

Maatschappelijke Visitatie Velison Wonen

Opdrachtgever: Velison Wonen

Rotterdam, 28 juni 2016



Maatschappelijke visitatie Velison Wonen

Visitatieperiode 2011 tot en met 2015

Opdrachtgever: Velison Wonen

Marja de Bruyn
Rob Out
Gerard Agterberg

Rotterdam, 28 juni 2016

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 overgebruik 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
Beoordeling maatschappelijke prestaties	9
Recensie	9
Scorekaart	15
Samenvatting en beoordeling	16
Profielschets	19
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	21
1.1 Inleiding	22
1.2 Opgaven	22
1.3 Prestaties in het licht van de opgaven	24
1.4 Ambities	28
1.5 Ambities in relatie tot de opgaven	30
1.6 Beoordeling	31
2 Presteren volgens Belanghebbenden	33
2.1 Inleiding	34
2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	34
2.3 Beoordeling	34
2.4 Boodschap	40
3 Presteren naar Vermogen	43
3.1 Inleiding	44
3.2 Financiële continuïteit	44
3.3 Doelmatigheid	47
3.4 Vermogensinzet	48
3.5 Beoordeling	49
4 Presteren ten aanzien van Governance	51
4.1 Inleiding	52
4.2 Besturing	52
4.3 Intern toezicht	56
4.4 Externe legitimering en verantwoording	61
4.5 Beoordeling	63
Bijlagen	65
Bijlage 1: Position Paper Velison Wonen	66
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	69
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	70
Bijlage 4: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	71
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	73
Bijlage 6: Bronnenlijst	78
Bijlage 7: Prestatietabel	79

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

Velison Wonen heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie die terugkijkt op de periode 2011 tot en met 2015. Velison Wonen heeft bij Aedes uitstel gevraagd én gekregen van de verplichting om in 2015 te worden gevisiteerd over de periode 2011 tot en met 2014. De reden hiervoor was gelegen in het feit dat Velison Wonen in januari 2014 uit een fusie tussen Wooncorporatie Kennemerhave en AVW Eigen Haard tot stand is gekomen.

De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode januari tot en met juni 2016. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Marja de Bruyn, Rob Out, Gerard Agterberg. Robert Kievit heeft de visitatiecommissie ondersteund. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Maanden	jan	febr	maart	april	mei	juni
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	Uitmunten. 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.

Aansluitend schetsen we het profiel van Velison Wonen.

De vier hoofdstukken die daarop volgen belichamen de daadwerkelijke rapportage van de maatschappelijke visitatie van Velison Wonen.

Deel 3 bevat de bijlagen bij het rapport:

1. Position Paper Velison Wonen;
2. Bestuurlijke reactie Velison Wonen;
3. Betrokken personen (intern en extern);
4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
5. Curricula Vitae van de visitatoren;
6. Bronnenlijst;
7. 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. Met name is dank verschuldigd aan Sylvia van Deursen die de visitatiecommissie tijdig heeft voorzien van alle benodigde informatie.

Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

In de recensie geeft de visitatiecommissie – na afronding van de werkzaamheden en het geheel overziende- een reflectie op het maatschappelijk presteren van de corporatie. De recensie legt de verbinding tussen de verschillende lijnen waarlangs naar het maatschappelijk presteren is gekeken. De visitatiecommissie geeft in de recensie haar visie op de sterke punten en het verbeterpotentieel weer. De nu voorliggende visitatie heeft betrekking op de (verlengde) periode 2011 tot en met 2015.

De visitatiecommissie benadrukt dat dit visitatierapport, hoewel de titel anders doet vermoeden, niet uitsluitend betrekking heeft op het huidige Velison Wonen. Drie van de vijf beschouwde jaren hebben immers betrekking op de periode die voorafging aan de fusie van AWV Eigen Haard en Wooncorporatie Kennemerhave. Gelet op de bevindingen in dit rapport zou een separate beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen aan de hand van de visitatiemethodiek op meerdere punten in positieve zin afwijken van de integrale beoordeling over de gehele visitatieperiode.

Position paper

In het position paper wordt aangegeven dat de naam 'Velison Wonen' de eerste benaming van de gemeente Velsen in zich draagt. De corporatie geeft hiermee duidelijk aan dat zij in een helder afgebakend werkgebied actief is. Velison Wonen profileert zich als een corporatie die vanuit een brede taakopvatting werkt en hierin samen wil werken met huurders en andere maatschappelijke partners. De focus ligt daarbij op het vervullen van de kerntaak.

Velison Wonen is een jonge organisatie, die begin 2014 tot stand is gekomen uit een fusie tussen twee lokale rechtsvoorgangers. Belangrijke speerpunten in het fusietraject waren dienstverlening en belangen van bewoners. De visitatiecommissie ziet dat deze fusiedoelstellingen in belangrijke mate behaald zijn.

De bestuurder schetst een aantal concrete projecten waarmee in de visitatieperiode invulling is gegeven aan de maatschappelijke opgaven. Dit tekent Velison Wonen in de ogen van de visitatiecommissie; zij ziet Velison Wonen als een 'doe' corporatie die zich in de visitatieperiode vooral sterk manifesteert op tactisch en operationeel niveau.

De sprong voorwaarts

Na een doorslaggevende 'wake-up' call met het instellen van een regime van verscherpt toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting in 2011, maakte rechtsvoorganger Wooncorporatie Kennemerhave niet alleen snel slagen met de reductie van haar projectenprogramma en haar financiële gezondmaking, ook was het mede aanleiding werk te maken van haar oriëntatie op een fusie met één of meerdere corporaties binnen de eigen gemeente. AWV Eigen Haard -met enige turbulentie rond besturing en toezicht in haar recente verleden- was dezelfde mening toegedaan. Juist omdat zij met haar schaalgrootte en met een vernieuwings- en ontwikkelopgave steeds moeizamer aan de hedendaagse eisen die horen bij een professionele woningcorporatie kon voldoen. Na de noodzakelijke voorbereidingen startte in januari 2014 Velison Wonen. In het eerste jaar van haar bestaan kampte Velison Wonen evident nog met diverse interne perikelen als gevolg van de samensmelting, onder andere op het vlak van bestuur, personele bezetting en cultuur. In veel documenten die de visitatiecommissie ontving, is dit een terugkerend thema. Het laatste visitatiejaar, te weten 2015, levert echter een geheel ander beeld op. De focus komt dan te liggen op de inhoud van de gewenste professionaliseringsslag en de aandacht gaat naar

investeringsprogramma's, strategisch voorraadbeleid, verbeteren bedrijfsvoering, betaalbaarheid, governance en lokale prestatieafspraken. Zonder aarzelen kan worden geconstateerd dat Velison Wonen een gezonde basis heeft gelegd om de toekomst in te gaan. Niet alleen de visitatiecommissie is die mening toegedaan. Dit beeld is vanuit vrijwel alle geraadpleegde belanghouders ook teruggekomen. Het echte 'oogsten' valt nog buiten de visitatieperiode en de visitatiecommissie wenst Velison Wonen hierbij een voortvarend vervolg, waarbij de door haar geformuleerde verbeterpunten van toegevoegde waarde kunnen zijn.

Doorontwikkelen vanuit lokale verankering

In het position paper legt de directeur-bestuurder nadruk op de historie van de rechtsvoorgangers van de corporatie, de waarde van de lokale verankering met specifieke aandacht voor de te onderscheiden kernen binnen de gemeente. De directeur-bestuurder geeft een opsomming van de maatschappelijke prestaties die –ondanks dat het fusietraject aandacht heeft gevergd– de afgelopen jaren op aansprekende wijze tot stand zijn gebracht. Prestaties waar niet alleen de bestuurder zijn trots over uitspreekt, maar blijkens de uitkomsten van de gesprekken met de belanghebbenden ook in de buitenwereld goed op het netvlies staan. Voor de toekomst kiest Velison Wonen in de kern voor het beheren en verbeteren van haar bestaande bezit en het continueren van haar dienstverlening. Daarbij geeft de corporatie aan nadrukkelijk oog te hebben voor uitbreiding en vernieuwing, bijvoorbeeld getuige het feit dat zij voornemens is binnen vier tot vijf jaar circa 300 nieuwbouwwoningen aan haar portefeuille toe te voegen.

Welwillend en aanspreekbaar

Bijzonder trots mag Velison Wonen zijn op de uitkomsten van de belanghebbenden. Recent verscheen een landelijk onderzoek van RIGO, waar in het onderdeel 'Presteren volgens belanghebbenden; menig corporatie haar achilleshiel lijkt te hebben. Dit geldt niet voor Velison Wonen.

Door middel van een gespreksronde (groepsgesprekken en bilaterale gesprekken) maakte de visitatiecommissie een foto van de meningen van de gemeente, huurders(vertegenwoordigers) en overige belanghouders van Velison Wonen. Het imago van de fusiecorporatie is goed. Er bestaat een hoge mate van tevredenheid over de performance van de corporatie, haar openheid en aanspreekbaarheid. Het zo snel behalen van een KWH-label en haar oog voor de woon- en servicebehoeften van de vergrijzende bevolking hoort hier ook bij. Ofwel niet alleen in naam kiest Velison Wonen voor de lokale verankering en goede dienstverlening. Hoewel in de gesprekken met de belanghebbenden ook de periode van voor de fusie duidelijk aan bod is gekomen, ligt het accent van het oordeel van de belanghebbenden op de periode na de fusie.

Het is de visitatiecommissie gebleken dat het kennisniveau van belanghebbenden over Velison Wonen en haar beleid hoog is. Ze ziet daarin een prima basis om ook in de toekomst het samenspel in de geest van de nieuwe Woningwet (driehoek corporatie-overheid-huurders) en in het licht van de Rijksprioriteiten Volkshuisvesting 2016-2019 nog verder vorm te geven.

De visitatiecommissie ziet dat Velison Wonen zich openstelt richting belanghebbenden als het gaat om beleidsbeïnvloeding.

Focus lokaal in relatie tot die lokale maatschappelijke opgave

Het werkgebied van Velison Wonen is geheel gelegen in een relatief kwetsbaar deel van de Noord-Hollandse woningmarkt. Welvarende dorpen en de Randstad liggen relatief dichtbij. Velsen zelf kent naar verhouding echter een hoog aandeel mensen met een laag inkomen. De sterke afhankelijkheid van enkele grote (buitenlandse) werkgevers brengt een zeker economisch risico met zich mee. Ook heeft Velison Wonen, vooral ingegeven door de bouwperiode en –typologieën, te maken met een 'schrone' uitstraling van grote delen van de woningvoorraad. In diverse beleidsvisies wordt gekozen voor diversificatie ofwel het creëren van woningaanbod van middengroepen. Hierbij valt op dat door Velison Wonen in de visitatieperiode vooral

herstructureringsprestaties zijn geleverd in de kern IJmuiden. Dit terwijl de opgave voor Velsen Noord ook behoort tot de manifeste opgaven waarvoor Velison Wonen zich gesteld ziet. Complicerend voor de invulling van deze opgave is en was het ontbreken van een gezamenlijke visie op de toekomst van dit gebied, waartoe een goede samenwerking met de collega corporatie en overheden een randvoorwaarde is. Velison Wonen bestempelt zichzelf in relatie tot deze opgave als een relatief kleine speler, die ondanks haar streven naar samenwerking slechtst een bijdrage ten behoeve van haar eigen woningcomplexen kan leveren. Nu ten opzichte van voorgaande jaren het overleg tussen gemeente, corporaties en overheid is geïntensiveerd, verdient de opgave van Velsen Noord zeker de aandacht. Velison Wonen kan haar goede imago, lokale verankering en expertise hier proactief bij inzetten.

Dit appel op proactiviteit kan ook breder worden geformuleerd voor de portefeuillestrategie van Velison Wonen. De corporatie toont zich sensitief en loyaal in het integreren van zowel landelijke als lokale nieuwe externe opgaven of maatschappelijke ontwikkelingen. Op basis van het deskresearch en de gesprekken stelt de visitatiecommissie vast dat Velison Wonen nog niet de agendastellende rol vervult die de corporatie beoogt. Het beleid richt zich vooral op tactisch niveau. Zo leidde de geconstateerde betaalbaarheidsproblematiek tot een verlaging van de (streef)huren. Recent is de duurzaamheidsambitie van C naar B aangescherpt nu is geconstateerd dat de financiële positie hiervoor ruimte biedt. Voor de nabije toekomst kan het strategisch voorraadbeleid en de integraliteit op alle onderdelen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, doelgroep(en) en prijsbeleid zeker nog aan kracht winnen.

Velison Wonen heeft intern haar basis op orde

In de nog korte periode van haar bestaan kan vrijwel op alle onderdelen die horen bij Presteren naar Vermogen (inclusief doelmatigheid) en ten aanzien van Governance worden gesteld dat Velison Wonen voldoet aan de ijkpunten die de visitatiecommissie aan de hand van de methodiek onder de loep heeft genomen. Het is als het ware een nulmeting op deze velden en in de actuele context van een steeds scherper wet-, spelregel- en extern toezichtskader kan worden gesteld dat dit een stabiele basis is. Het is aan Velison Wonen zelf om zich te oriënteren of 'voldoende' voor haar goed genoeg is. In de visitatieperiode heeft de commissie, behalve diverse uitspraken in de interne gesprekken over geleidelijke groei en verbetering, in beperkte mate planmatige aandacht voor ontwikkeling op de genoemde prestatievelden gevonden. Ten behoeve van deze oriëntatie wordt hierna een aantal bevindingen uitgelicht.

Vermogensinzet

In het position paper wordt gesteld dat Velison Wonen financieel gezond is en dat de corporatie in staat is om te investeren. De visitatiecommissie kan dit statement onderschrijven. Daar waar in het begin van de visitatieperiode één van de rechtsvoorgangers te maken had met 'robuuste' financiële problematiek is in de afgelopen jaren is zowel door interventies, de opvatting over speelveld van corporaties, het projectenprogramma, verkoop van woningen en last but not least professionalisering van de werkorganisatie, voortvarend bijgestuurd. Op alle vlakken voldoen de ratio's aan de normen van externe toezichthouders. Er zijn echter wel ontwikkelpunten. In beperkte mate wordt nog gewerkt met financiële scenario's of afwegingskaders met betrekking tot inzet van het vermogen en maatschappelijk presteren. Juist scenario's (nieuwbouw of herstructurering vs. prijsbeleid bestaande voorraad of variatie in labelstappen duurzaamheid) kunnen hier behulpzaam in zijn. Diverse belanghebbenden gaven in hun gesprek met de visitatiecommissie al aan zich bewust te zijn van de dilemma's waar Velison Wonen mee te maken heeft. Het werken met scenario's en afwegingskaders kan binnen de werkorganisatie, maar ook de dialoog met de interne toezichthouders over het maatschappelijk presteren 'van ambitie tot resultaat' aanscherpen.

Besturing

Velison Wonen verwoordt heldere ambities die tot stand gekomen zijn met betrokkenheid van gemeenten, huurdersorganisatie en andere belanghebbenden. Velison Wonen heeft ook laten zien alle onderdelen die horen bij een PDCA-cyclus goed in het vizier te hebben. Er ligt echter nog een uitdaging verdere samenhang in deze cyclus te brengen. De visitatiecommissie ziet de doelstellingen uit het ondernemingsplan nog beperkt herleidbaar terugkomen in jaar-of afdelingsplannen, kwartaalrapportages en verantwoordingsdocumenten als jaarverslagen. Ook de prestatieafspraken met externe partijen behoeven nadere integratie. In de interne gesprekken kwam het bewustzijn dat dit onderdeel moet groeien aan de orde, doch vooral reactief. Zo is pas in het kader van de maatschappelijke visitatie een document opgesteld waarin ingegaan wordt op de vraag in hoeverre de doelstellingen achter de fusie zijn behaald. Een meer structurele vorm van monitoring, verslaglegging en evaluatie is zowel ten aanzien van beleidsplannen als projecten waardevol om structureel in de beleidscyclus in te passen.

Intern toezicht

Beide rechtsvoorgangers Wooncorporatie Kennemerhave en AWV Eigen Haard¹ kenden ervaringen met bestuurlijke drukte en gebrek aan slagkracht. Heel bewust is bij de start van de fusiecorporatie gekozen voor een in kwantitatieve zin beperkt aantal intern toezichthouders, namelijk vijf, met zelfs nog een stellig voornemen om dit aantal terug te brengen naar drie. Met het oog op de intensiteit en uitbreiding van het takenpakket van de toezichthouders bij woningcorporaties is hier inmiddels van afgezien. De toezichts- en werkgeversrol komen in alle gespreks- en vergaderverslagen manifest aan de orde. De invulling van de klankbordrol voor de bestuurder was voor de visitatiecommissie in eerste instantie minder zichtbaar. Op basis van de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd is haar gebleken dat de klankbordrol wel degelijk wordt ingevuld, tot genoegen van zowel de Raad van Commissarissen als van de directeur-bestuurder.

In de afzonderlijke gesprekken met bestuurder en raad komt naar voren dat de onderlinge verhouding in hoge mate gestoeld is op wederzijds vertrouwen en openheid. Behalve deze uiting in het kader van de 'soft controls', is zowel vanuit de principes van goed toezicht als bedrijfsvoering dit toetsingskader een must. De Raad van Toezicht hanteert een toezichtskader dat bestaat uit diverse relevante stukken. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Velison Wonen in 2016 invulling heeft gegeven aan het formaliseren van het toezichtskader.

Velison Wonen kent ten tijde van de visitatie een tweetal wervingsprocedures alsmede nog (aan)komende vacatures in 2017 voor haar Raad. Binnen de samenstelling van de Raad van de afgelopen jaren lijken de expertisegebieden rond organisatieontwikkeling en governance enigszins overgedimensioneerd, terwijl de expertises volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling en duurzaamheid beperkter terugkomen. Mede in het kader van de nieuwe Governancecode 2015, die ook door Velison Wonen volledig wordt onderschreven, zijn het bestaande profiel en de vacatures een mooie kans zich weer te bezinnen op de optimale samenstelling van de Raad passend bij de maatschappelijke opgave van Velison voor 2017 en verder.

Terugblik vorige visitaties

Voor Velison Wonen is dit de eerste maatschappelijke visitatie. We grijpen daarom hier kort terug op de meest recente visitaties van rechtsvoorgangers Wooncorporatie Kennemerhave en AWV Eigen Haard.

Wooncorporatie Kennemerhave

In december 2011 is het visitatierapport opgeleverd waarin aan de hand van visitatiemethodiek 4.0 werd teruggeblikt op de periode 2007 tot en met 2010. Met een eindcijfer van 5,5 'scoorde' Wooncorporatie Kennemerhave gemiddeld een krappe voldoende. De onderdelen 'presteren naar

¹ Voor AWV Eigen Haard speelde de bedoelde interne dynamiek voorafgaande aan de periode waarop deze visitatie toeziet

vermogen en efficiency' en 'governance' werden met respectievelijk 4,2 en 4,8 als onvoldoende beoordeeld.

Tot de onderliggende observaties en conclusies behoorden de volgende punten:

- De ambities en doelen die door het bestuur waren geformuleerd, werden deels wel en deels niet. De visitatiecommissie signaleerde dat er in de uitvoering sprake was van feitelijke prestaties, waarbij geen helder verband was met de door het bestuur geformuleerde ambities.
- Naast positieve feedback werd er door belanghebbenden kritiek geuit op projecten die niet van de grond zijn gekomen (KPN-locatie) en wenst men een proactieve houding van Wooncorporatie Kennemerhave ten aanzien van visieontwikkeling voor de (grote) opgave die er ligt in Velsen-Noord.
- Als het gaat om 'presteren naar vermogen' constateerde de visitatiecommissie dat het doel om de huren zo laag mogelijk te houden stringent is doorgevoerd. De gevolgen voor andere investeringen in de toekomst was onvoldoende onderzocht. Scenario- en risicoanalyses ontbraken of waren (te) globaal.
- Ten aanzien van het onderdeel 'governance' werd gewezen op een kloof tussen het bestuur en de organisatie. De visitatiecommissie stelde vast dat na het aftreden van het volledige bestuur een positieve ontwikkeling zichtbaar was.
- Geconstateerd werd dat duidelijkheid over de gewenste output, bijvoorbeeld aan de hand van concrete beleidsdoelen, ontbrak.

AWV Eigen Haard

In maart 2011 is het visitatierapport opgeleverd waarin aan de hand van visitatiemethodiek 3.0 werd teruggeblikt op de periode 2007 tot en met 2010.

De cijfermatige oordelen varieerden van 6,9 (presteren naar vermogen) tot 7,6 (presteren naar eigen ambities en doelstellingen), 7,8 (presteren naar governance) en 7,9 (presteren naar opgaven en volgens stakeholders).

Tot de onderliggende observaties en conclusies behoorden de volgende punten:

- De visitatiecommissie oordeelde dat AWV Eigen Haard goed presteerde en sterk lokaal verankerd was.
- De maatschappelijke prestaties hebben niet geleden onder de bestuurscrisis gedurende de visitatieperiode.
- Stakeholders zijn goed te spreken over de prestaties en samenwerkingsbereidheid van Eigen Haard.
- De commissie stelde dat (verdere) verbetering mogelijk was op het terrein van efficiency in bedrijfsvoering.
- De commissie zag het als een uitdaging voor Eigen Haard om zichzelf scherper neer te zetten en prestaties beter zichtbaar te maken.
- Daarnaast werd gesteld dat er mogelijke spanning speelde tussen de omvang van de opgave en de kleine organisatie.

Aandachts- en verbeterpunten

De huidige visitatiecommissie stelt vast dat de fusie tussen Wooncorporatie Kennemerhave en AWV Eigen Haard tot Velison Wonen goed heeft ingespeeld op de constatering uit de visitaties van genoemde rechtsvoorgangers. Op basis van haar eigen bevindingen over de periode 2011 tot en met 2015 komt zij tot de volgende aandachts- en verbeterpunten:

- Houd aandacht voor de betaalbaarheid van de portefeuille en betrek belanghebbenden in de overwegingen en keuzes op dit terrein.
- Bouw voort op de goede relaties met belanghebbenden als het gaat om interactieve beleidsvorming.
- Integreer een strategische visie op de opgaven in het werkgebied (waaronder een visie op -toekomstige- doelgroepen, een corresponderende wensportefeuille en scenario's daarbinnen) met de huidige (sterke) performance op tactisch en operationeel niveau.
- Maak de SMART vertaling van strategisch naar tactisch en operationeel niveau zo samenhangend en inzichtelijk als mogelijk.

- Besteed expliciet(er) aandacht aan deskundigheidsbevordering binnen de RvC en introduceer een introductieprogramma voor nieuwe leden.
- Formaliseer het toetsingskader voor de RvC en doe verslag over hoe dit wordt ingezet bij het uitoefenen van het interne toezicht².
- Benoem afwijking(en) van de governancecode en leg uit waarom wordt afgeweken³.
- Besteed in de verslaglegging meer aandacht aan de feitelijk geleverde prestaties versus de geplande/begrote prestaties en benoem de redenen voor verschillen daartussen.
- Benut vacatures in de Raad van Commissarissen voor herijking aan de hand van de profielschets en toekomstige opgaven waarvoor Velison Wonen zich gesteld ziet.

² De visitatiecommissie constateert dat Velison Wonen dit verbeterpunt in 2016 ter harte heeft genomen door het formaliseren van het toezichtskader, tezamen met het formuleren van een 'visie op toezicht'.

³ De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat Velison Wonen in het jaarverslag over 2015, dat haar gedurende de visitatie ter hand is gesteld, inspeelt op dit verbeterpunt.

Scorekaart

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

Prestatievelden: 1. Huisvesting van de primaire doelgroep; 2. Huisvesting van bijzondere doelgroepen; 3. Kwaliteit van woningen en woningbeheer; 4. (Des)investeringen in vastgoed; 5. Kwaliteit van wijken en buurten; 6. Overige prestaties.

Samenvatting en beoordeling

Velison Wonen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2 Beoordeling

Perspectief	Prestatie	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities		7,2
Presteren volgens Belanghebbenden		7,6
Presteren naar Vermogen		6,4
Presteren ten aanzien van Governance		6,5

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,2

Velison Wonen presteert ruim voldoende als het gaat om Opgaven en Ambities. In het kader van huisvesting van de primaire doelgroep voldoet Velison Wonen aan de toewijzing van minimaal 90% aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 34.678 (prijspeil 2014). De corporatie voert vooral aan het einde van de visitatieperiode een gematigd huurbeleid met het doel haar woningen betaalbaar te houden voor de primaire doelgroep. Velison Wonen houdt in haar strategisch voorraadbeleid rekening met de vraag naar woningen vanuit bijzondere doelgroepen. De corporatie is actief bezig met de kwaliteit van haar woningvoorraad, onder meer door het verbeteren van de energieprestatie. De kwaliteit van de dienstverlening is op orde. In de visitatieperiode heeft Velison Wonen haar opgaven op het terrein van (des)investeren voor een belangrijk deel ingevuld. In het realiseren van de KPN locatie en de aanpak van Velsen-Noord liggen belangrijke opgaven voor de (nabije) toekomst. Velison Wonen heeft aandacht voor de leefbaarheid en veiligheid in Velsen door een gezamenlijke aanpak met de maatschappelijke partners.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,6

Uit de cijfermatige beoordeling blijkt een breed gedragen waardering van belanghebbenden voor de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen, de relatie met en de wijze van communicatie met de corporatie als ook over de mate van tevredenheid die belanghebbenden ervaren als het gaat om hun invloed op het beleid van Velison Wonen. Het huisvesten van de primaire doelgroep wordt door belanghebbenden als ruim voldoende beoordeeld. Wel wordt aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid. Met betrekking tot bijzondere doelgroepen toont Velison Wonen zich in de ogen van belanghebbenden een betrokken corporatie. De kwaliteit van woningen is op orde; in Velsen-Noord is op dit terrein een impuls nodig volgens belanghebbenden. De belanghebbenden zijn het meest positief met de inzet op het gebied van (des)investeren in vastgoed. De bouwproductie wordt hierbij aangehaald als ook het feit dat Velison Wonen ook oog heeft voor middeninkomens. Het prestatieveld Kwaliteit van wijken en buurten is relatief iets lager beoordeeld, maar nog steeds een ruim voldoende. De gemeenten en enkele 'overige belanghebbenden' hebben onvoldoende zicht op de prestaties van Velison Wonen met betrekking tot dit prestatieveld.

Presteren naar Vermogen

6,4

Door de fusie van Wooncorporatie Kennemerhave en AWV Eigen Haard tot Velison Wonen is een corporatie ontstaan waarvan de financiële continuïteit geborgd is. Aan de normen die externe toezichthouders op dit terrein stellen wordt ruimschoots voldaan.

Gelet op het feit dat één van de rechtsvoorgangers in de visitatieperiode onder verscherpt toezicht heeft gestaan ten gevolge van een zwakke vermogenspositie blijft de beoordeling beperkt tot 'voldoende'. Dit geldt ook voor het onderdeel 'doelmatigheid' over het geheel van de visitatieperiode bezien. De visitatiecommissie waardeert de positieve ontwikkeling die Velison Wonen op dit terrein laat zien. De vermogensinzet van Velison Wonen is verantwoord en gemotiveerd. Velison Wonen onderbouwt haar keuzes met onderzoek. Goede voorbeelden zijn marktonderzoek voor de woningbehoefte en de in 2015 afgeronde conditiemeting van al het bezit. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Presteren ten aanzien van Governance

6,5

Velison Wonen heeft een actuele visie op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Velison Wonen actualiseert haar doelen geregeld en heeft oog voor de behoeften en wensen vanuit het werkveld. Over het geheel van de visitatieperiode

bezien is de vertaling van doelen naar de praktijk voldoende. Dit geldt ook voor het monitoren van de prestaties, die door een meer gestructureerde benadering verder aan kracht kan winnen. Velison Wonen toont zich omgevingsgevoelig en hanteert een actieve wijze van bijsturen die aansluit bij actuele ontwikkelingen in de omgeving. Het intern toezicht wordt overall als voldoende beoordeeld. Het onderdeel deskundigheidsbevordering verdient over de gehele visitatieperiode bezien meer structurele aandacht. Ook de rolopvatting die de Raad van Commissarissen aan de dag legt voor wat betreft haar rol als werkgever, klankbord en toezichthouder wordt als voldoende beoordeeld. Het toetsingskader in de visitatieperiode is voor verbetering vatbaar. Hoewel dit in de beoordeling over de periode 2011 tot en met 2015 niet mag worden meegenomen heeft de visitatiecommissie waardering voor het feit dat Velison Wonen in 2016 verdere stappen heeft gezet door middel van het opstellen van een visie op toezicht en een expliciet toetsingskader. De externe legitimatie en openbare verantwoording worden als ruim voldoende beoordeeld.

Profielschets

Werkgebied

In 2014 is Velison Wonen ontstaan uit een fusie tussen de corporaties AWV Eigen Haard en Wooncorporatie Kennemerhave. Hiermee is een middelgrote corporatie ontstaan met een bezit van ruim 3.700 woningen. Velison Wonen is actief in één gemeente: de gemeente Velsen. Haar woningen bevinden zich in de kernen IJmuiden, Velsen-Noord, Velserbroek en Santpoort-Noord. Naast Velison Wonen zijn collega-corporaties Brederode Wonen en het Woningbedrijf Velsen actief in de gemeente Velsen.

De sociale huursector, is en blijft een belangrijk segment in de gemeente Velsen. ABF Research zegt hierover in een woningmarktonderzoek dat in 2014 in opdracht van de gemeente is uitgevoerd het volgende:

Velsen telt ruim 30.000 woningen, waarvan 79% in eigendom van de woningcorporaties, waaronder Velison Wonen. Deze sociale huurwoningen hebben vrijwel allemaal (97%) een huur tot de huurtoeslaggrens. Op basis van het inkomen kan een kwart van alle huishoudens in de gemeente Velsen qua inkomen aanspraak maken op huurtoeslag en 48% behoort tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. Van de aandachtsgroep woont bijna 80% in een huurwoning. Bij de doelgroep sociale huur ligt dat percentage op iets meer dan 70%. Wijken met een bovengemiddeld hoog aandeel huishoudens uit de aandachtsgroep zijn IJmuiden (Noord, Zuid en West) en Velsen-Noord. Verwacht wordt dat het aantal huishoudens dat tot de primaire doelgroep behoort tot aan 2025 toe zal nemen met circa 800 huishoudens. De omvang van de bereikbare voorraad voor de doelgroep van de huurtoeslag zal daarentegen naar verwachting afnemen.

Woningbezit

Het accent in het woningbezit ligt bij Velison Wonen op eengezinswoningen. Het aandeel van dit type woningen in de totale portefeuille is ruimschoots meer dan het landelijk gemiddelde. Dit aandeel ligt echter wel in lijn met de referentie. In vergelijking met de referentie heeft Velison Wonen juist weer wat meer meergezins etagebouw zonder lift t/m vier lagen.

Tabel 1. Woningbezit

Type woningen	Velison Wonen	Referentie ⁴	Landelijk
Eengezinswoningen	58,6%	61,6%	41,1%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	23,8%	14,1%	25,9%
Meergezinsetagebouw met lift	7,6%	12,8%	14,9%
Hoogbouw	8,6%	6,6%	11,7%
Onzelfstandige overige wooneenheden	1,5%	4,9%	6,4%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

Bron: CIP januari 2016 (verslagjaar 2014), Velison Wonen, Corporatie Benchmark Centrum.

Velison Wonen heeft relatief weinig onzelfstandige eenheden. Van het woningbezit is 19% nultredewoning en 13% ouderenwoning. Velison Wonen heeft 59 eenheden verhuurd aan een zorgorganisatie voor extramurale zorg en 3 voor intramurale zorg.

Van de woningvoorraad is 45% voor 1960 gebouwd. Dit is een veel groter aandeel dan bij de referentiegroep (15%) en het landelijke gemiddelde (21%). In de daarop volgende decennia is juist

⁴ Velison Wonen behoort tot de grootteklasse corporaties met een bezit van 2.501 – 5.000 vhe's.

relatief minder gebouwd, tot in de periode 1990 – 1999 waarin 27% van het bezit is gebouwd (versus 10% bij de referentiegroep en 11% landelijk).

De woningen hebben een gemiddelde huur van € 517, versus € 493 bij de referentiegroep en € 497 landelijk. Ook de huur als percentage van de maximaal redelijke huur (71,2%) is wat hoger dan bij de referentiegroep (65,6%) en landelijk (70,1%). Het aantal punten woningwaardering voor de DAEB huurwoningen is 140, versus 153 bij de referentiegroep en 142 landelijk. De puntprijs voor het DAEB bezit ligt met € 3,58 boven het niveau van de referentiegroep (€ 3,18) en het landelijk gemiddelde (€ 3,44)

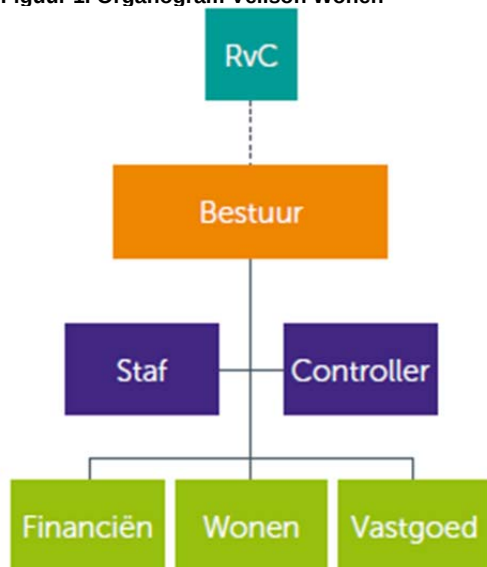
Organisatiestructuur

Organisatie

De corporatie is ingericht volgens een tweelaags bestuursmodel, waarbinnen de heer Peter van Ling de rol van directeur-bestuurder vervult. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk voor het functioneren van de organisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de strategie en het beleid van Velison Wonen, bewaakt de voortgang en ziet toe op de algemene gang van zaken van de corporatie. Het management team bestaat uit de directeur-bestuurder en de managers Vastgoed, Financiën en Wonen.

Velison Wonen telt ultimo 2015 38 medewerkers die gezamenlijk 32,2 fte vervullen.

Figuur 1. Organogram Velison Wonen



Bron: Jaarverslag Velison Wonen 2014.

Verbindingen

Velison Wonen is geen verbindingen aangegaan. Dit gold binnen de visitatieperiode ook voor rechtsvoorganger AWW Eigen Haard. Voor Wooncorporatie Kennemerhave gold dat zij in 2007 de 100% dochter 'Kennemerhave Beleggingen B.V.' heeft opgericht. In de visitatieperiode hebben hierin geen activiteiten plaatsgevonden.

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van Velison Wonen wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de jaren 2011 tot en met 2015 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 een uitgebreid palet aan beleidsdocumenten dat de visitatiecommissie door Velison Wonen ter hand is gesteld.

1.2.1 Regionale opgaven

De provinciale woonvisie maakt onderdeel uit van de opgaven waarvoor Velison Wonen zich gesteld ziet. Afspraken over de realisatie van de provinciale doelstellingen zijn voor de regio vastgelegd het Regionale Actieprogramma Zuid-Kennemerland/IJmond 2012-2015 (RAP).

Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/IJmond 2012 t/m 2015

De huidige woningbouwopgave van de regio Zuid-Kennemerland/IJmond is vastgelegd in verstedelijkingsafspraken. De woningbouwopgave (netto groei) voor de periode 2010 tot 2020 bedraagt 7.800 woningen. In dit RAP worden uitsluitend inspanningen geformuleerd over de nieuwbouw omdat gemeenten op sloop weinig invloed hebben.

Uit het RAP kunnen de aantallen in Velsen te bouwen woningen worden afgeleid. Voor Velsen geldt een berekende behoefte van 1.272 nieuwbouwwoningen (waarvan 418 huur). Gemeenten en corporaties onderschrijven deze uitkomst niet en komen tot een inspanning voor betaalbare huurwoningen voor 2011 – 2015 van 202 woningen. Het RAP gaat verder dan enkel kwalitatieve woningproductie en beschrijft bijvoorbeeld inspanningen op het gebied van duurzaamheid, bijzondere doelgroepen en doorstroming. Gelet op het feit dat gemeenten en corporaties de uitkomst van het RAP niet onderschrijven kan dit document niet tot het opgavenkader van Velison Wonen worden gerekend.

1.2.2 Lokale opgaven

Prestatieafspraken

Met de Gemeente Velsen, AWV Eigen haard, Wooncorporatie Kennemerhave (de rechtsvoorgangers van Velison Wonen), Woningbedrijf Velsen en Brederode Wonen zijn voor de periode 2007 – 2010 prestatieafspraken gemaakt en geëvalueerd. Voor aansluitende prestatieafspraken was een nieuwe woonvisie nodig. Het proces dat daartoe moest leiden verliep niet rimpelloos: in juli 2011 hebben de gezamenlijke corporaties hun zorg geuit over de bijgestelde planning en de totstandkoming van de woonvisie. De woonvisie zou niet voor eind 2011 zijn vastgesteld wat betekende dat er pas in 2012 gesproken kon worden over prestatieafspraken. De corporaties gaven aan dit een zorgelijke ontwikkeling te vinden, gezien het belang van een woonvisie en prestatieafspraken. De Woonvisie 2025 is uiteindelijk in juni 2013 vastgesteld.

Uit het jaarverslag van Velison Wonen blijkt dat in 2014 het proces rond het maken van prestatieafspraken in een afrondende fase is beland. In het verslag van het directeurenoverleg van

de corporaties uit mei 2015 staat dat de prestatieafspraken akkoord zijn. In juni 2015 zijn de prestatieafspraken voor 2015 – 2016 definitief vastgesteld.

Woningbedrijf Velsen, Velison Wonen en Brederode Wonen en de Gemeente Velsen hebben nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de periode vanaf 2016. De Woonvisie 2025 en het Regionaal Actieprogramma Wonen zijn verwerkt in deze prestatieafspraken. De gemeente en de corporaties benoemen de belangrijkste issues, die eveneens voortkomen uit de woonvisie:

- de instroom van jonge gezinnen;
- voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen voor verschillende aandachtsgroepen;
- diversiteit op de woningmarkt;
- de ontwikkeling van IJmuiden tot een stedelijk woonmilieu;
- goede samenhang tussen wonen, zorg en welzijn om de woon- en leef kwaliteit te verbeteren.

Visie op Velsen 2025

In april 2011 is de Visie op Velsen 2025: “Kennismaken in Velsen” vastgesteld. De visie is ontwikkeld vanuit de inbreng van de gemeenschap: burgers, bedrijven, culturele en maatschappelijke organisaties. De visie biedt een vergezicht voor Velsen in 2025. In deze visie investeert Velsen in nieuwe werkgelegenheid en toerisme en wordt daardoor aantrekkelijker als stad om te wonen.

Woonvisie Velsen 2025

De Woonvisie 2025 “Samen werken aan een aantrekkelijke stad” uit 2013 bouwt voort op de Visie op Velsen 2025. De voorgaande woonvisie dateerde van 2004 en sloot onvoldoende aan bij de huidige ambities van de gemeente. De woonvisie gaat in op de thema's Bewoners, Stad en Partnerschap.

Sociaal statuut

De Velsense woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigers hebben een sociaal statuut vastgesteld dat van toepassing is bij herstructurering. Dit geldt voor woningen die gesloopt worden of dermate gerenoveerd worden dat de huurder de woning tijdelijk moet verlaten. In het statuut staat de procedure bij sloop, herhuisvesting, tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten, tijdelijke huisvesting, vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen, dienstverlening en leefbaarheid. Het sociaal statuut gold voor 2011 – 2014. Voor 2015 – 2016 is een nieuw statuut vastgesteld.

Per saldo

In de periode 2011 tot en met 2014 vigeerden er geen prestatieafspraken tussen Velison Wonen en de gemeente Velsen. Het kader van opgaven waar in deze visitatie aan getoetst wordt, bestaat daarom in belangrijke mate uit:

- Visie op Velsen 2025 (april 2011)
- Woonvisie Velsen 2025 (juni 2013)
- Prestatieafspraken 2015 – 2016 (juni 2015)

Ten slotte heeft de visitatiecommissie het document 'Realisatie doelstellingen en ambities bij fusie per 1 januari 2014' gebruikt bij haar beoordeling. Dit gelet op het feit dat met de fusie concreet benoemde doelstellingen ten aanzien van volkshuisvestelijke opgaven werden nagestreefd.

1.3 Prestaties in het licht van de opgaven

Gelet op de conclusie ten aanzien van het lokale afsprakenkader is de beoordeling ten aanzien van het Presteren naar Opgaven in belangrijke mate gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie, waaronder het ondernemingsplan en jaarverslagen. Daarbij is conform de visitatiemethodiek zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het kwantitatief tegenover elkaar zetten van opgaven en prestaties. Daar waar de voorgenomen prestaties onvoldoende kwantitatief zijn geformuleerd, is beoordeeld aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie.

De visitatiecommissie heeft de prestaties die in de visitatieperiode door Velison Wonen en haar rechtsvoorgangers zijn geleverd systematisch afgezet tegen de opgaven waarvoor de corporatie zich gesteld zag. Deze prestatietabel is als bijlage aan dit visitatierapport gehecht. In onderstaande paragrafen lichten we de opgaven en prestaties per prestatieveld toe.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,9	7,2
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3	
(Des)investeren in vastgoed	7,0	
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0	

1.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

6,9

Onder het prestatieveld huisvesting van primaire doelgroepen vallen woningtoewijzing, doorstroming en betaalbaarheid. De commissie stelt vast dat Velison Wonen op al deze onderwerpen de opgaven en afspraken op ruim voldoende wijze heeft ingevuld. Dit prestatieveld wordt gewaardeerd met een gemiddeld eindcijfer van 6,9.

Gedurende de gehele visitatieperiode voldoet Velison Wonen aan de algemene Europese richtlijn dat minimaal 90% van de betaalbare huurwoningen toegewezen moet worden aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (prijspeil 2011). Velison Wonen speelt een rol in het huisvesten van statushouders. Ieder jaar waarop deze visitatie toeziet, heeft Velison Wonen de gemeentelijke taakstelling ingevuld.

Velison Wonen heeft de afgelopen jaren gewerkt aan de diversificatie van de woningvoorraad, onder meer door de samenstelling qua prijklassen. Zo is de omvang van de voorraad vrije sectorwoningen toegenomen van 97 naar 182 woningen. De omvang van de kernvoorraad is licht afgenomen tot 3.392 woningen.

Velison Wonen neemt samen met de andere in Velsen actieve corporaties deel aan een woningtoewijzingssysteem en maakt daarbij gebruik van de mogelijkheid woningen te labelen voor doelgroepen. Zo wordt een klein deel van de woningen met voorrang verhuurd aan jongeren en is een deel gelabeld voor gezinnen. Velison Wonen richt zich ook het middensegment. Onder de groep middeninkomens bevinden zich veel gezinnen, waarvan het gezinsinkomen boven de grens ligt om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar die moeite hebben rond te komen.

In een onderzoek naar de betaalbaarheid van woningen dat tijdens de visitatieperiode is uitgevoerd, komt naar voren dat betaalbaarheid een issue is in het werkgebied. Als reactie daarop

heeft Velison Wonen in de visitatieperiode de streefhuren met gemiddeld 5% verlaagd. Voor huishoudens met een inkomen tot € 34.678 zijn de huren in 2014 en 2015 alleen met inflatie verhoogd. Wooncorporatie Kennemerhave paste in 2013 ook de inkomensafhankelijke huurverhoging toe, daar waar AWW Eigen Haard de inkomensafhankelijke huurverhoging niet toepaste. In 2012 en 2011 corrigeerden beide corporaties de huur voor inflatie.

1.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

8,0

Onder het presentatieveld huisvesting van bijzondere doelgroepen vallen de prestaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van bijzondere doelgroepen. De prestaties op dit prestatieveld leiden tot een beoordeling met een 8,0.

Velison Wonen houdt in haar strategisch voorraadbeleid rekening met de vergrijzing en met andere doelgroepen met een specifieke huisvestingsvraag. Onderdeel hiervan zijn de realisatie van 24 levensloopbestendige woningen op de locatie 'Verzetsheld' en de bouw van 14 zorg appartementen. In de projecten De Vreede en De Vrijheit zijn 65 appartementen opgeleverd waarvan 15 aan stichting De Waerden verhuurd zijn. Deze stichting ondersteunt mensen met een beperking in Noord-Holland bij wonen en verschillende vormen van dagbesteding.

Bij het complex De Hofstede, dat 140 eenheden voor senioren omvat, is geïnvesteerd in een gezondheidscentrum. In de nabijgelegen locatie De Molenweid worden in samenwerking met Zorgbalans nog 30 appartementen voor senioren die intensieve zorg nodig hebben gerealiseerd. Hoewel deze prestaties onder het prestatieveld (Des)investeren in Vastgoed vallen ofwel nog buiten de visitatieperiode vallen, toont dit wel aan dat Velison Wonen zich inspant voor bijzondere doelgroepen.

Ook het toewijzingsbeleid is ondersteunend aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Velison Wonen heeft een aantal woningen specifiek gelabeld voor 65+ en/of als zorgwoning. De corporatie heeft twee zorgcomplexen in portefeuille: De Hofstede met 140 woningen en De Schulpden met 71 woningen. Daarnaast verhuurt Velison 12 fokuswoningen aan mensen met een handicap. In 2013 huurden 99 huishoudens die tot 'bijzondere doelgroepen' gerekend kunnen worden (al dan niet via een instelling) bij Velison Wonen.

Door een samenwerking met Stichting Welzijn en overige corporaties is het mogelijk voor huurders zich te abonneren op WonenPlus dienstverlening, wat het mogelijk maakt om langer thuis te blijven wonen. Ook is aan alle huurders van 85 jaar of ouder een seniorencheck aangeboden. Hierbij is gekeken naar de veiligheid van de woning en de mogelijkheden zo lang mogelijk thuis te blijven wonen.

Velison Wonen bemiddelt voor bijzondere doelgroepen bij het verkrijgen van een passende woning, bijvoorbeeld in het kader van de WMO of een 'kanswoning' waar bijvoorbeeld (voorheen) overlast gevende huishoudens een tweede of laatste kans krijgen.

1.3.3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,3

Het prestatieveld 'kwaliteit van woningen en woningbeheer' bestaat uit de onderwerpen woningkwaliteit, kwaliteit van dienstverlening en energie/duurzaamheid. Velison Wonen investeert zichtbaar in de kwaliteit van haar woningen en in de kwaliteit van haar dienstverlening. Op basis van haar bevindingen komt de commissie tot een beoordeling met het eindcijfer 7,3.

Velison Wonen inspecteert jaarlijks een derde van haar bezit. De resultaten worden verwerkt in (onderhouds-)maatregelen die worden opgenomen in de meerjarenbegroting. Hierdoor heeft Velison Wonen de kwaliteit van de voorraad en benodigde investeringen scherp op het netvlies. In de periode 2011 – 2014 is jaarlijks tussen € 3,6 en 4,5 mln. uitgegeven aan beheer en onderhoud van de woningen. De woningen van Velison Wonen hebben een gemiddeld aantal WWS punten dat in orde van grootte in lijn ligt met de landelijke gemiddelden.

Velison Wonen heeft de ambitie om jaarlijks bij 100 woningen de energieprestatie te verbeteren om in 2017 een gemiddeld label C te hebben. Zo is bij het project Duinwijk, de renovatie van 118 eengezinswoningen, de energieprestatie met minimaal twee labelstappen verbeterd.

Velison Wonen laat de kwaliteit van de dienstverlening meten door KWH, met het streven om het KWH-label te behalen. Velison Wonen heeft in het eerste jaar van haar bestaan een nulmeting laten uitvoeren. Op één onderdeel na werd voldaan aan de eisen van het KWH-label. Uit de interviews komt naar voren dat er gedurende de fusie wat opstartproblemen waren rondom de dienstverlening, maar dat deze al snel verholpen zijn. In 2015 is het KWH-label behaald. Ook rechtsvoorganger AWV Eigen Haard was in het bezit van het KWH-label en werd in 2011 en 2012 goed beoordeeld met een 7,8 / 7,9. Rond het uitvoeren van reparaties, planmatig onderhoud en mutaties wordt eveneens de klanttevredenheid gemeten. In de Aedes Benchmark 2015 scoort Velison Wonen een 'B' als het gaat om de 'Relatieve positie Huurdersoordeel'.

1.3.4 (Des)investeringen in vastgoed

7,0

Onder het prestatieveld '(des)investeren in vastgoed' vallen nieuwbouw, verbetering bestaand woningbezit, sloop, maatschappelijk vastgoed en verkoop van woningen. Velison Wonen levert haar bijdrage aan de opgave op deze terreinen. Hierbij neemt zij ook nadrukkelijk een rol voor senioren en bijzondere doelgroepen. De focus ligt minder op Velsen-Noord, waar een tweede omvangrijke opgave ligt. Dit prestatieveld is gemiddeld met een 7,0 beoordeeld.

Velison Wonen heeft in de periode 2011-2015 151 nieuwe woningen opgeleverd. Het grootste gedeelte hiervan is opgeleverd in IJmuiden en Oud-IJmuiden. De nieuwbouw is voor een belangrijk deel levensloopbestendig. Met de oplevering van 29 zorgappartementen levert Velison Wonen een bijdrage aan de toekomstbestendigheid van de woningmarkt in Velsen.

Andere voorbeelden van projecten die in de visitatieperiode zijn gerealiseerd zijn De Verzetsheld en De Melkfabriek. Het project Verzetsheld is gerealiseerd in het leegstaande 'motorhuis', waar 24 levensloop bestendige appartementen gerealiseerd zijn. De Melkfabriek is gerealiseerd op de locatie van de oude melkfabriek. Hier zijn 14 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking opgeleverd. De woningen worden gehuurd door Stichting De Waerden. Met deze projecten bedient Velison Wonen huishoudens die zij tot haar doelgroepen rekent en geeft zij een impuls aan Oud-IJmuiden met het transformeren van leegstaande panden. Ook in Oud-IJmuiden, zijn 65 appartementen De Vreede en De Vrijheid opgeleverd. Ook hier zijn 15 woningen aan stichting De Waerden verhuurd. De overige appartementen zijn deels sociale

huur, deels vrije sector huur en deels koopgarant. De woningen zijn in de plaats gekomen van 54 gesloopte woningen.

In het Rode Dorp, eveneens in IJmuiden, zijn 25 eengezinswoningen opgeleverd. Hiermee is de meerjarige aanpak van Het Rode Dorp, die al vanaf 2001 liep, afgerond.

In het centrum van IJmuiden licht de KPN-locatie. Deze locatie ligt al jaren braak. Het College van B&W heeft aangegeven de 'gaten' in IJmuiden te willen dichten (Jaarverslag 2014 Velison Wonen). Op de KPN-locatie worden 57 appartementen en een supermarkt (Vomar Voordeelmarkt) met bijbehorende parkeervoorzieningen en openbare ruimte gerealiseerd. Velison Wonen neemt 48 appartementen turn-key af om te verhuren in de sociale huursector. De verwachting is dat de plannen in 2017 uitgevoerd worden (website Velison Wonen). Hoewel dit dus nog geen prestatie is die binnen de visitatieperiode valt, wil de visitatiecommissie dit niet onvermeld laten.

Gedurende de visitatieperiode zijn geen woningen gesloopt. De voor de herstructurering benodigde sloop heeft voor de visitatieperiode plaatsgevonden.

Naast nieuwbouw heeft Velison Wonen ook in de verbetering van het bestaand bezit geïnvesteerd door middel van renovatie. In Duinwijk zijn 118 grote eengezinswoningen gerenoveerd. Deze woningen zijn bij uitstek geschikt voor gezinnen. Met deze investering zorgt Velison Wonen dat er voor deze doelgroep geschikte woningen zijn. Er is besloten om 20 van deze woningen te verkopen, aan zittende huurders of bij mutatie aan derden, om zo de diversiteit in de woningvoorraad te vergroten.

De nieuwbouw en woningverbetering hebben voor een belangrijk deel plaatsgevonden in (Oud) IJmuiden. Een belangrijke opgave ligt ook in Velsen-Noord, waar de visitatiecommissie in mindere mate prestaties op het vlak van (des)investeringen in vastgoed waar heeft kunnen nemen. Dit terwijl uit gesprekken blijkt dat er wel opgaven liggen in Velsen-Noord; het is daarbij duidelijk dat Velison Wonen deze opgaven niet eigenstandig kan oppakken. In dit verband is sprake van een zekere afhankelijkheid van de visie en mogelijkheden van collega corporatie Woningbedrijf Velsen.

Velison Wonen heeft maatschappelijk vastgoed in portefeuille: in het complex De Hofstede, dat 140 zorgappartementen voor senioren bevat, is een ontmoetingsruimte en een gezondheidscentrum opgenomen. Velison Wonen heeft in de visitatieperiode in het complex geïnvesteerd zodat het weer lange tijd mee kan. Ook staan er de komende jaren nieuwe woningen voor senioren bij De Hofstede in de planning.

Gedurende de visitatieperiode zijn 138 woningen verkocht. Inmiddels is het verkoopprogramma sterk teruggeschoefd.

1.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten

7,0

Onder de kwaliteit van wijken en buurten valt de leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak van overlast. Velison Wonen participeert samen met maatschappelijke partners in diverse initiatieven op dit terrein en geeft zo blijk van een brede taakopvatting. De prestaties op dit vlak zijn beoordeeld met een 7,0.

Velison Wonen heeft aandacht voor de leefbaarheid en veiligheid in Velsen door een gezamenlijke aanpak met de maatschappelijke partners. Zo is participeert Velison Wonen in buurtbemiddeling, woonfraudebestrijding en schuldhulpverlening. Bij complexe problemen worden de maatschappelijke partners ingeschakeld. Met de 'wijkmobiel' komen de wijkteams, waar Velison Wonen in participeert, letterlijk in de wijk en naar de bewoners toe als onderdeel van de

leefbaarheidsaanpak. Om de veiligheid te vergroten zijn de afgelopen jaren op enkele plekken door Velison Wonen camera's en videofooninstallaties aangebracht.

Velison Wonen ondersteunt ook diverse leefbaarheidsinitiatieven, zoals een winkel in tweedehands kleding, de stichting Vrienden van Velsen-Noord. Daarnaast heeft de corporatie een bijdrage ten behoeve van een ontmoetingsplaats voor jongeren geleverd. In 2014 is het project 'Wijkteam in de wijk' van start gegaan. Hierbij kunnen jongeren uit het speciaal onderwijs ervaring opdoen met groenonderhoud.

In fysieke zin heeft Velison Wonen een bijdrage geleverd in het vergroten van de leefbaarheid door het onderhouden en opknappen van tuinen en plantsoenen, het herstellen of aanbrengen van poortverlichting, het herstraten en vervangen van omheiningen.

1.4 Ambities

Onderstaand zijn de ambities van de corporatie beschreven, zoals vastgelegd in onder meer het ondernemingsplan of meerjarenbeleidsplan. Gedurende de visitatieperiode zijn er drie ondernemingsplannen relevant. Het ondernemingsplan van Velison Wonen zelf en de stukken van rechtsvoorgangers Wooncorporatie Kennemerhave en AWV Eigen Haard.

1.4.1 *Meerjarenbeleidsplan 2011 – 2015 AWV Eigen Haard*

De missie van AWV Eigen Haard luidde als volgt:

Prettig wonen in Velsen dat is wat ons drijft. Dat kunnen en willen we nadrukkelijk niet alleen. We willen samen met lokale partijen en vanuit lokale initiatieven goede huisvesting bieden, een bijdrage leveren aan de ontwikkelingen van buurten en een vitaal Velsen.

In de visie geeft AWV Eigen Haard aan bewust vanuit een breder perspectief dan alleen de woningvoorraad te kijken. AWV Eigen Haard wil een bijdrage leveren aan de Velsense opgave. Daarbij richt AWV Eigen Haard zich niet alleen op de primaire doelgroep, maar ook de middeninkomens die net buiten de inkomensgrenzen vallen, bijvoorbeeld door het verkopen van woningen. De vijf speerpunten zijn:

1. prettig wonen;
2. voor en met bewoners;
3. met oog voor duurzaamheid;
4. samenwerken in Velsen;
5. sterke organisatie.

1.4.2 *Beleidsplan 2011 – 2016 'Thuis in het huis van Kennemerhave'*

De drijfveer van Wooncorporatie Kennemerhave luidde:

"Wij staan voor die mensen die niet of moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. We willen met onze woningen en onze dienstverlening zoveel mogelijk aansluiten bij wat deze starters, ouderen, gezinnen en mensen met een beperking graag willen of nodig hebben".

Wooncorporatie Kennemerhave benoemt nadrukkelijk dat haar doelgroep groter en breder is dan de vanuit Europa getrokken inkomensgrens voor toewijzing van sociale huurwoningen doet

voorkomen. Dit betekent dat Woningcorporatie Kennemerhave ook activiteiten zal verrichten waarvoor geen steun vanuit de overheid wordt gegeven.

De doelen en ambities voor de periode van het beleidsplan van Wooncorporatie Kennemerhave zijn:

- financiële stabiliteit en financierbaarheid;
- een weerbare woningportefeuille;
- bereikbaarheid en betaalbaarheid;
- investeren in duurzaamheid;
- strategische verkoop;
- aantoonbare inzet voor vitale wijken en buurten;
- vergroten van betrokkenheid van anderen bij Kennemerhave.

1.4.3 Ondernemingsplan Velison Wonen 2014 – 2017

De fusie tussen AWW Eigen Haard en Wooncorporatie Kennemerhave is ingegaan per 1-1-2014. Dit nieuwe ondernemingsplan is snel na de fusie verschenen, op 25 februari 2014. Gelet op de fusie maar ook politieke onzekerheid, geeft Velison Wonen in de inleiding van dit ondernemingsplan aan tussentijds te zullen evalueren.

Het ondernemingsplan start met de ontwikkelingen. Landelijk, sectoraal en demografisch. De missie van Velison Wonen luidt:

“Samen met huurders en partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn gaan wij voor kernen in Velsen waarin het prettig wonen en leven is. Daarin bieden wij vanuit een optimale dienstverlening betaalbare en kwalitatief goede huisvesting aan een brede doelgroep”.

Velison Wonen heeft drie speerpunten van beleid geformuleerd.

1. Breed aanbod voor een diverse doelgroep. Velison Wonen wil er zijn voor:
 - mensen met een inkomen tot € 34.678;
 - senioren, mede gelet op de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg;
 - mensen met een lichamelijke en/of geestelijke handicap;
 - daarnaast heeft Velison Wonen oog voor de middeninkomens, jongeren en/of starters op de woningmarkt.
2. Verschil maken in de kernen
Vanuit de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn zet Velison Wonen zich in om de woon- en leefkwaliteit van een aantal kernen te verbeteren. Dit zijn kernen waar investeringen nodig zijn op het snijvlak van betaalbaarheid, kwaliteit, doelgroepen en leefbaarheid.
3. Dienstverlenende organisatie
Velison Wonen wil een toegankelijke en flexibele organisatie zijn die net als haar voorgangers gewaardeerd wordt om de pragmatische en snelle aanpak.

De inleiding van het ondernemingsplan is getiteld ‘op de ingeslagen weg verder’. In de missie en speerpunten is duidelijk voortgebouwd op de missie en visie van zowel AWW Eigen Haard als Wooncorporatie Kennemerhave. Evenals haar rechtsvoorgangers hanteert Velison Wonen een brede taakopvatting.

De vertaling van het ondernemingsplan in bijvoorbeeld meerjarenonderhoudsbeleid en strategisch voorraadbeleid waren in de periode volgend op de fusie vooral opgebouwd uit de componenten vanuit AWW Eigen Haard en Wooncorporatie Kennemerhave. Eind 2015 heeft Velison Wonen voor

het eerst eigenstandig haar strategisch voorraadbeleid geformuleerd. Voor een degelijke en actuele onderbouwing hiervan is een conditiemeting van het hele bezit versneld uitgevoerd.

1.5 Ambities in relatie tot de opgaven



De ambities van Velison Wonen worden beoordeeld in relatie met de opgaven, die zich in het werkveld voordoen. De minimale eis voor een 6 is dat de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De eigen ambities zijn als passend beoordeeld in het licht van de opgaven. Dit heeft geresulteerd in een 7 voor dit prestatieveld. De onderbouwing van de ambities en de aansluiting op relevante signalen uit de omgeving zijn goed ingebed bij Velison Wonen. Het oordeel over de prestaties in het licht van de ambities telt voor 25% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities

Eens in de vier jaar (meest recent in 2014) wordt in opdracht van de Gemeente Velsen een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Velison Wonen gebruikt de uitkomst van dit onderzoek als input voor haar beleid. Hierdoor is er een gelijke inhoudelijke basis onder zowel opgaven als ambities bij zowel de gemeente als Velison Wonen. De visitatiecommissie ziet dit terug bij het vergelijken van de eigen ambities van Velison Wonen met de opgaven zoals die in 2015 in samenspraak met de gemeente zijn geformuleerd en in prestatieafspraken zijn vastgelegd.

In het jaarverslag 2014 wordt ingegaan op de missie, visie en strategie van Velison. De inhoudelijke onderdelen die hierin genoemd worden stroken met hetgeen in de Woonvisie 2025 staat en ook met de aard van de opgaven die de (latere) prestatieafspraken 2015 – 2016 bevat. Een breed aanbod voor diverse doelgroepen (onder meer door doorstroming te bevorderen) en de beweging naar meer kwaliteit en leefbaarheid zijn voorbeelden. Het zwaartepunt van de aandacht ligt bij zowel opgaven als ambities in IJmuiden, Velsen-Noord en Velserbroek.

Ook bij de voorgangers van Velison Wonen, AWV Eigen Haard en Woningcorporatie Kennemerhave, was de verankering van de opgaven op gemeentelijk niveau aanwezig. Ook hier werd geput uit de woningmarktonderzoeken en het gemeentelijk woonbeleid werd meegenomen.

Door woningmarktonderzoek, regionale afspraken en bijvoorbeeld het landelijke energieconvenant ligt er een kader aan opgaven dat betrekkelijk SMART is. Op enkele prestatievelden, bijvoorbeeld inzake de kwaliteit van woningen en woningbeheer, breekt zich het ontbreken van prestatieafspraken in de periode 2011 tot en met 2015. Velison Wonen en haar rechtsvoorgangers hebben zich aantoonbaar ingezet om eerder tot prestatieafspraken te komen. Wel zijn de opgaven hierdoor op enkele onderdelen in de periode van voor de prestatieafspraken minder SMART wat een vergelijk met de eigen ambities van Velison Wonen bemoeilijkt. De visitatiecommissie constateert wel dat Velison Wonen de aanwezige beleidskaders en onderzoeken expliciet benut in de totstandkoming van haar eigen ambities. Waar opgaven zich soms in ietwat bedekte termen uitdrukken, bijvoorbeeld het verbeteren van de woningkwaliteit, onderbouwt Velison Wonen haar eigen ambities goed, bijvoorbeeld door een conditiemeting van het hele bezit in 2015. De ambities worden vervolgens ook consequent gebruikt in het handelen van Velison Wonen.

De visitatiecommissie ziet ruimte voor verdere verbetering ten aanzien van 'ambities in relatie tot de opgaven' als het gaat om het incorporeren van de strategische 'lange lijn'.

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

Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven en Ambities				
Prestatieveld	Cijfer		Weging	Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				7,2
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,9	7,2	75%	
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,3			
(Des)investeren in vastgoed	7,0			
Kwaliteit van wijken en buurten	7,0			
Ambities in relatie tot de opgaven	7		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 Velison Wonen, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarbij wordt niet alleen ingegaan op de beoordeling, maar ook op de onderliggende toelichting van de beoordeling. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. In de bijlagen is weergegeven met welke belanghebbenden is gesproken in het kader van deze maatschappelijke visitatie.

2.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeente 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 Velison Wonen op de vijf prestatievelden. 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	Overig	Eindcijfer
<i>Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie</i>				
Huisvesten van de primaire doelgroep	6,8	8,0	7,3	7,3
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	8,0	7,0	8,5	7,8
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7,2	8,0	7,2	7,5
(Des)investeren in vastgoed	8,3	8,0	7,6	8,0
Kwaliteit van wijken en buurten	7,6	-	7,5	7,6
<i>Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie</i>				
Relatie en communicatie	8,5	8,0	7,4	8,0
<i>Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie</i>				
Invloed op beleid	8,3	6,0	7,5	7,3
Gemiddeld				7,6

Uit de cijfermatige beoordeling blijkt een breed gedragen waardering voor de maatschappelijke prestaties van Velison Wonen, de relatie met en de wijze van communicatie met de corporatie als ook over de mate van tevredenheid die belanghebbenden ervaren als het gaat om hun invloed op het beleid van Velison Wonen. De belanghebbenden zijn het meest positief met de inzet op het gebied van (des)investeren in vastgoed. Het prestatieveld Kwaliteit van wijken en buurten is relatief iets lager beoordeeld, maar nog steeds een ruim voldoende. In het vervolg van deze paragraaf wordt de beoordeling van de belanghebbenden nader toegelicht.

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,3

Met belanghebbenden is gesproken over de thema's woningtoewijzing, doorstroming en betaalbaarheid, als onderdeel van het prestatieveld primaire doelgroep. Het huisvesten van de primaire doelgroep wordt gemiddeld als ruim voldoende beoordeeld (7,3). De belanghebbenden zijn positief over de aandacht die Velison Wonen doet uitgaan naar betaalbaarheid voor de lage inkomens. De relatief dure woningvoorraad wordt als aandachtspunt genoemd.

De woningtoewijzing, ook voor de woningen in de vrije sector, gebeurt volgens de huurdersraad via een regionaal verdeelsysteem. Dit systeem werkt goed. De huurdersraad geeft aan dat het door het regionale systeem lastig is om de prestaties van Velison Wonen afzonderlijk te beoordelen. Binnen de gemeente Velsen zijn voldoende (sociale) huurwoningen beschikbaar, alleen door scheefwonen is de voorraad niet altijd beschikbaar voor de lage inkomens. De woningvoorraad in Velsen is voldoende gedifferentieerd. Wel heeft Velison Wonen een relatief groot aandeel eengezinswoningen. Hiervan is de huur hoger dan van appartementen. Door de samenstelling van de voorraad in combinatie met het huurprijsbeleid is Velison Wonen een relatief dure woningcorporatie. Bij mutatie worden huren vaak verhoogd. Hierdoor is de huur voor nieuwe huurders fors. Qua huurprijsbeleid voor de huidige huurders maakt Velison Wonen onderscheid tussen hoge en lage inkomens. Voor de lage inkomens hanteert Velison Wonen een gematigd huurbeleid. De huren stijgen met inflatie mee. De hogere inkomens krijgen ook een hogere stijging van de huur. De huurdersraad heeft dit prestatieveld gemiddeld beoordeeld met een 6,8.

De gemeente onderschrijft het goede functioneren van het regionale toewijzingssysteem. De gemeente is lovend over het feit dat Velison Wonen, tegen de landelijke tendens in, ook woningen wil verhuren aan de middeninkomens. Vanuit commerciële partijen bestaat te weinig belangstelling om woningen voor deze doelgroep in Velsen te bieden. Velison Wonen heeft oog voor de betaalbaarheid van de woningen. Als voorbeeld noemt de gemeente hoe Velison Wonen is omgegaan

met de resultaten van een onderzoek naar de betaalbaarheid. Naar aanleiding van dit onderzoek is zelfs van een aantal woningen de huur verlaagd. De gemeente spreekt haar waardering uit voor deze prestatie van Velison Wonen.

De overige belanghebbenden onderschrijven het beeld dat de huurdersraad schetst. Velison Wonen is relatief duur, maar dit komt vooral door het relatief grote aandeel eengezinswoningen in de woningvoorraad van Velison Wonen. De bevolking van Velsen heeft daarentegen relatief lagere inkomens en Velsen trekt weinig inwoners van buiten de gemeente aan. De betaalbaarheid van de woningen moet naar de toekomst toe dan ook goed in de gaten worden gehouden. In dat kader is het goed dat het huurbeleid is herzien. De overige belanghebbenden hebben dit prestatieveld beoordeeld met een 7,3.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,8

Belanghebbenden zijn positief als het gaat om de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte en personen met een beperking. Gemiddeld wordt dit onderdeel door de belanghebbenden beoordeeld met een 7,8. Er is voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor bijzondere doelgroepen en Velison Wonen laat in de ogen van belanghebbenden structurele inzet zien op dit terrein.

Velison Wonen doet volgens de huurdersraad veel voor bijzondere doelgroepen. Er is en wordt nieuwe huisvesting gerealiseerd. Er is huisvesting voor mensen met een beperking, maar ook ouderen met specifieke huisvestingsbehoeften hebben de aandacht. Met name de inzet voor senioren wordt gewaardeerd. Levensloopbestendig bouwen heeft volop de aandacht van Velison Wonen. Zo is er een onderzoek gedaan naar de verhuisgeneigdheid onder senioren. Met het inzicht in de vraag vanuit senioren kan deze doelgroep beter bediend worden in de huisvestingsvraag. De huurdersraad beoordeelt het huisvesten van bijzondere doelgroepen met een 8.

De gemeente is lovend over de prestaties van Velison Wonen voor bijzondere doelgroepen. Velison Wonen doet de laatste jaren veel voor deze doelgroep. De gemeente noemt enkele voorbeelden van complexen, waaronder de zorgwoningen in Velsbroek. De gemeente is organisator van een kennistafel rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen en Velison Wonen is hier een actief deelnemer aan. De gemeente geeft Velison Wonen een 7 voor dit prestatieveld.

De overige belanghebbenden, waaronder zorg- en welzijnspartijen, zijn bijzonder tevreden over hetgeen Velison Wonen voor bijzondere doelgroepen doet. Er is voldoende huisvesting voor deze doelgroep en er is de afgelopen jaren ook nieuwbouw gerealiseerd. De woningen zijn ook goed betaalbaar. Deze overall tevredenheid op dit prestatieveld uit zich in een 8,5.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

7,5

Met de belanghebbenden is gesproken over woningkwaliteit, de kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid. Belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden en beoordelen dit onderwerp met een 7,5. De belanghebbenden constateren dat er een aanzienlijke opgave is in een deel van het bezit en zien ook dat Velison Wonen volop bezig is een kwaliteitsslag te maken.

De huurdersraad geeft aan dat Velison Wonen veel investeert in de kwaliteit van de woningvoorraad. Dit is ook nodig, want op onderdelen vraagt de kwaliteit van de woningvoorraad hier ook

om. Vooral in Velsen-Noord is een impuls in de woningkwaliteit nodig. Ook de komende jaren staan veel investeringen in de woningvoorraad op stapel. Velison Wonen doet dan ook dat wat nodig is om de kwaliteit waar nodig te verbeteren.

Energie en duurzaamheid is een thema dat vooral door renovatie en nieuwbouw gestalte krijgt. De huurdersraad herkent dat duurzaamheid een belangrijk thema is voor Velison Wonen, onder meer door het gebruik van duurzame materialen.

Qua dienstverlening is de nodige progressie waarneembaar. Na wat opstartproblemen na de fusie is de dienstverlening snel op een goed niveau gebracht. Voor de fusie verschilde de kwaliteit van de dienstverlening tussen de beide voorgangers.

De huurdersraad beoordeelt de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer met een 7,2.

De gemeente geeft eenzelfde beeld over de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer als de huurdersraad. Vooral in Velsen-Noord is verbetering in de voorraad nodig, voor het overige deel is de kwaliteit van de woningen goed. Waar nodig investeert Velison Wonen, ook om de kwaliteit op het gewenste niveau te brengen. Op de kwaliteit van de dienstverlening heeft de gemeente minder zicht, maar hoort ook geen negatieve geluiden vanuit de bevolking. De gemeente beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

De overige belanghebbenden geven aan dat de kwaliteit van de woningvoorraad over het algemeen goed is. Het is wel merkbaar welk deel van de voorraad van welke fusiepartner was. Het ene deel staat er wat beter bij dan het andere deel van het bezit. Bij de verbetering van de kwaliteit gaat Velison Wonen zorgvuldig te werk. Ook de dienstverlening verloopt soepel, hoewel een deel van de overige belanghebbenden hier minder zicht op heeft. De kwaliteitsslag in de voorraad, ook met betrekking tot energetische prestaties, wordt vooral geleverd door nieuwbouw en renovatie. De overige belanghebbenden beoordelen de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer met een 7,2.

(Des)investeren in vastgoed

8,0

Onder het prestatieveld (des)investeren in vastgoed vallen nieuwbouw, sloop, verbetering van het bestaande woningbezit, maatschappelijk vastgoed en verkoop. Belanghebbenden zijn positief over de investeringen die zijn gedaan in vastgoed de afgelopen jaren. Er is en wordt veel gerenoveerd en er is ook veel nieuwbouw gerealiseerd. De belanghebbenden zijn wel kritisch over de verkoop van woningen in het verleden. De prestaties van Velison Wonen zijn door de belanghebbenden beoordeeld met een 8.

De huurdersraad is lovend over de prestaties van Velison Wonen met betrekking tot de investeringen in het vastgoed. Er is veel gebouwd en bij de nieuwbouw is ook veel rekening gehouden met de woonwensen van de ouder wordende bevolking. Naast nieuwbouw wordt ook veel gerenoveerd. De huurdersraad geeft aan kritisch te zijn op de hoogte van de onrendabele top bij investeringen. Een onrendabele top is helaas niet te vermijden, maar de prijs-kwaliteitverhouding moet daarbij scherp in de gaten worden gehouden. Het vermogen dat ingezet wordt voor nieuwbouw kan namelijk niet meer ingezet worden voor andere prestaties, zoals betaalbaarheid. De huurdersraad is kritisch over de verkoop van woningen. Vanuit de context waarin Velison Wonen zich bevond is dit wel begrijpelijk, maar gezien de vraag naar betaalbare huisvesting is het onttrekken van goedkope woningen uit de voorraad zonde. De huurdersraad heeft het (des)investeren in vastgoed beoordeeld met een 8,3.

De gemeente waardeert dat Velison gedurende de afgelopen (turbulente) jaren is doorgegaan met bouwen. Velison Wonen is er ook voor de huishoudens met een middeninkomen. Dit komt

tegemoet aan een behoefte in Velsen. Velison Wonen is een corporatie die proactief is in het oppakken van projecten. Velison Wonen heeft een duidelijke afbakening in haar taakopvatting. Zo wordt er niet geïnvesteerd in maatschappelijk vastgoed.

De gemeente geeft aan dat het goed is dat het aantal verkopen ondertussen is teruggeschroefd. Er werden goedkope, kwalitatief minder goede woningen verkocht, wat ingegeven was door financiële overwegingen en minder vanuit waar behoefte aan is vanuit de volkshuisvesting. De gemeente beoordeelt dit prestatieveld met een 8.

De overige belanghebbenden geven aan dat de bewoners van Velsen trots zijn op hetgeen de corporaties realiseren. Velison Wonen is een actieve corporatie die veel investeert in nieuwbouw en renovatie. Wat gerealiseerd wordt sluit goed aan bij de behoeften die er vanuit de doelgroep zijn. Het verkopen van woningen is de afgelopen jaren wel een punt van aandacht geweest. De goedkope woningen van minder goede kwaliteit zijn verkocht. Over het algemeen worden de woningen gekocht door een doelgroep die niet de middelen heeft om zelf de woning op een goed kwaliteitsniveau te krijgen. De verkoop van deze woningen draagt volgens de overige belanghebbenden niet bij aan wat nodig is in de gemeente. Inmiddels is het verkoopprogramma naar beneden bijgesteld en dit is goed. De overige belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld met een 7,6.

Kwaliteit van wijken en buurten

7,6

Onder het prestatieveld kwaliteit van wijken vallen leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en de aanpak van overlast. De meningen van de belanghebbenden zijn enigszins verdeeld als het gaat om de inspanningen die Velison Wonen levert om de kwaliteit van wijken en buurten te verbeteren. De huurdersraad noemt enkele voorbeelden en beoordeelt de inzet als goed (7,6), evenals één van de overige belanghebbenden (7,5). De gemeente en de drie andere overige belanghebbenden geven aan dat Velison Wonen zichtbaarder zou kunnen zijn op dit vlak en hebben geen cijfer gegeven.

Velison Wonen is volgens de huurdersraad betrokken in de wijken en buurten, maar volgt qua investeringen en werkzaamheden de landelijke tendens dat er op dit vlak betrekkelijk weinig geïnvesteerd wordt. Zo is Velison Wonen niet van leefbaarheidsactiviteiten zoals een buurtbarbecue. Wel neemt Velison Wonen deel aan bijvoorbeeld buurtbemiddeling en is er samenwerking met de politie. Velison Wonen is actief in het voorkomen van huurachterstanden. De huurdersraad geeft aan dat er op het vlak van de kwaliteit van wijken en buurten ook relatief weinig initiatieven vanuit bewoners zelf komen. Per saldo worden de prestaties van Velison Wonen om de kwaliteit van de wijken en buurten te verbeteren gewaardeerd met een 7,6.

De gemeente geeft aan dat Velison Wonen minder zichtbaar is in de wijken dan andere corporaties. Velison Wonen heeft over het algemeen bezit in wijken waar wat minder inzet op dit vlak nodig is. Wanneer nodig neemt Velison Wonen wel haar rol. Ook werkt Velison goed samen met andere partijen die op dit vlak actief zijn. De gemeente geeft aan dat de rol van Velison Wonen op dit vlak te klein is om een cijfer te kunnen geven.

Drie van de overige belanghebbenden hebben geen goed zicht op de prestaties van Velison Wonen om de kwaliteit van wijken en buurten te vergroten. Velison Wonen wordt niet als voortrekker op dit vlak gezien en zou zichtbaarder kunnen zijn in de wijken. Deze belanghebbenden hebben geen cijfer gegeven voor dit onderdeel. Eén overige belanghebbende geeft aan dat Velison Wonen oog heeft voor leefbaarheid en initiatieven ontplooit en beoordeelt dit prestatieveld met een 7,5.

2.3.2 Relatie en communicatie

8,0

Onder het prestatieveld relatie en communicatie valt de tevredenheid van belanghebbenden over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie. De geïnterviewde belanghebbenden waarderen de prestatie van Velison Wonen op dit vlak met een 8,0 gemiddeld. De huurdersraad is het meest tevreden en geeft een 8,5. De overige belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een 7,4.

De huurdersraad is tevreden over de relatie en communicatie met Velison Wonen, zowel vanuit het perspectief van de huurders als dat van de huurdersraad. Wel geeft de huurdersraad aan dat vlak na de fusie het klantcontact suboptimaal was, maar dit werd betrekkelijk snel verholpen. De huurdersraad noemt de relatie met Velison Wonen open.

De gemeente omschrijft Velison Wonen als een welwillende corporatie die open is in de communicatie. Als voorbeeld noemt de gemeente het fusietraject. Hierin is de gemeente goed op de hoogte gehouden. Ook heeft de directeur-bestuurder een toelichting in de raad gegeven over het beleid van Velison Wonen, die positief is ontvangen.

De overige belanghebbenden bevestigen het open beeld van Velison Wonen en zijn tevreden over de relatie: "De samenwerking loopt als een trein". Er is veelvuldig contact over uiteenlopende zaken, van beleid tot meer praktische aspecten. Hierbij verloopt het contact op een prettige wijze. Er is in de tijd (sinds de fusie) een duidelijke progressie geboekt in de openheid. Over de gehele periode is het gemiddelde oordeel een 7,4. Anno nu ligt het oordeel een punt hoger dan voor de fusie.

2.3.3 Invloed op beleid

7,3

Onder het prestatieveld invloed op beleid valt de tevredenheid van belanghebbenden over de mate van invloed op beleid van de corporatie. 'Overige belanghebbenden' en huurders zijn heel positief, de gemeente beoordeelt dit onderdeel als voldoende. Gemiddeld is dit onderdeel beoordeeld met een 7,3.

De huurdersraad is tevreden over de informatievoorziening en invloed op het beleid. De huurdersraad krijgt beleid toegestuurd en Velison Wonen pakt de vragen van de huurdersraad hierover op en koppelt vervolgens weer terug. Een voorbeeld is het beleid voor zelf aangebrachte voorzieningen, dat na vragen en opmerkingen vanuit de huurdersraad aangepast wordt. Ook maakt Velison Wonen zich hard voor de betrokkenheid van de huurders bij het tot stand komen van prestatieafspraken en geeft hiermee op actieve wijze invulling aan de nieuwe regelgeving. De huurdersraad beoordeelt de invloed op beleid met een 8,3.

De invloed op het beleid van Velison Wonen wordt door de gemeente als voldoende ervaren. Hierin is een sterk stijgende lijn waar te nemen. De relatie is de afgelopen tijd geleidelijk aan sterk verbeterd en dit uit zich in de invloed op het beleid. Afgelopen jaar zijn na lange tijd nieuwe prestatieafspraken tot stand gekomen. Het SMART maken van onderwerpen, transparantie in concrete beleidsvoornemens en het wederzijdse verwachtingspatroon waren uitdagingen. Wel wordt hier wederzijds energie ingestoken met een goed resultaat. Per saldo is de invloed op beleid dan ook met een 6 beoordeeld.

De overige belanghebbenden geven aan dat Velison Wonen haar beleid niet actief op papier deelt of formele bijeenkomsten houdt om beleid te bespreken. Er is voldoende frequent contact waarin uit de gesprekken de lijn van Velison Wonen naar voren komt. In dit contact is Velison open en luistert naar wat de belanghebbenden ter tafel brengen. Vervolgens komt er ook een terugkoppeling wat

Velison Wonen hiermee gedaan heeft. De overige belanghebbenden geven aan dat ze deze werkwijze waarderen en beoordelen de invloed op beleid met een 7,5. Een punt van verbetering is de afstemming van plannen met de belanghebbenden om zo tot een SMART en integrale aanpak voor gebieden te komen. De invloed op beleid is de afgelopen jaren verbeterd van een 7 van voor de fusie tot een 8 nu.

2.4 Boodschap

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

2.4.1 *Wat is op hoofdlijnen uw beeld van Velison Wonen?*

De huurdersraad noemt Velison Wonen een stabiele en daadkrachtige organisatie die kundig is en haar zaken op orde heeft. Dit is een resultaat van de fusie. Vanuit de huurdersraad is lof geuit voor de snelheid waarmee na de fusie de organisatie gestroomlijnd is. Normaliter duurt het langer voordat een organisatie na een fusie op orde is en de blik weer voldoende naar buiten kan richten. Ook is er na de fusie ondertussen één Velison Wonen ontstaan uit twee organisaties die weliswaar in omvang vergelijkbaar waren, maar in cultuur verschilden.

Door de tegenvallende markt met een forse afwaardering van de KPN-locatie als gevolg heeft Velison Wonen minder kunnen investeren dan gewild, maar hier is begrip voor. Per saldo is Velison Wonen een ambitieuze corporatie die ondertussen de slagkracht heeft om de ambities ook te realiseren.

Klein, dynamisch, behapbaar en welwillend is de terminologie die de gemeente koppelt aan Velison Wonen, ook na de fusie. Waar voor de fusie de ene corporatie de nodige uitdagingen had en de andere meer zocht naar zekerheden, is na de fusie een ambitieuze en stabiele organisatie ontstaan. De gemeente was een voorstander van de fusie en is tevreden met de corporatie die hieruit ontstaan is.

De overige belanghebbenden geven aan dat de bevolking in Velsen positief is over de woningcorporaties in Velsen, waaronder Velison Wonen. Velison Wonen is lokaal verankerd. Door de sterke betrokkenheid in Velsen heeft Velison Wonen goed zicht op de behoeften vanuit de doelgroep en kan hierdoor echt iets betekenen voor de huurders. Velison Wonen is een ondernemende en ambitieuze organisatie waarvan sinds de fusie de slagkracht is toegenomen. De overige belanghebbenden geven aan dat ook na de fusie Velison Wonen nog een relatief kleine corporatie is.

Velison Wonen heeft de afgelopen jaren vooral aan openheid gewonnen. De effectiviteit van de communicatie blijkt nog niet optimaal te zijn; blijkens de feedback van belanghebbenden is 'zichtbaarheid' nog een thema waar Velison Wonen terrein te winnen heeft. In de wijken wordt Velison Wonen als minder zichtbaar ervaren dan andere corporaties. Belanghebbenden menen dat Velison Wonen haar prestaties beter uit kunnen dragen naar buiten. Ook na de fusie heeft Velison Wonen zichzelf niet echt gepresenteerd aan de buitenwereld.

Figuur 2.1 Velison Wonen in kernwoorden



2.4.2 Hebt u een boodschap voor Velison Wonen?

Samenvattend geven de belanghebbenden aan Velison Wonen de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen. Alle belanghebbenden wijzen op het belang van voortdurende aandacht voor de betaalbaarheid van de voorraad sociale huurwoningen in Velsen. Daarnaast zijn, uitgesplitst naar categorie, de volgende boodschappen meegegeven aan de visitatiecommissie:

Huurdersraad:

- Ga zo door!
- Redeneer zoveel mogelijk vanuit het klantperspectief.
- Zet de ingezette kwaliteitsslag met betrekking tot de organisatie voort.

Gemeente:

- Voer met ons het gesprek over de breedte van het palet aan doelgroepen dat Velison Wonen bedient.
- Betrek de gemeente bij de totstandkoming van beleid. De gemeente wil meedenken.
- Blijf je lokaal profileren.

Overige belanghebbenden:

- Presenteer plannen SMART.
- Werk integraal samen aan gebieden.
- Vergroot de zichtbaarheid in wijken.
- Laat prestaties zien.
- Ga zo door!
- Met de benen op tafel denkend: hoe ver reikt de doelgroep? Ook middeninkomens en tot welke grens?

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

In deze paragraaf wordt de financiële continuïteit van Velison Wonen toegelicht en de wijze waarop deze is gewaarborgd.

6

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. 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. Velison voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Hierdoor is het ijkpunt voor een 6 behaald. De visitatiecommissie stelt vast dat bij een integrale beoordeling over de visitatieperiode van Velison Wonen, AWV Eigen Haard en Woningcorporatie Kennemerhave beoordeling met een 6 het best recht doet aan de waargenomen prestaties.

3.2.1 Vermogenspositie

In 2014 zijn Woningcorporatie Kennemerhave en AWV Eigen Haard gefuseerd. In de toezichtbrief 2014 van het CFV en in Corporatie in Perspectief zijn ook al geïntegreerde cijfers voor Velison Wonen over 2013 weergegeven. Voor de periode 2013 – 2015 kan dan ook de financiële continuïteit voor Velison beoordeeld worden. Voor de jaren 2011 en 2012 wordt separaat op de rechtsvoorgangers ingegaan.

Velison Wonen

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 2012-2016, dVi 2012 en andere informatie, heeft de Woonautoriteit (voorheen CFV), risicogericht onderzoek gedaan op een zestal toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op de financiële continuïteit van de corporatie.

De beoordeling 2014 en 2015 heeft de Woonautoriteit geen aanleiding tot het doen van interventies gegeven.

Velison Wonen				
	Norm	2015	2014	2013 ⁵
Solvabiliteit	ca. 20% ⁶	53%	51,4%	44%
ICR	> 1,4	2,0	2,1	2,2
DSRC	> 1,0	2,0	1,6	1,5
Loan to Value	< 75%	47%	49,3%	53,1%

Bron: Toezichtbrieven CFV / AW 2014 en 2015 en jaarverslagen Velison Wonen.

Gedurende de periode waarop de visitatie betrekking heeft is de weergave van de financiële ratio's in de jaarverslagen waar de externe toezichthouders op beoordelen verbeterd. In het jaarverslag 2015 staan alle ratio's volgens de definities de externe toezichthouder weergegeven. Velison Wonen voldoet ruimschoots aan de externe eisen van toezicht.

Solvabiliteit

De Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen. De basis is de bedrijfswaarde. De solvabiliteit laat in de visitatieperiode een positieve ontwikkeling zien. De solvabiliteit stijgt van 44% naar 53%. Dit is ruimschoots boven de norm.

Interest Coverage Ratio

De ICR maakt inzichtelijk in hoeverre de rentelasten vanuit de operationele kasstromen kunnen worden voldaan. De ICR dient boven 1,4 te zijn. Met 2,2 in 2013 tot 2,0 in 2015 is dit het geval.

Loan to value

Het kengetal 'Loan to Value' (LTV) legt een verband tussen de waarde van de materiële vaste activa in exploitatie en de netto-schuldpositie (totale schuldpositie minus de vlottende activa). De LTV mag volgens de WSW norm maximaal 75% zijn. De LTV van Velison Wonen schommelt rond de 50% en voldoet hiermee aan de 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. Deze financiële parameter is gedurende de visitatieperiode geïntroduceerd. Met een DSCR van 1,5 in 2013 naar 2,0 in 2015 voldoet Velison Wonen ruimschoots aan de norm.

Omdat de visitatieperiode ook betrekking heeft op 2011 en 2012 wordt ook op de rechtsvoorgangers van Velison Wonen ingegaan.

Wooncorporatie Kennemerhave

Wooncorporatie Kennemerhave ontving in april 2011 het continuïteitsoordeel A1 (de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie). Op 15 november 2011 heeft de Woonautoriteit het oordeel 'onvoldoende solvabiliteit' afgegeven op basis van verslagjaar 2010. Dit oordeel is gebaseerd op de jaarrekening 2010 en de prognose-informatie 2011-2015. Naar aanleiding van het voorlopige onvoldoende oordeel van het CFV heeft financieel onderzoek plaatsgevonden door het CFV bij Woningcorporatie Wooncorporatie Kennemerhave. Wooncorporatie Kennemerhave heeft het CFV geïnformeerd over de ontwikkelingen bij de corporatie en heeft een herziene kasstroomprognose 2011-2015 opgesteld en aangeleverd. Dit heeft niet geleid tot een afwijkend definitief oordeel van het CFV over de solvabiliteit.

⁵ Hoewel Velison Wonen per 1 januari 2014 tot stand is gekomen vermeldt de toezichtsbrief 2014 van het CFV de hier over 2013 gepresenteerde cijfers

⁶ Het CFV / AW hanteert een variabele ondergrens afhankelijk van ingeschatte risicoprofiel.

Het negatieve solvabiliteitsoordeel is vooral gebaseerd op de afwaardering van de KPN-locatie in 2010, waardoor de solvabiliteit ultimo 2010 is uitgekomen op -2,3% van het balanstotaal. Daarnaast heeft Wooncorporatie Kennemerhave in de prognose-informatie 2011-2015 een volgens het CFV te ruimhartig niveau van onderhouds- en nettobedrijfslasten ingerekend, evenals een gematigd huurprijsbeleid. Door een daling van het volkshuisvestelijk vermogen met ruim 100% ultimo 2010 maakt het CFV zich serieus zorgen over de financiële continuïteit van Wooncorporatie Kennemerhave in de nabije toekomst.

In 2012 is, over verslagjaar 2011, het continuïteitsoordeel B2 afgegeven: de voorgenomen activiteiten brengen de corporatie op de korte termijn (binnen 2 jaar) in gevaar. Er is wel een positief solvabiliteitsoordeel afgegeven in 2012. Medio 2012 acht de accountant dat het financiële risico niet langer als 'hoog' maar als 'gemiddeld' moet worden ingeschat.

Toezichtbrief 2013 (over 2012) Wooncorporatie Kennemerhave:

Wooncorporatie Kennemerhave stond sinds november 2011 onder verscherpt toezicht. De corporatie werkte langs een aantal lijnen aan verbetering van de vermogenspositie:

- Verbetering van de kwaliteit van de financiële verantwoording en financieel beheer.
- Het versterken van het strategisch voorraadbeleidskader en de beheerplannen.
- Het actualiseren van het onderhoudsbeleid en het nieuwe huurharmonisatiebeleid door vertaald naar de meerjarenbegroting.
- Een uitgewerkt verkoopbeleid / strategie.
- Een ontwikkelvisie voor het KPN-terrein waaronder ook de mogelijkheden voor samenwerking met de collega-corporaties in Velsen.
- Een bedrijfswaarde berekend met nieuw gekozen uitgangspunten voor huurprijsstijging, onderhoudsniveau en stijging en andere.

Het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting meldde hierover het volgende:

“CFV is positief over de voortgang van de overeengekomen herstelmaatregelen in het kader van verscherpt toezicht. Het herstel van de financiële positie heeft uw corporatie met de uitvoering van de maatregelen op eigen kracht weten te bereiken. De positieve effecten van de herstelmaatregelen zijn dan ook terug te vinden in de vermogenspositie ultimo 2012 en in de ontwikkeling van het volkshuisvestelijk vermogen in de prognose periode. Het voorstaande is voor CFV aanleiding om het verscherpt toezicht voor uw corporatie te beëindigen. Met ingang van 1 december 2013 is het regulier toezicht van CFV op Wooncorporatie Kennemerhave van toepassing”.

	Norm	2012	2011	2010
Solvabiliteit	ca. 20% ⁷	30,9	22,9	-2,3%
ICR	> 1,4	2,2	1,6	1,2
DSRC	> 1,0			
Loan to Value	< 75%	80%	70%	100%

Bron Corporatie in Perspectief 2012 en 2013. Solvabiliteit en LTV op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

De solvabiliteit is (door de afwaardering van de KPN locatie) in 2010 bijzonder sterk gedaald en was de belangrijkste aanleiding voor het verscherpt toezicht. Ook de interest coverage ratio voldeed in 2010 niet aan de norm. De visitatieperiode, vanaf 2011, is een periode waarin Wooncorporatie Kennemerhave weer voldeed aan de eisen van de externe toezichthouders. Enkel in 2012 lag de loan to value hoger dan de norm. Na de fusie zijn de financiële ratio's sterk verbeterd.

⁷ Het CFV hanteert een variabele ondergrens afhankelijk van ingeschatte risicoprofiel.

AWV Eigen Haard

AWV Eigen Haard ontving in 2011 en 2012 een continuïteitsoordeel A-1, wat wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie. In dezelfde jaren werd een voldoende voor het solvabiliteitsoordeel ontvangen. De beoordeling 2013 heeft het CFV geen aanleiding tot het doen van interventies gegeven

	Norm	2012	2011	2010
Solvabiliteit	ca. 20% ⁸	34,2%	44,0%	38,5%
ICR	> 1,4	2,4	2,3	1,9
DSRC	> 1,0			
Loan to Value	< 75%	70%	60%	80%

Bron Corporatie in Perspectief 2012 en 2013. Solvabiliteit en LTV op basis van volkshuisvestelijke exploitatiewaarde.

AWV Eigen Haard heeft zowel in 2011 als in 2012 ruimschoots voldaan aan de eisen van de externe toezichthouders. Ook voor de periode waarop de visitatie betrekking had was dit het geval.

Integrale beoordeling

Eén van de rechtsvoorgangers van Velison Wonen, Wooncorporatie Kennemerhave, heeft onder verscherpt toezicht gestaan. De financiële ratio's lieten in 2011 alweer een sterke verbetering zien ten opzichte van 2010. De toezichtbrief 2013 geeft aan dat Wooncorporatie Kennemerhave sterke vooruitgang heeft geboekt en dat het verscherpt toezicht wordt opgeheven.

AWV Eigen Haard, de andere rechtsvoorganger, heeft goede beoordelingen van de externe toezichthouders ontvangen en de financiële ratio's voldeden aan de normen. Ook na de fusie voldoet Velison Wonen aan de externe eisen van toezicht.

De positieve ontwikkeling van Woningcorporatie Kennemerhave, in combinatie met de goede positie van zowel AWV Eigen Haard als Velison, is aanleiding voor de visitatiecommissie om te oordelen dat Velison voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Hiermee heeft Velison Wonen voldaan aan het ijkpunt voor een 6.

3.3 Doelmatigheid

6

Onder het prestatieveld doelmatigheid valt de mate waarin de corporatie in vergelijking met andere corporaties een sobere en doelmatige bedrijfsvoering aan de dag legt en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. Velison voldoet aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie oordeelt dat over het geheel van de visitatieperiode waardering met een 6 de prestatie van Velison Wonen ten aanzien van doelmatigheid het beste weergeeft.

Tabel 3.1 Netto bedrijfslasten 2013 en ontwikkeling netto bedrijfslasten, 2011 - 2013

				Toename 2011-2013 in %		
	Corporatie	Referentie	Landelijk	Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	1.396	1.377	1.366	-2,2	6,8	16,2
Personeelskosten / fte	75.488	71.600	72.305			
Aantal vhe / fte	114	97	97			

Bron: CiP (2014), Velison Wonen, Centraal Fonds Volkshuisvesting.

⁸ Het CFV hanteert een variabele ondergrens afhankelijk van ingeschatte risicoprofiel.

Over 2014 is door Aedes een andere definitie gehanteerd voor de netto bedrijfslasten, waardoor deze niet 1-op-1 vergelijkbaar zijn met voorgaande jaren.

Tabel 3.2 Nettobedrijfslasten 2014

	Corporatie	Referentie	Landelijk
Bedrijfslasten / vhe	915	916	923
Personeelskosten / fte	81.875	76.340	74.314
Aantal vhe / fte	116	108	102

Velison Wonen ligt qua netto bedrijfslasten in lijn met de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. De netto bedrijfslasten van Velison Wonen zijn de afgelopen jaren gedaald, waar die van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde zijn gestegen. Het aantal verhuureenheden dat Velison Wonen per fte in portefeuille heeft, ligt hoger dan bij de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Dit compenseert voor het gegeven dat de personeelslasten hoger zijn. De Aedes Benchmark toont een 'B' oordeel over de bedrijfslasten zowel in 2014 en 2015, met een neerwaartse trend van de bedrijfslasten. Velison Wonen toont zich actief door zitting te hebben in de Werkgroep Bedrijfslasten en Onderhoud (Bouwsteen Bedrijfsvoering) van de Aedes Benchmark.

Per saldo constateert de visitatiecommissie dat Velison Wonen een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en hiermee voldaan heeft aan het ijkpunt voor een 6.

3.4 Vermogensinzet

7

In deze paragraaf wordt beoordeeld of en op basis waarvan Velison Wonen de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt. Daarbij is aandacht voor de inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering. De vermogensinzet van Velison Wonen is verantwoord en gemotiveerd. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Velison Wonen kan de activiteiten die zij ontplooit voor maatschappelijke prestaties goed verantwoorden en motiveren. Velison Wonen onderbouwt haar keuzes met onderzoek. Goede voorbeelden zijn marktonderzoek voor de woningbehoefte en de in 2015 afgeronde conditiemeting van al het bezit. Daarnaast heeft Velison Wonen goed en intensief contact met het werkveld en laat de signalen uit het werkveld doorklinken in de voorgenomen ambities. De relatie met hetgeen waaraan behoefte is vanuit het werkveld en de onderbouwing van de inzet van vermogen voor deze prestaties is daarmee gelegd. Een concreet voorbeeld is het volgende:

In 2015 is onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid. Mede op grond hiervan heeft Velison Wonen de streefhuren naar beneden bijgesteld. Op jaarbasis zet Velison Wonen hier 0,5 mln. euro voor in. In 2014 en 2015 zijn de huren voor de primaire doelgroep alleen met inflatie gecorrigeerd ten behoeve van de betaalbaarheid.

Een ander voorbeeld is de volgende passage uit het jaarverslag 2014: "Financiële continuïteit en voldoende faciliteringsvolume is nodig om projecten ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelen in het werkgebied te kunnen borgen. Met onder meer de verkoop van woningen en het aanbieden van huurwoningen boven de liberalisatiegrens, realiseert Velison Wonen mede de lokale opgaven en worden ook voldoende financiële middelen gegenereerd die opnieuw ingezet kunnen worden voor de volkshuisvesting in Velsen. Velison Wonen creëert hiermee niet alleen maatschappelijke meerwaarde, maar ook financiële gezondheid op langere termijn. Haar investeringen toetst Velison

Wonen aan de hand van het investeringsstatuut en haar prestaties toetst de corporatie aan die van collega-corporaties via de Aedes-benchmark".

De kaders van de toezichthouders dienen als randvoorwaarde bij investeringsbeslissingen. De fusie is nog jong (per 1-1-2014) en dit betekent dat Velison Wonen het meerjarenonderhoudsbeleid, portefeuillebeleid en dergelijke sinds de fusie stuk voor stuk ter hand neemt om de versies van de rechtsvoorgangers te actualiseren en te integreren.

3.5 Beoordeling

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

Tabel 3.3 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	6	30%	6,4
Doelmatigheid	6	30%	
Vermogensinzet	7	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 wordt beoordeeld:

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

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop Velison Wonen 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

6,5

Het cijfer voor 'Plan' is opgebouwd uit twee deeltcijfers. Eén deeltcijfer voor de visie van de corporatie op haar eigen positie en toekomstig functioneren (7) en één voor de vertaling van de visie naar strategische en tactische doelen (6). De twee deelthema's zijn hieronder verder toegelicht.

Visie

7

Onder het prestatieveld 'Visie' valt of de corporatie een actuele visie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren. Velison Wonen actualiseert haar doelen geregeld en heeft oog voor de behoeften en wensen vanuit het werkveld. Het onderdeel 'visie' is beoordeeld met een 7.

De visie op de eigen positie en het toekomstig functioneren is vastgelegd in het ondernemingsplan 'Velison Wonen 2014-2017'. Deze visie is opgesteld in lijn met de visie 'Kennistrak werken Velsen' en de daaropvolgende woonvisie van de gemeente. In het traject voor het opstellen van het ondernemingsplan zijn belanghebbenden op het brede terrein van wonen, zorg en welzijn geconsulteerd. Daarnaast heeft Velison Wonen een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Het ondernemingsplan begint met een beschrijving van de ontwikkeling binnen het werkveld van Velison Wonen, waaruit opgaven voor de korte termijn en lange termijn opgaven zijn gedestilleerd. De corporatie heeft in het ondernemingsplan haar visie op de opgaven in haar werkgebied vertaald naar drie speerpunten.

Het inzicht in de behoeften en opgaven in Velsen is zowel bij Velison Wonen, als bij haar rechtsvoorgangers, groot. Velison Wonen put uitgebreid uit de aanwezige woningmarktonderzoeken en beschikt zo over een onderbouwd beeld van waar behoefte aan is. Daarnaast heeft Velison Wonen een open en samenwerkingsgerichte cultuur, wat ervoor zorgt dat via haar collega-corporaties, huurders en maatschappelijke partners voldoende relevante signalen uit het werkgebied komen. Deze input is vertaald in een ondernemingsplan.

Rechtsvoorganger Wooncorporatie Kennemerhave heeft eind 2011 het beleidsplan 'Thuis in het huis van Kennemerhave' (2011-2016) opgesteld. In het beleidsplan zijn de ambities voor de periode van 2011 tot en met 2016 vastgelegd. Op basis van een analyse van de politieke, maatschappelijke en economische context worden in het beleidsplan acht ambities beschreven. Naast een beleidsplan heeft Wooncorporatie Kennemerhave een strategisch voorraadbeleid opgesteld.

AWV Eigen Haard heeft haar visie vastgelegd in het meerjarenbeleidsplan 2011-2015. In het beleidsplan is op basis van onder andere een omgevingsanalyse een visie vastgelegd. De visie is vertaald naar een vijftal speerpunten met doelstellingen.

In de respectievelijke ondernemingsplannen geven Velison Wonen en haar rechtsvoorgangers duidelijk haar positie in het werkveld en op haar toekomstig functioneren weer. Velison Wonen heeft nadrukkelijk een brede taakopvatting, waarbij zij zich niet uitsluitende richt op de primaire doelgroep, maar ook op de middeninkomens waarvoor het lastig is zelfstandig in de huisvesting te voorzien. Daarnaast geldt dat Velison Wonen zich niet alleen richt op het wonen zelf, maar ook op de woonomgeving. Thema's als vergrijzing, leefbaarheid en zorg hebben nadrukkelijk de aandacht. Vanuit de opgaven volgend uit gemeentelijke bronnen, woningmarktonderzoek en signalen uit het werkveld is dan ook goed te destilleren welke van die opgaven 'des Velisons' zijn.

Van de beide rechtsvoorgangers is het meest recente ondernemingsplan in 2011 opgesteld. Na de fusie is in 2014 een actueel ondernemingsplan van kracht. Hiermee is er gedurende de visitatieperiode een actuele visie die periodiek herijkt is. Bovendien geeft Velison Wonen in haar ondernemingsplan aan, gezien de recente fusie, het ondernemingsplan tussentijds te zullen evalueren.

Uit de gesprekken maakt de visitatiecommissie op dat de 'strategische kracht' van Velison Wonen nog kan groeien. Vanuit de relatief korte geschiedenis van Velison Wonen acht zij het logisch dat eerst 'het huis op orde is gebracht' voordat de blik nadrukkelijker op de toekomst wordt gericht aan de hand van bijvoorbeeld een visie op de opgaven (met betrekking tot bijvoorbeeld toekomstige doelgroepen, een corresponderende wensportefeuille en scenario's) in relatie tot de financiële mogelijkheden.

Vertaling doelen

6

Onder het prestatieveld 'Vertaling doelen' wordt beoordeeld of de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen en operationele activiteiten, inclusief de financiële randvoorwaarden, op een wijze dat deze te monitoren zijn. Wanneer dit het geval is, voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6. Velison Wonen voldoet aan deze eis. Het prestatieveld wordt beoordeeld met een 6.

In het ondernemingsplan 'Velison Wonen 2014-2017' heeft Velison Wonen haar visie op de opgaven in het werkgebied vertaald naar drie speerpunten:

1. breed aanbod voor een diverse doelgroep;
2. verschil maken in onze kernen;
3. dienstverlenende organisatie.

De speerpunten zijn in het ondernemingsplan verder uitgewerkt naar verschillende thema's, waarbij doelstellingen en acties (operationele activiteiten) zijn geformuleerd. Deze doelstellingen en acties zijn SMART geformuleerd. De doelstellingen en acties zijn dusdanig geformuleerd dat monitoring van de realisatie mogelijk is.

Een voorbeeld is het volgende doel:

Voor de periode 2014 – 2017 sturen we op het niveau van onze DAEB woningportefeuille op een huurprijs van gemiddeld 80% maximaal redelijk.

In de toelichting bij deze doelstelling staat dat uit onderzoek van de gemeente blijkt dat dit voldoende is om de doelgroep te bedienen. Dit doel draagt bij aan een betaalbare voorraad voor diverse doelgroepen.

In november 2015 is het strategisch voorraadbeleid vastgesteld voor 2015 – 2020. Dit start, evenals het ondernemingsplan, met een omgevingsanalyse van de relevante demografische en landelijke ontwikkelingen, veranderende wet- en regelgeving en gemeentelijke beleidskaders. Daarop volgt een uitgebreide analyse van het huidige bezit.

Velison Wonen legt de focus op het bestaande bezit. Uit de analyse volgt dat dit voldoende is om de verschillende doelgroepen te bedienen. De nieuwbouwprojecten uit de meerjarenplanning zullen worden uitgevoerd (de KPN locatie en De Molenweid), maar er worden geen grootschalige nieuwbouwprojecten toegevoegd. Er worden eveneens geen grote renovatieprojecten toegevoegd gericht op het transformeren van complexen naar een ander type bezit.

De doelstellingen en acties uit het ondernemingsplan komen terug in het strategisch voorraadbeleid en sluiten derhalve aan.

Het jaarplan en begroting zijn de plek waar de doelstellingen uit het ondernemingsplan worden uitgewerkt in wat er in het komende jaar gedaan wordt om de doelstellingen te behalen.

Bij Wooncorporatie Kennemerhave waren ambities in het beleidsplan vertaald naar operationele activiteiten, resultaten en een planning. Daarbij worden de verantwoordelijken en de betrokkenen benoemd. AWW Eigen Haard had in het meerjaren beleidsplan (2011-2015) haar visie vertaald naar een vijftal speerpunten met doelstellingen. De doelstellingen waren niet SMART geformuleerd. De speerpunten waren tevens opgenomen in de jaarplannen. In de jaarplannen staan per speerpunt de doelstellingen voor het betreffende jaar weergegeven.

De kracht van Velison Wonen zit vooral in analyse van hetgeen benodigd is in het werkgebied en de analyse van de huidige voorraad. De SMART vertaling van strategisch naar tactisch en operationeel niveau is aanwezig maar kan aan integraliteit winnen. Uit de gesprekken wordt duidelijk dat de organisatie concrete ambities heeft als het gaat om het stroomlijnen en SMART maken van doelen, inclusief het evalueren daarvan middels projectevaluaties.

4.2.2 Check

6

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de corporatie beschikt over een monitoring en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (volkshuisvestelijk, financieel en op het gebied van bedrijfsvoering) vorderen. Dit is bij Velison Wonen het geval. Op dit onderdeel maakt Velison Wonen zichtbaar progressie met bijvoorbeeld de introductie van een projectrapportage. De eenduidigheid in de monitoring van doelstellingen kan transparanter. Dit onderdeel is beoordeeld met een 6.

Rechtsvoorganger Wooncorporatie Kennemerhave monitort de voortgang van de ambities in de kwartaalrapportages. In de kwartaalrapportages wordt per ambities aangegeven hoe de voortgang is ten opzichte van het tijdspad. De ambities, de activiteiten en de planning zijn vanuit het beleidsplan vertaald naar de kwartaalrapportage. AWW Eigen Haard heeft de speerpunten vanuit

het meerjarenbeleidsplan overgenomen in het jaarverslag. Hoewel de speerpunten de structuur vormen van het jaarverslag worden de prestaties niet direct in het licht van de speerpunten en daarmee samenhangende doelstellingen gezien. Daarnaast wordt de structuur op basis van de speerpunten niet vertaald naar de kwartaalrapportages.

Voor het monitoren van de prestaties binnen Velison Wonen wordt gebruik gemaakt van kwartaalrapportages. Er zijn jaarlijks drie kwartaalrapportages en het jaarverslag. Na actuele ontwikkelingen laat de kwartaalrapportage een 'dashboard' met het stoplichtmodel zien zodat voortgang van doelstellingen te monitoren is. Dit 'dashboard' heeft de potentie om op eenvoudige wijze voortgang te toetsen. De indicatoren die zijn opgenomen stroken echter niet altijd met het ondernemingsplan. In theorie zou dit wel het geval moeten zijn, omdat de indicatoren uit het jaarplan komen en dit is gebaseerd op het ondernemingsplan.

Met het aanwezige monitoring- en rapportagesysteem worden zowel de volkshuisvestelijke, financiële en bedrijfsdoelen gevolgd. Ook is er in 2016 (en dus na de periode waarop deze visitatie toeziet) een projectrapportage geïntroduceerd om de voortgang en bijsturing van de investeringsprojecten verder te professionaliseren.

De visitatiecommissie stelt vast dat met de introductie van het 'dashboard' een goede stap is gezet in het volgen en meten van de prestaties in het licht van de opgaven. Een zelfde ontwikkeling is te zien ten aanzien van risicomanagement, waarmee in 2015 is gestart. De visitatiecommissie heeft de indruk dat het rendement van inspanningen op dit terrein kan toenemen door een meer gestructureerde benadering.

4.2.3 Act

7

Onder het prestatieveld 'Act' valt de mate waarin de corporatie actief stuurt indien er afwijkingen ten opzichte van de planning worden geconstateerd. In eerste instantie door acties teneinde doelen alsnog te bereiken en vervolgens door doelen zelf aan te passen. Hoewel op papier het onderdeel act aan transparantie kan winnen, heeft Velison Wonen een actieve wijze van bijsturen die aansluit bij actuele ontwikkelingen in de omgeving. De hele fusie kan volgens de visitatiecommissie gezien worden als goed voorbeeld van handelen zoals dit volgens de visitatiemethodiek bedoeld is. Dit onderdeel wordt beoordeeld met een 7.

Met het aanwezige monitoring- en rapportagesysteem worden zowel de volkshuisvestelijke, financiële en bedrijfsdoelen gevolgd. Er is echter niet consequent opgenomen hoe de organisatie stuurt bij voortgang indien deze achterblijft bij de doelstelling. En voorbeeld is het KWH oordeel voor ontevredenheid in de derde kwartaalrapportage 2015 (een 6 in plaats van een 6,5). De rapportage gaat verder niet meer op wat Velison Wonen zal doen om de doelstelling te halen. Voor de onderhoud in dezelfde kwartaalrapportage is bijvoorbeeld wel een toelichting gegeven.

In de praktijk stuurt Velison Wonen aantoonbaar bij. Op het moment dat uit onderzoek blijkt dat de betaalbaarheid onder druk komt te staan, zijn streefhuren aangepast. Wanneer nieuwbouwprojecten anders blijken te lopen dan voorzien wordt hier ook op geacteerd, evenals bij oplopende huurachterstanden. Deze bijsturing vindt plaats op een wijze zodat de prestaties nog steeds passen bij hetgeen benodigd is in Velsen en passend is bij het ondernemingsplan. Zo nodig wordt beleid (bijvoorbeeld huurbeleid) aangepast.

De fusie is een goed voorbeeld van act. Er is een financieel gezonde organisatie ontstaan, die ook meer organisatorische slagkracht heeft om de opgaves aan te pakken. De visitatiecommissie heeft waardering voor het feit dat Velison Wonen op basis van realistische verwachtingen een soepel

fusieproces heeft doorlopen, enige bestuurlijke / organisatorische perikelen daargelaten. Dat ook belanghebbenden collectief voor de fusie waren en thans tevreden zijn met de corporatie die ontstaan is, onderbouwt dit.

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.

4.3.1 Functioneren van de Raad van Commissarissen

6,0

Het cijfer voor 'Functioneren van de Raad van Commissarissen' is opgebouwd uit drie deeltijfers. Deze cijfers zijn toegekend aan de prestaties die geleverd zijn op het onderdeel 'samenstelling van de RvC' (5), 'rolopvatting' (6) en zelfreflectie' (7). De verschillende onderdelen zijn hieronder verder toegelicht.

Samenstelling

5

Het onderdeel 'samenstelling van de Raad van Commissarissen' heeft betrekking op de profielschets, werving van nieuwe leden en deskundigheidsbevordering. Voor wat betreft de samenstelling, profielschets en openbare werving voldoet Velison Wonen aan de visitatiemethodiek. De visitatiecommissie constateert dat Velison Wonen slechts beperkt invulling heeft gegeven aan de deskundigheidsbevordering waarvan sprake moet zijn om aan het ijkpunt voor een 6 te voldoen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 5.

Velison Wonen beschikt over een reglement voor de RvC. Het reglement beschrijft onder andere de kaders met de betrekking tot de reikwijdte, de samenstelling en de onafhankelijkheid van het interne toezicht. Daarnaast worden de taken van de RvC en de verschillende commissies belicht. Daarnaast heeft Velison Wonen een 'Gedragswijzer Integriteit', waarin een zevental thema's beschreven staan. De integriteitscode geldt tevens voor de leden van de RvC. Binnen de RvC van Velison Wonen zijn twee commissies ingesteld: een remuneratiecommissie en een auditcommissie.

De RvC bestaat, in overeenstemming met het reglement, uit vijf natuurlijke personen. Mevrouw M.A.E. Hagen-Tervoort en de heer R.J.P. Jansen zijn benoemd op voordracht van de huurdersraad van Velison Wonen. Voor de samenstelling van de RvC maakt Velison Wonen gebruik van een kwaliteitsprofiel. Naast het profiel van de voorzitter zijn kwaliteitsprofielen opgesteld voor de leden van de RvC met een specifieke achtergrond: maatschappij & wonen, financieel-economisch, vastgoed & projecten en bestuurlijk-juridisch. De kwaliteitsprofielen beschrijven tevens algemene eisen aan de RvC-leden. De RvC voldoet aan de statutaire bepalingen van Velison Wonen. Mevrouw M.A.E. Hagen-Tervoort is benoemd na een externe werving en een procedure die is begeleid door Public Spirit. De RvC heeft de procedure samen met de huurdersraad doorlopen.

Tabel 4.1 Samenstelling ultimo 2015

Naam	Benoemd per	Aftreden per	Toelichting
Dhr. J. Stellingsma	01-09-2009	31-08-2017	Lid van de Raad van Bestuur Simac Techniek N.V.
Mevr. M.M.A.E. Heemskerk	01-09-2009	31-08-2017	Zelfstandig organisatieadviseur en interim manager, partner bij Board in Balance B.V.
Mevr. M.A.E. Hagen-Tervoort (benoemd op voordracht van de huurdersraad)	28-02-2014	28-02-2018**	Bestuurder van zorgorganisatie QuaRijn
Dhr. R.J.P. Jansen* (benoemd op voordracht van de huurdersraad)	31-03-2009	31-03-2016	Organisatie- en bestuursadviseur, zelfstandig gevestigd en geassocieerd met Twynstra Gudde Adviseurs en Managers
Dhr. J.M. Staatsen	31-03-2009	31-03-2017	Burgemeester van Voorschoten
Voormalige leden			
Dhr. J.P. Zoutberg (benoemd op voordracht van de huurdersraad)	31-03-2009	1-1-2014	Voormalig AWV Eigen Haard
Dhr. P.J.H. Oomes (benoemd op voordracht van de huurdersraad)	01-07-2011	1-1-2014	Voormalig Wooncorporatie Kennemerhave

* Dhr. R.J.P. Jansen is vanaf juli 2015 geen toezichthouder meer bij Velison Wonen.

**Herbenoembaar

De visitatiecommissie ziet in het profiel van de RvC een accent op deskundigheid op het vlak van bestuur en organisatie. Ze stelt vast dat kennis gericht op volkshuisvesting, vastgoed en duurzaamheid minder zichtbaar zijn.

Bij de fusie is aangegeven dat de samenstelling van de RvC in aantal teruggebracht zal worden naar drie in 2016. In overleg is echter besloten om vanwege de fusie, de turbulente omgeving en het toenemend takenpakket voor toezichthouders in de sector het aantal van vijf RvC-leden te handhaven. Voor het vervangen van RvC-leden dhr. Jansen en dhr. Staatsen in 2016 is een commissie samengesteld, waarin twee personen vanuit de huurdersraad, twee RvC-leden en de bestuurder plaatshebben.

In de jaarverslagen van zowel AWV Eigen Haard, Wooncorporatie Kennemerhave als Velison Wonen, staat opgenomen dat meerdere voorlichtingsdagen en cursussen van de VTW door de leden van de RvC zijn bijgewoond.

In de notulen van de RvC van AWV Eigen Haard staat dat er een principeafpraak over scholingsmogelijkheden is, maar een onderliggend programma ontbreekt⁹. In de zelfevaluatie van de RvC van AWV Eigen Haard 2012 staat dat het belang van scholing en opleiding onderschreven wordt maar dat het ieder lid vrij staat hier een eigen invulling aan te geven.

In de zelfevaluatie van 27 november 2015 is naar voren gekomen dat, vanuit de strategische onderwerpen voor de komende drie à vijf jaar, de opleidingsbehoefte van de RvC voor de komende periode in kaart wordt gebracht. In het verslag van de RvC over 2015 staat dat het bestuur en de RvC hun kennis blijven ontwikkelen door middel van het volgen van trainingen en cursussen. Het Permanente Educatie systeem wordt toegepast, zo staat in het verslag. Twee van de vier RvC leden hebben over 2015 PE punten gehaald. In documentatie wordt verder niet ingegaan over wie

⁹ Notulen 9 februari 2011, RvC AWV Eigen Haard.

welke cursussen heeft gevolgd en hoe dit bijdraagt aan de toezichthoudende rol. Met het toepassen van het permanente educatiesysteem voldoet Velison Wonen aan deze component van de Governancecode 2015.

Uit de zelfevaluatie 2011 (AWV Eigen Haard) komt naar voren dat er een introductieprogramma voor nieuwe RvC leden opgesteld moet worden. Het introductieprogramma zal worden opgesteld bij het aantreden van nieuwe leden¹⁰. Dit is echter pas in 2014 het geval geweest, vlak na de fusie. Velison Wonen beschikt nog niet over een introductieprogramma voor nieuwe leden.

De visitatiecommissie concludeert dat een introductieprogramma voor nieuwe leden ontbreekt en dat niet gestructureerd invulling gegeven wordt aan deskundigheidsbevordering. Deze aspecten acht zij over het geheel van de visitatieperiode onderbelicht. De visitatiecommissie stelt tevens vast dat er op dit vlak sinds 2015 duidelijk vooruitgang is geboekt.

Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord

6

Voor het onderdeel 'Rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord' constateert de visitatiecommissie dat Velison Wonen voldoet aan het ijkpunt van een 6. Zij vervult haar rol als werkgever, klankbord en toezichthouder naar behoren. De visitatiecommissie beoordeelt het de rolopvatting met een 6.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in het reglement van de Raad van Commissarissen. In het reglement wordt expliciet onderscheid gemaakt tussen de rol als toezichthouder, de rol als klankbord en de rol als werkgever. Hoewel dit voor de beoordeling over de periode 2011 tot en met 2015 formeel niet ter zake doet heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat Velison Wonen per maart 2016 beschikt voer een 'Toezichtsvisie Raad van Commissarissen' conform artikel 1.1 van de Governancecode 2015.

In de zelfevaluatie (2014) wordt geconcludeerd dat de toezichthoudersrol door de RvC 'goed wordt vervuld'. Velison Wonen heeft een auditcommissie. De auditcommissie wordt ondersteund door de manager Financiën en de controller. Binnen de auditcommissie zijn onder andere de interne financiële en managementrapportages, de externe verslaglegging, de accountantscontrole en de Managementletter, de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de begroting, de meerjarenbegroting, treasury aangelegenheden en de uitwerking van een nieuw controleplan besproken. Uit de RvC-verslagen blijkt dat binnen de RvC de verschillende documenten uit de beleidscyclus worden gebruikt om toezicht te houden. Indien noodzakelijk wordt toelichting gevraagd vanuit de directeur-bestuurder of andere medewerkers van Velison Wonen. Uit de zelfevaluatie van de RvC komt naar voren dat de RvC tevreden is over de informatievoorziening. De visitatiecommissie constateert dat zowel de volkshuisvestelijke, financiële als bedrijfsmatige onderwerpen belicht worden in de RvC.

Naast het contact met de directeur-bestuurder en het MT heeft de RvC twee keer per jaar overleg met de OR en de huurders. Zodoende houdt de RvC voeling met wat er leeft. De visitatiecommissie stelt vast dat de RvC zich doorlopend oriënteert op de vraag 'hoe dicht zij er bovenop moet zitten?'; uit de gesprekken blijkt dat zij in de praktijk een voor henzelf, de bestuurder en het MT bevredigende balans weet te vinden tussen afstand en ruimte laten. De visitatiecommissie stelt vast dat de bestuurder kan rekenen op groot vertrouwen vanuit de RvC.

In november 2011 wordt één van de rechtsvoorgangers van Velison Wonen, te weten Wooncorporatie Kennemerhave, onder verscherpt toezicht geplaatst. Dit heeft tot december 2013 geduurd. Het valt de visitatiecommissie op dat de eerste keer dat het verscherpt toezicht terugkomt

¹⁰ Notulen 18 mei 2011, RvC AWV Eigen Haard.

in de jaarverslagen in 2013 is, als in de inleiding wordt gemeld dat het verscherpt toezicht is opgeheven. Eerder worden wel, zonder dat hier inhoudelijk op ingegaan wordt, de herstelplannen genoemd. Het jaarverslag 2011 noemt in zijn geheel het verscherpt toezicht of herstelplannen niet. Ook in de verslagen van de RvC wordt het verscherpt toezicht pas genoemd als het wordt opgeheven. De herstelplannen worden eveneens genoemd op het moment dat maatregelen succesvol geïmplementeerd zijn. De afwaardering van de KPN-locatie, de voornaamste oorzaak van het verscherpte toezicht, krijgt in de verslaglegging (RvC-verslagen, jaarverslagen) wel de nodige aandacht. De visitatiecommissie constateert dat de nodige maatregelen zijn genomen om financieel gezond te worden en dat de RvC hier nauwgezet toezicht op heeft gehouden. De visitatiecommissie constateert dat het verscherpt toezicht meer aandacht en openheid in verslaglegging had verdiend dan feitelijk in de praktijk aan de dag is gelegd.

De RvC van Velison wonen beschikt over een remuneratiecommissie. Deze beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder aan de hand van prestatieafspraken. Dit wordt eveneens plenair in de RvC behandeld. Gedurende de zelfevaluatie (2015) is naar voren gekomen dat de beoordelingssystematiek van de directeur-bestuurder verder wordt aangescherpt. Binnen de beoordelingssystematiek dienen tevens de competenties van de directeur-bestuurder nadrukkelijk te worden meegenomen. In lijn met de gang van zaken bij rechtsvoorganger AWV Eigen Haard hanteert de RvC in haar rol als werkgever een 'prestatiecontract' de directeur-bestuurder. De salariering van de directeur-bestuurder voldoet aan de regelgeving.

Enkele maanden na de fusie heeft de RvC gedwongen afscheid genomen van de tweede bestuurder, waarbij in de gesprekken is aangegeven dat het functioneren van de betrokkene al voor de fusie niet geheel onomstreden was. Door het aanstellen van twee bestuurders is getracht dit te ondervangen. Uiteindelijk is toch besloten afscheid te nemen van één van de bestuurders. In de ogen van de visitatiecommissie geeft de RvC hiermee blijk van haar verantwoordelijkheid vanuit werkgever te nemen waar dit nodig is.

Uit de RvC-verslagen blijkt dat de RvC zoekende is inzake de invulling van de klankbordrol. De toezichts- en werkgeversrol komen in alle gespreks- en vergaderverslagen het meest aan de orde en het invulling geven aan de klankbordrol voor de bestuurder is minder zichtbaar. Het ontbreken van een toetsingskader (dat in 2016 is geformaliseerd) bemoeilijkt het zicht op de wijze waarop de RvC invulling geeft aan haar rol als toezichthouder.

Uit de interviews van de visitatiecommissie is naar voren gekomen dat zowel de RvC als de directeur-bestuurder tevreden zijn met de invulling van de klankbordrol. De relatie is open, professioneel en zakelijk. In de beleving van de RvC geeft de bestuurder hen alle ruimte om vragen te stellen. Dit gebeurt tijdens werkbezoeken, heidagen als ook bilateraal/ ad hoc

Zelfreflectie

7

Voor het onderdeel 'Zelfreflectie' is het ijkpunt van een 6 dat de Raad van Commissarissen minimaal eenmaal per jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden bespreekt en de conclusies die daaraan verbonden moeten worden. De zelfreflectie is compleet en de RvC heeft een actieve houding in deze. Dit onderdeel is beoordeeld met een 7.

In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als de RvC ten minste eenmaal per jaar buiten de aanwezigheid van de bestuurder zowel het eigen functioneren als dat de individuele leden van de RvC en de daaraan verbonden conclusies bespreekt.

De RvC van Velison Wonen houdt jaarlijks het eigen functioneren tegen het licht. De zelfevaluatie is uitgevoerd in samenzijn van de RvC-leden en de directeur-bestuurder. In 2015 is de zelfevaluatie

daarnaast uitgevoerd in het bijzijn van een externe deskundige. In aanloop naar de zelfevaluatie is een vragenlijst verstuurd naar de RvC-leden en de directeur-bestuurder. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met de verschillende betrokkenen.

Gedurende de zelfevaluaties worden onder andere de rollen van de RvC (rol toezichthouder, klankbordrol en werkgeversrol) en het functioneren van de commissies geëvalueerd. Daarnaast komen uiteenlopende onderwerpen aan bod, zoals de samenstelling van de RvC en de informatievoorziening naar de RvC. Het verslag beschrijft de hoofdpunten uit de zelfevaluaties. In de jaarverslagen worden de conclusies van de zelfevaluatie eveneens bondig aangehaald.

Gedurende de periode voor de fusie zijn binnen de RvC' van AWV Eigen Haard en Wooncorporatie Kennemerhave eveneens zelfevaluaties uitgevoerd. Bij beide corporaties werd de zelfevaluatie uitgevoerd onder leiding van een externe deskundige.

4.3.2 Toetsingskader

6

Onder 'Toetsingskader' valt de mate waarin de corporatie een actueel en toereikend toetsingskader hanteert. De visitatiecommissie stelt vast Velison Wonen een actueel toetsingskader hanteert en voldoet aan het ijkpunt voor een 6. Ze ziet daarnaast dat Velison Wonen recentelijk (2016) stappen heeft gemaakt in het formaliseren van het toetsingskader.

De visitatiecommissie heeft uit de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd als ook uit de verslagen van de RvC-bijeenkomsten opgemaakt dat Velison Wonen onder andere het ondernemingsplan, strategisch voorraadbeleid, het treasurystatuut, het investeringsstatuut en het beleggingsstatuut hanteert als toetsingskader.

Velison Wonen is helder over de ontwerpen waar het interne toezicht zich op richt: in het reglement van de RvC staat opgenomen welke onderwerpen de RvC minimaal eenmaal per jaar behandelt en van welke informatie het bestuur de RvC voorziet. De informatie die de RvC tot zich neemt staat in de jaarverslagen. In het jaarverslag worden de werkzaamheden van de RvC beschreven, die op basis van de statuten, het reglement en de Governancecode, van toepassing zijn. Bij de werkzaamheden worden onder andere het jaarverslag, het huurbeleid, de begroting, de kwartaalrapportages en de managementletter van de accountant aangehaald. De visitatiecommissie ziet terug dat zij het brede spectrum aan informatie behandelt. Voorbeelden zijn projecten, huurbeleid en aanbevelingen van de accountant

Velison Wonen heeft in 2016 haar toetsingskader geformaliseerd, gezamenlijk met de totstandkoming van een 'visie op toezicht'. Ten aanzien van het toetsingskader worden de belangrijkste ambities en doelstellingen inclusief bijbehorende norm/ kritieke prestatie-indicator (kpi) benoemd. Ook wordt verwezen naar de hieraan gekoppelde documenten.

4.3.3 Governancecode

6

Onder 'Governancecode' wordt beschouwd in hoeverre de corporatie de Governancecode correct naleeft. Dit onderdeel is beoordeeld met een 6.

Zowel Velison als haar rechtsvoorgangers onderschrijven de governancecode. Velison Wonen geeft aan de governancecode te onderschrijven. De benoeming van de bestuurder voor onbepaalde tijd wordt gemeld als onderdeel van het verslag van de Raad van Commissarissen in

het jaarverslag. De visitatiecommissie stelt vast dat Velison Wonen er goed aan zou doen dit ook expliciet te benoemen als afwijking op de governancecode, daar zij nu geen melding maakt van afwijkingen in het jaarverslag of op de website. Wel staat in het jaarverslag vermeld dat Velison Wonen één jaar dispensatie heeft gekregen voor het uitvoeren van de visitatie, in verband met de fusie.

Als het gaat om de rechtsvoorgangers geldt voor Wooncorporatie Kennemerhave dat zij in haar jaarverslagen een afwijking op de Governancecode consequent heeft aangegeven: de corporatie had geen aparte kerncommissies ingesteld vanwege de omvang van de RvC van drie leden. De taken van de kerncommissies werden door de gehele RvC ingevuld. Ook AWV Eigen Haard onderschreef de governancecode. In haar jaarverslagen lichtte zij toe dat zij afweek van de governancecode door de directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd te hebben benoemd.

Uit de interviews blijkt dat het naleven van de Governancecode daadwerkelijk doorleefd wordt door Velison Wonen. Velison Wonen is goed op de hoogte van de inhoud en is aan de hand van de checklist voor de Governancecode 2015 actief aan de slag gegaan om te zorgen dat ook aan deze code voldaan wordt. De Governancecode 2015 is op de website gepubliceerd.

Ook de rechtsvoorgangers hadden deze actieve instelling. Zo heeft AWV Eigen Haard in 2011 een externe partij de beloning van bestuur en RvC laten toetsen.

4.4 Externe legitimering en verantwoording

4.4.1 Externe legitimatie



Onder 'Externe legitimatie' valt in welke mate de corporatie de belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en een dialoog met hen voert over de beleidsuitvoering.

Externe legitimatie, het betrekken van belanghebbenden bij beleidsvorming, is onderdeel van de missie van Velison Wonen:

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

Velison Wonen

De corporatie wil samen met huurders, collega corporaties en andere lokale partijen een bijdrage leveren aan opgave in haar werkgebied. De actieve houding op het terrein van samenwerking blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat met de Huurdersraad in 2015 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst is ondertekend waarin onder meer is vastgelegd waar de Huurdersraad adviesrecht over heeft. Tot de onderwerpen waarover de Huurdersraad gevraagd is om advies uit te brengen behoren onderwerpen als het huurprijsbeleid, het Serviceabonnement Velison Wonen, het Reglement bewonerscommissies, de overlastprocedure en het servicekostenbeleid. Naar aanleiding van de fusie heeft de huurdersraad een nieuwe samenstelling gekregen. Het belang dat Velison Wonen hecht aan de mening en zienswijze van de Huurdersraad bij het ontwikkelen van nieuw beleid blijkt ook uit het feit dat de Huurdersraad een rol heeft kunnen vervullen tijdens de strategiedag in september 2015. Er vindt geregeld overleg plaats tussen Velison Wonen en de huurdersraad c.q. bewonerscommissies, waarbij ook de Raad van Commissarissen en het Managementteam worden betrokken. Vanwege fusie is zijn in 2014 extra contactmomenten belegd. Met bewonerscommissies vindt ook project gerelateerd overleg plaats

Ook met de gemeente Velsen wordt op veel verschillende niveaus actief de samenwerking en de verbinding gezocht. Uit de gesprekken die in het kader van de visitatie zijn gevoerd blijkt dat er wederzijds sprake is van waardering voor de relatie en onderlinge communicatie. Bestuurlijk overleg vindt ten minste vier maal per jaar plaats, waarvan eenmaal per jaar met het voltallige college van burgemeester en wethouders. Ook wordt regelmatig overlegd met fracties uit de Gemeenteraad. De wederzijdse beleidsbeïnvloeding is nog voor verdere verbetering vatbaar (zie ook hoofdstuk 2: Presteren volgens Belanghebbenden).

De huurders zijn uitvoerig betrokken bij de fusie en ook de gemeente is meegenomen in het proces.

Blijkens de tekst van de prestatieafspraken worden ook andere maatschappelijke partners betrokken bij het vervullen van de volkshuisvestelijke opgaves in Velsen. Naast de corporaties en de gemeente wordt bijvoorbeeld samengewerkt met de Stichting Welzijn Velsen, politie en het Wijkplatform.

Velison Wonen is lid van Aedes; regelmatig worden bijeenkomsten van Aedes bezocht. De corporatie zoekt actief afstemming binnen de regio met collega-corporaties, zowel in georganiseerd verband als bilateraal.

Rechtsvoorgangers

AWV Eigen Haard nam een expliciet stuk over externe communicatie op in haar jaarverslag. Hier staat vermeld hoe zij omging met communicatie via haar website, nieuwsbrief en de krant. Gemeente Velsen en collega-corporaties werden expliciet benoemd als belanghebbenden, evenals de Stichting Welzijn Velsen en 'diverse zorgpartijen'.

Evenals Velison Wonen nu had Wooncorporatie Kennemerhave een samenwerkingsovereenkomst met de huurdersraad. Door de huurdersraad in een vroeg stadium te betrekken en met elkaar van gedachten te wisselen over voorgenomen beleidswijzigingen, nieuw beleid en projecten, werd inhoud gegeven aan wat de 'Wet op het overleg huurders verhuurder' bepaalde.

4.4.2 Openbare verantwoording

7

Onder 'Openbare verantwoording' valt de beschikbaarheid van een openbare publicatie waarin de gerealiseerde prestaties worden vermeld en de afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie waardeert dit onderdeel met een 7. Een pluspunt is gegeven vanwege de heldere stijl van communiceren en het brede palet aan kanalen waarvan Velison Wonen zich bedient.

Velison Wonen rapporteert haar gerealiseerde prestaties op heldere wijze in haar jaarverslagen. Belangrijke afwijkingen worden op hoofdlijnen toegelicht. Daarnaast communiceert zij op een wijze die primair is afgestemd op huurders middels een nieuwsbrief. Onderwerpen die hierin aan de orde komen zijn de fusie, leefbaarheid, veiligheid, koopwoningen, onderhoudswerkzaamheden, voortgang van projecten en allerhande informatie die voor huurders van belang zijn. Verder richt Velison Wonen zich via haar website en een Facebook pagina tot huurders en andere belanghebbenden.

Velison Wonen speelt met haar in de visitatieperiode vernieuwde website (1 mei 2014) in op de toenemende behoefte om steeds meer zaken digitaal te kunnen regelen. De website is door het KWH beoordeeld en behaalde een 7,7. Met deze score komt de website van Velison Wonen ruim boven het landelijk gemiddelde voor woningcorporaties op dit punt. Ook de visitatiecommissie stelt vast dat de website van Velison Wonen overzichtelijk is en alle informatie biedt die langs deze weg aangeboden dient te worden.

4.5 Beoordeling

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

Tabel 4.2 Presteren ten aanzien van Governance

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

Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper Velison Wonen

In dit Position Paper, opgesteld ten behoeve van de visitatie 2011 – 2015, gaan we in op wie we zijn, waarvoor we staan, wat we hebben bereikt en naar de toekomst toe willen bereiken. Dit Position Paper dient als input voor de maatschappelijke visitatie, die begin 2016 wordt uitgevoerd door het onderzoeks- en adviesbureau Ecorys.

Wie we zijn...

Velison Wonen is een corporatie met ruim 3.700 verhuureenheden in de gemeente Velsen. Bij Velison Wonen werken per 1 januari 2016 38 medewerkers, in totaal 32,2 fte. Dat is inclusief 3 fte vaklieden. Velison Wonen komt voort uit de fusie tussen Stichting Wooncorporatie Kennemerhave en Stichting AWV Eigen Haard, die per 1 januari 2014 is ontstaan. Velison is één van de eerste benamingen van Velsen en wij onderstrepen met deze naam onze historie in de gemeente. Een duidelijke link dus met ons werkgebied en lokale verankering. Daarmee kiezen we voor herkenbaarheid naar onze huurders en relaties.

Als lokaal gebonden corporatie is ons bezit verdeeld over de kernen IJmuiden, Velsen- Noord, Velselbroek en Santpoort-Noord. In deze kernen zetten we ons in om de woon- en leefkwaliteit te verbeteren. Als solide organisatie doen we dit binnen de gemaakte afspraken met de gemeente Velsen en de huurdersorganisatie en passend binnen de kaders van de wet- en regelgeving.

Waarvoor we staan...

Velison Wonen is een volkshuisvester pur sang. Onze primaire doelgroep zijn de mensen die vallen binnen het DAEB-segment met een inkomen tot € 34.678. Aan deze doelgroep wijzen we 90% van onze woningen toe. Binnen deze doelgroep vallen ook de huurders die bijzondere aandacht en zorg nodig hebben, zowel jong als oud. Daarnaast blijven we ook huishoudens met een inkomen tot € 43.782 (secundaire doelgroep 10%) op beperkte maat bedienen. Voor deze doelgroep is betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in Velsen een knelpunt.

Onze missie die hieruit voortvloeit is als volgt:

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

Waar we trots op zijn!

Velison Wonen heeft voortkomend uit haar rechtsvoorgangers een rijk verleden waar we trots op zijn. Beide rechtsvoorgangers zijn altijd dicht bij de essentie van de volkshuisvesting gebleven en hebben naast het reguliere beheer, een aantal mooie projecten gerealiseerd.

Te denken valt aan de afronding van het sloop-nieuwbouwproject 'het Rode Dorp' in IJmuiden, sloop-nieuwbouw van twee complexen (116 woningen) in Oud-IJmuiden, het realiseren van verduurzaming van 148 woningen in Velsen-Noord en de realisatie van twee nieuwbouwprojecten in IJmuiden 'De Melkfabriek' (14 woningen) voor klanten van een zorginstantie en 'De Verzetsheld', bestaande uit 24 seniorenwoningen.

Over de ontwikkellocatie in het centrum van IJmuiden, het voormalige KPN terrein, is in 2015 het besluit genomen om dat project samen met de gemeente Velsen en een extern ontwikkelaar te realiseren.

Na de fusie heeft Velison Wonen doorgepakt op de verdere ontwikkeling van onder meer Oud-IJmuiden (realisatie 5 woningen en aankoop van 8 woningen), de ontwikkeling van De Molenweid, een woon-zorgcomplex van 30 woningen in Velsbroek en de afronding van Duinwijk (herstructurering van 122 woningen). Ook is, door uitbreiding en vernieuwing van het voor Velsbroek belangrijke wijkgezondheidscentrum in Velsbroek, de toekomst gegarandeerd.

Belangrijk speerpunt in het fusietraject zijn de dienstverlening en belangen van bewoners geweest. Hier hebben we fors op ingezet. Dit heeft erin geresulteerd dat we in het eerste jaar van de fusie het KWH-Huurlabel hebben behaald. En gelet op onze focus op betaalbaarheid, zijn we er ook trots op dat de huurverhogingen voor onze doelgroep beperkt zijn gebleven tot de inflatie.

In de relatie met onze stakeholders wordt veel geïnvesteerd en deze is zonder meer goed te noemen. Met onze huurdersraad vindt structureel constructief overleg plaats. Ook met de gemeente Velsen, collega-corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen is de samenwerking op alle niveaus goed te noemen. We weten elkaar als het nodig is te vinden en weten wat we van elkaar kunnen verwachten.

We zijn solvabel en financieel op orde en in staat om onze middelen goed in te zetten voor de volkshuisvesting. Dit doen we vanuit een zorgvuldig besluitvormingsproces, waarin we het risicomanagement de afgelopen jaren stevig hebben verankerd. Tot slot kunnen we ook zeggen dat dit alles is bereikt met grote inzet van alle medewerkers. Deze staan als professionals voor de volkshuisvestelijke opgave. De integratie van de twee fusiecorporaties is hierin succesvol gebleken.

Onze uitdaging en focus naar de toekomst

Binnen de kaders van de wet- en regelgeving ligt onze focus op het bouwen en beheren van kwalitatief goede én betaalbare huurwoningen. Voor de periode 2014-2017 is een ondernemingsplan opgesteld met bijbehorende doelstellingen en acties. Het ondernemingsplan is opgebouwd aan de hand van de volgende drie speerpunten van beleid:

1. Een afgestemd aanbod: Met een afgestemd aanbod spelen we in op de diverse doelgroepen die afhankelijk zijn van een huurwoning. Betaalbaarheid staat hoog in het vaandel. We wijzen minimaal 80% toe aan de primaire inkomensgroep, maar kijken ook breder naar de middengroep. Met ons aangepaste huurbeleid (op basis van het betaalbaarheidsonderzoek), hebben we bovendien het gemiddelde streefhuurpercentage met 4% naar beneden gebracht. Verder gebruiken we verkoop om de doorstroming richting de koopmarkt op gang te brengen en onze bewoners wooncarrière te bieden. Afgelopen jaren hebben we 150 woningen verkocht. Naar de toekomst is onze inzet erop gericht om jaarlijks 5 woningen te verkopen, terwijl we aan de andere kant verjongen door jaarlijks ongeveer 20 tot 30 woningen toe te voegen.
2. Verschil in onze kernen: We blijven ook de aankomende jaren investeren in het verbeteren van de woon- en leef kwaliteit in de kernen. Dit doen we samen met de gemeente, collega-corporaties, onze zorg- en welzijnspartners en de bewoners. Naast de start bouw van 48 sociale huurwoningen op de voormalige KPN-locatie richten we ons onder meer op het verbeteren van energieprestaties en de nieuwbouw van (zorg-)woningen.

We voeren tot 2017 bij 350 woningen energetische maatregelen door, met als doel om in ditzelfde jaar gemiddeld op energielabel C uit te komen. Op de langere termijn gaan we voor gemiddeld label B. Tot en met 2025 voeren we daartoe bij ruim 1.000 woningen een energieverbetering door. Op deze wijze snijdt het mes aan twee kanten: we zorgen voor een vermindering van de woonlasten voor onze huurders, en investeren tegelijkertijd in een duurzame woningvoorraad.

Onderdeel van dit speerpunt is ook dat we blijven investeren in de leefbaarheid van de wijken. Binnen de kaders van de wet- en regelgeving valt dan te denken aan het stimuleren van wijkinitiatieven, buurtbemiddeling, 'schoon, heel & veilig', etc. De combinatie van al deze onderdelen maakt dat wij duidelijk aanwezig zijn en blijven in onze kernen.

3. Dienstverlenende organisatie: mede door de grote inzet van onze medewerkers is de dienstverlening aan onze klanten goed op peil gebleven. Sinds het moment van fusie hebben we ingezet op het verstevigen van onze organisatie, zowel op het niveau van de medewerkers als bedrijfsmatig (procedureel, Plan-Do-Check-Act, et cetera). Onze dienstverlening stond daarbij voorop wat heeft geresulteerd in het eerste fusiejaar van het behalen van het KWH label. We hebben onze huurders niet uit het oog verloren.

We handelen als organisatie naar onze kernwaarden *proactief, resultaatgericht en samenwerken*. De aankomende periode zit de uitdaging met name in het nog verder professionaliseren van onze organisatie.

Tot slot

Met inachtneming van de politieke en bestuurlijke ontwikkelingen trachten we onze koers voor de toekomst te handhaven. Vanaf waar we vandaan komen en waar we naar toe gaan ziet het perspectief van Velison Wonen er zowel volkshuisvestelijk als financieel goed uit. Voor Velison Wonen is de aankomende jaren geen grote omslag vereist. We blijven ons de komende tijd richten op het continueren van dat waar we goed in zijn nl: mensen een huis bieden door het bouwen en beheren van woningen die een goede kwaliteit hebben en betaalbaar zijn.

In dat kader zoeken we in onze uitwerking ook de verbinding met bewoners en partners op het terrein van zorg en welzijn. Met thema's als vergrijzing, scheiden van wonen & zorg en leefbaarheid staan we namelijk met elkaar voor de uitdaging om de kernen in Velsen vitaal te houden. Hierin past een solide organisatie die prestaties blijft leveren en zaken als interne procedures, werkwijzen en risicomanagement goed op orde heeft.

Peter van Ling, 7 januari 2016

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

Velison Wonen heeft zich voor de eerste keer in 2016 laten visiteren. De visitatie betrof de periode 2011 tot en met 2015 en is begin 2016 uitgevoerd door Ecorys. Deze visitatie heeft derhalve eveneens betrekking op de periode voorafgaande aan de fusie per 1 januari 2014 tussen AWW Eigen Haard en Stichting Wooncorporatie Kennemerhave. Vanwege de fusie is dispensatie aangevraagd om de visitatie een jaar later uit te laten voeren en deze is door het bestuur van Aedes in 2015 verleend.

Uitkomsten visitatie

De visitatiecommissie en onze stakeholders constateren dat Velison Wonen een sprong voorwaarts heeft gemaakt en dat er een gezonde basis is gelegd om de toekomst in te gaan. Wij zijn trots op de melding dat een separate beoordeling van de recente maatschappelijke prestaties van Velison Wonen op meerdere punten in positieve zin zou afwijken van de integrale beoordeling over de gehele visitatieperiode. De inspanningen van de afgelopen twee jaar werpen hun vruchten af. Het beeld dat de visitatiecommissie van Velison Wonen in haar rapport schetst, laat zien dat wij op de goede weg zijn. Per saldo zijn wij een ambitieuze corporatie die ondertussen de slagkracht heeft om haar volkshuisvestelijke ambities ook te realiseren.

Onder onze belanghebbenden bestaat een hoge mate van tevredenheid over onze performance, openheid en aanspreekbaarheid. We zijn lokaal verankerd en door deze sterke betrokkenheid in Velsen hebben we goed zicht op de behoeften vanuit de doelgroep en kunnen hierdoor echt van meerwaarde zijn voor de huurders. Ook zijn onze belanghebbenden positief over de prestaties van Velison Wonen als het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen met een specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte en personen met een beperking. Het behalen van de KWH-label vanaf het eerste jaar na de fusie, bewijst de aandacht voor de dienstverlening aan onze klanten.

Aandachtspunten- en verbeterpunten

Wij willen leren van de visitatie en onszelf verbeteren. De visitatiecommissie en de belanghebbenden geven ons hiervoor een aantal suggesties voor de toekomst mee. De aanbevelingen die gedaan zijn door de commissie, zoals, aandacht blijven besteden aan betaalbaarheid en het meer SMART maken van onze strategische keuzes nemen wij ter harte en bieden ons handvatten om mee aan de slag te gaan. Het visitatierapport geeft ons tegelijkertijd een adequaat inzicht in de prestaties van de eerste twee jaar van Velison Wonen. Er is in die periode hoog ingezet op het verenigen van de twee organisaties, het professionaliseren van processen, het meetbaar maken van doelen en resultaten en de gekoppelde verslaglegging.

Tot slot

Wij bedanken de visitatiecommissie en alle belanghebbenden voor hun inzet. Wij zijn ook verheugd dat belanghebbenden constructief hebben meegewerkt en de moeite hebben genomen om persoonlijk de commissie te woord te staan.

Wij hebben het proces van de visitatie als prettig en professioneel ervaren. Het visitatierapport zullen wij delen met onze belanghebbenden, de huurders en de inwoners van de gemeente Velsen en plaatsen het rapport op onze website.

IJmuiden, 28 juni 2016

Peter van Ling
Directeur-Bestuurder

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Velison Wonen

Naam	Functie
Dhr. J. Stellingsma	Voorzitter RvC
Dhr. J. Staatsen	Raad van Commissarissen
Mevr. M. Hagen	Raad van Commissarissen
Dhr. P. van Ling	Directeur-Bestuurder
Dhr. H. Ostendorf	Manager Vastgoed
Dhr. S. van den Berg	Manager Financiën
Mevr. D. Metten	Manager Wonen
Dhr. A. Frerichs	Controller

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. W. van Norden	Huurdersraad
Mevr. E. Otter	Huurdersraad
Mevr. A. Wiegerinck	Huurdersraad
Dhr. R. Crezee	Adviseur huurdersraad
Dhr. F. Bal	Wethouder gemeente Velsen
Mevr. B. Kramer	Gemeente Velsen
Dhr. B. De Groot	Gemeente Velsen
Dhr. P. Vreke	Brederode Wonen
Dhr. W. van Lubeck	Woningbedrijf Velsen
Dhr. E. van Bockel	Zorgbalans
Dhr. R. Huijsmans	Zorgbalans
Dhr. A. van Deventer	Stichting Welzijn Velsen

Bijlage 4. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Velison Wonen in 2016 volledige onafhankelijkheid plaatsvindt. 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 Velison Wonen te hebben.

Rotterdam, 1 januari 2016



Rob Out

Senior consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Velison Wonen

Visitatieperiode januari tot en met juni 2016

verklaren hierbij

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

Naam en handtekening:

Marja de Bruyn

Naam en handtekening:

Gerard Agterberg of Achterberg

Naam en handtekening:

Rob Out

Plaats:

Rotterdam

Datum:

4 januari 2016

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Bruyn, ir., M., de

Geboorteplaats en datum:

Rheden, 28 maart 1956

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Zelfstandig adviseur, als visitator exclusief aan Ecorys gelieerd.

Onderwijs:

2009/2010	TIAS NIMBAS Tilburg; senior Managementprogramma Strategie, Innovatie en Governance incl. Harvard University te Boston (executive programma)
1983-2009	Diverse vakgerichte opleidingen en managementleergangen
1974-1983	Huishoudwetenschappen Landbouwwuniversiteit Wageningen: Sociologie, voorlichtingskunde, methoden en technieken van sociaal onderzoek, ecologie van het wonen, recht van de ruimtelijke ordening, bouwkunde, planologie en statistiek. Bestuurskunde Erasmusuniversiteit Rotterdam.
1968-1974	Atheneum-B; Christelijk Lyceum Arnhem

Loopbaan:

Juli 2012 –heden	Zelfstandig adviseur, MDB Interim en advies
2013-heden	Toezichthouder drietal woningcorporaties, te weten woningstichting Wooninvest Voorburg-Leidschendam (voorzitter), stichting Tiwos Tilburg en wv. BVOW te Rotterdam (beide laatste op voordracht huurders)
2007-dec 2011	Bestuurder, tevens vicevoorzitter, woningcorporatie Woonstad Rotterdam
2005-2007	Directeur-bestuurder woningstichting de Nieuwe Unie, Rotterdam
1999-2005	Diverse functies woningstichting de Nieuwe Unie, Rotterdam
1980-1999	Diverse functies bij woningbouwvereniging Onze Woongemeenschap in Rotterdam

Overige (bestuurlijke) ervaring:

sept. 2013-heden	Raad van Advies Stichting Vitaal Pendrecht; totstandkoming Kindercampus; langjarige private funding tbv. verlengde schoolprogramma's in achterstandswijk
2013- heden	bestuur stichting Plezierrivier; gebiedsontwikkeling 'nieuwe stijl' Rottemerengebied
2012-heden	Raad van Toezicht Centrum voor Dienstverlening, maatschappelijke opvang, - dienstverlening en vrijwilligerswerk te Rotterdam e.o,
2011-heden	Raad van Toezicht TOS Centraal; de stichting (T)huis (O)p (S)traat werkt met een franchiseformule aan het praktisch opbouwwerk op pleinen en buurten in NL aan de activering van jongeren
2009-2011	Stichting Flexibel Wonen Rotterdam Rijnmond (voorzitter); huisvesting bijzondere doelgroepen
2008-2011	Bestuur Maaskoepel, regionale federatie woningcorporaties
2008-2011	Bestuur Woonnet, regionaal woonruimteverdelingssysteem regio Rijnmond
2008-2010	Initiator en lid stichting Prinsenhof; ontmoetingscentrum en woonservicegebouw voor seniore buurtbewoners en mensen met een verstandelijke beperking
2005-2010	Stedelijke Stuurgroep Buurtbemiddeling
2003-2005	Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling regio Rotterdam
1999-2003	Bestuur stichting Dak-en Thuislozen Rotterdam

Profielschets:

Ir. M(arja) de Bruyn werkte jarenlang als directeur en bestuurder bij woningcorporaties in de regio Rijnmond. Uit dien hoofde was zij eindverantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken bij de betreffende corporaties, maar ook in verschillende rollen betrokken bij de fysieke en sociale vernieuwing in heel diverse wijken (o.a. Nationaal Programma Rotterdam Zuid) Tevens was zij initiator van innovatieve samenwerkingsprojecten.

Momenteel is zij toezichthouder bij diverse semipublieke instellingen (volkshuisvesting, maatschappelijke opvang en jeugd). Daarnaast werkt zij als zelfstandig adviseur. Mevrouw de Bruyn is vanuit die rol betrokken bij actuele transitievraagstukken van verschillende orde, steeds op het raakvlak van wonen, zorg en burgerinitiatief.

Competenties:

Sterk: maatschappelijk gedreven, resultaat- en doelgericht, gericht op samenwerking, strategisch, verbinder, coachend leider, integer, kritisch.

Secretaris

Naam, titel, voorletters:

Out, ir. MRE, R.N.M.

Geboorteplaats en –datum:

Eindhoven, 7 september 1967

Woonplaats:

Rotterdam

Huidige functie:

Senior Consultant

Onderwijs:

- | | |
|--------------|---|
| 2001 – 2004: | Master of Real Estate Postgraduate School, Technische Universiteit Eindhoven |
| 1999 – 2000: | Nederlandse Opleiding voor Vastgoed Management (NOVAM) |
| 1987 – 1995: | Bouwkunde, studierichting architectuur, afstudeerrichting volkshuisvesting, Technische Universiteit Delft |
| 1986 – 1987: | Propedeuse Planologie, Universiteit van Amsterdam |
| 1979 – 1986: | Gymnasium, Hertog Jan College te Valkenswaard |

Loopbaan:

- | | |
|---------------|---|
| 2011 – heden: | Ecorys Vastgoed, Senior consultant |
| 2007 – 2011: | Bokx Vastgoed Ontwikkeling B.V., Ontwikkelingsmanager |
| 2005 – 2007: | Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Vakcoördinator Gronduitgifte |
| 2003 – 2005: | Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Beleidscoördinator Grondprijzen |
| 1999 – 2003: | Gemeente Rotterdam, Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, Senior vastgoedmedewerker Kop van Zuid, Parkstad en Rotterdam Centraal |
| 1997 – 1998: | Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting, afdeling Volkshuisvesting, bureau Woningbouw en Fondsbeheer, Adviseur |
| 1996 – 1997: | Gemeente Rotterdam, dienst Stedebouw en Volkshuisvesting afdeling Volkshuisvesting, bureau Beleidsontwikkeling en Woningbouwplanning, Beleidsmedewerker |

Profielschets:

Rob coördineert werksoort Maatschappelijke Visitaties binnen Ecorys. Hij heeft diverse visitaties als projectleider uitgevoerd. Op basis van zijn opleiding en werkervaring heeft Rob een brede kijk op de corporatiesector en de context waarin de sector opereert. Zijn werkervaring bij de overheid en in de marktsector heeft een heldere visie op (maatschappelijk) ondernemen in de woningmarkt opgeleverd. De kern van zijn expertise ligt bij de vastgoed gerelateerde aspecten, zoals de ontwikkeling van gronden, gebieden en objecten. Hij is daarbinnen zowel thuis in conceptuele en ruimtelijke zaken als in financiële aangelegenheden.

Commissielid

Naam, titel, voorletters:

Agterberg of Achterberg, MSc RE, G.

Geboorteplaats en –datum:

Amersfoort, 5 maart 1985

Woonplaats:

Zoetermeer

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

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

Loopbaan:

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 2008 – heden: | Ecorys Vastgoed, Consultant |
|---------------|-----------------------------|

Profielschets:

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

Bijlage 6: Bronnenlijst

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

Bijlage 7: Prestatietabel

Huisvesten van de primaire doelgroep

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningtoewijzing en doorstroming		6,8
Door differentiatie in huurprijsstelling richt Velison Wonen zich op een passend aanbod (Jaarverslag 2015). De inzet van duurdere huurwoningen is een passend middel om het scheefwonen aan te pakken en te zorgen voor doorstroming. Voor de huurder betekent dit een gevarieerder aanbod. De omvang van de kernvoorraad was ultimo 2011 3.558 woningen. Ultimo 2015 is dit afgenomen tot 3.337 woningen. De omvang van de vrije sector huur is in dezelfde periode toegenomen van 97 naar 222 woningen (Jaarverslagen). De samenstelling van de kernvoorraad is qua prijsklassen meer divers geworden. Zo is het aandeel duur tot de huurtoeslaggrens toegenomen van 14% naar 18% (jaarverslagen).	Diversiteit op de woningmarkt en voldoende woningen voor de verschillende aandacht groepen. Dit uit zich in een rechtvaardige en evenwichtige woonruimteverdeling, die doorstroming mogelijk maakt. Corporaties stimuleren de doorstroming van huurders die niet meer passend wonen. Doelstelling is om de omvang van de kernvoorraad af te stemmen op de omvang van de EU-doelgroep (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) De omvang van de kernvoorraad kan worden verminderd en de samenstelling (i.r.t. het huurprijsniveau) meer divers worden gemaakt (Woonvisie 2025).	7,0
Velison Wonen neemt deel aan de woonruimteverdeling en maakt ook gebruik van de mogelijkheid woningen te labelen voor specifieke doelgroepen. Een klein deel van de woningen wordt bijvoorbeeld met voorrang verhuurd aan jongeren. In de groep middeninkomens vallen met name gezinnen, die een hoger verzamelinkomen hebben, maar niet altijd in staat zijn goed rond te komen. Velison Wonen streeft ernaar om meer gezinnen aan te trekken binnen Velsen. Enkele complexen worden met voorrang aan gezinnen toegewezen. In 2014 is 6,1% van de mutaties verhuurd met dit label (Jaarverslag 2014). en enkele complexen zijn gelabeld voor gezinnen (jaarverslag 2014). In 2015 zijn 40 woningen met dit label verhuurd aan gezinnen. Over specifieke toewijzing aan kenniswerkers is geen informatie aangetroffen. Wel is het zo dat door diversificatie van de voorraad voor verschillende doelgroepen aanbod ontstaat.	Jongeren/studenten, (instroom van) gezinnen en kenniswerkers worden als belangrijke doelgroepen benoemd. In 2014 is gestart met een woonruimteverdeling waarbij woningen kunnen worden gelabeld voor specifieke doelgroepen. In principe zijn er voldoende woningen in de bestaande voorraad voor deze doelgroepen, alleen niet beschikbaar (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) / (Woonvisie 2025 Velsen).	6,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
In 2015 zijn 5 sociale huurwoningen toegewezen aan huurders met een inkomen hoger dan 34.911. Hiermee is Velison Wonen ruim binnen het maximum van 10% gebleven (Realisatie doelstellingen en ambities bij fusie). In 2014 is 94,8% van de sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 34.678 en 6% aan huishoudens met een inkomen tussen 34.678,- en 43.687,-. Er zijn geen woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven 43.687,-. Daarnaast zijn er 30 niet-DAEB woningen met een vrije sector huurprijs verhuurd (Jaarverslag 2014). In 2015 zijn er 24 woningen in de vrije sector verhuurd. In de periode 2011 - 2013 is minimaal 95% van de sociale huurwoningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot 34.678,- (Jaarverslagen).	Corporaties moeten minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot 34.911,-, maximaal 10% aan huishoudens met een inkomen tussen 34.911,- en 38.000,- en maximaal 10% aan andere doelgroepen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). Voor 2015 gold dat minimaal 90% van de sociale huurwoningen toegewezen moest worden aan huishoudens met een inkomen tot 34.678,-.	7,0
In 2014 heeft Velison Wonen 14 statushouders geplaatst (jaarverslag 2014). In het jaarverslag 2015 staat geen aantal statushouders opgenomen. AWV Eigen Haard: 2013: vier woningen aan statushouders toegewezen. 2012: 48 verhuringen aan aandachtsgroepen, waaronder statushouders. Aantal verhuringen aan statushouders niet bekend. 2011: 39 verhuringen aan aandachtsgroepen, waarvan 8% (3) aan statushouders. Wooncorporatie Kennemerhave: In de jaarverslagen 2011 - 2013 is opgenomen dat aan de taakstelling is voldaan, zonder expliciet aantallen te noemen.	Statushouders worden door de corporatie bemiddeld bij het verkrijgen van een passende woning (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). Er is in 2012 een nieuwe manier van toewijzen afgesproken. Een kandidaat wordt aangemeld bij de gemeente. Zij plaatsen deze op de bemiddelingslijst. De corporaties kunnen via de lijst een woning aanbieden. De doorlooptijd mag maximaal 10 weken zijn (Jaarverslag AWV Eigen Haard, 2012)	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Betaalbaarheid		7,0
In 2015 heeft Velison Wonen een onderzoek laten uitvoeren naar de betaalbaarheid. Mede op grond hiervan zijn streefhuurpercentages naar beneden bijgesteld. Streefhuren zijn per okt. 2015 gemiddeld 5% verlaagd (Realisatie doelstellingen en ambities bij fusie). Daarnaast is door Woningstichting Kennemerhave in 2013 en door Velison Wonen in 2014 en 2015 een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast waarbij de hoogste inkomens de maximale huurstijging hebben gekregen. Huurverhoging 2015: 1% voor huishoudens met een inkomen tot 34.229 1,5% voor huishoudens met een inkomen tussen 34.229 en 43.786 5% voor huishoudens met een inkomen boven 43.786. De gemiddelde huurverhoging was 3,52% in 2014. Ook toen zijn de huren voor de huishoudens met een inkomen tot 34.229 alleen voor inflatie gecorrigeerd. AWV Eigen Haard: 2013: maximale huurverhoging 4%. Geen inkomensafhankelijke huurverhoging. 2012: 2,3% 2011: 1,3% Wooncorporatie Kennemerhave: 2013: gemiddeld 4,5% 2012: 2,3% 2011: 1,3%	Betaalbare woningen voor de verschillende aandachtsgroepen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). De verandering van de huurvoorraad wordt onder andere bereikt door de wijziging van de opbouw van huurprijzen in de bestaande voorraad (Woonvisie 2025 Velsen).	7,0
De omvang van de voorraad vrije sector woningen is toegenomen van 97 in 2011 naar 222 in 2015. De huurprijzen van de woningen in dit segment worden afgetopt op 900 euro.	Woningcorporaties kunnen hun bezit liberaliseren. Hierdoor komt er meer differentiatie op de huurmarkt en doelgroepen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning worden gefaciliteerd (Woonvisie 2025 Velsen)	7,0
Gemiddelde beoordeling		6,9

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Door labelen, verhuren aan instellingen en ondersteuning vult Velison Wonen op verschillende wijzen de opgave rondom wonen, welzijn en zorg in: Velison Wonen heeft twee zorgcomplexen met 211 verhuureenheden. Daarnaast heeft Velison Wonen 135 woningen specifiek gelabeld voor 65+ en/of als zorgwoning. Via het WMO loket van de gemeente of via een zorgpartij worden 446 woningen aan bijzondere doelgroepen aangeboden (Jaarverslag Velison Wonen 2015). Hiermee is bijna 22% van de verhuureenheden (792 eenheden) beschikbaar voor ouderen of bijzondere doelgroepen. Daarnaast zet Velison Wonen zich in door de volgende activiteiten: In 2014 en 2015 heeft Velison Wonen haar huurders van 85 jaar of ouder een seniorencheck aangeboden. Hierbij is gekeken naar de veiligheid van de woning en mogelijkheden om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen (Jaarverslag Velison Wonen 2014 / 2015). In samenwerking met Stichting Welzijn en overige corporaties maakt Velison Wonen het mogelijk huurders van 65 jaar of ouder zich gratis te abonneren op de WonenPlus dienstverlening (hulp aan huis) (Jaarverslagen Velison Wonen, Jaarverslag AWV Eigen Haard 2012).	(Woonvisie 2025 Velsen). De afstemming tussen wonen, welzijn en zorg vraagt om bijzondere aandacht vanwege het toenemende aantal senioren (Woonvisie 2025 Velsen). Door minder huisvesting in zorginstellingen en meer in kleinschalige woonzorgeenheden te realiseren moet beter ingespeeld worden op de wensen van intensieve zorgvragers (Woonvisie 2025 Velsen). Corporaties dragen zoveel als mogelijk zorg voor voldoende betaalbare en geschikte huurwoningen voor die doelgroepen die vanwege het aangepaste Rijksbeleid niet meer in verzorgingstehuizen terecht kunnen en langer zelfstandig moeten wonen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). Goede samenhang tussen wonen, zorg en welzijn om de woon- en leefkwaliteit te verbeteren. Het uitgangspunt is dat iedereen, ongeacht leeftijd of beperking, zolang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) / (Woonvisie 2025 Velsen).	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Naast de reeds in het bezit zijnde huisvesting (140 woningen Hofstede en 71 woningen De Schulp in Velsen Noord zijnde zorgcomplexen) heeft Velison Wonen veel geïnvesteerd in nieuwe huisvesting voor bijzondere doelgroepen maar ook in voorzieningen: Velserbroek, De Molenweid. Uit onderzoek is gebleken dat in Velserbroek behoefte is aan woonruimte voor ouderen met een intensieve zorgvraag die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Op de locatie De Molenweid worden 30 appartementen gerealiseerd. Velison heeft een samenwerkingsovereenkomst met Zorgbalans gesloten. Hoewel dit dus nog geen prestatie is die binnen de visitatieperiode valt wil de visitatiecommissie dit niet onvermeld laten. Het complex vormt een aanvulling op de Hofstede waar Velison Wonen 140 woningen verhuurd aan senioren, een ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum zijn. Er is in 2014 / 2015 geïnvesteerd in het gezondheidscentrum zodat dit weer langere tijd mee kan (jaarverslag 2014 Velison Wonen). Oud-IJmuiden, Locatie Verzetsheld: 24 levensloopbestendige appartementen met 24 ondergrondse parkeerplaatsen. Dit is gerealiseerd op de locatie van het voormalige Motorhuis, dat al jaren leegstond. (Jaarverslag 2013 AWV Eigen Haard) De Vreede en De Vrijheit, oplevering 65 appartementen, 35 sociale huur waarvan 15 aan zorginstelling De Waerden. Locatie Melkfabriek: 14 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking opgeleverd in 2013. De woningen worden gehuurd door Stichting De Waerden. In de naastgelegen woning zijn 2 van de 14 zorgappartementen gevestigd, evenals een kantoorruimte voor de stichting. Gesitueerd in de oude melkfabriek in IJmuiden (Jaarverslag 2013 AWV Eigen Haard)		8,0
Gemiddelde beoordeling		8,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Woningkwaliteit		7,0
Velison Wonen werkt aan de kwaliteit van de voorraad door onderhoud, woningverbetering en nieuwbouw. Door differentiatie in huur en toewijzing worden de verschillende aandachtsgroepen bediend. Omdat de vastgoedsturing na de fusie een optelling was van de beide begrotingen, is in 2015 de conditiemeting van het hele bezit versneld afgerond. Op basis hiervan is een meerjarenbegroting opgesteld. In 2015 is ruim 4 mln. euro uitgegeven aan onderhoud. Velison Wonen gaf in 2014 bijna 4,4 mln. Euro uit aan woningverbetering en dagelijks onderhoud. Sec aan onderhoud is 3,7 mln. uitgegeven (Jaarverslag 2014). 2013: 4,1 mln. euro AWV Eigen Haard: 1,9 mln. euro Wooncorporatie Kennemerhave: 2,2 mln. euro 2012: 4,5 mln. euro AWV Eigen Haard: 1,8 mln. euro Wooncorporatie Kennemerhave: 2,7 mln. euro 2011: 3,6 mln. euro AWV Eigen Haard: 1,7 mln. euro Wooncorporatie Kennemerhave: 1,9 mln. euro Het gemiddeld aantal punten woningwaardering was in 2014 140. In 2011 was dit voor zowel AWV Eigen Haard als Wooncorporatie Kennemerhave 142. Het landelijke gemiddelde was in 2011 137 en in 2014 142. De puntprijs per woning was in 2011 2,99 bij Wooncorporatie Kennemerhave en 3,25 bij AWV Eigen Haard. In 2014 was dit 3,58. Het landelijke gemiddelde was in 2011 3,17 en in 2014 3,44.	Met een kwaliteitsimpuls zorgen we voor een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu in IJmuiden (Woonvisie 2025 Velsen). Kwalitatief goede woningen voor de verschillende aandachtsgroepen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016)	7,0
Geen informatie in jaarverslagen gevonden	Corporaties zorgen ervoor dat nieuwbouwwoningen zoveel als mogelijk voldoen aan de eisen van het politiekeurmerk veilig wonen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) en woonkeur (Woonvisie 2025 Velsen).	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Kwaliteit dienstverlening		8,0
Klanttevredenheid wordt gemeten rond het uitvoeren van reparaties, planmatig onderhoud en mutaties (Jaarverslag 2014)		
In 2014 is het dienstverleningsproces met een 0-meting door KWH gemeten (Jaarverslag 2014) en het label is in 2014 behaald en in 2015 behouden. Voor de dienstverlening heeft Velison Wonen een 7,5 behaald. AWV Eigen Haard heeft, vooruitlopend op de fusie, in 2013 geen KWH meting laten doen. In 2012 en 2011 beschikte AWV Eigen Haard eveneens over het KWH label. In 2012 behaalde AWV Eigen Haard op alle onderdelen een hoger dan gemiddelde score en behaalde een 7,8. In 2011 was het eindcijfer een 7,9. In voorgaande jaren werd een 8 gehaald.	Velison Wonen heeft de ambitie om in 2015 het KWH-label te halen (Jaarverslag 2014).	8,0
Energie en duurzaamheid		7,0
De ambitie is om jaarlijks bij 100 woningen de energieprestatie te verbeteren om in 2017 een gemiddeld label C te hebben (Jaarverslag Velison Wonen 2014). Volgens CIP 2016 had 51% van het bezit in 2014 reeds een label C of beter en 30% had label B of beter. In 2012 is de energieprestatie van de voorraad van AWV Eigen Haard in kaart gebracht. Het gemiddelde label is C/D. In het project Duinwijk (118 woningen) is het energielabel met minimaal 2 stappen verbeterd. Uitvoering in 2013 / 2014. Bij onderhoud / nieuwbouw worden duurzame materialen gebruikt. (Jaarverslag Velison Wonen 2014) Daarnaast doet Velison Wonen ook aan bevordering van gedragsverandering. Nieuwe bewoners ontvangen een energiefolder (Jaarverslag AWV Eigen Haard 2013)	Oog voor duurzaamheid in het (bestaande) woningbezit. De betaalbaarheid van de totale woonlasten blijft dan ook een aandachtspunt (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) / (Woonvisie 2025 Velsen). Corporaties zullen naar vermogen investeren om invulling te geven aan de afspraken van het energieakkoord (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). Partijen streven bij herstructurering en renovatie naar een verbetering van minimaal twee labelstappen of tot label B (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). Verduurzaming van de bestaande omgeving (Woonvisie 2025 Velsen).	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,3

(Des)investeren in vastgoed

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Nieuwbouw		6,3
Velison Wonen heeft totaal 156 woningen opgeleverd, 31 woningen per jaar. Tot en met 2017 zullen nog 50 nieuwe woningen worden toegevoegd (jaarverslag 2015)	Het toevoegen van 1.535 nieuwe woningen (Woonvisie 2025 Velsen). Velison Wonen heeft 34% van de huurwoningen in bezit. De opgave is voor een periode van 13 jaar. Gemiddeld is de jaarlijkse opgave voor Velison Wonen (afgerond) 40 woningen. Over 2011 - 2015 zijn dit 202 woningen.	5,0
In het centrum van IJmuiden licht de KPN locatie. Deze locatie ligt al jaren braak. Het College van B&W heeft aangegeven de 'gaten' in IJmuiden te willen dichten (Jaarverslag 2014 Velison Wonen). Op de KPN-locatie worden 57 appartementen en een supermarkt (Vomar Voordeelmarkt) met bijbehorende parkeervoorzieningen en openbare ruimte gerealiseerd. Velison Wonen neemt 48 appartementen turn key af om te verhuren in de sociale huursector. De verwachting is dat de plannen in 2017 uitgevoerd worden (website Velison Wonen). Hoewel dit dus nog geen prestatie is die binnen de visitatieperiode valt wil de visitatiecommissie dit niet onvermeld laten.	De lege plekken in IJmuiden vormen een bijzondere prioriteit voor de gemeente. (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016).	
Oud-IJmuiden, Locatie Verzetsheld: 24 levensloopbestendige appartementen met 24 ondergrondse parkeerplaatsen. Dit is gerealiseerd op de locatie van het voormalige Motorhuis, dat al jaren leegstond. (Jaarverslag 2013 AWV Eigen Haard) Velserbroek, De Molenweid. Uit onderzoek is gebleken dat in Velserbroek behoefte is aan woonruimte voor ouderen met een intensieve zorgvraag die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Op de locatie De Molenweid worden 30 appartementen gerealiseerd. Velison heeft een samenwerkingsovereenkomst met Zorgbalans gesloten. Hoewel dit dus nog geen prestatie is die binnen de visitatieperiode valt wil de visitatiecommissie dit niet onvermeld laten. Het complex vormt een aanvulling op de Hofstede waar Velison Wonen 140 woningen verhuurd aan senioren, een ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum zijn. Er is in 2014 / 2015 geïnvesteerd in het gezondheidscentrum zodat dit weer langere tijd mee kan (jaarverslag 2014 / 2015 Velison Wonen). Sinds 2010 (welliswaar 1 jaar voor de visitatieperiode) heeft Velison Wonen 140 levensloop bestendige woningen opgeleverd.	De vraag naar geschikte woningen voor senioren overtreft het aanbod. Er is beperkte ruimte voor nieuwbouw (Woonvisie 2025 Velsen). Levensloop bestendig bouwen is uitgangspunt bij nieuwbouw (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) / (Woonvisie 2025 Velsen).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Oud-IJmuiden In Oud-IJmuiden wordt een oud bedrijventerrein getransformeerd tot een woonomgeving (jaarverslag 2014 Velison Wonen). Opgeleverde projecten zijn: Locatie Melkfabriek: 14 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking opgeleverd in 2013. De woningen worden gehuurd door Stichting De Waerden. In de naastgelegen woning zijn 2 van de 14 zorgappartementen gevestigd, evenals een kantoorruimte voor de stichting. Gesitueerd in de oude melkfabriek in IJmuiden (Jaarverslag 2013 AWV Eigen Haard) Locatie Verzetsheld: 24 levensloopbestendige appartementen met 24 ondergrondse parkeerplaatsen. Dit is gerealiseerd op de locatie van het voormalige Motorhuis, dat al jaren leegstond. (Jaarverslag 2013 AWV Eigen Haard) De Voorwaarts: oplevering 18 woningen in Oud-IJmuiden waarvan 8 vrije sector en 10 sociaal, 14 eengezinswoningen en 4 bovenwoningen. (Jaarverslag AWV Eigen Haard 2012) De Vreede en De Vrijheit, oplevering 65 appartementen, 35 sociale huur waarvan 15 aan zorginstelling De Waerden en 30 in de vrije sector (Jaarverslag AWV Eigen Haard, 2011). De Vreede heeft 14 koopgarant woningen en 20 huurwoningen. De twee, naast elkaar gelegen complexen in Oud-IJmuiden komen in de plaats van 54 gesloopte woningen. Totaal oud-IJmuiden: 121 woningen.	Met name de woningvoorraad in IJmuiden en Velsen Noord is eenzijdig en gedateerd. Er zijn te veel goedkope portieketagewoningen en uit de wederopbouwperiode (Woonvisie 2025 Velsen).	
IJmuiden In het centrum van IJmuiden licht de KPN locatie. Deze locatie ligt al jaren braak. Het College van B&W heeft aangegeven de 'gaten' in IJmuiden te willen dichten (Jaarverslag 2014 Velison Wonen). Op de KPN-locatie worden 57 appartementen en een supermarkt (Vomar Voordeelmarkt) met bijbehorende parkeervoorzieningen en openbare ruimte gerealiseerd. Velison Wonen neemt 48 appartementen turn key af om te verhuren in de sociale huursector. De verwachting is dat met een paar jaar gestart kan worden met de bouw. (website Velison Wonen). Hoewel dit dus nog geen prestatie is die binnen de visitatieperiode valt wil de visitatiecommissie dit niet onvermeld laten. Het Rode Dorp in IJmuiden, oplevering 25 eengezinswoningen. De sloop / nieuwbouw van Het Rode Dorp, gestart in 2001, is hiermee afgerond. (Jaarverslag Wooncorporatie Kennemerhave, 2011)		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Velserbroek De Molenweid. Uit onderzoek is gebleken dat in Velserbroek behoefte is aan woonruimte voor ouderen met een intensieve zorgvraag die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Op de locatie De Molenweid worden 30 appartementen gerealiseerd. Velison heeft een samenwerkingsovereenkomst met Zorgbalans gesloten. (Jaarverslag Velison 2014). Hoewel dit dus nog geen prestatie is die binnen de visitatieperiode valt wil de visitatiecommissie dit niet onvermeld laten. Het complex dat op De Molenweid gerealiseerd wordt vormt een aanvulling op de Hofstede waar Velison Wonen 140 woningen verhuurd aan senioren, een ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum zijn. Er is in 2014 / 2015 geïnvesteerd in het gezondheidscentrum zodat dit weer langere tijd mee kan (jaarverslag 2014 Velison Wonen).		7,0
Sloop		
Gedurende de visitatieperiode zijn er geen woningen gesloopt. Velison Wonen draagt bij aan herstructurering en invulling van lege plekken. Sloopwerkzaamheden zijn voor de visitatieperiode verricht.	De gemeente wil voorkomen dat nieuwe lege plekken ontstaan door niet te slopen zonder concrete plannen voor nieuwbouw (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). Nieuwbouw in stedelijke woonmilieus betreft voor een groot deel een vervangingsvraag. De omvang van de kernvoorraad kan worden verminderd. Woningen van laagwaardige kwaliteit worden onttrokken. (Woonvisie 2025 Velsen)	
Verbetering bestaand woningbezit		7,5
IJmuiden: Project Duinwijk, renovatie van 118 grote eengezinswoningen. Deze woningen zijn uitermate geschikt voor gezinnen met jonge kinderen. Gereed in 2015 (Jaarverslag 2011 AWV Eigen Haard). In 2013 is besloten 20 van de 118 woningen (aan de Poosterstraat) bij mutatie of aan zittende huurders te verkopen om meer variatie in de buurt te krijgen. In 2014 is de 2e fase van 48 woningen opgeleverd. Hierbij is de energieprestatie met minimaal 2 labels verbeterd.		
Oud-IJmuiden: Revitalisatie Kanaalstraat en Keizer Wilhelmstraat. De buitenkant van de appartementencomplexen hebben een opknappbeurt gekregen. 42 etagewoningen uit 1960 zijn opgeknapt (Jaarverslag 2013, AWV Eigen Haard).		

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Verspreid over het bezit van Wooncorporatie Kennemerhave zijn in 2013 9 woningen gerenoveerd, in 2012 17 en in 2011 21. Totaal zijn dit 47 woningen(Jaarverslagen Wooncorporatie Kennemerhave) Velsen Noord: Melklaan en omgeving: In 2015, 2016 en 2017 wordt een project uitgevoerd om de energiestaat van 122 woningen te verbeteren. De woningverbetering heeft vooral plaats in (Oud) IJmuiden in mindere mate in Velsen-Noord. In Velsen Noord worden de komende jaren woningen verbeterd. Dit valt wel in de periode waarop de prestatieafspraken betrekking hebben.	In IJmuiden en Velsen Noord is er een kwaliteitsverbetering te realiseren in de huidige (huur)woningvoorraad. Prioriteitsgebieden zijn het centrum- en entreegebied, Oud-IJmuiden en Zeewijk. (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016).	7,0
Totaal zijn er 165 woningen gerenoveerd (118 woningen Duinwijk en 47 woningen door Wooncorporatie Kennemerhave). Gemiddeld zijn dit 41 woningen per jaar.	Het verbeteren van 1.455 bestaande huurwoningen van corporaties (Woonvisie 2025 Velsen). Velison Wonen heeft 34% van de huurwoningen in bezit. De opgave is voor een periode van 13 jaar. Gemiddeld is de jaarlijkse opgave voor Velison Wonen 38 woningen.	8,0
Maatschappelijk vastgoed		7,0
Velserbroek, Hofstede: Velison Wonen heeft in dit complex 140 woningen verhuurd aan senioren, een ontmoetingsruimte en gezondheidscentrum zijn. Er is in 2014 / 2015 geïnvesteerd in het gezondheidscentrum zodat dit weer langere tijd mee kan. In totaal is 300 m2 extra praktijkruimte beschikbaar gekomen en gedateerde behandelruimtes zijn gemoderniseerd. (jaarverslag 2014 / 2015 Velison Wonen).	Een goed woon- en voorzieningenniveau voor (intensieve) zorgvragers(Woonvisie 2025 Velsen)	7,0
Verkoop		7,0
Verkoop van woningen uit de voorraad: 2011: 15 2012: 28 2013: 48 2014: 47 2015: 21 woningen verkocht. De verkoopdoelstelling van 20 woningen is ruimschoots gehaald. Voor 2014 - 2017 was de ambitie om 100 woningen te verkopen. Dat is gehaald. De verkoopvijver is ingeperkt (Jaarverslag 2015). Totaal zijn er 159 woningen verkocht en 151 opgeleverd (incl. zorgappartementen).	De gemeente kijkt kritisch naar de verkoop van sociale huurwoningen waar veel vraag naar is (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016). De omvang van de kernvoorraad kan worden verminderd (Woonvisie 2025 Velsen)	7,0
Gemiddelde beoordeling		7,0

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Velison Wonen werkt samen met maatschappelijke partners aan een integrale aanpak m.b.t. buurtbemiddeling, woonfraudebestrijding en schuldhulpverlening. Professionals en maatschappelijk werk worden ingeschakeld bij complexe problemen. Om huisuitzettingen te voorkomen gaat Velison Wonen op bezoek bij huurders met een betalingsachterstand van 2 maanden. Velison Wonen neemt deel aan buurtbemiddeling evenals AWV Eigen Haard en Wooncorporatie Kennemerhave. In 2015 waren er 94 meldingen, in 2013 97 meldingen, in 2012 87 en in 2011 60 meldingen. (Jaarverslagen) 2013 AWV Eigen Haard: 103 meldingen van overlast, waarvan 2 doorverwezen naar buurtbemiddeling. 2012 AWV Eigen Haard: Er waren 68 gevallen van overlast, waarvan 2 zijn doorverwezen naar buurtbemiddeling. 2011 AWV Eigen Haard: 60 meldingen van overlast, 5 doorverwezen naar buurtbemiddeling. Het aantal meldingen door overlast is door Velison Wonen en Wooncorporatie Kennemerhave niet opgenomen in de jaarverslagen. 2012 AWV Eigen Haard: in twee complexen zijn videofooninstallaties aangebracht. In een derde complex zijn camera's in geplaatst in de parkeergarage.	Aandacht voor leefbaarheid en veiligheid met een integrale gezamenlijke aanpak van wijken. Partijen werken samen in wijkteams en nemen deel aan het project buurtbemiddeling (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) Partijen participeren in het convenant huurschuld en huisuitzetting (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016) Velsen schoon en veilig (Woonvisie 2025 Velsen).	7,0

Prestaties	Opgaven	Cijfer
Velison Wonen zet het leefbaarheidsbudget onder andere in voor "Schoon, heel, veilig en sociaal". Participaties van Velison Wonen zijn Wonen Plus en Wijkmobiel, de Babbeltrucs en Voetstappen. Velison Wonen ondersteunt de Wijkwinkel en Anti-kraak bieb (jaarverslag 2014). In 2015 is onder andere het project Horen zien en Melden voortgezet. Daarnaast heeft Velison Wonen meegewerkt aan een voorlichting voor inbraakpreventie. Leefbaarheidsactiviteiten 2014: - onderhouden en opknappen van tuinen en plantsoenen - herstellen / aanbrengen poortverlichting - bijdrage inrichting leefomgeving Het Rode Dorp - In Velsen Noord werden het winkeltje 2e kans kleding, stichting Vrienden van Velsen-Noord en het Koffiehuisje ondersteund, evenals een bijdrage voor een wifi punt bij een jongeren ontmoetingsplaats en Thuis in de Wijk. Sinds 2014 is gestart met het project Wijkteam in de wijk. Dit is in 2015 voortgezet. Ook is een samenwerkingsovereenkomst getekend met Het Molenduin, Voortgezet speciaal onderwijs. Leerlingen kunnen bij de corporaties ervaring opdoen in groenonderhoud. Wooncorporatie Kennemerhave 2011 / 2012 / 2013: - opknappen tuinen en plantsoenen, vernieuwen schuttingen en poortdeuren, graffiti verwijderen, diverse plekken herstraten. Projecten Thuis in de wijk, babbeltruc, Jeugd in de wijk en inbraakpreventies voortgezet of opgepakt. Binnentuinen en speelvelden zijn heringericht (Jaarverslag 2012 AWW Eigen Haard).	Velsen heeft opvallend weinig leefbaarheidsproblemen en kampt minder dan andere steden met sociaaleconomische achterstanden, zo concludeert de Stadsfoto Velsen 2010 (Woonvisie 2025 Velsen). Velsen schoon en veilig (Woonvisie 2025 Velsen).	7,0
Geen prestatie gevonden	Gemeente en woningcorporaties werken samen om huishoudens die overlast veroorzaken een tweede kans te bieden in een aangepaste woonvorm (Skaeve huse) (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016).	

Prestaties	Opgaven	Cijfer
In 2011 is een leefbaarheidsmonitor uitgevoerd. De resultaten lieten in alle wijken van AWV Eigen Haard een verbetering zien (Jaarverslag 2011 AWV Eigen Haard). Ook de wijken van Wooncorporatie Kennemerhave zijn over het algemeen goed beoordeeld (Jaarverslag Wooncorporatie Kennemerhave 2011). In IJmuiden, Velsersbroek en Velsen-Noord draagt Velison Wonen bij aan het uitvoeren van de wijk-actieplannen. Deze worden jaarlijks geactualiseerd en zijn onder andere gebaseerd op de leefbaarheidsmonitor (Jaarverslag Velison Wonen 2014). In 2013 / 2014 is geen leefbaarheidsmonitor uitgevoerd.	Elke twee jaar wordt (door de gemeente) de leefbaarheidsmonitor uitgevoerd. Uit de meest recent uitgevoerde monitor kwam Velsen Noord naar voren als aandachtsgebied. Partijen hebben wat betreft leefbaarheid en veiligheid hier extra aandacht voor (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016).	7,0
Geen prestatie gevonden	Corporaties beperken de periode van tijdelijke verhuur van woningen in een complex om onzekerheid en achteruitgang van complex en woonomgeving en leefbaarheidsproblemen te voorkomen (Prestatieafspraken Wonen Velsen 2015 - 2016).	
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