



**Stichting Huisvesting
Bejaarden Oosterhout**

Visitatierapport



Utrecht, januari 2012

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. H. van Santen (voorzitter)
Mevrouw E. J. Dijkema MSc (secretaris)

Voorwoord

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

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water
directeur

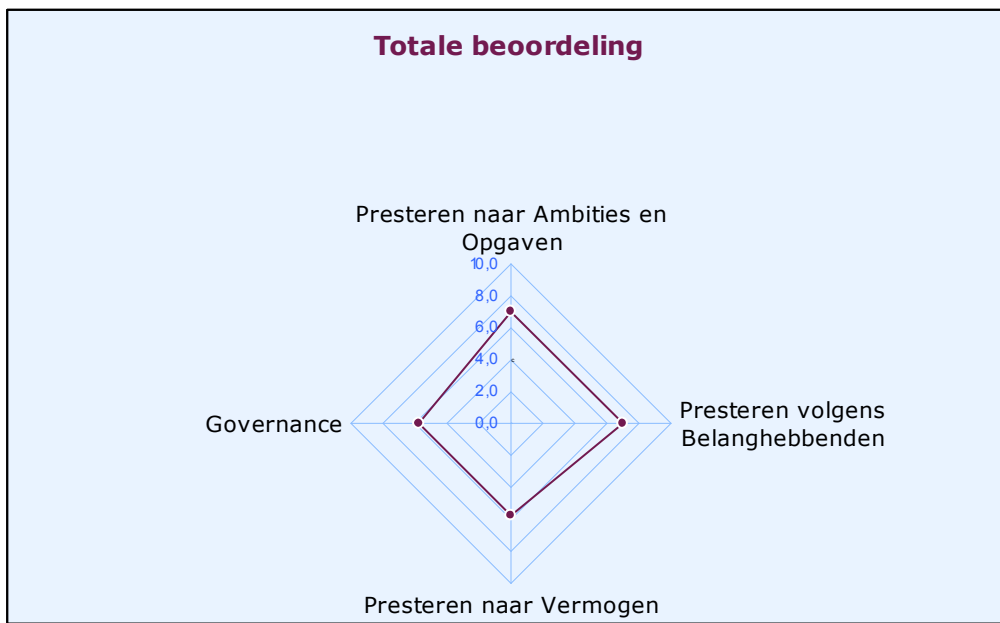
Samenvatting en recensie

Samenvatting

In februari 2011 heeft Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout te Oosterhout (hierna ook: SHBO) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 3 november 2011.

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout is een kleine corporatie met een bezit van 260 verhuureenheden (aanleunwoningen) in de categorie 'ouderenhuisvesting'. De aanleunwoningen staan in directe verbinding met woon-zorgcomplexen van zorginstelling Volckaert-SBO (VSBO). Er is geen 'eigen' formatie aanwezig. Uit het oogpunt van effectiviteit en doelmatigheid vindt inkoop van diensten en faciliteiten plaats bij collega-corporatie Thuisvester en VSBO; een logische keuze. Het is immers de vraag of SHBO in zelfstandigheid de gewenste kwaliteit op de diverse beleidsterreinen zou hebben kunnen bieden. De corporatie is daardoor voor externen echter weinig zichtbaar.

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout wordt gewaardeerd met het eindcijfer 6,4.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities en Opgaven	7,0
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	5,7
Governance	5,7
Gemiddelde score	6,4

De commissie komt op basis van de gehanteerde methodiek tot de conclusie dat Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout voldoende presteert. Op het gebied van Presteren naar Vermogen en Governance is ruimte voor verbetering. De corporatie presteert ruim voldoende als het gaat om het huisvesten van senioren met een hulpvraag.

De onderdelen Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven zijn in dit visitatierapport gecombineerd omwille van de efficiëntie. De corporatie heeft er namelijk bewust voor gekozen om zich te richten op een specifieke doelgroep, het huisvesten van senioren in aanleunwoningen. De ambities en opgaven van de corporatie beperken zich tot dat prestatieveld, waardoor reguliere toepassing van de visitatiemethodiek hier niet van toepassing kan zijn. De prestaties zijn dusdanig beperkt qua omvang dat het op meerdere plaatsen beoordelen hiervan tot een vertekend beeld zou leiden en hier teveel gewicht aan toegekend zou worden. De opgaven voor SHBO zijn eveneens zeer beperkt te noemen.

Presteren naar Ambities en Opgaven

De corporatie heeft haar bezit gedurende de visitatieperiode beheerd. Er is een pakket aan welzijns- en zorgvoorzieningen geboden aan de bewoners. Alle woningen vallen in de categorie betaalbaar en woningen zijn conform beleid (op basis van een wachtlijststelsel) toegewezen. De afspraken die met de gemeente zijn gemaakt, zijn nagekomen. Er zijn geen opgaven blijven liggen, waarbij een bijdrage werd verwacht van SHBO. De commissie beoordeelt de prestaties in dit kader als ruim voldoende.

Presteren volgens Belanghebbenden

Tot de belangrijkste de belanghebbenden rekent SHBO haar huurdersorganisatie en de gemeente Oosterhout. SHBO scoort een 7 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Zowel de vertegenwoordigers van de huurders als de gemeente vinden dat SHBO doet wat er van deze corporatie mag worden verwacht.

Presteren naar Vermogen

De vermogenspositie van SHBO is ruim voldoende. In 2010 heeft de corporatie een continuïteitsoordeel C ontvangen. Dit oordeel dat wijst op een overmaat aan middelen, is ontstaan doordat geplande onderhoudsuitgaven door omstandigheden nog niet waren uitgevoerd. Door herijking van de onderhoudsplannen en het inspelen op de bewonerswens naar meer wooncomfort, kent SHBO hogere uitgaven aan onderhoud en verbetering. Per 2011 kent SHBO een continuïteitsoordeel A1. Hiermee wordt inzichtelijk dat door de beperkte omvang van de corporatie, kleine wijzingen in beleid direct zichtbare financiële effecten hebben.

SHBO heeft van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen, wat een belangrijke basis vormt voor de beoordeling van 'voldoende middelen'. De corporatie maakt in mindere mate inzichtelijk welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. Dit gebeurt beknopt en op hoofdlijnen. In de begrotingen wordt de verlies- en winstrekening als uitgangspunt genomen. Gezien de beperkte omvang en geringe complexiteit van de corporatie volstaat dat in de ogen van de commissie om grip te houden op de financiële situatie.

De financiële planning en controlecyclus is incompleet binnen SHBO. De afgelopen jaren is de corporatie in de samenwerking met de zorginstelling VSBO wat onderbelicht gebleven. Momenteel wordt eraan gewerkt om de cyclus binnen SHBO meer vorm te geven. De basis is beknopt aanwezig. De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven nog niet in voldoende mate op orde. SHBO beschikt niet over een treasurystatuut of treasuryjaarplannen, noch zijn de kasstromen voor een langere periode geprognosticeerd.

Er is bij SHBO sprake van een inkooprelatie met VSBO en Thuisvester. Er is sprake van toegerekende kosten; SHBO betaalt voor de diensten die zij van deze partijen afneemt. Wanneer SHBO een groter beroep op deze partijen doet, zullen de kosten toenemen en vice versa. De corporatie kan geen invloed uitoefenen op de efficiency van de uitvoering. Op basis van de gestelde criteria kan de commissie op het gebied van doelmatigheid geen oordeel vellen. De commissie onthoudt zich daarom van beoordelen op dit vlak en weegt de doelmatigheid niet mee in de beoordeling van presteren naar vermogen.

Binnen het prestatieveld 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie of SHBO haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. De commissie heeft in onvoldoende mate een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van middelen aangetroffen. Er blijkt uit de stukken geen duidelijk beredeneerde inzet of afweging van keuzes en scenario's, buiten het uitgangspunt dat middelen dienen te worden aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.

De noodzaak om te zoeken naar mogelijkheden om het vermogen te verruimen is momenteel niet aanwezig binnen SHBO. De huidige middelen volstaan om de gewenste uitgaven en investeringen te doen. SHBO investeert niet direct zelf in activiteiten in de wijk, maar in de samenwerking met VSBO kan worden gesteld dat er voldoende aandacht is voor leefbaarheidsvraagstukken.

Governance

SHBO hanteert volgens de commissie in onvoldoende mate een goed en professioneel planningsproces (planning- en controlecyclus). Gedurende de eerste jaren van de visitatieperiode was er nauwelijks sprake van sturing. Plannen en bijsturen gebeurt wel; de vastlegging en daarmee aantoonbaarheid is beperkt. De aandacht van zowel management als raad van commissarissen was vooral gericht op zusterorganisatie VSBO. Sinds 2010 is hier verandering in gekomen.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de raad beschikt over de voor de corporatie vereiste kwalificaties. Om goed toezicht te kunnen houden, is het huidige toezichtkader ontoereikend geëxpliciteerd. De raad heeft aangegeven meer invulling aan haar rol te willen geven. Een scherper en completer toezichtkader draagt daar aan bij. De commissie sluit zich bij deze opvattingen aan.

De mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt door de commissie als voldoende beoordeeld. Belanghebbenden zijn tevreden over de geleverde prestaties en het contact met SHBO. De corporatie betreft haar belanghebbenden, met name haar huurders, echter niet actief bij beleidsvorming.

Recensie

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO) is een kleine corporatie met een bezit van 260 verhuureenheden (aanleunwoningen) in de categorie 'ouderenhuisvesting'. De aanleunwoningen staan in directe verbinding met woon-zorgcomplexen van zorginstelling Volckaert-SBO (VSBO). Bestuur en raad van commissarissen vormen op het eigen domein een personele unie met VSBO, er is geen 'eigen' formatie aanwezig bij de corporatie en inkoop van diensten en faciliteiten vindt plaats bij collega-corporatie Thuisvester en VSBO. Uit het oogpunt van effectiviteit en doelmatigheid is dat een logische keuze. Het is immers de vraag of SHBO in zelfstandigheid de gewenste kwaliteit op de diverse beleidsterreinen zou hebben kunnen bieden. 'Leunen' op sterke partners ligt in dezen dan ook voor de hand. De corporatie is daardoor voor externen echter weinig zichtbaar.

In juridische en administratieve zin is SHBO gescheiden van VSBO. Aan de vereisten, die de wetgever aan corporaties stelt wordt dan ook formeel voldaan. Inhoudelijk ligt dat genuanceerder. Er is sprake van een zeer kleine corporatie, gericht op een bijzondere doelgroep en gelieerd aan een sterke zorgpartner. SHBO heeft gedurende de visitatieperiode niet op de volledige aandacht van bestuur en raad kunnen rekenen, gezien de fusie die de zorginstellingen Volckaert en SBO ondergingen. De corporatie onderkent dit en werkt aan verbetering op dit vlak.

De corporatie kent een geringe complexiteit en heeft er bewust voor gekozen om invulling te geven aan een specifieke ambitie: het huisvesten van ouderen met een hulpvraag. Binnen de gemeente Oosterhout hoeft SHBO maar een beperkt gedeelte van de opgaven voor haar rekening te nemen. De prestaties die de corporatie levert zijn passend bij de ambitie en opgaven. De activiteiten zijn vooral gericht op beheer. Dit beheer geldt zowel voor de woningen als voor de relatie met belanghebbenden. Belanghebbenden, zijnde de gemeente Oosterhout en huurders, zijn tevreden over de prestaties van SHBO. De commissie is van mening dat SHBO haar belanghebbenden meer (proactief) bij beleidsvorming kan betrekken.

Uitgaande van de gedachte van het 'going concern' is de corporatie in staat gedurende een redelijke planhorizon voor borging van activiteiten zorg te dragen. De omvang van de corporatie maakt dat investeringen al vrij snel een stevige wissel trekken op de vrij beschikbare financiële ruimte. Op dit moment maakt SHBO gebruik van de kennis, kunde, mogelijkheden en ervaringen van VSBO en Thuisvester. Hiermee vangt de corporatie de manco's, ten gevolge van de schaal van SHBO, op. SHBO blijft afhankelijk van (gelieerde) derden. Zonder deze derden lijkt een zelfstandig voortbestaan een forse uitdaging te zijn.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	9
1 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout en het werkgebied	11
1.1 De visitatie	11
1.2 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout	11
1.3 Het werkgebied	12
1.4 Leeswijzer	12
2 Presteren naar Ambities en Opgaven	13
2.1 Missie en ambities	13
2.2 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	14
2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities en Opgaven	15
2.4 Conclusies en motivatie	15
3 Presteren volgens Belanghebbenden	17
3.1 De belanghebbenden van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout	17
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	18
3.3 Conclusies en motivatie	18
4 Presteren naar Vermogen	21
4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	21
4.2 Conclusies en motivatie	21
5 Governance	25
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	25
5.2 Conclusies en motivatie	25
6 Integrale scorekaart	29
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	31
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	33
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	39
Bijlage 4 Definities	41
Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven	45

1 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout en het werkgebied

1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout te Oosterhout (hierna ook: SHBO) opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties voor kleine corporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010) en vond plaats tussen september en december 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 3 november 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. H. van Santen (voorzitter) en mevrouw E.J. Dijkema MSc (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren om op basis van de uitkomsten handvatten te ontdekken voor de toekomst van de corporatie.

De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout (SHBO) is opgericht in 1989. SHBO beheert 260 (aanleun)woningen en werkt in de gemeente Oosterhout. Deze gemeente telt 54.200 inwoners. Belangrijkste belanghebbenden zijn de gemeente Oosterhout, de huurdersvertegenwoordiging en de zorginstelling Volckaert-SBO (VSBO). Zorginstelling VSBO en corporatie SHBO kennen een personele unie op het gebied van bestuur en toezichthouders. De organisaties zijn zodoende nauw met elkaar verbonden en worden door de omgeving veelal als één gezien. In dit werkgebied is een collega-corporatie actief, waarmee intensief wordt samengewerkt: Thuisvester. Deze collega-corporatie beheert 13.500 woningen.

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout heeft geen medewerkers in dienst, maar huurt diensten in van VSBO en Thuisvester. Binnen VSBO is een cliëntenservicebureau gevormd. Dit bureau onderhoudt alle contacten met (toekomstige) huurders. VSBO verricht ook het technisch onderhoud aan de woningen. Thuisvester verricht de huuradministratie

De leiding van de corporatie berust bij een bestuurder, die tevens voorzitter is van de raad van bestuur van VSBO. Het interne toezicht bestaat uit zeven leden, waarvan een lid namens de huurders in de raad van commissarissen zitting heeft. De raad van commissarissen vormt tevens de raad van toezicht van VSBO. Er is binnen de raad een vastgoedcommissie die bijzondere aandacht heeft voor de corporatie.

1.3 Het werkgebied

SHBO is werkzaam in Oosterhout in de provincie Noord-Brabant. Dit werkgebied kenmerkt zich door stedelijke omgeving. Oosterhout heeft 54.000 inwoners. Oosterhout telt 23.000 woningen, waarvan 39 procent uit huurwoningen bestaat.¹

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting deelt deze corporatie in de categorie 2 in, dat wil zeggen: ouderenhuisvesting. Wanneer SHBO wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn 21 corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

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

- Presteren naar Ambities en Opgaven (hoofdstuk 2);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 3);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 4);
- Governance (hoofdstuk 5).

De onderdelen Presteren naar Ambities en Presteren naar Opgaven zijn gecombineerd omwille van de efficiëntie. De corporatie heeft er namelijk bewust voor gekozen om zich te richten op een specifieke doelgroep, het huisvesten van senioren in aanleunwoningen. De ambities en opgaven van de corporatie beperken zich tot dat prestatieveld, waardoor reguliere toepassing van de visitatiemethodiek hier niet van toepassing kan zijn. De prestaties zijn dusdanig beperkt qua omvang dat het op meerdere plaatsen beoordelen hiervan tot een vertekend beeld zou leiden en hier teveel gewicht aan toegekend zou worden. Voor zover mogelijk en van toepassing zijn de hoofdstukken presteren naar vermogen en governance conform de methodiek beoordeeld en uitgewerkt.

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

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 6, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

¹ Rekenkamer West Brabant: Oosterhout, onderzoek prestatieafspraken woningcorporaties.

2 Presteren naar Ambities en Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout in relatie tot de ambities. Voor zover relevant worden deze ambities en prestaties gerelateerd aan de externe opgaven die zich in het werkgebied voordoen.

2.1 Missie en ambities

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout ziet zichzelf verantwoordelijk voor 'de bouw en het beheer van serviceflats en aanleunwoningen al dan niet in combinatie met andere woonvormen'. De corporatie heeft in haar strategienota (2006) de volgende ambities verwoord:

- Huisvesting voor ouderen in Oosterhout;
- Duurzame samenwerking met andere corporaties met behoud van autonomie, ten behoeve van professionalisering en vergroting van het bezit;
- Samen met anderen de wachtlijst aanpakken en verkleinen;
- Een belangrijke partner vormen voor SBO².

SHBO legt zich geheel toe op het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen. Deze bewuste keuze betekent dat SHBO aanleunwoningen verhuurt, deze onderhoudt en de directe woonomgeving beheert. Op het gebied van zorg- en welzijnsvoorzieningen zoekt SHBO de aansluiting met zusterorganisatie VSBO.

Het ambitieniveau is de afgelopen jaren gematigd geweest, omdat de aandacht van bestuur en toezichthouders primair gericht was op de ontwikkelingen binnen de zorgorganisatie VSBO waarvoor zij (ook) verantwoordelijk zijn. Sinds 2010 is hier verandering in gekomen en heeft de corporatie meer aandacht gekregen van bestuur en toezichthouders.

De eerste prioriteit was om de wachtlijst van de corporatie te verkleinen. Samen met andere corporaties heeft SHBO zich in 2006 voorgenomen een drietal projecten met seniorenhuisvesting te ontwikkelen. SHBO wilde destijds in tien jaar uitgroeien tot een corporatie met 600 verhuureenheden; een groei die in samenwerking met andere corporaties gerealiseerd zou kunnen worden. De bestaande aanleunwoningen in 'de Doelen' zouden met een partner worden herontwikkeld. In de loop der jaren zijn de nieuwbouwambities wat getemperd. In de meest recente begroting (2011) staat dat het bestaansrecht van de corporatie gericht is op het beheer van woningen voor ouderen rond de zorgcentra van VSBO.

De ambities, zoals door Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout vastgesteld, worden niet beoordeeld langs de gebruikelijke lijn van de gedefinieerde vastgestelde prestatievelden. Dit omdat, zoals reeds gemeld, de corporatie een bewuste keuze heeft gemaakt om alleen op het prestatieveld 'huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen' prestaties te leveren. Deze keuze is in overeenstemming met de ambities en de afspraken die de corporatie met belanghebbenden (zoals de gemeente) heeft gemaakt.

² SBO is inmiddels gefuseerd tot VSBO.

In bijlage 5 zijn de prestaties onderverdeeld naar de verschillende prestatievelen. De commissie richt zich op beoordeling van de prestaties op het gebied van het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen. Alle ambities en opgaven zijn aan dat prestatieveld gerelateerd.

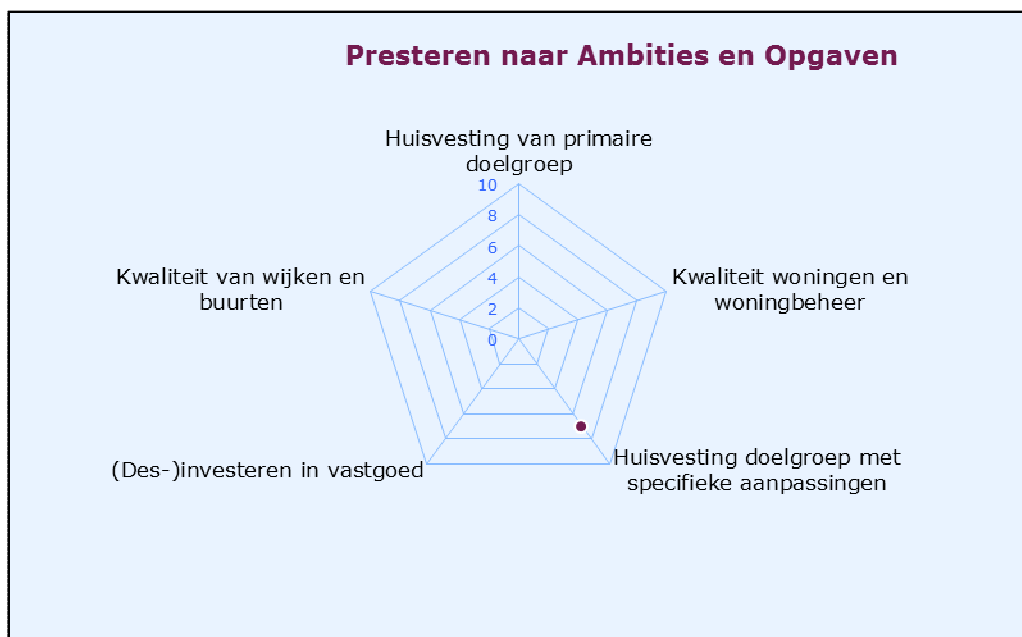
2.2 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Met de gemeente Oosterhout zijn geen prestatieafspraken gemaakt. De gemeentelijke opgaven op volkshuisvestelijk gebied worden in Oosterhout in eerste instantie besproken met Thuisvester, die qua omvang een aanmerkelijk groter bezit kent.

In plaats van prestatieafspraken vindt er regelmatig overleg plaats tussen SHBO en de gemeente. De resultaten van dat overleg worden schriftelijk vastgelegd in gespreksverslagen. De commissie heeft uit gesprekken met gemeente en de corporatie vernomen dat beide akkoord zijn met de doorexploitatie van de 260 aanleunwoningen. Dit is de afspraak die de corporatie impliciet met de gemeente heeft gemaakt. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats met de gemeente over praktische zaken.

Gesteld kan worden dat de ambities van SHBO passend zijn bij het deel van de opgaven dat binnen de gemeente aan de corporatie kan worden toebedeeld. De commissie heeft er daarom voor gekozen om de prestaties in het licht van ambities en opgaven gecombineerd te beoordelen.

2.3 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities en Opgaven³



Presteren naar Ambities en Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	*
Kwaliteit woningen en woningbeheer	*
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	n.v.t.
Kwaliteit van wijken en buurten	n.v.t.
Gemiddelde score	7,0

2.4 Conclusies en motivatie

Het oordeel voor Presteren naar Ambities en Opgaven is gebaseerd op de prestaties met betrekking tot de huisvesting van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. De corporatie kent geen overige ambities of opgaven en kan daar ook geen prestaties tegenover stellen. Hetzelfde geldt voor de beoordeling van de commissie.

³ De prestaties van de corporatie zijn beoordeeld onder het prestatieveld 'huisvesting van bijzondere doelgroepen'. Hierin zijn de prestaties ten aanzien van de huisvesting van de primaire doelgroep (besloten in de bijzondere doelgroep) en ten aanzien van de kwaliteit van de huisvesting meegewogen (gemarkeerd met een asterisk). Er is geen sprake van ambities, opgaven en doelstellingen op het gebied van (des-)investeren in vastgoed ('niet van toepassing'). Op het gebied van leefbaarheid worden taken uitgevoerd door zusterorganisatie VSBO. Deze prestaties worden in het kader van deze visitatie niet getoetst.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

De corporatie heeft haar bezit gedurende de visitatieperiode beheerd. In 2010 is begonnen met het in kaart brengen van de functionele kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de woningen. Waar nodig zijn woningen aangepast om deze functioneel geschikt te zijn voor huurders met lichamelijke beperkingen. Daarnaast is een pakket aan welzijns- en zorgvoorzieningen geboden aan de bewoners.

Alle woningen vallen in de categorie 'betaalbaar' (zie bijlage 5), dat wil zeggen met een huurprijs tot 554,76 euro. De woningen zijn conform het beleid van SHBO toegewezen op basis van een wachtlijststelsel.

SHBO heeft gedurende de visitatieperiode geen woningen aan de voorraad toegevoegd. Het voornemen daartoe is wel opgetekend in de strategienota van 2006. De commissie heeft echter geconstateerd dat deze ambitie in het jaarverslag over 2009 is verlaten. In het betreffende jaarverslag is opgenomen dat SHBO vanwege de kleine schaal momenteel zelf geen nieuwbouwactiviteiten ontplooit. De corporatie heeft zich voorgenomen om de wachtlijst met gegadigden voor een woning te verkorten. Dit is nog niet volledig gerealiseerd.

Samenvattend kan worden gesteld dat de ambitie om te voorzien in betaalbare voorzieningen voor de huisvesting van doelgroepen met speciale aanpassingen of voorzieningen is gerealiseerd. De afspraken die met de gemeente zijn gemaakt, zijn nagekomen. Er zijn geen opgaven blijven liggen, waarbij een bijdrage werd verwacht van SHBO. De commissie beoordeelt de prestaties in dit kader als ruim voldoende.

3 Presteren volgens Belanghebbenden

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

3.1 De belanghebbenden van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout

Tot de belangrijkste belanghebbenden rekent SHBO haar huurdersorganisatie en de gemeente Oosterhout. De commissie heeft met vertegenwoordigers van deze partijen gesproken, evenals met vertegenwoordigers van VSBO. Als nauw verwante organisatie kan VSBO niet als een externe belanghebbende worden beschouwd.

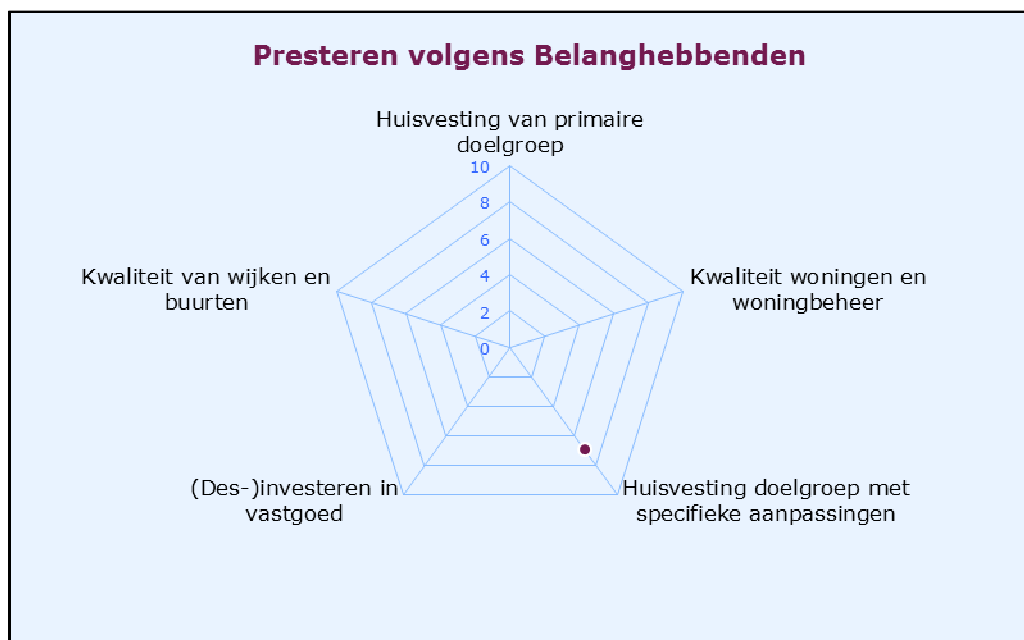
Huurdersorganisatie

Met de huurdersorganisatie wordt ten minste tweemaal per jaar overleg gevoerd: eenmaal naar aanleiding van de huurverhoging en eenmaal vanwege de servicekostenaanpassing. De huurdersvertegenwoordiging waardeert de prestaties van SHBO met een ruim voldoende (7).

Gemeente Oosterhout

SHBO heeft geen formele prestatieafspraken vastgesteld in samenspraak met de gemeente. Gemeente en corporatie zien daarin geen toegevoegde waarde, omdat reguliere standaarden voor bijvoorbeeld woonruimteverdeling en huurverhoging hier niet gehanteerd kunnen worden. Er zijn gedurende de visitatieperiode wel praktische afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn tijdens onderling overleg tot stand gekomen en opgetekend in de gespreksverslagen. Gemeente en corporatie weten elkaar te vinden als dat nodig is en de gemaakte afspraken worden goed nagekomen. Recentelijk heeft SHBO deelgenomen aan consultaties in verband met de nieuwe gemeentelijke woonvisie. De gemeente waardeert de prestaties van SHBO met een ruim voldoende (7), omdat de corporatie doet wat zij moet doen.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden⁴



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	*
Kwaliteit woningen en woningbeheer	*
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,0
(Des-)investeren in vastgoed	n.v.t.
Kwaliteit van wijken en buurten	n.v.t.
Gemiddelde score	7,0

3.3 Conclusies en motivatie

SHBO scoort een 7 op het Presteren volgens Belanghebbenden. Zowel de vertegenwoordigers van de huurders als de gemeente vinden dat SHBO doet wat er van deze corporatie mag worden verwacht.

Normaliter wordt het oordeel van belanghebbenden nader gespecificeerd aan de hand van de prestatievelden die benoemd worden in het BBSH. In dit rapport is hiervan afgezien, net als bij Presteren naar Ambities en Opgaven, omdat SHBO niet de ambitie noch de opgave heeft om prestaties te leveren op al deze prestatievelden. De corporatie wil excelleren op één prestatieveld, namelijk het huisvesten van ouderen. Op dat terrein wordt SHBO met waardering beoordeeld. Andere prestatievelden zijn door belanghebbenden niet benoemd.

⁴ Zie voetnoot 3 in voorgaand hoofdstuk.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,0.

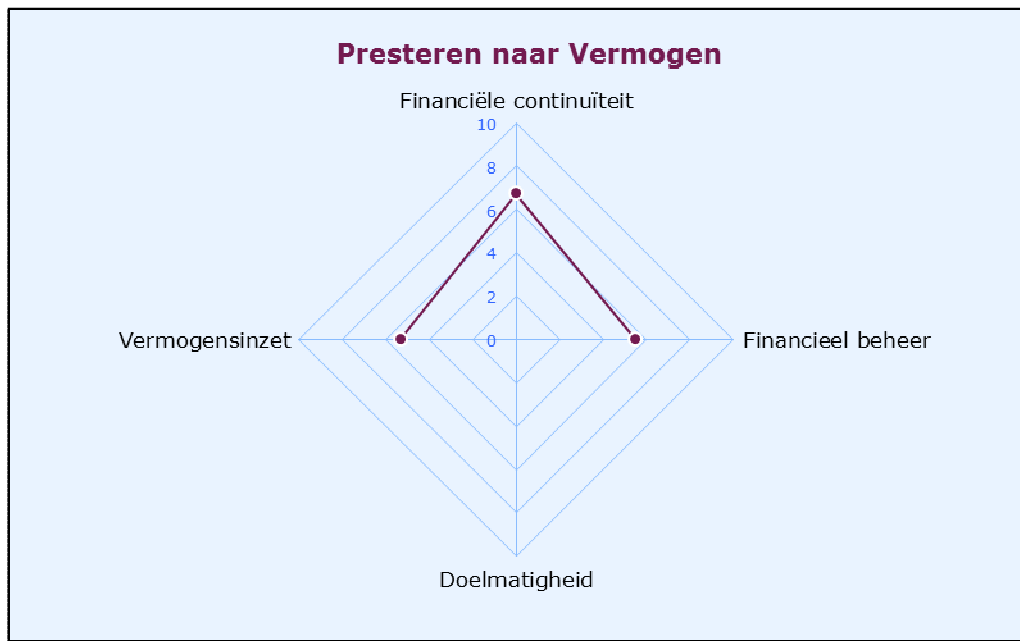
De huurdersvertegenwoordiging heeft aangegeven dat er geen klachten zijn vanuit huurders over de corporatie. De woningen voldoen qua kwaliteit en betaalbaarheid. In het overleg zijn corporatie en huurdersorganisatie nog zoekende naar de onderlinge verhouding. Hierin worden de laatste tijd goede stappen gezet, in de zin dat de vertegenwoordiging als serieuze gesprekspartner wordt beschouwd.

Ook de gemeente is positief over de prestaties van de corporatie; het bezit staat er in totaliteit goed voor en de verstandhouding met de gemeente is goed. SHBO staat in de schaduw van de zorginstelling VSBO, maar functioneert naar behoren. De gemeente zou willen dat de huisvesting van senioren meer aandacht en zichtbaarheid krijgt.

4 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

4.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,7	20%
Financieel beheer	5,5	20%
Doelmatigheid	n.v.t.	20%
Vermogensinzet	5,3	40%
Gemiddelde score	5,7	

4.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,7.

Bij het onderdeel 'financiële continuïteit' beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie een voldoende vermogenspositie heeft, voldoende middelen heeft en stuurt op alle kasstromen. Deze onderwerpen worden achtereenvolgend besproken.

De vermogenspositie van SHBO is ruim voldoende. De commissie baseert zich hierbij op de oordelen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Het CFV acht de corporatie voldoende solvabel. SHBO heeft eerder een continuïteitsoordeel A gekregen (2009), maar ontving in 2010 een continuïteitsoordeel C⁵. Dit oordeel dat wijst op een overmaat aan middelen, is ontstaan doordat geplande onderhoudsuitgaven door omstandigheden nog niet waren uitgevoerd. Door herijking van de onderhoudsplannen en het inspelen op de bewonerswens naar meer wooncomfort, zal SHBO hogere uitgaven aan onderhoud en verbetering kennen. Dit zal leiden tot een betere balans tussen voorgenomen activiteiten en de vermogenspositie. Door deze voornemens in uitvoering te nemen, heeft SHBO in 2011 de balans in haar prognoses herwonnen en wederom een continuïteitsoordeel A(1) ontvangen.

Naast positieve oordelen van het CFV ten aanzien van de continuïteit en solvabiliteit mag verwacht worden dat een corporatie haar vermogen berekent op basis van bedrijfswaarde en daarvoor ook doelstellingen formuleert. SHBO verantwoordt haar materiële vaste activa in de jaarrekening op basis van de historische kostprijs, maar beschikt tevens over bedrijfswaardeberekeningen. De parameters daarvoor zijn in het jaarverslag toegelicht. De commissie beoordeelt dit onderdeel als ruim voldoende.

SHBO heeft van het Waarborgfonds Sociale Woningenbouw (WSW) een positief kredietwaardigheidsoordeel gekregen, wat een belangrijke basis vormt voor de beoordeling van 'voldoende middelen'. Het Waarborgfonds Sociale Woningenbouw (WSW) acht de corporatie voldoende kredietwaardig en heeft een faciliteringsvolume afgegeven van 900.000 euro. Het faciliteringsvolume zal worden gebruikt voor herfinanciering. Op dit onderdeel scoort SHBO ruim voldoende.

De corporatie maakt in mindere mate inzichtelijk welke middelen beschikbaar zijn om geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. De kasstroom wordt geprognoseerd, zowel operationeel, als qua investeringen en financieringen. Dit gebeurt beknopt en op hoofdlijnen. In de begrotingen wordt de verlies- en winstrekening als uitgangspunt genomen. Gezien de beperkte omvang en geringe complexiteit van de corporatie volstaat dat in de ogen van de commissie om grip te houden op de financiële situatie. De huidige operationele kasstroom is positief en zal dat de komende jaren ook zijn, al wordt deze niet expliciet geprognoseerd. De rentedekkingsgraad is ruimschoots voldoende. Dit onderdeel met betrekking tot de integrale sturing op de kasstromen wordt met een voldoende beoordeeld. Naar de mening van de commissie vindt die sturing wel degelijk plaats, al vindt dit meer impliciet plaats.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,5.

Binnen het prestatieveld financieel beheer beoordeelt de commissie of de corporatie haar financiële planning en controlecyclus en haar treasury naar professionele maatstaven op orde heeft.

⁵ Een C-oordeel duidt erop dat de voorgenomen activiteiten van de corporatie in onbalans zijn met het beschikbaar volkshuisvestelijk vermogen.

De financiële planning en controlecyclus is incompleet binnen SHBO. De afgelopen jaren is de corporatie in de samenwerking met de zorginstelling VSBO wat onderbelicht gebleven. Momenteel wordt eraan gewerkt om de cyclus binnen SHBO meer vorm te geven. De basis is beknopt aanwezig. Er wordt jaarlijks een begroting opgesteld. Elk kwartaal worden kwartaalcijfers en een prognose van het jaarresultaat opgesteld en door het management met de auditcommissie besproken. Jaarlijks wordt er in het jaarverslag verantwoording afgelegd. Vanwege de reeds aanwezige basis en de verbeterstappen die op dit vlak momenteel worden genomen, beoordeelt de commissie de cyclus met een nipt voldoende score.

De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven nog niet in voldoende mate op orde. SHBO beschikt gedurende de visitatieperiode (2007-2010) niet over een treasurystatuut of treasuryjaarplannen⁶, noch zijn de kasstromen voor een langere periode geprognosticeerd. Wel beschikt SHBO over een beleggingsstatuut. In haar begroting besteedt de corporatie een korte passage aan treasury. Als uitgangspunten worden voldoende liquiditeit en solvabiliteit, het minimaliseren van het renterisico en het optimaliseren van renteresultaten gehanteerd. Verdere 'spelregels' zijn niet bepaald. Wel heeft SHBO in beeld gebracht wat haar financieringsbehoefte is op basis van de nu geplande investeringen en herfinancieringen. Het herfinancieringsrisico is in beeld gebracht. Het renterisico valt binnen de door het WSW gestelde norm. Er is voldoende borgingsruimte om vrijvallende leningen te kunnen herfinancieren en de kasstroom is ruim voldoende om aan leningsverplichtingen te kunnen voldoen. Per saldo beoordeelt de commissie dit onderdeel met een onvoldoende.

Doelmatigheid

De commissie is niet in staat dit onderdeel te beoordelen.

Conform de richtlijnen voor visitatie dient onderstaande tabel met kerngegevens in het visitatierapport te worden opgenomen ten behoeve van de beoordeling van de (visie op en criteria voor) doelmatigheid. De getoonde tabel is echter niet volledig in te vullen, daar de corporatie niet over personeelsleden beschikt.

Kerngegevens ⁷	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten per vhe	€ 1.023	€ 1.120	€ 1.396
Toename netto bedrijfslasten	-/- 51,5%	16,6%	19,5%
Aantal vhe per fte	N.v.t.	140	88
Personeelskosten per fte	N.v.t.	€ 68.256	€ 61.818

Bron: CFV, *Corporatie in Perspectief 2010*

Er is bij SHBO sprake van een inkooprelatie met VSBO en Thuisvester en daarmee is er ook sprake van toegerekende kosten. Op basis van de gestelde criteria kan de commissie op dit vlak geen oordeel vellen. De commissie onthoudt zich daarom van beoordelen en weegt de doelmatigheid niet mee in de beoordeling van presteren naar vermogen.

⁶ Medio 2011 (na de visitatieperiode) is een treasurystatuut opgesteld door de corporatie en deze is inmiddels vastgesteld door de raad van commissarissen.

⁷ Conform de methodiek is hier een extract uit de Corporatie in Perspectief gegevens weergegeven. Omdat de corporatie geen personeel in dienst heeft, kan het overzicht niet compleet worden weergegeven.

Vermogensinzet

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,3.

Binnen het prestatieveld 'vermogensinzet' beoordeelt de commissie of SHBO haar vermogen maximaal inzet voor het leveren van maatschappelijke prestaties. Ook beoordeelt de commissie of SHBO kennis van en inzicht in de beschikbare financiële middelen en mogelijkheden om deze te verruimen heeft.

De commissie heeft in onvoldoende mate een goed onderbouwde visie met betrekking tot de inzet van middelen aangetroffen. Er blijkt uit de stukken geen duidelijk beredeneerde inzet of afweging van keuzes en scenario's, buiten het uitgangspunt dat middelen dienen te worden aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting. Uit het C-oordeel dat de corporatie eerder heeft ontvangen blijkt dat het vermogen niet gedurende de gehele visitatieperiode maximaal is ingezet ten behoeve van maatschappelijke prestaties. Het in een relatief korte periode opgebouwde vermogen zal niet toereikend kunnen blijken te zijn om daadwerkelijk investeringen te kunnen doen. Dat vergt een langere periode van opbouw. De corporatie heeft dit niet in voldoende mate expliciet gemaakt in haar beleid. Voor de toekomst (de levensloopbestendigheid van de woningen op langere termijn, de eventuele noodzaak tot (aanvullende) nieuwbouw) moeten de plannen nog vorm krijgen; de corporatie heeft zich voorgenomen om dat in de komende periode nader inhoud te geven.

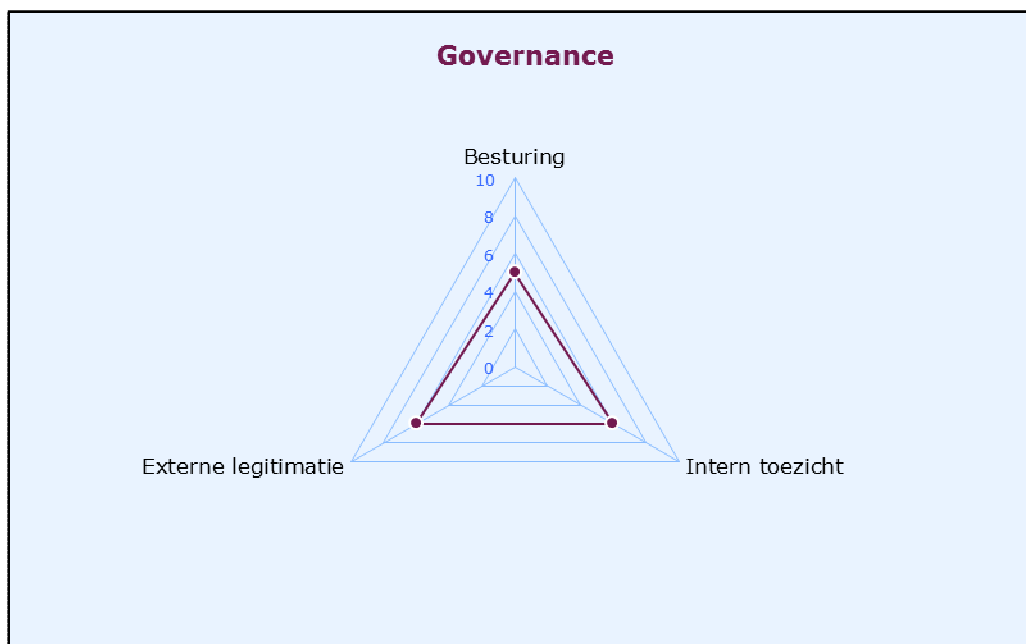
De noodzaak om te zoeken naar mogelijkheden om het vermogen te verruimen is momenteel niet aanwezig binnen SHBO. De huidige middelen volstaan om de gewenste uitgaven en investeringen te doen. De mogelijkheden om het vermogen via verkoop te verruimen bestaan, maar de slagingskansen daartoe wordt door SHBO als beperkt ingeschat. De huuropbrengsten zullen in beperkte mate kunnen worden vergroot, aangezien de maximaal redelijke huurprijs niet ver verwijderd is van de huidige huurprijzen. Personeelslasten zullen in de toekomst worden afgerekend op basis van werkelijke uren in plaats van op basis van normbedragen. Op die manier verwacht SHBO een besparing te realiseren, en zodoende het beschikbare vermogen te vergroten.

Ten aanzien van de vermogensinzet beoordeelt de commissie de prestaties van SHBO per saldo als onvoldoende. De commissie constateert dat de corporatie een ontwikkeling in gang heeft gezet, waardoor zij zich verder ontwikkelt in de richting van een voldoende beoordeling.

5 Governance

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

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	5,0
Intern toezicht	6,0
Externe legitimatie	6,0
Gemiddelde score	5,7

5.2 Conclusies en motivatie

Besturing

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 5,0.

De besturing wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en prestatiebesturing. Het gaat hierbij om 'plan', 'check' en 'act'. 'Do' is beoordeeld in de eerdere hoofdstukken Presteren naar Ambities en Opgaven en Presteren volgens Belanghebbenden.

SHBO hanteert volgens de commissie in onvoldoende mate een goed en professioneel planningsproces (planning- en controlcyclus). De laatste strategische nota dateert uit 2006.

Recent (2011) heeft de corporatie een strategisch vastgoedbeleid opgesteld, waarmee een ontwikkeling tot een verbetering van het planningsproces in gang is gezet. Gedurende de visitatieperiode (2007-2010) heeft de corporatie verzuimd om verdere plannen op te stellen en expliciet te maken, buiten het opstellen van de jaarlijkse begroting. Een managementsysteem, bijvoorbeeld in de vorm van kwartaalrapportages waarin onder andere prestatie-indicatoren zijn geformuleerd en opgenomen, is nog niet compleet, waardoor het monitoren van ontwikkelingen en bijsturen indien nodig, niet goed mogelijk is.

Gedurende de eerste jaren van de visitatieperiode was er nauwelijks sprake van sturing. De aandacht van zowel management als raad van commissarissen was vooral gericht op zusterorganisatie VSBO. Sinds de komst van de nieuwe bestuurder in 2010 is te merken dat de begroting en het jaarverslag van SHBO uitgebreider worden. Doelstellingen worden meer expliciet beschreven en over activiteiten wordt vollediger gerapporteerd.

Plannen en bijsturen gebeurt wel; de vastlegging en daarmee aantoonbaarheid is beperkt. De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode te weinig aandacht gekregen van bestuur en toezichthouders, waardoor de commissie dit onderdeel met een onvoldoende moet beoordelen.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

Bij de beoordeling van het intern toezicht beoordeelt de commissie het functioneren van de raad van commissarissen (open cultuur, zelfreflectie, rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord en samenstelling). Ook toetst de commissie of de raad een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement) hanteert en of de corporatie de Governancecode toepast en uitlegt waar en waarom zij daarvan afwijkt.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de raad beschikt over de voor de corporatie vereiste kwalificaties. De raad van commissarissen, die tevens als raad van toezicht fungeert voor zusterorganisatie VSBO beschikt over voldoende deskundige leden en is kwalitatief toegesneden om goed toezicht te kunnen houden. Uit hun midden is een remuneratiecommissie, auditcommissie en vastgoedcommissie gevormd. Tot 2010 heeft de raad zich vooral geconcentreerd op het fusietraject waar de zorginstelling in verwickeld was. De raad vergadert jaarlijks gemiddeld achtmaal. Jaarlijks komt het functioneren van de raad aan de orde; zowel het functioneren als collega's, als het functioneren van de afzonderlijke leden. De zelfreflectie vond plaats zonder externe begeleiding. De leden van de raad kunnen zich kritisch naar elkaar en de corporatie uitspreken.

Om goed toezicht te kunnen houden, is het huidige toezichtkader ontoereikend geëxpliciteerd. Het toezichtkader wordt volgens de raad gevormd door het BBSH, de goedgekeurde missie en de begroting. De raad heeft aangegeven meer invulling aan haar rol te willen geven. Een scherper en completer toezichtkader draagt daar aan bij. De commissie sluit zich bij deze opvattingen aan.

De raad heeft te maken met zowel de Zorgbrede Governancecode als de Governancecode Woningcorporaties. De raad heeft geconcludeerd dat zij onafhankelijk is in de zin van de Governancecode Woningcorporaties en dat er geen transacties hebben plaatsgevonden met tegenstrijdige belangen. Er is een profielschets aanwezig. Deze is in 2010 herijkt, waarbij deskundigheid op het vlak van vastgoed is meegenomen.

De commissie beoordeelt de kwaliteit van het intern toezicht als voldoende. De corporatie voldoet aan de Governancecode. Aanscherping van het toetsingskader is gewenst. Van de raad mag worden verwacht dat zij meer aandacht heeft voor het toezicht houden op de corporatie. De raad is zich hiervan bewust en werkt aan herstel.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

De mate van beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden wordt door de commissie als voldoende beoordeeld.

Belanghebbenden zijn tevreden over de geleverde prestaties en het contact met SHBO. Gemaakte afspraken worden nagekomen. De corporatie betreft haar belanghebbenden, met name haar huurders, echter niet actief bij beleidsvorming. Het overleg met huurders is vooral gericht op basale zaken als huurverhoging en servicekostenaanpassing, terwijl andere aspecten van beleid door de corporatie niet aan de orde worden gesteld. Er wordt invulling gegeven aan het overleg tussen verhuurders en huurder zoals vastgelegd in de Overlegwet middels een huurdersbelangenvereniging. De daadwerkelijke beleidsbeïnvloeding en -vorming zou in samenspraak met bijvoorbeeld collega-corporatie Thuisvester en de gemeente Oosterhout nog verdere invulling kunnen krijgen.

6 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatie- velden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities en Opgaven									
Prestaties in het licht van de eigen ambities en opgaven			7,0				7,0	1,0	7,0
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden			7,0				7,0	nvt	7,0
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie					7,0	6,7	20%	5,7
	Liquiditeit					7,0			
	Integrale kasstroomsturing					6,0			
Financieel beheer	Planning en controlcyclus					6,0	5,5	20%	
	Treasurymanagement					5,0			
Doelmatigheid							20%		
Vermogensinzet	Visie					5,0	5,3	40%	
	Mogelijkheden					6,0			
	Maximalisatie					5,0			
Governance									
Besturing	Plan					5,0	5,0	33%	5,7
	Check					5,0			
	Act					5,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,5	6,0	33%	
	Toetsingskader					5,0			
	Toepassing Governancecode					6,5			
Externe legitimatie					6,0	6,0	33%		
Geïntegreerd eindoordeel									6,4
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief / ratio	Documenten
Presteren naar Ambities	• Strategienota 2006 • Begrotingen voor 2007, 2008, 2009, 2010 en 2011 • VSHBO: Strategisch Vastgoedplan, huisvesting nu en in de toekomst. (mei 2011)
Presteren naar Opgaven	• Woonvisie gemeente Oosterhout 2004-2008 • Concept woonvisie gemeente Oosterhout 2011-2016 • Raadsnota gemeente Oosterhout inzake Woonvisie 2011-2016 • Gemeente Oosterhout: buurt en dorpsenquête 2009 • Rekenkamer West-Brabant: Onderzoek prestatieafspraken (september 2010)
Presteren volgens Belanghebbenden	
Presteren naar Vermogen	• Jaarverslag 2007, 2008, 2009 en 2010 • CFV Continuïteitsoordeel, solvabiliteitsoordeel en weerstandsvermogen 2007 • CVF Continuïteit en solvabiliteit 2008, 2009, 2010 • CFV CiP 2010 • Oordeelsbrief 2010 • Accountantsrapporten 2007, 2008, 2009 en 2010
Governance	• Agenda en verslagen raad van toezicht

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- dhr. drs. B.E. van den Dungen (voorzitter)
- mw. mr. drs. C.A. Bach
- mw. drs. N. Baroch RA
- dhr. drs. L.A.M. De Jong

Directeur-bestuurder

- mw. drs. A. Boekelman-Wilhelm

Managementteam

- dhr. C. Paulusse

Gemeente Oosterhout

- mw. C. Bode, wethouder
- dhr. J. Knoop
- dhr. T. van Oorschot

Zorginstelling Volckaert-SBO

- dhr. F. Sondag

Huurdersvertegenwoordiging

- dhr. H. van Keulen

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

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

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
van Santen, drs., H.

Geboorteplaats en -datum:
Kedichem, 24 juli 1952

Woonplaats:
Gorinchem



Huidige functie:

- Adviseur

Onderwijs:

- HBS-A
- Prop. Nederlands recht
- Doct. fiscale bedrijfseconomie

Loopbaan:

- 2002 – heden: visitator Raeflex
- 1998-2010: Wethouder: o.a. RO, vhv, grondzaken BWT, P&O, verkeer en vervoer, lid (regionale) colleges
- 1994-1998: Raadslid en fv (lokaal en regionaal)
- 1985-1998: Conrector en (sector)directeur voortgezet onderwijs
- 1980 - heden: Diverse bestuurslidmaatschappen binnen en buiten de vhv
- 1980 – heden: Commissariaten binnen de vhv, waterleidingsector en een ontwikkelingsmaatschappij.

Nevenfuncties:

- 2011 - heden: Lid Provinciale Staten van Zuid-Holland
- 2010- heden: Voorzitter raad van commissarissen MerwedeLingeLijn Beheer BV
- 2010- heden: Voorzitter Van Andel-Spruijt Natuurcentrum, Gorinchem
- 2010- heden: Voorzitter Stichting A27 (PPS Gemeenten Gorinchem/Werkendam, Kamers van Koophandel en bedrijvenkringen
- 2008- heden: Voorzitter van de rekenkamercommissie van de gemeente Echt-Susteren
- 1999 - heden: Voorzitter van de Huisvestingsklachtencommissie van de Gemeente Lingewaal

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout te Oosterhout

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : de heer drs. H. van Santen

Geboortedatum

: 29-07-1952

Handtekening

: 

Datum

: 01-03-2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
Dijkema, E.J., MSc

Geboorteplaats en -datum:
Assen, 22 april 1984

Woonplaats:
Beilen



Huidige functie:

- Consultant BDO Business Control B.V., Utrecht

Onderwijs:

- Master of Science Business Administration: Change Management, Rijksuniversiteit Groningen (2005 – 2007)
- Bachelor of Science Bedrijfskunde, Rijksuniversiteit Groningen (2002 – 2005)
- Gymnasium, Profiel Economie & Maatschappij, Roelof van Echten College, Hoogeveen (1996 – 2002)

Loopbaan:

- Secretaris Raeflex (2009 – heden)
- Consultant BDO Business Control B.V., Utrecht (2007 – heden)
- Afstudeeronderzoeker Axenza | Lentis (voorheen GGz Groningen), Zuidlaren (2006 – 2007)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout te Oosterhout

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of Interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

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

Naam : mevrouw E.J. Dijkema MSc

Geboortedatum : 22 april 1984

Handtekening : 

Datum : 1 juni 2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT
Tel. (030) 230 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Stichting Huisvesting Bejaarden Oosterhout

Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

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

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 24 oktober 2011

Handtekening :

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a horizontal line and a small cross at the end.

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

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

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudensgrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties, ambities en opgaven

NB. Daar alle woningen zijn bestemd voor de huisvesting van ouderen, zijn alle prestaties, ambities en opgaven door de commissie beoordeeld onder dat ene prestatieveld.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																									
Huisvesting van primaire doelgroep		7		7																									
Beschikbaarheid De samenstelling van de woningvoorraad naar prijsklasse bleef in de periode 2007 t/m 2010 ongewijzigd, zowel naar aantal als naar huurprijsklasse: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2007</th><th>2008</th><th>2009</th><th>2010</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Goedkoop</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Betaalbaar</td><td>260</td><td>260</td><td>260</td><td>260</td></tr> <tr> <td>Duur</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Duur > toeslaggrens</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> Jaarverslag 2010 Jaarverslag 2009 In 2009 nam SHBO 24 zorgflats in exploitatie, deze waren eerder aan VSBO verhuurd. Het aantal eenheden in eigendom van SHBO wijzigde daardoor niet.		2007	2008	2009	2010	Goedkoop					Betaalbaar	260	260	260	260	Duur					Duur > toeslaggrens					Strategienota SHBO 2006 Er is in Oosterhout naast de vraag aan seniorenappartementen ook een sterke behoefte aan woon(zorg)voorzieningen voor senioren in de wijk. De doelstelling van SHBO is het beheer en de ontwikkeling van dit soort woonvoorzieningen. Jaarverslag 2009 Op de eerste plaats verdient het prioriteit om de wachtlijst van SHBO te verkleinen. Er zijn al kansen op dat terrein: SHBO is met de gemeente en drie wooncorporaties in onderhandeling over bouwprojecten voor senioren in Oosterhout. Hiermee is in 2006 gestart. SHBO ziet het als zijn taak om de demografische behoefte te analyseren en daar in samenwerking met andere corporaties adequaat op te reageren.		Jaarverslag 2010 Er zijn geen prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, anders dan de stilzwijgende afspraak met betrekking tot het doorexpluiten van de huidige aanleunwoningen. Eind 2010 heeft SHBO een bijeenkomst bijgewoond, georganiseerd door de gemeente. Doel van die bijeenkomst was om input te leveren voor een nieuwe woonvisie die gaat gelden voor de periode 2011-2020.	
	2007	2008	2009	2010																									
Goedkoop																													
Betaalbaar	260	260	260	260																									
Duur																													
Duur > toeslaggrens																													

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer																									
Betaalbaarheid																													
Jaarverslag 2010 De nettohuur bedraagt 88% van de maximaal redelijke huur. Er vond in 2010 geen huurharmonisatie plaats. De servicekosten bestaan uit een woning- plus een zorggerelateerde component. Ze variëren tussen € 99 en € 191 per maand.																													
Toewijzing en doorstroming																													
CFV 2010 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>2007</th><th>2008</th><th>2009</th><th>2010</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.</td><td>2</td><td>3</td><td>8</td><td>Zie voetnoot⁸</td></tr> <tr> <td>Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.</td><td>31</td><td>22</td><td>35</td><td></td></tr> <tr> <td>Passend</td><td>33</td><td>22</td><td>43</td><td></td></tr> <tr> <td>Te duur</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr> </tbody> </table>		2007	2008	2009	2010	Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	2	3	8	Zie voetnoot ⁸	Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	31	22	35		Passend	33	22	43		Te duur	0	0	0		Veel senioren wonen in een betrekkelijk grote woning. Door het aanbieden van seniorenwoningen wordt de doorstroming bevorderd en komen er woningen beschikbaar voor andere huishoudens.			
	2007	2008	2009	2010																									
Toewijzingen binnen inkomensgrenzen uit de Wht.	2	3	8	Zie voetnoot ⁸																									
Toewijzingen buiten inkomensgrenzen uit de Wht.	31	22	35																										
Passend	33	22	43																										
Te duur	0	0	0																										
Jaarverslag 2010 Bij het verhuren van de woningen worden de uitgangspunten van het Besluit Beheer Sociale Huursector en de Woningwet gevolgd. De woningtoewijzing geschiedt via inschrijving, waarna de huurder wordt opgenomen op een wachtlijst.																													

⁸ Er is geen informatie over de toewijzingen die in 2010 hebben plaatsgevonden.

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Voor de toewijzing spelen de volgende factoren een rol: zzp-indicatie (een bepaling van de mate van afhankelijkheid van zorg), duur van de inschrijving, leeftijd, de beschikbaarheid van mantelzorg en de huidige woonplaats. Als zorg het beste gegeven kan worden vanuit de nabijheid van een zorgcomplex is urgentie mogelijk.				
Kwaliteit woningen en woningbeheer		7		7
Kwaliteit van bezit				
Jaarverslag 2010 De onderhoudsstaat van de woningen is goed. In 2010 is begonnen met het opstellen van een analyse van de functionele kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de woningen. Deze analyse wordt gebruikt in het strategisch vastgoedplan, dat in 2011 verschijnt.	Begroting 2011 Een gevoeligheidsanalyse, waarbij dieper wordt ingegaan op de wensen en mogelijkheden van het huidige bezit zal leiden tot aanpassing van de notitie strategisch vastgoed. Mogelijk zal een extern bureau opdracht krijgen dit uit te werken.		Er zijn geen prestatieafspraken ten aanzien van dit prestatieveld.	
Kwaliteit van dienstverlening				
Jaarverslag 2010 Binnen VSBO is een cliënten service bureau gevormd. Van hieruit worden alle contacten met toekomstige huurders onderhouden. Het technisch onderhoud wordt door de technische dienst van VSBO uitgevoerd. SHBO heeft zelf geen medewerkers in dienst. Aandacht wordt besteed aan bedrijfsnoodplannen in verband met de veiligheid van bewoners.	SHBO wil voldoen aan alle wettelijke eisen die worden gesteld aan het overleg met bewonersvertegenwoordigers. Daarnaast wordt een budget beschikbaar gesteld voor scholing en andere kosten die verbonden zijn met het werk van huurdersvertegenwoordigers. SHBO zorgt voor scholing van medewerkers die het aanspreekpunt vormen voor de bewoners.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010		Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer								
Energie en duurzaamheid													
Jaarverslag 2010 Eind 2009 zijn alle woningen voorzien van een energielabel. <table><tr><td>Label</td><td>aantal woningen</td></tr><tr><td>B</td><td>9</td></tr><tr><td>C</td><td>122</td></tr><tr><td>D</td><td>129</td></tr></table>		Label	aantal woningen	B	9	C	122	D	129	Begroting 2011 Op basis van de inventarisatie van het energiegebruik van de woningen, is er een advies beschikbaar gekomen op woningniveau van mogelijke energiebesparende maatregelen. In 2011 zal een begin worden gemaakt met het in beeld brengen van te investeren bedragen. Een post die in aanmerking komt is de vervanging van 102 CV-ketels in het complex Buurstede. Het is niet ongebruikelijk dat het huurdersvoordeel deels in een huurverhoging wordt verdisconteerd.			
Label	aantal woningen												
B	9												
C	122												
D	129												
Huisvesting doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften			7		7								
Alle woningen zijn bestemd voor de huisvesting van ouderen. Door samen te werken met Volkaert-SBO is het mogelijk om op de wensen van bewoners toegesneden zorg aan te bieden.		Jaarverslag 2009 SHBO is verantwoordelijk voor 'de bouw en het beheer van serviceflats en aanleunwoningen al dan niet in combinatie met andere woonvormen'. SHBO wil een gevarieerd aanbod leveren aan woon- en zorgdiensten. SHBO streeft ernaar om senioren zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.		Er zijn geen prestatieafspraken, anders dan de stilzwijgende afspraak dat bestaande seniorenwoningen worden doorgeëxploiteerd.									
Jaarverslag 2010 SHBO investeert om woningen aan te passen aan de individuele omstandigheden van de betreffende huurders. Waar deze aanpassingen niet door de gemeente worden betaald, komen deze voor rekening van SHBO. Verder worden voorzieningen geplaatst als automatische deuropeners, camera-apparatuur in verband met de veiligheid. In Buurstede wordt een woning aangepast in verband met de specifieke omstandigheden van een bewoner voor een bedrag van € 27.000. Tevens worden vlonders op balkons geplaatst, evenals verhoogde toiletten, handgrepen en douchezitjes.		Jaarverslag 2010 SHBO verhuurt uitsluitend woningen die bestemd zijn voor senioren. SHBO ziet voor zichzelf geen taak weggelegd in de opvang van asielzoekers en van andere bijzondere doelgroepen van beleid.											

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
(Des-)investeren in vastgoed		7		7
Nieuwbouw				
Er zijn geen woningen verworven, vervreemd of gesloopt in de periode tussen 2007 t/m 2010.	Strategienota SHBO 2006 De doelstelling van SHBO is het beheer en de ontwikkeling van seniorenappartementen en woon(zorg)voorzieningen voor senioren. Deze voorzieningen wil SHBO ontwikkelen in samenwerking met derden. Het met anderen uitvoeren van bouwopdrachten leidt tot vergroting van het eigen bezit, bijvoorbeeld vanaf 2006 tot 2012 uitgroeien tot een corporatie met 600 eenheden. Het is wenselijk om niet alleen door middel van het verwerven van eigendom te groeien. Ook wordt gedacht aan de huur van accommodaties. Met diverse partners zullen projecten worden ontwikkeld: • Ceres (Tegenwoordige naam: Thuisvester): Oosterheem en Dommelbergen • Woningstichting Geertruidenberg: Slotjesveld • Zorg voor Wonen: Intergasterrein		Er zijn geen prestatieafspraken ten aanzien van dit prestatieveld.	
Jaarverslag 2009 In 2009 werden geen nieuwbouwactiviteiten ontplooid. Wel is er regelmatig overleg met Thuisvester gevoerd over het nieuwbouwproject Oosterheem. De vraag is of SHBO zelfstandig in staat is om haar woonaanbod voor ouderen zodanig uit te breiden dat aan de toekomstige vraag tegemoet wordt gekomen. Er wordt in dit verband samen gewerkt met andere wooncorporaties, te weten: Thuisvester uit Oosterhout en Woningstichting Geertruidenberg (WSG). Deze corporaties kennen de woonwensen van ouderen en gehandicapten en weten alles van woningaanpassingen en levensloopbestendig bouwen.	Begroting 2009 SHBO is een corporatie met 260 verhuureenheden. Op strategisch vlak is gekozen voor het onder supervisie of met hulp van andere wooncorporaties realiseren van bouwopdrachten. Zoals staat vermeld in het activiteitenplan is het de bedoeling om samen met andere wooncorporaties vastgoed voor senioren te ontwikkelen, zodat SHBO ook kan groeien. De verwachting is dat dit beleid in 2009 nog niet direct zal leiden tot een uitbreiding van het bezit. Voor de jaren na 2010 wordt dat niet uitgesloten. Er is echter nu nog niets met zekerheid over te zeggen, zodat voor de jaren 2009 t/m 2013 geen rekening is gehouden met een uitbreiding.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
	Begroting 2011 In deze begroting zijn geen plannen voor nieuwbouw verwerkt. Op korte termijn zijn er ook geen nieuwbouwplannen voorzien. Door het ontbreken van verkoopmogelijkheden, beperkte mogelijkheden tot huurstijging en eisen van financiers is de investeringscapaciteit begrensd. Het verplaatsen van een deel van het zorgvastgoed van VSBO naar SHBO als vastgoedcorporatie voor SHBO, waarbij het investeringsbedrag zich via een huurcontract laat terugverdienen is wel een mogelijkheid. Onderzocht wordt de mogelijkheid om de voormalige keuken in woon-zorgcomplex Buurstede om te bouwen tot een vorm van kleinschalig wonen.			
Herontwikkeling				
	Herontwikkeling bestaande aanleunwoningen De Doelen in samenwerking met een andere corporatie. Als onderdeel hiervan zal ook een aanbod voor het meer luxe segment gerealiseerd moeten worden. De bescheiden ontwikkeling van de afgelopen jaren moet plaatsmaken voor een meer ondernemende koers.			
Kwaliteit van wijken en buurten		7		7
In de woningen in De Doelen is er gelegenheid om deel te nemen aan welzijnsmeldingen. Huurders worden op hun verzoek gebeld. Daardoor wordt het gevoel van veiligheid en betrokkenheid vergroot.	Begroting 2011 Voor het vergroten van de leefbaarheid is een bedrag van € 10.000 opgenomen voor het aanpassen van de algemene ruimten.		Er zijn geen prestatieafspraken ten aanzien van dit prestatieveld.	
Jaarverslag 2010 Met de huurdersvertegenwoordiging vindt formeel en informeel overleg plaats over een groot aantal onderwerpen, waaronder huurverhoging, servicekosten en begroting. Met de vertegenwoordiging is een budget afgesproken voor scholing en andere kosten die samenhangen met huurdersvertegenwoordiging.	Jaarverslag 2009 De appartementen van SHBO staan niet in probleemwijken, zodat leefbaarheid en de bestrijding van woonfraude minder aandacht behoeft.			

Gerealiseerde prestaties op de prestatievelden 2007 - 2010	Geformuleerde ambities 2007 - 2010	Cijfer	Opgaven 2007 - 2010	Cijfer
Jaarverslag 2009 SHBO draagt zorg voor veiligheid en welzijn van huurders door: • Deelname aan het project 'Oosterheide, wel zo goed wonen' • Cameratoezicht bij het nieuwe Oosterheem • Stimuleren van sociale ontmoeting ter voorkoming van sociaal isolement door ondersteuning en sponsoring van theaterbezoek, Alzheimercafé, clubs en verenigingen.				
Jaarverslag 2007 In het centrum van Oosterhout is een veiligheidscommissie actief, waaraan SHBO deelneemt.				