



Maatschappelijke visitatie

Opdrachtgever: Stichting SBBS

Rotterdam, 20 februari 2012

Maatschappelijke visitatie

Definitief rapport

Opdrachtgever: Stichting SBBS

Sandra Groot
Gerard Agterberg of Achterberg

Rotterdam, 20 februari 2012

Over Ecorys

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

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

Ecorys Nederland hecht aan een duurzame bedrijfsvoering. Daarom printen wij standaard op FSC-gecertificeerd papier.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 85 19
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie	7
1 Profiel SBBS	8
1.1 Profiel & bezit	8
1.2 Organisatie	9
2 Presteren naar opgaven en ambities	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Prestaties SBBS 2007 - 2010	11
2.3 Opgaven en ambities SBBS	13
2.4 Prestaties en beoordeling	15
3 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	17
3.1 Beschrijving belanghebbenden	17
3.2 Oordeel belanghebbenden	18
4 Presteren naar Vermogen (PnV)	20
4.1 Financiële continuïteit	20
4.2 Financieel beheer	21
4.3 Doelmatigheid	22
4.4 Vermogensinzet	22
4.5 Beoordeling	22
5 Governance (PnG)	23
5.1 Besturing	23
5.2 Het intern toezicht	23
5.3 Externe legitimatie	24
5.4 Beoordeling	24
6 Totaalbeeld	25
Bijlagen	26
Bijlage 1: Bronnen	27
Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie	28
Bijlage 3: CV's visitatiecommissie	29
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie	31
Bijlage 5: Onderhoudswerkzaamheden	33

Voorwoord

Maatschappelijke visitatie SBBS – de aanpak van Ecorys

SBBS heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode januari – februari 2012. Het visitatie-team bestond uit Sandra Groot en Gerard Agterberg of Achterberg. De visitatie kende de volgende stappen:

1. Deskresearch

Op basis van beschikbare documenten is een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.

2. Interne interviews

Na de deskresearch hebben wij interviews gehouden met de directeur, de adjunct-directeur en (een delegatie van) de Raad van Toezicht. De interviews waren bedoeld om de informatie uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.

3. Belanghebbenden

In de periode januari / februari heeft het visitatieteam in totaal twee interviews met belanghebbenden gehouden.

4. Interne bijeenkomst visitatieteam Ecorys

In februari 2012 heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de geleverde prestaties besproken.

5. Rapportage

Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

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

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

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

Leeswijzer

Het rapport bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Profiel Stichting SBBS
2. Presteren naar Opgaven en Ambities
3. Presteren volgens Belanghebbenden
5. Presteren naar Vermogen
6. Governance

Bijlagen

Bijlage 1 geeft de CV's van de leden van de visitatiecommissie

Bijlage 2 geeft de onafhankelijkheidsverklaring

Tot slot

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

Recensie

SBBS is een stichting met een kleine omvang van het bezit. Met 380 woningen bedient zij de doelgroep senioren in Soest. Het bezit bestaat uit twee complexen (Vijverhof en Honsbergen) uit de jaren '70 en '80, met veel tweekamerappartementen. Er zijn ook driekamerappartementen en enkele vierkamerappartementen.

De tweekamerappartementen vormen een kwetsbaar onderdeel van het bezit. In de complexen kan dit ten dele door samenvoegen worden opgelost, maar de kwetsbaarheid blijft.

Wanneer in de toekomst voldoende vraag naar de woningen blijft bestaan, is de technische levensduur van de complexen belangrijk. Het vermogen investeringen te doen die de levensduur aanzienlijk verlengen is niet in voldoende mate aanwezig. Wel is door herfinanciering de financiële positie sterk verbeterd in de afgelopen periode.

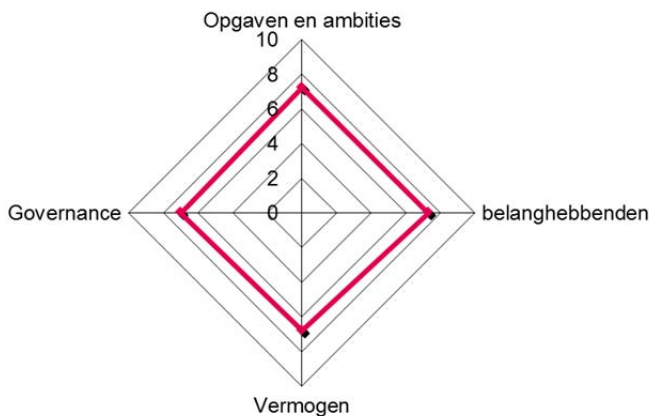
Door de verbeterde financiële positie heeft SBBS meer onderhoud kunnen plegen. Het bezit verkeert dan ook in uitstekende staat. Ook de bewoners zijn hier tevreden over. Naast de investeringen in de stenen investeert SBBS veel in de mensen. Er zijn twee ontmoetingscentra en ook daarbuiten worden veel activiteiten georganiseerd. De bewoners zijn over het algemeen sociaal actief.

SBBS heeft geregeld contact met haar belanghebbenden. Er is overleg met de gemeente op ambtelijk en bestuurlijk niveau, met de corporaties en met welzijnsorganisaties. Intern heeft SBBS een nauw betrokken Raad van Toezicht met zeven leden die bewust geselecteerd zijn op uiteenlopende expertisevelden.

Voor een relatief kleine stichting moet gezegd worden dat SBBS de beleidscyclus erg goed op orde heeft.

Naar de toekomst toe is er sprake van een blijvend kwetsbare positie, die vooral te maken heeft met het type bezit dat de SBBS heeft. De vraag naar voor senioren geschikte woningen zal immers toenemen is de verwachting, maar of het aanbod van de SBBS aan deze vraag tegemoet kan komen is onzeker. De SBBS is zich hier van bewust, maar heeft nog geen uitgesproken visie op de toekomst. Het is goed dit vraagstuk telkens op de agenda te zetten en het binnen de dan geldende marktomstandigheden te beschouwen.

Op totaalniveau kan gezegd worden dat SBBS ruim voldoende presteert, en wordt beoordeeld met een 7,1.



1 Profiel SBBS

1.1 Profiel & bezit

Stichting Bevordering Bejaardenhuisvesting Soest is in 1971 opgericht. De SBBS beheert twee serviceflats met in totaal 380 appartementen: Honsbergen en De Vijverhof. De Stichting verzorgt de huisvesting voor senioren vanaf 50 jaar, die zelfstandig willen blijven wonen.

Beide complexen zijn voorzien van een aantal voorzieningen speciaal voor senioren, zoals een huismeester, bewonersadviseur, alarmeringssysteem, bibliotheek, hobbyruimte, wasserette, pedicure, multifunctioneel centrum, logeerkamers e.d.

Het merendeel van de appartementen wordt verhuurd binnen de sociale huur; een deel van de appartementen (tien in totaal) heeft een huurprijs boven € 647,53 per maand en wordt in de vrije sector verhuurd.

Honsbergen (bouwjaar 1974)

Honsbergen heeft 225 appartementen:

- 179 tweekamerappartementen;
- 30 driekamerappartementen;
- 4 kleine aangepaste appartementen voor minder validen;
- 8 grote aangepaste appartementen voor minder validen;
- 4 vierkamerwoningen in de vrije sector.



De Vijverhof (bouwjaar 1985)

De Vijverhof heeft 155 appartementen: 96 tweekamerappartementen en 59 driekamerappartementen.



SBBS merkt dat de vraag naar grotere woningen groeit. Ook senioren willen graag een woning met meer dan een slaapkamer. Met instemming van de Raad van Toezicht is SBBS in 2007 gestart met het aanpassen van een gedeelte van haar woningbezit. Dit realiseert SBBS op twee manieren:

- De SBBS heeft een beperkt aantal twee kamer woningen samengevoegd tot 4 kamer appartementen. Afhankelijk van de woningmarkt kan hier mee verder gegaan worden.
- Door enkele driekamerwoningen uitgebreid te renoveren. Soms wordt de woningplattegrond aangepast, de keuken wordt uitgebreid inclusief luxe keukenapparatuur, het uitrustingsniveau van de badkamer wordt soms verhoogd. De nieuwe huurder heeft waar mogelijk inspraak in de verbeteringen.

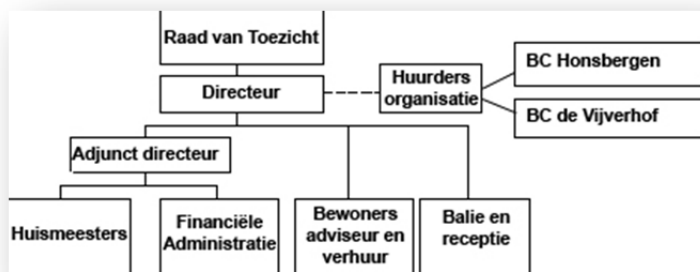
De missie van de SBBS is dat

“de SBBS een seniorenhuisvester is, die in Soest en omgeving met een warm hart voor haar bewoners zelfstandig wonen met zorg en service –naar-wens realiseert”. Dit is de factor, waarin de SBBS zich onderscheidt van andere verhuurders in Soest.

De SBBS blijft ook de komende jaren een belangrijke rol vervullen bij het huisvesten van senioren in Soest.

1.2 Organisatie

SBBS is een compacte organisatie met negen medewerkers. SBBS kent een Raad van Toezicht die ongeveer zes keer per jaar bijeenkomt en heeft een directeur-bestuurder. In elke flat is een bewonerscommissie actief.



2 Presteren naar opgaven en ambities

2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de stichting wordt beoordeeld, is naar de opgaven en ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties van 2007 - 2010 worden beoordeeld in het licht van de zelf geformuleerde ambities en daaruit volgende doelen, en de opgaven die in het werkgebied spelen. Hierbij wordt, conform de visitatiemethodiek, per prestatieveld globaal omschreven wat de prestaties zijn. Vervolgens worden op hoofdlijnen de ambities en opgaven behandeld. De beoordeling van de prestaties is samengevoegd voor opgaven en ambities, gezien het feit dat deze –gezien de omvang van de corporatie- sterk in elkaars verlengde liggen.

2.2 Prestaties SBBS 2007 - 2010

Huisvesting van primaire doelgroep

SBBS neemt deel aan het Woonruimte Verdelingssysteem Soest. Wanneer een woning twee keer is afgewezen kan deze vrij verhuurd worden. De volgende mutaties hebben plaatsgevonden:

	2010	2009	2008	2007	2006	2004	2004
Honsbergen	17	30	23	31	32	27	25
De Vijverhof	18	21	16	21	25	16	25
Totaal	35	51	39	52	57	43	50

Circa 50% van de geïnteresseerden wijst een woning af. Woningen werden geweigerd, omdat men de aangeboden woning te klein vond, men liever drie kamers had of dat de woning te ver van de lift af gelegen was. In 2008 is een onderzoek gestart naar de verhuurbaarheid van de woningen, gerelateerd aan de levensduurverlenging van het woningbezit. De verhuurbaarheid van de tweekamerappartementen neemt in het algemeen af. Verder is de verhuurbaarheid van de vierkamerappartementen tegengevallen. Ook in Honsbergen is weinig vraag naar dure appartementen. Hoewel er in de markt meer vraag is naar grotere appartementen, vraagt dit ook om een bijbehorende uitstraling van het bezit. De huurverhoging is gelijk aan de inflatie.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De kwaliteit en verhuurbaarheid van de woningen wordt verbeterd door Dynamisch Mutatie Onderhoud (DMO). In zowel Honsbergen als De Vijverhof krijgt een deel van de woningen bij mutatie een uitgebreide opknapbeurt.

De keuken en badkamer worden vernieuwd, de elektrische installatie wordt gewijzigd en er wordt geschilderd. De keuze voor keukenfrontjes, aanrechtblad of tegels is uitgebreid. Bewoners kunnen kiezen voor een kookplaat, een afzuigkap en andere keukenapparatuur. De bewoner krijgt de keuze tussen contant betalen of aanpassen van de huurprijs.

DMO	2010	2009	2008	2007	Totaal
Honsbergen	3	4	3	7	17
De Vijverhof	8	13	14	11	46
Totaal	11	17	17	18	63

In de Vijverhof hebben 46 appartementen DMO gehad in de periode 2007 – 2010. Er moeten in 2012 nog 54 van de in totaal 155 woningen een DMO krijgen. In Honsbergen hebben zeventien appartementen DMO gehad in de periode 2007 – 2010. Er moeten nog veertien van de in totaal 225 woningen een DMO krijgen. Een DMO heeft in de afgelopen jaren gemiddeld € 15.000,- tot € 20.000,- per woning gekost.

Eén van de genoemde redenen waarom vrijgekomen appartementen afgewezen werden was de afstand tot de lift, waardoor een –voor de bewoners- te lange wachttijd voor de lift ontstond. Daarom is een lift in Honsbergen bijgeplaatst.

In het onderzoek naar de verhuurbaarheid in combinatie met de levensduurverlenging zijn enkele varianten naar voren gekomen. Deze hebben de namen 'glimlachen, make-up, facelift en make-over' meegekregen. Besloten is de mate van verbetering van het bezit samen te laten hangen met de ruimte in de financiën. In De Vijverhof is men druk doende de gangen te schilderen en de vloeren opnieuw te bekleden. Hierdoor krijgen de gangen een lichtere en toegankelijker uitstraling, wat ook de verhuurbaarheid ten goede moet komen. Daarnaast komen er in de gangen aparte parkeerplaatsen voor scootmobielen, waardoor het aanzicht van de gangen zal verbeteren.

Vanaf 2008 worden energielabels toegekend aan de woningen. Bij de mutaties zal bekeken worden hoe de energieprestatie verbeterd kan worden. Sinds 2010 zijn alle woningen gelabeld.

Naast de kwaliteit van de woningen richt SBBS zich sterk op een goed serviceniveau. De appartementencomplexen voldoen aan de kwalificatie van serviceflat. Er is in ieder complex een huismeester en bewonersadviseur, en er worden veel activiteiten georganiseerd voor de bewoners. Daarnaast zijn er nog de ontmoetingscentra waar de bewoners terecht kunnen voor activiteiten. SBBS is in deze zin een pro actieve stichting.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De primaire doelgroep van SBBS zijn senioren. In deze zin valt dit prestatieveld samen met het prestatieveld voor de primaire doelgroep. Wel zijn een aantal aspecten relevant om in dit kader te noemen.

SBBS wil een zelfstandige organisatie blijven. Waar nodig wil SBBS strategische samenwerkingsverbanden aangaan, bijvoorbeeld met een in Soest en omgeving actief zijnde zorginstantie. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd maar deze hebben nog niet tot een concreet resultaat geleid. De wens komt voort om te zorgen dat ook senioren die meer hulpbehoevend worden nog in de appartementen kunnen blijven wonen. In dit kader heeft SBBS ook enkele gehandicapten gehuisvest.

Het woningbezit van SBBS voldoet aan de kwalificaties voor serviceflats. Alle woningen hebben minimaal een drie sterren kwalificatie. Dat betekent dat de woning bereikbaar is met rolstoel en doorgankelijk is met rollator. De viersterrenwoningen zijn zowel bereikbaar maar ook doorgankelijk met rolstoel. Er zijn ook een aantal twee en drikamerwoningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. Deze hebben ook een viersterren kwalificatie.

De SBBS heeft een overeenkomst met Zorgpalet afgesloten. Deze verzorgt de opvolging van de alarmering, levert zorg aan huis bij bewoners en is de voorkeursaanbieder van de zorg.

Alle woningen zijn voorzien van een alarmapparaat waarmee in geval van nood een spreek-luisterverbinding gemaakt kan worden.

	2010	2009	2008	2007
Oproepen per maand	78	45	108	95

Het gemiddeld aantal oproepen per maand loopt in de afgelopen jaren uiteen van 45 in 2009 tot 108 in 2008.

(Des)investeren in vastgoed

In het jaarverslag 2007 wordt de woningvoorraad van SBBS eenzijdig en kwetsbaar genoemd. Medio 2008 is gestart met een onderzoek naar de verhuurbaarheid van het woningbezit op lange termijn. Dit is gecombineerd met een onderzoek naar de levensduurverlenging van de complexen.

Er zijn woningen samengevoegd in de Honsbergen: van de 31 vrijgekomen woningen in 2007 zijn er acht samengevoegd tot vier grotere woningen. De woningen zijn gemiddeld 100 m². Door de verbouwing hebben de woningen een classificatie van 4 sterren gekregen en zijn volledig toegankelijk en doorgankelijk voor rolstoelen. Om overlast te beperken hebben omwonenden van de betreffende woningen de mogelijkheid gehad tijdelijk naar Molenschot te gaan.

Begin 2007 heeft SBBS een nieuwbouwplan ingediend bij de gemeente Soest. Het betreft het Wilgenpark. Het is een nieuwbouwplan voor 95 drie- en vierkamerwoningen voor senioren verdeeld over vijf torens. Dit plan kan alleen doorgang vinden als de rode contouren van de gemeente opgerekt worden. Een ander nieuwbouwplan bij de Beukenlaan / Dalweg en Dessa op de Beukenlaan zal niet gerealiseerd worden. De grondprijs werd door SBBS te hoog gevonden, en de stedenbouwkundige eisen van de gemeente te zwaar.

SBBS heeft geprobeerd servicewoningen aan te kopen in Soest, maar kon met de eigenaren niet tot een goede prijsafsprake komen.

Naast het woningbezit richt SBBS zich ook op maatschappelijk vastgoed. Vanaf 2005 zijn er plannen om ontmoetingscentrum Klaarwater om te bouwen tot een multifunctioneel centrum. De verbouwing is na enkele jaren uitstel aangevangen in 2009. De hoofdhuurder, SWOS, heeft aangegeven minder gebruik te willen maken van de locatie, wat de financiële haalbaarheid de afgelopen jaren onder druk zette.

Op verzoek van het medisch centrum Overhees is gestart met het ontwikkelen van een verbouw en nieuwbouwplan voor een fysiotherapie praktijk. Een deel van de parkeergarage in De Vijverhof is omgebouwd tot sportzaal ten behoeve van een fysiotherapie praktijk. Tevens is boven het podium van het ontmoetingscentrum De Klarinet op het dak een sportzaal / oefenzaal gemaakt voor dezelfde fysiotherapie praktijk. Het podium is toen opgeknapt van het OC Klarinet.

Kwaliteit van wijken en buurten

SBBS richt zich met name op de kwaliteit van het eigen woningbezit en de directe omgeving hiervan. In de praktijk zijn dit een aantal praktische maatregelen. De garageplaatsen zijn opnieuw ingedeeld en de plekken zijn groter gemaakt. In de fietsenstalling van de Honsbergen en de Vijverhof zijn stopcontacten aangebracht om elektrische fietsen op te kunnen laden.

De kwaliteit van wijken en buurten valt verder onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Soest. Overigens denkt SBBS wel mee met de gemeente daar waar het de directe woonomgeving van haar complexen aangaat.

2.3 Opgaven en ambities SBBS

Ondernemingsplan

In december 2007 is het ondernemingsplan afgerond en voorgelegd aan de Raad van Toezicht. Dit is vastgesteld in januari 2008. Vergrijzing is de opgave die centraal staat in het ondernemingsplan.

De (dubbele) vergrijzing van de bevolking van Soest biedt de SBBS voldoende kans als gespecialiseerde seniorenhuisvester op de plaatselijke markt. Er zal een grote vraag rijzen naar woningen en de dienstverlening van de SBBS, zowel in het goedkope als in het duurdere en luxe segment. Op het gebied van wonen en zorg zijn er mogelijkheden voor strategische samenwerkingsverbanden op het gebied van wonen en zorg.

In het ondernemingsplan wordt gekozen voor geleidelijke autonome groei van het woningbezit, zowel door nieuwbouw als door overname van bestaand bezit.

SBBS onderscheidt zich door meer kennis van haar klanten en het geven van betere, persoonlijke aandacht te geven dan de grotere concurrenten. Hiermee kan ze een zelfstandige en herkenbare positie op de markt blijven behouden.

De missie van de SBBS is "de SBBS is een seniorenhuisvester, die in Soest en omgeving met een warm hart voor haar bewoners zelfstandig wonen met zorg en service –naar -wens realiseert".

De volgende strategische keuzes zijn gemaakt:

- SBBS blijft een zelfstandige organisatie. Waar nodig gaat SBBS strategische samenwerkingsverbanden aan, bijvoorbeeld met een in Soest e.o. actief zijnde zorginstantie.
- Een deel van het bezit moet getransformeerd worden naar meer hedendaagse eisen. Dit betekent het samenvoegen van een deel van de kleinere tweekamer woningen. Hierdoor zal het aantal woningen afnemen.
- Groei realiseren om een sterkere positie te genereren. SBBS gaat actief aan het werk om met de gemeente Soest projecten en manieren te vinden om een geleidelijke groei van de organisatie te realiseren.

Huurbeleid

In 2005 heeft de Raad van Toezicht ingestemd met het huurbeleidsplan. In het kort komt het hierop neer:

- 65% van de woningen moeten toegankelijk blijven voor de bewoners, die huurtoeslag hebben en hiervan afhankelijk zijn,
- 35% van de woningen mag boven deze grens vallen.
- De samengevoegde woningen worden afgegrensd op maximaal 90% maximaal redelijk,
- De tweekamerwoningen worden afgegrensd op maximaal 85% van maximaal redelijk, afhankelijk van de marktsituatie
- De driekamerwoningen worden afgegrensd op maximaal 90% maximaal redelijk, afhankelijk van de marktsituatie,
- De hoogte van de huurprijs, gerelateerd aan maximaal redelijk, is afhankelijk van de marktsituatie. Afdeling Verhuur kan hier per mutatie een afwijkend voorstel over geven.

Dat betekent dat een beperkt aantal woningen een hogere huurverhoging kunnen krijgen na mutatie. Tevens betekent dit dat het DMO pakket in deze woningen anders kan zijn. Hier is in 2007 een start mee gemaakt.

Woonvisie & prestatieafspraken

In 2007 is door de gemeente Soest een woonvisie opgesteld. Portaal, de Alliantie en SBBS hebben hierbij een belangrijke inhoudelijke rol gespeeld. In 2008 zijn er prestatieafspraken gemaakt.

Intentieovereenkomst energieprestaties

In 2009 is er tussen Portaal, de Alliantie, SBBS en de gemeente Soest een intentieovereenkomst getekend om de energieprestaties van woningen te verbeteren. Doelstelling is om de CO2 uitstoot met 2% per jaar te verminderen. De gemeente, de corporaties en SBBS gaan verder met het treffen van energiebesparende maatregelen en gaan ook bewoners stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen.

2.4 Prestaties en beoordeling

De beoordeling van de maatschappelijke prestaties van SBBS, ten aanzien van de ambities en opgaven is gebaseerd op de prestaties uit de jaarverslagen van 2007 – 2010.

De beoordeling van de verschillende documenten wordt in de onderstaande tabel weergegeven. In de beoordeling wegen alle jaren even zwaar. De primaire doelgroep van SBBS zijn senioren. Het eerste en derde prestatieveld vallen daarom in het geval van SBBS samen. De kwaliteit van wijken en buurten valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente en wordt als zodanig niet beoordeeld.

Tabel 5: Presteren naar opgaven en ambities

	SBBS
1. Primaire doelgroep	7,0
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
3. Huisvesting doelgroepen	-
4. (Des) investeren in vastgoed	7,0
5. Kwaliteit wijken en buurten	-
Totaal	7,2

Het totale oordeel van presteren naar opgaven en ambities komt op een 7,2. Het serviceniveau, de vele activiteiten en de investeringen in de kwaliteiten zijn hierbij pluspunten. De kwetsbaarheid van de appartementen die zich de afgelopen jaren reeds heeft laten zien, vertoont een spanningsveld met de huidige en toekomstige opgave in de gemeente, en is daardoor een uitdaging.

3 Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)

3.1 Beschrijving belanghebbenden

Bewonerscommissie

In ieder complex is een bewonerscommissie actief. Vertegenwoordigers van deze commissies vormen de Huurdersorganisatie. In ieder complex is twee keer per jaar een algemene bewonersvergadering, waarop de bewonerscommissie en/of de Huurdersorganisatie verslag doet van zijn werkzaamheden. De bewonerscommissie en de directie verzorgen vijf tot zes keer per jaar een informatiebulletin aan de bewoners.

In 2010 zijn een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie en een nieuw huishoudelijk reglement voor de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie opgesteld.

Na een positief begin met enthousiaste leden, is aan het einde van 2010 het overleg met de Huurdersorganisatie helaas voor een half jaar tot medio 2011 opgeschort. De reden was langdurige ziekte van de voorzitter en deelname van alleen bewoners uit Honsbergen. De Huurdersorganisatie moet uit vertegenwoordigers van beide complexen bestaan. De zaken worden tijdelijk op complex-niveau besproken.

Evaluatie met bewoners

Vanaf begin 2010 is er bij iedere mutatie een enquête gehouden, waarin onderzoek wordt gedaan naar de ervaringen met de mutatieprocedure. De respons op deze enquête is laag. De verklaring is dat men te veel met de verhuizing bezig is, waardoor er geen rust is deze enquête in te vullen. In 2011 is onderzocht op welke wijze dit verbeterd kan worden.

Uit de retour ontvangen enquêtes bleek, dat zowel bij de komende als bij de vertrekkende huurder, men zeer tevreden is over de dienstverlening vanuit de SBBS. De betrokken medewerkers bij de mutatie procedure scoren allen gemiddeld een 8, de woning scoort gemiddeld een 7, de aanwezige voorzieningen in het complex ruim een 8.

Samenwerking

Sedert 1 januari 2005 is er met De Kombinatie, een corporatie uit Zeist, een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De salarisadministratie, de ondersteuning van de automatisering en het computersysteem wordt door de Kombinatie verzorgd. In 2011 is er door De Kombinatie een nieuw automatiseringsprogramma in gebruik genomen, dat minder geschikt is voor SBBS. De samenwerking met De Kombinatie wordt per 2013 beëindigd (met uitzondering van de salarisadministratie) en vanaf 2012 werkt de SBBS samen met de NCCW. Het jaar 2012 is een overgangsjaar.

Er is eens in de zes weken overleg met Portaal en De Alliantie. Het contact met de corporaties verloopt goed.

Gemeente Soest

In het kader van de woonvisie en prestatieafspraken, en daarnaast regulier overleg is er contact met de gemeente. Hier zijn ook de andere corporaties bij betrokken, De Alliantie en Portaal Eemland. Het heeft wel enige tijd geduurd voordat SBBS een volwaardige gesprekspartner is geworden in dit overleg.

Met de gemeente Soest is in het kader van het bestuurlijk overleg een aantal maal gesproken. Ook in het kader van de overeenkomst teneinde de CO2 reductie te verminderen in 2010 heeft een aantal keer overleg plaats gehad met de gemeente Soest.

Eind 2010 is met een afvaardiging van het college van B en W en de andere partijen betrokken bij seniorenhuisvesting, zorg en welzijn, mede in het kader van de WMO en de WVG, een gesprek geweest om te onderzoeken in hoeverre er gemeenschappelijke zaken zijn voor zowel de SBBS als de gemeente Soest op het gebied van senioren en seniorenhuisvesting.

Overige belanghebbenden

Namens de SBBS neemt de medewerker Verhuur deel in de commissie WVS, Woonruimte Verdeling Soest. Verder is SBBS is aangesloten bij AEDES, de koepelorganisatie van woningcorporaties, en neemt deel aan de werkgroep Wonen met Zorg en de MKW. De SBBS neemt deel aan de SWEV, de Stichting Samenwerkende Corporaties uit de Eem- en Vechtvallei. Dit is een samenwerkingsverband van diverse corporaties uit de regio Eemland en Vechtstreek. Zij houdt zich bezig met regionale zaken op het gebied van de volkshuisvesting.

Op het gebied van zorg voor de bewoners verzorgt SBBS tot 1 september 2011 de administratie van de diepvriesmaaltijdvoorziening in opdracht van de SWOS. Zorgpalet Baarn / Soest verzorgt in opdracht van de bewoners van de SBBS de alarmopvolging in geval van een noodoproep door een van de bewoners. Tevens is Zorgpalet voorkeursaanbieder van zorg voor de bewoners van de SBBS. De SBBS werkt samen met o.a. Eetcafé Centraal en met bewoners van Honsbergen aan het experiment De Sociëteit Honsbergen in het Ontmoetings Centrum Klarwater.

3.2 Oordeel belanghebbenden

Er is gesproken met een afvaardiging van de bewonerscommissies, de huurderscommissie en met de gemeente Soest op bestuurlijk en ambtelijk niveau. Hieronder zal een samenvatting worden gegeven van de bevindingen uit deze gesprekken.

SBBS is een belangrijke partij in Soest voor de seniorenhuisvesting. Het bezit vertoont verouderingsverschijnselen. Er is ook in Soest een tekort aan drie- en vierkamerappartementen, maar de tweekamerappartementen worden minder snel verhuurd. SBBS wordt omschreven als open, eerlijk, actief en ambitieus. Door de kleine organisatie en de daarmee aanwezige know-how en investeringscapaciteit is het lastig om deze ambities waar te maken.

SBBS is betrokken bij Wel Thuis, een initiatief vanuit de provincie. Verder is SBBS aanwezig bij overleggen met de corporaties en de gemeente. Deze overleggen hebben ook kennisdeling als positief neveneffect.

De jongere bewoners kijken positiever aan tegen SBBS dan de oudere. Dit heeft te maken met het feit dat de activiteiten die georganiseerd worden kenbaar worden gemaakt in een bewonerskrant die door de jongere bewoners beter wordt gelezen. De gemiddelde leeftijd is 74 jaar. De leeftijdsgrens om in de appartementen te mogen wonen is in 2003 verlaagd naar 50 jaar om de woningen verhuurd te krijgen. De huren worden over het algemeen hoog gevonden.

De kwaliteit van de woningen wordt door de bewoners als goed omschreven, met de kanttekening dat de appartementen in De Vijverhof gehorig zijn en dat de warmte-isolatie te wensen overlaat. Ook worden hier de gangen als lang en donker ervaren. Wanneer er gebreken zijn worden deze snel en goed verholpen. In Honsbergen wordt dit sneller opgepakt dan in de Vijverhof. Er vindt geen terugkoppeling met de bewoners plaats over de tevredenheid met de uitgevoerde reparatie.

De bewonerscommissie wordt goed betrokken bij SBBS. Er is vijf keer per jaar een vergadering met SBBS. Plannen worden vooraf met de bewonerscommissie doorgenomen en hierbij is altijd de mogelijkheid tot inspraak. Hoewel dit niet altijd opgevolgd wordt legt de directie wel uit waarom. De jaarverslagen worden ook standaard doorgenomen met de bewonerscommissie, al bestaat hier wel een behoefte aan meer toelichting om de financiële stukken beter te kunnen lezen.

De bewoners zijn tevreden over de prestaties van SBBS. Er is weinig geld beschikbaar en er moet voor elke uitgave gespaard worden, maar er is ambitie en waar mogelijk worden de plannen gerealiseerd. Wel is er een risico dat tussen de Vijverhof en Honsbergen scheve gezichten ontstaan. SBBS heeft de logische keuze gemaakt de oudere appartementen eerst aan te pakken, maar dat vertaalt zich automatisch dat in het ene complex meer werkzaamheden worden verricht dan in het andere.

Onderling hebben de bewonerscommissies van de Honsbergen en de Vijverhof weinig contact. Wel staan de commissies hier positief tegenover.

Het totaaloordeel van de belanghebbenden is een 7,3. De bewoners van Honsbergen geven een hoger oordeel dan de bewoners van De Vijverhof. Betaalbaarheid en de snelheid waarmee reparaties verholpen worden spelen hierin mee. Het oordeel van de gemeente ligt in lijn met dat van de bewoners.

	Bewoners Honsbergen	Bewoners Vijverhof	Gemeente	Totaal
1. Primaire doelgroep	8	7	7	7,3
2. Kwaliteit woningen en woningbeheer	8	6	7	7,0
3. Huisvesting doelgroepen	-	-	-	-
4. (Des) investeren in vastgoed	8	8	7	7,6
5. Kwaliteit wijken en buurten	-	-	-	-
Totaal	8,0	7,0	7,0	7,3

4 Presteren naar Vermogen (PnV)

Het doel van de maatschappelijke visitatie omtrent het presteren naar vermogen is te beoordelen of de stichting haar vermogen maximaal inzet voor maatschappelijke prestaties zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Ecorys beoordeelt het presteren naar Vermogen langs vier invalshoeken:

- De financiële continuïteit: beoordeeld wordt of de stichting in staat is langdurig haar maatschappelijke functie te continueren;
- Financieel beheer; ingegaan wordt op de realisatie van financiële voornemens en treasury;
- Doelmatigheid; hier ligt de focus op efficiënt werken en actief sturen om plannen te realiseren;
- Vermogensinzet; de mate waarin het vermogen wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.

4.1 Financiële continuïteit

Toekomst van het bezit

Kernelementen in het financieel beleid zijn de verhuurbaarheid van het bezit, de demografische ontwikkelingen in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de SBBS.

In dit kader is door een extern bureau, Atrivé, een advies gegeven over de verhuurbaarheid van het bezit op korte en op lange termijn. Hieraan gekoppeld loopt de discussie over levensduurverlenging van de complexen.

SBBS geeft aan ook in de toekomst zelfstandig te kunnen blijven, voorwaarde voor deze toekomstbestendigheid is wel dat de verhuurbaarheid blijft zoals deze nu is. Bij de mate waarin de levensduur verlengd wordt speelt de financiële ruimte die beschikbaar is om het bezit op te knappen een rol.

Verruimen eigen vermogen

Mogelijkheden voor het verruimen van het eigen vermogen worden onder andere gezocht in het huurprijsbeleid, dat in 2005 is vastgesteld. Concreet betekent dit dat;

- 65% van de woningen toegankelijk moet blijven voor de bewoners, die huurtoeslag hebben en hiervan afhankelijk zijn,
- 35% van de woningen boven deze grens mag vallen.
- De samengevoegde woningen in Honsbergen zijn afgegrensd op 95% maximaal redelijk,
- De tweekamerwoningen worden afgegrensd op 85% maximaal redelijk,
- De driekamerwoningen worden afgegrensd op 90% maximaal redelijk.

Het streven is deze grenzen te bereiken in 2015.

Door herfinanciering van de lening portefeuille is meer ruimte in de begroting ontstaan. Voor 2000 had SBBS het vreemd vermogen vorm gegeven door klimleningen, maar dit is sindsdien omgezet. Omdat de bank nu aangegeven had zich terug te trekken uit vastgoed, moest SBBS op zoek naar een nieuwe financier. Dit is gelukt en SBBS betaalt nu een lagere rente. Deze extra financiële ruimte wordt enerzijds ingezet voor maatschappelijke prestaties in directe zin, bijvoorbeeld onderhoud, maar ook voor verruiming van het vermogen. Het is de doelstelling van SBBS uiteindelijk vrij te zijn van vreemd vermogen, continuïteit te waarborgen en ook in de toekomst huisvesting aan senioren te kunnen bieden. Dit wil SBBS in twintig jaar bereiken.

Meerjarenprognose

In het kader van de algemene beleidsontwikkeling wordt jaarlijks bij de vaststelling van de begroting een geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning samengesteld, dit voor het tijdvak tot einde exploitatie voor wat betreft de complexen (50 jaar). Op totaalniveau van SBBS wordt tien jaar vooruit gekeken door de organisatie. Dit wordt voor vijf jaar concreet ingevuld in de meerjarenprognose. Aangezien per 1 januari 2000 is besloten het woningbezit te waarderen tegen actuele waarde op basis van de bedrijfswaarde, worden jaarlijks de uitgangspunten voor de berekening hiervan vastgesteld. De uitgangspunten voor de berekening van de bedrijfswaarde worden afgestemd met de gebruikelijke parameters in de sector en met de accountant alvorens door het bestuur te worden vastgesteld.

De uitkomsten van het vorenstaande zijn vertaald in het MJP, waarvoor DHV wordt ingehuurd. Uit de MJP blijkt dat structureel een jaarlijks positief resultaat wordt gerealiseerd, dit bij voldoende beschikbare middelen voor een adequate bedrijfsvoering. Tevens wordt structureel voldaan aan het voornemen dat het vreemd vermogen jaarlijks afneemt.

Doelstelling financieel beleid

Het uitgangspunt van het financieel beleid is, dat ieder jaar met een positief saldo wordt afgesloten en dat het vreemd vermogen daalt. Aangezien de SBBS voor haar activiteiten volledig is aangewezen op externe financiers, is dit een wezenlijk onderdeel van het te voeren beleid. Kernbegrippen hierbij zijn flexibiliteit tussen vreemd kort vermogen en vreemd lang vermogen en -in het licht van de huidige onzekere marktomstandigheden- risico mijdend gedrag. Dit blijft ook in de toekomst het kernbegrip.

4.2 Financieel beheer

De planning- en controlcyclus van SBBS bestaat uit de volgende elementen:

- Ondernemingsplan ;
 - De missie en visie van SBBS zijn uitgewerkt.
- Het jaarplan en meerjarenbegroting;
 - De werkzaamheden voor het komende jaar zijn uitgewerkt. In de jaarstukken staat ook een prognose voor de komende jaren opgenomen.
- Huurbeleid;
 - Het huurbeleid voor verschillende inkomensgroepen is uitgewerkt.
- Jaarstukken;
 - Het jaarverslag en de jaarrekening zijn hierin opgenomen. In de jaarrekening wordt op een aantal aspecten ook een vooruitblik gegeven op de komende jaren.
- Kwartaalrapportages;
 - Van de aspecten die ook in het jaarplan en jaarverslag naar voren komen, wordt in de kwartaalrapportage in samenvattende vorm de voortgang van weergegeven.

Het strategisch voorraadbeleid is vormgegeven door onder andere het onderzoek naar de levensduurverlenging. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden wil SBBS het huidige bezit verbeteren zodat de complexen langer mee kunnen. Er is geen visie aanwezig hoe na het verstrijken van de economische en technische levensduur omgegaan wordt met het bezit en daarmee samenhangend de toekomst van SBBS.

SBBS heeft een positief accountantsoordeel.

Financiering

De SBBS is geen toegelaten instelling en kan als zodanig geen leningen borgen bij het WSW. De Stichting is voor haar vreemd vermogen afhankelijk van de reguliere banken.

4.3 Doelmatigheid

SBBS heeft ultimo 2010 5,78 fte in dienst en 380 verhuureenheden. Per fte zijn dit 66 verhuureenheden. Dit is aanzienlijk lager als het landelijke gemiddelde van 86 verhuureenheden per fte. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat SBBS een kleine organisatie is met weinig verhuureenheden. In elke organisatie moeten, onafhankelijk van de grootte, een aantal functies ingevuld worden. Bij kleinere organisaties heeft dit tot gevolg dat het aantal VHE per fte lager is dan gemiddeld.

De Raad van Toezicht noemt het aantal medewerkers van SBBS te hoog naar de norm van Aedes. Dit komt met name omdat iedere flat een huismeester heeft. Hier is voor gekozen vanwege het kwaliteitsniveau, maar gezien het aantal woningen zou dit wellicht ook één medewerker kunnen zijn. De kosten van de huismeesters worden voor 50% betaald door de bewoners in de servicekosten; de kosten van de bewonersadviseur worden zelfs voor 90% betaald door de bewoners.

De personeelskosten per fte zijn lager dan het landelijke gemiddelde. Bij SBBS zijn de personeelslasten gemiddeld € 58.997 (2010, opgebouwd uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten). Landelijk is dit € 61.818. Hierbij dient bedacht te worden, dat 50% van de kosten van de huismeesters en de bewonersadviseur betaald wordt vanuit de servicekosten. Per saldo geldt derhalve dat de personeelskosten lager uitkomen.

Daarnaast constateert de visitatiecommissie, dat SBBS kostenbewust is, hetgeen de organisatie in de afgelopen periode ook extra financiële slagkracht heeft gegeven.

4.4 Vermogensinzet

Door de herfinanciering van de leningen hoeft minder rente betaald te worden. Hierdoor is er ruimte gekomen in de begroting om bijvoorbeeld onderhoud te plegen. Deze ruimte was voor de herfinanciering niet of in mindere mate aanwezig. Dit, en de inspanningen die het gevergd heeft om tot herfinanciering te komen, zijn indicaties dat er niet veel ruimte is door middel van extra vreemd vermogen investeringen te doen. Daarnaast wordt het positieve jaarresultaat deels ingezet om het aandeel vreemd vermogen af te bouwen. Hoewel er meer ruimte is ontstaan investeringen te doen, is het de vraag of het naar de toekomst toe voldoende zal zijn.

Enerzijds zet SBBS haar beschikbare middelen optimaal in voor het maatschappelijk presteren, anderzijds kunnen, gezien de opgaven, vraagtekens gesteld worden of de financiële slagkracht groot genoeg is.

4.5 Beoordeling

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

Onderwerp	Beoordeling
Financiële continuïteit	6,0
Financieel beheer	7,0
Doelmatigheid	7,5
Vermogensinzet	7,0
Totaal	6,9

5 Governance (PnG)

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen veld. De methodiek vereist een oordeel over de inrichting en het functioneren van de governance.

5.1 Besturing

Rode draad is in het jaar 2010 geweest de discussie over de toekomst van het woningbezit van de SBBS en de financiële positie van de SBBS. De financiële positie van SBBS is sterk verbeterd na de herfinanciering. De directie en Raad van Toezicht zien voldoende basis om in de toekomst zelfstandig te blijven, indien de vraag naar seniorenwoningen dit toelaat.

De Raad van Toezicht krijgt inzicht in de documenten uit de beleidscyclus. Het gaat hier om het jaarplan, de kwartaalrapportages en het jaarverslag. De beleidscyclus is hiermee rond. Eveneens wordt de meerjarenprognose (MJOP en MJOB) behandeld in de RvT. Deze liggen ten grondslag aan de waardering.

De besturing van de stichting wordt vormgegeven door de directeur-bestuurder en de financieel directeur. In samenspraak zetten zij het beleid uit van de stichting en vertalen dit in financiële prognoses.

5.2 Het intern toezicht

Het interne toezicht wordt beoordeeld in het licht van de criteria die door de VTW worden gehanteerd voor goed toezicht door de Raad van Commissarissen, op het hanteren van een toetsingskader en op het toepassen van de Governance Code.

Binnen de Raad van Toezicht is er in 2008 veel aandacht geweest voor de onderlinge interne verhoudingen. Naar aanleiding van de Governance Code, opgesteld door Aedes, is na goedkeuring hiervan door de Raad van Toezicht onderzocht wat dit voor de huidige samenstelling betekent.

De Raad van Toezicht bestaat thans uit zeven leden, van wie twee op voordracht van de huurders benoemd zijn. Er is een rooster van aantreden en aftreden. De samenstelling van de Raad is expliciet aan de orde geweest. Er is een profiel beschreven en een aantal kennisterreinen benoemd, die voordien gemist werden in de Raad van Toezicht. Er is breed gezocht naar nieuwe leden. Uiteindelijk zijn drie nieuwe leden gevonden, waarvan een lid in 2008 is toegetreden tot de Raad van Toezicht. De overige twee leden zijn op eigen verzoek tot 1 februari 2010 aspirant lid / onbezoldigd adviseur. De volgende expertisevelden zijn aanwezig: bouwzaken, gemeente, juridisch, financieel en zorg.

Afhankelijk van de deskundigheid van de leden van de Raad van Toezicht wordt er per onderwerp een commissie in het leven geroepen, die voorstellen aan de leden voorbereidt. Dit betreft onder andere het personeelsbeleid, technische zaken en financiering. De Raad neemt hiermee ook een coachende rol in en staat daarmee dicht bij de directie. Naast kennisontwikkeling en kwaliteitsborging heeft dit ook een praktische oorzaak. Doordat SBBS een kleine organisatie is, vergroot dit de kwetsbaarheid. Wanneer dit nodig zou, kunnen leden van de Raad het wegvallen van medewerkers opvangen. In de praktijk zal de werkorganisatie in eerste instantie zelf een oplossing zoeken.

De Raad van Toezicht vergadert zes tot zeven keer per jaar. Hierbij is de directie aanwezig. Er vinden beoordelings- en functioneringsgesprekken plaats met de directie. Hier zijn aparte formulieren voor. De directie heeft een hetzij beperkt, financieel mandaat. Boven € 250.000 moet om instemming van de Raad worden gevraagd.

De Raad van Toezicht stelt jaarlijks ook de beleidsplannen vast. De beleidsvoornemens worden jaarlijks besproken en vastgesteld met de Raad van Toezicht, waarna deze besproken worden met de Huurdersorganisatie.

SBBS heeft geen geschillencommissie en vertrouwenscommissie. Op het gebied van integriteit moet een en ander nog vorm krijgen. Wel is zijn de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende functies beschreven, evenals de procedures.

5.3 Externe legitimatie

SBBS heeft in het verleden gekozen om geen toegelaten instelling te worden omdat dit gepaard ging met een sterke regulering. De SBBS is buitengewoon lid van Aedes. De Raad van Toezicht heeft in 2008 besloten de Aedescode te ondersteunen. SBBS onderschrijft de Governancecode op enkele uitzonderingen. Een voorbeeld van deze uitzonderingen is het frequent laten uitvoeren van een visitatie. SBBS vindt de kosten hiervan te hoog om dit regelmatig te laten doen. Nu er een aangepaste methodiek is waardoor de prijs ook lager is, heeft SBBS de visitatie uit laten voeren.

SBBS betreft nadrukkelijk de huurders en de gemeente bij haar beleid. Dit doet zij door reguliere overlegmomenten waarop voorgenomen beleid en jaarstukken worden toegelicht. SBBS heeft een open cultuur waar de belanghebbenden ook de gelegenheid hebben te reageren op voorgenomen beleid en zelf met suggesties kunnen komen. Ook legt SBBS het uit wanneer ervoor gekozen wordt toch een andere koers te varen dan de belanghebbenden voorgesteld hebben.

5.4 Beoordeling

De beoordeling op het gebied van governance is als volgt opgebouwd:

Onderwerp	Beoordeling
Besturing	7,0
Intern toezicht	7,0
Externe legitimatie	7,0
Totaal	7,0

6 Totaalbeeld

De integrale scorekaart toont het volgende beeld:

Perspectief	1	2	3	4	5		Gemid. cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
<i>Presteren naar opgaven en ambities</i>									
	7,0	7,5		7,0			7,2	n.v.t.	7,2
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
	7,3	7,0		7,6			7,3	n.v.t.	7,3
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							6,0	20%	6,0
Financieel beheer							7,0	20%	7,0
Doelmatigheid							7,5	20%	7,5
Vermogensinzet							7,0	40%	7,0
Eindcijfer voor Vermogen									6,9
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing							7,0	33%	7,0
Intern toezicht							7,0	33%	7,0
Externe legitimatie							7,0	33%	7,0
Eindcijfer voor Governance									7,0
Geïntegreerd eindoordeel									7,1

Bijlagen

Bijlage 1: Bronnen

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

- Jaarverslagen 2007-2010
- Jaarrekeningen 2007-2010
- Meerjarenbegroting
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Beleidsvoornemens 2008-2012
- Kwartaalrapportages
- Verslagen vergaderingen Raad van Toezicht
- Verslagen vergaderingen bewonerscommissies
- Verslagen vergaderingen huurdersorganisatie
- Verslagen vergaderingen bestuurlijk overleg
- Prestatieovereenkomst gemeente Soest, de Alliantie, Portaal en SBBS
- Intentieovereenkomst duurzaamheid gemeente Soest

Bijlage 2: Betrokken bij de maatschappelijke visitatie

In het kader van de maatschappelijke visitatie is gesproken met:

Organisatie	Personen
SBBS	M. van der Heijden (directeur-bestuurder) A. Schoonderbeek (adjunct-directeur)
Raad van Toezicht	H. Mink (voorzitter tot april 2011) A. Trippaers (voorzitter vanaf april 2011) J. Mays
Bewonerscommissie Honsbergen	M. Knebel H. Sipkema
Bewonerscommissie De Vijverhof	J. Karel J. Weerdenburg K. van der Mijden R. Bouma
Gemeente Soest	H. Witte (wethouder) M. de Jongh (beleidsambtenaar)

Bijlage 3: CV's visitatiecommissie

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Groot-Jansen, S.G.B.

Geboorteplaats en –datum:

Gouda, 11 februari 1964

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Senior consultant

Onderwijs:

2008:	Sales cursus, in company Ecorys
2002:	Projectmanagement cursus, in company Ecorys
1992 – 1994:	Vertaler Nederlands-Engels, Engels-Nederlands, ITV Utrecht
1986:	NIMA-B
1982 – 1986	HEAO-EL (economisch-linguïstische opleiding), HES Rotterdam
1976 – 1982	VWO, Antoniuscollege, Gouda

Loopbaan:

1986 – heden: Ecorys, diverse functies (sinds 2009 senior consultant)

Profielschets:

Sandra heeft in de loop der jaren veel expertise opgebouwd ten aanzien van woningmarktvraagstukken. Deze vraagstukken zijn zeer divers, en bestaan bijvoorbeeld uit haalbaarheidsstudies voor concrete projecten, vaststellen van woningbouwprogramma's voor nieuwe wijken, locatiezoektocht voor toekomstige woningbouw. Opdrachtgevers zijn ontwikkelaars, beleggers, gemeenten en woningbouwcorporaties. De kennis van de woningmarkt, en dus het speelveld waarbinnen de corporaties ook een belangrijke rol spelen, is hiermee gewaarborgd binnen de maatschappelijke visitaties.

Sandra is, samen met een aantal (oud-)collega's, vanaf het begin betrokken bij de methodiekontwikkeling van maatschappelijke visitaties en betrokken geweest bij de meeste visitatietrajecten die door Ecorys Vastgoed zijn en worden uitgevoerd. Binnen deze visitatietrajecten heeft ze diverse rollen vervuld, uiteenlopend van commissielid tot voorzitter van de visitatiecommissie.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Agterberg of Achterberg, MSc RE, G.

Geboorteplaats en –datum:

Amersfoort, 5 maart 1985

Woonplaats:

Zoetermeer

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

- 2008 – heden: Ecorys Vastgoed, Consultant

Profielschets:

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

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

SBBS

Januari - februari 2012

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

Sandra Groot



Gerard Agterberg of Achterberg



Rotterdam, 6 februari 2012

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van SBBS in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

Rotterdam, 6 februari 2012



Wouter Vos
Partner

Bijlage 5: Onderhoudswerkzaamheden

De Vijverhof

2007

- voorbereiding en uitvoering van de plaatsing van de warmtemeters, zodat deze per oktober 2007 werkzaam waren;
- het onderzoeken van een nieuwe cv-ketel voor het complex;
- Onderzoek naar de ventilatie in het ontmoetingscentrum en in de gangen;
- het aanbrengen van een elektrische deuropener in de parkeergarage van De Vijverhof;
- onderzoek naar de cv en mv installatie van het ontmoetingscentrum De Klarinet;
- de te nemen veiligheidsmaatregelen op het dak worden versimpeld uitgevoerd. Er worden haken op bepaalde punten aangebracht, zodat men zich vast kan zetten. Ook is er een speciaal pak aangeschaft. Hetzelfde wordt gedaan op het dak in Honsbergen.

2008

- buitenschilderwerk van gebouw A;
- het aanbrengen van stopcontacten in de fietsenstalling voor elektrische fietsen;
- het vernieuwen van de cv installatie van het ontmoetingscentrum De Klarinet;
- het onderzoeken van lekkage uit de cv installatie;
- het opknappen van de bibliotheek en het maken van een huiskamer;
- het schilderen van de centrale hallen en een deel van de muren in de gangen;
- het herstellen van het linoleum in de gangen.

2009

- buitenschilderwerk van gebouw A;
- het vernieuwen van de vloerverwarming van de cv installatie van het ontmoetingscentrum De Klarinet;
- het onderzoeken van lekkage uit de cv installatie;
- herbestraten van het binnenterrein;
- vernieuwen van de pomp van de parkeergarage.

2010

- In De Vijverhof zijn de achterpaden Herbestraat, € 3.213,-- aangepast;
- In de parkeergarage van De Vijverhof is de besturing van het hek aangepast; als een auto naar buiten rijdt, gaat er een waarschuwinglamp draaien. Hierdoor zien klanten van de fysiotherapiepraktijk dat er een auto aan komt. De kosten zijn € 3.581,--.

Honsbergen:

2007

- schilderen van de vloer in de containerruimte;
- het aanpassen en schilderen van de trapportalen ter plaatse van het nieuwe linoleum;
- het aanbrengen van een nieuwe gevel in de peuterspeelzaal. Door leveringsproblemen is dit verplaatst naar maart 2008;
- schoonmaken van de roosters uit de gangen;
- controle van de riolering rondom het gebouw en het eventueel herstellen van de riolering, voortlopend op de onderhoudswerkzaamheden van de gemeente in het park en het parkeerterrein;

- de te nemen veiligheidsmaatregelen op het dak worden versimpeld uitgevoerd. Er worden haken op bepaalde punten aangebracht, zodat men zich vast kan zetten. Ook is er een speciaal pak aangeschaft. Hetzelfde wordt gedaan op het dak in De Vijverhof;
- het aanbrengen van dorpels bij de nieuwe buitendeuren tegen lekkage;
- het herstellen en vervangen van delen van het linoleum.

2008

- het schilderen van de centrale hallen en een deel van de muren in de gangen;
- Het vernieuwen van de bewegwijzeringsborden in het complex;
- het vernieuwen van de brandmeldinstallatie;
- Het herstellen van de lekkage van het riool;
- Het vernieuwen van de gevel van de peuterspeelzaal;
- Het herstellen van het linoleum in de gangen.

2009

- het aanbrengen van stopcontacten in de fietsenstalling voor elektrische fietsen;
- de stalen buitentrap en het buitenste trapportaal is vernieuwd;
- het aanbrengen van strangafsluiters voor de cv in het MFC;
- het vernieuwen van de hemelwaterafvoer aan de voorzijde van het MFC;
- het vernieuwen van de gevel van het MFC aan de straatzijde;
- het vernieuwen van het riool en de waterleiding van het MFC.

2010

- Het verhelpen van een poreuze waterleiding in het complex Honsbergen bij de entresol. Ter voorkoming van calamiteiten (wateroverlast in de eronder gelegen supermarkt) is de waterleidingen, te weten een koude leiding en twee warme leidingen, over een lengte van 250 meter vervangen. De kosten hiervan bedroegen € 38.500,--;
- Het verhelpen van een storing in de mechanische ventilatie in Honsbergen. De installatietekeningen bleken niet met de werkelijkheid te kloppen, waardoor er aanpassingen aan de elektrische leidingen zijn gedaan op de bovenste etage;
- In Honsbergen zijn per strang de klepafsluiters en inregelafsluiter van de cv leiding vervangen ter voorbereiding van het vervangen van de thermostaatkranen in het complex. De kosten zijn € 38.080,--. Een beperkt aantal moet nog gedaan worden in de zomer van 2011; de winter viel te vroeg in, waardoor het stookseizoen te vroeg startte;
- Het vervangen van de circulatiepompen voor de CV voor drukgeregelde modulerende pompen in Honsbergen. Dit was gepland voor 2009 en is uitgevoerd in 2010. De kosten waren € 20.229,--;
- Aanpassen van de brandmeldinstallatie in verband met het certificaat. Gebleken is dat de huidige installatie een aantal tekortkomingen had, die aangepast moeten worden, voordat de brandmeldinstallatie weer goed wordt gekeurd. Bij de aanleg van de huidige installatie zijn een aantal zaken niet goed aangelegd. Zo zitten de sensoren zitten niet op de juiste afstand, is er niet in iedere ruimte een sensor aanwezig en voldoet het paneel niet aan de werkelijke situatie. Begin 2011 is dit gereed. De kosten waren € 18.957,-;
- Het vervangen van de hydrofoorinstallatie in Honsbergen.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas