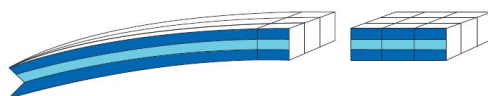




Maatschappelijke visitatie Stichting De Zoutvliet

Stichting „de zoutvliet”



Zeist, december 2012

Coöperatieve Vereniging Procorp U.A.
Het Witte Huis
1e Hogeweg 198
3701 HL Zeist
info@pro-corp.nl
www.pro-corp.nl

Voorwoord

De Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties maakt het mogelijk om op gestructureerde wijze een transparant oordeel te vellen over de feitelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Naast de prestaties geeft de methodiek een oordeel over de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht, die belangrijke voorwaarden zijn voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Procorp is een coöperatieve vereniging, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties door gekwalificeerde en ervaren visitatoren. Procorp is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft sinds november 2011 een aangepaste methodiek ontwikkeld voor woningcorporaties met minder dan 500 verhuureenheden. De belangrijkste aanpassingen in deze methodiek zijn een geringe belasting voor de woningcorporatie en een beknopte rapportage.

Wij hopen dat het visitatierapport van Stichting De Zoutvliet voldoende houvast biedt voor de corporatie zelf en haar belanghebbenden.

Namens Procorp,



Henk Wilbrink
voorzitter

Inhoudsopgave

Voorwoord

Inhoudsopgave

1. De Visitatie	4
2. Profielschets De Zoutvliet	5
3. Integrale scorekaart en spinnenweb	6
4. Recensie	8
Presteren naar Ambities en Opgaven	8
Presteren volgens Belanghebbenden	9
Presteren naar Vermogen	10
Governance	11
 Bijlage 1	 13
Geïnterviewde personen De Zoutvliet	
Bijlage 2	14
Geraadpleegde notities, verslagen en documenten	
Bijlage 3	17
Normenkader	
Bijlage 4	18
Uitwerking prestaties	
Bijlage 5	22
Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	

1. De visitatie

Stichting De Zoutvliet te Terneuzen heeft op 29 februari 2012 opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren door Procorp. De visitatie is uitgevoerd op basis van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 4.0. voor de kleinste corporaties met minder dan 500 verhuureenheden.

De visitatie heeft van april tot en met augustus 2012 plaatsgevonden. Nadat de beschikbare gestelde documenten door de visitatiecommissie waren bestudeerd, hebben de visitatiegesprekken met de Raad van Bestuur, leden van de Raad van Toezicht, de controller, alsmede de belanghouders plaatsgevonden op 28 juni 2012.

De visitatiecommissie bestond uit de heer drs. G.B.J. van Onna (voorzitter) en de heer mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE (secretaris). In bijlage 5 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen.

De visitatieperiode heeft betrekking op de afgelopen vier jaar, te weten: periode 2008 t/m 2011. Voor de beoordelingen van de verschillende prestatievelden wordt aangesloten bij de voorgeschreven normering van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland op een 10-puntenschaal (zie bijlage 3, normenkader).

2. Profielschets De Zoutvliet

Stichting De Zoutvliet is een toegelaten instelling in de hoedanigheid van een stichting, opgericht in 1990 en gevestigd in de gemeente Terneuzen. De corporatie onderscheidt twee organen, te weten de Raad van Bestuur met de heer A.J. Saman als directeur/bestuurder en de Raad van Toezicht. De Raad van Toezicht bestaat uit vijf personen en heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur, alsmede op de algemene gang van zaken binnen de corporatie.

Stichting De Zoutvliet beschikt over 88 appartementen. Sinds 1991 heeft De Zoutvliet 36 aanleunwoningen (Zoutvliet 1) in haar bezit. De woningen voldoen aan de eisen van een bijdetijds zorgappartement zoals ondermeer toegankelijkheid. De oppervlakte van deze woningen is 58 m² netto. De uitbreiding in 2002 met 52 woningen (Zoutvliet 2) heeft appartementen opgeleverd die ruim van opzet zijn, met een oppervlakte van 73 m².

Alle 88 woningen, gelegen aan de Rodenbachstraat in Terneuzen zijn aangebouwd aan woonzorgcentrum De Blide, welke valt onder de Stichting Ouderenzorg Kanaalzone (SOKA). Vanuit het zorgcentrum worden diensten verleend ten aanzien van eerste zorg en onderhoud van de openbare ruimten, alsmede het algemeen beheer en de administratie.

De gemiddelde huurprijs (cijfers 2011) bedraagt € 536 per maand en ligt hoger dan de gemiddelde huurprijs bij vergelijkbare corporaties (€ 481) en eveneens hoger dan het landelijke gemiddelde (€ 422).

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (hierna: CFV) deelt De Zoutvliet in de categorie 'Rf08 Corporaties met relatief jong bezit'. Als De Zoutvliet wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er bevinden zich 11 corporaties in deze categorie. Het gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huur is bij De Zoutvliet volgens het CFV 75%, dat is iets hoger ligt dan bij corporaties uit de referentiegroep (74%) en eveneens hoger dan het landelijk gemiddelde (72%).

3. Integrale scorekaart en spinnenweb

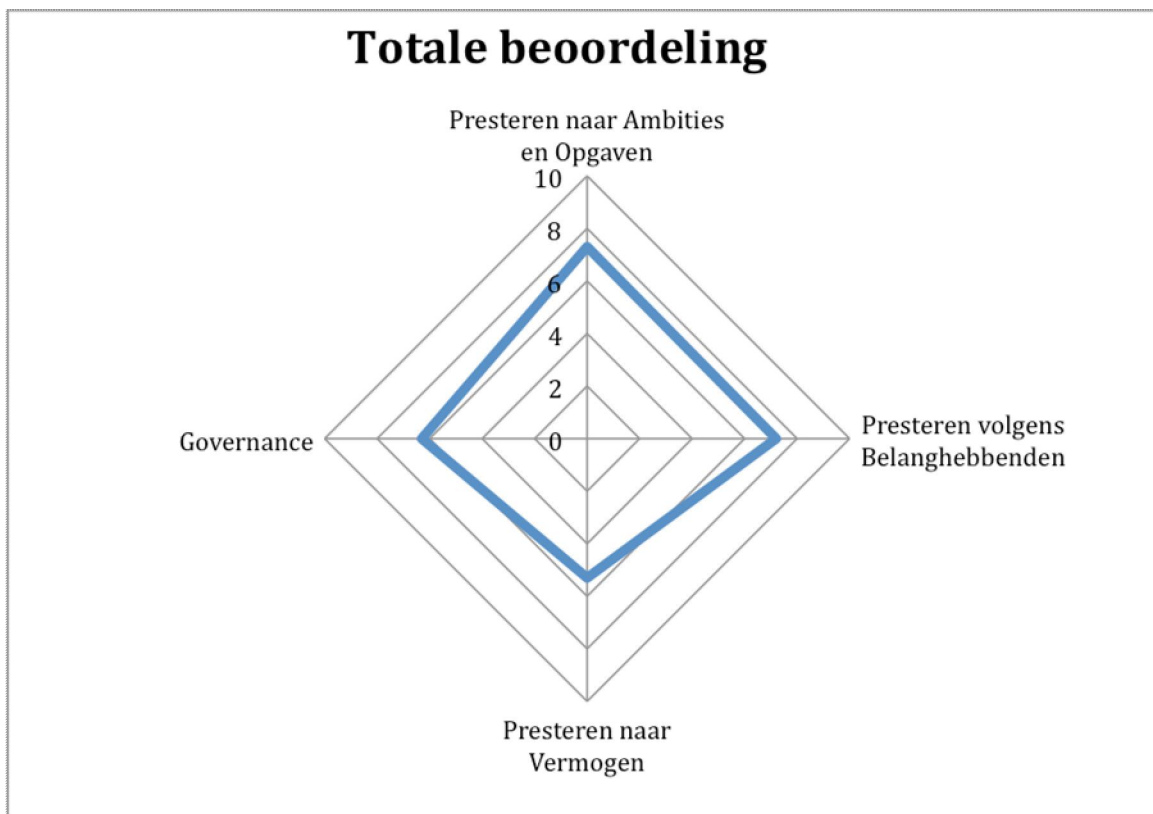
De integrale scorekaart geeft op basis van de prestaties het volgende beeld:

Perspectief							Gemid.	Gewicht	Gewogen
	1	2	3	4	5		cijfer		cijfer
Presteren naar Ambities en Opgaven									
	7,5	7,5	7,5	7,0	7,0				7,3
Presteren volgens Belanghebbenden									
	7,0	8,0	7,0	7,0	7,0				7,2
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						5,0	20%	5,0
	Liquiditeit						5,0		
	Integrale kasstroomcyclus						5,0		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						5,0	20%	5,5
	Treasurymanagement						6,0		
Doelmatigheid							5,0	20%	5,0
Vermogensinzet	Visie						6,0	40%	5,7
	Mogelijkheden						5,0		
	Maximalisatie						6,0		
Eindcijfer voor Presteren naar Vermogen									5,3
Governance									
Besturing	Plan						6,5	33%	6,3
	Check						6,0		
	Act						6,5		
Intern toezicht	Functioneren RvT						5,0	33%	6,0
	Toetsingskader						6,0		
	Toepassing Governancecode						7,0		
Externe legitimatie							6,5	33%	6,5
Eindcijfer voor Governance									6,3
Geïntegreerd Eindoordeel									6,5

Presteren naar Ambities en Opgaven

1. Huisvesting van primaire doelgroep
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer
3. Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen
4. (Des)investeren in vastgoed
5. Kwaliteit van wijken en buurten

De resultaten vertaald naar een spinnenweb levert het volgende totaalbeeld op:



4. Recensie

De Zoutvliet is een kleine kwaliteitgedreven woningbouwvereniging met een woningbezit dat aan Woonzorgcentrum 'De Blide' (SOKA) is gebouwd. Door de samenwerking met SOKA kunnen de bewoners van de appartementen gebruik maken van haar zorgexpertise. De woningen die allemaal te typeren zijn als aanleunwoningen, worden uitsluitend toegewezen aan huurders die in het algemeen de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt en een zodanig inkomen hebben dat zij met eventuele gebruikmaking van de toegestane huursubsidie in staat worden geacht voor bewoning in aanmerking te komen.

De doelgroep zijn ouderen, veelal met een indicatie voor thuiszorg en/of verzorgingshuiszorg. De doelstelling van De Zoutvliet is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en daarnaast de noodzakelijke zorg te bieden. De commissie is dan ook van oordeel dat De Zoutvliet een zeer goede bijdrage levert aan de infrastructuur om ouderen in Terneuzen hoogwaardige huisvesting te bieden.

Binnen De Zoutvliet zijn naast de bestuurder geen medewerkers in dienst van de corporatie. De Zoutvliet huurt voor zover nodig medewerkers in van SOKA. Daartoe is per 1 januari 2010 de samenwerking tussen De Zoutvliet en SOKA geformaliseerd in een overeenkomst.

In de jaren 2010 en 2011 is nagedacht over de positie van de corporatie. De maatschappelijke verantwoordelijkheid en de veranderende eisen en verwachtingen van de overheid vragen veel van de corporatie. De mogelijkheden, naast het zelfstandig blijven waren: verkoop van de woningen aan SOKA, verkoop van de woningen aan een andere corporatie, ofwel fusie met een andere corporatie. Vooralsnog is het besluit genomen De Zoutvliet niet te vervreemden.

Vanuit Stichting Visitaties Woningcorporaties is het voor de corporaties met minder dan 500 vhe toegestaan om de toelichting op de Prestaties naar Ambities en Opgaven samen te trekken en te beoordelen. Omdat bij De Zoutvliet geen scherp onderscheid bestaat tussen de beide prestatievelden heeft de commissie van de mogelijkheid van samenvoeging gebruik gemaakt.

Presteren naar Ambities en Opgaven

De missie van De Zoutvliet luidt als volgt: *"Stichting De Zoutvliet is werkzaam binnen de gemeente Terneuzen en stelt zich ten doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, door het stichten, in standhouden en exploiteren van woningen die in hoofdzaak bestemd en geschikt zijn voor het huisvesten van ouderen. De Stichting levert een actieve bijdrage aan het (mede) ontwikkelen van initiatieven op het gebied van ondermeer het realiseren van voldoende bereikbare huisvestingsmogelijkheden voor met name ouderen".*

Wonen, zorg en welzijn zijn de speerpunten van de corporatie. De sterkte van De Zoutvliet zit vooral in een kwalitatief goed beheer van een complex aanleunwoningen gecombineerd met kwalitatief goede zorg. Gedegen afspraken

met SOKA (De Blide) zorgen ervoor dat de huurders van tal van voorzieningen en activiteiten gebruik kunnen maken. Deze sterke oriëntatie op de primaire doelgroep en werkgebied is terug te zien in de prestaties van de corporatie.

De prestaties op het gebied van 'Huisvesting primaire doelgroep', 'Kwaliteit woningen en woningbeheer' en 'Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen' worden door de commissie boven de norm gewaardeerd. (zie bijlage 4: Uitwerking prestaties)

Het volledige woningbezit valt onder de huurtoeslaggrens, met een huurprijs die 75% van de maximaal redelijke huur bedraagt.

Volgens de gegevens Corporatie in Perspectief 2011 heeft de corporatie een gemiddeld aantal punten woningwaardering van 155. Afgezet tegen de referentiecorporaties met 143 punten en het landelijk gemiddeld van 131 betekent dat De Zoutvliet prima scoort.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar Ambities en Opgaven met een 7,3.

Presteren volgens Belanghebbenden

De visitatiecommissie stelt vast dat De Zoutvliet ten aanzien van de relevante prestatievelden ruim voldoende presteert. De afstand tussen de corporatie en de huurders is klein. Bij problemen richten mensen zich makkelijk tot de beheerder of rechtstreeks tot het bestuur. Dit klankbord wordt door huurders erg op prijs gesteld.

Begin 2008 is een overeenkomst van samenwerking tussen Stichting De Zoutvliet en Huurdercommissie De Zoutvliet getekend. Onderdeel van de overeenkomst is de bevoegdhedentabel, waarin wordt aan aangegeven hoe de huurdercommissie door middel van haar informatie-, advies-, of instemmingsrecht invloed kan uitoefenen op het ondernemingsbeleid van de corporatie. De Zoutvliet en huurdercommissie overleggen periodiek tenminste tweemaal per jaar. Tijdens dit overleg wordt gesproken over begroting, jaarverslag, huurprijzenbeleid, kwaliteit woningen etc. Over alle zaken die de bewoners van De Zoutvliet en De Blide direct betreffen vindt overleg plaats met de huurdercommissie van de corporatie en de cliëntenraad van SOKA en zonodig wordt een vergadering voor alle bewoners belegd. De huurders zijn gelet daarop over het algemeen dan ook zeer tevreden over en met de corporatie.

De gemeente Terneuzen ziet in De Zoutvliet een kleine, maar serieuze partner met een duidelijk afgebakende doelstelling. De corporatie staat binnen het werkgebied goed bekend met een sterke combinatie van wonen en zorg. De corporatie gaf blijk van een positieve meewerkende houding in het kader van de verbetering van de leefbaarheid van de wijk Triniteit, waarin het woningbezit zich bevindt. De gemeente is benieuwd naar de toekomstvisie van de corporatie op ouderenhuisvesting.

De gesprekken met de voorzitter van de huurdercommissie en vertegenwoordigers van de gemeente Terneuzen gaven aan dat De Zoutvliet ruim voldoende heeft gepresteerd. Het prestatieveld 'Woningen en

woningbeheer' werd door de voorzitter van de huurdercommissie boven de norm beoordeeld omdat de afstand tussen bewoners en bestuur klein is en daarmee zeer effectief.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren volgens de belanghebbenden met een 7,2.

Presteren naar Vermogen

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW) heeft in 2011 beoordeeld, dat De Zoutvliet kredietwaardig (in lijn met situatie 2009 en 2010) is. De Zoutvliet voldoet volgens WSW aan de 2% aflossingsfictie binnen de operationele kasstroom. Aan de eis van 50% WOZ-waarde van het ingezette onderpand wordt niet voldaan. De schuld per vhe is met € 63.000,- ruim boven het sectorgemiddelde. De Zoutvliet beschikt volgens WSW over een negatief faciliteringsvolume, waardoor er thans geen ruimte is om met WSW-borging te lenen.

In de oordeelsbrief over 2010 van het Ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en het CFV wordt gesteld dat de voorgenomen plannen van De Zoutvliet passen bij haar financiële mogelijkheden. Volgens WWI en CFV kwalificeert de solvabiliteit van de corporatie als voldoende.

De solvabiliteit (op basis van verkrijgingsprijs minus afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen) van De Zoutvliet bedroeg in 2011 4,6% (2010 5,4%). De verwachting is dat de solvabiliteit de komende jaren niet veel zal toenemen. Het solvabiliteits-percentages is over de gehele visitatieperiode derhalve fors onder de minimumnorm van de sector.

De meerjarenprognose 2011-2031 geeft aan dat het jaarresultaat de komende jaren een negatief beeld zal laten zien, waardoor het eigen vermogen verder zal afnemen. Dat wordt grotendeels veroorzaakt door de afschrijvingscomponent van de woningvoorraad. Daarnaast zal de post onderhouds-, en renovatiekosten de komende jaren een grote rol van betekenis gaan spelen. Er wordt jaarlijks een onderhoudsvoorziening opgebouwd en aangehouden en uit de prognoses blijkt dat deze reservering de komende jaren hard nodig is. De Zoutvliet beschikt over een meerjarenonderhoudsplanung op gedetailleerd niveau. In de jaarplannen, notulen of andere gegevensdragers is niet op te maken of de planning gehaald wordt en op welke wijze de controle daarop heeft plaatsgevonden. De Zoutvliet heeft de planning en control op de jaarlijkse uitgaven niet vastgelegd binnen de administratie.

In de meerjarenprognose is tevens een kasstroomoverzicht opgenomen. De kasstromen zijn positief en verhogen de liquiditeitspositie op middellange en lange termijn.

De Zoutvliet heeft het bezit in hoge mate gefinancierd met vreemd vermogen ongeveer 89%, terwijl de norm ongeveer 72% bedraagt. De Zoutvliet is derhalve gevoelig voor schommelingen in rentetarieven. Tot 2011 was de rente voor lange tijd (50 jaar annuïtair) vastgezet tegen een 'relatief' hoog percentage. Dat gaf een druk op de liquiditeit en uiteraard het jaarresultaat. Vanaf 2011 is de lening

geherfinancierd (deels 10 jaar en 5 jaar vast lineair), waarbij de rentelasten naar beneden bijgesteld zijn. De Zoutvliet beschikt over een treasurystatuut, waarin het financieel beleid en beheer beschreven wordt. Volgens de gegevens CiP 2011 heeft de corporatie een rentedekkingsgraad van 1,2.

De financiële karakteristieken van De Zoutvliet hangen, gelet op de omvang van de corporatie, sterk samen met de rente- en aflossingsverplichtingen in combinatie met het periodieke onderhoud aan de woningen. Dit is een gegeven, waarmee de kleine corporatie van doen heeft. Dit vergt een secuur balanceren tussen ambitie en te realiseren mogelijkheden. In de afgelopen onderzoeksperiode heeft De Zoutvliet veel tijd en energie gestopt in een nieuwbouwopgave (woonzorgcentrum De Blide). Uiteindelijk is in 2010 op basis van het hoge investeringsvolume, in combinatie met een omvangrijk ingeschatte onrendabele top, besloten af te zien van deze investering. De visitatiecommissie is van mening dat De Zoutvliet daarmee een juiste beslissing heeft genomen.

Periodieke (tussentijdse) ingebouwde financiële controles (zoals uitgebreide financiële kwartaalrapportages) ontbreken. De Zoutvliet beschikt wel over uitsplitsingen van onderhoudskosten in tijd en geld, alsmede een meerjaren onderhoudsplanung.

De visitatiecommissie stelt vast dat een uitgewerkte, schriftelijk, vastgelegde visie met betrekking tot het aanwenden van haar vermogen voor volkshuisvestelijke doeleinden, alsmede het vastgelegd hebben van het optimaliseren en meten van het maatschappelijk rendement van haar organisatie, niet is vastgelegd.

De visitatiecommissie heeft zorg over de financiële soliditeit van De Zoutvliet, mede met het oog op externe factoren, zoals financiële verplichtingen vanuit de sector en overheid.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 5,3.

Governance

De visitatiecommissie is van oordeel, dat De Zoutvliet in de periode 2008-2011 grote stappen gezet heeft om aan de gewenste governanceregels te voldoen. Er zijn reglementen voor de Raad van Toezicht en Raad van Bestuur opgesteld, inclusief een profielschets voor de leden van de Raad van Toezicht.

Een integriteitscode, aangevuld met een Leidraad voor rol, taakinvulling en evaluatie van het handelen door en nalaten van de leden van de Raad van Toezicht is tevens geïmplementeerd.

In 2010 heeft De Zoutvliet een extern bureau ingehuurd om de governance te onderzoeken (Baanders Consultancy). Uit dat onderzoek zijn meerdere aanbevelingen naar voren gekomen. De Zoutvliet heeft de adviezen overgenomen en ingevoerd. Zo zijn de statuten en reglementen op het punt van benoemingsjaren en herbenoeming in overeenstemming met elkaar gebracht.

Baanders Consultancy vindt dat de belangenverstrengeling tussen SOKA (De Blide) en De Zoutvliet via dezelfde personele invulling van Raad van Bestuur en Raad van Toezicht niet gewenst is. De visitatiecommissie deelt deze mening. De Zoutvliet is bewust van de belangenverstrengeling en gaat prudent om met deze situatie. Vooralsnog brengt de Zoutvliet geen wijziging aan. De Zoutvliet kiest ervoor om bij conflicterende belangen c.q. besluiten een nadere uitleg en verklaring vast te leggen in haar interne verslaglegging.

Plannen en planonderdelen worden niet vastgesteld en vastgelegd in het jaarplan en zijn niet traceerbaar in de begroting. De visitatiecommissie is van mening, dat de activiteiten te weinig concreet (kwantificeerbaar) benoemd worden, waardoor een controle op de uitvoering niet eenduidig is te maken. Er vindt enkel sturing op voortgang plaats via de jaarbegroting en jaarverslagen, echter dit zijn echter louter operationele sturingsdocumenten. De Zoutvliet beschikt inmiddels over een concept "Beleidsnotitie Stichting De Zoutvliet" van 23 november 2011.

De verantwoording van het gevoerde beleid in het jaarverslag is gebrekkig. Een sluitende pdca-cyclus tussen een beleidsjaarplan, eventueel aangevuld met een kwartaalrapportage en jaarverslag wordt onvoldoende gerealiseerd. Planning en control kan effectiever geregeld worden. In het volkshuisvestingsverslag en het jaarverslag wordt achteraf verantwoording afgelegd. De Zoutvliet beschikt niet over een eigen website, waarop haar jaarverslagen etc. gepubliceerd worden.

De Raad van Toezicht bestaat uit vijf personen en vergadert periodiek (ongeveer 6 keer per jaar) tezamen met de Raad van Bestuur (de heer A.J. Saman). De Raad van Toezicht controleert het functioneren van het Bestuur. De visitatiecommissie stelt vast dat de scheiding tussen bestuur en toezicht op papier wel, maar in werkelijkheid niet altijd aanwezig is. De Raad van Toezicht gaat tijdens de periodieke vergadering te veel op de stoel van de bestuurder zitten, door over operationele zaken te willen meebeslissen. De Raad van Toezicht en bestuurder onderkennen dit; afspraken over een striktere scheiding van taken worden voorbereid.

Jaarlijks worden belanghouders (huurders/bewoners) via de huurdercommissie en cliëntenraad van De Blide in een gecombineerde vergadering, waarbij naast het Bestuur tevens de Raad van Toezicht aanwezig is, ingelicht en bijgepraat over onderwerpen zoals planmatig onderhoud, huurbeleid, begroting en nieuwbouwplannen.

De visitatiecommissie beoordeelt Governance met een 6,3.

Bijlage 1: Geïnterviewde personen

Raad van Bestuur:

de heer A.J. Saman, voorzitter

Raad van Toezicht:

de heer C.R.I. Barbé, voorzitter
de heer E.N. Lauret

Stichting De Zoutvliet

de heer drs. S.W. Buijze, controller/HEAD

Belanghouders

de heer F. Bracke, voorzitter Huurdercommissie
de heer G. Gernaert, Gemeente Terneuzen
de heer mr. R.T. de Ruijter, Gemeente Terneuzen

Bijlage 2: Geraadpleegde notities, verslagen en documenten

Perspectief/ Ratio	Documenten
Presteren naar Ambities (PnA)	<i>Missiedocument</i> * Deze gegevens zijn opgenomen in de jaarverslagen <i>Organogram</i> <i>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</i> * Zie jaarverslagen * Centraal Fonds Volkshuisvesting, Corporatie in Perspectief 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting, Samenvatting Corporatie in Perspectief 2011 <i>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie/plan, operationeel plan, activiteitenplan</i> * Deze plannen maken, voor zover aanwezig, deel van de jaarverslagen en het algemeen jaarverslag 2006 en doorkijk 2007-2009 * Jaardocument 2010 <i>Jaarverslagen</i> * jaarverslag 2011 * jaarverslag 2010 * jaarverslag 2009 * Jaarverslag 2008 <i>Meerjarenbegroting</i> * Begroting 2012, november 2011 * Meerjarenprognose 2012-2031, 12 augustus 2011 <i>Overzicht onrendabele investeringen laatste 4 jaar</i> * overzicht onrendabele investeringen verwerkt in jaarrekeningen <i>Volkshuisvestingsverslagen</i> * Deze verslagen maken onderdeel uit van de jaarverslagen
Presteren naar Opgave (PnO)	<i>Woonvisie van Gemeente Terneuzen</i> * Niet beschikbaar <i>Prestatieafspraken met belanghebbenden</i> * Overeenkomst van samenwerking Stichting De Zoutvliet en Huurdercommissie, 12 februari 2008 <i>Relevante convenanten, contracten</i> * Samenwerkingsovereenkomst Stichting Ouderenzorg Kanaalzone en Stichting De Zoutvliet, 1 januari 2010 <i>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</i>

	* zie jaarverslagen <i>Verkoopbeleid bezit</i> * Beleid is om geen bezit te verkopen en toegelicht in de jaarverslagen
Presteren volgens Belanghouders (PvB)	<i>Belanghebbendenregister</i> * overzicht belanghouders t.b.v. visitatie 2012 <i>Prestatieafspraken, convenanten en contracten met belanghebbenden (huurders, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen etc.)</i> * Overeenkomst van 'Samenwerking Stichting De Zoutvliet en Huurdercommissie De Zoutvliet' 12 februari 2008 * Samenwerkingsovereenkomst 'Stichting Ouderenzorg Kanaalzone en Stichting Zoutvliet', 1 januari 2010 <i>Verslagen van overleg met belanghebbenden</i> Niet beschikbaar <i>Onderzoeken tevredenheid</i> * Niet beschikbaar
Presteren naar Vermogen (PnV)	<i>Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief 2011, Continuïteitsoordeel, Solvabiliteitsbrief</i> * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 samenvatting * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Corporatie in Perspectief 2011 analyse * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Continuïteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Solvabiliteitsoordeel 2011 * Centraal Fonds Volkshuisvesting: Rapport Integriteit, maatschappelijk verantwoord Solvabiliteitsoordeel 2011 <i>De oordeelsbrief van de Minister</i> * oordeelsbrief 2010 L1995 <i>Publicatie WSW: het Cijfermatig Perspectief en de Uitslagbrief</i> * WSW kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2011 <i>Jaarrekeningen</i> * De jaarrekening maakt onderdeel uit van de jaarverslagen PnA * Accountantsverslagen 2008 en 2009 <i>Meerjarenbegroting en financiële meerjarenplanning</i> * Begroting 2012 * Meerjarenbegroting 2012-2031, 12 augustus 2011 <i>Managementdocumenten m.b.t. de financiële meerjarenraming</i> * Stamlijst Zoutvliet 1 * Stamlijst Zoutvliet 2 * Prognoselijst 15 jaar Zoutvliet 1 * Prognoselijst 15 jaar Zoutvliet 2 * Onderhoudsbegroting 10 jaar vanaf 2011 <i>Notulen vergaderingen Raad van Toezicht</i> * Diverse notulen vergadering periode 2008 t/m 2011

	<i>Managementletter van de accountant</i> * Accountantsverslag 2011 met goedkeurende controleverklaring, 18 juni 2012 <i>Stukken betreffende financiële sturing en efficiency</i> * Treasury Stichting De Zoutvliet, december 2012
Governance	<i>Documenten over toezicht inclusief relevante notulen vergaderingen Raad van Toezicht</i> * Reglement Raad van Bestuur, 1 maart 2010 * Reglement Raad van Toezicht, 1 maart 2010 * Profielschets Leden Raad van Toezicht, 8 april 2010 * Leidraad voor de rol en taakinvulling en evaluatie van het handelen van de leden van de Raad van Toezicht van Stichting de Zoutvliet, 26 april 2010 * Integriteitscode Stichting De Zoutvliet, 27 september 2010 * Notulen Overlegvergadering van de Raad van Toezicht 2008,2009,2010 en 2011 * Beleidsnotitie Stichting De Zoutvliet. 23 november 2011 * Memo Ernst&Young 'Toekomst De Zoutvliet', 15 november 2011 * Rapport Governance Van Baanders Consultancy, 29 november 2010 * Checklist Governancecode

Bijlage 3: Normenkader

Het normenkader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vier prestatievelen te weten:

1. Presteren naar Ambities en Opgaven (gecombineerd);
2. Presteren volgens Belanghebbenden;
3. Presteren naar Vermogen;
4. Governance.

De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. Dat komt dan terug in het rapport. De vier prestatievelen 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, zoals vastgelegd in het model voor maatschappelijke visitaties versie 4.0. De cijfers worden als volgt verwoord:

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

Bijlage 4: Prestaties Ambities en Opgaven

Huisvesting primaire doelgroep

Beschikbaarheid

Aantal woningen 2008, 2009, 2010 en 2011 bedraagt: 88, waarvan 36 betaalbare woningen en 52 dure woningen beneden de huurtoeslaggrens. Het betreft een appartementcomplex met twee typen woningen, te weten 36 appartementen (Zoutvliet 1) met een netto oppervlakte van 58 m² en 52 appartementen (Zoutvliet 2) met een netto oppervlakte van 73 m².

De corporatie kent hierdoor een enigszins gedifferentieerd aanbod in appartementen qua omvang, maar ook qua financiële toegankelijkheid.

Woningtoewijzing

2008: 13 woningen na mutatie opnieuw toegewezen

2009: 6 woningen na mutatie opnieuw toegewezen

2010: 7 woningen na mutatie opnieuw toegewezen

2011: 7 woningen na mutatie opnieuw toegewezen

Totaal toewijzingen 2007-2010 in %			
	Corporatie	Referentie	Landelijk
Passend	52,8	91,2	89,0
Te duur	47,2	7,0	7,5
Te goedkoop	0,0	1,9	3,6

Wachtlijst

De wachtlijst is zodanig groot, dat leegstand in de nabije toekomst niet is te verwachten. Gezien de vergrijzing en het type woning (aanleunwoningen) zal het appartementencomplex ook op langere termijn geen leegstand kennen.

Woningzoekende op de wachtlijst per 31 december	2011	2010	2009	2008
Aantal	160	168	185	174

Betaalbaarheid

De huur bedraagt 75% van de maximaal toegestane huur met een gemiddelde huurprijs van € 536. In de periode waarover de visitatie zich uitstrekt (2008 tot en met 2011) heeft er nimmer huurachterstand of huurderving (0,15%) bestaan. (CiP 2011) De gemiddelde huurverhoging bedroeg in 2011 1,3% (2010: 1,2%, 2009: 2,0%). Aan de huurders worden vanuit het

Woonzorgcentrum De Blide diensten verleend ten aanzien van mantelzorg, die als servicekosten worden doorberekend.

De Stichting De Zoutvliet is alleen werkzaam in de gemeente Terneuzen. Met de gemeente heeft meermalen overleg plaatsgevonden over huursubsidie.

Bevorderen eigenwoningbezit

Het verkoopbeleid bepaalt dat er geen woningen worden verkocht.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Kwaliteit en prijs- / kwaliteitsverhouding			
	Corporatie	Referentie	Nederland
Gem. aantal punten woningwaardering huurwoningen	155	143	131
Gem. aantal punten woningwaardering mbt oppervlakte	58	65	63
Gem. Puntprijs huurwoningen (x€1)	3,46	3,37	3,22

Bron: CiP 2011

Voor de bevordering van een goed woon- en leefmilieu zijn de nodige onderhoudsvoorzieningen getroffen en vindt regelmatig overleg plaats met de huurdercommissie. De onderhoudsvoorzieningen betreffen onderhoud aan liften, zusteroproep, automatische deuren, brandmelding en onderhoud van openbare ruimten, gebouwen, installaties en de tuin. (Jaarverslag 2010)

Onderhoud	2007	2008	2009	2010	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	341	330	545	682	192	306
Mutatieonderhoud	170	239	0	0	103	195
Planmatig onderhoud	91	580	807	1.170	751	821
Totaal onderhoud	602	1.148	1.352	1.852	1.010	1.322

Bron: CiP 2011

Er is een meerjarenbegroting 2012-2031 en een begroting 2012.

Kwaliteit dienstverlening

In 2010 is De Zoutvliet toegetreden tot de regionale klachtencommissie waarbij de volgende verhuurders zijn aangesloten:

- Woonstichting Hulst;
- Woongoed Zeeuws-Vlaanderen;
- Clavis.

De klachtencommissie heeft in 2010 en 2011 geen klachten ontvangen.

De huurdercommissie is begin 2008 gestart nadat zij een overeenkomst met De Zoutvliet is aangegaan. De twee partijen komen minimaal twee maal per jaar bijeen voor periodiek overleg. Onderdeel van de overeenkomst is de bevoegdhedentabel, waarin wordt weergegeven welke invloed de huurdercommissie heeft in de vorm van informatie-, advies-, of instemmingsrecht. In 2010 zijn de volgende onderwerpen besproken:

- * huurverhoging 2010;
- * afrekening servicekosten;
- * nieuwbouw De Blide;
- * evaluatie bewonersbijeenkomst;
- * toetreding tot de regionale klachtencommissie;
- * samenwerking collega-woningcorporaties;
- * begroting 2011;
- * jaarrekening 2010.

Over alle zaken die de bewoners van De Zoutvliet en De Blide direct betreffen vindt overleg plaats met de huurdercommissie en cliëntenraad en zonodig wordt een vergadering voor alle bewoners belegd. In 2011 kwamen onderstaande zaken aan de orde:

- * huurverhoging 2011;
- * afrekening servicekosten 2010;
- * dienstverlening tussen SOKA en stichting De Zoutvliet;
- * nieuwbouw Woonzorgcentrum De Blide en nieuwbouwplannen;
- * begroting 2012;
- * beleid, missie en visie.

De bewoners kunnen voor klusjes en zaken die het binnenonderhoud betreffen een overeenkomst met de corporatie aangaan voor € 9,95 per maand. Zo kunnen reparaties en dergelijke snel en vertrouwd uitgevoerd worden door een technisch medewerker van SOKA.

Energie en duurzaamheid

In Zoutvliet 1 zijn in 2009 alle c.v.-ketels vernieuwd. Dit gedeelte van het woningbezit is in 1991 gebouwd.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Op 1 januari 2010 is een Samenwerkingsovereenkomst Stichting Ouderenzorg Kanaalzone en Stichting De Zoutvliet getekend, waarbij de dienstverlening tussen partijen is vastgelegd en geformaliseerd.

De 88 woningen van Stichting De Zoutvliet zijn gelegen aan de gebouwen van Woonzorgcentrum De Blide, hetwelk een onderdeel is van Stichting Ouderenzorg Kanaalzone (SOKA). Tussen beide stichtingen bestaat een nauw samenwerkingsverband. Bij de Blide staan comfortabel, veilig wonen en kwalitatief goede dienstverlening centraal. De bewoners van De Zoutvliet hebben een eigen appartement, waarbij zij hun eigen leven kunnen inrichten met behoud van privacy. Met De Blide wordt door de huurders een zorgplan opgesteld over de te verlenen diensten ten aanzien van mantelzorg.

De bewoners kunnen gebruik maken van een pakket aan faciliteiten zoals een winkel, kapsalon, grand-café, restaurant etc.

(Des-) investeren in vastgoed

Nieuwbouw

In 2008 is een onderzoek gestart voor nieuwbouw van een extra appartementencomplex, dat samenhang met de nieuwbouw van het Woonzorgcentrum De Blide. In 2010 is besloten dat De Zoutvliet geen deelname zal hebben bij het ontwikkelen en exploiteren van de nieuw te bouwen appartementen, ingegeven door investeringsbehoefte, investeringscapaciteit en onrendabele top.

Verkoop

In de periode 2008, 2009, 2010 en 2011 zijn geen woningen verkocht conform het verkoopbeleid.

Verbetering bestaand vastgoed

Om de voorziening groot onderhoud te actualiseren is er in 2010 een nulmeting uitgevoerd naar de onderhoudsstatus van de gebouwen. Op basis van de actuele meerjarenbegroting wordt aan de voorziening groot onderhoud gedoteerd. (Jaarverslag 2011)

Kwaliteit wijken en buurten

Leefbaarheid

De woningen van De Zoutvliet liggen centraal in Terneuzen in de wijk Triniteit op een mooie locatie met veel groene voorzieningen, zoals een tuin en vijver. In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, een RK-kerk, een supermarkt en een praktijk voor fysiotherapie en manuele therapie. De wijk Triniteit heeft een enorme kwaliteitsimpuls gekregen, waar de leefomgeving aanmerkelijk is verbeterd.

Bijlage 5: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen



drs. G.B.J. (Gérard) van Onna MRE

Gérard van Onna (1971) studeerde Fiscale Economie aan de Universiteit Tilburg, waarna hij meer dan tien jaar heeft gewerkt bij belastingadvieskantoren, zoals Deloitte en Ernst & Young. Binnen Ernst & Young Belastingadviseurs maakte hij deel uit van de branchegroepen vastgoed en woningcorporaties. Hij heeft zijn vastgoedkennis verder verbreed en verdiept met de studie Master of Real Estate (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam (Amsterdam School of Real Estate).

Hij kan bogen op een brede ervaring met vastgoedgerelateerde vraagstukken op financieel, fiscaal en juridisch terrein, zoals het reorganiseren, structureren, begeleiden en uitvoeren van complexe transacties bij (middel-) grote nationale en internationale ondernemingen en woningcorporaties. Daarnaast voerde hij vele due diligence-onderzoeken uit bij vastgoedgerelateerde ondernemingen. Tevens heeft hij interim-opdrachten bij woningcorporaties uitgevoerd.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



mr. L.J.M.G. (Léon) Hulsebosch MRE

Léon Hulsebosch (1956) studeerde Nederlands Recht aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam. Hij heeft daarna jarenlange ervaring opgedaan met onroerendgoedbeleggingen, zoals woningen en commercieel vastgoed bij het Vastgoed Investment Centre van Aegon Nederland. Na zijn postdoctorale opleiding vastgoedkunde (MRE) aan de Universiteit van Amsterdam 'Amsterdam School of Real Estate' (1991) werd hij lid van het Management Team van Fortis Vastgoed Beleggingen, verantwoordelijk voor de verwerving van beleggingsvastgoed voor institutionele en particuliere beleggers. Hij is opgenomen in het Register van Vastgoedmanagers- en Experts (RVGME).

Uitgebreide ervaring heeft hij in het coördineren van complexe aankoopprocessen zoals de overname van (omvangrijke) vastgoedbeleggings- en ontwikkelingsportefeuilles, al dan niet in vennootschapsstructuren, de initiëring en (mede)projectontwikkeling en realisatie van zowel woningbouwprojecten als commercieel vastgoed en het voor beleggers beheersen en managen van de daaraan verbonden risico's.

Hij is medeoprichter en lid van de Coöperatieve Vereniging Procorp te Zeist, die zich uitsluitend richt op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties.



Onafhankelijkheidverklaring Coöperatieve vereniging Procorp U.A.

Plaats: Zeist

Datum: 27 augustus 2012

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting De Zoutvliet in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Coöperatieve vereniging Procorp U.A. heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

In de komende twee jaar zal Coöperatieve vereniging Procorp U.A. geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting De Zoutvliet op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Namens Coöperatieve vereniging Procorp U.A.



Mr. H. Wilbrink



Onafhankelijkheidsverklaring visitator

Plaats: Zeist

Datum: 27 augustus 2012

De heer G.B.J. van Onna verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting De Zoutvliet in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer G.B.J. van Onna heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer G.B.J. van Onna geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer G.B.J. van Onna geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting De Zoutvliet op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: **drs. G.B.J. van Onna MRE**

Handtekening:





Onafhankelijkheidsverklaring visitorator

Plaats: Zeist

Datum: 27 augustus 2012

De heer L.J.M.G. Hulsebosch verklaart hierbij dat de visitatie van Stichting De Zoutvliet in 2012 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

De heer L.J.M.G. Hulsebosch heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee jaar zal de heer L.J.M.G. Hulsebosch geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Stichting De Zoutvliet op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam: **mr. L.J.M.G. Hulsebosch MRE**

Handtekening:

