

Maatschappelijke visitatie Woningbedrijf Velsen

Opdrachtgever: Woningbedrijf Velsen

Rotterdam, 13 maart 2015



Maatschappelijke visitatie Woningbedrijf Velsen

Woningbedrijf Velsen
Visitatieperiode 2010-2013

Opdrachtgever: Woningbedrijf Velsen

Geert-Jan Klein Bluemink
Ewoud Dekker
Marleen Roekx

Rotterdam, 13 maart 2014

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

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

ECORYS Nederland B.V.

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Woningbedrijf Velsen	9
Recensie	9
Scorekaart	11
Samenvatting	12
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
1.1 Inleiding	18
1.2 Opgaven	18
1.2.1 Lokale opgaven	18
1.3 Prestaties in het licht van de opgaven	20
1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep	20
1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	21
1.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer	22
1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed	23
1.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	24
1.4 Ambities	25
1.4.1 Bedrijfsvisie 2008 t/m 2011 Passie voor wonen in Velsen	25
1.4.2 Bedrijfsvisie 2012 t/m 2015 Betekenis geven aan Velsen	25
1.4.3 Jaarplannen 2010 t/m 2013	26
1.4.4 Overig beleid	26
1.5 Ambities in relatie tot de opgaven	27
1.6 Beoordeling	28
2 Presteren volgens Belanghebbenden	29
2.1 Inleiding	30
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	30
2.3 Beoordeling	30
2.3.1 Prestaties	30
2.3.2 Relatie en communicatie	33
2.3.3 Invloed op beleid	33
2.4 Boodschap	34
2.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Woningbedrijf Velsen?	34
2.4.2 Hebt u een boodschap voor Woningbedrijf Velsen?	35
3 Presteren naar Vermogen	37
3.1 Inleiding	38
3.2 Financiële continuïteit	38
3.2.1 Vermogenspositie	38
3.2.2 Vermogensbeleid	39
3.3 Doelmatigheid	41
3.4 Vermogensinzet	42
3.5 Beoordeling	44
4 Presteren ten aanzien van Governance	45

4.1	Inleiding	46
4.2	Besturing	46
4.2.1	Plan	46
4.2.2	Check	47
4.2.3	Act	48
4.3	Intern toezicht	49
4.3.1	Functioneren van de Raad van Commissarissen	49
4.3.2	Toetsingskader	52
4.3.3	Governancecode	52
4.4	Externe legitimering en verantwoording	53
4.4.1	Externe legitimatie	53
4.4.2	Openbare verantwoording	54
4.5	Beoordeling	55
	Bijlagen	57
	Bijlage 1: Position Paper Woningbedrijf Velsen	58
	Bijlage 2: bestuurlijke reactie Woningbedrijf Velsen	62
	Bijlage 3: Geïnterviewde personen	63
	Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	64
	Bijlage 5: Curricula vitae van de visitatoren	66
	Bijlage 6: Bronnenlijst	71
	Bijlage 7: Presteren naar Opgaven	72

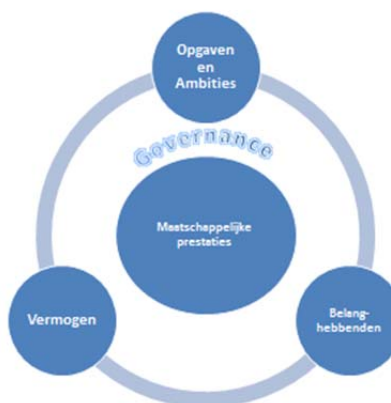
Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.



De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.

In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage.

Aan het begin van de visitatie stelt de bestuurder een Position Paper op waarin aangegeven wordt wie de corporatie is, waar ze voor staat, wat ze wil bereiken, waar ze nu staat en de mate van tevredenheid daarover. In de recensie zal de visitatiecommissie daarop reflecteren. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

Woningbedrijf Velsen heeft Ecorys in 2014 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode 2010 tot en met 2013. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Geert-Jan Klein Bluemink, Ewoud Dekker, Marleen Roekx. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	8	9	10	11	12
Deskresearch					
Startbijeenkomst					
Interne interviews					
Belanghebbenden					
Concept rapport					
Interne bespreking					
Eindpresentatie					
Eindrapport					

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

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

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

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

Leeswijzer

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Woningbedrijf Velsen.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper Woningbedrijf Velsen;
2. Bestuurlijke reactie Woningbedrijf Velsen;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Cv's van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. Evaluatie Governancecode;
8. Uitwerking Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Woningbedrijf Velsen

Recensie

Woningbedrijf Velsen voldoet ruimschoots aan de eisen die het stelsel een corporatie oplegt. De gemeente mag blij zijn met een solide partij als de corporatie, zeker gezien de (volkshuisvestelijke) opgave de komende jaren. De prestaties die de corporatie laat zien zijn goed, maar er is nog veel te doen en de corporatie kan ook echt meer doen, indien de voorwaarden goed zijn. Zij handelt sterk vanuit de financiën en veiligheid. Dit resulteert in een zeer goede vermogenspositie en zeer ruime en oplopende ratio's. Voor externe financiële toezichhouders is dit een voorbeeldcorporatie. Huurders en zorgpartners zijn over het algemeen tevreden. De visitatiecommissie herkent het beeld dat door de corporatie is geschetst in de position paper, waarbij enkele punten (zoals verbetering bestaande voorraad) in de komende tijd extra aandacht vergen. Hieronder is voorgaande verder toegelicht.

Lastige context

Er zijn wat kanttekeningen te plaatsen bij het maatschappelijk functioneren. De corporatie heeft ontegenzeggelijk moeilijke projecten gerealiseerd binnen de gemeente. Ze heeft dat gedaan ondanks het veelal ontbreken van ruimtelijke kaders vanuit de gemeente en heeft zich daardoor genoodzaakt gezien aanvankelijke slooptrajecten om te zetten in renovaties. Dit getuigt van lef. Dit verklaart tevens ook deels de enorm lange doorlooptijden van de projecten. Het gaat de corporatie niet gemakkelijk af snel en doortastend te handelen binnen een gemeentelijke en gepolitiseerde context. De communicatie tussen deze twee partijen is nogal ongelukkig te noemen en leidt niet tot een betere samenwerking over en weer. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat beide partijen hierin tekort schieten en nodigt beide uit hieraan grondig te werken in de toekomst. De komst van een nieuwe bestuurder biedt daarbij een wenkend perspectief.

Solide bedrijf

Woningbedrijf Velsen komt over als een gedegen organisatie met voldoende financiële slagkracht om binnen de gemeente een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke opgave. Let wel, die opgave wordt terecht niet als identiek ervaren met de "Metropolitane" ambities van de gemeente. Verzet tegen invulling van het parkeerbeleid met dure parkeervoorzieningen lijkt gerechtvaardigd, gezien het vermogensbeslag en onrendabele investeringen. Terecht kiest de corporatie voor het primaat van woningen boven dat van parkeergelegenheden of van onrendabele investeringen. Al met al vereist dit wel dat ook de corporatie zich meer positioneert als strategische partner met een gefundeerde visie, duidelijk communiceert en met voldoende afstemming met alle belanghebbenden rekening houdt.

Met de blik naar buiten

De corporatie kan voor een buitenstaander nogal intern gericht overkomen en erg operationeel. Het innoverend vermogen en het aangaan van nieuwe samenwerkingsvormen zal zeker extra aandacht vergen om meer extern gericht te worden. Dit impliceert ook dat de corporatie voor de regio best een grotere rol mag hebben en nemen, zeker waar het de volkshuisvestelijke partners betreft. De toezichhouders hebben vanuit hun verantwoordelijkheid met recht voorzichtigheid betracht, zeker gezien de crisis en de stelselveranderingen. De corporatie hoeft echter niet per se de beste uit de klas te zijn, maar zou juist meer kunnen bijdragen aan de beste volkshuisvestelijke klas. Daar is de regio bij gebaat, meer nog dan dat de corporatie voor zichzelf alle risico's weet uit bannen. Gewaakt moet worden voor een te eenzijdig op de corporatie gericht toezicht waarbij de (nieuwe)

bestuurder tussen de schuifdeur van gemeente en corporatie belandt. Juist nieuwe samenwerkingsvormen zijn daarbij van belang.

Nadruk op strategische impact een communicatie

In het licht van de vorige visitatie mag het tot reflectie dienen dat, vier jaar later, een aantal dezelfde constatering en aanbevelingen wordt gedaan als eerder. Dit betreft dan vooral de grote opgave van de voorraad en de gevraagde visie met beleid. Met respect voor wat wél gerealiseerd is en met begrip voor de consequenties van een niet altijd even realistisch beeld en gebrekkige coöperatie vanuit de gemeente, wordt Woningbedrijf Velsen uitgenodigd vaart te maken met de nodige ontwikkelingen. Daarbij geldt dat niet alleen wat het bedrijf doet van belang is, maar vooral hoe en hoe daar over gecommuniceerd wordt.

Terugblik vorige visitatie

In 2010 is de vorige maatschappelijke visitatie van Woningbedrijf Velsen opgeleverd. Deze visitatie, waarin is teruggeblikt over de periode 2006 tot en met 2009, is uitgevoerd conform methodiek 3.0. Binnen deze methodiek was de normering anders. Dat maakt een vergelijking tussen de resultaten van de voorgaande visitatie en de huidige visitatie lastig, omdat de cijfers niet één op één zijn te vergelijken.

Zoals beschreven is de commissie van mening dat Woningbedrijf Velsen op enkele verbeterpunten een duidelijke verbetering heeft doorgemaakt. Zo heeft de corporatie werk gemaakt op het gebied van de mogelijke problematiek 'achter de voordeur' door middel van het aanstellen van sociaal wijkbeheerders en de onderhoudsdienst een bredere taak te geven. Ook zijn er projecten gedaan in het kader van de vernieuwing van de voorraad, differentiatie in het aanbod en herstructurering in de wijken. De opgave in met name de bestaande voorraad is nog steeds zeer groot. Het aantal opgeleverde projecten, evenals de doorlooptijd en het eenzijdig wijzigen van plannen, kan worden verbeterd. De volkshuisvestelijke prestaties kunnen daarmee beter. Verder heeft Woningbedrijf Velsen op veel vlakken beleid opgesteld, hetgeen eveneens een aanbeveling was. Het formuleren van een lange termijn visie verdient extra aandacht. Concluderend is een deel van de aanbevelingen opgevolgd, maar is niet nog niet overal adequaat opvolging aan gegeven.

Verbeterpunten

De visitatiecommissie is van mening dat Woningbedrijf Velsen in belangrijke mate doet waar ze voor staat en die dingen op een juiste manier doet. Dit laat onverlet dat er altijd mogelijkheden zijn voor verbetering. De volgende aandachtspunten worden genoemd:

- Met vaart formuleren van een lange termijn visie op de volkshuisvestelijke kerntaak, inclusief het duiden van harde en zachte plannen, en die afstemmen met de belanghebbenden. Hiermee wordt de zo nodige voortrekkersrol in de regio verder gestalte gegeven;
- Dit betekent op korte termijn wel degelijk weer inzetten op het maken van SMART geformuleerde wederzijdse prestatieafspraken met de gemeente. Een proactieve benadering is daarbij gewenst;
- Vergroten van de betrokkenheid van belanghebbenden en daarnaast verbeteren van de communicatie met de individuele huurders op basis van de lange termijn visie en het inzichtelijk maken van plannen;
- Blijvende aandacht, en op onderdelen een duidelijker onderscheid, met wat minder nadruk van de RVC op de details van individuele projecten (uiteraard met behoud van hun verantwoordelijkheid) en met meer nadruk op de strategievorming met volkshuisvestelijke impact voor de regio;
- Actief en adequaat invulling geven aan de grote volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Velsen, die zich primair concentreert op de herstructurering en verbetering van de bestaande voorraad.

Wanneer bovenstaande punten invulling krijgen en de samenwerking met de gemeente verder gestalte krijgt, staat Woningbedrijf Velsen de komende jaren niets meer in de weg om volledig tot bloei te komen. Het vermogen, zowel in materiële als niet materiële zin, is er ruimschoots voor aanwezig.

Scorekaart

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,3	7,2	7,0	6,8	7,0		7,0	75%	6,8
Ambities in relatie tot de opgaven							6	25%	
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
Prestaties	7,7	7,9	6,6	6,1	7,3		7,1	50%	7,1
Relatie en communicatie							7,4	25%	
Invloed op beleid							6,6	25%	
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							9	30%	7,2
Doelmatigheid							7	30%	
Vermogensinzet							6	40%	
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						6	33%	6,3
	Check						7		
	Act						5		
Intern toezicht	Functioneren Raad						6	33%	
	Toetsingskader						7		
	Governancecode						7		
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						6	33%	
	Openbare verantwoording						7		

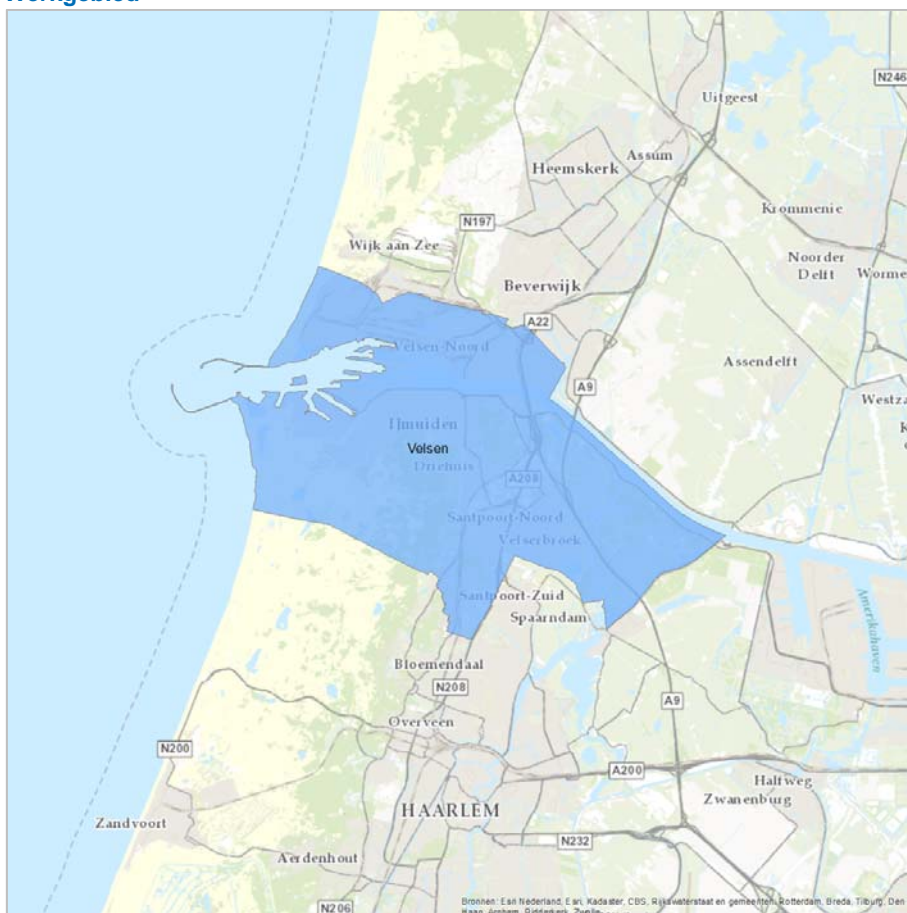
Samenvatting

Profielschets

Werkgebied

Woningbedrijf Velsen is werkzaam in de regio Midden-Kennemerland, waarbij het bezit volledig is gelegen in de gemeente Velsen. Woningbedrijf Velsen had in 2012 volgens het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) in deze gemeente een totaal bezit van 6.525 huurwoningen en 838 onzelfstandige overige wooneenheden. Daarnaast bezit Woningbedrijf Velsen een groot aantal garages (546), bedrijfsruimten/winkels en overig bezit (116). De corporatie behoort, volgens de systematiek van het CFV, tot de referentiegroep middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties. In totaal behoren 42 van de 381 corporaties tot deze referentiegroep.

Werkgebied



Woningbezit

Uit de CFV-cijfers blijkt dat de woningvoorraad van Woningbedrijf Velsen voor het grootste deel bestaat uit meergezinswoningen. In vergelijking met de referentiegroep heeft de corporatie een relatief groot aandeel van dit woningtype. Wat betreft meergezinswoningen geldt ook dat het grootste deel uit meergezinswoningen zonder lift t/m 4 lagen bestaat. Ook heeft de corporatie iets meer meergezinswoningen met lift en onzelfstandige overige wooneenheden dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De woningvoorraad bestaat voornamelijk uit woningen die gebouwd zijn in de wederopbouwperiode (1945-1970). Het grootste deel van de voorraad (bijna de helft), komt van voor de jaren '60. Dit geeft een indicatie van de opgave op het gebied van renovatie en herstructurering die Woningbedrijf Velsen de aankomende jaren te wachten staat.

Woningbezit Woningbedrijf Velsen

Type woningen	Woningbedrijf Velsen	Landelijk
Eengezinswoningen	18,5%	42,4%
Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	44,5%	26,2%
Meergezinswoning met lift	19,9%	14,1%
Hoogbouw	5,8%	11,5%
Onzelfstandige overige wooneenheden	11,4%	5,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CIP (2013), Stichting Woningbedrijf Velsen, Velsen, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

De wooneenheden van Woningbedrijf Velsen hadden een gemiddeld huurprijsniveau van € 428 per maand. De huurprijzen liggen daarmee hoger dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde (respectievelijk € 440 en € 445 per maand). Voor de huurwoningen die in de DAEB-categorie vallen bedraagt de huur 68,8% van de maximaal toegestane huur. Voor de niet DAEB woningen gaat het om 87,5% van de maximaal toegestane huur. Hiermee ligt de maximaal toegestane huurprijs van de wooneenheden van Woningbedrijf Velsen, voor DAEB ongeveer gelijk en voor niet DAEB hoger dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

Wat betreft het gemiddeld puntenaantal inzake woningwaardering is te zien dat de gemiddelde huurwoning in de DAEB-categorie van Woningbedrijf Velsen hoger scoort dan het gemiddelde bij de referentiegroep en de landelijke benchmark. Dit zal deels te maken hebben met de ligging in de regio Midden-Kennemerland en de relatief hoge leeftijd van een deel van de voorraad. Op basis van de maximaal toegestane huur kan worden geconcludeerd dat de woningen van Woningbedrijf Velsen een redelijke prijs-kwaliteitverhouding hebben ten opzichte van het landelijk gemiddelde en de referentie.

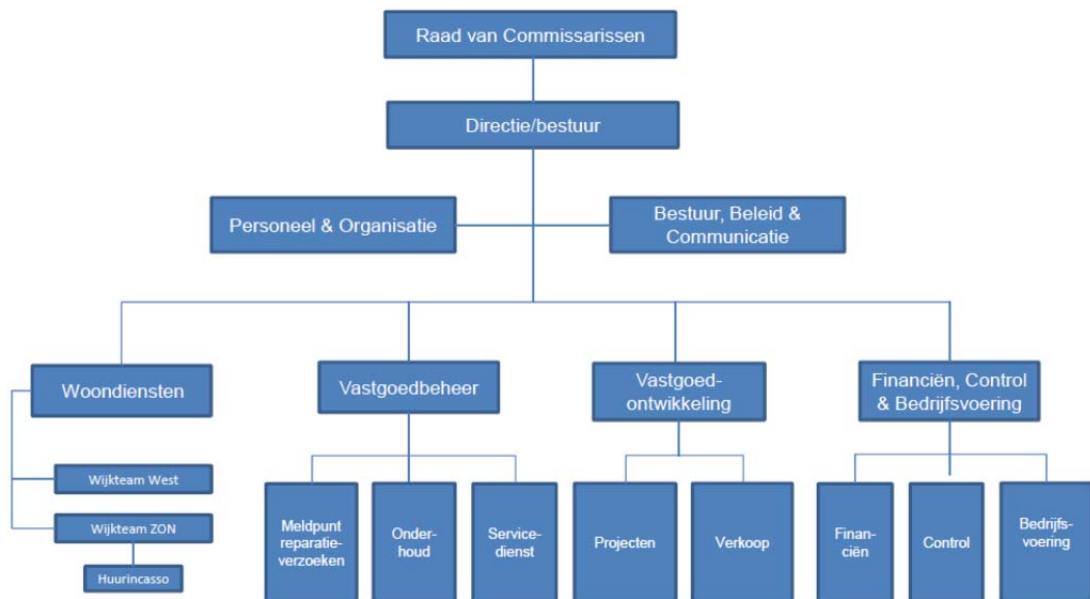
Het aandeel woningen dat valt onder de classificaties goedkope en betaalbare woningen bedroeg ultimo 2013 respectievelijk 26,2 en 64,0%. Woningbedrijf Velsen heeft ten opzichte van de corporaties in de referentiegroep en het landelijk gemiddelde relatief meer goedkope woningen (respectievelijk 20,2 en 19,3 %). Het aandeel betaalbare woningen ligt vrijwel op het gemiddelde. Dit resulteert in een relatief groot aandeel woningen in de dure prijssegmenten. Het grootste deel van deze woningen (7%) valt binnen de huurtoeslaggrens.

Globale governancestructuur

Organisatie

Op 31 december 2013 had Woningbedrijf Velsen 84 medewerkers in dienst (79,2 fte). Woningbedrijf Velsen werd in de periode 2010 tot en met 2013 bestuurd door de heer Kuné. Per 1 juli 2014 is het dienstverband in verband met pensioen beëindigd en is mevrouw Morsheim als nieuwe directeur-bestuurder aangetreden. De Raad van Commissarissen bestaat uit zes leden en houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming. Daarnaast staat zij het bestuur met raad terzijde. In het hoofdstuk Governance wordt een verdere toelichting gegeven op het intern toezicht.

Organogram Woningbedrijf Velsen



Bron: Woningbedrijf Velsen

Verbindingen

In het kader van projectontwikkeling is Woningbedrijf Velsen in het verleden een aantal verbindingen aangegaan. Omdat er geen activiteiten meer in deze verbindingen plaatsvinden, heeft de RvC in 2011 het voorstel tot liquidatie van de bestaande verbindingen goedgekeurd. Doorvoering van de ontbindingen is uiteindelijk eind 2013 afgerond. Voorjaar 2011 heeft de RvC de oprichting van de Woningbedrijf Velsen Holding en de Energie BV goedgekeurd aan de hand van de aktes van oprichting. In 2013 is wederom nog geen uitvoering gegeven aan het besluit tot oprichting. Redenen zijn de onduidelijkheden rondom de nieuwe Warmtewet, de ontwikkelingen rondom de herzieningswet en de financiering van de installaties in het kader van DAEB en niet-DAEB activiteiten. In afwachting van meer duidelijkheid heeft de organisatie het beheer van de bestaande WKO-installaties vormgegeven. De RvC is hierover geïnformeerd.¹ In 2013 is de ontbinding met Regenboog BV geëffectueerd. Dit betekent dat er ultimo 2013 geen verbindingen meer zijn.

¹ Jaarverslag 2013.

Beoordeling

Woningbedrijf Velsen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2. Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	Ruim voldoende	6,8
Presteren volgens Belanghebbenden	Ruim voldoende	7,1
Presteren naar Vermogen	Ruim voldoende	7,2
Presteren ten aanzien van Governance	Voldoende/ruim voldoende	6,3

Presteren naar Opgaven en Ambities

6,8

Woningbedrijf Velsen scoort ten aanzien van het Presteren naar Opgaven en Ambities een ruime voldoende. Op alle prestatievelden worden de prestaties in het licht van de opgaven beoordeeld met een voldoende tot ruim voldoende. Als het gaat om de Opgaven leveren met name de prestaties op het gebied van het huisvesten van de primaire doelgroep en het huisvesten van bijzondere doelgroepen hier een positieve bijdrage in. De realisatie van de afgesproken opgaven ten aanzien (des)investeringen in vastgoed liggen iets onder hetgeen is vastgelegd. De ambities in relatie tot de opgaven worden door de visitatiecommissie met een zes beoordeeld. Voorgaande vanwege het ontbreken van een actueel kader ten aanzien van de opgaven en mate waarin de ambities van de corporatie gedurende de visitatieperiode in lijn lagen met de externe opgaven.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,1

De maatschappelijk prestaties van Woningbedrijf Velsen worden door de belanghebbenden met een 7,0 beoordeeld. De cijfers liggen zowel per prestatieveld naar type belanghebbende als tussen de belanghebbenden ver uit elkaar. Daaruit spreekt een zekere onbalans tussen de prestaties van de corporatie, maar ook een onbalans in de wijze waarop met de verschillende belanghebbenden wordt omgegaan. Voor de relatie en communicatie wordt een ruim voldoende beoordeling gegeven. De mate waarin belanghebbenden zich betrokken voelen bij het beleid wordt beduidend lager beoordeeld. De boodschap aan de corporatie ligt samengevat in het ontwikkelen van een heldere strategische visie, die bij voorkeur aansluit bij het gemeentelijk beleid, inclusief het benoemen van concrete projecten. Stem dit via een strategisch kader intern af en communiceer de besluiten met de belanghebbenden.

Presteren naar Vermogen

7,2

Op het gebied van Presteren naar Vermogen wordt Woningbedrijf Velsen beoordeeld met een 7,2. Woningbedrijf Velsen voldoet zeer ruim aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen als het gaat om de solvabiliteit, continuïteit, rentedekkingsgraad, loan to value en de Debt Service Coverage Ratio. Daarnaast wordt door de corporatie actief en professioneel financieel beleid gevoerd. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop Woningbedrijf Velsen dit vormgeeft, hetgeen op dit onderdeel leidt tot een cijfer negen. Daarnaast heeft de corporatie duidelijke doelstellingen geformuleerd ten aanzien van efficiency en daling van de bedrijfslasten en deze zijn sindsdien zichtbaar geëffectueerd. Voor vermogensinzet is een cijfer 6 toegekend. De verantwoording, visie en prestaties ten aanzien van de (beoogde) maatschappelijke prestaties kan worden verbeterd, alsmede de verantwoording en motivering van de ontwikkeling van het eigen vermogen in relatie tot de maatschappelijke doelen.

Presteren ten aanzien van Governance

6,3

Woningbedrijf Velsen presteert voldoende tot ruim voldoende als het gaat om governance. De beleidscyclus is in de basis op orde met een systeem waardoor plan, check en act te volgen zijn. Ten aanzien van de consistentie van beleid, het informeren en betrekken van de buitenwereld bij het beleid en een vergezicht voor de lange termijn kunnen slagen worden gemaakt.

De visitatiecommissie kent een cijfer zes toe voor het functioneren van de Raad van Commissarissen. De samenstelling van de RvC is op orde als het gaat om de aansluiting bij de profielschets, het werven van nieuwe leden buiten eigen kring en de aandacht voor deskundigheid en continuïteit in de RvC. De RvC is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord en geeft hier invulling aan. De visitatiecommissie is van mening dat de juiste balans tussen afstand en betrokkenheid aandacht behoeft, waarbij de Raad nog teveel op detailniveau opereert en dicht tegen het bestuur aankruipt. Verder is een vereiste dat de RvC jaarlijks haar eigen functioneren en dat van haar leden buiten aanwezigheid van de bestuurder bespreekt. In 2013 heeft dit niet plaatsgevonden, vanwege een uitgebreide evaluatie in 2012, hetgeen de visitatiecommissie een opvallend besluit vindt.

In aansluiting op het professionele vermogensbeleid beschikt de RvC over een actueel en compleet toetsingskader. De corporatie voldoet aan de Governancecode en heeft de uitgangspunten verankerd in het beleid. Op het gebied van externe legitimering en verantwoording liggen aandachtspunten in de wijze waarop belanghebbenden aan de voorkant worden betrokken bij beleidsvorming en besluiten worden gecommuniceerd richting belanghebbenden.

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Woningbedrijf Velsen wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

1.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, bracheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

1.2.1 Lokale opgaven

Op dit moment zijn er geen prestatieafspraken met de gemeente Velsen. Reeds sinds het aflopen van de vorige prestatieafspraken is er geen overeenstemming bereikt tussen de corporaties en de gemeente Velsen. In de zomer van 2013 is wel de Woonvisie 2025 'samenwerken aan een aantrekkelijke stad' vastgesteld. Omdat er momenteel geen prestatieafspraken zijn, wordt er nog steeds samengewerkt op basis van de afspraken uit de periode 2007 – 2010, waarvan de prestatieafspraken uit 2005 de onderlegger zijn.

Woningbedrijf Velsen heeft wel het voortouw genomen om tot afspraken te komen. Zo is in 2011 een bod van de corporatie aan de gemeente gedaan (zie hieronder). Ook in 2012 en 2013 hebben de corporaties een actieve houding aangenomen richting de gemeente. In 2013 hebben de in Velsen actieve corporaties het SVB herijkt. Dit is voor Woningbedrijf Velsen het uitgangspunt bij nieuwe prestatieafspraken. Voor het tot op heden uitblijven van nieuwe prestatieafspraken benoemt Woningbedrijf Velsen de volgende redenen:

- De herijking van het SVB door de corporaties;
- Het woningmarktonderzoek, dat de grondslag vormt voor afspraken over de gewenste omvang en samenstelling van de woningvoorraad, is pas gereed na de zomer 2014;
- De nieuwe (fusie) corporatie Velison Wonen is nog volop bezig met het op orde brengen van het eigen SVB;
- De effecten van de voorstellen tot wijziging van de Herzieningswet op de werkzaamheden van de corporaties en de rol van de gemeente daarbij zijn nog onvoldoende helder.

Tot op het moment van schrijven (november 2014) zijn er nog steeds geen nieuwe prestatieafspraken. In het najaar van 2014 is de besluitvorming omtrent de conceptafspraken, die overigens niet SMART zijn en geen onderverdeling kennen tussen de corporaties, eenzijdig door de gemeente verplaatst naar begin 2015.

Prestatieafspraken wonen Velsen (juli 2005)

De overeenkomst is aangegaan voor de periode 2005 – 2020; die periode wordt onderscheiden in drie tijdvakken van 5 jaar (2005 t/m 2009; 2010 t/m 2014; 2015 t/m 2019). Partijen beschouwen daarbij alleen de afspraken voor de eerste periode als bindend. Voor zover de afspraken betrekking hebben op de daarop volgende tijdvakken zijn deze slechts 'indicatief' en krijgen pas een bindend karakter indien partijen dat overeenkomen.

Het doel van de Overeenkomst Prestatieafspraken was het vastleggen van een inhoudelijk, financieel en organisatorisch kader, waarmee gemeente en corporaties in goede samenwerking sturing en uitvoering konden geven aan het beleid t.a.v. wonen en ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Velsen. Hiervoor zijn afspraken gemaakt op de volgende beleidsterreinen:

- Gewenste omvang en ontwikkeling van de kernvoorraad, inclusief het beleid inzake verkoop van huurwoningen door de corporaties;
- Het beleid op het gebied van woonruimteverdeling;
- De voornemens van partijen inzake hun samenwerking bij verbetering (herstructurering) van bestaande wijken;
- De positie van corporaties bij uitgifte van nieuwbouwlocaties;
- Het beleid t.a.v. de relatie tussen Wonen, Zorg en Welzijn.

Prestatieafspraken wonen Velsen (2007 t/m 2010)

De op 5 juli 2005 vastgelegde afspraken betroffen bindende afspraken voor de periode tot en met 2009 en indicatieve afspraken voor de periode er na tot en met 2019. Deze afspraken bleven van kracht, tenzij in deze vervolg-prestatieafspraken er vanaf is geweken. De voornaamste afspraken betroffen:

- De gewenste omvang en ontwikkeling van de kernvoorraad, inclusief het beleid inzake het verkopen van huurwoningen door de corporaties;
- Het beleid op het gebied van de woonruimteverdeling;
- De voornemens van partijen inzake hun samenwerking bij de verbetering van bestaande wijken;
- De positie van corporaties bij de uitgifte van nieuwbouwlocaties;
- De relatie van wonen met zorg en welzijn, waaronder bouwen volgens Woonkeurlabel.

Bod Woningbedrijf Velsen aan de gemeente (2011)

Zoals uit voorgaande blijkt zijn de prestatieafspraken met de gemeente sinds 2010 niet meer geactualiseerd. Woningbedrijf Velsen heeft bij de gemeente aangedrongen op het belang van nieuwe afspraken. Met het uitblijven van deze afspraken heeft Woningbedrijf Velsen in 2011 een bod aan de gemeente gedaan, waarin zij in aansluiting op de 'Visie op Velsen' aangeeft welke bijdrage de corporatie aan de opgave zal leveren en wat er van Woningbedrijf Velsen verwacht mag worden. Woningbedrijf Velsen zet uiteen welke strategische keuzes zij maakt met het oog op de toekomst en welke plannen en investeringen zij zal doen voor de termijn tot aan 2015.

In het jaarverslag 2012 staat aangegeven dat de gezamenlijke corporaties in Velsen begin 2012 de gemeente een aanbod hebben gedaan. In dat aanbod staat verwoord wat de activiteiten van de corporatie voor de jaren erna zijn en onder welke condities deze activiteiten uitgevoerd kunnen worden. Begin 2013 heeft Woningbedrijf Velsen de gemeente laten weten dat het aanbod uit 2012 op onderdelen moet worden aangepast wegens het kabinetsbeleid, neergelegd in het Regeerakkoord. Woningbedrijf Velsen geeft daarin aan dat zij door de extra kosten niet meer in staat is alle activiteiten uit te voeren, zoals aangegeven in het oorspronkelijke aanbod.

Woonvisie 2025 'samenwerken aan een aantrekkelijke stad' (2013)

Deze woonvisie gaat in op het streefbeeld van Velsen in 2025 (anno 2013) middels drie thema's: Bewoners, Stad en Partnerschap. De woonvisie staat niet op zichzelf. Zij heeft een grote samenhang met andere producten, zoals de provinciale woonvisie, Visie op Velsen 2025 en het strategische voorraadbeleid van Woningcorporaties.

De thema's zijn uitgewerkt in verschillende doelstellingen voor 2025. Deze gaan in op het toewijzingsbeleid, huisvesting van (internationale) kenniswerkers, zorg en welzijn, de wens voor stedelijke woonvormen, afstemming van het woningbouwprogramma in relatie tot ouderen en doorstroming, promotie van Velsen, vrij woonverkeer binnen MRA, het uitvoeren van diverse

onderzoeken (woningmarkt, jongeren en kenniswerkers), versterking van bestaande woonmilieus, grotere variatie aan stedelijk verdichte woonmilieus in IJmuiden, voorzieningenniveau, openbare ruimte, woningdifferentiatie, Europese regelgeving, omvang van de kernvoorraad, doorstroming, aanbod voor middeninkomens in de koop- en huursector, kwaliteit van de woonomgeving, duurzaamheid en samenwerking.

Overige samenwerkingsovereenkomsten

Woningbedrijf Velsen heeft in diverse convenanten samenwerkingsafspraken met partners vastgelegd. Het gaat om het Hennepconvenant, convenant Buurtbemiddeling, convenant Woonfraude en convenant Schuldhulpverlening. Daarnaast zijn met de huurders afspraken gemaakt over de wederzijdse rechten en plichten, die zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Woningbedrijf Velsen overlegt met de huurdersraad. Daarnaast zijn er samenwerkingsovereenkomsten opgesteld tussen Woningbedrijf Velsen en het SPPB en SBBV voor meerdere leerwerkplaatsen bij de afdelingen Vastgoedbeheer en Vastgoed.

1.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van Woningbedrijf Velsen ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,3	7,0
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,2	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,0	
(Des)investeren in vastgoed	6,8	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,3 Het gemiddelde cijfer voor het huisvesten van de primaire doelgroep bedraagt een 7,3. Woningbedrijf Velsen zet zich actief in ten aanzien van het huisvesten van de primaire doelgroep. Woningbedrijf Velsen voldoet op onderdelen ruimschoots aan hetgeen is vastgelegd in prestatieafspraken.

In de prestatieafspraken met de gemeente zijn onder andere afspraken vastgelegd ten aanzien van de woningtoewijzing, doorstroming, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Als het gaat om woningtoewijzing dan is vastgelegd dat de corporaties bij toewijzing van vrijkomende huurwoningen de verhouding tussen het huishoudensinkomen en de huur monitoren. Woningbedrijf Velsen rapporteert hier jaarlijks over in het jaarverslag. In 2013 zijn partijen gestart met de uitwerking van een nieuw woonruimteverdeelsysteem dat begin 2014 van start is gegaan. Binnen dit systeem kunnen woningen gerichter worden aangeboden rekening houdend met het huishoudinkomen en de huishoudensamenstelling. De woningen aan de Meteor zijn, conform de prestatieafspraken met de gemeente Velsen, met voorrang toegewezen aan kandidaten die een eengezinswoning van een sociale verhuurder achterlieten. Dit experiment is geëvalueerd en er is geconcludeerd dat met

de resultaten de doorstroming uit de eengezinswoningen is bevorderd. De huisvesting van statushouders gebeurt in overleg met de gemeente. Woningbedrijf Velsen heeft, gedurende de visitatieperiode, de doelgroep statushouders conform de afspraken met de gemeenten ten aanzien van de taakstelling, gehuisvest.

Met betrekking tot de beschikbaarheid draagt Woningbedrijf Velsen zorg voor een kernvoorraad van voldoende grootte. Uit het woningmarktonderzoek van 2009 komt naar voren dat de omvang van de woningvoorraad, die nodig is om de aandachtsgroepen van beleid te huisvesten, in Velsen ongeveer 5.800 woningen bedraagt. In 2013 behoren ruim 5.900 woningen van Woningbedrijf Velsen tot de kernvoorraad. Daarnaast hebben de andere corporaties een groot aantal woningen die tot de kernvoorraad behoren. Daarmee heeft Velsen dus ruim voldoende woningen die behoren tot de kernvoorraad. In de Woonvisie 2025 is opgenomen dat de kernvoorraad teruggebracht mag worden en de woningvoorraad meer gediversifieerd dient te worden. De uitgevoerde en voorgenomen renovatie-, herstructurering - en nieuwbouwplannen van Woningbedrijf Velsen dragen bij aan deze opgave.

Ten aanzien van de betaalbaarheid is in de prestatieafspraken opgenomen dat de corporatie meer dan 60% van hun woningbezit onder de aftoppingsgrens houden. Woningbedrijf Velsen komt hieraan ruimschoots tegemoet, daar gedurende de visitatieperiode meer dan 90% van de voorraad onder de aftoppingsgrens ligt.

1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,2

Woningbedrijf Velsen pakt de opgave ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen voortvarend op, hetgeen resulteert in een ruime voldoende. Prestaties liggen zowel op het vlak van nieuwbouw als aanpassingen en leveren van diensten in de bestaande voorraad.

De prestatieafspraken met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen zijn weinig specifiek geformuleerd. Als het gaat om nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen is opgenomen dat corporaties willen voorzien in deze behoefte en dat de gemeente overleg zal initiëren tussen corporaties en betreffende instellingen. Ondanks dat de opgave weinig concreet is geformuleerd, onderkent Woningbedrijf de behoefte aan kleinschalige projecten waar ouderen of gehandicapten geclusterd kunnen wonen. De corporatie geeft aan dat dit blijkt uit netwerkbijeenkomsten met belanghebbenden, maar ook uit het SOAB-onderzoek 'Geschikt wonen in Velsen' dat in 2011 door de gemeente en corporaties is uitgevoerd. Woningbedrijf Velsen heeft de opgave op dit terrein gedurende de visitatieperiode opgepakt door de realisatie van diverse nieuwbouwprojecten, zoals de oplevering van de Meteor (42 appartementen), Villa Velsersduin en Villa Trompstraat (Verbouwing bestaande villa's tot gezamenlijk 18 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen) en Trompstraat Hoogeborg (ruimte voor huisvesting van 20 personen in een woonvoorziening naast de verhuur van zelfstandige woonruimten). Conform afspraken met de gemeente wordt 70% van de nieuwbouwwoningen levensloopbestendig gerealiseerd.

Om in de bestaande voorraad woningen beter geschikt en toegankelijk te maken voor ouderen en huurders met een lichamelijke beperking, zijn afspraken opgenomen over het opplussen van woningen. In de evaluatie van de prestatieafspraken is aangegeven dat Woningbedrijf Velsen reeds in de periode 2007-2009 aan de opgave heeft voldaan (de prestatieafspraken zijn immers nog niet geactualiseerd). Gedurende de visitatieperiode heeft de corporatie geen woningen opgeplust. Wel is in het Strategisch Voorraadbeleid vastgelegd dat Woningbedrijf Velsen in de periode tot 2020 nog eens 150 woningen zal opplussen. Projecten daartoe zijn in 2012 en 2013 voorbereid.

Aanvullend is door Woningbedrijf Velsen bijgedragen aan het langer zelfstandig kunnen laten wonen van mensen, door woningaanpassingen die tot 2012 vanuit de WMO zijn gerealiseerd (in ruim 890 woningen) en het gratis aanbieden van het dienstenpakket WonenPlus voor huurders. WonenPlus in Velsen biedt alle ouderen van 65+ en gehandicapten in Velsen een dienstenpakket aan waarmee men langer zelfstandig kan blijven wonen. Het gaat om diensten aan huis (klussendiensten, welzijnsdiensten) door vrijwilligers. De financiële bijdrage hiervoor bedroeg circa € 20.000 per jaar. Laatstgenoemde betreft een aanvullende prestatie, en is niet als zodanig vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente.

1.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

7,0

Als het gaat om de kwaliteit van woningen dan heeft Woningbedrijf Velsen gedurende de visitatieperiode jaarlijks rond de € 8 miljoen geïnvesteerd in onderhoud. In 2013 heeft Woningbedrijf Velsen, met de actualisatie van de Bedrijfsvisie, de basiskwaliteit aangescherpt naar wat de corporatie wettelijk minimaal verplicht is te leveren. Bij investeringen en onderhoud wordt het kwaliteitsniveau flexibel toegepast, waarbij een positief rendement van de investering leidend is. Een verhoogd afwerkingsniveau wordt doorberekend in de huurprijs. Zowel bij de ontwikkeling van nieuw bezit, als bij ingrepen in de bestaande voorraad en het dagelijks beheer (onderhoud en leefbaarheid) is het gebiedsplan en de gebiedsvisie het uitgangspunt. Ook in overleggen met de gemeente en andere corporaties wordt aan de hand van deze visies gewerkt. IJmuiden is hierbij onderverdeeld in vijf gebiedsplannen.

De opgave op het onderdeel woningkwaliteit is beperkt en weinig concreet vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeente. De formulering van de opgave luidt als volgt:

- Partijen onderschrijven dat in enkele delen van de gemeente een behoorlijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Partijen leggen de prioriteit bij Velsen-Noord, Oud-IJmuiden, centrumgebied IJmuiden en Zeewijk;
- Partijen spreken af dat alle woningen en de woonomgeving op een goed of aanvaardbaar niveau onderhouden blijven worden;
- Partijen achten zich verantwoordelijk een bijdrage te leveren aan een duurzaam milieu. Dit vertaalt zich in milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen. De corporaties gaan hierover in overleg met de gemeente.

De wijze waarop bovengenoemde afspraken zijn geformuleerd maken het lastig een oordeel te vormen over de mate waarin is voldaan aan de opgave. De visitatiecommissie constateert dat met de geleverde prestaties voldaan is aan de afspraken, zoals deze zijn vastgelegd. Of er ook een voldoende bijdrage is geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave ten aanzien van het bezit, kan in het licht van de methodiek minder makkelijk worden vastgesteld. Het dient ter aanbeveling dat afspraken in de toekomst concreter worden vastgelegd, waarbij partijen zich committeren aan de volkshuisvestelijke opgaven, zodat prestaties meetbaar zijn en partijen daarop aanspreekbaar zijn.

De kwaliteit van de dienstverlening behoort ook dit prestatieveld toe. Hierover worden zelden afspraken met de gemeente vastgelegd, daar dit de bedrijfsvoering van de corporatie zelf betreft. Om hier toch een cijfer aan toe te kunnen kennen is gekeken naar de eigen ambities op dit vlak. Vanuit volkshuisvestelijk perspectief is het immers passend dat de corporatie hier ambities op formuleert dan wel hierin een opgave ziet. Woningbedrijf hecht waarde aan het verbeteren van de kwaliteit van de dienstverlening. In haar Bedrijfsvisie heeft de corporatie vastgelegd dat zij een omslag aan het maken is, van een bedrijf dat gericht is op het beheer van woningen, naar een bedrijf dat de klant als vertrekpunt neemt. Woningbedrijf Velsen stelt zich ten doel om in te spelen op de wensen van de klant en de communicatie met hen te verbeteren, meer keuze te bieden en invloed te geven op producten en diensten/dienstverlening. De kwaliteit van de dienstverlening

heeft Woningbedrijf Velsen gedurende de visitatieperiode laten meten door KWH en vanaf 2012 middels zogenaamde continuumetingen. Woningbedrijf Velsen is over alle jaren in bezit van het KWH-huurlabel met resultaten ruim boven de norm (2011 en 2012 gemiddeld een 7,7).

Op het gebied van energie en duurzaamheid heeft Woningbedrijf Velsen, in de periode waar de visitatie betrekking op heeft, diverse prestaties geleverd. Zo is binnen verschillende projecten dakisolatie aangebracht en zijn gevels geïsoleerd, zonnecollectoren geplaatst, de laatste open geisers vervangen door boilers, CV ketels vervangen en is FSC-gecertificeerd hout toegepast. Het doel is om alle woningen die de corporatie de komende jaren wil doorexploiteren minimaal te laten voldoen aan label B. In 2013 is daartoe nader beleid geformuleerd dat in het kader van het Strategisch Voorraadbeleid vanaf 2014 wordt uitgerold. Bij planmatig onderhoud wordt gekeken of het energielabel verbeterd kan worden. Daarmee geeft de corporatie invulling aan de opgave: Woningen in bezit van corporaties hebben ten minste label B (gemiddeld) in 2020.

1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

6,8

Ten aanzien van het prestatieveld (des)investeren in vastgoed scoort Woningbedrijf Velsen een krappe zeven; net geen 100%. Dit heeft te maken met de mate waarin Woningbedrijf Velsen de projecten, zoals vastgelegd in de prestatieafspraken, ook heeft weten te realiseren.

Ten aanzien van nieuwbouwwontwikkelingen zijn in de prestatieafspraken harde afspraken gemaakt over de aantallen tot en met 2010 en indicatieve afspraken voor de periode 2011-2019. Naderhand zijn via startdocumenten nog enkele projecten aan de harde afspraken toegevoegd. Op basis van de Eindevaluatie Prestatieafspraken en de jaarverslagen van Woningbedrijf Velsen kan een goed beeld worden gevormd van de geleverde prestaties ten aanzien van de vastgelegde opgave. Een deel van de harde afspraken is gerealiseerd, zoals de projecten Doorbraeck Oranjestraat, Zeewaarts en Sterrenstorm. Het andere deel van de projecten is nog niet gerealiseerd. Vanwege de economische ontwikkelingen en herbezinning van de Bedrijfsvisie en aansluitend het Strategisch Voorraadbeleid, zijn projecten opnieuw tegen het licht gehouden, wat heeft geleid tot de uitstel en herontwikkeling van projecten. Van de harde projecten gaat het om de President Steynstraat, De Zevensterren en de Golfbreker. De projecten met een indicatieve status welke zijn opgenomen in de prestatieafspraken, zijn geen van allen nog gerealiseerd. Van deze projecten is de initiatieffase reeds in 2009 afgerond, waarna haalbaarheidsonderzoeken hebben plaatsgevonden. Gedurende de visitatieperiode is voor deze projecten niet tot besluitvorming gekomen. Opvallend is dat Woningbedrijf Velsen daarentegen wel 123 woningen nieuwbouwwoningen en 87 eenheden grootschalige renovatie gerealiseerd heeft, die niet als opgave zijn geformuleerd (noch hard, noch indicatief).

De visitatiecommissie is van mening dat hoewel er niet aan alle harde afspraken is voldaan, er met de gerealiseerde nieuwbouw, wel degelijk een bijdrage is geleverd aan de opgave. Om die reden is de prestatie als voldoende beoordeeld en niet lager. De noodzaak om tot geactualiseerde prestatieafspraken met de gemeente te komen, komt uit deze gedeeltelijke mismatch tussen prestaties en afspraken naar voren. Gezien de forse herstructureringsopgave in het gebied, is het van belang dat partijen tot overeenstemming komen ten aanzien van de opgave en daarover duidelijke en harde afspraken maken.

Als het gaat om grootschalige renovatie en verbetering heeft Woningbedrijf Velsen in 2013 het project De Lantaarntjes aan de Orionweg opgeleverd. Het gaat om de renovatie van 15 eengezins-huurwoningen en 72 portiekwoningen in drie appartementenblokken tot 48 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen en 15 eengezins sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er diverse projecten in

voorbereiding. Deze projecten kennen lange doorlooptijden en zijn geen van allen nog in uitvoering. Omdat de opgave niet concreet is vastgelegd is een cijfer 6 toegekend. Er kan immers niet worden vastgesteld dat er een onvoldoende prestatie is geleverd. De visitatiecommissie is echter wel van mening dat de corporatie op dit onderdeel meer had kunnen doen.

In relatie tot de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed, is in de prestatieafspraken opgenomen dat partijen bereid zijn om te investeren in vastgoed voor maatschappelijke doeleinden, zoals een buurthuis, een artsenpraktijk, kinderopvang of een brede school. In 2010 had Woningbedrijf Velsen zich nog ten doel gesteld om twee maatschappelijke voorzieningen te realiseren. In de Bedrijfsvisie is deze doelstelling aangepast en zal Woningbedrijf Velsen de komende jaren niet in nieuw maatschappelijk vastgoed investeren. Wel worden de vijf bestaande locaties behouden en beheerd die zijn aangemerkt als maatschappelijk vastgoed, zoals het Buurtcentrum, het Wijksteunpunt en Kinderdagverblijf.

Over de verkoop van woningen is in de prestatieafspraken overeengekomen, dat de woningcorporaties de wenselijkheid en de mogelijkheden onderzoeken, van verkoop middels een tussenvorm tussen huur en koop. In 2012 zijn de instrumenten Koopgarant en de Startersregeling onderzocht. Om verkoop te bevorderen is in 2013 de startersregeling geïntroduceerd. Naast het genereren van financiële middelen voor investeringen, wordt verkoop ingezet om de keuzevrijheid te vergroten, een betere balans tussen koop en huur te creëren en de leefbaarheid in wijken te bevorderen.

1.3.5 *Kwaliteit van wijken en buurten*

7,0

Partijen zien het werken aan leefbaarheid op wijkniveau als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De afspraken hierover zijn kwalitatief van aard, waarbij is overeengekomen dat partijen zowel financiële middelen als capaciteit ter beschikking stellen, waardoor netwerken op wijkniveau goed kunnen functioneren en leefbaarheidsmaatregelen worden uitgevoerd. Aan deze afspraken wordt door Woningbedrijf Velsen invulling gegeven. Woningbedrijf Velsen neemt deel aan het wijkgericht werken in de wijken waar de corporatie bezit heeft. Er zijn zes wijkteams ingericht. Woningbedrijf Velsen is één van de actoren binnen de wijkgerichte dienstverlening. Anderen zijn de politie, stichting Welzijn Velsen, collega corporaties en de gemeente. In de periode 2010-2013 heeft Woningbedrijf Velsen jaarlijks tussen de € 400.000 en € 700.000 geïnvesteerd in leefbaarheid, in zowel fysieke als sociale aspecten. De corporatie zet drie sociaal wijkbeheerders in. Eén in Zee- en Duinwijk, één in Velsen-Noord en in de Noostraat en de derde sociaal wijkbeheerder werkt in het Stadspark en Rivierenbuurt. De wijkbeheerders houden regelmatig spreekuur, spreken bewoners aan op gedrag, hebben overleg met partners in de wijk (politie en stichting Welzijn) en stimuleren leefbaarheidsprojecten.

Daarnaast zet de corporatie zich in om de betrokkenheid van bewoners bij de woonomgeving te vergroten. Dit doet zij onder andere door het organiseren van burendagen en opruimdagen, inrichten van achtertuinen met bewoners en bijvoorbeeld projecten als Schulpweg makkelijke moestuinen en ondersteuning van Telstart Thuis in de Wijk. Ook heeft de corporatie maatschappelijke dagen georganiseerd, waarin de medewerkers van Woningbedrijf Velsen samen met bewoners activiteiten oppakken. Voor de corporatie is dit een goede manier om de medewerkers op een andere manier kennis te laten maken met de opgaven/werkgebied. In het kader van de veiligheid investeert de corporatie in het aanbrengen cameratoezicht en achterpadverlichting op diverse plekken. Verder laat Woningbedrijf Velsen een actieve participatie zien ten aanzien van de convenanten Buurtbemiddeling, Hennepteelt, Woonfraude en Schuldhulpverlening.

1.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan, jaarplannen en daaruit voortvloeiende documenten.

1.4.1 *Bedrijfsvisie 2008 t/m 2011 Passie voor wonen in Velsen*

In deze bedrijfsvisie geeft WB Velsen aan dat zij haar beleid wil verdelen over vier themavelden:

- Passie voor de gemeente en regio;
- Passie voor de klant;
- Passie voor de maatschappelijke opgave;
- Passie voor (het werken bij) de organisatie.

De missie luidt als volgt:

“Woningbedrijf Velsen investeert als maatschappelijk ondernemer in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening om voor een diversiteit aan doelgroepen, en met name voor mensen in een kwetsbare positie, goed wonen en leven in de woonkernen en wijken van de gemeente Velsen te realiseren”.

De corporatie stelt vast dat er een overschot en een tekort aan woningen is in verschillende segmenten. Zij wil actief aan de slag met de veranderopgave die hier volgens haar uit voortvloeit. Onder andere door meer woningdifferentiatie. Om de doelen te realiseren zijn vier speerpunten in het beleid benoemd:

- Professioneel en gedifferentieerd ontwikkelen van (maatschappelijk) vastgoed in herstructurering en nieuwbouw;
- Professioneel beheren van woningen en woonomgeving;
- Verbetering dienstverlening voor onze klanten;
- Ontwikkeling van de interne organisatie.

1.4.2 *Bedrijfsvisie 2012 t/m 2015 Betekenis geven aan Velsen*

In deze bedrijfsvisie borduurt de corporatie voort op de ingezette koers uit 2008. De missie blijft ongewijzigd. Met de ontwikkeling van het SVB geeft de corporatie meer richting aan haar doelstellingen. Hierover zegt zij:

“Wij staan voor betaalbaar wonen in de zeven woonkernen van Velsen. Rode draad bij het beheer van onze woningen en woonomgeving is het SVB. De investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw (gericht op duurzaamheid en verbetering) leiden tot meer kwaliteit en een gedifferentieerder huuraanbod. Belangrijk is dat er voldoende goedkope en dus betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen overblijven.”

Er worden concrete doelstellingen geformuleerd, zowel kwalitatief als kwantitatief op de volgende onderdelen:

- Onderhoud;
- Nieuwbouw;
- Maatschappelijk vastgoed;
- Duurzaam;
- Leefbaar;
- Maatschappelijk verantwoord;
- Samenwerken.

Veel van de doelstellingen zijn per onderdeel weer gekoppeld aan het SVB, zodoende presenteert zij in haar bedrijfsvisie een integraal verhaal met betrekking tot haar ambities tot en met 2015.

Actualisatie 2013

In 2013 is de Bedrijfsvisie 2012 tot en met 2015 herijkt. Woningbedrijf Velsen heeft vastgesteld dat de grote economische, politieke en volkshuisvestelijke veranderingen van invloed zijn op de activiteiten en mogelijkheden van de corporatie en heeft op basis daarvan de Bedrijfsvisie geactualiseerd. Daarbij wordt aangegeven dat vooralsnog gekozen wordt om de strategische doelstellingen uit de visie tot en met 2015 primair overeind te houden. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de doelstellingen is wel veranderd en bij de oorspronkelijke doelstellingen aangegeven. Woningbedrijf Velsen legt de focus op de sociale voorraad, zowel in de nieuwbouw als de bestaande bouw. Dit betekent dat Woningbedrijf Velsen in principe geen markthuur- en koopwoningen meer realiseert.

1.4.3 Jaarplannen 2010 t/m 2013

Op basis van de bedrijfsvisies zijn jaarplannen opgesteld, die weer doorvertaald zijn in afdelingsplannen. In 2010 en 2011 wordt per speerpunt bepaald hoe dit in het betreffende jaar verder vorm moet krijgen. Hierbij worden de verantwoordelijke afdeling en het moment van realisatie benoemd. In 2012 en 2013 dient het bedrijfsjaarplan als basis voor de begroting en de aandachtspunten voor de werkorganisatie. De uitwerking per afdeling is terug te zien in de verschillende afdelingsplannen die weer de basis zijn voor de planningsgesprekken met de medewerkers. Tot slot geeft het bedrijfsjaarplan de Raad van Commissarissen een beeld van activiteiten van de corporatie. Het bedrijfsjaarplan wordt ook gebruikt als basis bij het maken van jaarlijkse prestatieafspraken tussen de bestuurder en de RvC.

1.4.4 Overig beleid

Op onderdelen heeft Woningbedrijf Velsen nader beleid uitgewerkt. Zo is er een Strategisch Voorraad Beleid (SVB) geformuleerd, om afstemming te realiseren van de woningvoorraad op huidige en toekomstige marktvraag. Het SVB gaat in op vragen omtrent onderhoud, ontwikkeling en herstructurering. Hier worden tevens de financiële mogelijkheden vanuit de corporatie aan gekoppeld.

De corporatie beschikt verder over een financieel beleidsplan, treasury jaarplannen, een strategisch communicatieplan, aankoopbeleid, verkoopbeleid voor bestaande gebouwen, verhuurbeleid, leefbaarheidsbeleid, energie- & duurzaamheidsbeleid, ontduplexen-beleid, sponsorbeleid en servicebeleid voor onderhoudswerkzaamheden. Daarnaast zijn er verschillende statuten en regelingen en maakt men gebruik van een aantal gestandaardiseerde formats. De prestaties worden bijgehouden met behulp van Balanced Score Cards.

1.5 Ambities in relatie tot de opgaven

6

Woningbedrijf Velsen voldoet aan het ijkpunt zes: de ambities sluiten in voldoende mate aan bij de opgaven in het werkgebied. Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties en de mate waarin deze passen bij de externe opgaven. Woningbedrijf Velsen heeft haar ambities vastgelegd in Bedrijfsvisies en de laatste actualisatie in 2013. De ambities zijn doorvertaald in het Strategisch Voorraadbeleid en opgenomen in gebiedsvisies. In 2010 is het Strategisch Voorraadbeleid opgesteld. Aan het destijds opgestelde beleid lagen onderstaande externe documenten ten grondslag:

- Woningmarktonderzoek Velsen 2009;
- Prestatieafspraken gemeente Velsen met de woningcorporaties 2007 – 2010;
- Provinciale Woonvisie;
- Brief Van der Laan 12 juni 2009;
- Aanpassing Woningwaarderingstelsel (Kamerbrief 2 juli en 27 augustus 2009);
- Aedes Strategische nota november 2009.

Destijds is Woningbedrijf Velsen met de ambities is aangesloten bij de opgaven. In 2013 is de Bedrijfsvisie geactualiseerd en daaruit volgend het Strategisch Voorraadbeleid in 2014. De visitatiecommissie is van mening dat de aansluiting met de opgaven minder expliciet heeft plaatsgevonden. In 2014 wordt immers nog een woningmarktonderzoek uitgevoerd en de prestatieafspraken met de gemeente zijn sinds 2007 niet geactualiseerd. In die zin is er van een formeel kader ten aanzien van de actuele opgaven vooralsnog beperkt sprake.

Op basis van de oude prestatieafspraken kan worden vastgesteld dat de eigen ambities daar grotendeels mee overeenkomen. Daarbij moet echter de opmerking worden geplaatst dat deze weinig concreet en op veel onderdelen in hoge mate kwalitatief van aard zijn. Daarnaast moet in overweging genomen worden dat de corporatie een deel van de harde afspraken (nog) niet nakomt, maar daarnaast wel allerlei projecten ontwikkelt waarover geen harde afspraken zijn. Zoals eerder opgemerkt is met deze realisatie echter wel in een opgave voorzien, namelijk in de behoefte aan seniorenwoningen en kleinschalige woonvormen, waarvan deels in de prestatieafspraken en deels in ander onderzoek is vastgesteld dat er een opgave ligt. Bij de uitvoering heeft Woningbedrijf Velsen duidelijk rekening gehouden met de kaders die vanuit de Rijksoverheid zijn opgesteld in de afgelopen jaren.

Kijkend naar de inhoud van de eigen ambities dan moet worden vastgesteld, dat deze in het licht van de visitatiemethodiek, voldoende passen bij de externe opgaven in het werkgebied, waarvoor het cijfer zes is toegekend. De visitatiecommissie wil daarbij wel onderstaande kanttekeningen plaatsen:

- De noodzaak tot het komen van een actueel kader ten aanzien van de opgaven (de rol en bijdrage van de gemeente is hierin wel een vereiste. Het is voor de corporatie immers onmogelijk om eenzijdig tot actualisatie van de prestatieafspraken te komen);
- Committeren van beide partijen aan harde afspraken en SMART afspraken;
- Beter overleg en afstemming met partners ten aanzien van de opgaven (zoals ook door belanghebbenden wordt aangegeven);
- Aansluiting op de eigen financiële mogelijkheden.

1.6 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen periode worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 1.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer	Weging	Eindcijfer	
<i>Prestaties in het licht van de opgaven</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,3	7,0	75%	6,8
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,2			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,0			
(Des)investeren in vastgoed	6,8			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0			
<i>Ambities in relatie tot de opgaven</i>				
	6	25%		

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woningbedrijf Velsen, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeenten afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Daarnaast moeten maatschappelijke partners worden betrokken. Voorgaande is gedaan in deze maatschappelijke visitatie. In bijlage 2 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

2.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van Woningbedrijf Velsen op de vijf prestatievelen. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

2.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,5	8,0	8,7	7,7
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	8,0	7,6	7,9
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,0	5,0	7,8	6,6
(Des)investeren in vastgoed	6,5	5,0	6,9	6,1
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	7,0	7,8	7,3
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	6,8	7,0	8,3	7,4
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	7,2	5,0	7,7	6,6
Gemiddeld				7,1

Bij de maatschappelijke visitatie van Woningbedrijf Velsen zijn zowel een vertegenwoordiging van de Huurdersraad via een persoonlijk interview als 40 individuele huurders via een digitale enquête betrokken. De beoordeling van de individuele huurders is kwalitatief meegenomen in deze maatschappelijke visitatie. De prestaties van Woningbedrijf Velsen worden door de belanghebbenden als ruim voldoende beoordeeld. De cijfers liggen zowel per prestatieveld naar type belanghebbende als tussen de belanghebbenden ver uit elkaar. Daaruit spreekt een zekere onbalans tussen de prestaties van de corporatie, maar ook een onbalans in de mate waarop met de verschillende belanghebbenden wordt omgegaan. Overigens blijken de individuele huurders kritischer dan de Huurdersraad.

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,7 Het prestatieveld huisvesten van de primaire doelgroep wordt gemiddeld met een 7,7 beoordeeld. Daarmee worden de prestaties op dit prestatieveld als hoogst beoordeeld. Zoals ook uit de cijfers naar voren komt beoordelen de professionele partners dit prestatieveld met goed. Woningbedrijf Velsen houdt zich met de kerntaak bezig en levert daarbinnen de prestaties die ze moeten leveren als corporatie. Alle belanghebbenden achten dit prestatieveld ook het meest van belang: het betreft immers de kerntaak van de corporatie.

De huurders zijn het meest kritisch, waarbij de beoordeling van de Huurdersraad en de individuele huurders op hetzelfde niveau ligt. Dit heeft vooral te maken met het gebrek aan prestaties op het gebied van doorstroming. De huurders geven aan dat er te weinig sprake is van doorstroming. Dit wordt mede veroorzaakt door het streefhuurbeleid, waardoor huurders in de huidige woning blijven en niet willen verhuizen. Ook de nieuwbouw heeft een relatief hoge huurprijs. De huurders willen graag meer creativiteit van de corporatie om de doorstroming echt op gang te krijgen. Daarnaast hebben meerdere individuele huurders aandacht gevraagd voor de toewijzing van woningen.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,9 Op het gebied van huisvesten van bijzondere doelgroepen liggen de beoordelingen van de verschillende belanghebbenden dicht bij elkaar. Alle belanghebbenden beoordelen de prestaties als goed. Woningbedrijf Velsen heeft relatief veel projecten op dit vlak, waarmee de corporatie de rol pakt die ze zouden moeten pakken. Vanuit de maatschappelijke partners, waaronder zorg- en welzijnspartijen, is aangegeven dat de corporatie een pro-actieve rol neemt met bijvoorbeeld het organiseren van kennistafels. Het huisvesten van bijzondere doelgroepen, en dan met name die tevens vallen onder de primaire doelgroep, wordt eveneens als kerntaak gezien.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,6

Wat betreft de kwaliteit van woningen en woningbeheer zijn de maatschappelijke partners en huurders tevreden tot zeer tevreden met de prestaties. Tussen de beoordeling van de Huurdersraad en de individuele huurders zit wel een duidelijk verschil: de individuele huurder is minder tevreden. Dit is met name ingegeven vanuit de onderhoudsstaat van de woningen en de weinige investeringen die worden gedaan in duurzaamheid. Aan de andere kant is met een zorgpartij wel een energiebesparend programma opgestart en wordt Woningbedrijf Velsen door één van de maatschappelijke partners als voorbeeld genoemd in het vergroten van energiebewustzijn bij de huurders.

Voor de gemeente is het achterblijven van renovatieprojecten eveneens de belangrijkste reden om de kwaliteit van woningen met een onvoldoende te beoordelen. Ook de uitstraling van de voorraad is onvoldoende. De kwaliteit van de onderhoudsdienst wordt door de huurders als heel goed bestempeld. Ze geven te kennen dat de uitvoerings- en proceskwaliteit van derden graag op eenzelfde niveau te zien. Kijkende naar enerzijds het belang en anderzijds de prestaties, dan liggen deze op dit gebied het meest uit elkaar.

(Des)investeren in vastgoed

6,1

Vanuit alle type belanghebbenden worden de prestaties op het gebied van investeren in vastgoed als laagst beoordeeld. Opvallend is het relatief grote "gat" tussen de cijfers op de andere prestatievelden en dit prestatieveld. Vanuit de belanghebbenden is ook aangegeven dat de prestaties van Woningbedrijf Velsen op dit vlak duidelijk beter kunnen. Zoals hierboven aangegeven zijn de investeringen in de bestaande voorraad gering. Woningverbetering, onderhoud en investeringen in energiebesparende maatregelen (isolatie en HR-ketel) kunnen op een hoger peil worden gebracht, aldus de huurders. Daarnaast willen huurders graag meer op de hoogte worden gebracht van de renovatieplannen. Sommige woningen zijn intern behoorlijk gedateerd (bijvoorbeeld geen geaarde stopcontacten) en de huurders willen graag weten wanneer dit wordt vernieuwd.

Vanuit de maatschappelijke partners is ook aangegeven dat de opgave in de bestaande voorraad ligt. Gezien de schaal van Woningbedrijf Velsen kan er meer worden geïnvesteerd dan er momenteel wordt gedaan. In eerdere jaren was de corporatie hier actiever in dan in de laatste jaren. Overigens is door enkele belanghebbenden aangegeven dat er een discrepantie is tussen de ambitie van de gemeente en de opgave van de corporatie (in de bestaande voorraad). De onvoldoende beoordeling vanuit de gemeente heeft, naast bovenstaande, te maken met de uitvoering. Woningbedrijf Velsen voert niet alleen te weinig projecten uit, maar de uitvoering is ook niet gebaseerd op een strategische koers richting de toekomst. Er lijken meer ad-hoc beslissingen aan de investeringen ten grondslag te liggen. Een toelichting op welke projecten wel en welke projecten niet, inclusief een waarom, zou enig inzicht bieden.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,3

De kwaliteit van wijken en buurten wordt met een ruime voldoende beoordeeld. Zowel de huurders als de gemeente en maatschappelijke partners vinden dat Woningbedrijf Velsen hier goede prestaties op levert. Ook hier is de individuele huurder iets kritischer dan de Huurdersraad. De belanghebbenden zijn het er over eens dat de prestaties hier in lijn liggen met de verwachtingen. De kwaliteit van wijken en buurten is een gedeelde verantwoordelijkheid van de corporaties en gemeente, maar ook van de huurders. Eén van de huurders geeft aan graag meer betrokken te willen worden door de corporatie om als buurtbewoners initiatieven te kunnen ontplooiën. Over het algemeen is het sociaal beheer van Woningbedrijf Velsen goed. De huurders zijn tevreden over de sociaal wijkbeheerders en de bredere rol van de onderhoudsdienst. Het personeel is sterk betrokken, er zijn korte lijntjes en de wijkbeheerders zoeken direct oplossingen

voor problemen die zich voordoen. Verder participeert de corporatie in wijkprojecten. Overigens hoeft Woningbedrijf Velsen volgens de maatschappelijke partners niet altijd een betalende rol te vervullen, maar kan dit ook worden ingevuld middels participatie.

2.3.2 Relatie en communicatie

7,4 Wat betreft de relatie en communicatie zijn de belanghebbenden over het algemeen tevreden tot zeer tevreden. Hier zit, net als bij de meeste prestatievelden, wel een duidelijk verschil tussen de belanghebbenden. Vanuit de huurders wordt de communicatie als laagste beoordeeld. De Huurdersraad geeft aan goed op de hoogte te worden gehouden over algemene zaken van de corporatie, maar dat de communicatie minder goed is bij bijvoorbeeld projecten. Ook de communicatie richting de individuele huurders kan beter. Dit komt ook uit de digitale enquête naar voren: een betere en meer persoonlijke communicatie is gewenst. Als voorbeeld: het veranderen of stoppen van projecten wordt niet gecommuniceerd, maar gewoonweg doorgevoerd. De huurders worden daar niet van op de hoogte gebracht.

De gemeente is over het algemeen tevreden over de communicatie. Echter, ook de gemeente geeft aan dat er nog een verbeterslag kan worden gemaakt. In de afgelopen jaren is er te vaak sprake geweest van achteraf communiceren nadat het interne besluit al was genomen of was een artikel in de krant de informatiebron. De gemeente ziet graag dat zij meer aan de voorkant wordt betrokken, zodat partijen gezamenlijk naar een oplossing kunnen zoeken of de gemeente op z'n minst is voorbereid op het besluit. Actieve externe communicatie en verwachtingenmanagement zijn daarmee belangrijke verbeterpunten. Daarnaast zijn de ambities van Woningbedrijf Velsen, zowel op strategisch als projectniveau, op de langere termijn niet duidelijk. Daardoor kunnen het beleid en de projecten van Woningbedrijf Velsen enerzijds en de gemeente en andere partijen anderzijds niet op elkaar worden afgestemd.

De maatschappelijke partners beoordelen dit met gemiddeld een 8,3. Vanuit de partners is aangegeven dat er sprake is van een open en transparante communicatie van Woningbedrijf Velsen door middel van onder meer de bijeenkomsten en bilaterale gesprekken. De korte lijnen tussen de partijen worden als waardevol aangeduid. Daar staat tegenover dat er ook duidelijk verbeterpunten zijn. Zo zijn collega-corporaties niet altijd op de hoogte van projecten die worden uitgevoerd. Ook handelt Woningbedrijf Velsen soms te veel vanuit het hier en nu en worden de belangen van andere partijen daarbij niet altijd meegenomen. Verder is de koers richting de toekomst wat weinig concreet, terwijl er grote veranderingen aan zitten te komen op onder meer het gebied van wonen en zorg.

2.3.3 Invloed op beleid

6,6 De mate van invloed op het beleid of betrokkenheid bij het beleid wordt beduidend minder goed beoordeeld dan de communicatie. Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat de betrokkenheid zeer goed is. Ze worden vrij nauw betrokken bij het beleid van de corporatie. De betrokkenheid bij het Strategisch Voorraadbeleid wordt als voorbeeld aangehaald. De Huurdersraad werd hier al in een vroeg stadium bij betrokken. Ook is de corporatie zeer behulpzaam in het toelichten van zaken die onduidelijk zijn, zoals bijvoorbeeld het financieel beleid. Woningbedrijf Velsen maakt daarmee actief gebruik van de Huurdersraad, hetgeen wordt gewaardeerd. De bewonerscommissies worden ook goed betrokken. De individuele huurders benoemen betrokkenheid als aandachtspunt. Ook hier ligt een link met het uitvoeren van projecten. Daarnaast worden individuele huurders wel gevraagd via het klantenpanel input te leveren, maar krijgen ze niet te horen wat er mee wordt gedaan.

De gemeente Velsen beoordeelt de mate van invloed op beleid met een vijf. De onvoldoende komt mede voort uit het feit dat de gemeente niet op de hoogte is van de plannen van Woningbedrijf Velsen. Niet van de plannen op de langere termijn en niet van de projecten die de corporatie wil gaan uitvoeren. In de woonvisie zijn bijvoorbeeld prioriteitsgebieden benoemd, maar de gemeente weet niet wat de corporatie daar mee wil doen, terwijl er wel een belangrijke rol is weggelegd voor Woningbedrijf Velsen. Het liefst ziet de gemeente een actieve rol van de corporatie, maar duidelijkheid is het minste wat ze willen. Als Woningbedrijf Velsen geen enkele bijdrage wil of kan leveren dan moet dat worden gecommuniceerd.

Ook op dit onderdeel zijn de maatschappelijke partners duidelijk positiever gestemd. De partners worden via bijeenkomsten en overleg betrokken. Op projectniveau wordt er ook goed samengewerkt bij bijvoorbeeld de renovatie van zorgcomplexen. Een grotere mate van betrokkenheid hoeft volgens de partners ook niet.

2.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld een algemeen beeld te geven van Woningbedrijf Velsen en om de corporatie een boodschap mee te geven.

2.4.1 *Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Woningbedrijf Velsen?*

Naast bovenstaande, waarin reeds een duidelijk beeld is geschetst van Woningbedrijf Velsen, wordt de corporatie getypeerd als een professionele corporatie. De organisatie lijkt goed geëquipeerd voor de opgave die er ligt. Echter, ook is te kennen gegeven dat de opgave groter is dan de organisatie mogelijk aan kan. Woningbedrijf Velsen is verder lokaal betrokken, open en transparant.

Ook is aangegeven dat Woningbedrijf Velsen een financieel gezonde corporatie is in een lastige gemeente. Er is te weinig sprake van samenwerking tussen de belangrijkste maatschappelijke partijen, waarbij er vanuit een realistische gemeenschappelijke opgave wordt gewerkt. Om hier goed invulling aan te kunnen geven moet de corporatie zelf ook een goede en onderbouwde visie hebben op de langere termijn. Een beleidsmatige knel die is benoemd betreft het verplicht moeten realiseren van ondergronds parkeren van de gemeente. Dit gaat ten kosten van de investeringen die gedaan kunnen worden ten behoeve van de sociale doelgroep en leidt tot de verkoop van woningen en hogere huren voor huurders. Evenzo is er financieel gezien ruimte voor een socialer huurbeleid en het uitvoeren van een grote herstructurerings- en renovatieoperatie.

Figuur 2.1 Woningbedrijf Velsen in kernwoorden



2.4.2 Hebt u een boodschap voor Woningbedrijf Velsen?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Woningbedrijf Velsen de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen:

- Investeer in het structureel verbeteren van de woningvoorraad en zoek daarbij naar een goed evenwicht tussen enerzijds sloop-nieuwbouw (wat veel geld kost) en grootschalige renovatie en anderzijds relatief hoge huren voor nieuwbouwwoningen en het behoud van gerenoveerde goedkopere huurwoningen;
- Zoek vanuit een toekomstvisie naar nieuwe woonvormen, zoals woongemeenschappen;
- Experimenteer met andere vormen van betrokkenheid van de huurders, zoals sociaal beheer en onderhoud, en maak hierbij actief gebruik van de vele bewonerscommissies;
- Ontwikkel een heldere strategische visie, die bij voorkeur aansluit bij het gemeentelijk beleid, inclusief het benoemen van concrete projecten. Stem dit via een strategisch kader intern af en communiceer de besluiten met de belanghebbenden;
- Neem in de toekomstvisie toekomstige opgaven, zoals scheiden wonen en zorg en betaalbaarheid, mee;
- Communiceer proactief met de belanghebbenden over de eigen agenda en zorg voor afstemming in de invulling van opgaven;
- Werk meer vanuit huurdersperspectief, verplaats je meer in de individuele huurder en geef meer invulling aan de informatiebehoefte van de huurders (b.v. als renovatie uitloopt of als een plan niet wordt uitgevoerd).

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie 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. Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

3.2 Financiële continuïteit

9 In deze paragraaf is een toelichting gegeven op de financiële continuïteit van Woningbedrijf Velsen en de wijze waarop dit is gewaarborgd. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. Hiervoor is gebruik gemaakt van verschillende bronnen zoals het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), Waarborgfonds Sociale Woning (WSW), documenten van de accountant, etc.

Woningbedrijf Velsen voldoet ruimschoots aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen als het gaat om de solvabiliteit, continuïteit, rentedekkingsgraad, loan to value en de Debt Service Coverage Ratio. Daarnaast wordt door de corporatie actief en professioneel financieel beleid gevoerd. De commissie heeft waardering voor de wijze waarop Woningbedrijf Velsen dit vormgeeft, wat heeft geresulteerd in de beoordeling van dit onderdeel met het cijfer negen. In onderstaande paragrafen is de beoordeling onderbouwd.

3.2.1 Vermogenspositie

Toezichtbrief: Met ingang van 2013 zijn er geen losstaande continuïteits- en solvabiliteitsoordelen meer. Vanaf 2013 zijn er integrale beoordelingen die zich richten op het kwalitatief en kwantitatief duiden van risico's en het plegen van interventies om risico's te voorkomen dan wel te verkleinen. Op basis van de door de corporatie ingediende prognosegegevens 2013-2017, dVi 2012 en andere informatie, heeft het CFV risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie. Het bij Woningbedrijf Velsen uitgevoerde onderzoek geeft het CFV geen aanleiding tot opmerkingen of nader onderzoek.

Solvabiliteit

Op basis van de financiële stukken van de corporatie blijkt dat Woningbedrijf Velsen in de jaren 2010 tot en met 2013 voldoende solvabel is geweest. Woningbedrijf Velsen heeft ruim voldaan aan de solvabiliteitseis van minimaal 15% die door het CFV wordt voorgeschreven. De solvabiliteit bedraagt in 2013 54,9%. In de analyse over de financiële positie 2013 van Woningbedrijf Velsen stelt het CFV dat het volkshuisvestelijke vermogen in het percentage van het balanstotaal na risico correctie in 2014 minimaal 12,4% en in 2017 minimaal 19,8% moet bedragen. Volgens de meerjarenbegroting 2014-2018 beweegt de solvabiliteit zich tussen de 45-50% en ligt daarmee dus fors hoger dan de eisen die het CFV hieraan stelt.

Kredietwaardigheid

Woningbedrijf Velsen is in 2013 en voorgaande jaren als kredietwaardig beoordeeld volgens de normering van het WSW. De financiële positie, gebaseerd op de dvi2012, en de prognose van de operationele kasstromen over de periode 2013 tot en met 2015 laten resultaten zien die voldoende zijn voor de twee procent normatieve aflossing die het WSW vereist. Het WSW wenst ten aanzien van de risico's uit het zorgvastgoed van Woningbedrijf Velsen een doorrekening te ontvangen van de investeringsambities waarin ook de veranderen wet- en regelgeving in de zorg is opgenomen. Woningbedrijf Velsen is hierover in gesprek met maatschappelijk partner Zorgbalans. Tot de gevraagde doorrekening heeft het WSW een beklemming op het faciliteringsvolume gelegd voor de jaren 2014 en 2105. In het voorjaar van 2014 heeft Woningbedrijf Velsen de gevraagde berekeningen en scenario's aangeleverd en is de beklemming opgeheven. Met het voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid komt Woningbedrijf Velsen in aanmerking voor borgstelling.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. In het jaarverslag 2013 geeft Woningbedrijf Velsen aan dat er een gezonde verhouding bestaat tussen de loan to value en de ICR, maar dat deze door de geprognoseerde herstructureringsprojecten (2014-2023) wel onder druk staat. Hiertoe blijft Woningbedrijf Velsen de kasstromen monitoren zodat er tijdige bijsturing plaats kan vinden. De ICR, zoals weergegeven in het jaarverslag 2013, bedraagt ultimo 2013 1,54 op basis van historische kostprijs. De toezichtbrief van het CFV geeft over 2012 een ICR van 4,0 weer en voor 2013 een waarde van 2,3. In de prognose van het CFV voor de periode 2014-2017 schommelt de ICR tussen de 1,9 en 2,9 en voldoet daarmee ruimschoots aan de externe eisen.

Loan to value

De loan to value op basis van de bedrijfswaarde bedraagt per ultimo 2013 45%. Hiermee ligt de loan to value zeer ruim onder de norm van 75% op basis van de bedrijfswaarde en ook lager dan norm die de corporatie in het eigen financieel beleidskader stelt (loan to value van maximaal 65%). De rapportages van het Centraal Fonds geven aan dat de mate waarin de waarde van het woningbezit extern gefinancierd is, beperkt is in vergelijking met de referentiegroep en het landelijk beeld. De langlopende leningen per verhuureenheid ligt met een waarde van € 18.691 aanzienlijk lager dan de benchmark (respectievelijk € 30.000 en € 34.298). In het jaarverslag 2013 staat vermeld dat de loan to value op basis van de WOZ-waarde over 2012 op 16% lag en daarmee ruim onder de norm van 50%. Vanuit het eigen beleidskader legt Woningbedrijf Velsen de norm op maximaal 30% op basis van de WOZ-waarde en blijft de loan to value daarmee ook ruim binnen de eigen norm.

Debt Service Coverage Ratio

De Debt Service Coverage Ratio (DSCR) geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing. Het WSW verwacht een minimale score van 1,0. In het jaarverslag 2013 is zichtbaar dat de DSCR met 1,19 boven de minimale eisen van het WSW ligt. Ook de prognose voor de periode 2014-2017 zoals aangegeven in de toezichtbrief van het CFV geeft een waarde die ruimschoots boven de norm ligt.

3.2.2 Vermogensbeleid

Woningbedrijf Velsen voert een actief vermogensbeleid. Het vermogensbeleid is vastgelegd in het financieel beleidsplan 2010-2014 en de financiële sturing 2013-2018. Daarnaast bezit Woningbedrijf Velsen een treasurystatuut, uitgewerkt in treasuryjaarplannen. Ieder jaar worden de uitgangspunten voor de begroting opgesteld en gekeurd door de Raad van Commissarissen.

Begin 2010 is een financieel beleidsplan vastgesteld met als doel de financiële continuïteit te waarborgen. Het document financiële sturing, dat is vastgesteld in 2013, geeft een verdere verdieping en aanscherping van de kengetallen die in het financieel beleidsplan zijn vastgelegd. Er is een kader om de begroting en meerjarenbegroting aan te toetsen. De kasstromen zijn gekoppeld aan resultaat- en rendementsdoelstellingen, waardeontwikkeling van het bezit en vermogensontwikkeling, zowel op bedrijfsniveau, als per type vastgoed en op complexniveau. Op deze wijze is sprake van integrale financiële sturing. Het financieel beleid bij Woningbedrijf Velsen bevat uitgangspunten voor de financiële sturing ten aanzien van:

- Kasstromen;
- Portfolio, rendement op investeringen;
- Financiering en risico's op vlak van rente, liquiditeiten en beschikbaarheid;
- Exploitatie, resultaats- en rendementsdoelstellingen;
- Waarde en vermogensontwikkeling.

Woningbedrijf Velsen stuurt op onderstaande kengetallen en heeft daarbij de weergegeven beleidsnormen geformuleerd.

Tabel 3.1 Kengetallen en beleidsnormen

Kengetal	Bedrijfsnorm	Kengetal	Bedrijfsnorm
ICR	> 1,5	Direct Rendement o.b.v. WOZ-waarde	> 1,6%
DSCR	> 1,0	Direct Rendement o.b.v. Bedrijfswaarde	> 4,5%
Loan to value o.b.v. WOZ-waarde	< 30%		
Loan to value o.b.v. Bedrijfswaarde	< 65%		

Bron: Financiële Sturing 2013-2018, Woningbedrijf Velsen.

De uitwerking van het financieel beleid vindt plaats in de kadernotitie en daaruit voortvloeiend de jaarbegroting en meerjarenprognose. De kadernotitie bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden per soort vastgoed ten behoeve van de jaarbegroting en de meerjarenprognose en bevat minimaal:

- Parameters voor kosten en opbrengsten;
- Te behalen direct rendement op bedrijfsniveau;
- Scenario's die de bandbreedte bepalen voor tussentijdse bijsturing;
- Verwachting van het rentepercentage (her)financiering;
- Parameters vastgoedontwikkeling;
- Rendementseisen BAR en IRR.

In de jaarbegroting en meerjarenprognose moet per soort vastgoed en op complexniveau inzicht worden gegeven in de ontwikkeling van de kasstromen en de ontwikkeling van het direct- en indirect rendement. Op bedrijfsniveau moet inzicht worden gegeven in de ontwikkeling van het jaarresultaat, de ontwikkeling van het eigen- en vreemd vermogen en de ontwikkeling van de ICR, Loan to Value, Efficiencyratio en Investerings-/Financieringsratio.

In 2013 is het strategisch voorraadbeleid herijkt. Bij het opstellen van de begroting en de meerjarenprognose zijn de uitgangspunten van het SVB verwerkt. Rondom het opstellen van de (meerjaren)begroting worden diverse scenario's doorgerekend en de invloed van wijzigende parameters op de ontwikkeling van het vermogen.

Risicomanagement staat bij Woningbedrijf Velsen hoog op de agenda. In 2013 is, net als in 2010, een bedrijfsbrede risicoanalyse uitgevoerd. Actuele risico's en beheersmaatregelen zijn in kaart gebracht en waar nodig wordt geacteerd. Een dergelijke brede risicoanalyse wordt tweejaarlijks

herhaald. De in kaart gebrachte risico's worden gemonitord en zijn in 2013 voor het eerst gekoppeld aan de Balanced Score Card. Op projectniveau wordt bij investeringen een risicoanalyse gemaakt. Daarnaast worden verschillende scenario's uitgewerkt en per kwartaal een risicomonitor opgesteld waarin alle projecten staan opgenomen. De risicomonitor en risicorapportage maken integraal onderdeel uit van de kwartaalrapportages aan de Raad van Commissarissen.

De visitatiecommissie heeft voor het onderdeel vermogenspositie pluspunten toegekend, omdat Woningbedrijf Velsen ruimschoots voldoet aan de algemene- en externe toezichtseisen. Daarnaast vindt adequate financiële sturing plaats waarbij er een visie is op het vermogensbeleid, scenario's worden gebruikt ter ondersteuning van beleid, er sprake is van integrale kasstroomsturing en de mate waarin aandacht is voor het uitvoeren van risicoanalyses en actieve opvolging daarvan. De cijfers en ratio's zijn uitzonderlijk goed te noemen.

3.3 Doelmatigheid

7 De mate waarin Woningbedrijf Velsen de geleverde prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over Presteren naar Vermogen. Bij dit onderdeel wordt gekeken of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met vergelijkbare corporaties en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen.

De netto bedrijfslasten van Woningbedrijf Velsen liggen tot en met 2012 hoger dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Een daling is in de afgelopen jaren ingezet waarmee de netto bedrijfslasten in 2013 onder het sectorgemiddelde komen te liggen. De corporatie heeft duidelijke doelstellingen geformuleerd ten aanzien van efficiency en daling van de bedrijfslasten en deze zijn sindsdien zichtbaar geëffectueerd. Gezien het feit dat de loonkosten in 2012 aanzienlijk lager liggen dan de benchmark en het aantal vhe per fte hoger en met het oog op de geëffectueerde daling van de bedrijfslasten is een zeven toegekend op het onderdeel doelmatigheid.

Uit de tabel hieronder komt naar voren de bedrijfslasten van Woningbedrijf Velsen tot en met 2012 iets hoger liggen dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Bij een nadere beschouwing blijkt dat de post overige bedrijfslasten iets hoger uitkomt. De personeelskosten per fte liggen echter aanzienlijk lager dan de benchmark en het aantal verhuureenheden per fte hoger. Dit laatste duidt op een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

Tabel 3.2 Netto bedrijfslasten 2012 en ontwikkeling netto bedrijfslasten 2009-2012

	Corporatie	Referentie	Landelijk	Toename 2009-2012 in %		
				Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.440	1.415	1.396	-0,5%	-6,4%	-0,5%
Personeelskosten / fte	65.875	68.586	66.128			
Aantal vhe / fte	94	87	89			

Bron: CiP (2013), Woningbedrijf Velsen, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

Inmiddels is vanuit het CFV de Toezichtbrief 2014 beschikbaar, van waaruit bovenstaand beeld ten aanzien van de netto bedrijfslasten, met cijfers over 2013 kan worden aangevuld. De netto bedrijfslasten van Woningbedrijf Velsen laten een daling zien en liggen in 2013 op € 1.313 per verhuureenheid. Daarmee zijn de nettobedrijfslasten onder het sectorgemiddelde komen te liggen van € 1.353 per verhuureenheid.

In de Bedrijfsvisie 2012-2015 is onder de noemer 'optimale bedrijfsvoering: efficiënt en effectief' de ambitie vastgelegd om processen continu te verbeteren en bedrijfslasten te beheersen.

Maatregelen waarop wordt ingezet zijn:

- Verbeteren van de aansturing van het onderhoud
- Reorganisatie van het Vastgoedbeheer
- Huisvesten van alle medewerkers op een locatie.

In 2013 is in navolging van de doelstellingen een organisatiewijziging uitgevoerd bij de afdelingen Financiën, Control & Bedrijfsvoering en de afdeling Vastgoedbeheer. Bij de afdeling Vastgoedbeheer zijn efficiencyverbeteringen doorgevoerd in de aansturing van de Servicedienst. Het doel van het ontwikkelings-en veranderingsproces dat in 2013 is ingezet is dat Woningbedrijf Velsen in de toekomst platter (minder management) en kleiner (minder fte), maar professioneler wordt. Naar eigen zeggen wordt gewerkt aan een grotere taakvolwassenheid, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van de medewerkers en daarmee ook een andere rol van sturing door het management. De bedrijfsvoering wordt verder geoptimaliseerd door sturing op efficiëntie en effectiviteit van processen. De organisatorische veranderingen gaan gepaard met een krimp via natuurlijk verloop van de formatie van circa 10 fte op een termijn van 4 jaar. Waar de formatie ten tijde van het opstellen van de Bedrijfsvisie nog uit circa 90 medewerkers bestond, is deze gedaald naar circa 80 medewerkers, medio 2014.

Daarnaast zijn de medewerkers gedurende de visitatieperiode gehuisvest op een locatie, waardoor het mogelijk werd werkzaamheden beter te stroomlijnen. In de Position Paper geeft de voormalig directeur-bestuurder aangegeven dat er standaard audits plaatsvinden om de bedrijfsvoering te verbeteren op onderhoud en woondiensten en is risicomangement een onderdeel van procedures en processen. De ontwikkeling van de bedrijfskosten worden gemonitord. In de afgelopen jaren zijn deze kosten met circa 10% verminderd.

3.4 Vermogensinzet



In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Woningbedrijf Velsen de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij is aandacht voor de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

Woningbedrijf Velsen beschikt over een visie op de vermogensinzet (die gebaseerd is op een actueel portefeuillebeleid en meerjareninvesteringsbegroting), waarbij expliciete keuzes worden gemaakt waar middelen kunnen worden gegenereerd en waar deze middelen kunnen worden ingezet ten behoeve van het leveren van maatschappelijke prestaties. Deze visie kent in mindere mate een lange termijn strategie, waardoor soms sprake lijkt te zijn van ad-hoc beslissingen. De verantwoording en visie ten aanzien van de beoogde maatschappelijke prestaties kan worden verbeterd, alsmede de verantwoording en motivering van de ontwikkeling van het eigen vermogen in relatie tot de maatschappelijke doelen. Wat betreft vermogensinzet voldoet Woningbedrijf Velsen aan het ijkpunt voor een zes.

Woningbedrijf Velsen heeft met de actualisatie van de Bedrijfsvisie de focus gelegd op de kerntaak. Nu en in de toekomst ligt het accent met name op de bestaande voorraad en de sociale huurvoorraad. Ook ten aanzien van bijvoorbeeld leefbaarheid geeft Woningbedrijf Velsen aan dat zij alleen nog leefbaarheidsinitiatieven investeert indien dit aantoonbaar een financiële en maatschappelijke meerwaarde heeft. De Bedrijfsvisie is verschillende beleidsstukken verder uitgewerkt, waarbij aansluiting is tussen de documenten. Hiermee beschikt de corporatie over de verantwoording van de inzet van vermogen naar maatschappelijke prestaties. Beoordelingen van de inzet van middelen naar maatschappelijk rendement zijn impliciet aanwezig, maar dienen nog

expliciet gemaakt te worden. In het document Financiële Sturing 2013-2018 wordt dit ook door Woningbedrijf Velsen zelf aangegeven.

Ten aanzien van het aanwenden van het vermogen geeft de corporatie in de actualisatie van de Bedrijfsvisie het volgende aan:

Woningbedrijf Velsen heeft in de voorbije jaren een stevige ontwikkeling doorgemaakt. De behoefte aan vernieuwing en differentiatie van de voorraad was (en is) groot vanuit markt- en leefbaarheidsperspectief. Er is met volle kracht ingezet op de aanpak van de bestaande voorraad. Vanuit Strategisch Voorraadbeleid (SVB) zijn plannen voorbereid om het woningbezit te vernieuwen en in te kunnen spelen op de veranderende woonwensen. Het komende decennium staat in het teken van oogsten: zorgen dat de plannen worden uitgevoerd en uitwerken en beheren zoals verwoord in gebieds- en eenheidsplannen van het SVB. De omstandigheden waaronder wij dat doen zijn ingrijpend gewijzigd.

Vervolgens wordt in relatie tot de vermogenspositie het volgende verwoord:

Mede door achterblijvende investeringen in de woningvoorraad uit het verleden maar ook door een gunstige schulden- en rentepositie en relatief lage bedrijfslasten is ons vermogen voldoende. Dat biedt een gunstige uitgangspositie voor de investeringen in de nabije toekomst, maar wel een die vraagt om grote aandacht voor financiële sturing gelet op de toenemende investeringen en risico's die daarmee gemoeid zijn.

De visitatiecommissie vindt het opvallend dat ten tijde van de vorige visitatie reeds gesproken werd over het oogsten van resultaten. Nu vier jaar later is hier nog steeds te weinig sprake van. Hoewel er zeker ook projecten zijn opgeleverd (211 sociale huurwoningen, 55 markthuurlwoningen en 33 zorgeenheden gedurende de visitatieperiode), heeft een deel van de projecten geen doorgang gevonden, worden deze herontwikkeld en/of wordt de planning van andere projecten steeds doorgeschoven, waardoor projecten zeer lange doorlooptijden kennen. Samen met de sterke focus op de financiële continuïteit en behoudendheid van de corporatie leidt dit tot een evenredig sterke vermogenspositie.

Ondanks de sterke financiële positie wordt door de corporatie toch fors ingezet op lastenverlaging en opbrengstenverhoging. Het genereren van financiële middelen en behoud van de vermogenspositie lijkt daarmee een doel op zichzelf geworden. Woningbedrijf Velsen geeft zelf aan dat de voorgenomen investeringen, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting, de financiële parameters onder druk zetten en dat voorzichtigheid daaromtrent geboden is. Bij een nadere beschouwing ten aanzien van de ontwikkeling van de financiële parameters, constateert de visitatiecommissie dat deze in enkele jaren een daling laten zien, maar dat er ruim voldoende ruimte is om dit op te vangen. Gezien de grote opgave (met name ook de bestaande voorraad) in het werkgebied en de positie van Woningbedrijf Velsen daarbinnen, wil de visitatiecommissie de corporatie oproepen deze opgave met meer daadkracht op te pakken. Op het gebied van onderhoud en renovatie, bijvoorbeeld, heeft de corporatie in wezen niets te maken met de ruimtelijke kaders van de gemeente. Hier hoeven geen belemmeringen te zijn. Het werkgebied, het bezit en de huurders hebben het nodig dat de corporatie haar investeringskracht in hogere mate aanwendt, zonder dat de corporatie overigens daarbij de eigen financiële positie in gevaar brengt. Woningbedrijf Velsen beschikt over de mogelijkheid, om met blijvende behoudendheid en voorzichtigheid, deze ruimte meer te nemen.

3.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Woningbedrijf Velsen resulteert het volgende beeld.

Tabel 3.3 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	9	30%	7,2
Doelmatigheid	7	30%	
Vermogensinzet	6	40%	

4 Presteren ten aanzien van Governance



4.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen worden beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Woningbedrijf Velsen omgaat met de formele governance onderdelen en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Commissarissen.

4.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de cyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht.

4.2.1 Plan



Voor het onderdeel plan is een cijfer zes toegekend. Woningbedrijf Velsen beschikt over een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren, welke is doorvertaald naar strategische doelen, tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden op een wijze dat deze te monitoren zijn. De corporatie maakt verder zichtbaar gebruik van risicoanalyses en scenario's. Daarmee voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een zes. Echter, de mate van consistentie in beleid, het actief informeren en betrekken van belanghebbenden bij met name wijzigingen en het opstellen van een lange termijnvisie behoeven volgens de visitatiecommissie aandacht.

Visie

Voor de periode 2012-2015 is de Bedrijfsvisie 'Betekenis geven aan Velsen' van kracht. In deze Bedrijfsvisie zijn missie, visie en ambities vastgelegd voor de betreffende planperiode. Gezien de grote economische, politieke en volkshuisvestelijke veranderingen heeft Woningbedrijf Velsen in 2013 de Bedrijfsvisie geactualiseerd. Dit is op dusdanige wijze gebeurd dat het bestaande document (inclusief missie, visie en ambities) in principe overeind blijft, maar dat per onderdeel steeds is aangegeven op welke punten aanscherping heeft plaatsgevonden. Op enkele onderdelen betekent dit dat het roer volledig is omgegooid. Om tot de actualisatie te komen is in het voorjaar van 2013 een verdiepingsdag gehouden, waarbij een externe partij ondersteuning heeft geboden bij de bespreking over de ontwikkelingen die van invloed zijn op het toezichtskader van de Raad.

De visie is doorvertaald naar de financiële positie en financiële randvoorwaarden, onder andere in het Financieel Beleidsplan, Financiële Sturing en het Treasurystatuut. Daarnaast heeft een doorvertaling naar het Strategisch Voorraadbeleid plaatsgevonden, waaraan verschillende scenarioanalyses ten grondslag liggen. Ten aanzien van de veranderingen op het gebied van wonen en zorg zijn in 2013 eveneens scenario's doorberekend om tot een meerjarenperspectief voor het zorgvastgoed te komen. Daarnaast is zowel in 2010 als in 2013 is een bedrijfsbrede risicoanalyse uitgevoerd, welke tweejaarlijks wordt herhaald. Actuele risico's zijn daarmee in kaart gebracht, waaraan beheersmaatregelen zijn gekoppeld die periodiek worden gemonitord. De

risicoanalyse heeft betrekking op de onderwerpen politiek en wetgeving, stakeholders, operationele kerntaken, organisatie, financiën en beleid & strategie.

Met bovenstaande punten is formeel aan alle eisen voldaan als het gaat om het opstellen, actualiseren en onderbouwen van een visie voor de toekomst. De visitatiecommissie is van mening dat daarmee het onderdeel plan in de basis op orde is, maar dat er ten aanzien van de consistentie van beleid, het informeren en betrekken van de buitenwereld bij het beleid en een vergezicht voor de lange termijn nog slagen kunnen worden gemaakt. De huidige visie kent een meer operationeel dan strategisch karakter. Een helder beeld voor de lange termijn over de opgaven en positionering van de corporatie ontbreekt. Dit wordt bijvoorbeeld zichtbaar in de wijze waarop het roer is omgegooid. Gezien de sterke financiële positie van de corporatie had dit met meer respect voor het staande beleid en de gemaakte afspraken moeten plaatsvinden.

In gesprekken met belanghebbenden, maar ook in de eigen risicoanalyse, komt naar voren dat de keuzes door de belanghebbenden niet altijd even goed worden begrepen. Voor de toekomst is het belangrijk dat de corporatie een heldere koers gaat varen en dit ook aannemelijk weet te verwoorden. Hoewel er regelmatig contact is met belanghebbenden, worden zij, zo menen enkelen van hen, nog weinig aan de voorkant betrokken bij beleidsvorming. De corporatie is nog teveel naar binnen gericht, waardoor keuzes en besluitvorming in grote mate op basis van een intern gerichte blik worden gemaakt. Het eerder betrekken van belanghebbenden leidt tot meer gedragen beleid en beleid dat beter is afgestemd op het lokale speelveld. Input van belanghebbenden dient uiteraard richtinggevend, maar niet bepalend te zijn.

Vertaling in doelen

De Bedrijfsvisie wordt doorvertaald in het Bedrijfsjaarplan. Het bedrijfsjaarplan vormt een belangrijke basis voor de begroting. De activiteiten uit het jaarplan worden gedurende het jaar gemonitord en zijn de basis voor de aandachtspunten voor de werkorganisatie. De uitwerking per afdeling vindt plaats in afdelingsplannen die weer de basis zijn voor de planningsgesprekken met de medewerkers. Het bedrijfsjaarplan geeft de Raad van Commissarissen een beeld van activiteiten van de corporatie en wordt gebruikt als basis bij het maken van jaarlijkse prestatieafspraken tussen de bestuurder en de Raad. De opbouw van het Bedrijfsjaarplan, afdelingsplannen en kwartaalrapportages is consistent aan die van de Bedrijfsvisie. De koppeling tussen de verschillende beleidsstukken is helder te volgen.

4.2.2 Check



Woningbedrijf Velsen beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van de bedrijfsvoering) vorderen. Het monitoring- en rapportagesysteem kent een duidelijke aansluiting op de Bedrijfsvisie, jaarplannen, financiële randvoorwaarden en daarvan afgeleide begroting en andere plannen. In 2013 is een Balanced Scorecard toegevoegd aan de kwartaalrapportages, waarmee de strategische doelstellingen worden gevolgd. Daarnaast is de risicomonitor projecten opgenomen in de rapportage. Woningbedrijf Velsen voldoet met voorgaande aan het ijkpunt voor een zeven en heeft een pluspunt gekregen voor de compleetheid van de informatievoorziening en de actieve wijze van hanteren van dat systeem.

Jaarlijks wordt een planning & control kalender vastgesteld, waarin niet alleen de begrotingen en rapportages zijn opgenomen, maar ook evaluaties en interne controles. De informatievoorziening richting de Raad vindt per kwartaal plaats aan de hand van kwartaalrapportages. Deze rapportage gaat in op de voortgang van de realisatie van strategische doelstellingen, de financiële positie van

de corporatie en geeft inzicht in kritische succesfactoren die voor verschillende processen zijn benoemd. De rapportage is aangevuld met de risicomonitor projecten en in 2013 is de Balanced Scorecard toegevoegd. De kwartaalrapportages zijn vrij omvangrijk geschreven, gedetailleerd en bevatten veel informatie.

De managementletter van de accountant geeft aandachtspunten mee ten aanzien van de interne controle die op de begroting plaatsvindt en de controls binnen de projectcyclus. Aangegeven is dat de kwaliteit van de tussentijdse informatie verhoogd kan worden. Vanuit de bevindingen van de accountant worden verbeteracties geformuleerd, waarover de Raad van Commissarissen wordt geïnformeerd.

4.2.3 Act



Voor het onderdeel act is als ijkpunt geformuleerd dat de corporatie bijstuurt indien zij afwijkingen heeft geconstateerd en de verantwoording levert met onderbouwing van de bijsturing. In eerste instantie gebeurt dit door acties om de doelen alsnog te realiseren en in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen. De visitatiecommissie constateert daarmee dat bijsturing door Woningbedrijf Velsen plaatsvindt. De actualisatie van de Bedrijfsvisie en de herijking van het Strategisch Voorraadbeleid zijn hier voorbeelden van. Dat de corporatie acteert op actuele en relevante ontwikkelingen in de omgeving is positief te duiden.

Evident is dat corporaties in de huidige context soms snel en scherp moeten bijsturen, zeker als er sprake is van een financiële noodzaak. In sommige gevallen gebeurt bijsturing echter zeer laat, zoals in het geval van de golfbreker, en zonder mogelijkheid tot input voor de omgeving. Daarmee zijn zowel de tijdigheid van het adresseren van afwijkingen als het verkennen van andere opties voordat bijsturing plaatsvindt aandachtspunten. Voor de buitenwereld is het hoe en waarom van bijsturing niet altijd goed te volgen. Ook hebben de politieke ontwikkelingen in dit geval de Golfbreker, die al lang niet uit kon, niet nog minder rendabel gemaakt. Toch verschuilt de corporatie zich hier wél achter. Weliswaar stuurt de corporatie uiteindelijk bij, maar vooral de wijze waarop wordt bijgestuurd is een aandachtspunt. Daarnaast kennen projecten over het geheel genomen zeer lange doorlooptijden en wordt de planning vaak aangepast en doorgeschoven. Gegeven een enigszins rigide en eenzijdige vorm van acteren is, ten opzichte van het ijkpunt zes, een minpunt gerekend, waarmee act wordt beoordeeld met een vijf.

Het monitoring- en rapportagesysteem in de vorm van kwartaalrapportages is zoals eerder genoemd compleet en gedetailleerd. Bijsturing ten aanzien van afwijkingen zou in deze rapportages meer expliciet naar voren kunnen komen en verantwoord kunnen worden. Goed is dat Woningbedrijf Velsen investeert in een actueel en toekomstbestendig beleid waarin duidelijke kaders worden gehanteerd ten aanzien van investeringen en de maatschappelijke meerwaarde. De balans tussen financiële, maatschappelijke en volkshuisvestelijke overwegingen behoeft daarin nog aandacht.

4.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: functioneren van de Raad van Commissarissen, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode.

Betreffende het functioneren van de Raad van Commissarissen voldoet Woningbedrijf Velsen aan het ijkpunt voor een zes, onder meer doordat er een passende profielschets is vastgelegd, er buiten eigen kring wordt geworven en er aandacht wordt besteed aan deskundigheidsbevordering. Ook geeft de RvC in voldoende mate invulling aan de verschillende rollen en besteed de RvC aandacht aan de zelfevaluatie.

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

6

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Commissarissen een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend.

Samenstelling

In de statuten van Woningbedrijf Velsen is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen uit vijf leden tot zeven leden bestaat. De huidige Raad bestaat uit zes leden en kent de volgende samenstelling:

Tabel 4.1 Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam Geboortejaar	Deskundigheid functie	Jaar aantreden herbenoeming en aftreden	Herbenoembaar en voordracht
Dhr. drs. C.A. Spijkers (1952)	Voorzitter Algemeen bestuurlijk	Benoemd: 2009 Herbenoemd: 2013	Nee, aftreden: april 2017
Dhr. mr. R.P. Antonisse (1957)	Lid Juridisch, sociaal / maatschappelijk	Benoemd: 2007 Herbenoemd: 2011	Nee, aftreden: april 2015 Op voordracht Huurdersraad
Dhr. Drs. ing. M.J. du Pon MRE (1967)	Lid / vicevoorzitter projectontwikkeling	Benoemd: 2009 Herbenoemd: 2013	Nee, aftreden: februari 2016
Dhr. dr. J.M.R.M. Neutelings (1963)	Lid HRM	Benoemd: 2009 Herbenoemd: 2013	Nee, aftreden: november 2017 Op voordracht OR
Mw. drs. A.E.P.M. Kroezen (1958)	Lid Zorg/welzijn	Benoemd: 2009 Herbenoemd: 2013	Nee, aftreden: september 2016 Op voordracht Huurdersraad
Drs. R.P.A.M. Doomen RC (1959)	Lid Volkshuisvesting financiën	Benoemd: 2011 Herbenoeming 2015	Ja, maart 2015

Bron: Jaarverslag (2013).

Conform de statuten worden leden van de RvC benoemd door de Raad van Commissarissen aan de hand van een profielschets. De feitelijke samenstelling van de RvC voldoet aan de eisen vanuit de profielschets. De geactualiseerde profielschets (2012) is voor RvC de basis geweest voor de (her)benoemingen van leden in 2013. De werving en voorselectie vindt plaats door een extern bureau, waarna mogelijk geschikte kandidaten aan de leden van de Raad worden voorgedragen (dus openbaar).

Volgens de huidige statuten kan een lid maximaal twee keer worden herbenoemd. Dit is niet meer conform de Governancecode, waarbij een lid maximaal één keer kan worden herbenoemd.

Woningbedrijf Velsen geeft aan dat de statuten worden aangepast zodra de Herziene Woningwet is vastgesteld. In praktijk wordt de voorgeschreven zittingstermijn gehanteerd en is het rooster van aftreden daarop ingericht. Ook is het reglement van de Raad van Commissarissen in 2013 aangepast aan de Governancecode.

Uit het huidige rooster van aftreden blijkt dat in 2017 vier leden aftreden. De RvC is zich bewust van de mogelijke continuïteitproblemen die zich hiermee in de toekomst voor kunnen doen. Om de continuïteit te waarborgen is een 'plan van aanpak herbenoeming' opgesteld en een notitie 'fasering aftreden commissarissen'. De RvC draagt op deze wijze zorg voor een gefaseerd aftreden van de leden, waarbij de voorzitter zo lang mogelijk in functie blijft. Dit met het oog op het (inmiddels plaatsgevonden) vertrek van de directeur-bestuurder in juli 2014. De nieuwe bestuurder wordt door de voorzitter ingewerkt.

De Raad van Commissarissen kent een drietal kerncommissies: Een Audit-, een Remuneratie- en een Selectiecommissie. Deze commissies werken aan de hand van een door de Raad vastgesteld reglement waarin ook de taak van de commissies is opgenomen. In de verantwoording wordt aangegeven dat commissies geen beslissingsbevoegdheden van de RvC als geheel overnemen. Voor bijzondere projecten wordt in voorkomende gevallen een tijdelijke commissie samengesteld of individuele leden aangewezen.

De Raad van Commissarissen besteedt aandacht aan de deskundigheid van haar leden. Naast de informatie die de Raad verkrijgt vanuit de organisatie, neemt zij kennis van de rapportages en nota's van het VTW alsmede brieven van het ministerie van WWI/Binnenlandse Zaken, het WSW, het CFV en de accountant. Ook wonen leden van de Raad regelmatig cursussen en bijeenkomsten van de VTW bij. De gevolgde opleidingen worden verantwoord in het jaarverslag. Nieuwe leden van de RvC krijgen een introductie in de corporatie alvorens ze starten.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

Ten aanzien van haar taakopvatting heeft de Raad het volgende verwoord:

De Raad van Commissarissen (RvC) benoemt, ontslaat en beoordeelt het functioneren van het bestuur. Zij oefent toezicht uit op het beleid van het bestuur en ziet toe op de realisatie van de strategische doelstellingen. Bestuursbesluiten worden getoetst aan de strategische doelstellingen uit de bedrijfsvisie, het SVB, begroting van het lopende jaar en overige beleidsuitgangspunten. Tevens is aan de RvC de goedkeuring opgedragen van belangrijke onderwerpen die zijn aangegeven in de statuten. De RvC kan het bestuur gevraagd en ongevraagd advies geven om hem bij zijn functioneren te ondersteunen.

De Raad van Commissarissen vervult de toezichtrol op actieve en gedegen wijze. De RvC heeft een goed toetsingskader ter beschikking en ziet er op toe dat zij voldoende informatie verkrijgt vanuit de organisatie. De visitatiecommissie is van mening dat de kwartaalrapportages richting de RvC zeer gedetailleerd zijn en verder gaan dan voor de toezichthoudende taak noodzakelijk is. Op projectniveau is de informatie die de RvC wenst te krijgen soms ook zeer gedetailleerd.

Vanuit de bedrijfsbrede risicoanalyse 2013 komt naar voren dat de RvC soms nogal dicht tegen het bestuur zit en daardoor de afstand tot het bestuur wat uit het oog kan dreigen te verliezen. Dit is ook zo ervaren door de vorige bestuurder. Het niet doorgang vinden van de fusie en vooral de wijze waarop geacteerd werd door de RvC in het verleden is een voorbeeld hiervan, zowel door de bestuurder als fusiepartner aangehaald. Als beheersmaatregel, op dit door Woningbedrijf Velsen zelf benoemde risico, is opgenomen de RvC vooraf mee te nemen in interne en externe ontwikkelingen. De visitatiecommissie constateert op basis van de interviews en de documentatie dat de RvC nog steeds dicht tegen het bestuur zit en mogelijk soms op het werkveld van de

bestuurder treedt. Voorbeeld is het op het laatste moment stopzetten van het project de Golfbreker, terwijl het ontwikkeltraject reeds jaren liep en de inhoud van het project (inclusief onrendabele top) was goedgekeurd. Voorgaande lijkt meer op een sturende dan toezichhoudende rolinvulling. Enkele leden van de Raad van Commissarissen kennen daarbij een relatief zwaar profiel (financiën en projectontwikkeling), hetgeen positief kan worden geduid in de kennis en kunde die dit met zich meebrengt. In de praktijk heeft de bestuurder zich hierdoor geremd gevoeld in met name de Auditcommissie.

Conform het reglement van de Auditcommissie wordt vanaf 2012 één keer per jaar met de accountant overlegd buiten aanwezigheid van de bestuurder en de manager Financiën, Bedrijfsvoering & Control. De Raad van Commissarissen dient één keer in de vier jaar het functioneren van de externe accountant te beoordelen. In 2014 wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd. De Raad heeft periodiek contact met de OR, de Huurdersraad en het MT. Met de Huurdersraad en de Ondernemingsraad wordt jaarlijks twee keer overlegd: één vergadering buiten aanwezigheid van de bestuurder en één vergadering in aanwezigheid van de bestuurder. Daarnaast is de Raad in 2013 met de bestuurder, het management Team en de Huurdersraad op excursie geweest langs het woningbezit. Op deze wijze houdt de Raad voeling bij hetgeen leeft in de organisatie. Verder woont (een delegatie van) de Raad bijeenkomsten met belanghebbenden bij. In 2013 is met belanghebbenden gesproken over de externe ontwikkelingen die van invloed zijn op de activiteiten van de corporatie.

Vanuit de werkgeversrol voert de remuneratiecommissie jaarlijks een beoordelings- en evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder. Het Bedrijfsjaarplan en de activiteiten die daarin opgenomen vormen de onderlegger voor dit gesprek en vormen de prestatieafspraken met de directeur-bestuurder. In het jaarverslag 2012 geeft de Raad aan veel vertrouwen te hebben in de directeur-bestuurder en is een goede beoordeling toegekend. In 2013 is met de directeur-bestuurder geen beoordelings- en evaluatiegesprek gevoerd, maar een exitgesprek. Per 1 juli 2014 is een nieuwe directeur-bestuurder toegetreden. In het kader van de visitatie zijn met beide directeur-bestuurders gesprekken gevoerd.

De functiezwaarte van de bestuurdersfunctie viel in 2013 in schaal D van de sector brede beloningscode. Het totaal jaarinkomen van de vorige directeur-bestuurder lag hoger dan op grond van de code zou behoren. De gemaakte afspraken met de huidige bestuurder zijn gerespecteerd, waarbij de directeur-bestuurder voor de periode 2010 tot en met 2013 heeft afgezien van de mogelijkheid een variabele beloning te ontvangen. Per 1 januari 2014 is de gepubliceerde regeling voor woningcorporaties behorende bij de Wet Normering Topinkomens van Toepassing. De bestuurdersfunctie van Woningbedrijf Velsen valt in klasse F van de gepubliceerde regeling (7.500 VHE en circa 68.000 inwoners). Het salaris van de voormalige directeur-bestuurder lag hoger dan op grond van deze regeling is toegestaan, maar valt binnen het overgangsrecht dat van toepassing is op bezoldigingsafspraken die voor de inwerkingtreding van de regeling van kracht waren.

Zelfreflectie

De Raad van Commissarissen dient op dit onderdeel ten minste eenmaal per jaar buiten aanwezigheid van de bestuurder, zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden te bespreken en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden.

De RvC heeft in de jaren 2010, 2011 en 2012 een zelfevaluatie gehouden. In 2010 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden aan de hand van een checklist zelfevaluatie van Governance Support. In 2011 zijn tijdens de zelfevaluatie aan bod gekomen het toezicht houden, adviseren, de werkgeversrol, de samenstellingen van de Raad en de wijze c.q. kwaliteit van de vergaderingen. Daarnaast is aan de hand van de lijst 'Dossier en Cultuur en Ondernemen' bekeken of er nog

zaken onbesproken waren gebleven. Ook is nadrukkelijk nagegaan of aan de uitkomsten van de vorige evaluatie voldoende navolging was gegeven.

De Raad van Commissarissen heeft besloten dat de zelfevaluatie eens in de twee jaar uitgebreid plaatsvindt onder leiding van een extern deskundige. Dit heeft voor het eerst in 2012 plaatsgevonden. De aandachtspunten die hieruit voortkwamen zijn in 2013 opgepakt aan de hand van een actiepuntenlijst. De RvC heeft, mede gezien de uitgebreide bespreking eind 2012 en de opgestelde actiepuntenlijst voor 2013, gemeend om in 2013 geen zelfevaluatie te hoeven houden.

4.3.2 Toetsingskader

7

De taken en verantwoordelijkheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten van de stichting Woningbedrijf Velsen en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Centraal in de taken van de Raad staat het bewaken van de doelstelling van Woningbedrijf Velsen. Om haar toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig door het Bestuur en andere bij de organisatie betrokkenen informeren over de resultaten. De Raad van Commissarissen hanteert een actueel toetsingskader en kan daar inzicht in geven.

Bij de besluitvorming vormen onder andere de geactualiseerde bedrijfsvisie 'Betekenis geven aan Velsen' en het Strategisch Voorraadbeleid belangrijke maatschappelijke en volkshuisvestelijke kaders. Daarnaast zijn financiële kaders vastgesteld in het financiële beleid en financiële sturing, treasury statuut en de jaarlijkse begroting. De Raad beschikt over alle actuele kaderdocumenten, waaronder het investeringsstatuut. Het Investeringsstatuut heeft tot doel het scheppen van kaders voor besluitvorming bij investeringsvoorstellen voor zowel de directeur-bestuurder als Raad van Commissarissen.

Aanvullend kader voor het toezicht wordt normaliter gevormd door de prestatieafspraken met de gemeente Velsen en collega-corporaties. Nu deze afspraken eind 2010 zijn verlopen en geen nieuwe zijn opgesteld, wordt gehandeld in de 'geest' van het voorgaande tijdperk en de Visie Velsen 2025 die voorjaar 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. De Woonvisie is in 2013 vastgesteld en aan de nieuwe prestatieafspraken wordt gewerkt. Op basis van voorgaande voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een zes. Een pluspunt is toegekend voor de compleetheid van het toetsingskader en de actieve wijze waarop de RvC het toetsingskader hanteert.

4.3.3 Governancecode

7

Woningbedrijf Velsen onderschrijft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties, die in 2011 is vernieuwd. Voor de Code geldt het principe 'pas toe of leg uit' met uitzondering van drie bepalingen. Deze hebben betrekking op de sectorbrede beloningscode van bestuurders, een nieuwe bepaling die betrekking heeft op de honoreringscode van de commissarissen en de zittingstermijnen van de commissarissen. In 2013 zijn de reglementen van de Raad opnieuw vastgesteld. Deze sluiten aan bij de aangepaste Governancecode. Doordat Woningbedrijf Velsen de Governancecode naleeft, de bepalingen toepast en afwijkingen vermeld in het jaarverslag wordt voldaan aan het ijkpunt voor een zes. De actieve wijze waarop de code wordt toegepast leidt tot een pluspunt.

Woningbedrijf Velsen onderschrijft de Governancecode en hiermee de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording hierover aan haar belanghebbenden. Woningbedrijf Velsen verantwoordt onderstaande afwijkingen in haar jaarverslag:

- De voormalige bestuurder had een arbeidscontract voor onbepaalde tijd en niet voor vier jaar. Conform de code beoordeelt de Raad eenmaal in de vier jaar of de bestuurder ook voor de toekomstige bestuursperiode de juiste persoon is om de corporatie te besturen (In GC art. II.2.1). De nieuwe bestuurder heeft een bepaald contract voor vier jaar;
- Niet alleen de voorzitter maar geen van de leden van de Raad mogen een voormalige bestuurder van de stichting zijn (G III.4.2);
- Een lid van de Raad mag tien jaar, in plaats van vijf jaar, voorafgaand van de benoeming geen werknemer of lid van bestuur zijn geweest (GC art. III. 2.2.sub a);
- Er is geen vaste selectiecommissie binnen de Raad. Per vacature wordt een selectiecommissie benoemd voor de werving en selectie volgens een apart opgesteld reglement (GC art. III.5).

De honorering van de Raad van Commissarissen valt binnen de op 1 januari 2014 in werking getreden en op de WNT gebaseerde Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 (WNT-staffel).

4.4 Externe legitimering en verantwoording

4.4.1 Externe legitimatie



Woningbedrijf Velsen betreft de belanghebbenden bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid. Het bestuur geeft inzicht in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en communiceert hierover met relevante belanghebbenden. De corporatie voldoet daarmee aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en Overlegwet. Daarnaast heeft de Woningbedrijf Velsen een heldere visie op wie de belangrijkste belanghebbenden zijn en op de gewenste relatie met belanghebbenden. Deze visie is terug te vinden in het jaarverslag en op de website en wordt als zodanig ook gecommuniceerd. Daarmee voldoet Woningbedrijf Velsen aan het ijkpunt voor een zes.

Woningbedrijf Velsen kan nog slagen maken als het gaat om het betrekken van belanghebbenden bij de beleidsvorming (leveren van input) en de actieve communicatie ten aanzien van het bijstellen van plannen. Het klantenpanel en het grote aantal actieve bewonerscommissies is hierin een positieve ontwikkeling. Echter, belanghebbenden geven ook aan dat de corporatie met name een eigen koers vaart. De commissie constateert dat Woningbedrijf Velsen vooral vanuit het interne perspectief redeneert en handelt en daarbij te weinig oog heeft voor de buitenwereld. Als plannen en projecten al worden gepresenteerd, is er slechts in beperkte mate sprake van betrokkenheid. Daarnaast worden de belanghebbenden niet tijdig op de hoogte gebracht wanneer projecten geen doorgang vinden of vertraagd zijn.

In 2011 heeft Woningbedrijf Velsen samen met AWW Eigen Haard en Woonstichting Kennemerhave een woonconferentie georganiseerd over de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeenten. Daarnaast wordt minimaal één keer per jaar tijdens een gezamenlijke bijeenkomst met de belanghebbenden over het werk van de corporatie gesproken. Er wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en besproken wat de thema's voor de komende periode zijn. Deelnemers ontvangen een verslag van de bijeenkomst. Deze bijeenkomsten zijn gedurende de visitatieperiode ieder jaar georganiseerd. In het voorjaar 2013 heeft de organisatie, in bijzijn van twee leden van de Raad, met belanghebbenden gesproken over de externe ontwikkelingen die van invloed zijn op de activiteiten van de corporatie. Het verslag van dit overleg is op de website gepubliceerd en benoemde thema's zijn zo mogelijk meegenomen bij de actualisatie van de bedrijfsvisie.

De Governancecode verlangt dat woningcorporaties zich één keer in de vier jaar laten visiteren. In 2010 is een visitatie voor Woningbedrijf Velsen uitgevoerd. De corporatie heeft het rapport gepubliceerd op de website en daarbij voorzien van het standpunt van de Raad. Daarnaast zijn belanghebbenden geïnformeerd over de uitkomsten van de visitatie.

Het overleg met de huurders is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die gebaseerd is op de Overlegwet. De Huurdersraad heeft regulier overleg met de Manager Woondiensten en minimaal 1 keer per jaar met de directeur-bestuurder. Daarnaast overlegt de Huurdersraad twee keer per jaar met de Raad van Commissarissen, één keer met en één keer zonder de directeur-bestuurder. Verder is de Huurdersraad aanwezig bij de excursie die jaarlijks wordt georganiseerd met de Raad en het Management Team. Naast deze overleggen vindt vier keer per jaar overleg plaats over de herstructurering met een afvaardiging van de Huurdersraad, de manager Woondiensten en de adviseur Communicatie. Tijdens deze overleggen wordt met de Huurdersraad gesproken over alle huidige en toekomstige herstructureringsprojecten. In verband met de stagnerende nieuwbouw is voor 2014 afgesproken dat herstructurering een vast onderwerp is in het reguliere overleg.

4.4.2 Openbare verantwoording



Woningbedrijf Velsen legt openbaar verantwoording af over haar presteren door het publiceren van de bedrijfsvisie 2012-2015 en jaarverslag op de website. Het jaarverslag biedt een goed overzicht van en inzicht in de prestaties die het in het desbetreffende jaar zijn gerealiseerd. Hierbij wordt inzicht gegeven in de afwijkingen ten opzichte van de geplande prestatie. Hiermee voldoet de corporatie niet alleen aan het ijkpunt voor een zes, maar wordt een pluspunt toegekend over de wijze waarop dit is vormgegeven. Daarnaast geeft Woningbedrijf Velsen blijk van haar streven naar transparantie door het publiceren onderstaande stukken op haar website:

- Resultaten van het imago-onderzoek (2012);
- Resultaten en aanbevelingen van de maatschappelijke visitatie(scan 2009 en onderzoek 2010);
- Reactie van de Raad van Commissarissen op de maatschappelijke visitatie;
- Verslagen van belanghebbendenbijeenkomsten;
- Nota Integriteit;
- Klokkenluidersregeling.

Begin 2014 heeft Woningbedrijf Velsen een digitale relatienuwsbrief ingesteld. Relaties kunnen zich hiervoor aanmelden en worden vervolgens drie maal per jaar op de hoogte gehouden van ontwikkelingen en activiteiten bij Woningbedrijf Velsen. Belanghebbenden ontvangen daarmee onder andere informatie over de plannen van de corporatie, de behaalde resultaten en in 2014 de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor Corporatie resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer		Weging	Eindcijfer		
Besturing	Plan	6	6,0	33%	6,3		
	Check	7					
	Act	5					
Intern Toezicht	Functioneren Raad	6	6,7	33%		6,3	
	Toetsingskader	7					
	Naleving Governancecode	7					
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie	6	6,5	33%			6,3
	Openbare verantwoording	7					

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Woningbedrijf Velsen

In deze position paper van Woningbedrijf Velsen staat beschreven wie wij zijn, waar wij voor staan, wat wij willen bereiken en waar wij staan. De paper wordt gebruikt voor de maatschappelijke visitatie die dit najaar wordt uitgevoerd door onderzoek- en adviesbureau Ecorys uit Rotterdam. De paper is geschreven door de voormalige bestuurder, de heer Kuné. Per 1 juli 2014 vindt een bestuurderswissel plaats.

Woningbedrijf Velsen

Woningbedrijf Velsen investeert als maatschappelijk ondernemer in vastgoed en klantgerichte producten en dienstverlening om voor een diversiteit aan doelgroepen, en met name voor mensen in een kwetsbare positie, goed wonen en leven in de woonkernen van de gemeente Velsen te realiseren.

Wij willen vanuit deze missie betekenis geven aan Velsen. Wij kiezen voor een sterke lokale binding en richten ons met onze activiteiten tot de gemeente Velsen. Wij geloven in de kracht van het gebied en willen Velsen de komende jaren sterker op de kaart zetten. Wij zijn met circa 6.600 woningen de grootste verhuurder in de gemeente. Ongeveer 97% van onze woningvoorraad is een sociale huurwoning.

Speerpunten van beleid

Vanuit onze passie voor Wonen in Velsen hebben wij de bedrijfsvisie 'Betekenis geven aan Velsen' 2012 – 2015 opgesteld. Het huidige speelveld van onze corporatie is behoorlijk veranderd. Wij hebben daarmee te maken bij het realiseren van onze strategische doelstellingen. Onze doelstellingen zijn als gevolg van het gewijzigde speelveld niet gewijzigd, wél de wijze waarop wij de doelstellingen willen realiseren. Wij hebben onze bedrijfsvisie daarop in 2013 geactualiseerd.

In onze bedrijfsvisie staan drie speerpunten van beleid:

1. Betaalbaar wonen in leefbare wijken.
2. Goede diensten en dienstverlening.
3. De organisatie: doelmatig en betrouwbaar.

Betaalbaar wonen in leefbare wijken

De investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw (gericht op duurzaamheid en verbetering) leiden tot meer differentiatie en kwaliteit in de voorraad. Rode draad bij het beheer van de woningen en de woonomgeving is het strategisch voorraadbeleid. Dit beleid hebben wij in 2013 herijkt aan de hand van de geactualiseerde bedrijfsvisie. Onze focus ligt op de sociale voorraad: zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw. Wij bouwen in principe geen markthuur- en koopwoningen meer. In de bestaande bouw hebben wij aanbod voor de middeninkomens.

Het behoud van gezinnen vinden wij van belang voor het draagvlak van voorzieningen, zoals scholen, winkels, sport- en sociaal/culturele voorzieningen. Omdat het aandeel senioren in onze gemeente, en de groei daarvan, in verhouding met omliggende gemeenten hoger is, hebben wij ook aandacht voor de huisvesting van deze doelgroep. In de bestaande bouw is meer dan voldoende aanbod van betaalbare woningen voor de doelgroep één en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar. Wij hebben dan ook geen specifiek beleid voor deze doelgroep.

Voor onze woningvoorraad hebben wij zes nieuwe doelstellingen voor de periode tot 2023 geformuleerd:

1. De omvang van onze sociale voorraad is gelijk aan de omvang van de doelgroep van beleid.
2. Het aandeel in onze sociale voorraad geschikt voor specifieke toewijzing aan gezinnen is minimaal 30%.
3. Het aandeel in onze sociale voorraad geschikt voor specifieke toewijzing aan ouderen (55-plus) en minder validen is minimaal 20%.
4. Maximaal 10% van onze voorraad is geliberaliseerd.
5. Minimaal 80% van onze voorraad die wij doorexploiteren heeft in 2023 minimaal label B.
6. Het bezit dat niet past binnen de doelstellingen vanuit onze missie, stoten wij (in principe) bedrijfseconomisch verantwoord, af.

De doelstellingen realiseren wij met de volgende maatregelen:

- huuroptimalisatie bij nieuwe verhuur van woningen
- aanpak van de bestaande woningvoorraad door groot onderhoud, renovatie en sloop/nieuwbouw
- verkoop van bestaande woningen
- verbetering van het energielabel van onze woningen (energiezuinig maken)
- verbetering van de leefbaarheid in onze voorraad.

Goede diensten en dienstverlening

Wij nemen bij alles wat wij doen nadrukkelijk de klant als vertrekpunt. Op de wensen van de klant wordt zo goed mogelijk ingespeeld: goede en betaalbare woningen en ongestoord woongenot. Daarnaast is de ambitie het versterken van de communicatie met de klant, de klant meer keuze bieden en invloed geven op het product en de dienst en dienstverlening verbreden. Daartoe overleggen wij met Huurdersraad en bewonerscommissies en sinds vorig jaar ook met de klant in (digitale) klantenpanels.

De organisatie: doelmatig en betrouwbaar

Bij Woningbedrijf Velsen werken circa 80 mensen. Wij zijn en blijven een financieel gezonde organisatie die oog heeft voor de ontwikkeling van de bedrijfskosten.

De financiële druk op de corporaties biedt ook de kans om veranderingen in de organisatie door te voeren. In 2013 is een ontwikkelings- en veranderingsproces ingezet waarbij Woningbedrijf Velsen in de toekomst platter (minder management) en kleiner (vooral door af te slanken op ondersteunende- en staffaken), maar professioneler wordt. Er wordt gewerkt aan een grotere taakvolwassenheid, zelfstandigheid en verantwoordelijkheid van de individuele medewerker. Dit betekent ook een andere rol van sturing door het management. De bedrijfsvoering wordt verder geoptimaliseerd door sturing op efficiëntie en effectiviteit van processen. De organisatorische veranderingen gaan gepaard met een krimp via natuurlijk verloop van de formatie.

De tussenstand: waar staan wij nu?

In de populaire uitgave van onze bedrijfsvisie hebben wij een toekomstbeeld voor 2015 geschetst. Medio 2014 is een groot deel van het toekomstbeeld waarheid geworden! Hoofdpijnen worden hierna beschreven.

Herstructurering en nieuwbouw

De herstructurering van de voorraad wordt, na jaren van voorbereiding, langzaam zichtbaar door de sloop van complexen en de realisatie van daarop volgende nieuwbouw. De afgelopen vier jaren hebben wij 211 sociale huurwoningen, 55 markthuurlwoningen en 33 zorgeenheden opgeleverd in acht nieuwbouw- en renovatieprojecten. De voorgenomen regelgeving vanuit de overheid over ons speelveld heeft echter gevolgen voor nieuwe projecten die in voorbereiding zijn. Vergevoerde

projecten zijn niet doorggegaan of nader bezien op andere mogelijkheden. De trend is ingezet dat de komende jaren meer wordt geïnvesteerd in renovatie, behoud en herstel dan in sloop en nieuwbouw van woningen.

Verkoop van woningen

De afgelopen vier jaren hebben wij 151 woningen uit het bestaande bezit verkocht. De verkoop verloopt, door de economische ontwikkelingen niet altijd makkelijk. De verkoop is aangetrokken door de introductie van de starterslening. De komende jaren blijven wij woningen verkopen uit het bestaande bezit. Verkoop van nieuwbouwwoningen laten wij aan andere partijen over.

Wonen en zorg

Om tijdig in te kunnen spelen op de veranderingen rondom het scheiden van wonen en zorg is er intensief overleg met Zorgbalans, de huurder van een viertal verzorgingshuizen en verpleeghuizen in onze gemeente (totaal 842 eenheden). Vanaf 2014/2015 zal Zorgbalans voor ruim 200 intramurale plaatsen in verzorgingshuizen geen AWBZ financiering meer ontvangen. Doel van het overleg is samen goede keuzen maken voor de toekomst van de verzorgingshuizen.

Energie en Duurzaamheid

Als maatschappelijke organisatie vinden wij energiebesparing en duurzaamheid een aandachtspunt binnen de sociale voorraad in onze gemeente. Op dit moment heeft circa 60% van onze sociale huurwoningen label D of beter. Er worden plannen gemaakt om in de bestaande bouw (portiekwoningen) gaskachels te vervangen en centrale verwarming aan te leggen. In geval van groot onderhoud worden werkzaamheden voorbereid om het energielabel te verbeteren. Bij vijf nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben wij Warmte Koude Opslag (WKO) installaties geplaatst. Daarnaast hebben wij twee complexen waarbij de WKO-installatie in eigendom en beheer van een derde is.

Goede dienstverlening

Onze vakkrachten voeren circa 60% van alle reparatieverzoeken uit waardoor er vaker contact is met onze klanten. Daarnaast hebben wij een serviceabonnement waarbij wij, tegen een geringe maandelijkse vergoeding, het huurdersonderhoud van onze huurders over nemen.

Keuzevrijheid gaat voor ons verder dan meer variatie in woningaanbod. Klanten worden meer dan voorheen betrokken bij onderhoud en verbetering van de woning en hebben keuze in materialen/kleuren bij de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden.

Het gebruik van sociale media, zoals Twitter en Facebook is voor ons gewoon geworden. Wij mailen steeds vaker onze klanten en onderzoeken of huurders er prijs op stelen zelf zaken via internet of een app te regelen, bijvoorbeeld een reparatieonderzoek plannen.

Optimalisatie bedrijfsvoering

Wij hebben oog voor verbetering van onze processen en het beheersen van de bedrijfskosten. Door bijvoorbeeld de huisvesting van alle medewerkers op één locatie hebben we de werkzaamheden beter kunnen stroomlijnen. Om de bedrijfsvoering verder te verbeteren, vinden er standaard audits plaats op onderhoud en woondiensten en is risicomangement een onderdeel van procedures en processen. De ontwikkeling van de bedrijfskosten monitoren wij. In de afgelopen jaren zijn deze kosten met circa 10% verminderd.

Maatschappelijke betrokkenheid

Wij zijn een maatschappelijke organisatie die midden in de gemeente Velsen staat. Aan de hand van onze kernwaarden (verantwoordelijk, ondernemend, verbindend en plezier) zijn wij als

organisatie sterker, transparanter en initiatiefrijke geworden. Wij bieden scholieren en studenten stageplaatsen en leerwerkplekken en organiseerden in verschillende wijken een maatschappelijke dag. Tijdens deze dag staken alle medewerkers de handen uit de mouwen om de buurt op te knappen of contact te leggen met onze klanten.

De stem van onze partners is belangrijk voor ons. Wij hebben regulier overleg met onze belanghebbenden en betrokken hen actief bij de formulering van beleid en de actualisatie van de bedrijfsvisie. Met hen spraken wij, individueel en in gezamenlijke bijeenkomsten, over actuele thema's van onze corporatie. Onze partners weten wat zij wel en niet van ons kunnen verwachten. Wij spreken niet alleen met elkaar, maar willen ook samenwerken, omdat wij geloven dat we dan meer kunnen bereiken dan ieder voor zich.

Toekomstperspectief

Met het nieuwe wetsvoorstel voor de herziene Woningwet maakt het kabinet begin dit jaar definitief duidelijk welke kant het op wil met de woningcorporaties. De vastberadenheid van de minister om het werkgebied van de corporaties af te bakenen, verrast ons niet. Om die reden zijn wij vroegtijdig begonnen met het actualiseren van de bedrijfsvisie en ons strategisch voorraadbeleid. Wij hebben de keuze gemaakt geen markthuurloningen meer te realiseren. Ons huurprijsbeleid gaat uit van de maximale (sociale) huurprijs. Van belang blijft de waarborg van voldoende aanbod van sociale huurwoningen, uitgaande van een financieel gezonde exploitatie. Woningbedrijf Velsen staat er gelukkig in financieel opzicht goed voor en is goed voorbereid op de toekomst. Tegelijk is er het besef dat we vooruit moeten blijven denken en nog de nodige stappen moeten zetten in de ontwikkeling van de organisatie om ook in de toekomst goed te kunnen blijven presteren.

Ted Kuné
27 juni 2014



Gezamenlijke reactie RvC en bestuurder Woningbedrijf Velsen

Elke vier jaar laat Woningbedrijf Velsen zich visiteren volgens de principes van goed toezicht en bestuur, vastgelegd in de Aedes Governance code. De visitatie betrof de periode 2010 tot en met 2013 en is in het najaar 2014 uitgevoerd door Ecorys.

Uitkomsten visitatie

De visitatiecommissie constateert dat wij ruimschoots voldoen aan de eisen die het stelsel een corporatie oplegt. Daar zijn we trots op. De goede score omarmen we en voor de genoemde sterke punten blijven we continu de aandacht hebben; we doen waar we voor staan en we doen de juiste dingen. We zijn een solide partij, die mensen in een kwetsbare positie goed wonen in de woonkernen van de gemeente Velsen biedt.

Voor de volgende periode heeft de commissie ook aanbevelingen genoemd. De rode draad hiervan is:

- Het formuleren van een lange termijn visie op de volkshuisvestelijke kerntaak in ons werkgebied.
- Bij het formuleren, uitvoeren en inzichtelijk maken alle belanghebbenden nauw en tijdig betrekken.

Reactie uitkomsten

Ons huidige, geactualiseerde, bedrijfsplan "Betekenis geven aan Velsen" loopt ten einde. In 2015 formuleren we een nieuwe lange termijn visie op onze volkshuisvestelijke kerntaak. Bij het opstellen van deze strategische visie betrekken we nadrukkelijke onze belanghebbenden. Met de gemeente en betrokken corporaties werken we nu al proactief en intensief samen aan de volkshuisvestelijke opgave in Velsen. Dit gaan we verder versterken.

De prestatieafspraken zijn nagenoeg gereed. Hierin zijn afspraken vastgelegd over onder andere het wederzijds vooraf betrekken en informeren, het jaarlijks evalueren en formuleren van 'smart' geformuleerde jaaractiviteiten, het betrekken van belanghebbenden bij de realisatie van projecten. De eerste verbeteringen zijn al zichtbaar.

In ons stakeholdersmanagement leggen we vast hoe we de betrokkenheid van belanghebbenden verder kunnen vergroten. We verbeteren de communicatie met individuele huurders door het inzichtelijk maken van plannen.

Visitatiemethodiek 5.0

Woningbedrijf Velsen is één van de eerste corporaties die gevisiteerd is op basis van de nieuwe methodiek. Wij nemen onze verantwoordelijkheid om onze punten ter verbetering op schrift te stellen. We bespreken dit met Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Dankwoord

Tot slot gaat onze dank uit naar alle belanghebbenden die hun tijd hebben gegeven om ons maatschappelijke visitatierapport mogelijk te maken. Wij kunnen hen niet beter bedanken, door de adviezen uit te voeren en door te blijven doen waar we voor staan; mensen in een kwetsbare positie goed wonen te bieden in de gemeente Velsen.

IJmuiden, 11 maart 2015

Voorzitter Raad van Commissarissen
Cees Spijkers

Directeur Bestuurder
Tanja Morsheim

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Woningbedrijf Velsen

Naam	Functie
Dhr. Antonisse	Raad van Commissarissen (lid)
Mw. Kroezen	Raad van Commissarissen (lid)
Dhr. Doomen	Raad van Commissarissen (lid)
Mw. Morshein	Directeur-bestuurder
Dhr. Kuné	Voormalig directeur-bestuurder
Dhr. Bos	Manager Financiën, Control & Bedrijfsvoering
Dhr. Van Lubeck	Manager Vastgoedontwikkeling
Dhr. Franken	Manager Woondiensten

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Mw. Edelbaars	Huurdersraad
Dhr. Rikkerink	Huurdersraad
Dhr. Wortman	Huurdersraad
Dhr. Van Opijnen	Huurdersraad
Dhr. Bal	Gemeente Velsen (wethouder)
Mevr. Reints	Gemeente Velsen
Dhr. De Groot	Gemeente Velsen
Dhr. Van Deventer	Stichting Welzijn Velsen
Dhr. Van Bockel	Zorgbalans
Mevrouw Vink	De Zorgspecialist
Dhr. Van Ling	Velison Wonen
Dhr. Vreke	Brederode Wonen

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningbedrijf Velsen in 2014 volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woningbedrijf Velsen te hebben.

Rotterdam, 19 maart 2015



Ewoud Dekker, Senior consultant

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

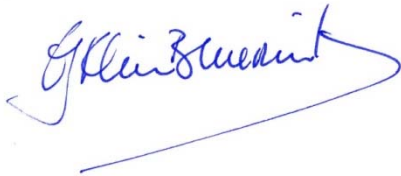
CORPORATIE

Visitatieperiode augustus-december 2015

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen enkel belang hebben bij de uitkomst van de visitatie c) in de vier kalender jaren voorafgaand aan de visitatie geen enkele zakelijke dan wel persoonlijk relatie met de betreffende corporatie hebben gehad en in de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie geen adviesopdrachten of werkzaamheden zullen uitvoeren bij de corporatie.

Naam en handtekening:

Geert Jan Klein Bluemink



Naam en handtekening:

Marleen Roekx



Naam en handtekening:

Ewoud Dekker



Plaats:

Rotterdam

Datum:

13 maart 2014

Bijlage 5: Curricula vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Klein Bluemink, Dr., G.J.

Geboorteplaats en –datum:

Emmen, 14 februari 1960

Woonplaats:

Leidschendam

Huidige functie:

Associate partner Ecorys

Onderwijs:

- 2000: Doctoraat Internationale Betrekkingen, Faculteit Rechten, RUL
- 1992: Merger & Acquisitions, INSEAD
Global Information & Telecommunication Industry, INSEAD
- 1991: Marketing II, PHILIPS, IMD
- 1988: Postdoctoraal Informatie Analyse & Management, Rotterdam
- 1987: Postdoctoraal Internationaal Recht, RUL
- 1981 – 1986: Doctoraal Internationale Betrekkingen, RUL

Loopbaan:

- 2014: Associate partner Ecorys visitatie commissies woningcorporaties. Directeur vastgoed investeringsfonds.
- 2007 - 2014: Managing partner Ecorys, advies en management vastgoed sector: interim directie functies gebiedsontwikkeling (Den Helder, Westland), voorzitter visitatie commissies woningcorporaties. Adviseur Provincie Friesland bij investering, financiering en governance windmolenpark (€1 miljard). Fusie TMF. Planvorming en reorganisatie Campus VU.
- 2006 – 2007: KPN, Directeur Real Estate Services. Management, verkoop/afstoot vastgoed portfolio (ruim €1 miljard) met opbouw nieuwe gebouwen infrastructuur. Voor ruim €100 miljoen verkocht. Vastgoed prijs 2006 FD Property NL Award.
- 2003 – 2006: KPN, Directeur Vastgoed & Facilites. Turnaround, management, verkoop en sanering vastgoed, met als resultaat een structurele besparing (€140 miljoen op jaarbasis).
- 2002: KPN, Directeur Concern Contracten. Opzetten van inkooporganisatie, openbreken en heronderhandelen van mantel- en outsourcing contracten (€60 miljoen aan structurele kostenbesparingen).
- 1998 – 2002: Dubbele functie als KPN Country Manager Tsjechië en President Directeur TelSource N.V. Opbouw landenorganisatie en samenwerking Tsjechische overheid.
- 1996 – 1998: UNISOURCE en KPN, Vice President Business Development, ontwikkeling en uitbouw van pan-Europese alliantie met AT&T en UNISOURCE partners Swisscom, Telia en Telefónica op het gebied van electronic commerce en solutions/outsourcing. .
- 1993 – 1996: Directeur Information Technology Services, Marketing en Verkoop PTT Telecom, Bestuurder Communication Services Nederland B.V. - de eerste communicatie service provider van het bedrijf met expansie van de outsourcing portfolio richting multinationals en overheid.

- 1992 – 1993: Business Development Manager, UNISOURCE. Start van outsourcing business; overname geïntegreerde ICT met 330 man van DSM.
- 1991 – 1992: Business Development Adviseur, Telematica Systemen en Diensten PTT Telecom. Ontwikkeling nieuw business portfolio en outsourcing diensten.
- 1989 – 1991: Account Manager, PHILIPS Telecommunicatie en Informatie Systemen, verkoop van datacommunicatie voor corporate accounts en overheid.
- 1988: De Veer Automatisering, detachering IT-specialisten.

Profielbeschets:

Geert Jan is een brede, resultaatgerichte manager en bestuurder en heeft posities vervuld in een (inter)nationale context, met de nadruk op infrastructuur: telecommunicatie- en informatie technologie branches, de facilitaire en vastgoed sector, en (duurzame) energie en maritieme sector.

Hij heeft een bewezen staat van dienst in zowel de publieke als private sector en is ervaren in complexe (financiële) constructies, zowel aan de verkoop- als aan de inkoopkant, waarbij de nadruk ligt op risicomanagement. Geert Jan is een ervaren onderhandelaar en succesvolle turn-around manager bij acquisities, fusies, deelnemingen, outsourcing trajecten en politieke lobby. Daarnaast is hij een strategisch marketeer met oog voor positioneringvraagstukken en veranderingsmanagement.

Als enthousiaste en ervaren spreker tijdens seminars, congressen en 'op de kist' krijgt hij de zaal mee. Geert Jan is te typeren als een alliantiebouwer, relatiebeheerder, management consultant, lobby'er op (directie)niveau en in de politiek. Hij is als voorzitter reeds jaren met veel plezier bij de visitaties betrokken. Hij benadert de corporaties meervoudig vanuit de structuur en context (processen), de cultuur (wijze van opereren) en vervolgens de invloed op de factuur (kosten en opbrengsten). De professionalisering van de volkhuusvestelijke sector gaat hem zeer ter harte.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Dekker, ing. MScRE, E.

Geboorteplaats en –datum:

Avereest, 14 september 1982

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Senior consultant

Onderwijs:

- 2006 – 2008: Vastgoedkunde, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2005 – 2006: Sociale Geografie en Planologie, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen
- 2001 – 2005: Bouwmanagement, Commercieel Technische Bedrijfskunde, Saxion Hogeschool Enschede
- 1994 – 2000: Hoger Algemeen Vormend Onderwijs, Van der Capellen Scholengemeenschap Zwolle

Loopbaan:

- 2010 – heden: Ecorys Vastgoed, senior consultant
- 2008 – 2009: Multi Development, Research en Concepts

Nevenactiviteiten:

- 2011-2013: Voorzitter FRESH Professionals, landelijke stichting met 500+ leden binnen de gehele breedte van het vastgoed
- 2007-2011: Diverse functies in verschillende commissies.

Profielchets:

Ewoud is senior consultant bij Ecorys en richt zich in zijn werkzaamheden met name op het uitvoeren van maatschappelijke visitaties, marktonderzoek en advisering ten aanzien van de woning- en winkelmarkt en vastgoedstrategische vraagstukken bij corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Zijn expertise ligt daarmee in het doorlichten van organisaties en op een hoger abstractieniveau het adviseren van de genoemde actoren op het gebied van strategiebepaling op project- en organisatieniveau. Daarin vindt hij met name het creëren van toegevoegde waarde, zowel maatschappelijk als financieel, belangrijke elementen. Ewoud heeft in de afgelopen periode tientallen maatschappelijke visitaties uitgevoerd bij een groot aantal corporaties, variërend van kleine corporaties op het platteland tot corporaties met een grote herstructureringsopgave en corporaties met een zeer omvangrijk werkgebied, waarbij hij de rol van secretaris/projectleider vervuld.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Roekx, MSc., M.

Geboorteplaats en –datum:

Maassluis, 24 januari 1981

Woonplaats:

Mijnsheerenland

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2012: Corporatie en Vastgoed, Amsterdam School of Real Estate

2011: Interne cursus projectmanagement, Ecorys

2010: Interne vastgoedcursus, Ecorys

2007 – 2008: Master Regionale Geografie, Universiteit Utrecht

2004 – 2007: Bachelor Sociale Geografie en Planologie, Universiteit Utrecht

2002 – 2003: Sociaal Pedagogisch Medewerker (3), ROC Zadkine Rotterdam

1999 – 2000: VWO ROC-Zadkine, Capelle a/d IJssel

1994 – 1999: Rudolf Steiner College, Rotterdam

Loopbaan:

2012- heden: Ecorys, Consultant

2008 – 2012: Ecorys Vastgoed, Consultant

2001 – 2004: Pedagogisch medewerker St. Kinderopvang Mundo

Profielchets:

Marleen Roekx is binnen Ecorys werkzaam als consultant. Vanuit de adviesgroep Gebiedseconomie is Marleen onder andere betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. De maatschappelijke visitatie brengt het maatschappelijk presteren van woningcorporaties in beeld langs de lijnen van de eigen ambities, de opgaven in het werkgebied, het oordeel van belanghebbenden, de inzet van het vermogen en het toezicht en bestuur van de corporatie (governance). Werkzaamheden bestaan onder andere uit het analyseren van beleid, het doorgronden van data en gestructureerd rapporteren. Hiertoe wordt een vaste methodiek gehanteerd. Marleen heeft in de afgelopen periode maatschappelijke visitaties uitgevoerd bij een groot aantal corporaties, variërend van kleine tot grote organisaties, in zowel landelijk als stedelijk gebied. Naast het uitvoeren van maatschappelijke visitaties heeft Marleen ervaring met het uitvoeren van marktonderzoek en advisering ten aanzien van woningmarkt en vastgoedstrategische vraagstukken bij corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en beleggers. Verder is Marleen binnen de publieke sector betrokken bij onderzoek binnen de sectoren onderwijs, welzijn en gemeenten, waarbij het enerzijds gaat om marktonderzoek en anderzijds om het in beeld brengen van maatschappelijke effecten en maatschappelijk rendement.

Kernvaardigheden waarover Marleen beschikt zijn onder andere analyseren en doorgronden van documenten (waaronder financiële analyses), interviewen en verslaglegging daarvan, opstellen van kwalitatieve en kwantitatieve rapportages en onderhouden van klantcontacten.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper</p> <p>Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen</p> <p>Plannen: beleidsplan, ondernemingsplan, strategische visie, operationeel plan</p> <p>Jaarverslagen, volkshuisvestingsverslagen</p> <p>Beleidsnotities over specifieke onderwerpen (zoals wonen en zorg, voorraadbeleid, leefbaarheid enz.)</p> <p>Documenten met en over eigen doelstellingen (op allerlei terreinen)</p> <p>Eigen wijkvisies</p> <p>Strategisch voorraadbeleid (SVB), verkoopbeleid bezit</p> <p>Eigen woningmarktgegevens</p> <p>Beschreven opgaven (landelijk, regionaal, lokaal)</p> <p>Woonvisies van (samenwerkende) gemeenten in het werkgebied</p> <p>Prestatieafspraken met belanghebbenden</p> <p>Relevante lokale, regionale of landelijke convenanten, contracten</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	<p>Documenten met opvattingen van belanghebbenden</p> <p>Verslagen van overleg met belanghebbenden</p> <p>Onderzoeken naar klanttevredenheid</p> <p>Prestatieafspraken, convenanten, contracten met belanghebbenden</p>
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief</p> <p>De Oordeelsbrief van de minister van BZK</p> <p>Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin</p> <p>WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag</p> <p>Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen</p> <p>Kwartaalrapportages, kasstroom- en bedrijfswaardeberekeningen</p> <p>Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet</p> <p>Accountant: Managementletters, verslagen en brieven</p>
Governance	<p>Documenten over alle opgaven</p> <p>Documenten over planningsproces en monitoring van prestaties</p> <p>Position paper</p> <p>Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties)</p> <p>Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen RvC-vergaderingen</p> <p>Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Commissarissen, statuten, reglementen en zelfevaluatie RvC</p> <p>Toepassing governancecode (VTW-checklist)</p> <p>Toepassing overlegwet</p>

Bijlage 7: Presteren naar Opgaven

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		
	<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>	7
<p>Bij de toewijzing van woningen houdt Woningbedrijf Velsen rekening met de huishoudsamenstelling, het inkomen (inkomensgrens sociale voorraad) en in een aantal gevallen de leeftijd. De middeninkomens krijgen voorrang bij de dure huurwoningvoorraad.</p> <p>Woningen worden toegewezen via Wonen in Velsen. Het systeem ging in 2013 uit van een gecombineerd optie- en lotingmodel waarbinnen alleen passend kan worden toegewezen op inkomen en in een enkel geval op een seniorenlabel. In 2013 zijn partijen gestart met de uitwerking van een nieuw woonruimteverdeelsysteem dat met ingang van 6 januari 2014 van start is gegaan. Uitgangspunt is dat de woningzoekenden zelf actief reageren op woningen en niet meer wachten tot ze een uitnodiging ontvangen. Een ander uitgangspunt is dat woningen gericht kunnen worden aangeboden rekening houdend met het huishoudinkomen en de huishoudsamenstelling.</p> <p>De toewijzing naar huishoudensinkomen versus de hoogte van de huur wordt jaarlijks verantwoord in het jaarverslag.</p>	<p>Corporaties monitoren bij toewijzing van vrijkomende huurwoningen de verhouding tussen het huishoudensinkomen en de huur. Hierbij zijn de grenzen van de huurtoeslag maatgevend. Corporaties monitoren hier jaarlijks over in het jaarverslag.</p> <p><i>Bod aan de gemeente 2011</i></p> <p>Bijdrage Woningbedrijf Velsen</p> <ul style="list-style-type: none"> - meer passend huisvesten waardoor meer woningen beschikbaar komen voor gezinnen inzetten verdelingssysteem om meer doorstroming tot stand te brengen - investeren in 'analysebibliotheek' van het woonruimteverdelingssysteem ten behoeve van het verkrijgen van meer en betere marktinformatie. 	
<p>De woningen aan de Meteor zijn, conform de prestatieafspraken met de gemeente Velsen en collega corporaties, met voorrang toegewezen aan kandidaten die een eengezinswoning van een sociale verhuurder achter lieten. De helft van deze woningen is op deze wijze verhuurd. De vrijgekomen woningen zijn via het reguliere woonruimteverdeelsysteem verhuurd. Uit de evaluatie van het experiment blijkt dat 15 van de 42 woningen zijn toegewezen aan bewoners die een eengezinswoning van een sociale verhuurder in Velsen achterlieten. Gezien dit resultaat heeft het experiment de doorstroming uit de eengezinswoningen bevordert.</p>	<p>Partijen werken een experiment uit om bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken. Het initiatief ligt bij de corporaties.</p>	7
<p>De toewijzing van woningen aan statushouders gebeurt in overleg met de gemeente.</p> <p>2010: Meer dan de taakstelling gehaald 37 statushouders gehuisvest (taakstelling 28)</p> <p>2011: Taakstelling gehaald, 24 statushouders</p> <p>2012: Taakstelling gehaald, er zijn 5 woningen toegewezen. Dit zijn 9 statushouders.</p> <p>2013: taakstelling nagenoeg gehaald. Er is aan 20 van de 21 statushouders woonruimte toegewezen.</p>	<p>Huisvesten van statushouders conform de afspraken m.b.t. de taakstelling van de gemeente.</p>	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Betaalbaarheid		
<i>Prestatieafspraken 2005</i>		
Aandeel van het bezit in de categorie goedkoop en betaalbaar (tot de aftoppingsgrens). 2010: 96,3% 2011: 96,1% 2012: 94,0% 2013: 90,2%	> 60% woningbezit onder de aftoppingsgrens	9
2010-2013: Het streefhuurpercentage ligt op 85% van maximaal redelijk voor de sociale voorraad. Voor dure woningen wordt markthuur gevraagd. De gemiddelde huurprijs van woningen is eind 2013 77,2% van de maximaal redelijke huurprijs. Bedrijfsvisie 2013: Wij optimaliseren onze huuropbrengsten. Het huidige streefhuurbeleid wordt bijgesteld naar 100% van de maximaal redelijke huurprijs.	Streefhuren tussen 60% en 90% van max huur (gedateerde afspraak)	7
<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>		
In 2010 hanteerde Woningbedrijf Velsen onderstaand uitgangspunt bij herstructurering: Om de doorstroming op gang te brengen en het risicoprofiel te beperken, wordt bij herstructurering en nieuwbouw ingezet op zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijsklassen. De projecten die na 2010 gerealiseerd zijn laten ook deze differentiatie in betaalbaarheid zien. In 2013 voert Woningbedrijf Velsen een koerswijziging door. Eén van de wijzigingen betreft de keuze om voortaan in het nieuwbouwprogrammering alleen nog uit te gaan van de bouw van woningen in de sociale huur. Dit betekent dat enkele projecten van de corporatie worden herontwikkeld met een ander programma, uitgaande van sociale huur.	Corporaties zorgen na herstructurering voor voldoende betaalbare (BBSH) nieuwbouw huurwoningen. Betaalbaar: eengezinswoningen huur lager dan € 526 per maand, gestapelde woningen huur lager dan € 491 per maand (huur is inclusief subsidiabele servicekosten, prijspeil 1 juli 2007, indexering BBSH).	7
Prestatie niet zichtbaar.	Wanneer gemeente Velsen subsidie beschikbaar heeft gesteld om betaalbare huurwoningen te realiseren, houden corporaties deze woningen minimaal tien jaar in de kernvoorraad	nvt
Bezit Woningbedrijf Velsen 2013: 5.931 woningen van de corporatie behoren tot de kernvoorraad. Het gaat om 90,2% van het bezit.	Minimaal 7.000 woningen in de kernvoorraad (woningen tot de aftoppingsgrens), waarbij dit aantal geldt voor alle woningcorporatie in Velsen tezamen. <i>Uit woningmarktonderzoek 2009: De omvang van de woningvoorraad die nodig is om de aandachtsgroepen van beleid te huisvesten in Velsen bedraagt ongeveer 5.800 woningen.</i>	8

Prestaties	Opgaven	Cijfer
	Woonvisie 2025	
Het woningbezit van Woningbedrijf Velsen bestaat voor 97,2% uit woningen die tot de kernvoorraad behoren. De gewenste voorraad in 2020 is verwoord in 14 portefeuilledoelstellingen die in het SVB zijn uitgewerkt. De voorraad zal in de toekomst bestaan uit meer middeldure en dure woningen en de kwaliteit van de voorraad wordt verbeterd. Het SVB gaat uit van beheerste krimp. De omvang neemt over de jaren geleidelijk af van ruim 6.800 woningen naar 6.220 in 2020. Het vernieuwde Strategisch Voorraadbeleid van de corporatie is er op gericht om meer diversiteit in de voorraad te creëren door herstructurering, nieuwbouw en renovatie van de voorraad.	De omvang van de kernvoorraad kan worden verminderd en de samenstelling meer divers worden gemaakt (kernvoorraad netto huurprijs € 681,02 prijspeil 2013; grens vastgesteld door Europese Commissie).	7
Conform de Europese regelgeving hanteert Woningbedrijf Velden de doelstelling dat maximaal 10% van de voorraad is geliberaliseerd.	Woningcorporaties kunnen hun bezit liberaliseren. Hierdoor komt er ook meer differentiatie op de huurmarkt in Velsen	7
Eind 2013 behoort 2,8% van de voorraad tot de categorie duur. (daarin is een opgaande lijn te zien in de afgelopen jaren)	<i>Bod aan de gemeente 2011</i>	
Tot 2013 heeft Woningbedrijf Velsen nieuwbouw markthuurloningen gerealiseerd wat heeft geleid tot meer differentiatie op de huurmarkt. Ook de maatregelen vanuit het Strategisch Voorraadbeleid zijn gericht op meer differentiatie. De voorraad zal in de toekomst uit meer middeldure en dure woningen bestaan.	Bedienen doelgroep middeninkomens: Per 2020 bestaat - 14% van de woningvoorraad uit woningen in het middeldure segment (van € 554 tot € 652)- 7% van de woningvoorraad uit woningen in het dure segment (boven € 652).	7
Gemiddelde beoordeling		7,3

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
	<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>	
WonenPlus in Velsen biedt alle ouderen van 65+ en gehandicapten in Velsen een dienstenpakket aan waarmee men langer zelfstandig kan blijven wonen. Het gaat om diensten aan huis (klussendiensten, welzijnsdiensten) door vrijwilligers. Het abonnement op WonenPlus is gratis voor onze huurders. Financiële bijdrage: 2010:€ 18.252 2011: €18.526 2012: € 18.766 2013: €19.160.	Geen opgave	nvt

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>In Velsen vindt maandelijks overleg plaats tussen woningcorporaties, maatschappelijke werk/zorginstellingen, gemeente en Vangnet en Advies van GGD. Hierbinnen worden bewoners besproken die enige vorm van ondersteuning/begeleiding nodig hebben. Woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen, kunnen voor begeleid wonen in aanmerking komen, door het betrekken van een zogenaamde kanswoning.</p> <p>2010: De corporatie stelt 11 woningen ter beschikking 2011: Er zijn 7 kanswoningen verhuurd 2012: Er zijn 3 kanswoningen verhuurd 2013: Er zijn 5 kanswoningen verhuurd</p>	<p>De corporaties in Velsen stellen gezamenlijk 16 woningen beschikbaar voor bewoners van instellingen die geschikt zijn om zelfstandig terug te keren in de maatschappij. (contingentaafspraken IJmondverband 2006).</p> <p>De afspraken worden jaarlijks voortgezet.</p> <p>In 2010 is een convenant voor zogenaamde kanswoningen afgesloten met de corporaties, de gemeente, de politie en de hulpverlening binnen de IJmond. De kanswoningen zijn in de plaats gekomen van de contingent- en zorgdakwoningen. Afsproken is dat de corporaties in de IJmond jaarlijks 40 woningen beschikbaar stellen als kanswoning.</p>	7
<p>Binnen de gemeente Velsen blijft een behoefte aan kleinschalige projecten waar ouderen of gehandicapten geclusterd kunnen wonen of tijdens de dag kunnen verblijven. Dit bleek uit netwerkbijeenkomsten met belanghebbenden, maar ook uit het SOAB-onderzoek 'Geschikt wonen in Velsen' dat in 2011 door de gemeente en corporaties is uitgevoerd.</p> <p>Projecten</p> <p>2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Meteor: Oplevering nieuwbouw 42 sociale huurappartementen voor ouderen voorjaar 2010 <p>2012:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Villa Velsersduin: Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen - Villa Trompstraat Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen <p>2013:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trompstraat Hoogeberg: ruimte voor huisvesting van 20 personen in een woonvoorziening naast de verhuur van zelfstandige woonruimten 	<p>De corporaties willen voorzien in de behoefte aan specifieke nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen, bijvoorbeeld in de vorm van begeleid groepswoon. De gemeente zal hierover overleg initiëren tussen corporaties en de betreffende instellingen.</p>	8
<p>Evaluatie prestatieafspraken: Kennemerhof Beverwijk ingericht als sociaal pension voor de regio IJmond</p>	<p>Partijen gaan de wenselijkheid en haalbaarheid onderzoeken van een voorziening voor dak- en thuislozen (sociaal pension).</p>	nvt
<p>Evaluatie prestatieafspraken: Gemeente bereidt overdracht voor door inrichting en beheer Woonwagencentra op orde te brengen. Overleg met de corporaties loopt. Gemeente is hier nog mee bezig.</p>	<p>Corporaties dragen zorg voor het beheer, onderhoud en in stand houden van huurwoonwagens en huurstandplaatsen. Corporaties nemen dit werk van de gemeente over nadat de inrichting van de woonwagencentra is voltooid en het beheer is genormaliseerd</p>	nvt

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Evaluatie prestatieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - informatieboek gereedgekomen. Dit is ter inzage voor woningzoekende ouderen en verwijzers. • Ouderen met een verhuiscens hebben inzicht in de mogelijkheden voor levensloopgeschikte huisvesting • Invoering sterrenstelsel niet langer opportuun 	<p>Corporaties zullen onderzoeken in hoeverre het sterrenstelsel van de 'Grijswijzer' in IJmond Noord geschikt is voor toepassing in Velsen. Als het stelsel geschikt is zullen corporaties inventariseren hoeveel sterren bestaande woningen hebben en in welke bestaande complexen het bouwtechnisch en financieel haalbaar is om huurwoningen met meer sterren te realiseren.</p>	7
<p>In ieder jaarverslag staat dat de corporatie de afgelopen jaren woningen heeft opgeplust om ze beter geschikt en toegankelijk te maken voor ouderen en huurders met een lichamelijke beperking. De opgaven zoals opgenomen in de prestatieafspraken is reeds in de periode 2007-2009 voldaan.</p> <p>Binnen het SVB is de doelstelling opgenomen om tot 2020 150 woningen op te plussen.</p> <p>2010: Geen projecten</p> <p>2011: Geen concrete maatregelen</p> <p>2012: Initiatiefase afgerond voor het complex aan de Dolfijnstraat/Waalstraat. Er wordt een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar onder meer de mogelijkheid van het opplussen van deze woningen</p> <p>2013: geen projecten uitgevoerd</p>	<p>Gemiddeld 50 woningen per jaar opplussen in de periode 2007 tot en met 2009.</p>	nvt
<p>Vanwege het geconstateerde tekort aan specifieke seniorenwoningen wordt bij nieuwbouw minimaal 30% voor de huisvesting van deze groep ingezet. Bij nieuwbouw wordt 70% levensloopbestendig gebouwd en binnen het SVB is opgenomen dat de komende jaren 150 woningen worden opgeplust.</p>	<p>Woningbedrijf Velsen bouwt 70% van haar nieuwbouwwoningen levensloopbestendig</p>	7
<i>Afspraken gemeente i.k.v. WMO</i>		
<p>Woningaanpassingen vanuit de WMO om mensen langer zelfstandig in de woning te kunnen laten wonen.</p> <p>2010: 318 woningen</p> <p>2011: 341 woningen</p> <p>2012: 237 woningen</p> <p>Vanaf 2012 afschaffing aanpassingen vanuit de WMO. Woningbedrijf Velsen biedt een alternatief. Vanaf medio 2013 biedt de corporatie haar huurders, die lid zijn van servicepakket Solide, aan om aanpassingen in hun woning uit te voeren. Woningbedrijf Velsen neemt de arbeidskosten voor haar rekening, de huurder betaalt het materiaal.</p> <p>2013: 20 bewoners hebben gebruik gemaakt van de nieuwe regeling</p> <p>Woningbedrijf Velsen voert in opdracht van de gemeente Velsen ook aanpassingen uit in woningen van particulieren.</p>	<p>Op basis van de wet Maatschappelijke Ondersteuning kunnen in een woning aanpassingen worden aangebracht waarmee de huurder langer zelfstandig kan wonen. Om de aanpassingen snel en efficiënt aan te brengen zijn afspraken met de gemeente Velsen gemaakt.</p> <p>Woningbedrijf Velsen heeft tot september 2012 werkzaamheden in het kader van de WMO uitgevoerd. De gemeente Velsen heeft per 1 oktober 2012 besloten om een groot deel van de kleine woningaanpassingen niet meer te subsidiëren. Woningbedrijf Velsen heeft haar zorgen uitgesproken over dit besluit omdat daarmee de doelstellingen om ouderen zo lang mogelijk in hun eigen huis te laten wonen minder goed haalbaar zal zijn.</p> <p>Woningbedrijf Velsen heeft daarvoor een alternatief</p>	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
2010: 164 woningen 2011: 170 woningen 2012-2013: geen particuliere aanpassingen	ontwikkeld. Vanaf medio 2013 biedt de corporatie haar huurders, die lid zijn van servicepakket Solide, aan om aanpassingen in hun woning uit te voeren. Woningbedrijf Velsen neemt de arbeidskosten voor haar rekening, de huurder betaalt het materiaal.	
	<i>Woonvisie 2025</i>	
Specifieke woonservicezones zijn nog niet benoemd.	De integrale invulling van de aspecten wonen, welzijn en zorg kan invulling krijgen in de vorm van woonservice gebieden. De gemeente neemt hierbij de regierol en samen met de zorg- en welzijnsaanbieders, de huisartsen, verzekeraars en de woningcorporaties wordt gewerkt aan een optimale invulling van nader te benoemen woonservicegebieden	nvt
	<i>Bod aan de gemeente 2011</i>	
Projecten2010:- De Metoor: Oplevering nieuwbouw 42 sociale huurappartementen voor ouderen voorjaar 20102012:- Villa Velserveduin: Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen-Villa Trompstraat Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen2013:- Trompstraat Hoogberg: ruimte voor huisvesting van 20 personen in een woonvoorziening naast de verhuur van zelfstandige woonruimten	Woningbedrijf Velsen streeft ernaar dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen.Woningbedrijf Velsen zet o.a. in op hetrealiseren van kleinschalig geclusterd wonen projecten voor gehandicapte/dementerende ouderen.In de nieuwbouwprogrammering tot 2020 worden huurwoningen gerealiseerd voor ouderen. Hetstreven is gericht op de realisatie van 30% van de opgave ten behoeve van voor ouderen specifiekgelabelde woningen. Daarnaast wordt gestreefd naar de realisatie van 30% van de bouwopgave, geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens > 55 jaar	7
Gemiddelde beoordeling		7,2

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		
	<i>Prestatieafspraken 2005</i>	
In 2013 heeft Woningbedrijf Velsen wijzigingen, gericht op versoberingen, aangebracht in het Programma van Eisen. De belangrijkste wijzigingen zijn dat de grootte van het woonoppervlak van de drie- en vierkamerappartementen is verkleind en dat het Programma van Eisen gelijk is gesteld aan de eisen van 'Woonkeur'.	De corporaties zullen nieuw te bouwen woningen zoveel mogelijk bouwen volgens de eisen van het Woonkeurlabel (basispakket) zoals geregistreerd door SKW Certificatie BV te Almere, waardoor bewoners langer in de woning kunnen blijven wonen	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Zowel bij de ontwikkeling van nieuw bezit, maar ook bij ingrepen in onze bestaande voorraad en het dagelijks beheer (onderhoud en leefbaarheid) is het gebiedsplan en de gebiedsvisie het uitgangspunt. Ook in overleggen met de gemeente en andere corporaties wordt aan de hand van deze visie gewerkt. In 2012 is dit aan de orde geweest met bijvoorbeeld de ontwikkelingen rondom het Centrumplan in IJmuiden, de visie op Velsen-Noord en de gesprekken over de Kadernotitie Woonvisie en de uitwerking van de Prestatieafspraken. In de uitwerking van plannen wordt vooral de focus gelegd op de herstructurering en nieuwbouw in IJmuiden. IJmuiden is hierbij onderverdeeld in vijf gebiedsplannen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IJmuiden Noord (wonen in een centraal gebied) - Hoogeberg / Trompstraat - IJmuiden Zuid (stedelijk wonen tegen de duinrand) - Oud-IJmuiden (wonen in een dynamische en avontuurlijk gebied) - Zuydvaerder, Doorbraeck) - Zee- en Duinwijk (gevarieerd wonen met de blik op zee en duinen) - Zeewaarts, Sterrenstorm, De Lantaarntjes - Stadspark (wonen in een parkachtige omgeving) 	<p><i>Prestatieafspraken 2007-2010</i></p> <p>Partijen onderschrijven dat in enkele delen van de gemeente een behoorlijke kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Partijen leggen de prioriteit bij Velsen-Noord, Oud-IJmuiden, centrumgebied IJmuiden en Zeewijk</p>	7
<p>Bedrijfsvisie 2013: De basiskwaliteit is aangescherpt en is wat de corporatie wettelijk minimaal verplicht is te leveren. Bij investeringen en onderhoud wordt het kwaliteitsniveau flexibel toegepast waarbij positief rendement van de investering leidend is. Een verhoogd afwerkingsniveau wordt doorberekend in de huurprijs</p> <p>Investeringen in onderhoud</p> <p>2010: Dagelijks € 3.250.616- begroot € 3.17.700 Planmatig €5.247.000- De minimale uitvoeringsnorm van 95% is gehaald</p> <p>2011: - Dagelijks € 2.550.000- € 2.500.000 begroot - Planmatig: € 6.144.000- De minimale uitvoeringsnorm van 95% is gehaald</p> <p>2012: - Planmatig: € 4.664.009- De minimale uitvoeringsnorm van 95% is gehaald</p> <p>2013: - Dagelijks: € 2.846.760- begroting was € 2.500.000 - Planmatig: € 4.769.000- 85% van de aangepaste begroting</p>	<p>Partijen spreken af dat alle woningen en de woonomgeving op een goed of aanvaardbaar niveau onderhouden blijven worden.</p>	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Kwaliteit dienstverlening		
De rechten en plichten van huurders bij herstructurering zijn vastgelegd in een Sociaal Statuut dat in 2011 opnieuw is vastgesteld. De verhuiskostenvergoeding bedroeg tot 1 juli 2013 €5.719 en vanaf 1 juli 2013 €5.862 (tot 1 juli 2012 €5.588 en vanaf 1 juli 2012 €5.719). Het statuut was in 2013 van toepassing op huurders uit de President Steynstraat en omgeving	In een "Sociaal Statuut" hebben de corporaties in overleg met hun huurdersorganisaties en met instemming van de gemeente, vastgelegd op welke wijze zij zullen omgaan met de rechten en belangen van huurders in herstructureringsprocessen	7
WBV Velsen voert het KWH-huurlabel. In 2010 en 2011 was de gemiddelde score een 7,7. In 2012 en 2013 zijn continumetingen uitgevoerd. De resultaten van de nieuwe continue-meting zijn positief en het label is behouden. Naast het KWH is eind 2009 het MQM label gehaald. Dit is het kwaliteitslabel voor onderhoudsbedrijven en staat symbool voor goede dienstverlening van Woningbedrijf Velsen. Eind 2011 heeft een nieuwe meting plaatsgevonden en het label is behouden. Eind 2012 is besloten het label te beëindigen.	<i>Er is geen opgave. Gekeken is naar de eigen ambitie.</i> Bedrijfsvisie 2012-2015: We staan voor kwaliteit van onze dienstverlening. Deze laten we continue toetsen via het KWH-Huurlabel. Dit label hebben we behaald. We zorgen ervoor dat we die behouden en dat daarbinnen de klantwaardering toeneemt. We introduceren daarnaast continue metingen voor de telefonische bereikbaarheid en vier kerngebieden van het KWH label. Actualisatie 2013: Het huidige niveau van klantgerichtheid behouden we door dit zelf te toetsen. Wij gebruiken alleen kwaliteitslabels wanneer dit aantoonbaar toegevoegde waarde heeft voor de kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid		
<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>		
2010: €312.512 2011: €350.000 2012: €300.000 2013 €450.000 Woningbedrijf Velsen wil investeren in duurzaamheid. Daar waar planmatig onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd, wordt beoordeeld of het energielabel verbeterd kan worden. Het doel is om alle woningen die de corporatie de komende jaren wil doorexpluiten minimaal te laten voldoen aan label B. In 2013 is daartoe nader beleid geformuleerd dat in het kader van het SVB vanaf 2014 wordt uitgerold. 2010: - aanbrengen van zonnecollectoren op de Schiplaan, dakisolatie aan de Lagerstraat en het vervangen van alle open geisers in het woningbezit door gesloten geisers (met rookgasafvoer). 2011: - In enkele projecten toepassen FSC-gecertificeerd hout - Kruisberglaan: de natuurlijke ventilatie is omgebouwd tot mechanische ventilatie door middel van dakventilatoren. - dakisolatie bij het Zeewijkplein en Schulpweg.	Partijen achten zich verantwoordelijk een bijdrage te leveren aan een duurzaam milieu. Dit vertaalt zich in milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen. De corporaties gaan hierover in overleg met de gemeente. <i>Woonvisie 2025</i> De ambities op het gebied van duurzaam bouwen moeten uiteindelijk door de (ver)bouwers en eigenaren worden gerealiseerd. Velsen intensiveert daarom de samenwerking met de woningcorporaties, projectontwikkelaars en bewoners met (ver)bouwplannen. De gemeente zal bouwaanvragen toetsen aan eisen voor duurzaam bouwen en bij nieuwbouw anticiperen op het energieneutraal bouwen in 2020. Er wordt gestreefd naar een lagere EPC dan wettelijk voorgeschreven. De grootste besparing is mogelijk in de bestaande woningvoorraad. Met een gezamenlijke aanpak van bewoners, woningcorporaties/overige verhuurders, bouwers/installateurs, banken en onderwijs wordt verwacht het grootste resultaat te bereiken Woningen in bezit van corporaties hebben ten minste label B (gemiddeld) in 2020	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
-In de Noostraat-Zuid zijn de laatste open geisers vervangen door boilers. 2012: - isolerende maatregelen in de gevels van Zeewijkplein - dakisolatie bij het complex op de Bik en Arnoldkade. - Diverse aanpassingen bij mutatie- CV ketels. 2013: - isolerende maatregelen in de gevels van de Schiplaan. - Diverse aanpassingen bij mutatie- CV ketels	<i>Bod aan de gemeente 2011</i> Bijdrage Woningbedrijf Velsen - duurzame investeringen in de woningvoorraad op gebied van energiebesparing en CO2 reductie	
Gemiddelde beoordeling		7,0

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		
	<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>	
Realisatie harde afspraken tot en met 2010: - Doorbraeck Oranjestraat: 40 sociale huur en 12 markthuurappartementen (opgeleverd 2012) - Zeewaarts Keetberglaan: 68 sociale huurappartementen (2013 opgeleverd) - De Golfbreker: nieuwbouw van 24 markthuur- en 47 sociale huur- en 35 koopappartementen in 2012 oplevering in 2013. In 2013 besloten tot het niet uitvoeren van het project. Project wordt herontwikkeld met accent op sober en doelmatig. Realisatie harde afspraken tot en met 2017: - Sterrenstorm (Planetenweg): 35 huurappartementen (2013 opgeleverd) - Pres. Steynstraat: Herstructurering op basis van Community Planning van 135 huureengezinswoningen. Nieuwbouw 31 sociale huurappartementen, 52 sociale huureengezinswoningen, 47 koopwoningen. Project is in 2013 herontwikkeld. Planning doorgeschoven naar 2014/15. - De Zevensterren: nieuwbouw 28 koopappartementen (Koopgarant) Project is uitgesteld. Herontwikkeling in 2014.	De prestatieafspraken bestaan uit harde afspraken en intentieafspraken. Harde afspraken tot en met 2010 (aantallen kunnen afwijken bij verandering van inzicht): - Oranjestraat 42 woningen - Keetberglaan 126 appartementen - Lange Nieuwstraat 75 appartementen (Golfbreker) Harde afspraken tot en met 2017 (naderhand via startdocumenten opgenomen in de lijst harde afspraken) - Pleiadenplantsoen 28 koopwoningen (Zevensterren) - Planetenweg 35 huurwoningen (Sterrenstorm) - President Steijnstraat 129 woningen	6
	Wel 123 woningen gerealiseerd en 87 grootschalige	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Opgeleverde projecten buiten prestatieafspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> - De Meteor: Oplevering nieuwbouw 42 sociale huurappartementen voor ouderen (2010) - Villa Velsersduin: Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen (2011) - Villa Trompstraat: Verbouwing bestaande villa tot 9 eenheden voor geclusterd wonen voor ouderen (2011) - Zuydvaarder: 9 sociale huurappartementen en 23 markthuur eengezinswoningen (2012) - Hoogeborg Trompstraat: nieuwbouw van 25 sociale- en 6 markthuurwoningen voor ouderen en een zorgcluster (2013) - Orionweg De Lantaarntjes: Renovatie van 15 eengezinshuurwoningen en 72 portiekwoningen in drie appartementenblokken tot 48 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen en 15 eengezins sociale huurwoningen (2013) -Nic. Beetslaan Driehuis: Uitbreidingslocatie Start bouw gepland in 2014 van 45 sociale huurappartementen en 52 koopwoningen. In 2013 de herontwikkeling van het project ter hand genomen. Uitgangspunten zijn nu: deel verkoop grond met afname 35 sociale huurappartementen 	<p>renovatie, die niet zijn opgenomen in de prestatieafspraken.</p>	
<p>Realisatie intentieafspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orionflat 12 hoog 144 galerijwoningen: Initiatieffase afgerond in 2009. In 2013 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar sloop nieuwbouw van het complex. In 2014 vindt hierover besluitvorming plaats. - De Noostraat Noord 81 portiekwoningen: Initiatieffase afgerond in 2009. Haalbaarheidsonderzoek van een aantal groot onderhouds- en renovatievarianten in 2013 uitgevoerd. Besluitvorming in 2014 - Vecht/ Scheldestraat 144 portiekwoningen: Initiatieffase afgerond in 2009. In 2013 is de initiatieffase voor dit complex afgerond. Een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd naar door exploiteren en het realiseren van energielabel B. 	<p>Intentie afspraken (projecten met een indicatieve status)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orionweg 12 hoog: 125 appartementen - De Noostraat Noord 100 appartementen - De Noostraat Zuid 50 appartementen - Vechtstraat 30 appartementen 	<p>nvt</p>

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Zie bovengenoemde prestaties.	Bij herstructurering gaat het soms om renovatie, maar vaker gaat het om sloopnieuwbouw. De woningen moeten een aanvulling vormen op de huidige voorraad en voldoen aan de uitkomsten van het Woningmarktonderzoek 2005. Om doorstroming op de woningmarkt in gang te zetten, zullen met name betaalbare en middeldure appartementen en seniorenwoningen aan de voorraad worden toegevoegd. (verouderde afspraak, gezien de huidige context)	7
Jaarverslag 2010: Vanwege de maatschappelijke opdracht vindt Woningbedrijf Velsen het nodig om op grote schaal investeringen te doen zonder dat daar een kostendekkende huur tegenover staat. Met de gemeente is in de prestatieafspraken een verdeling van 60% huur en 40% koopwoningen bij herstructurering overeengekomen. Dit betekent dat de investeringen in huurwoningen niet gedekt worden door de opbrengsten uit de huur en de inkomsten uit verkoop. Dit betekent per saldo een onrendabele investering waarbij de eigen norm per woning net als voorgaande jaren circa € 80.000 bedraagt.	Bij herstructurering sloop/nieuwbouw: 60% huur, max. 40% koop; Uitzondering Velsen Noord: min. 30% huur, 70% koop	7
<i>Woonvisie 2025</i>		
Woningbedrijf Velsen heeft gedurende de visitatieperiode 278 eenheden nieuwbouw opgeleverd.	Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties uit 2011, momenteel aan herijking onderhevig vanwege de crisis en het kabinetsbeleid, en een raming van aantal woningen op locaties uit de Structuurvisie Velsen 2015 agenderen wij: • het toevoegen van 1.535 nieuwe woningen	7
<i>Bod aan de gemeente 2011</i>		
Woningbedrijf Velsen draagt bij aan nieuwbouw en herstructurering in de vijf gebieden. Hiertoe heeft de corporatie gebiedsplannen opgesteld die als leidraad dienen voor investeringen in deze gebieden.	Bijdrage Woningbedrijf Velsen - investering in nieuwbouw en herstructurering met accent op vijf gebieden in IJmuiden IJmuiden Noord IJmuiden Zuid Oud IJmuiden Zee- en Duinwijk Stadspark	7
<i>Sloop</i>		
<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>		
Sloop gerealiseerd - Oranjestraat 42 woningen (2009) - Keetberglaan 144 woningen (2010) - Golfbreker 74 woningen (2011) - Planetenweg 30 woningen (2011) Een aantal projecten worden vanwege beleidsherziening herontwikkeld. Sloop heeft nog niet plaatsgevonden.	De prestatieafspraken tot 2010 zijn hard. De opgenomen aantallen voor de periode 2011-2015 zijn indicatief. Aantallen sloop hard tot en met 2010: - Oranjestraat 42 woningen - Keetberglaan 144 woningen - Golfbreker 74 woningen Aantallen sloop hard tot en met 2017: - Pleiadenplantsoen 30 woningen	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Pleiadenplantsoen 30 woningen - President Steijnstraat 135 woningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Planetenweg 30 woningen - President Steijnstraat 135 woningen 	
Verbetering bestaand woningbezit		
<p>Realisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Orionweg De Lantaarntjes: Renovatie van 15 eengezinshuurwoningen en 72 portiekwoningen in drie appartementenblokken tot 48 sociale huurwoningen en 24 koopwoningen en 15 eengezins sociale huurwoningen (2013) <p>In voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kruisbergflat: In 2012 is een Investeringsbesluit voor het project genomen. Het casco van de flat wordt opgeknapt met voor de bewoners een mogelijkheid tot woningverbetering. Start uitvoering in 2014. - C127Dolfijnstraat: In 2013 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar uitvoering van groot onderhoud dan wel renovatie van 82 huurappartementen. Besluitvorming vindt in 2014 plaats - De Noostraat Noord 81 portiekwoningen: Initiatieffase afgerond in 2009. Haalbaarheidsonderzoek van een aantal groot onderhouds- en renovatievarianten in 2013 uitgevoerd. Besluitvorming in 2014 - Vecht/ Scheldestraat 144 portiekwoningen: Initiatieffase afgerond in 2009. In 2013 is de initiatieffase voor dit complex afgerond. Een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd naar door exploiteren en het realiseren van energielabel B. 	<p>Op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporaties uit 2011, momenteel aan herijking onderhevig vanwege de crisis en het kabinetsbeleid, agenderen wij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verbetering van 1.455 woningen voor de periode tot 2025 	6
Maatschappelijk vastgoed		
		<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>
<p>In het SVB 2010 heeft Wbv Velsen een doelstelling opgenomen om minimaal twee projecten in het maatschappelijk vastgoed in Velsen te realiseren. Door alle externe ontwikkelingen is deze doelstelling aangepast in de bedrijfsvisie. Er wordt de komende jaren niet in nieuw maatschappelijk vastgoed geïnvesteerd. Wel behoud en beheer van vijf locaties die zijn aangemerkt als maatschappelijk vastgoed.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Buurtcentrum de Spil (huiskamerproject De Drempel) - Planetenweg 2 Bezoekadres Huurdersraad - Wijksteunpunt - Dagcentrum gehandicapten Hartekampgroep - Kinderdagverblijf SKON 	<p>Partijen zijn bereid om te investeren in vastgoed voor maatschappelijke doeleinden, bijvoorbeeld zorg-, welzijns- en onderwijsaccommodaties, zoals een buurthuis, een artspraktijk, kinderopvang of een brede school. Over de voorwaarden worden verdere afspraken uitgewerkt.</p>	7
Verkoop		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<i>Jaarverslagen</i>	<i>Prestatieafspraken 2007-2011</i>	7
2010: 38, doelstelling 35 verkopen gerealiseerd 2011: 42, doelstelling 35 verkopen gerealiseerd 2012: 36, doelstelling 35 verkopen gerealiseerd 2013: 38, doelstelling 35 verkopen gerealiseerd In 2012 zijn de instrumenten Koopgarant en de Startersregeling onderzocht. Er is gekozen voor de startersregeling. Om verkoop te bevorderen is in 2013 de startersregeling geïntroduceerd.	De woningcorporaties onderzoeken de wenselijkheid en de mogelijkheden van het verkopen van een aantal woningen middels een tussenvorm tussen huur en koop bijvoorbeeld Koopgarant (voorheen Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)).	
	<i>Bod aan de gemeente 2011</i>	
	Verkoop van woningen met als doel: - verjonging woningvoorraad door inzet financiële middelen verkregen door verkoop - keuzevrijheid woningzoekenden - betere balans koop/huurwoningen in bepaalde wijken - verbetering leefbaarheid in wijken - verruiming mogelijkheden voor woon carrière binnen gemeente Velsen	
Gemiddelde beoordeling		6,8

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<i>Jaarverslagen</i>	<i>Prestatieafspraken 2007-2010</i>	
Investering in leefbaarheid 2010: € 696.114 2011: € 490.000 2012: € 480.000 2013: € 394.000- Algemene kosten € 145.300- Groen Onderhoud € 145.500- Dagelijks onderhoud ihkv leefbaarheid € 63.100- Sociaal wijkbeheer (huisvesting, facilitair) € 34.500- Achterpadverlichting € 6.200	Partijen zien het werken aan leefbaarheid op wijkniveau als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Partijen spreken af hiervoor zowel financiën als capaciteit ter beschikking te stellen, waardoor netwerken op wijkniveau goed kunnen functioneren en leefbaarheidsmaatregelen worden uitgevoerd.	7
Woningbedrijf Velsen organiseert jaarlijks een maatschappelijke dag. Op deze dag steken medewerkers de handen uit de mouwen om de buurt op te knappen of contact te leggen met klanten.	<i>Bod aan de gemeente 2011</i>	
Vergroten van betrokkenheid van bewoners bij de woonomgeving: - 2010: Welkomstproject Sam Vlessinghof - 2011: Voorbeelden burendag, herinrichten achtertuinen met bewoners, Schulpweg makkelijke moestuinen. - 2012: Voorbeelden de burendag in wijken, de opruimdag in Velsen Noord en de 'actie schoonhouden woonomgeving'. Noemenswaardig is ook onze ondersteuning bij 'Telstar Thuis in de wijk', de Street league waarbij scholieren voetballen en klussen in de wijk oppakken - 2013: Voorbeelden zijn het schoonmaken van de complextuin en het inzaaien van bloemen, de organisatie van de burendag in de wijken en het plaatsen van kunstwerken in portieken	Bijdrage Woningbedrijf Velsen - verbetering leefklimaat wijken/buurten door gericht leefbaarheidsbeleid en de inzet van drie sociaal wijkbeheerders in IJmuiden en Velsen-Noord.	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>In wijken waar Woningbedrijf Velsen bezit heeft neemt zij deel aan het wijkgericht werken. Woningbedrijf Velsen is één van de actoren binnen de wijkgerichte dienstverlening. Anderen zijn de politie, stichting Welzijn Velsen, collega corporaties en de gemeente. De gemeente is de regisseur. Er zijn zes wijkteams ingericht: Velsen-Noord, Velsbroek, Zee- en Duinwijk en IJmuiden West, IJmuiden Noord en Zuid, Santpoort-Noord en -zuid en Driehuis en tot slot Velsen-Zuid.</p>		
<p>Woningbedrijf Velsen zet drie sociaal wijkbeheerders in. Eén in Zee- en Duinwijk, één in Velsen-Noord en in de Noostraat en de derde sociaal wijkbeheerder werkt in het Stadspark en Rivierenbuurt. De wijkbeheerders houden regelmatig spreekuur, spreken bewoners aan op gedrag, hebben overleg met partners in de wijk (politie en stichting Welzijn) en stimuleren leefbaarheidsprojecten. Voorbeelden hiervan in 2013 zijn een kerstmarkt, buurt barbecue, schoonmaakacties en daarnaast kunst in de wijk of portiek</p>		
<p>In de periode 2010-2013 heeft de corporatie in het kader van de veiligheid verschillende complexen voorzien van camera's. Het cameratoezicht heeft tot gevolg dat we minder last hebben van hangjongeren, dumping van grof vuil en vernieling. Daarnaast biedt het een goede mogelijkheid om gericht op te treden tegen vernielingen</p>		
<p>Om de veiligheid te vergroten heeft Woningbedrijf Velsen op donkere achterpaden verlichting geplaatst.</p>	<p>Bij nieuwbouw nemen corporaties 35% van de kosten voor de inrichting van de woonomgeving voor hun rekening (prijsspeil mei 2006):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standaard niveau (circa €8.000 investering/woning) • Hoog niveau (circa €10.000 investering/woning) • Topniveau (circa €12.000 investering/woning) 	Nvt
	<p><i>Convenant Schuldhulpverlening 2008</i></p>	
<p>Woningbedrijf Velsen werkt bij huurachterstanden volgens het convenant Schuldhulpverlening. Indien noodzakelijk meldt de corporatie huurders conform het convenant aan bij Socius:</p> <p>2010: 26 huurders 2011: 10 huurders 2012 en 2013: De samenwerking met de convenantpartijen schuldhulpverlening verloopt naar wens. Huishoudens die op het punt staan doorgestuurd te worden naar een deurwaarderskantoor worden vooraf gecontroleerd op huishoudsamenstelling en leeftijd. Als daar aanleiding voor is, wordt het maatschappelijk werk ingeschakeld.</p>	<p>In 2008 is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, het convenant Schuldhulpverlening, met betrokken partijen met als doel huisuitzettingen te voorkomen. Betrokken partijen zijn de collegacorporaties, de gemeente Velsen, Socius (maatschappelijk werk) en Sociaal.nl</p> <p>Schuldhulpverlening. De gemeente heeft dit convenant in 2011 geëvalueerd.</p>	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
	<i>Hennepconvenant 2010</i>	
<p>Woningbedrijf Velsen voert actief beleid om Hennepteelt in woningen tegen te gaan conform de afspraken uit het Hennepconvenant.</p> <p>2010: actief beleid gevoerd, geen ontruiming 2011: actief beleid gevoerd; 1 huisuitzetting 2012: actief beleid gevoerd: 3 meldingen, 1 loos alarm 2013: actief beleid gevoerd: in vijf woningen een hennepplantage geconstateerd. In alle gevallen is de huurovereenkomst beëindigd. De drie meldingen in 2013 bleken loos alarm.</p>	<p>Convenant afgesloten voor het tegengaan van illegale activiteiten en ontstaan van brandgevaarlijke situaties</p>	7
	<i>Convenant Buurtbemiddeling 2009</i>	
<p>Bij Buurtbemiddeling worden conflicten tussen burens / buurtgenoten besproken en zo mogelijk opgelost, onder begeleiding van een vrijwillige buurtbemiddelaar.</p> <p>2010: 21 doorverwijzingen 2011: 13 doorverwijzingen 2012: 20 doorverwijzingen 2013: 37 doorverwijzingen</p> <p>De meldingen hadden vooral betrekking op geluidsoverlast. Er vindt conform afspraak, vanuit privacy perspectief, geen terugkoppeling plaats over de afhandeling.</p>	<p>Voor de inzet van buurtbemiddeling is in 2009 een convenant gesloten met de Stichting Welzijn Velsen, de politie, de gemeente Velsen en de corporaties.</p> <p>Conflicten tussen burens / buurtgenoten worden besproken en zo mogelijk opgelost, onder begeleiding van een vrijwillige buurtbemiddelaar.</p>	7
	<i>Convenant Woonfraude</i>	
<p>In 2009 is gestart met de aanpak van woonfraude. In geval van meldingen van woonfraude wordt onderzoek gedaan en een huisbezoek afgelegd. Indien noodzakelijk wordt buiten kantooruren, gezamenlijk een bezoek afgelegd.</p> <p>In 2010 3 huuropzeggingen In 2011 heeft de corporatie een aantal meldingen gehad. Concreet heeft dat geleid tot twee opzeggingen. In 2012 zijn 21 meldingen geweest. Deze zijn allen onderzocht en hebben geresulteerd in vier huur opzeggingen waarvan 1 in combinatie met huurschuld in 2013 zijn 27 meldingen geweest, wat heeft geleid tot 4 opzeggingen.</p>	<p>Er is een convenant woonfraude afgesloten met de gemeente en de corporaties in Velsen. De gemeente voert op grond hiervan periodiek bestandsvergelijking uit waar meldingen uit voort komen. De gemeente levert sinds dit convenant ook specifieke informatie over de inschrijving op adressen. Woningbedrijf Velsen verricht altijd onderzoek naar signalen van woonfraude.</p>	7

Prestaties	Opgaven	Cijfer
<p>Stages:2010: 162011: 62012: 32013: 3Woningbedrijf Velsen is erkend leerbedrijf voor de beroepsbegeleidende leerweg timmeren en installatietechniek. 2010: 4 leerlingen2011: 1 (loodgieter)2012: 3 leerlingen (timmeren en installatietechniek)2013: 3 leerlingen (onderhoud en servicedienst)Leerlingbouwplaatsen:2010: 1 bouwproject/ 4 leerlingen2011: 2 bouwprojecten2012: 3 bouwprojecten/15 leerlingen 2013: 4 bouwprojecten/ 20 leerlingen</p>	<p><i>Afspraken Praktijkopleiding Bouw IJmond Kennemerland</i></p> <p>Bieden van leerwerkplekken.Voor de jaren 2014-2019 is op initiatief van Bouwmensen Kennemerland een nieuw convenant voorleerlingbouwplaatsen afgesloten. Woningbedrijf Velsen verplicht zich als deelnemende partij om zich in te spannen voor het realiseren van zoveel mogelijk leerlingbouwplaatsen op de bouwprojecten die wij (laten) uitvoeren</p>	7
Gemiddelde beoordeling		7,0



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas