



Visitatierapport

Velison Wonen

2016-2019



8 oktober 2020

Visitatiecommissie

Jan van der Moolen, voorzitter

Jan Haagsma, visitator

Evelien van Kranenburg-Haagsma, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegel functie voor bestuurders en toezichthouders, die deze inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Vanaf 1 juli 2015 geldt voor alle corporaties de verplichting zich tenminste één keer per vier jaar te laten visiteren. Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt dit al sinds januari 2007. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectieerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities in de visitatieperiode af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance, waarbij gekeken wordt naar de strategievorming en de sturing, de maatschappelijke rol van de raad van commissarissen en de externe legitimatie en verantwoording.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectieerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Dit is "Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties", versie 6.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Velison Wonen over de periode 2016-2019.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	5
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	6
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	6
1.2 Recensie	6
1.3 Integrale scorekaart	10
1.4 Samenvatting	11
1.5 SWOT	12
2 Velison Wonen	13
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken	15
3.3 Relevante ontwikkelingen	16
3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	16
3.5 Beoordeling feitelijke prestaties	20
3.6 Beoordeling van de ambities	23
3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten	25
3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties	25
4 Presteren volgens Belanghebbenden	26
4.1 Beoordelingskader	26
4.2 Werkwijze	26
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	26
4.4 Belanghebbenden over Velison wonen	28
4.5 De reputatie van Velison Wonen	31
4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	32
5 Presteren naar vermogen	33
5.1 Beoordelingskader	33
5.2 Relevante ontwikkelingen	33
5.3 Basisinformatie	33
5.4 Vermogensinzet	35
5.5 Bewonder- en verwonderpunten	36
6 Governance	37
6.1 Beoordelingskader	37
6.2 Korte beschrijving governance-structuur	37
6.3 Relevante ontwikkelingen	37
6.4 Strategievorming en sturing op prestaties	37
6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen	39
6.6 Externe legitimering en verantwoording	40
6.7 Bewonderpunten en/of verwonderpunten	41
6.8 Totale beoordeling Governance	42

7	Bijlagen	43
	Positionpaper	44
	Factsheet maatschappelijke prestaties	48
	Overzicht geraadpleegde personen	56
	Korte cv's visitatoren	58
	Onafhankelijkheidsverklaringen	59
	Meetschaal	61
	Werkwijze visitatiecommissie	62
	Bronnenoverzicht	63
	Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg	64
	Reputatie-Quotient	65
	Uitgebreid overzicht prestaties	66

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie van Velison Wonen betrof de periode 2011 – 2015 en dat was haar eerste maatschappelijke visitatie na de fusie. Van belang daarbij was dat in 2014 een fusie was afgerond tussen Wooncorporatie Kennemerhove en AWV Eigen Haard. De vorige visitatiecommissie constateerde dat de fusiedoelstellingen in belangrijke mate gehaald waren. Speerpunten daarbij waren onder meer de kwaliteit van de dienstverlening en de belangen van de bewoners. Bij de start als Velison Wonen is een ondernemingsplan gemaakt, waarbij ingespeeld werd op de behoefte aan een gewenste professionalisering van de organisatie en met grote aandacht voor investeringsprogramma's, het strategisch voorraadbeleid, de betaalbaarheid en de lokale prestatieafspraken. De waardering van belanghebbenden voor de prestaties van Velison Wonen en de rechtsvoorgangers was groot. Er was sprake van een financieel gezonde corporatie met een goed imago. De lokale verankering in de gemeente Velsen kwam in de nieuwe naam goed tot uiting.

Er was nog geen sprake van een met collega corporaties geformuleerde gezamenlijke visie op de aanpak van problemen op de lokale c.q. regionale woningmarkt. Het beleid richtte zich vooral op tactisch niveau. Velison Wonen was financieel gezond, maar het werken met scenario's en heldere afwegingskaders waren nog onbekend. De ambities werden geformuleerd, maar de PDCA-cyclus was nog niet integraal onderdeel van de bedrijfsvoering. De visitatiecommissie constateerde dat met de fusie goed werd ingespeeld op constatering uit de visitaties voor 2011 en heeft een aantal aanbevelingen geformuleerd voor het vervolg na 2015. Die richtten zich op:

- a. Het aandacht houden voor de betaalbaarheid van de woningportefeuille en het betrekken van belanghebbenden bij overwegingen en keuzes
- b. Het voortbouwen op de goede relaties met belanghebbenden bij interactieve beleidsvorming
- c. Het integreren van een strategische visie op de opgaven in het werkgebied met de sterke performance op tactisch en operationeel niveau in de jaren 2011 – 2015
- d. Het samenhangend en inzichtelijk maken van de SMART strategische vertaling naar tactisch en operationeel niveau.

De huidige visitatiecommissie heeft geconstateerd dat de verschillende aandachtspunten wel goed zijn opgepakt in het begin van de visitatieperiode. Het accent lag op betaalbaarheid en op de behoefte van oudere huurders. Betaalbaarheid heeft en had de aandacht. Dat erkent ook de formele huurdersorganisatie. Het Ondernemingsplan 2014 – 2017 legde de ambities vast. Maar bij de ontwikkeling voor het daaropvolgende ondernemingsplan gebeurde er iets in de interactie tussen raad van commissarissen en bestuur. De recensie gaat daar verder op in. Geconstateerd kan worden dat de laatste twee aanbevelingen uit de vorige visitatie daardoor nog recht overeind staan.

1.2 Recensie

Op koers of niet?

Vanuit het kantoor van Velison Wonen kijk je uit op de Noordzee, het Noordzeekanaal en haar sluizen en daarachter het complex Van Tata Steel. Gedurende de visitatieperiode is er bestuurlijk het nodige gebeurd en begin 2020 vond overigens na de visitatieperiode een groot aantal wisselingen binnen de raad van commissarissen plaats. Onwillekeurig maakt de commissie dan toch de vergelijking met een schip. Is er wel sprake van een standvastige koers, sterker nog, is er wel een koers? De wisselingen van bestuur en in de raad van commissarissen hebben effect gehad binnen de organisatie waarover hierna meer. Maar je ontkomt er ook niet aan om Velison Wonen te kenschetsen als een degelijke club, die bereid is tot samenwerken en op veel waardering van haar belanghebbenden kan rekenen. Dat is als een compliment te

beschouwen voor de medewerkers van de organisatie. Maar de vragen die blijven, zijn of Velison Wonen wel genoeg doet als je kijkt naar de maatschappelijke opgave en doet ze dat wel effectief en efficiënt? Wat op de achtergrond ook meespeelde, was de vraag of een fusie nu wel of niet wenselijk was en zo ja, met wie dan wel? Er leken steeds wisselende mogelijkheden op te poppen zonder een heldere strategie waarom Velison Wonen nu opnieuw zou moeten fuseren. De organisatie kon en kan haar eigen opgaven in voldoende mate aan. Eind 2018/begin 2019 is gekozen voor het zelfstandig doorgaan en het voorlopig op eigen kracht doen. Schaalvergroting wordt niet uitgesloten, maar ligt eerste jaren niet voor de hand

Inhoud en tempo beleidsplan ter discussie

Na transformatie in de samenstelling van de raad van commissarissen op grond van het aftreedrooster met 2 nieuwe leden in het voorjaar van 2016 en 2 in september 2017 en de voorbereidingen voor een nieuw ondernemingsplan ontstonden er zorgen binnen de raad over de inhoud en het tempo van het nieuwe beleidsplan en over de voortgang. Dat leidde in april 2018 tot het vertrek van de bestuurder. Een Mt-lid nam korte tijd waar en vervolgens werd een interim bestuurder aangesteld per 1 september 2018 tot 1 november 2019 toen de huidige bestuurder aantrad. Die had de opdracht een nieuw ondernemingsplan op te stellen en te laten goedkeuren als onderlegger voor de begroting 2021. Eind 2019 hebben twee commissarissen gemeld in februari 2020 niet beschikbaar te zijn voor een tweede termijn. De huidige raad van commissarissen bestaat tijdens de visitatiegesprekken uit drie commissarissen nadat nog eens twee commissarissen om voor hun moverende redenen maart en juni 2020 zijn teruggetreden.

Wat betreft de oorzaken van de situatie constateert de commissie dat dit een mix was van beeldvorming over en weer tussen raad van commissarissen en bestuur, het daardoor gevoede wantrouwen, de noodzaak van een professionaliseringsslag in de werkorganisatie, een gebrekkige uitwerking van zaken als investeringsstrategie en risicomanagement, discussie over rolopvatting en rolhygiëne van de raad (“hoeveel toezicht en hoe veel strategie heb je nodig bij een middelgrote organisatie”) en geen antwoord op de vraag waar je de organisatie op wilt richten: op Velsen of op een groter deel van de regionale woningmarkt. Die bestuurlijke perikelen vanaf 2018 hebben geleid tot onrust in de organisatie: zaken werd “on hold” gezet dan wel werden vertraagd. Ook lijkt duidelijk dat binnen de organisatie men als het ware afkeerde van de raad van commissarissen. Daar ligt dus een uitdaging voor de nieuwe bestuurder en de vernieuwde raad van commissarissen om de relatie weer te herstellen. Het vertrouwen over en weer en de beeldvorming over en communicatie tussen de verschillende partijen moeten worden hersteld.

Maar het gewone werk ging wel door

Het Ondernemingsplan 2014 – 2017 bleef door de verlenging nog doorwerken in 2018. Eind 2018 werden er stappen gezet om te komen tot een nieuw plan. Daarnaast waren er prestatieafspraken voor 4 jaar met jaarlijkse actualiseringen voor de periode 2017 - 2021. Daaraan ten grondslag lag een gezamenlijk door gemeente en corporaties ontwikkelde woonvisie. Een externe partij heeft dat hele proces inhoudelijke en procesmatig begeleid. De feitelijke prestaties werden door Velison Wonen dan ook nagenoeg allemaal nagekomen. Zowel gemeente als huurdersvertegenwoordiging gaven naar de commissie aan dat ze niet veel gemerkt hebben van de bestuurlijke perikelen. Diverse nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten zijn opgeleverd zowel tijdens als vlak na de visitatieperiode. Te denken valt aan de oplevering van woningen in Stadspark als het project De Duinen. Wel komt er naar voren dat er weinig innovatief werd gehandeld. Waar de vorige visitatiecommissie constateerde dat een aantal zaken beleidsmatiger moesten worden uitgewerkt, constateert de huidige commissie dat een en ander wel is opgepakt maar niet is afgemaakt. In 2019 en eerste helft van 2020 is feitelijk geen beleidsplan voorhanden. Of zoals iemand het formuleerde: “feitelijk hadden we ongeveer 1,5 jaar een beleidsarme periode”. De nieuwe bestuurder is met enthousiasme en verve begonnen met een nieuw te formuleren strategische visie en ondernemingsplan. Die beweging kan op grote waardering rekenen zowel binnen als buiten de organisatie.

Waar ligt de opgave?

Velison Wonen heeft bij de fusie in 2014 bewust gekozen voor het werkzaam zijn binnen de gemeente Velsen. Voor die keuze bestond en bestaat grote waardering bij onder meer gemeente en huurdersorganisatie. Binnen de gemeente zijn echter wel verschillende kernen: Velsen-Noord verschilt van Velsbroek en is weer anders dan Santpoort of Velsbroek en is weer anders dan IJmuiden. De invloed op de lokale en regionale economie van Tata Steel en het belang van de visserij zijn overduidelijk aanwezig. Naast het verschil in problematiek in de verschillende kernen is voor het gehele lokale woningmarktgebied de toenemende druk vanuit Haarlem en vooral Amsterdam merkbaar. Tenslotte is er een opmerkelijk verschil tussen de in Velsen werkzame corporaties: dat zijn er 3. Naast Velison Wonen zijn dat Brederode Wonen uit Bloemendaal en het Woningbedrijf Velsen. De laatste heeft een grote opgave in de aanpak van het bestaande bezit: veel hoogbouw en de daarbij passende opgave voor onderhoud, renovatie en verduurzaming en daardoor geen aandacht en mogelijkheden voor nieuwbouw in de komende jaren. Velison Wonen is dan ook het meest actief in de nieuwbouw. De derde corporatie, Brederode Wonen, was tot voor kort niet beschikbaar voor nieuwbouw. Maar door het ontbreken van mogelijkheden in Bloemendaal is er recent wel interesse en zeker financieel de mogelijkheid om ook in Velsen het bezit uit te breiden. Voor de locatie Hofstede in Velsbroek zal samen worden opgetrokken met Velison Wonen. De visitatiecommissie is geen voorstander van meteen fuseren maar zij ontkomt niet aan de vraag op welke wijze de lokale woningmarkt het beste bediend kan worden door 3 woningcorporaties. De opgave is groot in de lokale regio qua uitbreiding, verduurzaming en renovatie/onderhoud en mogelijk sloop. Of voor het realiseren van die opgave een verdere samenwerking nodig zal zijn, is een punt van nader onderzoek de komende jaren.

Visie en strategie

De lokale en regionale problematiek zal Velison Wonen dwingen om strategisch na te denken over en in te zetten op de toekomst. De bestuurder kiest in de ogen van de commissie nu terecht voor een inhaal- en kwaliteitsslag binnen de organisatie. Ook het creëren van goede en heldere verhoudingen tussen raad van commissarissen, bestuur en een professionelere organisatie met slagkracht heeft prioriteit. De organisatie wordt daardoor ook aantrekkelijk als werkgever. Van belang en feitelijk een kans, is dat binnen de werkorganisatie op vrij korte termijn een groot aantal medewerkers de organisatie op grond van leeftijd gaat verlaten. Het gaat om ongeveer 25% van de medewerkers. Enerzijds betekent dat verlies aan kennis en ervaring, anderzijds biedt het kansen op snelle slagen in de professionaliteit. Met de professionalisering was ook de interim bestuurder eind 2018 begonnen, al bestonden er tussen raad van commissarissen en bestuur en binnen de raad wel behoorlijke nuance verschillen in het beeld daarover. Tactisch en operationeel functioneerde Velison Wonen naar behoren, strategisch kon wel het een en ander verbeteren, zo is ook de opvatting van de visitatiecommissie.

Sta je met de rug naar de woningmarkt of omarm je die?

Opvallend vond de commissie dat veel mensen met wie zij sprak, aangaven dat de regionale woningmarkt geen aantrekkelijke markt is om te wonen en te verblijven. De vraag is of dat zo blijft. Vanzelf is besluitvorming over de toekomst van de visserij en van/over Tata Steel van immens belang voor de toekomst van de gemeente en de lokale respectievelijk regionale economie. Tegelijkertijd is de overloop van mensen vanuit Haarlem en (vooral) Amsterdam inmiddels zodanig, dat de druk op de woningmarkt steeds meer voelbaar wordt. Dat zal invloed hebben op zowel hoogte van de koopprijzen als op de gemiddelde wachtduur op een woning, maar ook op de toekomstige nieuwbouw. Voor dat laatste wordt vanuit de gemeente vooral naar Velison Wonen gekeken met in de slipstream Brederode Wonen. Maar het is goed om die opgave te plaatsen in de context van de gehele regionale woningmarkt waarbij daarnaast ook gekeken wordt naar verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg. Waar ligt precies de maatschappelijke opdracht voor de komende 10 jaar? En welke belangen worden daarbij meegewogen? Of om het simpel te formuleren: sta je met je rug naar de woningmarkt of omarm je die? Daar zit een strategisch vraagstuk dat Velison Wonen de komende jaren zal moeten voorzien van een helder antwoord. Aparte aandacht naast de aandacht voor de verschillende wijken waar signalen op rood staan en zich opeenstapelende problemen voordoen op gebied van leefbaarheid, vraagt ook de continuïteit in projecten

voor nieuwbouw grote aandacht. Met name bij de gemeente zijn kwaliteit en capaciteit vereist om zorg te dragen voor nieuwbouw aan sociale huurwoningen in de toekomst. Komt die ruimte er niet in Woonvisie en bestemmingsplannen, dan mag gevreesd worden voor discontinuïteit in de sociale nieuwbouw op korte termijn.

Transformatie organisatie wel wenselijk

Daarnaast zal de transformatie binnen de bestuurlijke en werkorganisatie veel aandacht vragen. Het herstel van de verhoudingen tussen raad van commissarissen, bestuur en werkorganisatie behoeft aandacht. Het komende vertrek van een groot aantal medewerkers op grond van leeftijd vraagt om het bieden van een aantrekkelijk werkgeverschap. En tenslotte moet de professionaliseringsslag binnen de organisatie worden afgemaakt met het ontwikkelen van een strategische visie op de toekomstige opdracht en positie van Velison Wonen maar ook een visie op vraagstukken als zelfsturing en de omslag van taakgericht naar resultaatgericht werken. Dat alles vraagt de nodige inzet, sturing en enthousiasme van alle betrokkenen. De visitatiecommissie heeft de indruk dat de door de nieuwe bestuurder ingezette koers op veel bijval kan rekenen. Ingezet wordt op een transformatie waarbij de nadruk ligt op het ontwikkelen van de eigen kracht: een professionele en resultaatgerichte organisatie die haar belangrijkste belanghebbenden betreft bij het (ontwikkelen van) beleid en waarbij zowel de structuur als de cultuur van de organisatie betrokken worden. Samenhang tussen processen en afdelingen/mensen binnen de organisatie kunnen beter. Beide zijn ondersteunend bij het ontwikkelen van de visie op de maatschappelijke rol, zoals hiervoor aangehaald door de commissie.

De uitdaging voor bestuur en raad van commissarissen

De visitatiecommissie bespeurt in de omgeving van Velison Wonen 2 signalen: enerzijds is het imago goed en wordt Velison Wonen gewaardeerd om wat ze gedaan heeft en wordt het als een solide bedrijf gezien. Betaalbaarheid, de bouw van nieuwe woningen en de verduurzaming hebben terecht de aandacht. Anderzijds zijn de verwachtingen hoog over de nu ingezette veranderingen. Erkend wordt dat die wel nodig zijn: meer structuur, meer op resultaat gericht en huurders meer het gevoel van klantbeleving geven. Dat geldt ook voor opinies binnen de organisatie. Men is zich bewust van de noodzaak om antwoorden te geven op de problematiek van de regionale woningmarkt anno 2020 en tegelijk is men bang voor het antwoord op de vraag “wat als het met de nieuwe bestuurder nu weer niet lukt”. Dat legt een grote druk op de schouders van bestuur en raad van commissarissen. Betrokkenheid bij en communicatie over de veranderingen is van groot belang. Maar ook het managen van verwachtingen. De visitatiecommissie heeft de indruk dat een goed begin is gemaakt met het scheppen van heldere kaders en dat bestuur en raad van commissarissen zich bewust zijn van zowel de opgave als de risico's. Het lijkt gelet op de signalen ook goed om stil te staan bij behaalde successen. De visitatiecommissie heeft de indruk dat zorgvuldig en inhoudelijk op de juiste thema's wordt ingezet. De commissie heeft er ook vertrouwen in dat bestuur, werkorganisatie en raad van commissarissen erin zullen slagen om de gewenste transformatie de komende jaren vorm en inhoud te geven.

Verbeter- c.q. aandachtspunten

- a. Ontwikkel een heldere strategische koers op de ontwikkeling van de woningmarkt en de wenselijke positie van Velison Wonen op die markt en de daarbij geboden en op te zoeken nieuwbouwmogelijkheden c.q. locaties
- b. Ontwikkel vanuit die strategische koers een heldere portefeuillestrategie en daaraan gekoppelde financieringsstrategie
- c. Plaats de gewenste transformatie van de organisatie in het kader van de strategische koers en begeleidt dat met aandachtspunten vanuit de behoefte aan een aantrekkelijk werkgeverschap
- d. Koester de waardering voor de bij belanghebbenden gevoelde lokale binding en wijze van optreden bij lokale vraagstukken en het zichtbaar zijn in wijken en buurten
- e. Geef prioriteit aan het herstel van vertrouwen tussen de verschillende geledingen binnen de organisatie en benadruk het belang van “het nieuwe normaal”

- f. Ontwikkel op niet al te lange termijn een heldere strategie op gebied van samenwerken en optrekken met collega corporaties in de regio als antwoord op de problemen in de regionale woningmarkt
- g. Geef aandacht aan de door de huurders uitgesproken wens om niet alleen als huurder maar ook als klant te worden gezien
- h. Breng samenhang in de op de klant gerichte processen en in de verschillende onderdelen van de organisatie waarmee de wens om van een taakgerichte organisatie naar een resultaatgerichte organisatie versterkt kan worden en de gevoelde eilandjes-cultuur gaat verdwijnen
- i. Geef aandacht aan de ontwikkeling van de bijna geheel vernieuwde raad van commissarissen als team en daarmee mede het herstel bevorderen in de relatie van de raad naar organisatie als geheel en het bestuur

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	7	8	7	7,2	75%	6,9
Ambities in relatie tot de Opgaven						6	25%	
Presteren volgens belanghebbenden								
	Thema					gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5			
Maatschappelijke prestaties	7,8	7,8	7,0	8,1	8,2	7,8	50%	7,5
Relatie en communicatie						7,4	25%	
Invloed op beleid						6,9	25%	
Presteren naar vermogen								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Vermogensinzet						6	100%	6
Governance								
						gemiddelde	weging	eindcijfer
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				5	5,5	33%	6,5
	Prestatiebestuur				6			
Maatschappelijke rol RvC						7	33%	
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7	7,0	33%	
	Openbare verantwoording				7			

De nummers bij de thema's in de tabel verwijzen naar de thema's die zijn onderscheiden in paragraaf 3.2:

1. Woningvoorraad
2. Duurzaamheid
3. Wonen en zorg
4. Leefbaarheid
5. Bijzondere doelgroepen

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 6.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt (norm) voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Velison Wonen over de periode 2016-2019 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats in juni en juli 2020. Dit was grotendeels face to face gesprekken en een deel verliep via MS Teams.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 6,9

De commissie geeft een 6,9 voor het presteren naar opgaven en ambities van Velison Wonen. Velison Wonen realiseert in de visitatieperiode de in de prestatieafspraken afgesproken prestaties op een goede manier. Opvallend is daarbij dat met name de projecten op het gebied van nieuwbouw later dan gepland worden opgeleverd, wat zijn oorzaak veelal vindt in uitlopende vergunningprocedures.

Velison Wonen krijgt gemiddeld een 7,2 voor de gerealiseerde prestaties. De ambities verwoord in het ondernemingsplan zijn sinds 2014 niet geactualiseerd. Het ondernemingsplan 2014-2017 is voor 2018 verlengd. De in dit ondernemingsplan verwoorde ambities zijn nog steeds adequaat. Daarnaast zal er aandacht moeten komen voor de samenwerking tussen de verschillende corporaties en de gemeente met het ook op de grote opgave in de nabije toekomst aan nieuwbouw, verduurzaming en renovatie, onderhoud en mogelijk sloop.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,5

Velison Wonen wordt gezien als een betrokken, sociale samenwerkingspartner en scoort op dit onderdeel een 7,5 gemiddeld. De belanghebbenden zijn over het algemeen genomen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen. Zij beoordelen de maatschappelijke prestaties met een 7,8 gemiddeld. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over het thema huisvesten van bijzondere doelgroepen (8,2) en de leefbaarheid (8,1). Leefbaarheid en bijzondere doelgroepen scoren boven de 8, de maatschappelijke prestatie op gebied van nieuwbouw en verduurzaming er iets onder met een 7,8 en wonen en zorg scoort "mager" met een 7. Belanghebbenden zijn best tevreden en zien ook dat de vraag groter is dan wat Velison aankan. Communicatie scoort iets onder het gemiddelde en de beïnvloeding van het beleid kan beter gelet op de score van 6,9.

Mooi is dat de reputatie van Velison Wonen met een 7,3 gemiddeld goed scoort. De wijze waarop de maatschappelijke prestaties geleverd zijn in de visitatieperiode, zal daaraan bijgedragen hebben.

Presteren naar Vermogen: 6,0

Velison Wonen verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6. Velison Wonen is een financieel solide bedrijf gebleken en doet de dingen die prioriteit hebben. Op gebied van zowel betaalbaarheid als verduurzaming doet Velison Wonen het goed. Basis was het Ondernemingsplan 2014 – 2017 dat werd verlengd in 2018. Verschil van inzicht over de onderwerpen van het nieuwe ondernemingsplan en over het tempo tussen bestuurder en raad van commissarissen leidde tot een conflict. Feitelijk besloeg de portefeuillestrategie de periode tot en met 2018 en wordt sinds eind 2019 gewerkt aan een nieuwe strategie en daarbij passende financieringsstrategie. De interim bestuurder was daar mee bezig en de nieuwe bestuurder werkt een aantal zaken uit voor het nieuwe plan. De visitatiecommissie heeft het oordeel dat dit goed en voortvarend is opgepakt.

De prestatieafspraken zijn goed gerealiseerd. Maar voor het toekennen van een pluspunt moet ook sprake zijn van een duidelijk beeld van wat beoogd wordt en de keuzes die gemaakt zijn en ook de consequenties van de inzet van het vermogen voor de omvang en ontwikkeling daarvan. Daar is in de ogen van de commissie onvoldoende blijk van gegeven voor 2019 en ook voor de periode daarvoor was de beleidsvorming niet optimaal. Ook al zijn goede projecten gerealiseerd en was er een redelijk helder beeld van wat er moest gebeuren, het was voor de commissie onvoldoende voor het toekennen van een pluspunt.

Governance: 6,5

De visitatiecommissie geeft een 5,5 voor de strategievorming en de sturing op prestaties. Dit vindt vooral zijn grond in het niet geactualiseerd zijn van de strategische koers gedurende meerdere jaren.

De invulling van de maatschappelijk rol door de raad van commissarissen beoordeelt de visitatiecommissie met een 7. De raad vult deze rol op een goede en actieve manier in. Externe legitimatie en openbare verantwoording worden door de commissie eveneens beoordeeld met een 7.

1.5 SWOT

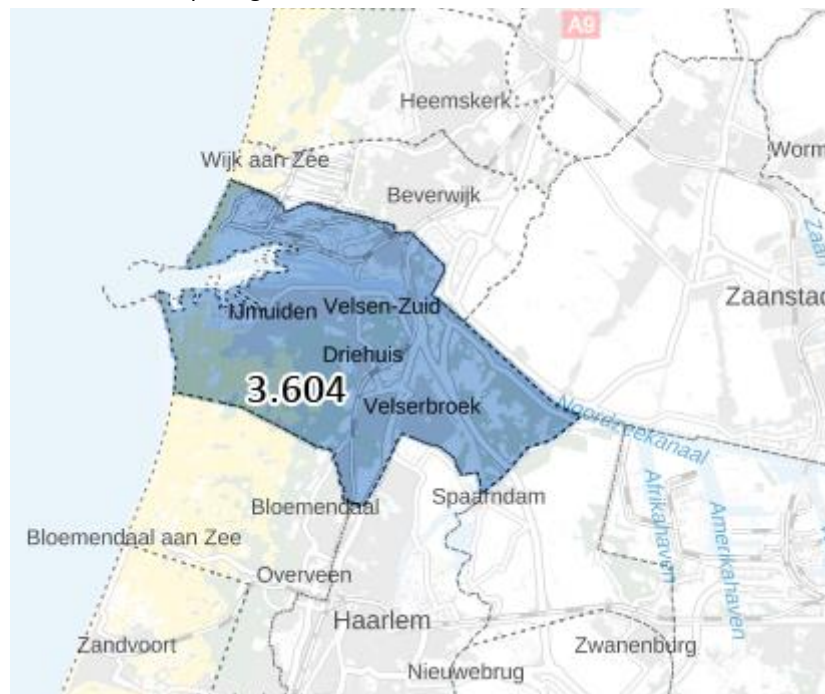
In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

Verbeterpunten	Sterkte punten
<ul style="list-style-type: none"> • Strategisch en visionair denken • Opereren als team door RvC en herstel van vertrouwen vanuit de organisatie • Relatie tussen strategie en operationele doelstellingen • Verhoudingen binnen en tussen de organen van Velison Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Imago bij huurders, gemeente en derden • Lokale verankering • Betaalbaarheid
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen portefeuillestrategie • Ontwikkelen visie regionale woningmarkt • Ontwikkelen van eigen kracht 	<ul style="list-style-type: none"> • Niet ontwikkelen van gedeelde visie op regionale woningmarkt en positionering Velison Wonen daarin • Discontinuïteit in nieuwbouwopgave sociale huurwoningen op korte termijn

2 Velison Wonen

Velison Wonen is een corporatie met 3.838 verhuureenheden (CiP mei 2019) werkzaam in de kernen IJmuiden, Velsen-Noord, Velsbroek en Santpoort-Noord. Het volledige bezit van Velison Wonen ligt in de gemeente Velsen.

De gemeente Velsen is gelegen in de IJmond-regio (Midden-Kennemerland) in de provincie Noord-Holland. De gemeente ligt aan de Noordzee en rond het Noordzeekanaal. Omliggende steden en dorpen zijn Haarlem, Zandvoort, Bloemendaal, Spaarndam, Amsterdam en Zaanstad. De gemeente telt ruim 68.000 inwoners. De gemeente omvat de stad IJmuiden, de dorpen Driehuis, Santpoort, Velsen-Noord, Velsen-Zuid en Velsbroek en het buurtschap Hofgeest.



Naast Velison Wonen zijn er 2 andere corporaties actief in de gemeente Velsen: Brederode Wonen en Woningbedrijf Velsen.

Velison Wonen heeft als doel het bieden van een breed woningaanbod dat betaalbaar is en geschikt voor meerdere doelgroepen. De missie van Velison Wonen luidt dan ook als volgt: “Samen met huurders en partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn gaan we voor kernen in Velsen waarin het prettig wonen en leven is. Daarin bieden we vanuit een optimale dienstverlening betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan een brede doelgroep.”

Aan het hoofd van de organisatie staat een directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder legt verantwoording af aan een raad van commissarissen die gedurende de visitatieperiode bestond uit 5 leden. Tijdens de visitatiegesprekken in de zomer van 2020 bestaat de raad van commissarissen uit 3 leden en wordt er een vierde lid geworven. Besloten is om de omvang van de raad van 5 naar 4 personen terug te brengen.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven worden de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar beoordeeld. Deze beoordeling vindt primair plaats in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en huurdersorganisaties en aangevuld, indien relevant, met die van de regionale en/of nationale overheid, convenanten met zorg- en welzijnsinstellingen, brancheorganisaties, politie en andere samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert.

In de bijlagen is het referentiekader voor plus- en minpunten uit de Methodiek maatschappelijke visitatie woningcorporaties 6.0 opgenomen.

De opgaven en de geleverde prestatie zijn gedetailleerd weergegeven in de Prestatiemonitor, die als bijlage is bijgevoegd. De Prestatiemonitor bevat gedetailleerde informatie in aanvulling op de in onderstaande paragrafen beschreven beoordeling van de visitatiecommissie.

3.2 Beschrijving van de prestatieafspraken

Velison Wonen heeft prestatieafspraken met de gemeente Velsen. Met deze gemeente zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

1. Woningvoorraad (inclusief transformatie, sloop, verkoop en nieuwbouw)
2. Duurzaamheid
3. Wonen en zorg
4. Leefbaarheid
5. Bijzondere doelgroepen

Voor alle corporaties zijn rijksprioriteiten benoemd waarvan corporaties geacht worden deze in hun bod op de woonvisie (en dus in de prestatieafspraken) te betrekken. Een corporatie moet de rijksprioriteiten verplicht in overweging nemen, maar zij kan wel, mits goed onderbouwd en in overleg met gemeente en huurdersorganisatie, besluiten dat er voor een of meer rijksprioriteiten lokaal geen prestaties worden geleverd.

De vier rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

De rijksprioriteiten zijn in de gemaakte prestatieafspraken opgenomen.

Ook functioneert Velison Wonen nadrukkelijk binnen de kaders vanuit wetten, regelgeving en sectorafspraken. Te denken valt aan de begrensde huurverhoging, duurzaamheidsdoelstellingen waaronder CO2 neutraal in 2050 en het klimaatakkoord, begrensde inzet op leefbaarheid, taakstelling vestiging statushouders en passend toewijzen. Soms meer expliciet, soms meer impliciet, betrekken de partijen deze kaders bij de prestatieafspraken. Bij de beoordeling van de feitelijke prestaties op de thema's is, waar aan de orde, verduidelijkende tekst over het functioneren door Velison Wonen binnen kaders toegevoegd.

Daarnaast participeert Velison Wonen in samenwerkingsverbanden op regionaal niveau. Dit betreft de samenwerkingsovereenkomst Kans contracten, het hennepconvenant Noord-Holland en het regionaal woonruimteverdelingssysteem. Ook deze afspraken zijn opgenomen in de prestatieafspraken.

3.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode is door alle betrokken partijen gewerkt aan het vinden van een goede structuur voor de prestatieafspraken. Dit heeft ertoe geleid dat er thans een systeem is met kaderafspraken voor de lange termijn die zijn gebaseerd op de Woonvisie. Jaarlijks worden de kaderafspraken geactualiseerd en vertaald naar de zogenaamde Woonagenda. Deze Woonagenda wordt vertaald naar prestatieafspraken.

De partijen betrokken bij de prestatieafspraken geven allen aan dat de wisselingen in bestuur en raad van commissarissen geen of beperkte invloed heeft gehad op de inhoud en uitvoering van de prestatieafspraken.

3.4 Kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De kwaliteit van de prestatieafspraken wordt in deze paragraaf beschreven. Eerst volgen bevindingen van de commissie aan de hand van enkele aandachtspunten, vervolgens volgt een beoordeling van de partijen in het tripartite overleg over de samenwerking en tenslotte volgt een beschouwing van de visitatiecommissie.

Wederkerigheid van de prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2015-2016 behelzen voornamelijk procesafspraken met de gemeente ten behoeve van activiteiten/ inspanningsverplichtingen. De prestatieafspraken voor de daaropvolgende jaren zijn wederkerig en ten aanzien van de kostenverdeling en het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen zijn duidelijke afspraken en prestaties verwoord.

Compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken

Bij de prestatieafspraken voor de periode 2015-2016 waren de huurdersorganisaties niet betrokken; in de jaren daarna zijn de huurdersorganisaties wel betrokken. De prestatieafspraken 2015-2016 behelzen voornamelijk procesafspraken ten behoeve van activiteiten/ inspanningsverplichtingen. Deze afspraken zijn niet SMART en niet per corporatie gespecificeerd.

De prestatieafspraken over de jaren 2017, 2018 en 2019 behelzen afspraken met oog voor de relevante onderwerpen, waarbij naast algemene kaderafspraken, per partij en per thema, de specifieke actiepunten jaarlijks worden beschreven. Deze afspraken zijn over het algemeen SMART gedefinieerd. Naast de relevante lokale onderwerpen zijn de landelijke opgaven meegenomen in de prestatieafspraken.

Inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen

De gemeentelijke Woonvisie (Woonvisie 2025 Velsen: samen werken aan een aantrekkelijke stad) en de actualisatie daarvan (vertaald in Woonvisie 2040, Fijn wonen voor iedereen) is ontwikkeld onder begeleiding van Atrivé. Hierbij is een proces gevolgd waarbij vele partijen zijn betrokken, niet alleen op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van zorg en welzijn. Uit de stukken blijkt dat de samenwerking tussen partijen om te komen tot prestatieafspraken en het respect voor ieders rol, in de loop der jaren gegroeid is.

Betrokkenheid van andere partijen

Voor zover bekend zijn er geen andere partijen betrokken bij de prestatieafspraken. Zoals hierboven aangegeven zijn zorg- en welzijnspartijen betrokken bij het opstellen van de woonvisie. Ook de jaarlijkse Woonagenda heeft naast wonen tevens betrekking op zorg en welzijn. De prestatieafspraken gelden voor gemeente, huurdersvertegenwoordiging en de corporatie(s). In de prestatieafspraken wordt veelvuldig verwezen naar (te maken) afspraken met o.a. zorgpartijen, voortvloeiend uit de Woonagenda. In de jaarverslagen wordt de samenwerking met zorgpartijen en maatschappelijke organisaties beschreven. Daaruit blijkt een actieve betrokkenheid en samenwerking.

De actualiteit van de prestatieafspraken

Door het systeem van kaderafspraken op basis van de Woonvisie en jaarlijkse actualisatie in de Woonagenda die vervolgens weer de basis staat van de prestatieafspraken, is sprake van actuele prestatieafspraken. Inclusief de afstemming op zorg en welzijn, doordat de Woonagenda breder is dan alleen wonen. In de samenwerkingsparagraaf van de prestatieafspraken wordt de overlegstructuur en onderlinge communicatie uitvoerig beschreven. Doel is te komen tot gedragen afspraken, het borgen van de betrokkenheid van de partijen en daar waar nodig tijdig afspraken te maken over bijsturing van de afspraken

Overige relevante zaken – verbeterpunten

Met betrokken partijen wordt actief de samenwerking gezocht en waar nuttig worden allianties gevormd.

Typering van kwaliteit en proces van de prestatieafspraken

Door de partners in het tripartite overleg wordt de kwaliteit en het proces van de prestatieafspraken getypeerd zoals weergegeven in onderstaande woordwolk.



Beschouwing visitatiecommissie over tripartite overleg en de prestatieafspraken

Hiervoor zijn voor verschillende elementen de waarnemingen van de visitatiecommissie beschreven. Hierna volgt een reflectie van de visitatiecommissie daarop.

Zowel uit de gesprekken als uit de reacties op de enquête komt naar voren dat er tevredenheid is over de samenwerking rond de prestatieafspraken en de wijze waarop het overleg plaatsvindt. Tegelijkertijd signaleren de deelnemers dat het een tijdrovend en complex traject. Dit schets het dubbele in de samenwerking en het proces rond de prestatieafspraken: Om iets goeds te krijgen, moet er veel tijd geïnvesteerd worden en moeten alle partijen zich in complexe vraagstukken verdiepen.

De commissie heeft daarbij de overtuiging dat juist dankzij deze degelijke afspraken Velison Wonen er in de visitatieperiode in geslaagd is de resultaten te realiseren die Velison Wonen bereikt heeft. Gegeven de wisselingen in het bestuur en in de raad van commissarissen bij Velison Wonen is dit een opmerkelijke en niet voor de hand liggende prestatie. Velison Wonen is erin geslaagd om op een goede wijze prestatieafspraken te maken en deze afspraken ook te realiseren.

Ook in het hele proces rond de prestatieafspraken laat Velison Wonen zien dat zij de huurder centraal stelt en haar dienstverlening daar ook op richt. Dit heeft bij de prestatieafspraken tot gevolg dat de Huurdersraad Velison Wonen is tevreden over de wijze waarop zij betrokken wordt en de manier waarop zij door Velison Wonen wordt geïnformeerd en wordt meegenomen in de soms omvangrijke vraagstukken. De werkwijze van de gemeente Velsen en de betrokken corporaties, waarbij vanuit de Woonvisie een jaarlijkse actualisatie plaatsvindt in de Woonagenda, waarin ook andere onderwerpen dan alleen wonen zijn opgenomen, en de Woonagenda vervolgens zijn beslag krijgt in de prestatieafspraken, is effectief. Hierbij worden kaderafspraken gemaakt die jaarlijks invulling krijgen in de prestatieafspraken. Dit zorgt voor een goede en stabiele basis voor de prestatieafspraken. Dit is een belangrijke basis voor de tevredenheid van alle betrokken partijen met de kwaliteit van de gemaakte afspraken. Ook kunnen betrokken partijen op een stabiele manier, zonder verrassingen werken aan het realiseren van de afspraken.

De visitatiecommissie is het met partijen eens dat deze basis en de prestaties nog versterkt kunnen worden door een aantal van de hiervoor genoemde verbeterpunten op te pakken. De visitatiecommissie is voorts van mening dat het een goede zaak zou zijn als partijen samen zouden nagaan op welke wijze het resultaatgerichte samenspel tussen de medewerkers van de verschillende betrokken partijen verbeterd kan worden tot een resultaatgericht samenspel.

Waardering door partijen van de samenwerking in het tripartite overleg

Velison Wonen is deelnemer in het driepartijenoverleg samen met de gemeente en de huurders-vertegenwoordiging. Samen werken zij aan het realiseren van beoogde maatschappelijke effecten die zijn vastgelegd in de prestatieafspraken. Naast de gesprekken die de visitatiecommissie heeft gevoerd met de diverse belanghebbenden, waarin hen is gevraagd naar zowel de kwaliteit van de prestatieafspraken als het proces rondom de totstandkoming van de prestatieafspraken, is aan de deelnemers van het driepartijenoverleg in een digitale enquête (die voorafgaand aan de gesprekken met de visitatiecommissie is verzonden) gevraagd hun waardering te geven over deze samenwerking. Deze cijfermatige beoordeling van het tripartite overleg maakt geen onderdeel uit van de visitatiemethodiek. Naast de betrokken partijen, is ook aan de corporatie zelf gevraagd om zowel het proces als de kwaliteit van de prestatieafspraken te beoordelen. Deze beoordeling maakt het mogelijk de waardering van het tripartite overleg procesmatig vanuit meerdere oogpunten, meer evenwichtig, te beschouwen. De kwaliteit van (de totstandkoming) van de afspraken, de resultaten en de bewaking ervan zijn immers niet alleen afhankelijk van de corporatie, maar ook van de inbreng en bijdrage van de andere partners. Velison Wonen heeft daarnaast ook zelf de samenwerking beoordeeld. In de enquête is hiervoor onder meer gebruik gemaakt van vragen gebaseerd op het promotieonderzoek van Pieterjan van Delden naar 'Sterke Netwerken'¹. Van Delden onderscheidt vier zogenaamde resultaatcondities voor het functioneren van sterke netwerken:

- *De initiële condities:*
Samenwerkingsenergie komt voort uit een intentionele impuls, een 'gezamenlijk willen' van de partners. Het bestaat uit reflexief gedrag, een beleidsdialoog over samenwerking, maar betekent nog geen realisatie daarvan. Betreft condities als gezamenlijke doelen van de partners en financiële en logistieke voorwaarden
- *De niveaubepalende condities*
De energie komt voort uit een activistische impuls, een 'gezamenlijk handelen' door de partners. Dit

1

Sterke Netwerken, Pieterjan van Delden, Uitgeverij Van Gennep BV, 2009, zie voor een nadere toelichting in de bijlagen.

probleemoplossend optreden werkt direct door in het resultaatniveau van de samenwerking. Gaat om condities als praktisch samenspel van professionals en de daarop gerichte sturing van de keten

- *De effectuerende condities*

Dit drukt een verbindende impuls uit, de 'ontmoetingsenergie' die voortkomt uit banden en loyaliteit tussen mensen. Samenwerkingsbelangen krijgen dan voorrang boven deelbelangen, dat geeft samenwerking een diepere doorwerking op langere termijn. Betreft condities als hechte relaties en vertrouwen en onderling aangegane afhankelijkheden

- *De faciliterende condities*

Om resultaten te bereiken moeten voldoende middelen (personeel en materieel) beschikbaar worden gesteld door de deelnemende partijen.

Zoals gesteld zijn alle belanghebbenden geïnterviewd.

De drie partijen samen

Het gemiddelde oordeel van de drie partijen is een 7,2. Dat is een goede score en toont dat de partijen tevreden zijn met het tripartite overleg en de invulling van de condities voor een resultaatgerichte samenwerking. Dit is ook het beeld dat uit de gesprekken naar voren komt. De verschillen tussen de partijen zijn gering. De huurdersorganisatie geeft gemiddeld een 6,9, de gemeente een 7,1 en Velison Wonen geeft zelf een 7,4. De scores per conditie en per partij treft u aan in de bijlage.

Gemeente Velsen

Gemeente Velsen toont zich duidelijk tevreden over de samenwerking. De gemeente heeft daarbij het initiatief genomen om een systematiek rond de prestatieafspraken op te stellen met prestatieafspraken voor de lange termijn op basis van de Woonvisie en een jaarlijkse uitwerking en aanscherping in de prestatieafspraken.

De gemeente zou graag meer creativiteit en innovatie in het proces rond de prestatieafspraken willen hebben, om zo nieuwe en nog betere oplossingen voor volkshuisvestelijke vraagstukken te vinden.

De gemeente zou ook graag meer samenwerking met de doelgroepen willen zien bij het totstandkomen van de prestatieafspraken.

Huurdersraad Velison Wonen

De Huurdersraad geeft aan dat zijn tevreden is over de prestatieafspraken. Ook geeft zij aan dat het voor de Huurdersraad veel inspanning vraagt om een goede rol en inbreng te hebben in dit hele proces. Het is voor de Huurdersraad een hele opgave om als vrijwilligers het tempo van de gemeente en Velison Wonen bij te houden, ondanks de ondersteuning die zij n van Velison Wonen ontvangen. Zo zou het de Huurdersraad helpen als met name de gemeente zich ook bereid toont om buiten de werktijden vergaderingen te plannen. Daar geeft de huurdersraad aan dat zij graag zou zien dat de prestatieafspraken eenvoudiger zouden worden

Velison Wonen

Velison Wonen toont zich het meest tevreden met het proces en de kwaliteit van de prestatieafspraken. Afstemming rond zorg en leefbaarheid met de andere bij die thema's betrokken partijen (buiten het tripartite overleg) zou in de ogen van Velison Wonen een goede aanvulling zijn.

Velison Wonen geeft aan dat wat haar betreft de prestatieafspraken, que proces en inhoud korter en krachtiger mogen.

3.5 Beoordeling feitelijke prestaties

De feitelijke prestaties worden per thema (zie paragraaf 3.2) beoordeeld.

Zoals eerder aangegeven betreffen de prestatieafspraken voor 2016 procesafspraken en inspanningsafspraken om de basis te vormen voor inhoudelijke prestatieafspraken in de daaropvolgende jaren. Dit betekent dat voor een deel van de thema's geen door de visitatiecommissie te beoordelen prestaties zijn afgesproken.

Thema 1: Woningvoorraad

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De prestatieafspraken rond de woningvoorraad richten zich mede op transformatie, sloop, verkoop en nieuwbouw. Partijen zien het als een gezamenlijke verantwoordelijkheid om te borgen dat de kernvoorraad van de corporaties voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen in een gedifferentieerd aanbod omvat. Daarom zijn er afspraken gemaakt over beschikbaarheid, (des)investeringen in de voorraad (verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop) en betaalbaarheid.

Conform de prestatieafspraken neemt Velison Wonen levensloopbestendigheid als uitgangspunt bij de nieuwbouw, legt jaarlijks (in het jaarverslag) verantwoording af over de toewijzing van woningen en voldoet bij nieuwbouw aan Politiekeurmerk Veilig Wonen en Woonkeur. Velison Wonen realiseert in 2017 met 76% de afspraak dat tenminste 70% van de woningen een huur heeft onder de 2^e aftoppingsgrens. De afgesproken renovatie/ transformatie van 31 woningen is gerealiseerd, waarvan 18 in het afgesproken jaar en de rest later. Ook bij nieuwbouw is de afspraak van 41 nieuwe woningen in 2017 gedeeltelijk gerealiseerd in dat jaar en de rest later in 2018.

Conform afspraak participeert Velison Wonen in het regionaal woonruimte verdeelsysteem. Ook participeert Velison Wonen conform afspraak in de betaalbaarheidsmeter (een instrument waarmee woningzoekende de woonlasten kunnen relateren aan het inkomen, vergelijkbaar met de huurwijzer van het NIBUD) ten behoeve van woningzoekenden. In 2018 realiseert Velison Wonen met 79% de afspraak dat tenminste 75% van de woningen een huur heeft onder de 2^e aftoppingsgrens. De plannen om in 2018 48 nieuwe woningen te realiseren, zijn gedeeltelijk gerealiseerd met 31 nieuwe woningen. De rest is later opgeleverd.

De plannen om in 2019 57 nieuwe woningen (inclusief 3 zogenaamde Skaeve Huse) te realiseren, zijn gerealiseerd met 54 woningen, de Skeave Huse zijn in 2020 opgeleverd.

Aandachtspunt is de planning van nieuwbouwprojecten. In een aantal gevallen werden de prestatieafspraken in het beoogde jaar niet gehaald. Zowel gemeente als Velison Wonen geven aan dat ze zich hiervan bewust zijn. In de praktijk blijken de diverse vergunningsprocedures weerbarstiger dan vooraf gedacht. Met name wanneer er bezwaren worden ingebracht, leidt dat onvermijdelijk tot vertraging. De gemeente is samen met Velison Wonen op zoek naar manieren om dit beter in de planning op te nemen en onverwachte bezwaren te voorkomen.

De afspraken met betrekking tot de omvang van de betaalbare voorraad zijn nagekomen; de toewijzingen vonden ruim binnen de kaders van de staatssteunregeling plaats. Vermeldenswaard is dat in de jaren 2017, 2018 en 2019 steeds 100% passend werd toegewezen.

Aandachtspunt is de continuïteit in de projecten vijver. De gemeente wil dat er gebouwd wordt, maar heeft echter niet de capaciteit en kwaliteit om zorg te dragen voor de ontwikkeling van in- en uitbreidingen.

De commissie is van mening dat de prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en geeft daarom een 7. Het uit de planning lopen van de nieuwbouwprojecten heeft vooral zijn oorzaak in vertragingen in de vergunningsprocedures door de gemeente en ligt buiten de beïnvloedingsmogelijkheden van Velison Wonen.

Thema 2: Duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Naast de landelijke afspraken gericht op CO₂-reductie en inperking en terugdringen energieverbruik zijn partijen bij de prestatieafspraken er zich van bewust dat ook reductie van woonlasten door duurzaamheidsinvesteringen bewerkstelligd kan worden. In de prestatieafspraken wordt dan ook als gemeenschappelijke inzet benoemd het voor de huurders van verduurzaamde woningen minimaal gelijk houden van de totale woonlasten. Gedurende de visitatieperiode is het percentage betaalbare huurwoningen bij Velison Wonen dan ook nagenoeg gelijk gebleven.

De afspraak dat bij herstructurering en renovatie een verbetering met twee labelstappen of tot label B wordt gerealiseerd, komt Velison Wonen netjes na. Ook investeert Velison Wonen jaarlijks conform de dan gemaakte afspraken in dat jaar in duurzaamheid. In 2019 is de voorbereiding van de verduurzaming van nog eens 85 woningen gestart. Als vervolgproject zijn 38 woningen aan de Meerweidenlaan aangewezen. De woningen zijn geheel geïsoleerd en voorzien van een ventilatiesysteem en PV-panelen. Hierdoor is de Energie Index van de woningen 1,2 of beter. Dit staat gelijk aan label A. De woningen zijn begin 2020 opgeleverd. Aan het eind van 2019 had ruim 73% van de woningen van Velison Wonen een A-, B- of C-label.

Op basis van de beschikbare gegevens is de routekaart van Aedes ingevuld. Deze kaart kent vier scenario's die kunnen leiden tot het centrale doel: CO₂-neutraal in 2050. Velison Wonen koos drie scenario's die passen bij de portefeuille:

- Maximaal isoleren binnen de schil;
- Maximaal isoleren plus zonnepanelen;
- Nul-op-de-meter woningen.

Voor de lange termijn leidt de verdere aanpak van het bezit tot een gemiddelde EI < 0.64 (label A+) in 2050. Om de CO₂-neutraal doelstelling te halen neemt Velison Wonen deel aan het haalbaarheidsonderzoek naar de aanleg van een warmtenet. Dit is een onderzoek van de regionale corporaties, omgevingsdienst IJmond en HVC (toekomstig exploitant). Fase 1 van dit warmtenet is mogelijk in 2022 operationeel. Het warmtenet maakt (naar schatting van HVC) 2400 woningen direct CO₂-neutraal. Voor Velison Wonen een grote stap vooruit in de doelstelling om in 2050 CO₂-neutraal te zijn.

De energie-index van het bezit van Velison Wonen is door deze inspanningen in de visitatieperiode aanzienlijk verbeterd. De commissie is van mening dat de prestaties de gemaakte prestatieafspraken evenaren en waardeert de inspanningen die zijn geleverd en geeft daarom een 7.

Thema 3: Wonen en zorg

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De partijen betrokken bij de prestatieafspraken zijn zich ervan bewust dat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig thuis dienen te wonen. Daarover zijn ook afspraken gemaakt.

De afspraak dat WMO aangepaste woningen worden aangeboden bij het WMO-loket, is nagekomen. Velison Wonen levert ook conform de prestatieafspraken maatwerk voor seniorenbewoners. Ook realiseert Velison Wonen de afspraak dat door middel van nieuwbouw meer nultredenwoningen worden gerealiseerd. Velison Wonen heeft de afspraak over uitbreiding van De Hofstede (een woon-zorgcomplex) gerealiseerd. Ook is Velison Wonen conform de afspraak een gesprek gestart met huurder Philadelphia over renovatie van complex De Duinpan.

De visitatiecommissie is van mening dat de geleverde prestaties de gemaakt prestatieafspraken evenaren en geeft daarom een 7.

Thema 4: Leefbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

In de gemeente Velsen werken partijen samen in het belang van leefbaarheid en veiligheid in de buurten en kernen. De partijen zijn zich ervan bewust dat alleen door middel van deze samenwerking stappen gezet kunnen worden. Kernpunten zijn gedifferentieerde wijken en leefbare openbare ruimtes.

Velison Wonen werkt samen met diverse partijen aan bevordering van de leefbaarheid en voorkoming van probleemsituaties bij huurders. Zo zijn er samenwerkingsverbanden met collega-corporaties, de gemeente, de politie, maatschappelijke organisaties, gericht op onder andere buurtbemiddeling, preventie huisuitzetting/ schuldhulpverlening en aanpak woonoverlast.

Conform de gemaakte afspraken participeert Velison Wonen in het convenant huurschuld en huisuitzetting, neemt Velison Wonen deel aan het project buurtbemiddeling en is in 2016 een feitenonderzoek uitgevoerd in het kader van woonfraude.

Velison Wonen geeft conform afspraak facilitaire en materiele ondersteuning aan leefbaarheidsinitiatieven. Ook heeft Velison Wonen conform afspraak een huismeester in dienst genomen voor Oud-IJmuiden. De afspraken over aanpak van woonoverlast, inzet voor Woonplus en inzet wijkmobiel zijn door Velison Wonen nagekomen.

Velison Wonen investeert permanent in het verbeteren van de leefbaarheid van haar wijken. De fysieke woonomgevingskwaliteit en het woongenot staan voorop. Ook heeft Velison Wonen nauw contact met het relatienetwerk om snel en efficiënt oplossingen te bieden wanneer in de wijk problemen ontstaan die buiten haar verantwoordelijkheden vallen. Binnen de kaders van de Woningwet richt Velison Wonen zich op het vergroten van de veiligheidsbeleving, op een schone en kwalitatief goede woonomgeving en op het bevorderen van de sociale cohesie. Om de vinger aan de pols te houden, maakt zij gebruik van de volgende instrumenten:

- Wijkbezoeken met de wijkmobiel;
- Wijkshouwen;
- Het leefbaarheidsonderzoek van de gemeente Velsen;
- Feedback van bewonerscommissie(s) en wijkplatformen;
- Medewerkers in de wijk;
- Het sociaal wijkteam.

Prettig wonen en leven in de wijken en woonkernen van Velsen vraagt om een integrale aanpak van knelpunten. Velison Wonen en haar partners investeren op diverse manieren om de knelpunten te verbeteren, op het gebied van sociale en fysieke leefbaarheid.

Sociale en fysieke leefbaarheid:

De gemeentelijke wijkteams coördineren de inspanningen in de wijken. Deze wijkteams bespreken de leefbaarheid met professionals, de gemeente Velsen, Stichting Welzijn Velsen, Politie Velsen, het Wijkplatform en de in de wijk actieve woningcorporaties. Dit betreft wijkteams in Velsbroek, Velsen-Noord, IJmuiden-Noord en -Zuid, Zee- en Duinwijk, IJmuiden-West en Santpoort.

Overlast

In 2019 nam Velison Wonen 123 woonoverlast meldingen in behandeling: geluid, vervuiling, agressie en intimidatie, vandalisme en overlast vanuit een sociale problematiek (psychische nood, drugs- of alcoholgebruik). Meer dan een derde van de meldingen betrof geëscaleerde burenruzies en agressie en/of intimidatie. Velison Wonen geeft de voorkeur aan het inschakelen van buurtbemiddeling, mits beide partijen daartoe bereid zijn.

Bij zeer ernstige en complexe overlastdossiers werkt Velison Wonen, binnen het gemeentelijke Noodteam, samen met politie, gemeente en zorg- en welzijn partijen.

De visitatiecommissie constateert dat Velison Wonen alle gemaakt afspraken is nagekomen. Uit de gesprekken met belanghebbenden blijkt daarnaast dat Velison Wonen zeer actief is op het gebied van leefbaarheid door het realiseren van gedifferentieerde wijken en leefbare openbare ruimtes. Velison Wonen is volgens de belanghebbenden zeer alert op situaties die van negatieve invloed zijn op de leefbaarheid en onderneemt vaak al actie voor er klachten zijn. Vraagstukken rond leefbaarheid zijn steeds complexe problemen, met meerdere oorzaken en aanleidingen. Velison Wonen is er in de visitatieperiode goed in geslaagd om oplossingen te vinden en heeft daarvoor waar nodig de samenwerking gezocht, om die oorzaken die buiten de invloedssfeer van de corporatie liggen ook aan te laten pakken, in het belang van het maatschappelijk resultaat. Tevens heeft Velison Wonen zich zeer creatief getoond om in te spelen op leefbaarheidsvraagstukken en zet ze diverse instrumenten in.

Om deze redenen geeft de visitatiecommissie een 8.

Thema 5: Bijzondere doelgroepen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en de respectievelijke huurdersorganisaties zijn zich bewust van de rol en positie die de woningcorporaties hebben bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen (statushouders en andere bijzonder doelgroepen). Er zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders en deze zijn nagekomen. Velison Wonen heeft in de visitatieperiode alle door de gemeente aangeboden statushouders gehuisvest.

Ook is er overeenkomstig de afspraken toegewezen aan huishoudens met urgentie. Velison Wonen heeft naar rato huishoudens met urgentie geplaatst in haar woningen.

In nauw overleg met de gemeente wordt er sinds 2017 gewerkt aan de ontwikkeling en realisatie van een project Skaeve Huse. Dit project is in 2020 opgeleverd.

De visitatiecommissie constateert dat Velison Wonen de gemaakte afspraken evenaart en geeft daarom een 7.

3.6 Beoordeling van de ambities

3.6.1 Beschrijving van de ambities

De ambities van Velison Wonen zijn vervat in het Ondernemingsplan 2014-2017 (ook in 2018 en in mindere mate 2019 hebben - in afwachting van het nieuw te maken ondernemingsplan – de in genoemd ondernemingsplan beschreven ambities gediend als leidraad voor het handelen van Velison Wonen).

De hoofdlijnen van de ambities zijn verwoord in de Missie, Visie en het Ondernemingsplan (genoemde bedragen zijn prijspeil 2018). De Missie van Velison Wonen luidt: *“Samen met huurders en partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn gaan we voor kernen in Velsen waarin het prettig wonen en leven is. Daarin bieden we vanuit een optimale dienstverlening betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan een brede doelgroep.”*

Velison Wonen beheert en bouwt voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798 én voor de middeninkomens. Velison Wonen is een solide bedrijf en werkt binnen de kaders van de Woningwet. Dat komt tot uitdrukking in haar visie: *“We zijn actief in het evalueren en analyseren van de perspectieven voor onze organisatie. Wij hebben een toekomst wanneer wij in staat zijn gericht invulling aan haar kerntaak te geven en de besteding van middelen te verwezenlijken vanuit een efficiënte bedrijfsvoering. Zo kunnen we een optimale bijdrage leveren aan de gemeentelijke en mogelijk ook de regionale opgave.”*

In het Ondernemingsplan heeft Velison Wonen haar visie voor de periode 2014-2017 (met doorwerking naar 2018 en 2019) geconcretiseerd aan de hand van drie speerpunten van beleid:

1. Afgestemd aanbod;
2. Verschil maken in de kernen met bezit;
3. Organisatie & dienstverlening (incl. financiële continuïteit).

Speerpunt 1: Afgestemd aanbod:

Velison Wonen richt zich op kwalitatief goede en bovenal betaalbare huisvesting voor een brede doelgroep. Niet alleen focussen op de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers en huishoudens boven huurtoeslaggrens, inkomen tot € 36.798) en secundaire doelgroep (€ 36.798 tot € 41.056), maar ook op de middeninkomens. Daarnaast wordt onderscheiden: senioren en zorgbehoevenden, gezinnen, studenten/starters tot 23 jaar en statushouders.

Betaalbaarheid staat bij Velison Wonen hoog in het vaandel. In het huurbeleid voor de periode 2016-2019 is voorzien in een aftopping van de huren op verschillende huurprijsgrenzen. Minimaal 70% van de woningvoorraad heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14). Dit huurbeleid resulteert in een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau en voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid. Conform de wet- en regelgeving (80-10-10 regel) wijst Velison Wonen 80% toe aan de inkomensgroep tot € 36.798. 10% wordt gebruikt om vrijkomende woningen met een afgetopte huurprijs van € 710,68 toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen tussen € 36.798 en € 41.056. De overige 10% wil Velison Wonen gebruiken voor maatwerk voor personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden (fysieke of sociale beperking) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Velison Wonen wijst passend toe.

Het uitgangspunt is dat de huurprijs bij 90% van de woningen beneden de liberalisatiegrens van € 710,68 blijft. De vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) vormen ongeveer 10% van het totale bezit (huurprijs vanaf € 710,68). Voor huishoudens met een hoog inkomen (tussen € 36.798 en € 47.072) is de streefhuur afgetopt op maximaal € 900.

Speerpunt 2: Verschil maken in kernen met bezit:

Een belangrijk onderdeel van het speerpunt is het investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad. De komende jaren ligt de nadruk op het energetisch verbeteren van de woningvoorraad.

Velison Wonen wil in 2020 gemiddeld een EI van tenminste 1.4 (voorheen label B) halen. Daarmee draagt Velison Wonen bij aan de beperking van de woonlasten van de huurders en aan toekomstbestendigheid van het bezit.

Het leefbaarheidsbeleid van Velison Wonen is erop gericht een bijdrage te leveren aan het prettig en veilig wonen.

Speerpunt 3: Organisatie en dienstverlening:

Medewerkers zijn het belangrijkste middel van een corporatie om de inzet voor de volkshuisvesting waar te maken. Sinds het moment van fusie, begin 2014, is ingezet op het verstevigen van de organisatie, zowel op het niveau van de medewerkers als bedrijfsmatig (procedureel, Plan-Do-Check-Act, et cetera).

Met elkaar wordt gestreefd naar behoud van het KWH-huurlabel, een streven dat in de afgelopen jaren steeds is gehaald.

Financiële continuïteit en voldoende faciliteringsvolume zijn nodig om projecten die bijdragen aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelen in het werkgebied te kunnen borgen. Jaarlijks zijn de inspanningen op dit punt gericht op een positief oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), een positief saldo operationele kasstroom en het voldoen aan het borgingsplafond van het WSW. Dit laatste verzekert Velison Wonen van voldoende faciliteringsvolume om projecten te kunnen blijven uitvoeren.

3.6.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Velison Wonen met een 6.

Velison Wonen heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de opgaven in het werkgebied.

Velison Wonen is van groot belang voor de sociale huisvesting in de gemeente Velsen. Velison Wonen heeft van de corporaties die actief zijn in de gemeente Velsen, de meeste mogelijkheden om de voorraad uit te breiden en aan te passen. Velison Wonen geeft in haar visie en ambities invulling aan deze positie. De visitatiecommissie constateert dat er in 2018 een discussie ontstaat over actualisatie van het ondernemingsplan, maar dat er verschil van inzicht is over inhoud en tempo tussen raad van commissarissen en de toenmalig bestuurder. Besloten wordt het geldende ondernemingsplan voor 2018 te verlengen, wat gelet op ambitie en opgaven in het werkgebied begrijpelijk was en voor 2019 een heroriëntatie te doen plaatsvinden. De interim bestuurder is daar mee begonnen en de nieuwe bestuurder is daar in 2019 mee door gegaan met onder meer het inschakelen van externe deskundigen en het raadplegen van belanghebbenden. Het ondernemingsplan voor de periode 2014-2017 is om deze reden met een jaar verlengd maar nog steeds adequaat overigens. Ook Velison Wonen erkent dat 2019 in feite een “beleidsarme periode” is. De prestatieafspraken liepen overigens wel gewoon door vanwege het meerjarige karakter.

De visitatiecommissie is van mening dat Velison Wonen hiermee wel voldoet aan het ijkpunt voor dit onderdeel, maar geen reden is voor pluspunten en geeft daarom een 6.

3.7 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Ondanks het verschil van inzicht over tempo en inhoud van het beleid na 2018 aan de top van de organisatie slaagt Velison Wonen erin de prestatieafspraken conform afspraak te realiseren.

3.8 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 6,9 op presteren naar opgaven en ambities.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe deze score tot stand is gekomen. Hierbij telt de beoordeling voor de maatschappelijke prestaties voor 75% en de beoordeling voor de ambities voor 25%

Presteren naar opgaven en ambities	Oordeel visitatiecommissie	
	beoordeling prestaties	beoordeling ambities
Thema 1: Woningvoorraad	7	6
Thema 2: Duurzaamheid	7	
Thema 3: Wonen en Zorg	7	
Thema 4: Leefbaarheid	8	
Thema 5: Bijzondere doelgroepen	7	
Oordeel	7,2	6
Gewogen oordeel	6,9	

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- De mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Hierbij wordt de indeling in thema's gevolgd van de prestatieafspraken
- De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van een beperkt aantal verbeterpunten per belanghebbendengroep.

De opvattingen van huurdersorganisatie(s) en gemeente(n) over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek met eventuele verbeterpunten zijn opgenomen in hoofdstuk 3, paragraaf 3.4.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Ook is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevestigd zouden gaan worden. De deelnemers aan de gesprekken hebben ook grotendeels de enquête ontvangen. Alle geraadpleegde belanghebbenden zijn in de bijlage vermeld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet van de visitatiecommissie. Het is dit totaal aan geraadpleegde belanghebbenden dat in deze rapportage is opgenomen.

In de schriftelijke enquête zijn extra vragen opgenomen die de mogelijkheid bieden de corporatie te scoren in het Reputation Quotiënt Model: de reputatie monitor. Alhoewel dit geen onderdeel uitmaakt van de visitatiemethodiek, geeft het de corporatie een mooi algemeen inzicht in hoe de belanghebbenden in het werkgebied naar de corporatie kijken.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Velison Wonen is werkzaam in de gemeente Velsen. De visitatiecommissie heeft met diverse belanghebbenden gesproken c.q. hen via een schriftelijke enquête bevestigd. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Velsen:

Het gehele bezit van Velison Wonen ligt in de gemeente Velsen. De gemeente Velsen is gelegen in de IJmond-regio (Midden-Kennemerland), in de provincie Noord-Holland. De gemeente telt ruim 68.000

inwoners en omvat de stad IJmuiden, de dorpen Driehuis, Santpoort, Velsen-Noord, Velsen-Zuid en Velsbroek en het buurtschap Hofgeest.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer F. Bal, wethouder en de heer B. de Groot, beleidsmedewerker.

Collega-corporaties

Naast Velison Wonen zijn er twee andere corporaties actief in de gemeente Velsen: Brederode Wonen en Woningbedrijf Velsen. Daarnaast werkt Velison Wonen samen met Pré Wonen als het gaat om woonruimteverdeling.

Brederode Wonen: Brederode Wonen verhuurt ruim 1.500 woningen in de gemeente Bloemendaal en Velsen.

Woningbedrijf Velsen: Woningbedrijf Velsen is de grootste verhuurder in Velsen. Zij bezit 6.500 woningen in zeven woonkernen: IJmuiden, Velsen-Noord, Velsen-Zuid, Santpoort-Noord, Santpoort-Zuid, Driehuis en Velsbroek.

Pré wonen: Pré Wonen is een woningcorporatie met ongeveer 13.000 woningen in Haarlem, Beverwijk, Bloemendaal en Heemstede.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer P. Vreke, directeur-bestuurder Brederode Wonen, de heer R. van der Laan, directeur-bestuurder Woningbedrijf Velsen en mevrouw M. de Ruijter, bestuurssecretaris bij Woningbedrijf Velsen. Daarnaast is mevrouw A. Huntjens, directeur-bestuurder van Pré wonen bevraagd via de digitale enquête.

Zorg- en welzijnspartijen

Gezondheidscentrum Velsbroek: Het gezondheidscentrum Velsbroek is een van de voorzieningen in De Hofstede. In De Hofstede verhuurt Velison Wonen 140 zelfstandige woningen aan senioren.

Philadelphia zorg: Philadelphia ondersteunt mensen met een beperking door heel Nederland, zo ook in de gemeente Velsen. Dit kan gaan om het verlenen van intensieve zorg, intramurale zorg, maar ook dagbesteding.

Stichting Welzijn Velsen: Stichting Welzijn Velsen is er voor het welbevinden van de inwoners van Velsen. Ze staan dichtbij de bewoners in de wijk en willen hen perspectief geven op een zinvolle deelname aan het maatschappelijk leven.

Stichting Zorgbalans: Zorgbalans is een ouderenorganisatie in de regio Kennemerland en Zuid-Holland Noord. Ze ondersteunen mensen met een zorgbehoefte om zo lang mogelijk op een eigen wijze vorm en inhoud te geven aan hun leven. Dit doen zij o.a. door het bieden van tijdelijke en langdurige verzorging, verpleging, huishoudelijke ondersteuning, behandeling, revalidatie en begeleiding bij dementie.

Woongroep de Zilvermeeuw: Woongroep de Zilvermeeuw is een woongemeenschap voor ouderen die nog wel vitaal zijn. Er wordt dan ook van hen verwacht dat ze meewerken aan klusjes en gezamenlijke activiteiten.

De visitatiecommissie heeft geen fysieke gesprekken gevoerd met bovenstaande partijen, hun inbreng is meegenomen aan de hand van hun uitgebreide reacties op de digitale enquête. De visitatiecommissie heeft enquêtes ontvangen van mevrouw P. Peeters, gezondheidscentrum Velsbroek, mevrouw K. van Beek, Philadelphia Zorg, mevrouw J. de Ruyter, Stichting Welzijn Velsen, de heer R. Huijsmans, Stichting Zorgbalans en de heer G. van Broekhuijsen, woongroep de Zilvermeeuw

Huurdersraad

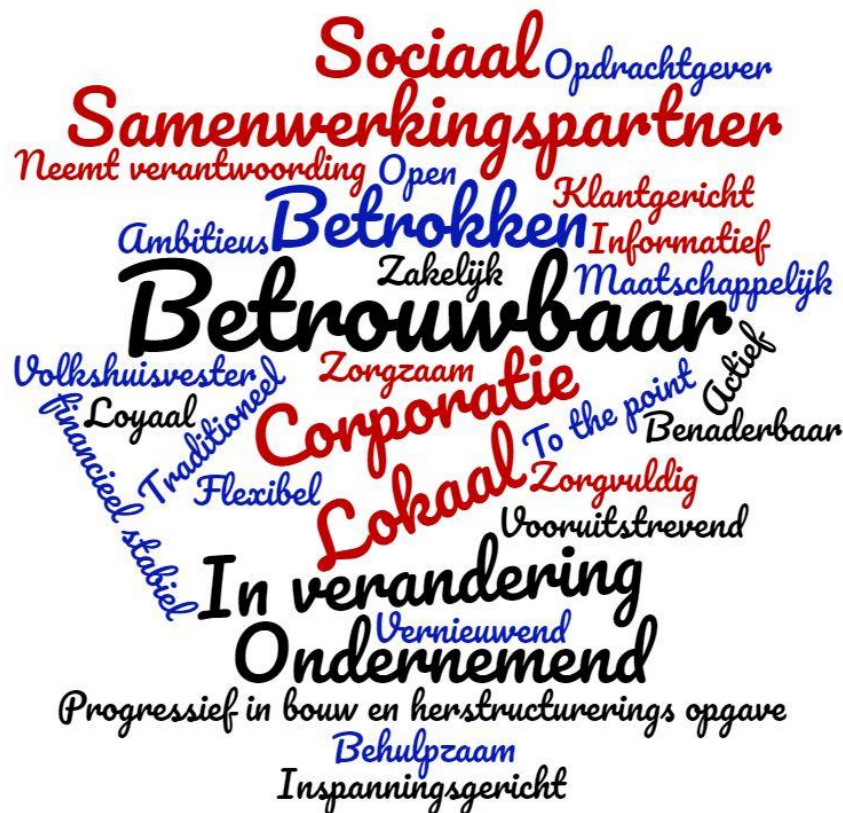
De belangen van de huurders van Velison Wonen worden behartigd door de huurdersraad. De huurdersraad bestaat uit 5 leden.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer R. Crezee, voorzitter en mevrouw E. Otter, secretaris.

4.4 Belanghebbenden over Velison wonen

4.4.1 Typering van Velison wonen

Aan de belanghebbenden is gevraagd Velison Wonen in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Velison Wonen wordt door haar belanghebbenden o.a. getypeerd als betrouwbaar, betrokken, sociaal, ondernemend, lokaal, in verandering en samenwerkingspartner.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Velison Wonen

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,8

De belanghebbenden zijn over het algemeen genomen tevreden over de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen. Zij beoordelen de maatschappelijke prestaties met een 7,8 gemiddeld. Het meest tevreden zijn de belanghebbenden over het thema huisvesten van bijzondere doelgroepen (8,2) en de leefbaarheid (8,1). Er valt nog winst te behalen op het thema wonen en zorg (7,0), hoewel de belanghebbenden wel aangeven dat Velison Wonen haar aandeel op dit gebied zeker waar maakt en haar best doet, maar is de vraag groter dan wat er aangeboden wordt.

Wanneer we kijken naar de tevredenheid van de verschillende categorieën belanghebbenden, zien we dat de huurders, in dit geval bestaande uit de huurdersvertegenwoordiging, het meest tevreden zijn. Zij geven gemiddeld een 8.1 voor de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen. Iets lager scoort de gemeente Velsen met een 7,9 gemiddeld. De categorie overige belanghebbenden, bestaande uit o.a. collega corporaties, zorg- en welzijnspartijen, aannemers, wijkplatform en politie, scoren het minst hoog, namelijk een 7,4 gemiddeld.

Thema 1: Woningvoorraad (7,8)

Het thema woningvoorraad wordt door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,8 gemiddeld. Hierbij geven de huurders en de gemeente Velsen allebei gemiddeld een 8,0 en de overige belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnspartijen, politie, collega corporaties en aannemers, gemiddeld een 7,4. De belanghebbenden geven aan over het algemeen tevreden te zijn. Ze zien dat Velison Wonen in de visitatieperiode flinke stappen heeft gezet en dat er een breed scala aan woningen is in de verschillende kernen. Vanuit de zorgpartijen wordt ook aangegeven dat Velison Wonen een partner is gebleken die op een vernieuwende manier mee wil denken in de zorg die zij bieden. Ook wordt het onderhoud van de woningen geprezen door de belanghebbenden.

Thema 2: Duurzaamheid (7,8)

De belanghebbenden beoordelen het thema duurzaamheid eveneens met een 7,8 gemiddeld. Hierbij geven de huurders gemiddeld een 8,5, de gemeente een 8,0, de categorie overige belanghebbenden geeft een wat minder hoog cijfer, namelijk een 6,9. De belanghebbenden geven aan dat duurzaamheid al jaren hoog in het vaandel staat bij Velison Wonen, ze zien ook dat de bestaande voorraad ingrijpend is aangepakt en dat er veel wordt gedaan om de voorraad te verduurzamen. Velison Wonen heeft in Velsen-Noord indrukwekkende verbeteringen doorgevoerd met een kritische bewonersgroep. Hoewel de actieve inzet op het verduurzamen van woningen wordt gezien, hopen de belanghebbenden dat Velison Wonen dit de komende jaren blijft doen en ook de rest van de voorraad aanpakt.

Thema 3: Wonen en zorg (7,0)

Het thema Wonen en zorg wordt door de belanghebbenden gemiddeld genomen het laagst beoordeeld, namelijk met een 7,0. Deze score, wat op zichzelf een prima score is, is lager dan de gemiddelde score van de belanghebbenden voor de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen. Dit is niet omdat de belanghebbenden de inspanningen van Velison Wonen niet waarderen. Sterker nog, de belanghebbenden geven aan dat er juist veel aandacht is geschonken aan wonen en zorg. Er is een mooi woonzorgcentrum geopend en Velison Wonen is bereid gebleken om hun aanbod aan te passen aan de zorgvraag die de zorgpartijen hebben. De gemeente geeft aan dat er ook in de prestatieafspraken extra aandacht wordt besteed aan wonen en zorg en dat Velison wonen daarin verantwoordelijkheid heeft genomen en ook daadwerkelijk inspanningen heeft geleverd om tegemoet te komen aan de vraag binnen de gemeente, daar waar de andere corporaties dit niet konden verwezenlijken door omstandigheden. De vraag blijkt echter nog steeds groter dan het aanbod, de belanghebbenden hopen dat ook dat Velison Wonen zich actief blijft inzetten op dit thema, zeker in samenwerking met de zorgpartijen in de gemeente.

Thema 4: Leefbaarheid (8,1)

De belanghebbenden beoordelen het thema leefbaarheid met een 8,1 gemiddeld. Hierbij geven de huurders een 8,0 gemiddeld, de gemeente Velsen een 8,5 en de overige belanghebbenden geven voor dit thema een 7,9 gemiddeld. De belanghebbenden geven bijna unaniem aan dat Velison wonen aandacht heeft voor wijken en buurten en oog voor het samenleven in de buurten en de leefbaarheid in de wijken. Velison Wonen denkt mee hoe de leefbaarheid vergroot kan worden en initieert voldoende activiteiten. Er wordt ook aangegeven dat de ambitie van Velison Wonen soms wat hoger ligt dan de acceptatie door de huurders. De kern Velison-Noord vraagt wel speciale aandacht, de belanghebbenden geven aan dat deze kern meer en meer begint te verpauperen.

Thema 5: Bijzondere doelgroepen (8,2)

Het thema huisvesting van bijzondere doelgroepen wordt gemiddeld het hoogst beoordeeld door de belanghebbenden, namelijk met een 8,2. Hierbij geven zowel de huurders als de gemeente Velsen een 8,5 gemiddeld en de overige belanghebbenden een 7,6. De gemeente geeft aan dat ook op dit thema Velison Wonen grote verantwoordelijkheid heeft genomen, waar andere corporaties dit minder konden. Diverse belanghebbenden prijzen de inspanningen en de lange adem die Velison Wonen heeft getoond om Skaeve Huse te realiseren. Velison Wonen staat volgens de belanghebbenden altijd klaar voor de huisvesting van

doelgroepen en heeft een grote rol gespeeld bij de huisvesting van statushouders, hierbij hebben zij echt hun nek uitgestoken. De belanghebbenden geven echter ook aan dat de focus wat hun betreft niet alleen op de statushouders moet komen te liggen, er moet bijvoorbeeld ook aandacht zijn voor mensen met beperkingen.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 7,4

De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de relatie en communicatie van en met Velison Wonen. Zij beoordelen dit onderdeel dan ook met een 7,4 gemiddeld, waarbij er tussen de verschillende categorieën geen grote verschillen zitten: de huurders en gemeente geven een 7,5 gemiddeld en de overige belanghebbenden een 7,2. De communicatie is professioneel, effectief en voorspelbaar, dit wordt als prettig ervaren. Als verbetering zou bijvoorbeeld meer tussentijdse informatie gedeeld kunnen worden met de belanghebbenden. Ook wordt er aangegeven dat een aantal belanghebbenden nog geen kennis hebben gemaakt met de nieuwe bestuurder, maar dit wel graag op korte termijn zouden willen doen. Ook zouden belanghebbenden het prettig vinden als zij eerder betrokken worden bij projecten en er niet pas halverwege om hun input wordt gevraagd.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 6,9

De tevredenheid over de invloed op het beleid wordt beoordeeld met een 6,9 gemiddeld. Net als bij de tevredenheid over de relatie en communicatie, zitten er geen grote verschillen tussen de beoordelingen van de verschillende categorieën belanghebbenden: de huurders en de gemeente geven beiden een 7,0 gemiddeld en de overige belanghebbenden geven gemiddeld een 6,7 voor de tevredenheid over de invloed op het beleid van Velison Wonen. De ervaringen van de belanghebbenden wisselen, over het algemeen wordt hun invloed meegewogen, echter zou er soms meer afstemming mogen plaatsvinden over strategische uitgangspunten. Ook wordt de continuïteit van het bestuur genoemd als verbeterpunt.

4.4.3 Totaaloverzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de digitale enquête ontleend. In de enquête is betrokkenen gevraagd de mate van tevredenheid aan te geven voor respectievelijk de maatschappelijke prestaties, over de relatie en wijze van communicatie en de mate van invloed op het beleid van de corporatie. De resultaten van de enquête zijn gebruikt om in de gesprekken te verdiepen en op basis daarvan zijn de definitieve scores ontstaan.

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend.

Thema's		huurders	Gemeente Velsen	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	N=2	N=2	N=16	N=20
De tevredenheid over de maatschappelijke	Thema 1: Woningvoorraad	8,0	8,0	7,4	7,8
	Thema 2: Duurzaamheid	8,5	8,0	6,9	7,8
	Thema 3: Wonen en zorg	7,5	6,5	7,1	7,0
	Thema 4: Leefbaarheid	8,0	8,5	7,9	8,1
	Thema 5: Bijzondere doelgroepen	8,5	8,5	7,6	8,2
	Gemiddelde	8,1	7,9	7,4	7,8
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,5	7,5	7,2	7,4
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,0	7,0	6,7	6,9

N.B. De drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, onafhankelijk van het aantal respondenten per categorie.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Velison Wonen. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeente Velsen

- Iets pro-actiever in de afstemming

Huurders

- De Huurdersraad is tevreden over de prestaties die Velison Wonen levert. Zij hoopt dat Velison Wonen de komende jaren betaalbaarheid en duurzaamheid (blijft) realiseren.

Overige belanghebbenden

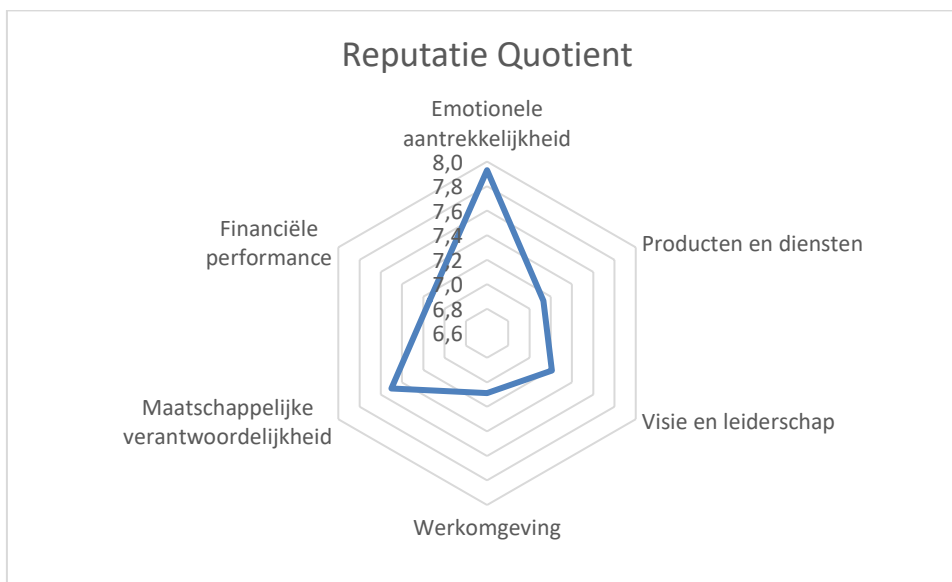
- Betere communicatie
- Uitbreiden telefonische bereikbaarheid
- Meer nieuwsgierigheid tonen naar andere opvattingen en denkwijzen
- Betrek partners meer bij de strategie
- Bewonerswensen honoreren

4.5 De reputatie van Velison Wonen

In de voorgaande paragraaf staan drie thema's centraal, namelijk de prestaties, de mate van invloed van de belanghebbenden op de corporatie en relatie en wijze van communicatie. Er zijn natuurlijk meer elementen die het algemene oordeel van de belanghebbenden over de corporatie bepalen. Daarom heeft de visitatiecommissie, naast het gesprek met diverse belanghebbenden en de cijfermatige oordelen die de visitatiemethodiek vereist, ook gevraagd naar het algemene beeld van de belanghebbenden over Velison Wonen. Dit beeld is opgebouwd uit de 19 elementen van het Reputation Quotiënt model van Fombrun, Gardberg en Sever. Deze aanvullende informatie heeft geen invloed op de scores die volgens de visitatiemethodiek zijn toegekend.

Velison Wonen scoort gemiddeld een 7,3 voor haar reputatie. Hoger dan gemiddeld scoren de dimensies emotionele aantrekkelijkheid (7,9) en maatschappelijke verantwoordelijkheid (7,5). Lager dan het gemiddelde scoren de dimensies financiële performance (7,1), werkomgeving (7,1), visie en leiderschap (7,2) en producten en diensten (7,2). Zoals op te maken uit de cijfers, scoren alle zes de dimensies keurige voldoende scores. De reputatie van Velison Wonen bij haar belanghebbenden is daarmee ruim voldoende te noemen.

In onderstaand plaatje is te zien hoe de score is opgebouwd op de zes dimensies van het Reputatie Quotiënt Model:



In de bijlagen is het overzicht opgenomen van alle scores op de 19 elementen waaruit het Reputatie Quotiënt Model is opgebouwd.

4.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Ondanks de interne strubbelingen gedurende de visitatieperiode, is de reputatie van Velison Wonen bij haar belanghebbenden goed gebleven.
- Aansluitend op het vorige punt, zijn ook de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen ruim voldoende gebleven.

5 Presteren naar vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Velison Wonen voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren, is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Het beleid tot garantiestelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd al voor de Parlementaire enquête woningcorporaties in 2014/2015 aangescherpt, evenals het toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en vanaf medio 2015 de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Met de invoering van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting medio 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB, waardering op marktwaarde) en vond aanscherping van het in- en externe toezicht plaats. In 2015 en 2020 werd de Governance Code vernieuwd. De visitatieperiode werd daarnaast gekenmerkt door een aanslag op de liquiditeiten door de Verhuurderheffing en wijzigingen in het belastingregime naast een toename van de regeldruk voor de gehele corporatiesector. Tenslotte kan ook de impact van de gewijzigde regelgeving op gebied van woningtoewijzing en verhuur niet onderschat worden met de daaruit voortvloeiende effecten op straat- en wijkniveau en de concentratie van kansarme en kwetsbare bewoners.

De externe toezichthouders beoordelen Velison Wonen in de visitatieperiode over het algemeen positief. Uit de oordeelsbrieven van de Aw komen gedurende de visitatieperiode geen bijzonderheden naar voren. Uit de governance-inspectie in het voorjaar van 2017 is het algemene beeld naar voren gekomen, dat in de organisatie de zaken goed op orde zijn en dat de organisatie compliant is op de besproken onderwerpen. De brief levert wel een aantal aandachtspunten op zoals de aanbeveling om van integriteit een terugkerend onderwerp te maken binnen organisatie en de raad van commissarissen, zorg te dragen voor structurele betrokkenheid van de huurders en in het ondernemingsplan duidelijk de visie en strategische keuzes op middellange en lange termijn te laten terugkomen. Eind 2019 is opnieuw een governance-inspectie gehouden door de Aw, maar daar was begin augustus 2020 nog geen vastlegging van beschikbaar.

Uit de risicobeoordelingen van het WSW komt naar voren dat in 2016 Velison Wonen voldoet aan de ratio's, maar als grootste opgave voor Velison Wonen de noodzakelijke herijking van de portefeuillestrategie ziet, naast de ontwikkeling van integraal risicomanagement en de verhoging van de begrotingskwaliteit. Ook vraagt het WSW aandacht voor een financieringsstrategie die aansluit op de portefeuillestrategie en het verdere transitieprogramma. Uit de beoordelingen in de periode 2018 en 2019 komt naar voren dat Velison Wonen stapsgewijs in deze lacunes voorziet: in 2018 beoordeelt het WSW de herijking van de portefeuillestrategie als een voldoende kader voor het transitieprogramma en in 2019 is gewerkt aan de soft controls voor het risicomanagement. Ultimo 2019 wordt een nieuwe bestuurder aangesteld en het WSW dringt aan op een nieuw ondernemingsplan met aansluitend de (financieel haalbare) portefeuille- en financieringsstrategie in 2020 af te ronden. Uit de accountantsverslagen komen geen aanvullende bijzonderheden naar voren.

5.3 Basisinformatie

De financiële ratio's zijn gebaseerd op de rekenmethode en normen van de Aw en het WSW. In 2015 gebaseerd op de bedrijfswaarde, in 2016 en 2017 op de marktwaarde en vanaf 2018 op de beleidswaarde. De normen zijn begin 2020 geactualiseerd, maar de verschillen t.o.v. de eerdere bedrijfswaarde zijn klein. In het navolgende zullen de vigerende normen in de visitatieperiode worden gehanteerd. Uit de

meerjarenbegroting 2019/2023 volgt een beleidswaarde van € 185 miljoen uit de marktwaarde van € 384 miljoen, welke gecorrigeerd is met afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer van in totaal ongeveer € 199 miljoen. De beleidswaarde is ongeveer 50% van de marktwaarde.

In onderstaande tabel zijn de financiële ratio's met elkaar vergeleken op basis van de bedrijfs- (2016 en 2017) en beleidswaarden (2018 en 2019). Toegevoegd is de zogenaamde buffer: het verschil van de solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid. Voor het totale risico in de buffer is 16% gehanteerd, op basis van de CIP-publicatie 2015.

Prestatievelden	2016	2017	2018	2019
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	52%	49%	55%	62%
Buffer (norm > 0) in %	36%	33%	39%	46%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	2,47	2,57	2,0	1,8
Loan to value (norm WSW < 75) in %	47%	45%	47%	41%

Bron: Oordeelbrieven AW, CIP 2015, jaar- en accountantsverslagen en opgave VW voor 2019

De visitatiecommissie constateert dat de solvabiliteit, de buffer en de schuldpositie sterk zijn, met een toenemende trend, hetgeen duidt op een mogelijke vermogensovermaat. De afnemende ICR voor de kasstroom valt op. Velison Wonen hanteert de normen van de Aw en het WSW en geen interne strengere normen voor deze ratio's. Velison Wonen heeft het actualiseren van de portefeuillestrategie op basis van een te nieuw ontwikkelen ondernemingsplan tot zomer 2020 uitgesteld en is daar gedurende de visitatie druk mee bezig.

In de Aedes Benchmark scoort Velison Wonen in de bedrijfslasten (in de periode 2016/2018) een stijgende trend met een toename van 4% en loopt de score van A naar B terwijl de landelijke afname ongeveer 14% bedroeg. Voor de Onderhouds- en verbeteringslasten scoort Velison Wonen een B, binnen de marge van het gemiddelde van de referentiegroep. De Aedes Benchmark Duurzaamheid levert voor het verslagjaar 2018 een score B op, met een EI=1,53. De cijfers voor het jaar 2019 zijn bij het schrijven van dit rapport niet bekend.

Onderstaand is de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2017, 2018 en 2019, weergegeven. Doel van de IBW is de investeringscapaciteit van de corporatie transparant te maken voor het overleg met gemeenten en huurderorganisaties. De IBW kan daarbij helpen, maar is een theoretisch maximum zonder veiligheidsmarge en dient dus met enige voorzichtigheid in combinatie met de vermogensbuffer te worden gezien. De IBW bestaat uit drie componenten die indicatief de extra bestedingsruimte aangeven ten opzichte van de beleidsvoornemens uit de dPi voor de jaren 2017/2021, 2018/2022 en 2019/2023.

VW voornemens in dPi/IBW			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Gemiddelde huurverhoging
2017-2021	285 vhe	€ 25 mln.	1,3%
2018-2022	227 vhe	€ 28 mln.	2,0%
2019-2023	196 vhe	€ 46 mln.	n.b.

Uit de voornemens in de dPi's komt naar voren dat Velison Wonen met haar ongeveer 3.700 verhuureenheden voornemens is behoorlijke investeringen in de nieuwbouw en de duurzaamheid te doen. Duurzaamheidsinvesteringen in de schil en het plaatsen van zonnepanelen worden (in principe) niet doorbelast aan de huurders.

IBW VW in miljoenen €, gemeente Velsen			
Periode	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging

2017-2021	39	30	1,2
2018-2022	47	42	1,65
2019-2023	23	20	0,7

Uit de IBW-tabel komt naar voren dat er voor de investeringen in nieuwbouw en verbetering nog een royale bestedingsruimte bestaat. De sterke afname voor de IBW 2019 heeft te maken met de stelselwijziging naar de beleidswaarde.

5.4 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan Velison Wonen de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie motiveert en verantwoordt.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Velison Wonen verantwoordt en motiveert in voldoende mate de inzet van haar beschikbare vermogen voor de maatschappelijke prestaties passend bij de externe opgaven en de vermogenspositie. Daarmee voldoet zij aan het ijkpunt voor een 6.

Het Ondernemingsplan 2014 - 2017 is voortgekomen uit de fusie tot Velison Wonen per 1 januari 2014 van de rechtsvoorgangers Kennemerhave en AWV Eigen Haard.. In dit ondernemingsplan zijn de ambities voor de jaren tot en met 2017 geformuleerd op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, het in de kernen te voeren beleid, de financiële continuïteit en de organisatie. De uitwerking vindt plaats in jaarplannen, begroting, strategisch voorraadbeleid, het huurbeleid, het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) en de prestatieafspraken. In de discussies in 2017 over de herijking van het ondernemingsplan voor na 2017, de toen levende ideeën over schaalvergroting en de discussies over de kwaliteit van de bedrijfsvoering tussen raad van commissarissen en directeur-bestuurder, stapte de laatste op en kwam er een periode van interim-management tot 1 november 2019. In deze periode is een analyse gemaakt van de positionering van Velison Wonen en zijn keuzemogelijkheden neergelegd.

Met de komst van de nieuwe bestuurder in november 2019 is daarop voortgeborduurd en is gestart met het Ondernemingsplan 2021/2024. Er is beleidsmatig feitelijk een “blanco periode” voor 2019. Het bestaande ondernemingsplan 2014 - 2017 werd in 2018 doorgezet. Voordeel was dat de prestatieafspraken voor de periode 2017 – 2021 wel werden gemaakt op basis van de toen geformuleerde woonvisie met de afspraak jaarlijks te actualiseren. Velison Wonen heeft wel gepresteerd ondanks de “beleidsarme” periode. Nieuwbouw werd opgeleverd met o.a. het zorgcomplex De Molenweid in Velsbroek en de optopping van het woon-zorgcomplex de Hofstede in eveneens Velsbroek. Plannen werden gemaakt voor de KPN-locatie in IJmuiden en voor het bouwen van een project Skaeve Huse en voor starterswoningen in het Stadspark. Op het gebied van verduurzaming (project Geelvinckstraat, project Melkweg e.o. en project Meerweidelaan in Velsen Noord) en groot onderhoud zijn stappen gezet die passen in uitgezette energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen voor ca. 1100 woningen.

In de Meerjarenbegroting 2019 - 2023 is een forse doorontwikkeling gerealiseerd t.o.v. de voorgaande begrotingen met een andere structuur en opzet. Die is zichtbaar door de toevoeging van doorgerekende scenario's en de focus op de kasstroom, de beleidswaarde en de financiële ratio's van Aw en WSW. De scenario's zijn gebaseerd op verschillende ambitie- en kostenniveaus en combinaties daarvan voor het Daeb-bezit. Het basis-scenario voor de begroting 2019 levert een positieve ontwikkeling van de financiële ratio's. Energetisch wordt eind 2020 het label B voorzien, met een toevoeging van 200 zeer energiezuinige woningen in de planperiode. Er werd en wordt geen bestaand bezit verkocht, behalve een deel van de koopgarant.

De Portefeuillestrategie 2015 - 2020 is in 2017 herijkt op ontwikkelingen in de regionale woningmarkt, diverse onderzoeken en de scheiding Daeb/niet-Daeb. De strategie is in lijn gebracht met het ondernemingsplan 2014 - 2017 en de prestatieafspraken met de gemeente, het scheidingsvoorstel en de wensen van de lokale belanghouders. Bij de analyse is gebruik gemaakt van 3 scenario's voor de economische ontwikkeling. Velison Wonen zet in op een portefeuille groei van het Daeb bezit naar 3757 woningen en niet-Daeb naar 311 woningen. Gekozen wordt voor een evenwichtiger productverdeling en voor duurzaamheid met een B-label in 2020 en een EI=1,30 in 2025 en een verlaging van de woonlasten.

De visitatiecommissie geeft geen pluspunten en heeft daarbij diverse elementen meegewogen. De haperende beleidsvorming in de visitatieperiode is verklaarbaar vanwege de bestuurswissel en de al langer levende discussies in de raad van commissarissen over de wijze van toezicht houden en met de bestuurder over strategievorming en tempo van planontwikkeling. In de vereiste beleidsontwikkeling over de inzet van het vermogen is 2019 een hiaat ontstaan dat eind 2019 goed is opgepakt voor heldere keuzes voor de periode vanaf 2020. De inzet had in de ogen van de visitatiecommissie hoger en ambitieuzer kunnen zijn, gelet op de vermogensovermaat, de regionale woonproblematieken en de schuldpositie. De organisatie heeft van de stilstand ook last gehad en begon op onderdelen ook achter te lopen, zo is ook de observatie van diverse belanghebbenden. De visitatiecommissie herkent dat beeld en waardeert tegelijk de manier waarop sinds eind 2019 weer de draad is opgepakt met het kijken naar de maatschappelijke vraagstukken en wat vervolgens van de organisatie gevraagd mag worden. Dat proces geeft zichtbaar energie aan de organisatie, maar ook aan de omgeving. Door de gekozen uitwerking met de prestatieafspraken is wel gepresteerd zoals afgesproken en erkennen gemeente en huurdersorganisatie dat Velison Wonen haar verantwoordelijkheid heeft genomen. Dat is gelet op de ontwikkeling zeker een compliment. Velison Wonen is een solide bedrijf gebleven en doet de dingen wel goed, zo gaf de huurdersorganisatie ook aan. Op gebied van zowel betaalbaarheid als verduurzaming doet Velison Wonen het goed. Velison Wonen is financieel gezond en heeft een solide beleid gevoerd is ook de mening van de visitatiecommissie. Feitelijk besloeg de portefeuillestrategie de periode tot en met 2018 en wordt sinds eind 2019 gewerkt aan een nieuwe strategie en daarbij passende financieringsstrategie. De visitatiecommissie heeft het oordeel dat dit goed en voortvarend is opgepakt, maar dit slaat op de jaren na de visitatieperiode. Maar voor het toekennen van een pluspunt moet ook sprake zijn van een duidelijk beeld van wat beoogd wordt en de keuzes die gemaakt zijn en ook de consequenties van de inzet van het vermogen voor de omvang en ontwikkeling daarvan. Daar is in de ogen van de commissie onvoldoende blijk van gegeven. Voldaan wordt echter wel aan het ijkpunt.

5.5 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De doorontwikkeling van de meerjarenbegroting en de herijking van de portefeuillestrategie in 2017 met een heldere onderbouwing en gebaseerd op demografische gegevens, inkomensontwikkeling en woonwensen.
- De start die gemaakt is eind 2019 met het ontwikkelen van een nieuw ondernemingsplan en de wijze waarop dat gedaan is met het maken van een "s chopstuk" als eerste stap om tot een nieuw plan te komen.

Verwonderpunten

- Het ontbreken van een aansluitend ondernemingsplan in 2018, met daarvan afgeleid een financieel haalbare portefeuille- en financieringsstrategie.

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- Strategievorming en sturing op prestaties
- Maatschappelijke rol van de raad van commissarissen
- Externe legitimatie en verantwoording.

6.2 Korte beschrijving governance-structuur

Velison Wonen kent een eenhoofdig bestuur. In het bestuursreglement is de stijl van opereren en samenwerken beschreven. In dit document zijn ook de taken en bevoegdheden van het bestuur en de taakverdeling en besluitvorming beschreven. Ook is vastgelegd hoe het functioneren van het bestuur wordt beoordeeld. Tenslotte is de relatie tot de raad van commissarissen, ondernemingsraad en belanghebbenden beschreven.

Ten tijde van de visitatiegesprekken bestond de raad van commissarissen uit 3 leden en was er 1 vacature.

Aan het begin van de visitatieperiode bestond de raad van commissarissen uit 5 leden. De raad van commissarissen heeft in 2019 besloten dit aantal terug te brengen tot 4.

Er is een uitgewerkte toezichtvisie vastgesteld door de raad van commissarissen. De raad van commissarissen onderschrijft de Governance Code Woningcorporaties.

Op de website van Velison Wonen zijn alle documenten met betrekking tot toezicht en verantwoording en ook de profielschetsen van de raad van commissarissen gepubliceerd.

6.3 Relevante ontwikkelingen

In de visitatieperiode hebben een reeks mutaties in het bestuur en in de raad van commissarissen plaatsgevonden. Dit is beschreven in de recensie (paragraaf 1.2). Centraal is deze perikelen stond het verschil in opvattingen over de strategie van Velison Wonen en de snelheid waarmee een nieuw ondernemingsplan werd ontwikkeld. Het ondernemingsplan 2014-2017 is "verlengd" en geldt feitelijk ook als ondernemingsplan tot op de dag van vandaag.

6.4 Strategievorming en sturing op prestaties

6.4.1 Strategievorming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Velison Wonen heeft een lange termijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties en deze is zodanig vastgelegd en vertaald naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. Deze visie is sinds 2014 niet meer geactualiseerd.

Het ondernemingsplan 2014-2017 is voortgekomen uit de fusie tot Velison Wonen in 2014. Het plan is in algemene termen geformuleerd, niet-smart en gedateerd. In het jaarplan 2017 wordt gemeld dat Velison Wonen aan de slag gaat met het ondernemingsplan 2018-2022. Dit zal geen grote omslag betekenen, maar vooral continueren waar Velison Wonen goed in is.

De voorbereiding van het nieuwe ondernemingsplan is weliswaar tijdig gestart, doch aangehouden in afwachting van verkennende gesprekken in de regio voor een verdere fusie, zoals ook blijkt uit de Aw-brief over de governance-inspectie 2017. De brief eindigt met het advies "in het ondernemingsplan duidelijk de visie en strategische keuzes van Velison op middellange en langere termijn terug te laten komen". In het jaarplan 2018 wordt geconstateerd dat het gesprek over de structurele versterking van Velison Wonen in 2018 wordt voortgezet ter afronding ultimo 2019. In het jaarplan 2019 wordt de bestuurlijke wisseling in 2018 gemeld en duidelijkheid over de fusie ultimo 2018, maar het resultaat ontbreekt in de herziene versie van januari 2019.

Het plan zal, conform de recente afspraak met het WSW, vóór oktober 2020 worden opgeleverd. Er zit dus een gat tussen beide plannen over de periode 2018-2019. Dit gat wordt deels gevuld door de jaarplannen en de herijking van de portefeuillestrategie in 2017. In 2018 is eveneens een belangrijke doorontwikkeling gerealiseerd van de meerjarenbegroting 2019-2023, waarvan de eerste jaarschijf de begroting 2019 is. Het investeringsstatuut is in 2018 geactualiseerd en levert de algemene structuur voor (des-) investeringsbesluiten.

De visitatiecommissie is van mening dat lange termijnvisie onvoldoende actueel is en geeft daarom een 5.

6.4.2 Prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

Velison Wonen volgt periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties en stuurt bij als zij afwijkingen heeft geconstateerd. In eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren (1e orde sturing) en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen (2e orde sturing).

Velison Wonen heeft uitgebreide kwartaalrapportages, die in met de raad van commissarissen worden besproken. De rapportages zijn voorzien van een dashboard met de actuele stand van de prestatie-indicatoren. Een risico-paragraaf met de actuele stand van de risico's en beheersingsmaatregelen ontbrak aanvankelijk, maar is in 2017 een aanvang mee gemaakt. Er wordt zoals de Aw opmerkt, in bredere zin gekeken naar financiële ratio's en risico's en er worden scenario's ontwikkeld. Ook op gebied van projecten wordt gewerkt met formats in een vaste cyclus waarbij inzicht wordt gegeven in parameters, rendement en worden scenario's ontwikkeld. Het WSW geeft aan dat sprake is van een actueel risicomanagement. De visitatiecommissie is van mening dat de rapportages aan diepgang kunnen winnen als er bij de inleiding een samenvatting van de knelpunten met beheersmaatregelen en een financiële prognose ultimo het jaar zou worden toegevoegd. In het algemeen ligt er een lange periode tussen het einde van het kwartaal en het verschijnen van de rapportage.

Het oude ondernemingsplan, het portefeuilleplan, de meerjarenbegroting en de kwartaalrapportages worden gebruikt voor het evalueren en bewaken van de strategie in relatie tot de daadwerkelijke realisatie. Op basis van de resultaten van de monitoring wordt bepaald of er al dan niet moet worden bijgestuurd. De feitelijke resultaten laten zien dat Velison Wonen er goed in slaagt afgesproken prestaties te leveren of, in overleg, bij te sturen als dit niet het geval is. De portefeuillestrategie 2015 -2020 is in 2017 herijkt op basis van ontwikkelingen in de regionale woningmarkt, diverse onderzoeken en de scheiding Daeb – niet Daeb. Bij de analyse is gebruikt gemaakt van een drietal; scenario's, Gevolg was een wijziging in de portefeuille strategie op gebied van groei, een intensivering op gebied van renovatie en verduurzaming en een verlaging van de woonlasten.

De visitatiecommissie is van mening dat Velison Wonen voldoende periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en zoals hiervoor aangegeven, bijstuurt als afwijkingen worden geconstateerd. Vanwege de lange tijd die verloopt tot het verschijnen van de rapportages, ziet de visitatiecommissie geen reden tot het geven van een pluspunt.

6.4.3 Totaal oordeel Strategievorming en sturing op prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel Strategievorming en sturing op prestaties met een 5,5:

Strategievorming en sturing op prestaties	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming	5
Sturing op prestaties	6
Totaaloordeel Strategievorming en sturing op prestaties	5,5

6.5 Maatschappelijk rol raad van commissarissen

6.5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. Met andere woorden: hoe vervult de raad van commissarissen zijn maatschappelijke rol? Heeft de raad een visie op zijn maatschappelijke rol en hoe betreft de raad het maatschappelijk perspectief bij zijn toezicht op de strategievorming, positionering, besluitvorming, monitoring en verantwoording van de maatschappelijke prestaties door de corporatie in het lokale netwerk?

De aspecten van Governance die door de Aw worden getoetst, worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Het oordeel van de Aw betreft de visitatiecommissie wel in haar oordeelvorming.

6.5.2 Maatschappelijke rol raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie heeft, vanwege de eerder beschreven wisselingen in de raad van commissarissen, op meerdere manieren gesprekken gevoerd met zowel huidige leden van de raad van commissarissen als voormalige leden. Met de huidige raad van commissarissen is "live" gesproken en met voormalige leden van de raad van commissarissen is via (video)bellen gesproken.

De commissie constateert dat de raad van commissarissen zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft.

In de toezichtvisie van de raad van commissarissen staat een duidelijke visie op de diverse rollen van de raad van commissarissen en op welke wijze daaraan (tenminste) invulling gegeven zal worden. In dezelfde toezichtvisie beschrijft de raad van commissarissen hoe hij wil zorgen voor verbinding. Verbinding met de organisatie, maar ook verbinding met de externe belanghouders. In de toezichtvisie staat hierover: *"Om op goede wijze invulling te geven aan de rol als RvC, is het van belang regelmatig in overleg te zijn met (een afvaardiging van) de organisatie en externe belanghouders. Op deze manier houdt de raad 'voeling' met de onderwerpen die er in de organisatie en bij de externe stakeholders leven.*

De RvC heeft tenminste jaarlijks overleg met de ondernemingsraad. Daarnaast staat de raad in contact met de externe belanghouders van Velison Wonen. Er is regelmatig overleg met de Huurdersraad van Velison Wonen. Ook is er op meer incidentele basis contact met diverse zorg-, welzijn en onderwijsinstellingen. Dit geldt evenzeer voor de gemeente(n) waarin Velison actief is. Over al deze eventuele contacten staat de RvC in proactief contact met het bestuur."

In de gesprekken met de leden van de raad van commissarissen is de commissie gebleken dat in de visitatieperiode ook daadwerkelijk inhoud is gegeven aan deze visie. In de vorm van werkbezoeken en gesprekken is aan het contact met belanghebbenden vorm en inhoud gegeven.

De leden van de raad van commissarissen stellen zich daarnaast actief op de hoogte van lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen, onder ander door informatie van Aedes, via de verschillende media, door werkbezoeken, het volgen van cursussen en het consulteren van hun netwerk. De raad heeft als goede gewoonte om regelmatig te reflecteren op de lokale, regionale en landelijke maatschappelijke ontwikkelingen en de betekenis daarvan voor Velison Wonen en voor de invulling van de rollen van de raad van commissarissen. Dit gebeurt zowel in de reguliere vergaderingen, maar ook in apart daarvoor georganiseerde bijeenkomsten.

Zowel uit de gesprekken als uit de verslagen blijkt dat de raad van commissarissen bij de invulling van zijn rollen steeds een relatie legt met de maatschappelijke ontwikkelingen. In de visitatieperiode is er veel discussie geweest over het door Velison Wonen te voeren strategisch beleid, passend bij Velison Wonen en de vraagstukken in de gemeente Velsen. De raad van commissarissen is daarbij zeer actief en kritisch geweest, naar inhoud en voortgang. Hoewel een gevolg hiervan is geweest dat er de nodige wisselingen in het bestuur en in de raad van commissarissen zijn opgetreden, staat vast dat de raad van commissarissen hierin zeer actief is geweest.

Samenvattend constateert de visitatiecommissie dat de raad van commissarissen van Velison Wonen een gedeelde en geëxpliciteerde visie heeft op zijn maatschappelijke rol, actief toeziet op de borging van maatschappelijke doelen in het strategisch beleid, zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk zichtbaar en toegankelijk invulling geeft en op een actieve wijze lokale, regionale en landelijke maatschappelijke ontwikkelingen volgt en in de uitoefening van zijn taak een rol laat spelen. Om deze reden geeft de visitatiecommissie een 7.

6.6 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Ook wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.6.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Velison Wonen zorgt dat zij zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt.

Velison Wonen communiceert actief met haar maatschappelijke partners. In de gesprekken komt naar voren dat de belanghebbenden hier duidelijk waardering voor hebben. Velison Wonen heeft oog voor haar huurders en voor de belangen van haar partners. Velison Wonen maakt daarin afgewogen keuzes en legt deze keuzes ook goed uit. Velison Wonen investeert veel tijd en energie in deze contacten en in de communicatie. De visitatiecommissie heeft kunnen constateren dat er diverse bijeenkomsten met belanghebbenden zijn georganiseerd en dat Velison Wonen een luisterend oor heeft voor de opmerkingen en suggesties van de belanghebbenden. De Woonvisie, die fundamenteel is voor de prestatieafspraken, is met een brede betrokkenheid van allerlei belanghebbenden tot stand gekomen. Deze werkwijze en benadering volgt Velison Wonen ook in haar eigen werk. Bij de ontwikkeling van de nieuwe strategische koers zijn nu ook ruim en breed belanghebbenden betrokken.

De commissie is van mening dat Velison Wonen zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie geeft een pluspunt omdat Velison Wonen haar belanghebbende actief betreft en ook actief informeert. De commissie geeft dan ook een 7.

6.6.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

Velison Wonen heeft een uitgebreide website waarin veel informatie over onder andere prestaties en prestatieafspraken en beleid en besturing op een toegankelijke manier is opgenomen. Ook in haar jaarverslag doet Velison Wonen op een uitgebreide en toegankelijke wijze verslag. Velison Wonen geeft veel inzicht in de door haar geleverde maatschappelijke prestaties en legt waar nodig uit waarom afwijkingen zijn opgetreden. Velison Wonen publiceert in hoge regelmaat nieuwsberichten die inzicht geven in geleverde prestaties, maar ook huurders oproepen tot meedenken bij bijvoorbeeld verbetering van achterpaden.

De commissie waardeert de wijze van openbare verantwoording op grond van de geboden transparantie en leesbaarheid en toegankelijkheid en beoordeelt de openbare verantwoording daarom met een 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording met een 7,0:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Oordeel visitatiecommissie
Externe legitimering	7
Openbare verantwoording	7
Oordeel	7,0

6.7 Bewonderpunten en/of verwonderpunten

Verwonderpunten

- De opgetreden onduidelijkheid tussen raad van commissarissen en bestuur over de rolhygiëne en daarbij horende verantwoordelijkheid.

6.8 Totale beoordeling Governance

De commissie beoordeelt het perspectief Governance in totaliteit met een 6,5:

Governance	Oordeel visitatiecommissie
Strategievorming en sturing op prestaties	5,5
Maatschappelijke rol raad van commissarissen	7
Externe legitimatie en verantwoording	7,0
Oordeel Governance	6,5

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's van de visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Referentiekader voor plus- en minpunten
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Reputatie-Quotiënt
- Waardering netwerk
- Prestatiemonitor

Positionpaper

Position Paper visitatie Velison Wonen

In dit Position Paper, opgesteld ten behoeve van de visitatie 2016 – 2019, gaan we in op wie we zijn, waarvoor we staan, wat we in de afgelopen jaren hebben bereikt, hoe we naar onze toekomst kijken en wat onze opgave voor de komende jaren is. Dit Position Paper dient als input voor de maatschappelijke visitatie, die halverwege 2020 wordt uitgevoerd door het onderzoeks- en adviesbureau Cognitum.

Wie wij zijn

Velison Wonen heeft circa 3662 woningen in bezit en is actief in de kernen IJmuiden, Velsen-Noord, Velsbroek en Santpoort-Noord. Velison Wonen is een ondernemende corporatie die meer doet dan slechts het beheren van woningen. Zij investeert met haar partners gericht in wijken, onder meer op het gebied van welzijn en zorg, zodat prettig en betaalbaar wonen in Velsen mogelijk blijft. Als corporatie met een beperkte omvang staat Velison Wonen dicht bij de huurders en samenwerkingspartners. De beperkte schaal maakt Velison Wonen enerzijds kwetsbaar maar biedt anderzijds ook de mogelijkheid om snel en daadkrachtig in te spelen op haar omgeving en daarnaar te handelen.

Velison Wonen is een volkshuisvester pur sang. Onze primaire doelgroep zijn de mensen die vallen binnen het DAEB-segment met een inkomen tot € 38.035. Aan deze doelgroep wijzen we 90% van onze woningen toe. Binnen deze doelgroep vallen ook de huurders die bijzondere aandacht en zorg nodig hebben, zowel jong als oud. Daarnaast blijven we ook huishoudens met een inkomen tot € 48.625 (secundaire doelgroep 10%) op beperkte maat bedienen. Voor deze doelgroep blijft betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Velsen een knelpunt.

De missie van Velison Wonen kan kernachtig als volgt worden samengevat: ‘Samen met huurders en partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn de kernen in Velsen zo vormgeven dat het er prettig wonen en leven is. Daarin biedt Velison Wonen vanuit een optimale dienstverlening betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan een brede doelgroep.’ Velison Wonen staat achter de (woon)visie van de gemeente Velsen en ziet voor de corporatie een belangrijke rol weggelegd in deze visie voor de langere termijn.

Onze organisatie bestaat uit circa 35 personeelsleden (fte) verspreid over de afdelingen: vastgoed, wonen en bedrijfsvoering. Het managementteam bestaat uit de bestuurder en drie managers. De controlefunctie is onafhankelijk gepositioneerd.

Velison heeft een prima naam in de stad, levert goede prestaties en heeft voor de huidige volkshuisvestelijke, eigen opgave, voldoende financiële middelen. Dat ligt anders als er naar de volkshuisvestelijke opgave in de gehele gemeente wordt gekeken. Nader overleg en onderzoek zijn wenselijk rondom alternatieve scenario's om dit volkshuisvestelijke vraagstuk op te lossen.

Waar we trots op zijn

In de afgelopen jaren leverde Velison Wonen diverse (nieuwbouw)projecten op, waaronder in Velsbroek zorgcomplex De Molenweid: een voorziening die het voor oudere mensen mogelijk maakt om in hun eigen omgeving te kunnen blijven wonen. Een prestatie waarmee Velison Wonen het verschil maakt. Door de optopping van het woon-zorgcomplex De Hofstede in Velsbroek zijn tien appartementen voor senioren (75+) toegevoegd aan de sociale huurvoorraad. Met de ondertekening van overeenkomsten met gemeente Velsen, Hoorne Vastgoed en HBB Groep is een start gemaakt met de bouw op de KPN locatie in IJmuiden. Velison Wonen neemt hier 48 levensloopbestendige, sociale huurwoningen turnkey af. En met woonproject Skaeve Huse in Velsbroek krijgen kwetsbare huurders de kans zich onder begeleiding aan te passen aan een gewone woonomgeving. Ook leveren wij binnenkort 54 starterswoningen in het Stadspark op. Daarvan zal een deel beschikbaar worden gesteld aan starters met een beperking. Het andere deel is bestemd voor een- en tweepersoonshuishoudens, starters en jongeren.

Op het gebied van duurzaamheid maakten wij tevens stappen. Enkele in het oog springende projecten van de afgelopen jaren zijn de afronding van een groot energieverbeteringsproject in de Geelvinckstraat in Velsen-Noord waarmee 106 woningen een energielabel A of beter kregen; de oplevering van het duurzaamheidsproject Melklaan e.o. in Velsen-Noord waar door de maatregelen de labelklasse van de huizen is verhoogd van klasse F naar klasse A; de oplevering onderhoudsproject A. le Nôtrelaan in Velsbroek, waarbij kozijnen zijn vervangen en duurzaamheidsmaatregelen zijn getroffen; en de afronding in Velsen Noord van het energetisch verbeterproject Meerweidelaan. Hierdoor kregen 48 woningen een Energie Index van 1.2 of hoger; een aanzienlijke verbetering. Hierdoor zullen de energielasten dalen en daarom dragen deze duurzaamheidsprojecten ook bij aan de betaalbaarheid. Deze stappen passen in ons voornemen om in de komende jaren vergaande energiebesparende- en duurzaamheidsmaatregelen voor circa 1100 woningen door te voeren.

Onze toekomst

Velison ontwikkelt zich op vele fronten; de corporatie bevindt zich in een periode van verandering. Eind 2017 liep de eerste ondernemingsplanperiode af na de fusie van 1 januari 2014. In het voorjaar 2018 vertrok de toenmalige bestuurder die tijdelijk werd opgevolgd door een interim bestuurder. In diezelfde periode werden de implicaties van de nieuw ingevoerde Woningwet langzaam aan duidelijk. Met de komst per 1 november 2019 van de nieuwe directeur-bestuurder zal de door de interim bestuurder opgestelde strategische notitie, samen met een in 2020 uit te voeren omgevingsverkenning, uiteindelijk leiden tot een gedragen strategische visie en de noodzakelijk te nemen stappen voor de toekomst van de volkshuisvesting in deze regio. De totstandkoming van deze koers wordt door alle belanghebbenden, zowel in- als extern, uitdrukkelijk als kans gezien.

De organisatie kenmerkt zich als een betrokken en kleine organisatie waarmee de weg is ingeslagen om door te ontwikkelen naar een meer professionele organisatie. Schaalvergroting wordt niet uitgesloten, maar ligt voor de komende periode niet voor de hand. Velison Wonen zal het voorlopig op 'eigen kracht' moeten doen, iets waar de corporatie en haar medewerkers zeker toe in staat zijn. Dit vraagt wel de nodige veranderingen en een duidelijke positionering. Volkshuisvestelijk een ambitieuze, duidelijke profilering om aantrekkelijk te zijn voor mogelijke partners en als werkgever de omslag maken naar een efficiënte en wendbare organisatie. Van een reagerende taakgerichte organisatie naar een proactieve resultaatgerichte organisatie. Een aantrekkelijke werkgever voor de instroom van 'nieuwe kennis en vaardigheden. Want door het generatiepact en leeftijdsopbouw van de organisatie zullen binnen afzienbare tijd vacatures ontstaan. Hierdoor vertrekt veel kennis en ervaring. Ook hier zien we nadrukkelijk kansen om de organisatie in de komende jaren te herpositioneren en te professionaliseren. Een visie op de organisatie en een daarop gebaseerd strategisch personeelsbeleid wordt gelijktijdig met de strategische visie uitgewerkt.

Velison Wonen is financieel gezond en voert een solide financieel beleid. Velison Wonen wil een innovatieve en klantgerichte organisatie zijn. Cultuurveranderingen zullen de komende jaren de aandacht vragen. Uiteraard betekent dit dat ook de organisatiestructuur nader zal moeten worden bezien inclusief de topstructuur en besturingsfilosofie.

Door de komst van de nieuwe woningwet worden er andere eisen aan woningcorporaties gesteld. Met als gevolg dat er meer aandacht is voor verantwoording en besluitvorming als voorheen. Uiteraard heeft dit in een kleine organisatie veel invloed. Het streven is gericht op het lager neerleggen van de verantwoordelijkheden en bevoegdheden, het professionaliseren en digitaliseren van processen en het ontwikkelen van het managementteam tot een meer strategisch team.

Onze opgave

De voor Velison Wonen relevante regio is de regio Zuid-Kennemerland en IJmond. Naast de betaalbaarheid van (sociale) huurwoningen maakt Velison Wonen zich, samen met gemeenten en andere regionale woningcorporaties, zorgen om de woningvoorraad. Op basis van landelijke cijfers blijkt dat een steeds grotere groep mensen in Nederland is aangewezen op de sociale huursector en dat aantal zal blijven stijgen, vooral in onze regio. Door inkomensdaling en individualisering, maar ook door de toename van kwetsbare doelgroepen

als vergunninghouders, ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen.

Daarnaast spelen regionale (en landelijke) ontwikkelingen een nadrukkelijke rol in onze opgave voor de toekomst. Te denken valt aan huishoudensverdunding; de toename van concentraties van lage inkomens in de wijken (als gevolg van de wettelijke passendheidscriteria, de extramuralisering en de instroom van vergunninghouders); de groeiende aantrekkingskracht van de regio; de scheiding van wonen en zorg en verduurzaming van de woningvoorraad.

Tot slot

Met inachtneming van de politieke en bestuurlijke ontwikkelingen trachten we onze koers voor de toekomst aan te scherpen en professionaliseren. Vanaf waar we vandaan komen en waar we naar toe gaan ziet het perspectief van Velison Wonen er zowel volkshuisvestelijk als financieel goed uit. Voor Velison Wonen liggen de komende jaren mooie uitdagingen te wachten. In dat kader zoeken we in onze uitwerking ook de verbinding met bewoners en partners op het terrein van zorg en welzijn. We staan namelijk met elkaar voor de uitdaging om de kernen in Velsen vitaal te houden. Hierin past een solide, professionele, innovatieve en klantgerichte organisatie die goede prestaties levert op basis van een gedragen strategische visie. Dat is, wat Velison Wonen betreft, *key* voor het presteren van de corporatie in de komende jaren.

Eric van Kaam, mei 2020

Factsheet maatschappelijke prestaties



factsheet maatschappelijke prestaties

2016 t/m 2019

Overzicht van onze prestaties



- **In deze factsheet treft u per thema in het kort wat Velison Wonen de afgelopen vier jaar heeft gerealiseerd**

Het gaat hierbij om de volgende thema's:

- **Woningvoorraad (inclusief transformatie, sloop, verkoop en nieuwbouw)**
- **Duurzaamheid**
- **Wonen en zorg**
- **Leefbaarheid**
- **Bijzondere doelgroepen**

Woningvoorraad

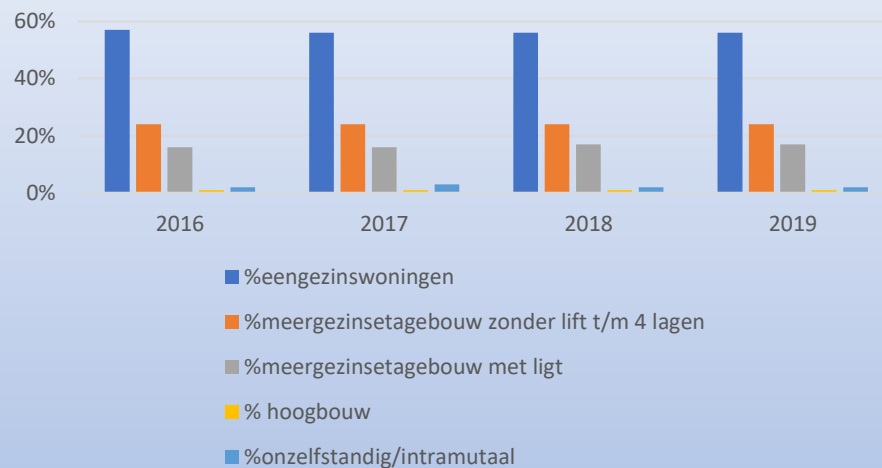
(inclusief transformatie, sloop, verkoop en nieuwbouw)



VELISON
WONEN

Aantal woningen van Velison Wonen	2016	2017	2018	2019
Aantal huurwoningen	3.593	3.596	3.607	3.604
Aantal onzelfstandige eenheden	30	50	50	50
Intramuraal (zorgvastgoed)	33	62	85	91
Totaal aantal woongelegenheden	3.656	3.708	3.742	3.745

Soorten woongelegenheden Velison Wonen



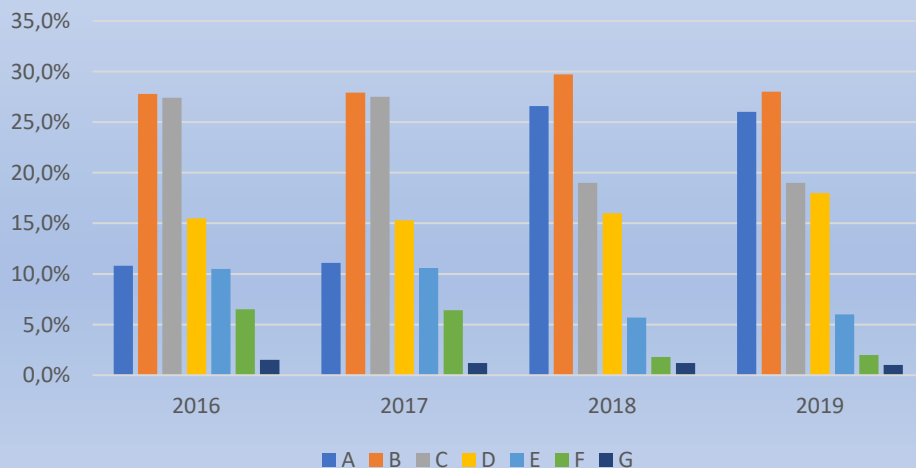
Mutaties in het bezit	2016	2017	2018	2019
Verkoop	6	4	3	1
Sloop	0	0	0	0
Nieuwbouw	8	30	31	0
Aankoop	7	24	3	3

Duurzaamheid

Conditie score van het bezit (in % van het totaal)	2016	2017	2018	2019
Score 1	5%	5%	5%	6%
Score 2	10%	10%	12%	15%
Score 3	75%	75%	74%	73%
Score 4	8%	8%	3%	4%
Score 5	2%	1%	2%	1%
Score 6	0%	0%	1%	0%
Onbekend	0%	1%	3%	1%

Bij nieuwbouw en herstructurering of renovatie houdt Velison Wonen nadrukkelijk rekening met de duurzaamheid van de woningen.

Energielabels



Leeftijd van het bezit	2016	2017	2018	2019
Vooroorlogse woningen	416	414	414	413
Jaren 45-59	1.203	1.204	1.204	1.204
Jaren 60-69	140	140	145	145
Jaren 70-79	0	0	0	0
Jaren 80-89	523	613	612	613
Jaren 90-99	982	916	933	933
Jaren 00-09	185	179	179	179
Jaren 10-19	207	242	255	258

Vooral door de sterkte vergrijzing in haar werkgebied zet Velison Wonen zich al jaren in voor de huisvesting van bewoners met een zorgbehoefte. Het landelijke beleid is erop gericht inwoners met beperkingen zo veel en lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarnaast is er de grote uitstroom uit de intramurale zorg waardoor er een extra groep behoefte heeft aan goedkope sociale huurwoningen.

Velison Wonen zet zich extra in bij het begeleiden van deze huurders en woningzoekenden met beperkte zelfredzaamheid en regelkracht.

In samenwerking met Stichting Welzijn Velsen en de overige corporaties maakt Velison Wonen het huurders van 65 jaar en ouder jaarlijks mogelijk zich gratis te abonneren op de WonenPlus dienstverlening. WonenPlus biedt diverse diensten om het langer thuis wonen mogelijk te maken en sociaal isolement te voorkomen. De klussen, zoals administratieve werkzaamheden, worden door vrijwilligers gratis of tegen een geringe vergoeding uitgevoerd.

Velison Wonen biedt haar huurders van 80 jaar en ouder een gratis seniorencheck aan. Hierbij wordt er gekeken naar de veiligheid van de woning en eventuele knelpunten in het onderhoud. De senioren krijgen advies over de mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en over wat ze kunnen doen als dat steeds moeilijker wordt.

Voor ouderen die de wens hebben in de huidige woning te blijven wonen zijn er met aanpassingen vaak goede mogelijkheden. Daarnaast beschikt Velison Wonen over twee zorgcomplexen: De Schulpen in Velden-Noord en De Hofstede in Velsbroek met in totaal ruim 200 verhuureenheden.

Daarnaast biedt Velison Wonen diverse woningen met voorrang aan 65+ kandidaten aan. Ook worden er bijna 500 woningen via het WMO-loket van de gemeente Velsen of een intermediaire zorgpartij aangeboden aan woningzoekenden met een specifieke zorgbehoefte.

Velison Wonen investeert in de leefbaarheid van haar wijken om de fysieke woonomgevingskwaliteit en het woongenot te bevorderen. Daarnaast onderhoudt Velison Wonen actief haar relatienetwerk, zodat er snel en efficiënt kan worden samengewerkt als er knelpunten in de leefbaarheid van een wijk ontstaan, ook als Velison Wonen daarvoor geen verantwoordelijkheid heeft.

Binnen de kaders van de Woningwet zet Velison Wonen in op het vergroten van de veiligheidsbeleving, een schone en kwalitatief goede woonomgeving en het bevorderen van de sociale cohesie.

Om de leefbaarheid in wijken en buurten en eventuele knelpunten in beeld te brengen, maakt Velison Wonen gebruik van wijkschouwen, wijkbezoeken met de wijkmobiel, feedback van bewonerscommissies en wijkplatformen, het leefbaarheidsonderzoek van de gemeente Velsen, informatie van medewerkers in de wijk en het sociaal wijkteam.

Velison Wonen werkt bij leefbaarheidsprojecten samen met haar bewonerscommissies. Bij het opstarten van projecten in wijken en buurten waarin geen bewonerscommissie acties is, worden projectcommissies gevormd, die wij na afronding proberen om te vormen tot een bewonerscommissie.

Prettig wonen en leven in der wijken en woonkernen van Velsen vraagt om een integrale aanpak van knelpunten samen met de partners. Er worden door Velison Wonen en haar partners verschillende investeringen gedaan om de knelpunten te verbeteren. Zowel op het gebied van de sociale leefbaarheid als op de fysieke leefbaarheid

Bijzondere doelgroepen



Door de grote instroom van vluchtelingen in Nederland heeft de gemeente in 2016 Velison Wonen benaderd om de beschikbaarheid van een aantal locaties voor het huisvesten van statushouders te realiseren.

Velison Wonen heeft hier gehoor aan gegeven door zowel in Velsbroek (locatie Platbodem) als in IJmuiden (locatie Venusstraat) voormalige schoolgebouwen om te bouwen tot verhuureenheden. Daarnaast is er in Santpoort-Noord (locatie Dobbiuslaan) een voormalig kinderdagverblijf verbouwd tot 8 zelfstandige woningen en is in IJmuiden (locatie Torricellistraat) een voormalig opvanghuis voor jongeren aangekocht voor het huisvesten van asielzoekers.

Een aantal bijzondere doelgroepen heeft behoefte aan kleinschalige locaties waar naast wonen ook zorg kan worden geleverd. Het gaat bijvoorbeeld om vrouwen in de vrouwopvang, mensen uit detentie, mensen die beschermd wonen, maatschappelijke opvang etc. Velison Wonen verhuurt woningen of complexen die hiervoor geschikt zijn aan intermediairs, die de woningen vervolgens verhuren aan de doelgroep.

Velison Wonen stelt jaarlijks een aantal kanswoningen beschikbaar. Een kanswoning is een woning waar naast het huurcontract ook een begeleidingscontract aan vast zit, of een huurcontract via een betrokken zorgpartij. Deze worden aangeboden aan woningzoekenden die in hun vorige woning bijvoorbeeld een overlastdossier hadden of betalingsproblematiek. De woningzoekende krijgt met een kanswoning opnieuw de kans om verbetering in woongedrag te laten zien.

Velison Wonen zet bemiddeling in voor woningzoekenden met beperkte zelfredzaamheid zoals statushouders, een urgente woonvraag zoals herstructureringskandidaten en woningzoekenden met een beperking of zorgvraag. Velison Wonen maakt daarnaast gebruik van de vrije toewijzingsruimte voor corporaties bij bemiddeling om maatwerk te kunnen leveren voor doorstroming of om ernstige overlast situaties op te lossen.

Overzicht geraadpleegde personen

De onderstaande personen hebben deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie. De externe belanghebbenden waarbij achter hun naam een * is weergegeven hebben tevens de digitale enquête ingevuld.

Raad van Toezicht Velison Wonen

De heer M. Zonneveld, voorzitter
 De heer G. Thaens, vice voorzitter
 De heer Y. Achahbar, lid
 Mevrouw K. Rosielle, voorzitter (inmiddels afgetreden)
 De heer E. de Vries, lid (inmiddels afgetreden)

Directeur-bestuurder Velison Wonen

De heer E. van Kaam, huidige directeur-bestuurder
 De heer P. Vlug, voormalig interim bestuurder

Ondernemingsraad Velison Wonen

Mevrouw G. Taag, woonconsulent/verhuurmakelaar
 Mevrouw M. Hulsbergen, senior Wonen

Managementteam Velison Wonen

Mevrouw A. Koning
 De heer S. van den Berg

Gemeente

De heer F. Bal, wethouder *
 De heer B. de Groot, beleidsmedewerker Wonen *

Huurdersbelangenvereniging

De heer R. Crezee, voorzitter *
 Mevrouw E. Otter, secretaris *

Collega-corporaties

De heer P. Vreke, directeur-bestuurder Brederode Wonen *
 De heer R. van der Laan, directeur-bestuurder Woonbedrijf Velsen *
 Mevrouw M. de Ruijter, bestuurssecretaris woonbedrijf Velsen

De onderstaande personen hebben niet deelgenomen aan een gesprek met de visitatiecommissie, maar wel de digitale enquête ingevuld.

Zorg- en welzijnsinstellingen

Mevrouw P. Peeters, gezondheidscentrum Velsbroek
 Mevrouw K. van Beek, Philadelphia Zorg
 Mevrouw J. de Ruyter, Stichting Welzijn Velsen
 De heer R. Huijsmans, Stichting Zorgbalans
 De heer G. van Broekhuijsen, woongroep de Zilvermeeuw

Netwerkpartners (aannemers, bouwbedrijven, politie etc.)

De heer J. Smolders, Bonarius bedrijven
 M. Spaan, Gerechtsdeurwaarderskantoor De Best
 De heer C.J.T.M. Huipen, Huipen Uw Vastgoed Onze Zorg

De heer M. de Snaijer, politie

De heer M. Spierenburg, Van Egmond Aannemers

De heer J. Zwakman, Wijkplatform IJmuiden-Noord

Mevrouw J. Kiekebos-Meijns, Wijkplatform IJmuiden-Zuid

Collega-corporatie

Mevrouw A. Huntjens, directeur-bestuurder Pré wonen

Korte cv's visitatoren

Jan van der Moolen (voorzitter) is sinds 1 maart 2013 zelfstandig adviseur op het gebied van volkshuisvesting, woningcorporaties, toezicht- en governance vraagstukken, voorzitter van de RvC van SSH, coördinator van de Erasmus/ESAA opleiding "Besturen met een kernopdracht" en voorzitter van visitatiecommissies bij Cognitum. Daarvoor was hij ruim 15 jaar directeur van het Centraal Fonds Volkshuisvesting, een zelfstandig bestuursorgaan dat belast was met het financiële toezicht op en het saneren van financieel in problemen geraakte woningcorporaties. In zijn carrière daarvoor was hij onder meer werkzaam bij de gemeente Leeuwarden (beleidsmedewerker en hoofd afdeling Volkshuisvesting), bij de Nationale Woningraad (beleidsadviseur, hoofd staf Onderzoek en Ontwikkeling en districtsdirecteur Oost-Nederland), bij het adviesbureau Andersson Elffers Felix en directeur van de corporatie Achtgoed Wonen. Jan van der Moolen heeft na zijn HBS de HEAO gevolgd en daarna rechten en planologie aan de Universiteit van Groningen. Met nevenactiviteiten heeft hij bestuurlijke en toezichthoudende rollen vervuld in diverse sectoren als onderwijs, kinderopvang, cultuur en zorg. Daarnaast was hij bestuurlijk actief in een politieke partij, een omroepvereniging en het Habitat Platform Midden en Oost-Europa. Hij was één van de oprichters van het Tijdschrift voor de Volkshuisvesting en jarenlang hoofdredacteur. Ook was en is hij betrokken bij diverse opleidingen en cursussen, zowel inhoudelijk als bij het opzetten daarvan, is een veel gevraagd inleider en dagvoorzitter en geeft hij jarenlang al gastcolleges aan diverse onderwijs- en opleidingsinstituten. Zijn hobby's zijn muziek, squash en judo.

Jan Haagsma (visitor) is organisatieadviseur met een lange ervaring in een breed scala aan organisatievraagstukken. Voor hij zich als zelfstandig organisatieadviseur vestigde, was hij partner bij Andersson Elffers Felix (AEF) te Utrecht. Hij is deskundig op het gebied van strategie- en beleidsontwikkeling, kwaliteitssystemen -onderzoek en -management, methoden en technieken van (organisatie-)onderzoek en evaluatieonderzoek, analyse van (werk)processen en vraagstukken met betrekking tot organisatie (inrichting en -ontwikkeling), werkwijze, sturing. Hij heeft ruime ervaring in het leiden van complexe (verander)projecten. Daarnaast is hij directeur-bestuurder van Cognitum en lid van de Raad van commissarissen van het Servicepunt Thuiswonen.

Evelien van Kranenburg-Haagsma (secretaris) heeft cultuursociologie gestudeerd aan de Erasmus Universiteit. Gedurende haar studie is zij betrokken geweest bij de kwantitatieve meting van onderzoekprestaties. Sinds het laatste jaar van haar studie is zij werkzaam als manager van de backoffice en secretaris bij Cognitum, een van de door de Stichting VWN geaccrediteerde bureaus voor het uitvoeren van visitaties bij woningcorporaties.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van de **Velison Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 2 april 2020

Naam, functie, handtekening:

Ido Smits, directeur-bestuurder Cognitum



Jan van der Moolen verklaart hierbij dat de visitatie van de **Velison Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan van der Moolen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan van der Moolen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Bussum

Datum: 9 april 2020

Naam, handtekening:

Jan van der Moolen



Jan Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **Velison Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

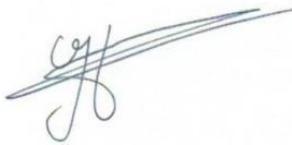
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 2 april 2020

Naam, handtekening:

Jan Haagsma



Evelien van Kranenburg- Haagsma verklaart hierbij dat de visitatie van de **Velison Wonen** in 2020 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Evelien van Kranenburg- Haagsma heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

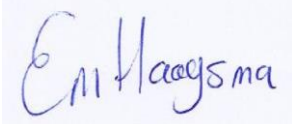
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Evelien van Kranenburg-Haagsma** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Strijen

Datum: 3 april 2020

Naam, handtekening:

Evelien van Kranenburg



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het referentiekader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Als de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aantoonbaar in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Minpunten

Als de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat in beginsel een onvoldoende op. De mate van onvoldoende wordt bepaald aan de hand van de genoemde (of vergelijkbare) criteria in het betreffende beoordelingskader.

De genoemde criteria voor plus- en minpunten in het referentiekader zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering. De opsomming is niet limitatief en hoeven niet allemaal in de rapportage aan de orde te komen bij de onderbouwing van een plus- of minpunt.

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

De corporatie start met het aanleveren van de benodigde informatie per perspectief (opgaven, ambities, vermogen en governance). Cognitum verwerkt deze in prestatie-monitoren voor Presteren naar Opgaven en Ambities en voor Presteren naar Vermogen. De concepten worden ter controle en aanvulling voorgelegd aan de corporatie. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een positionpaper.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden doorgesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview, deze krijgen vooraf een enquête toegezonden. Daarnaast wordt afgesproken welke belanghebbenden alleen via een enquête worden betrokken. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Cognitum hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groepsgesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden op de een of andere manier betrokken. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Eventueel wordt dit beeld verbreed door het uitvoeren van schriftelijke enquêtes.

De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de ingevulde prestatie-monitor, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitor en de positionpaper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het conceptrapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen/verduidelijkingen leiden. Het aldus verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Vorige visitatierapport + bestuurlijke reactie
- Reglementen RvC
- Visie op bestuur en toezicht, Toezichtkader
- Profielschets RvC
- Resultaten Governance inspectie AW
- Agenda's en notulen van RvC vergaderingen incl. zelfevaluaties en themabijeenkomsten 2016 t/m 2019
- Agenda's en notulen van overleggen van de RvC met externe belanghebbenden 2016 t/m 2019

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2016 t/m 2019
- Ondernemingsplan, beleidsplan en meerjarenplan
- Begrotingen en jaarplannen 2016 t/m 2019
- Documenten strategisch voorraadbeleid
- Diverse beleidsplannen, o.a. over verkoop, inkoop, duurzaamheid en huurbeleid
- Overzicht indeling bezit in energie labels en EI 2016 t/m 2019
- Documenten behorende bij prestatieafspraken met gemeente en huurders 2016 t/m 2019
- Diverse verslagen van overleggen tussen gemeente en corporatie, o.a. over uitvoeren prestatieafspraken
- Woonvisie
- Documenten m.b.t. woonruimteverdeelsysteem

Belanghebbenden

- Verslagen e.d. overleg met gemeente 2016 t/m 2019
- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersvertegenwoordiging
- Agenda's en notulen van overleg tussen corporatie en HBV 2016 t/m 2019
- Aantal adviezen van de HBV + bod
- Agenda's en notulen van overleg tussen bestuurder, OR en PV 2016 t/m 2019
- Bewonersinformatiebladen
- Gegevens Aedes benchmark centrum

Vermogen

- Jaarrekening 2016 t/m 2019
- dVi 2016, 2017, 2018 en 2019
- Oordeelsbrieven AW 2016 t/m 2019
- Diverse documenten over risicomangement
- Meerjarenbegroting 2016 t/m 2019
- Begroting 2016 t/m 2019
- Brief AW: oordeel staatssteun passendheid 2017
- Maand, kwartaal, trimester, halfjaar rapportages, dashboards etc. 2016 t/m 2019
- WSW jaarlijkse beoordeling en borgbaarheid

Beoordeling samenwerking tripartiteoverleg

		Gemeente Velsen		Huurlersorganisatie		Velison Wonen	
		Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld	Uitkomsten	Gemiddeld
Initiële condities	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen te agenderen	6,0		6,0		7,0	
	Bij alle partijen in het netwerk is een groot urgentiebesef om de vraagstukken die spelen op te lossen	6,0		7,5		7,0	
	De overheid (gemeente) neemt het initiatief en voert de regie.	6,0		9,0		7,5	
	Andere betrokken partijen (naast de gemeente) nemen voldoende initiatieven.	6,0		7,5		7,0	
	Er worden extra middelen (subsidie) beschikbaar gesteld om vraagstukken op te lossen	6,0		4,5		6,5	
	Er is duidelijk sprake van een gezamenlijke voorbereiding en draagvlak bij alle partners	7,0		6,5		7,0	
	De samenwerkingsdoelen zijn gezamenlijk bepaald.	7,5		6,5		7,0	
	Indien nodig wordt de methodiek gezamenlijk uitgewerkt.	7,5	6,6	7,5	6,8	7,0	7,0
	Indien nodig wordt de methodiek effectief uitgewerkt.	7,5		7,0		6,5	
	Indien nodig worden de werkprocessen gezamenlijk uitgewerkt.	7,0		7,0		7,0	
	Indien nodig worden de werkprocessen effectief uitgewerkt.	7,0		6,0		7,0	
	Indien nodig worden voorzieningen ter ondersteuning van de praktische samenwerking gerealiseerd.	7,5		6,5		7,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende pionierskwaliteiten	5,5		7,0		7,0	
	De medewerkers die bij de samenwerking worden ingezet beschikken over voldoende mandaat/bevoegdheden	5,5		6,5		7,0	
Niveaubepalende condities	Er is constant aandacht voor het verder ontwikkelen van de samenwerking tussen de partners.	6,5		6,0		6,0	
	In de uitvoering is sprake van een resultaatgericht samenspel tussen de betrokken medewerkers.	5,5		7,0		5,5	
	Er is een effectieve structuur van verantwoordelijkheden	6,5		6,5		6,0	
	Er is een effectieve structuur van overleg	7,5		6,5		7,0	
	Er is bestuurlijke bereidheid om knopen door te hakken.	7,0	6,7	6,5	6,5	8,0	6,7
	Er is bestuurskracht om knopen door te hakken.	7,5		7,0		8,0	
	In het samenwerkingsverband wordt effectief feedback gegeven.	6,0		6,0		6,5	
	In het samenwerkingsverband wordt op de feedback wordt geacteerd.	7,0		6,5		6,5	
Effectuerende condities	In de samenwerking zijn alle relevante partners betrokken.	8,0		6,5		8,0	
	De deelnemers aan het overleg weten -indien nodig- elkaar ook buiten het overleg te vinden.	8,0		6,0		7,5	
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de structuren van de organisaties	7,5	7,8	7,5	6,9	7,5	7,8
	Het samenwerkingsverband is vervlochten in de bedrijfsprocessen van de organisaties	7,5		7,5		8,0	
Faciliterend	De partijen in het samenwerkingsverband stellen voldoende personele capaciteit beschikbaar.	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0

Reputatie-Quotient

Emotionele aantrekkelijkheid			7,9
Sympathie	8,1		
Waardering en respect	7,8		
Vertrouwen	7,9		
Producten en diensten			7,2
Staat garant voor haar producten en diensten	7,5		
Kwaliteit	7,2		
Innovatief	6,7		
Prijs/ waardeverhouding	7,2		
Visie en leiderschap			7,2
Sterk leiderschap	7,0		
Inspirerende visie	7,4		
Herkent en benut marktkansen	7,2		
Werkomgeving			7,1
Goed georganiseerd	6,9		
Aantrekkelijke werkgever	7,2		
Goed gekwalificeerd personeel	7,2		
Maatschappelijke verantwoordelijkheid			7,5
Milieubewust	7,6		
Hoge standaard voor omgang met personeel	7,4		
Financiële performance			7,1
Financiën op orde	7,6		
Presteert beter dan collega corporaties	6,6		
Goede vooruitzichten voor de toekomst	7,2		

Uitgebreid overzicht prestaties

Hierna wordt de prestatie-monitor weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met Velison Wonen is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

De cijfers in de tabellen zijn de cijfers zoals deze door de visitatiecommissie zijn gegeven (en in het rapport per prestatieveld zijn opgenomen en beargumenteerd).

Prestatiemonitor opgaven & ambities

Deze prestatie monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2016-2019.

[logo corporatie]

Velison Wonen

L0510

Woningmarktregio:
Metropoolregio Amsterdam

Inleiding

In de prestatie-monitor van Velison Wonen wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Velison Wonen.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Velison Wonen de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 6.0.

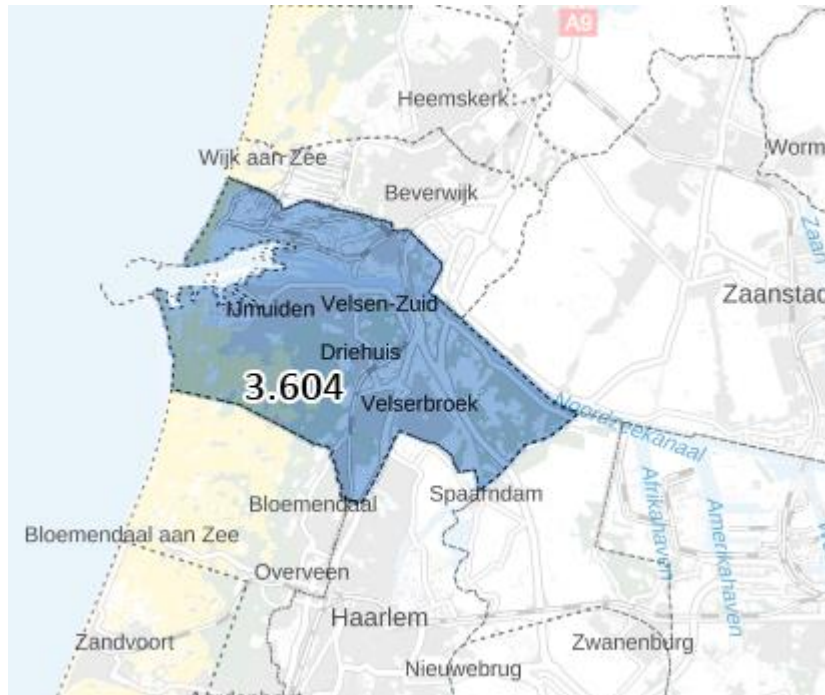
De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de indeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 6.0:

- 1 Beschrijving van de prestatieafspraken
- 2 Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces
- 3 Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken
- 4 Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

Het werkgebied van Velison Wonen

Het bezit van Velison Wonen ligt in de gemeente Velsen.



	Woningen ultimo 2019
Gemeente Velsen:	3.604
Totaal	

Bron: gegevens corporatie

1 Prestatieafspraken

1.1 Landelijke afspraken

Rijksprioriteiten

De vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016 t/m 2019 zijn:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Realisatie van een energiezuinige woningvoorraad
- Huisvesting van urgente doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting

Sectorafspraken (landelijk)

Energieakkoord

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen: Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

1.2 Regionale afspraken

Velison Wonen heeft geen prestatieafspraken op regionaal.

Velison Wonen is wel deelnemer aan onderstaande convenanten en samenwerkingsverbanden op regionaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Samenwerkingsovereenkomst kanscontracten (vh kanswoningen)				
Hennepconvenant Noord Holland				
Regionaal woonruimteverdelingssysteem				

1.3 Lokale afspraken

Het bezit van Velison Wonen ligt in de gemeente Velsen.

In de gemeente Velsen zijn prestatieafspraken gemaakt.

Prestatieafspraken met:	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen				
Gemeente Velsen, Brederode Wonen, Woningbedrijf Velsen, Huurdersraad Velison Wonen, Huurdersraad van Woningbedrijf Velsen, Huurdersvereniging Brederode				

Velison Wonen is ook deelnemer aan convenanten en samenwerkingsverbanden op lokaal niveau:

	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Sociaal statuut bij herstructurering				
Convenant WMO-voorzieningen				
Samenwerking met Wonen Plus (langer zelfstandig wonen)				
Samenwerkingsovereenkomst Noodteam 2019-2023				

2. Beschrijving van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

2.1 De compleetheid, concreetheid en onderbouwing van de prestatieafspraken: zijn alle lokaal relevante onderwerpen opgenomen, met inachtneming van het regionale en landelijke beleid of ontbreken er essentiële onderwerpen? Zijn de afspraken “SMART”?

Bij de prestatieafspraken voor de periode 2015-2016 waren de huurdersorganisaties niet betrokken; in de jaren daarna zijn de huurdersorganisatie wel betrokken.

De prestatieafspraken 2015-2016 behelzen voornamelijk procesafspraken tbv activiteiten/inspanningsverplichtingen. De afspraken zijn niet SMART en niet per corporatie gedefinieerd.

De prestatieafspraken over de jaren 2017, 2018 en 2019 behelzen afspraken met oog voor de relevante onderwerpen; waarbij naast algemene afspraken per partij en per thema de specifieke actiepunten jaarlijks worden beschreven. Deze afspraken zijn over het algemeen SMART gedefinieerd.

2.2 De wederkerigheid in de prestatieafspraken: hebben alle betrokken partijen afspraken gemaakt over hun bijdrage aan het realiseren van de afspraken?

Zie de eerdere opmerking over de prestatieafspraken 2015-2016.

De overige prestatieafspraken zijn wederkerig en ten aanzien van de kostenverdeling en het beschikbaar stellen van capaciteit en middelen zijn duidelijke afspraken verwoord.

2.3 De inzet van de corporatie om tot passende afspraken te komen: Welke initiatieven heeft de corporatie genomen bij bijvoorbeeld de vorming van de woonvisie of om partijen tot elkaar te brengen?

Uit de voorgelegde stukken is van een proactieve rol van de corporatie bij de gemeentelijke Woonvisie (Woonvisie 2025 Velsen: samen werken aan een aantrekkelijke stad) en de actualisatie daarvan (vertaald in Woonvisie 2040, Fijn wonen voor iedereen) niet gebleken. Wel blijkt uit de stukken dat de samenwerking tussen partijen en het respect voor ieders rol gegroeid is.

2.4 De betrokkenheid van partijen: zijn andere partijen dan huurders en gemeenten ook betrokken bij het maken van afspraken, zoals zorgpartijen, welzijnswerk?

Voor zover bekend zijn er geen andere partijen betrokken bij het maken van de prestatieafspraken. Wel wordt in de prestatieafspraken veelvuldig verwezen naar (te maken) afspraken met o.a. zorgpartijen. In de jaarverslagen wordt de samenwerking met zorgpartijen en maatschappelijke organisaties beschreven. Daaruit blijkt een actieve betrokkenheid en samenwerking.

2.5 De actualiteit van de prestatieafspraken: zijn de prestatieafspraken actueel en worden ze tijdig geëvalueerd en zo nodig tussentijds geactualiseerd? Sluiten ze (nog) aan bij de uitdagingen of realisatiemogelijkheden?

In de samenwerkingsparagraaf van de prestatieafspraken wordt de overlegstructuur en onderlinge communicatie uitvoerig beschreven. Doel is te komen tot gedragen afspraken, het borgen van de betrokkenheid van de partijen en daar waar nodig tijdig afspraken te maken over bijsturing van de afspraken.

2.6 De andere relevante zaken die inzicht geven in bijvoorbeeld het lokale proces van totstandkoming of de creativiteit van partijen om maatschappelijke doelen te realiseren.

Zie punt 2.4 Met betrokken partijen wordt actief de samenwerking gezocht en daar waar nuttig worden allianties gevormd.

3. Beschrijving van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

3.1 Indeling van de maatschappelijke prestaties

De afspraken m.b.t. de gemeente Velsen zijn in de verschillende jaren als onderstaand ingedeeld:

Indeling / thema's			
2016	2017	2018	2019
*woningvoorraad, duurzaamheid, energieakkoord; *doelgroepen; *woonruimteverdeling; *wonen, welzijn en zorg; *leefbaarheid en veiligheid; *overig.	*samenwerken; *voorraad; *duurzaamheid; *wonen en zorg; *leefbaarheid; *bijzondere doelgroepen; *renovatie/ transformatieprojecten; *sloop, verkoop en nieuwbouw	*samenwerken; *voorraad; *duurzaamheid; *wonen en zorg; *leefbaarheid; *bijzondere doelgroepen; *sloop, verkoop en nieuwbouw	*samenwerken; *voorraad; *duurzaamheid; *wonen en zorg; *leefbaarheid; *bijzondere doelgroepen; *nieuwbouw

Ten behoeve van eenduidigheid in de beschrijving van de realisatie (zie 3.2) worden de afspraken voor Velsen over de jaren 2016 t/m 2019 als volgt weergegeven:

- Woningvoorraad (incl. transformatie, sloop, verkoop en nieuwbouw);
- Duurzaamheid;
- Wonen en zorg;
- Leefbaarheid;
- Bijzondere doelgroepen.

3.2 Realisatie van de afspraken

Per afspraak wordt verwezen naar een tabel in hoofdstuk 5 of wordt in de desbetreffende cel aangegeven hoe met de prestatieafspraken is omgegaan.

Afspraken m.b.t. Woningvoorraad		
2016	Prestatie	
Levensloopbestendigheid is uitgangspunt bij nieuwbouw	Opgeleverd 8 won. Dok12B	✓
Jaarlijks verantwoording afleggen over toewijzing woningen	Middels jaarverslag 2016	✓
Nieuwbouw voldoet zo veel als mogelijk aan Politiekeurmerk Veilig wonen en Woonkeur	Opgeleverd 8 won. Dok12B	✓
2017	Prestatie	
Verkoop van circa 5 (sociale) huurwoningen	4 verkocht (tabel 2) (6 geleverd)	✓
Streven 70% < 2 ^e aftop.gr.; 10% niet-DAEB	76% resp. 6 % (tabel 3)	✓
Renovatie/transformatie: 31 woningen	Oplevering Torricelli 18 onzelfstandige units in 2017, rest later	✓
Harde plannen nieuwbouw: 41 woningen	30 gerealiseerd (tabel 2), rest later	✓
2018	Prestatie	
Participatie in realisatie regionaal woonruimteverdeelsysteem	Gestart eind november (jv 2018)	✓
Participatie in realisatie betaalbaarheidsmeter tbv woningzoekenden	Beschikbaar (jv 2018)	✓
Geen verkoop van sociale huurwoningen	3 won. geleverd (waarvan 1 sociale huurwoning, verkocht in 2017) (tabel 2)	✓
Streven 75% < 2 ^e aftop.gr.; 10% niet-DAEB	79% resp. 7 % (tabel 3)	✓
Harde plannen nieuwbouw: 48 woningen	31 gerealiseerd (tabel 2). De rest is KPN; wordt opgeleverd in 2020	✓
2019	Prestatie	
Inzet betaalbaarheidsmeter in regionaal woonruimteverdelingssysteem; anders via eigen website.	Gerealiseerd	✓
Verkoop Gering aantal (koopgarant)woningen; indien mogelijk terugkoop koopgarantwon. en inzetten als DAEB-huurwon.	1 woning verkocht, 5 woningen terug gekocht waarvan 4 in sociale verhuur en 1 op de vrije markt is verkocht.	✓
Streven 75% < 2 ^e aftop.gr.; 10% niet-DAEB		
Harde plannen nieuwbouw: circa 57 won. (incl. 3 skaeve Huse)	Is Stadspark: 54 woningen. Skaeve Huse wordt opgeleverd 2020	✓

Afspraken m.b.t. duurzaamheid		
2016	Prestatie	
Bij herstructurering en renovatie verbetering met twee labelstappen of tot label B	Woningen aan de Melkiaan verbeterd naar A (jaarslag 2016)	✓
2017	Prestatie	
Investering in duurzaamheid € 2,5 milj. (110 woningen)	Gerealiseerd	✓
2018	Prestatie	
Investering in duurzaamheid € 3,2 milj. (161 woningen)	Gerealiseerd	✓
2019	Prestatie	
Duurzaamheidsprojecten in bestaande bouw leveren gemiddeld energielabel A/B op.	2 projecten opgeleverd, in totaal 64 woningen , €3,8 mio. 38 daarvan zijn in feb 2020 opgeleverd.	✓
Bespreken plan van aanpak CO2 neutraal in 2050 met betrokken partijen	Mgr Vastgoed heeft stuk laten opstellen door Finance Ideas. VW neemt deel aan transitievisie warmte (IJmond regio, HVC OD IJmond, Gemeente Velsen en andere corporaties); gesprekken zijn voortdurend.	✓
Streven naar gasloze nieuwbouw	Nieuwe nieuwbouw wordt gasloos ingepland.	✓

Afspraken m.b.t. wonen en zorg		
2016	Prestatie	
WMO aangepaste woningen aanbieden bij WMO-loket	Conform toegepast (jv 2016)	✓
2017	Prestatie	
Leveren maatwerk voor seniorbewoners (seniorcheck)	Conform toegepast (jv 2017)	✓
Middels nieuwbouw meer nulredenwoningen	Gerealiseerd/in voorbereiding (jv 2017)	✓
2018	Prestatie	
Leveren maatwerk voor seniorbewoners (seniorcheck)	Conform toegepast (jv 2018)	✓
Opstellen sociale kaart van Velsen-Noord	Doorgeschoven naar 2020	✗
Uitbreiding wozoco De Hofstede met 10 woningen	Uitgevoerd (jv 2018)	✓
2019	Prestatie	
Leveren maatwerk voor seniorbewoners (seniorcheck)	Onder Leefbaarheid; is uitgevoerd	✓
Onderzoek renovatie complex De Duinpan	VW is in gesprek met huurder Philadelphia	✓

Afspraken m.b.t. leefbaarheid		
2016	Prestatie	
Participatie in convenant huurschuld en huisuitzetting	Preventie project met gemeente (jv 2016)	✓
Deelname in project buurtbemiddeling	7 zaken doorverwezen (jv 2016)	✓
Feitenonderzoek in kader van woonfraude	uitgevoerd	✓
2017	Prestatie	
Facilitaire/materiele ondersteuning leefbaarheidsinitiatieven	div projecten o.a. voetstappen in de wijk (jv 2017)	✓
Inzet huismeesters in Oud-IJmuiden	Huismeester in dienst	✓
2018	Prestatie	
Facilitaire/materiele ondersteuning leefbaarheidsinitiatieven	div. projecten overzicht in jv 2018	✓
Inzet huismeesters in Oud-IJmuiden	Huismeester in dienst	✓
Aanpak schuldhulpverlening en -sanering, huurachterstanden beleid en budgetberbeer	Conform toegepast (jv 2018)	✓
Aanpak woonoverlast (o.a. door prev. jur. ondersteuning)	Conform toegepast (jv 2018)	✓
Inzet Wonen Plus	Conform toegepast (jv 2018)	✓
Inzet wijkmobiel	Conform toegepast (jv 2018)	✓
2019	Prestatie	
Facilitaire/materiele ondersteuning leefbaarheidsinitiatieven	div. projecten overzicht in jv 2019	✓
Aanpak achterpaden, verlichting en schuttingen (operatie Steenbreek).	Is een project van 2019 – 2026, dat is gestart	✓
Onderhoud binnen- en hoektuinen	Er zijn onderhoudscontracten met 2 leveranciers uit de regio waarin dit onderhoud is ondergebracht. Contracten worden nagekomen en onderhoud goed uitgevoerd.	✓
Aanpak schuldhulpverlening en -sanering, huurachterstanden beleid en budgetbeheer	Conform toegepast (jv 2019)	✓
Aanpak woonoverlast	Conform toegepast (jv 2019);	✓
Inzet Wonen Plus	Conform toegepast (jv 2019)	✓
Inzet wijkmobiel	Conform toegepast (jv 2010)	✓

Afspraken m.b.t. bijzondere doelgroepen		
2016	Prestatie	
Aanbieden passende woning na indicatie gemeente	23 statushouders gehuisvest (tabel 14); taakstelling – 60 - niet gehaald (jv 2016); <i>tekort door aanbod bij gemeente, niet bij VW</i>	✓
Drie maanden voorrang voor huishoudens met urgentie	Conform toegepast (jv 2016)	✓
2017	Prestatie	
Naar rato bezit huisvesting statushouders	30 gehuisvest (tabel 14)	✓
Naar rato bezit huisvesting urgenten en andere bijzondere doelgroepen	Conform toegepast (jv 2017)	✓
Mede ontwikkeling skaeve huse.	Loopt in overleg met gemeente (jv 2017)	✓
2018	Prestatie	
Naar rato bezit huisvesting statushouders	61 gehuisvest; meer dan de taakstelling (jv 2018)	✓
Naar rato bezit huisvesting urgenten en andere bijzondere doelgroepen	Conform toegepast (jv 2017)	✓
Mede ontwikkeling skaeve huse (investering € 375.000).	Start document gereed (jav 2018)	✓
2019	Prestatie	
Naar rato bezit huisvesting statushouders	Voorstand + 11	✓
Oplevering project Skaeve Huse	September 2020	✓

4. Beschrijving van de ambities in relatie tot de maatschappelijke opgaven

4.1 Ambities

De ambities van Velison Wonen zijn in de volgende documenten weergegeven:

Ambitiedocument	Betreft de jaren:			
	2016	2017	2018	2019
Ondernemingsplan Velison Wonen 2014-2017*				

*Het Ondernemingsplan 2014-2017 heeft ook in 2018 en 2019 - in afwachting van het nieuw te maken ondernemingsplan - als leidraad voor het handelen van Velison Wonen gediend.

De hoofdlijnen van de ambities zijn verwoord in de Missie, Visie en het Ondernemingsplan (genoemde bedragen zijn prijspeil 2018):

De Missie van Velison Wonen luidt: "Samen met huurders en partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn gaan we voor kernen in Velsen waarin het prettig wonen en leven is. Daarin bieden we vanuit een optimale dienstverlening betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan een brede doelgroep."

Velison Wonen beheert en bouwt voor huishoudens met een inkomen tot € 36.798 én voor de middeninkomens. Velison Wonen is een solide bedrijf en werkt binnen de kaders van de Woningwet. Dat komt tot uitdrukking in haar visie: "We zijn actief in het evalueren en analyseren van de perspectieven voor onze organisatie. Wij hebben een toekomst wanneer wij in staat zijn gericht invulling aan haar kerntaak te geven en de besteding van middelen te verwezenlijken vanuit een efficiënte bedrijfsvoering. Zo kunnen we een optimale bijdrage leveren aan de gemeentelijke en mogelijk ook de regionale opgave."

In het Ondernemingsplan heeft Velison Wonen haar visie voor de periode 2014-2017 (met doorwerking naar 2018 en 2019) geconcretiseerd aan de hand van drie speerpunten van beleid:

1. Afgestemd aanbod;
2. Verschil maken in de kernen met bezit;
3. Organisatie & dienstverlening (incl. financiële continuïteit).

speerpunt 1: Afgestemd aanbod:

Velison Wonen richt zich op kwalitatief goede en bovenal betaalbare huisvesting voor een brede doelgroep. Niet alleen focussen op de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers en huishoudens boven huurtoeslaggrens, inkomen tot € 36.798) en secundaire doelgroep (€ 36.798 tot € 41.056), maar ook op de middeninkomens. Daarnaast wordt onderscheiden: senioren en zorgbehoevenden; gezinnen; studenten/starters tot 23 jaar; statushouders.

Betaalbaarheid staat bij Velison Wonen hoog in het vaandel. In het huurbeleid voor de periode 2016-2019 is voorzien in een aftopping van de huren op verschillende huurprijsgrenzen. Minimaal 70% van de woningvoorraad heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens (€ 640,14). Dit huurbeleid resulteert in een gedifferentieerd woningaanbod op wijkniveau en voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid. Conform de wet- en regelgeving (80-10-10 regel) wijst Velison Wonen 80% toe aan de inkomensgroep tot € 36.798. 10% wordt gebruikt om vrijkomende woningen met een afgetopte huurprijs van € 710.68 toe te wijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen tussen € 36.798 en € 41.056. De overige 10% wil Velison Wonen gebruiken voor maatwerk voor personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden (fysieke of sociale beperking) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Velison Wonen wijst passend toe.

Het uitgangspunt is dat de huurprijs bij 90% van de woningen beneden de liberalisatiegrens van € 710,68 blijft. De vrije sector huurwoningen (niet-DAEB) vormen ongeveer 10% van het totale bezit (huurprijs vanaf € 710,68). Voor huishoudens met een hoog inkomen (tussen € 36.798 en € 47.072) is de streefhuur afgetopt op maximaal € 900.

Speerpunt 2: Verschil maken in kernen met bezit:

Een belangrijk onderdeel van het speerpunt is het investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad. De komende jaren ligt de nadruk op het energetisch verbeteren van de woningvoorraad. Velison Wonen wil in 2020 gemiddeld een EI van tenminste 1.4 (voorheen label B) halen. Daarmee draagt Velison Wonen bij aan de beperking van de woonlasten van de huurders en aan toekomstbestendigheid van het bezit.

Het leefbaarheidsbeleid van Velison Wonen is erop gericht een bijdrage te leveren aan het prettig en veilig wonen.

Speerpunt 3: Organisatie en dienstverlening:

Medewerkers zijn het belangrijkste middel van een corporatie om de inzet voor de volkshuisvesting waar te maken. Sinds het moment van fusie, begin 2014, is ingezet op het verstevigen van de organisatie, zowel op het niveau van de medewerkers als bedrijfsmatig (procedureel, Plan-Do-Check-Act, et cetera).

Met elkaar wordt gestreefd naar behoud van het KWH huurlabel, een streven dat in de afgelopen jaren steeds is behaald.

Financiële continuïteit en voldoende faciliteringsvolume zijn nodig om projecten die bijdragen aan het behalen van de volkshuisvestelijke doelen in het werkgebied te kunnen borgen. Jaarlijks zijn de inspanningen op dit punt gericht op een positief oordeel van de Autoriteit woningcorporaties (Aw), een positief saldo operationele kasstroom en het voldoen aan het borgingsplafond van het WSW. Dit laatste verzekert Velison Wonen van voldoende faciliteringsvolume om projecten te kunnen blijven uitvoeren.

4.2 Pluspunten ambities

A. Pluspunten die de methodiek 6.0 benoemd

Hieronder worden diverse punten weergegeven die de visitatiemethodiek als pluspunten beschouwd:

- compleetheid en onderbouwing van de ambities in relatie tot o.a. de lokale volkshuisvesting, DAEB/niet-DAEB scheiding, portefeuillestrategie, convenanten.
- de hoogte van de ambities in relatie tot de gesignaleerde lokale problematiek en de eigen mogelijkheden. De corporatie zoekt, ook bij beperkte eigen mogelijkheden, bijvoorbeeld toch zeer creatief naar verantwoorde oplossingen voor lokale opgaven.
- het actualiseren
Ambities en doelstellingen zijn regelmatig geactualiseerd.

1. Prestaties Velison Wonen

TABEL 1: Het bezit (DAEB + niet-DAEB)

# = aantal woningen	2016	2017	2018	2019
# Huurwoningen	3.593	3.596	3.6079	3604
# Onzelfstandige wooneenheden	30	50	50	50
# Intramuraal (zorgvastgoed)	33	62	85	91
# Totaal woongelegenheden	3.656	3.708	3.742	3745
% Eengezinswoningen	57%	56%	56%	56%
% Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	24%	24%	24%	24%
% Meergezinsetagebouw met lift	16%	16%	17%	17%
% Hoogbouw	1%	1%	1%	1%
% Onzelfstandig/intramuraal	2%	3%	2%	2%
# Garages	108	108	109	109
# Maatschappelijk vastgoed	9	12	12	12
# Bedrijfsruimten / winkels DAEB	0	0	0	0
# Bedrijfsruimten / winkels niet-DAEB	11	10	9	9
# Overig bezit	0	0	0	0
# Verhuureenheden ongewogen	3.784	3.838	3.872	3875

Bronnen: 2016 + 2017 dVi; 2018 + 2019 gegevens corporatie

TABEL 2: Mutaties in het bezit (DAEB + niet-DAEB)

	2016	2017	2018	2019
Individueel verkocht	6	4	3	1
Collectief verkocht	0	0	0	0
Gesloopt	0	0	0	0
Nieuwbouw	8	30	31	0
Aankoop	7	24	3	3

Bronnen: 2016 + 2017: dVi; 2018: jaarverslag; 2019: gegevens corporatie

TABEL 3: Huurklassen in het bezit (DAEB + niet-DAEB; excl onzelfstandige eenheden)

	2016	2017	2018	2019
goedkoop	566 (16%)	543 (15%)	492 (13%)	447 (12%)
betaalbaar	2.152 (60%)	2.201 (61%)	2.250 (62%)	2277 (62%)
duur t/m lib.grens	640 (18%)	624 (18%)	646 (18%)	645 (18%)
duur boven lib.grens	235 (6%)	228 (6%)	271 (7%)	293 (8%)
totaal	3.593 (100%)	3.596 (100%)	3.659 (100%)	3662 (100%)

Bron: 2016 + 2017: dVi; 2018: jaarverslag; 2019: gegevens corporatie

TABEL 4: Uitvoering Staatssteunregeling (DAEB)

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot xx. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot xx. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is tot en met 2018 € 710,68.

	2016	2017	2018	2019
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	228	247	252	235
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80%)	216 (94%)	233 (94%)	239 (95%)	214 (91%)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 80-90%)	8 (4%)	10 (4%)	10 (4%)	11 (5% van 1)
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (de 90-100%)	4 (2%)	4 (2%)	3 (1%)	10 (4% van 1)
Oordeel Aw	Akk	Akk	Akk	Nog niet binnen

Bronnen: 2016, 2017 + 2018: dVi; 2019: gegevens corporatie; oordeel Aw: oordeelsbrieven

TABEL 5: Uitvoering Passend toewijzen (DAEB)**Passend toewijzen**

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

	2016	2017	2018	2019
Aantal toewijzingen	n.v.t.	248	252	251
Passend toegewezen (absoluut # en in % van aantal toewijzingen)	n.v.t.	248 (100%)	252 (100%)	251 (100%)
Oordeel Aw	n.v.t.	Akk	Akk	Nog niet binnen

Bronnen: 2017 + 2018: dVi; 2019: gegevens corporatie; oordeel Aw: oordeelsbrieven

TABEL 6: Huurverhoging

	2016	2017	2018	2019
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (excl. huurharmonisatie in 2016, incl. huurharmonisatie in 2017, 2018 en 2019)	1,9%	1,3%	2,4%	2,6%
Gemiddelde huurverhoging corporatie	1,2%	0,7%	1,80%	1,73%
Gemiddelde huurprijs per huurwoning	€ 536	€ 542	€ 556	€ 575

Bronnen: * gemiddelde huurverhoging: gegevens corporatie;

**gemiddelde huurprijs: 2016 t/m 2018: jaarverslag; 2019: gegevens corporatie;

TABEL 7: Huurachterstand en ontruimingen

	2016	2017	2018	2019
Norm huurachterstand (%)	*	*	1,4%	1,4%
Huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	1,83%	1,03%	1,37%	1,29
Ontruimingen n.a.v. huurachterstand	3	4	3	0

Bronnen: norm: gegevens corporatie;

Huurachterstand en ontruimingen: 2016 + 2017: dVi; 2018: jaarverslag; 2019: gegevens corporatie

TABEL 8: Leeftijd van het bezit (DAEB + niet-DAEB)

Per categorie in % van totaal	2016	2017	2018	2019
Vooroorlogse woningen	416 11%	414 11%	414 11%	413 11%
Jaren 45-59	1.203 33%	1.204 32%	1.204 32%	1204 32%
Jaren 60-69	140 4%	140 4%	145 4%	145 4%
Jaren 70-79	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
Jaren 80-89	523 14%	613 17%	612 16%	613 16%
Jaren 90-99	982 27%	916 25%	933 25%	933 25%
Jaren 00-09	185 5%	179 5%	179 5%	179 5%
Jaren 10-19	207 6%	242 6%	255 7%	258 7%
totaal	3.656	3.708	3.742	3745

Bronnen: 2016 + 2017: dVi; 2018: jaarverslag; 2019: gegevens corporatie

TABEL 9: Conditie score van het bezit

n.v.t.

Per categorie in % van totaal	2016	2017	2018	2019
Score 1	5	5	5	6
Score 2	10	10	12	15
Score 3	75	75	74	73
Score 4	8	8	3	4
Score 5	2	1	2	1
Score 6	0	0	1	0
Onbekend	0	1	3	1

Bronnen: 2016 + 2017: dVi; 2018 + 2019 gegevens corporatie

TABEL 10: Onderhoud & verbetering Aedes Benchmark

	2017	2018	2019
Letter Onderhoud & Verbetering	*	*	B
Instandhoudingsindex	B	A	B
Technische woningkwaliteit	*	*	B
Ervaren woningkwaliteit	C	C	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017, 2018 en 2019; * = niet beschikbaar

TABEL 11: Huurdersoordeel Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Huurdersoordeel	B	B	B	B
Deelscore nieuwe huurders	A	C	A	B
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	B	B	B	B
Deelscore vertrokken huurders	A	B	A	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2015-2019

TABEL 12: Energie-index bezit (DAEB + niet-DAEB)

Energieprestatie (woningen)	2016	2017	2018	2019
Label A (EI= 0,8-1,2)	10,8%	11,1%	26,6%	26,0%
Label B (EI= 1,2-1,4)	27,8%	27,9%	29,7%	28,0%
Label C (EI= 1,4-1,8)	27,4%	27,5%	19,0%	19,0%
Label D (EI= 1,8-2,1)	15,5%	15,3%	16,0%	18,0%
Label E (EI= 2,1-2,4)	10,5%	10,6%	5,7%	6,0%
Label F (EI= 2,4-2,7)	6,5%	6,4%	1,8%	2,0%
Label G (EI > 2,7)	1,5%	1,2%	1,2%	1,0%

Bronnen: 2016: dVj; 2017, 2018 en 2019: gegevens corporatie

TABEL 13: Duurzaamheid Aedes Benchmark

	2016	2017	2018	2019
Letter Duurzaamheid	-	*	*	B
Deelletter energetische prestatie	-	*	*	B
Deelletter CO 2 uitstoot	-	*	*	B

Bronnen: Aedes Benchmark 2017, 2018 en 2019; * = niet beschikbaar

TABEL 14: Toewijzingen aan statushouders

	2016	2017	2018	2019
Toewijzingen aan vergunninghouders	23	30	61	+11 voorstand

Bronnen: 2017: dVj; 2016 + 2018: jaarverslag; 2019 gegevens corporatie