

SJHT presteert goed over de volle breedte van haar werkterrein

SJHT is als studentenhuisvester werkzaam in de gemeenten Enschede en Hengelo, maar vooral in de eerstgenoemde gemeente. De SJHT heeft 1.014 eenheden in beheer waarvan 831 in eigendom en 173 eenheden in huur van derden. Een groot deel van het bezit is gebouwd in de jaren '80 (59%). Daarnaast is opvallend dat de SJHT relatief veel vooroorlogse wooneenheden bezit (12,9%).

Het gemiddelde huurniveau ligt bij de SJHT op €171,- per maand. Dit is 60,4% van maximaal redelijk. Ten opzichte van de referentiegroep ligt dit huurniveau op een laag niveau. Voor de referentiegroep geldt een gemiddeld huurniveau van €227,- per maand, hetgeen 83,1% van maximaal redelijk is.

De SJHT manifesteert zich binnen Enschede als een kleine, maar betrokken organisatie met oog voor de mogelijkheden die zich voordoen op het gebied van jongerenhuisvesting. Dit geldt zowel voor mogelijkheden in de bestaande bouw (aankoop van panden e.d.) als in de nieuwbouw. De vraagontwikkeling van de doelgroep van de SJHT wordt hierbij goed gemonitord, zowel qua omvang van de vraag als woonwensen. De SJHT heeft een sterke focus op de gemeente Enschede; stakeholders zien voor de SJHT nog voldoende kansen om haar positie in Hengelo, de tweede gemeente in het werkgebied, te versterken.

De SJHT heeft haar missie als volgt verwoord: 'het huisvesten van jongeren met een leeftijd tussen de 18 en 30 jaar in de steden Enschede en Hengelo, in het bijzonder degenen met een minimaal inkomen'. Deze missie is vertaald in een ondernemingsplan voor een periode van vier jaar, waarin duidelijk de wil tot presteren in relatie tot de doelgroep van de SJHT naar voren komt. Op haar eigen ambities en doelstellingen scoort de SJHT bovengemiddeld, hetgeen ook door de buitenwereld gezien wordt. Hetzelfde geldt voor de opgaven in het werkgebied, waarbij de SJHT zich focust op de opgaven die een relatie hebben met haar doelgroep. De doelgroep van de SJHT bestaat ook uit jongeren, die vanuit een hulpverleningstraject woonruimte zoeken. De korte lijnen met de SJHT en de inzet van de corporatie om ook deze groep te huisvesten, worden positief gewaardeerd.

De focus op jongeren komt ook binnen de SJHT naar voren in de samenstelling van de Raad van Toezicht, waarin junior- en senior-leden zitting hebben. De junior-leden worden gekozen op voordracht van de projectbeheerderscommissie en vertegenwoordigen hiermee de huurders van de SJHT.

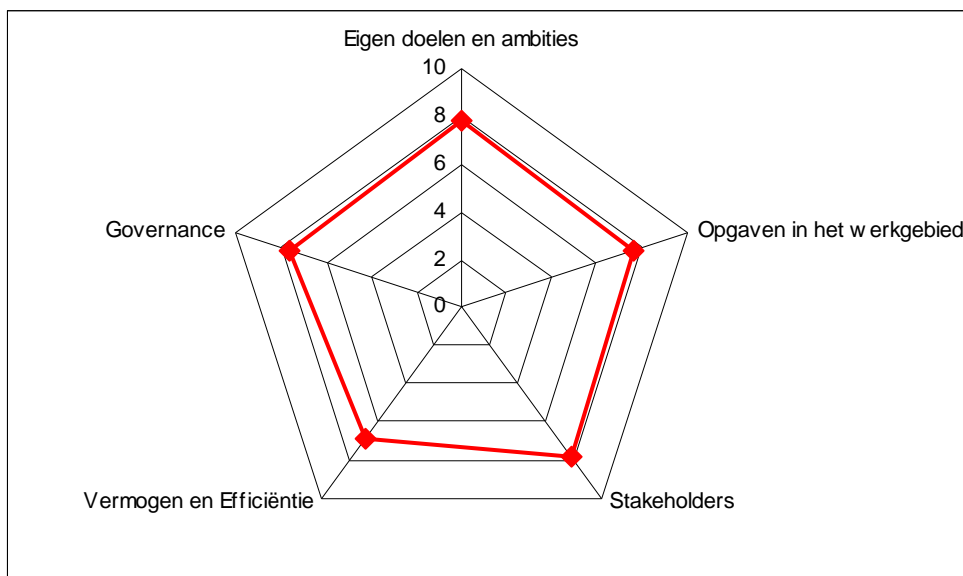
De SJHT laat overtuigend de wil tot presteren zien. Prestaties worden zichtbaar gemaakt. De corporatie monitort haar eigen ambities en doelstellingen, is op de hoogte van de voortgang op het gebied van de opgaven en houdt voeling met de klant door regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uit te voeren. Daarmee zijn belangrijke onderdelen van de beleidscyclus op orde.

Het totaalbeeld

Stichting Jongeren Huisvesting Twente krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke prestaties zijn

- goed, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (PnA/D: 7,8);
- goed, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (PnO: 7,6);
- goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (PnS: 7,8);

- ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van de SJHT en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (PnV/E: 6,8);
- goed wat betreft de invulling van de governance (PnG: 7,6).

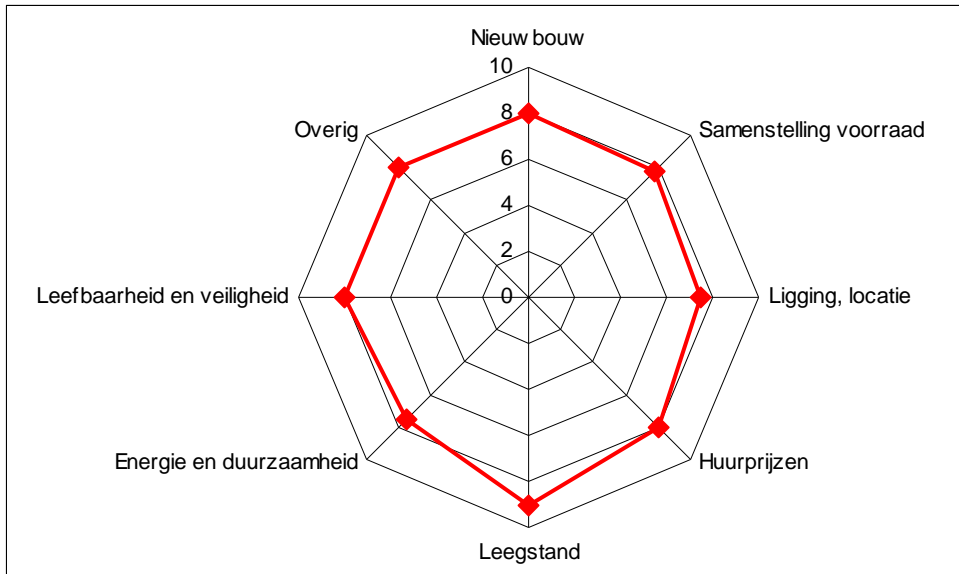


Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: goed

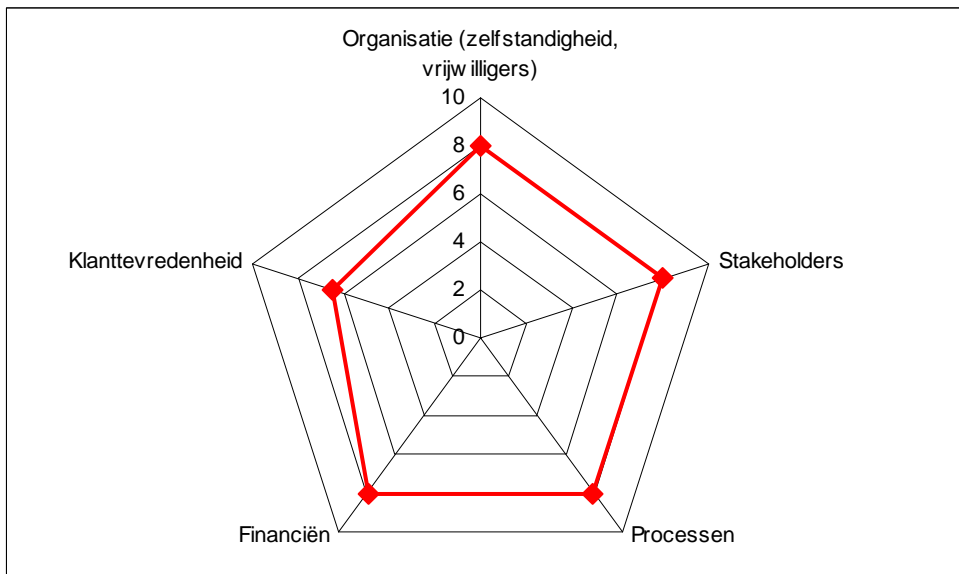
De SJHT heeft haar beleid duidelijk omschreven in het beleidsplan 2007-2011 en monitort de voortgang van haar ambities en doelstellingen. Het beleidsplan laat duidelijk de intentie zien prestaties meetbaar en transparant te maken. De SJHT werkt aan een systematiek om ook de lopende bedrijfspraktijk te monitoren op het behalen van beleidsdoelstellingen.

Het beleid (en de ambities en doelstellingen) is geheel gericht op de doelgroep studenten en jongeren. De monitoring van de marktomvang in dit segment is goed op orde. De resultaten van onderzoeken naar de marktomvang worden verwerkt in het te voeren beleid en waar nodig wordt het beleid op basis hiervan bijgesteld. Als voorbeeld wordt het bijstellen van de behoefte aan nieuwbouw genoemd.

Ambities en doelstellingen ten aanzien van de voorraad



Ambities en doelstellingen ten aanzien van de organisatie

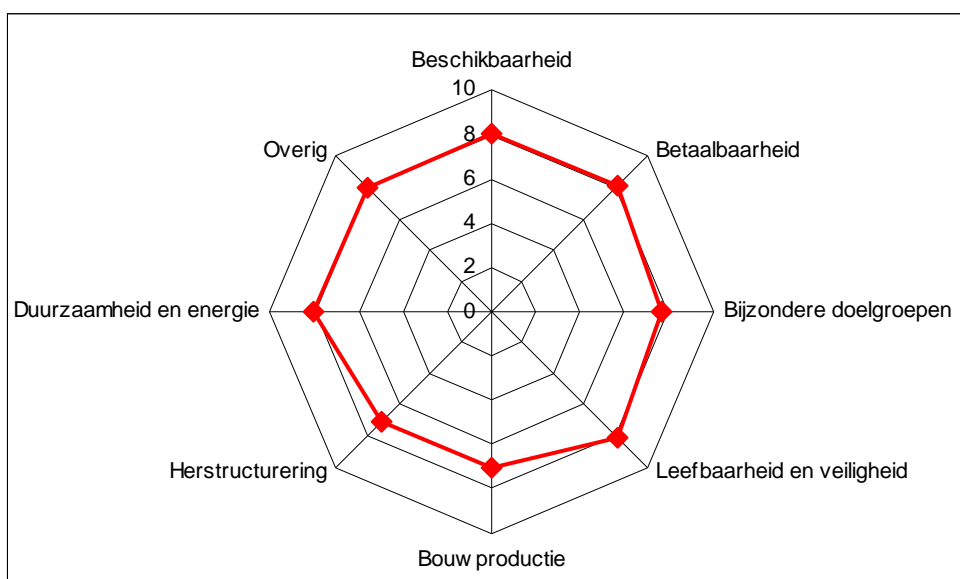


Presteren naar Opgaven: goed

De SJHT presteert goed wanneer gekeken wordt naar de opgaven in het werkgebied. De corporatie kent de opgaven in de gemeente Enschede goed en heeft de opgaven samen met de gemeente vastgelegd in lokale afspraken. Met overige partijen (gemeente Hengelo en overige maatschappelijke partners) worden de afspraken ad-hoc ingevuld.

Op alle gemaakte afspraken laat de SJHT goede prestaties zien. De monitoring op de prestatieafspraken vindt jaarlijks plaats in het jaarverslag. De voortgang van de afspraken toont aan, dat op alle terreinen prestaties geleverd worden.

Opgaven in het werkgebied

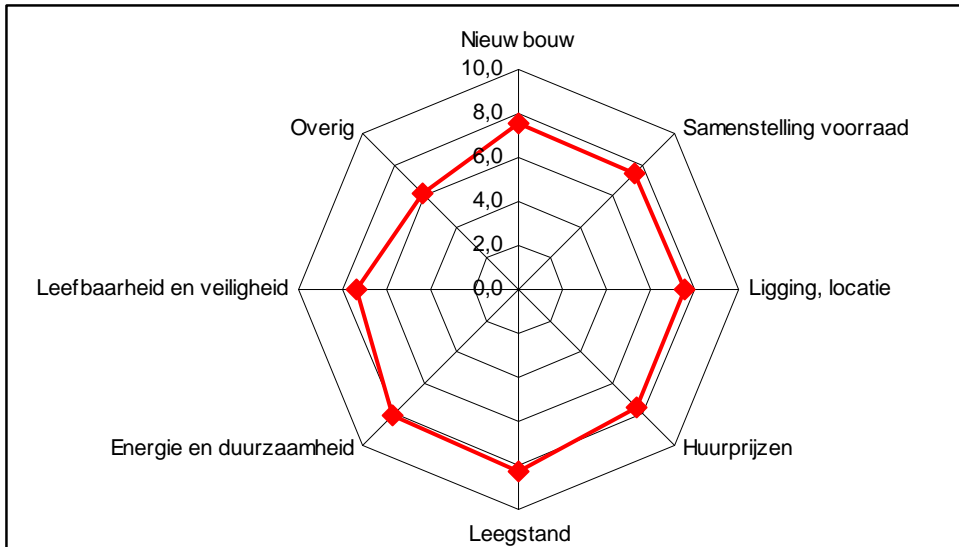


Presteren volgens Stakeholders: goed

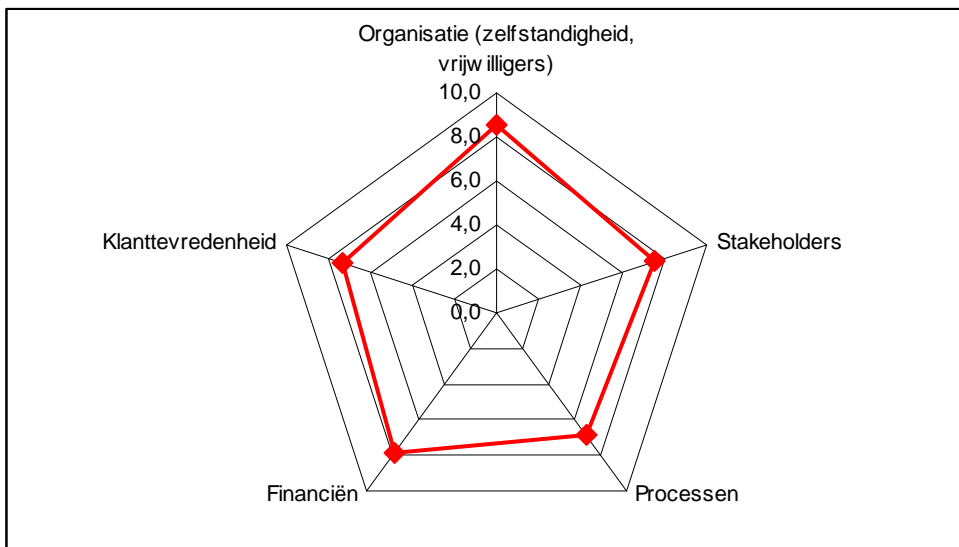
De SJHT kent de stakeholders in het werkgebied en heeft formeel en informeel contact met hen. Er zijn prestatieafspraken met de gemeente Enschede gemaakt en met de overige stakeholders wordt op aanvraag gehandeld. De SJHT hecht sterk aan de tevredenheid van haar huurders en onderzoekt dit jaarlijks in een huurderstevredenheidsonderzoek.

De stakeholders van de SJHT hebben de prestaties beoordeeld als goed. Er is een redelijk consistent beeld over de verschillende stakeholders. Het algemene beeld dat naar voren komt is dat de SJHT een kleine doch slagvaardige corporatie is met oog en hart voor haar doelgroep.

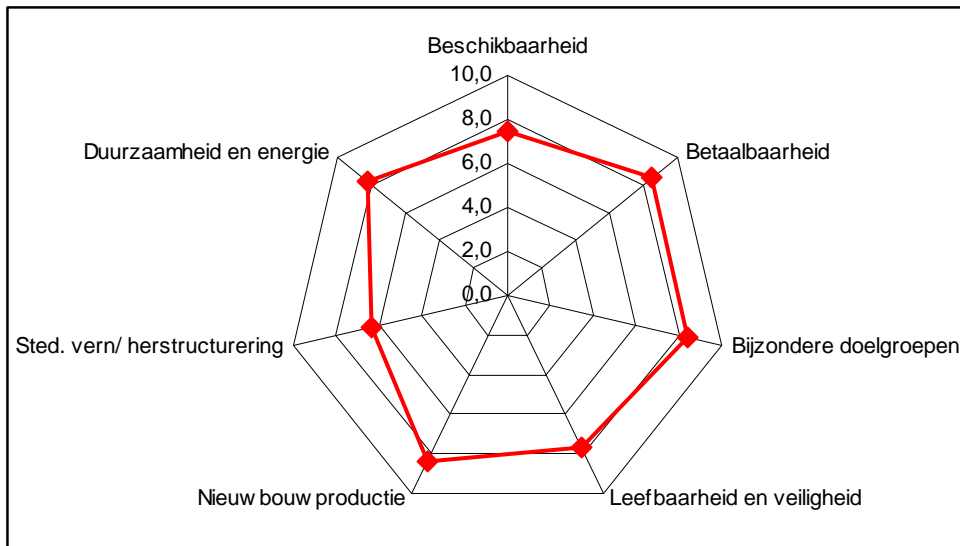
Ambities en doelstellingen ten aanzien van de voorraad



Ambities en doelstellingen ten aanzien van de organisatie



Opgaven in het werkgebied



Presteren naar Vermogen en Efficiëntie: ruim voldoende

De SJHT heeft haar financiële beleid verwoord in haar meerjarenbegroting, waarin de verschillende investeringsbeslissingen uitgewerkt zijn naar financiële consequenties. In de beoordeelde periode (2006 – 2009) heeft de SJHT buiten beheer en onderhoud betrekkelijk weinig investeringen gedaan. Het feit dat binnen die periode het met vreemd vermogen gefinancierde bezit gering is, is daarvan mede een gevolg. Binnen de ruimte die in die periode in bedrijfseconomische zin is ontstaan, is de SJHT behoedzaam maar effectief en ook efficiënt opgetreden. Het speelveld (jongeren- en studentenhuisvesting) waarop de SJHT haar werkzaamheden verricht in Enschede is weliswaar klein, maar vormt in de stad een onmiskenbare rol. Een rol die door de collega-corporaties minder pregnant wordt ingevuld daar waar het bijvoorbeeld gaat om het bieden van individuele ondersteuning aan haar doelgroepen. De dynamiek in bezit en vermogen waren tot op heden betrekkelijk gering. Daarbij werden wel goede prestaties geleverd in het beheer en onderhoud.

De ambitie van de SJHT om als lokale speler, ook in omvang van bezit, een iets nadrukkelijker rol te gaan spelen, maken beslissingen noodzakelijk o.a. omtrent nieuwbouw.

De SJHT geeft, ook in haar meerjarenramingen, de indruk dat deze beslissingen behoedzaam en met een open blik op de marktontwikkelingen, worden voorbereid en onderbouwd. Deze factor maakt de meerjarenramingen op dit onderdeel voldoende realistisch.

Beide aspecten, verleden en omslag naar de toekomst, zetten de beoordeling van de prestaties naar vermogen en efficiëntie op ruime voldoende: een 7.

Presteren met betrekking tot Governance: goed

De governance is bij de SJHT goed op orde. De kwaliteit van bestuur en intern toezicht zijn vastgelegd en geborgd in documenten, die via de website toegankelijk zijn (te vinden onder kopje 'governance'). De Governance Code is geïmplementeerd en wordt goed nageleefd, waarbij de afwijkingen ten opzichte van de Code benoemd zijn. De Raad van Toezicht voert op een weloverwogen en gedegen wijze het interne toezicht uit. De bijzondere samenstelling met junior- en seniorleden geeft het belang van de doelgroep aan voor de SJHT.