

Maatschappelijke visitatie AWV Eigen Haard

Eindrapportage

Opdrachtgever: AWV Eigen Haard

Rotterdam, 22 maart 2011

Maatschappelijke visitatie AWW Eigen Haard

Eindrapportage

Opdrachtgever: AWW Eigen Haard

Rotterdam, 22 maart 2011

Over Ecorys

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

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

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 85 04
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Recensie	9
1 Profiel AWW Eigen Haard	11
1.1 Profiel	11
1.2 Bezit	11
1.2 Organisatie	11
1.3 Beleidscyclus	12
1.4 Toekomst	13
2 Presteren naar Eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Beleidsplan	15
2.3 Jaarplan 2010 ⁺	16
2.4 Overig beleid	17
2.5 Prestaties en beoordeling	19
2.6 Presteren naar Eigen Ambities en Doelstellingen: goed	19
3 Presteren naar Opgaven (PnO)	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Regionale opgaven	21
3.3 Lokale opgaven	21
3.4 Overige afspraken	26
3.5 Prestaties en beoordeling	27
3.6 Presteren naar Opgaven: goed	28
4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Samenwerking en overleg	29
4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie	29
4.4 Presteren volgens stakeholders: goed	33
5 Presteren naar Vermogen (PnV)	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV	36
5.2.1 Volkshuisvestelijke gegevens	36
5.2.2 Bedrijfsvoering	38
5.2.3 Vastgoedwaarde	39
5.2.4 Financiële positie en perspectief	39
5.3 Eigen financieel beleid	41
5.3.1 Treasury	41
5.3.2 Beleidsplan 2005-2010	41
5.3.3 Jaarrekening	41
5.3.4 Begroting 2010 - meerjarenbegroting 2010-2015	41
5.3.5 Kasstromen	43

5.4	Efficiëntie	43
5.5	Presteren naar vermogen: ruim voldoende	44
6	Governance (PnG)	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Governance structuur	47
6.3	Intern toezicht	48
6.4	Betrokkenheid van stakeholders	49
6.5	Presteren op het gebied van Governance: goed	49
	Deel II Prestatiespinnenwebben en samenvatting	52
	Deel III Kwantitatieve scorekaart	56
	Bijlagen	57
	Bijlage 1. Visitatiemethodiek versie 3.0	58
	Bijlage 2. Geïnterviewde personen AWW Eigen Haard	64
	Bijlage 3. Betrokken stakeholders	65
	Bijlage 4. Documentatie	66
	Bijlage 5. Uitwerking beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen	68
	Bijlage 6. Uitwerking beoordeling Presteren naar Opgaven	73

Voorwoord

Een nieuw visitatiestelsel

Een aantal corporaties, verenigd in Het Woonnetwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het initiatief sluit aan op de actuele discussies over toezicht, verantwoording en governance, waarover onder meer de commissies Sas en Winter zich hebben uitgesproken. In de AedesCode die in januari 2007 is vastgesteld, is de verplichting opgenomen voor corporaties die aangesloten zijn bij Aedes zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit die een gestructureerd oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Het Woonnetwerk heeft de SEV gevraagd de ontwikkeling van een nieuw visitatiestelsel te willen ondersteunen, waarbij als accenten werden geformuleerd:

- een onafhankelijk vormgegeven instrument; geen instrument van de branche of van de overheid.
- toetsing van buiten naar binnen; welke vragen wil 'de omgeving' beantwoord zien?
- primair een horizontale verantwoording, secundair een leer- en verbeterinstrument.
- meer toetsen op resultaat dan op proces.

Medio 2006 was het visitatiestelsel op hoofdlijnen ontwikkeld en is een pilot van start gegaan, waarin maatschappelijke visitaties zijn uitgevoerd en de methodiek is doorontwikkeld. Deze pilot is in de eerste helft van 2008 afgerond. In september 2009 is de methodiek (3.0 versie) ondergebracht in de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), die onder meer belast is met de kwaliteitsbewaking van het visitatiestelsel.

Hoofdlijnen van het stelsel voor maatschappelijke visitatie

Het doel van de maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord:

Het geven van een (gestructureerde) beoordeling over het maatschappelijk presteren van de individuele corporatie. De maatschappelijke visitatie geeft de stakeholders daarin een expliciete rol, zodat de maatschappelijke visitatie ook inzicht geeft in het presteren volgens de maatstaven van de stakeholders. Daarmee wordt bereikt dat de visitatie informatie en verantwoording verstrekt aan de stakeholders over het presteren van de corporatie.

De visitatiemethodiek brengt het maatschappelijk rendement in beeld door de prestaties van de corporatie te beschrijven en deze af te zetten tegen:

- de eigen ambities en doelstellingen;
- de opgaven in het werkgebied;
- de normen van de stakeholders;
- de financiële mogelijkheden en de mate van efficiëntie.

De governance vormt hierin een bijzonder veld.

De kwantitatieve beoordeling van de prestaties wordt samengevat in prestatiespinnenwebben en een kwantitatieve scorekaart. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een toelichtende rapportage en een recensie die een overkoepelende en samenvattende beoordeling bevat.

Maatschappelijke visitatie AWW Eigen Haard – de aanpak van Ecorys

AWV Eigen Haard heeft Ecorys opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode november 2010 tot maart 2011. Het visitatieteam bestond uit Sandra Groot en Marieke Kalkman, ondersteund door enkele consultants. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

1. Deskresearch

Op basis van beschikbare documenten is in november 2010 een inventarisatie gemaakt van de gegevens die relevant zijn in het kader van de maatschappelijke visitatie. Deze gegevens zijn bestudeerd en verwerkt in een (intern) werkdocument.

2. Startbijeenkomst

Op 23 november 2010 heeft, onder leiding van Ecorys, een startbijeenkomst plaatsgevonden met de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en het MT. Daarbij heeft Ecorys een korte toelichting gegeven op de doelstellingen en de aanpak van de maatschappelijke visitatie. De bevindingen van de deskresearch zijn besproken. Tevens zijn afspraken gemaakt over de vervolgstappen.

3. Interviews intern

Op 23 november 2010 heeft het interview met de Raad van Commissarissen plaatsgevonden alsmede met de directeur-bestuurder. Op 25 november 2010 hebben interviews plaatsgevonden met de leden van het MT. Doelstelling van deze interviews was de bevindingen uit de deskresearch aan te vullen en in te kleuren.

4. Stakeholdersbetrokkenheid

Op 17 februari 2011 heeft een plenaire stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij waren acht stakeholders aanwezig: een vertegenwoordiger van de huurders, twee van de gemeente en vijf van maatschappelijke organisaties, waaronder collega-corporaties.

5. Interne bijeenkomsten visitatieteam Ecorys

In de maand februari 2011 heeft het visitatieteam van Ecorys intern overleg gevoerd. Daarbij zijn de bevindingen ten behoeve van de rapportage en de beoordeling van de prestaties besproken.

6. Rapportage

Aansluitend is de conceptrapportage maatschappelijke visitatie geformuleerd. Deze is op 17 maart 2011 besproken met de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen en de leden van het MT van AWW Eigen Haard. Na verwerking van tekstuele correcties is de definitieve rapportage opgesteld.

De maatschappelijke visitatie is uitgevoerd op basis van de visitatiemethodiek 3.0.

Graag lichten wij toe welke aanpak wij hanteren bij het beoordelen van maatschappelijke prestaties van de corporatie:

- Wij beschouwen terugkijkend de jaren 2007 tot en met 2010 (eerste drie kwartalen) en vooruitkijkend 2010/2011 en de daaropvolgende meerjarenramingen. Ecorys maakt zoveel mogelijk gebruik van feiten en cijfers, normeringen en oordelen van anderen. De feitelijk geleverde prestaties en de waargenomen stakeholdersoordelen vormen steeds de basis van de beoordeling.
- Wij bekijken tevens de beleidsstructuur waarbinnen de prestaties zijn (worden) geleverd. De beleidsstructuur geeft een indruk van de borging en de duurzaamheid van de prestaties en is mede van invloed op de beoordeling. De wijze waarop binnen de corporatie de governance is ingevuld, maakt eveneens deel uit van de beoordeling.
- Wij bekijken ook de context waarin de prestaties zijn (worden) gerealiseerd. De context kan bijvoorbeeld verklaringen opleveren voor het achterblijven van prestaties. Deze verklarende

context bepaalt niet de beoordeling van de feitelijk gerealiseerde prestaties, maar wordt als tekstuele aanvulling op de beoordeling geformuleerd.

- Wij hebben ervoor gekozen de prestatiespinnenwebben te voorzien van tekstblokken die het oordeel in de spinnenwebben inkleuren. Op deze wijze ontstaat naar onze mening een evenwichtig beeld tussen kwantitatief oordeel en context/argumentatie.

De cijfermatige beoordeling voor het Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen respectievelijk het Presteren naar Opgaven in het werkgebied wordt als volgt toegepast:

Cijfer	Toelichting	Benaming
10	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders en verwerking van voortschrijdend inzicht en extra ambities	Uitmuntend
9	Prestatie ruimschoots boven hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders	Zeer goed
8	Prestatie conform hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (100%).	Goed
7	Prestatie iets achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (90-100%).	Ruim voldoende
6	Prestatie behoorlijk achterblijvend bij hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (75-90%).	Voldoende
5	Prestatie onvoldoende ten opzichte van wat de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders (50-75%).	Onvoldoende
4	Prestaties minder dan de helft van hetgeen de corporatie zich had voorgenomen, had afgesproken met stakeholders.	Sterk onvoldoende
3-1	Niet of nauwelijks prestaties op de eigen doelstellingen of afspraken met stakeholders. Toekenning 3, 2 of 1 varieert met de geleverde inspanning en de mate waarin die zichtbaar wordt.	Zeer sterk onvoldoende

Wanneer de doelstellingen (zowel ten aanzien van eigen ambities en doelstellingen als ten aanzien van de opgaven) kwalitatief geformuleerd zijn, heeft de beoordeling als volgt plaatsgevonden:

Cijfer	Toelichting
8	Gerealiseerd conform afspraak
7 of 6	Gedeeltelijk gerealiseerd
5 of 4	Niet gerealiseerd

Leeswijzer

Deel 0 van de rapportage bevat de recensie.

Deel I van de rapportage bevat het toelichtende rapport. Het bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- Profiel AWV Eigen Haard
- Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)
- Presteren naar Opgaven (PnO)
- Presteren volgens Stakeholders (PvS)
- Presteren naar Vermogen (PnV)
- Governance

Deel II bevat de prestatiespinnenwebben met tekstblokken.

Deel III geeft de kwantitatieve scorekaart weer.

Bijlage 1 bevat de beoordelingsschema's van de visitatiemethodiek.

Bijlage 2 geeft een overzicht van de betrokkenen bij AWW Eigen Haard die wij in het kader van de maatschappelijke visitatie hebben gesproken en geïnterviewd.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de stakeholders die betrokken waren bij de maatschappelijke visitatie.

Bijlage 4 geeft het overzicht van de bestudeerde documentatie.

Bijlage 5 geeft de uitwerking van de beoordeling van het presteren naar eigen ambities en doelstellingen weer.

Bijlage 6 geeft de uitwerking van de beoordeling van het presteren naar opgaven weer.

Tot slot

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

Recensie

AWV Eigen Haard: een goed presterende corporatie met hart voor Velsen

AWV Eigen Haard is een corporatie met ca. 1.600 verhuureenheden in de gemeente Velsen. Binnen de gemeente is de corporatie vooral actief in de kernen IJmuiden, Velsen-Noord en Velsbroek. Binnen de voorraad van AWV Eigen Haard ligt de nadruk op eengezinswoningen, deels naoorlogs en deels daterend uit de jaren '90. De sterke vertegenwoordiging van de naoorlogse bouw (periode 1945-1959) bepaalt voor een deel de opgave van AWV Eigen Haard. In de systematiek van het CFV behoort AWV Eigen Haard tot de referentiegroep van middelgrote en kleinere herstructureringscorporaties, waartoe landelijk 47 corporaties behoren.

AWV Eigen Haard heeft haar beleidskaders vastgelegd in een beleidsplan voor de periode 2005-2010, doorvertaald in strategische doelen per thema. De monitoring van prestaties op deze strategische doelen heeft de aandacht van de corporatie, hetgeen zich voor de komende periode heeft vertaald in het meer SMART verwoorden van doelstellingen. Hierin is een zichtbare kwaliteitsslag gaande, die zich in het jaarplan voor 2010 manifesteerde.

Gedurende de visitatieperiode is duidelijk dat AWV Eigen Haard op een goede wijze haar doelstellingen realiseert. Vooral de aandacht voor de klant in al zijn facetten is goed op orde.

AWV Eigen Haard kent de opgaven in het werkgebied, de gemeente Velsen. De corporatie is bereid de opgaven samen met collega-corporaties en gemeente vast te leggen en te realiseren. Ook ten aanzien van de opgaven geldt dat AWV Eigen Haard goed presteert, eigenlijk op de breedte van het speelveld. De visitatiecommissie ervaart hierin een proactieve en constructieve houding van de corporatie. AWV Eigen Haard is binnen de gemeente Velsen een kleine speler, die haar deel van de opgaven op wil pakken en misschien wel meer dan dat. Maar door de wijze waarop de prestatieafspraken zijn vormgegeven, is het niet zichtbaar voor de buitenwereld welk aandeel AWV Eigen Haard in de opgaven heeft. Hierdoor is het dan ook niet zichtbaar dat de corporatie wellicht meer dan haar deel realiseert.

In ieder geval zijn de prestaties op het gebied van herstructurering en nieuwbouw, zeker in het huidige tijdsgewricht, goed te noemen. Daarnaast speelt in de realisatie van de opgaven ook steeds de aandacht voor de klant.

Gedurende de visitatieperiode heeft AWV Eigen Haard te maken gehad met een bestuurlijke crisis, die vooral intern veel stof heeft doen opwaaien. Ondanks het feit dat de buitenwereld hier wel iets van meegekregen heeft, is het algemene beeld dat de corporatie gedurende de gehele visitatieperiode aan haar opgaven heeft voldaan en dat bovendien op een goede en positieve manier. De waardering voor de organisatie en de ingeslagen weg onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder wordt expliciet uitgesproken door de stakeholders.

De stakeholders zijn goed te spreken over de maatschappelijke prestaties van AWV Eigen Haard, alsmede de samenwerkingsbereidheid. AWV Eigen Haard is een betrokken, energieke en klantgerichte organisatie. Stakeholders vragen wel aandacht voor de grootte van de organisatie en de spanwijdte daarvan: het gevaar bestaat dat AWV Eigen Haard te veel hooi op haar vork wil nemen.

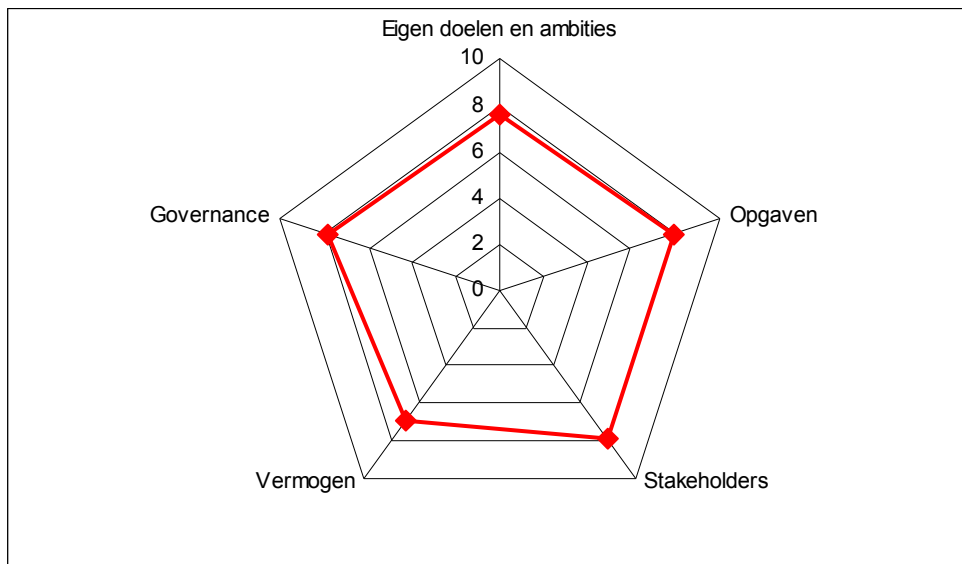
Wanneer gekeken wordt naar de prestaties op het gebied van vermogen en efficiëntie, concludeert de visitatiecommissie dat deze prestaties ruim voldoende zijn. De focus op de financiële sturing wordt steeds inzichtelijker en sterker. Terugkijkend is de efficiëntie in de bedrijfsvoering nog niet helemaal op orde, maar tegelijkertijd kan geconcludeerd worden dat hier een verbetering mogelijk en zichtbaar is.

Concluderend, AWV Eigen Haard presteert goed en evenwichtig binnen alle referentiekaders. Naar de toekomst ziet de visitatiecommissie de uitdaging voor de corporatie om de lokale kaders voor zichzelf scherper neer te zetten, zodat de prestaties beter zichtbaar worden. Daarnaast speelt de mogelijke spanning tussen de omvang van de opgaven en de kleine organisatie; een spanning waarvan de visitatiecommissie constateert dat AWV Eigen Haard zich bewust is.

Totaalbeeld: ruim voldoende tot goed

AWV Eigen Haard krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- goed, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,6);
- goed, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (Presteren naar Opgaven: 7,9);
- goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (Presteren volgens Stakeholders: 7,9);
- ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (Presteren naar Vermogen: 6,9);
- goed wat betreft de invulling van governance (Presteren ten aanzien van Governance: 7,8).



1 Profiel AWW Eigen Haard

1.1 Profiel

AWV Eigen Haard is volgens de visitatiemethodiek een middelgrote corporatie in het westen van het land met een bezit van 1.557 verhuureenheden, waarvan 1.473 wooneenheden. Het werkgebied bestaat uit de gemeente Velsen. De gemeente bestaat uit zeven woonkernen. AWW Eigen Haard is voornamelijk actief in drie daarvan: IJmuiden, Velsen-Noord en Velsbroek.

In de systematiek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting behoort AWW Eigen Haard tot de referentiegroep van middelgrote en kleine herstructureringscorporaties. In totaal behoren 47 corporaties tot deze referentiegroep.

1.2 Bezit

Relatief veel woningen uit het bezit van AWW Eigen Haard zijn gebouwd in de periodes 1945-1959 en 1990-1999: 40,5% en 32,9% versus 14,3% en 11,1% landelijk. Het aantal vooroorlogse woningen (bouwjaar voor 1945) is nihil, terwijl dat landelijk 8,3% bedraagt.

Wat verder opvalt in het woningbezit van AWW Eigen Haard is dat er nauwelijks hoogbouw is, terwijl dat landelijk 10,7% is.

Tabel 1 Woningbezit AWW Eigen Haard

	AWV Eigen Haard	Landelijk
Eengezinswoningen	61,0	43,1
Meergezinswoningen vier etages zonder lift	28,7	27,4
Meergezinswoningen met lift	8,7	13,1
Hoogbouw	1,6	10,7
Eenheden verzorging	0,0	2,1
Overig	0,0	3,5
Totaal	100,0	100,0

Bron: Corporatie in Perspectief, AWW Eigen Haard, 2010, Centraal Fonds Volkshuisvesting

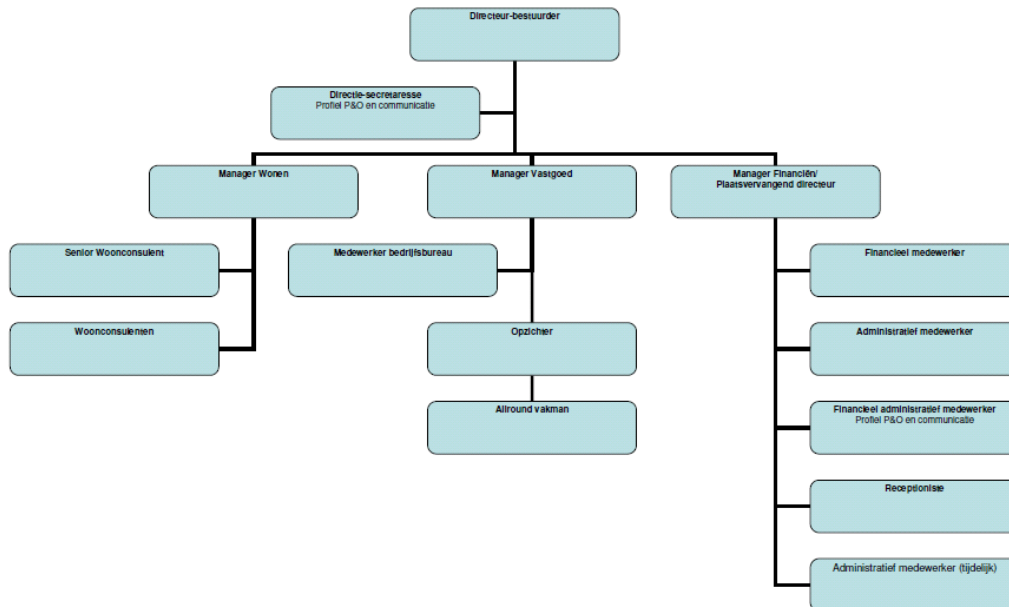
1.2 Organisatie

Eind 2006 geraakte AWW Eigen Haard in een bestuurlijke crisis. Na de benoeming van een directeur vanuit de gelederen van de Raad van Toezicht, kwamen Raad en bestuur/directie enerzijds en personeel anderzijds lijnrecht tegenover elkaar te staan. Er ontstond fundamentele onrust onder het personeel door vrees voor het behoud van de eigen baan, deels door het conflict dat was ontstaan en deels door een mogelijke fusie, waartoe de Minister een aanwijzing had gegeven. Hoewel het perspectief op een fusie feitelijk niet operationeel was, droeg de mogelijkheid toch bij aan de onzekerheid onder de medewerkers.

Uiteindelijk werd, na interventie van VROM, bemoeienissen van Aedes en na een onderzoek door een onafhankelijke commissie, de toenmalige directeur uit zijn functie ontheven en werd een rooster van aftreden voor de toenmalige Raad van Toezicht opgesteld. De volledig nieuwe Raad van Toezicht heeft in 2009 vervolgens een directeur-bestuurder benoemd, die wel op de steun van het personeel mag rekenen. De manager Financiën is tijdens de periode waarin een parttime interim-bestuurder de corporatie leidde, benoemd tot lid van het bestuur en plaatsvervangend directeur. Anders dan de interim-bestuurder was de manager Financiën fulltime aanwezig; met zijn benoe-

ming werd de continuïteit van de organisatie gewaarborgd. Ook nu nog is de manager Financiën medebestuurder en plaatsvervangend directeur. Zijn functioneren wordt beoordeeld door de directeur-bestuurder.

Dit nieuwe bestuur heeft AWW Eigen Haard georganiseerd via een Managementteam dat bestaat uit de directeur-bestuurder en de managers Wonen, Vastgoed, en Financiën. Eind 2009 was het aantal fte's bij AWW Eigen Haard 14,79. Een Raad van Commissarissen, bestaande uit drie leden, houdt toezicht op het beleid van de corporatie en de uitvoering daarvan.



Bron: AWW Eigen Haard

1.3 Beleidscyclus

In het kader van de maatschappelijke visitatie is een beoordeling van de beleidscyclus van belang, vanwege de verankering van de maatschappelijke prestaties in de organisatie en de duurzaamheid van het presteren.

De ambities van AWW Eigen Haard zijn vastgelegd in het beleidsplan 2005-2010. De doelstellingen uit het beleidsplan zijn vertaald in diverse beleidsnotities, waaronder de notities huurbeleid en inkoopbeleid. De voortgang wordt vastgelegd in driemaandelijke rapportages en in de jaarverslagen. De kwartaalrapportages monitoren met name de bedrijfsmatige activiteiten van AWW Eigen Haard. In de jaarverslagen wordt geen expliciete relatie gelegd met de doelstellingen uit het beleidsplan.

Na de bestuurlijke crisis in 2007 is een start gemaakt met de wederopbouw van het bedrijf; aan de beleidscyclus van AWW Eigen Haard is gedurende de visitatieperiode in eerste aanleg vorm gegeven. Veel onderwerpen worden opgepakt, met de bedoeling deze in een beleidsmatig jasje te steken. Door de praktijk van alledag worden niet altijd even grote stappen gezet. Zo hadden het SVB en het beleid op het gebied van duurzaamheid in 2010 opgesteld moeten zijn; dit is slechts ten dele gelukt.

1.4 Toekomst

Eind december 2009 heeft AWV Eigen Haard zich de vraag gesteld of zij, gezien de huidige schaalgrootte, ook in de toekomst in staat zal zijn haar volkshuisvestelijke taken binnen de gemeente Velsen naar behoren te vervullen. Met de Raad van Commissarissen is in 2010 afgesproken een kader en randvoorwaarden te ontwikkelen voor een haalbare toekomstvisie en hierbinnen een aantal scenario's op te stellen. Een eerste aanzet hiervoor is gegeven in de door de Raad van Commissarissen vastgestelde Koers 2010-2014. Rode draad in de nieuw uitgezette koers is het verder versterken van de samenwerking met gemeente, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners.

2 Presteren naar Eigen Ambities en Doelstellingen (PnA/D)

2.1 Inleiding

In het kader van de visitatie zijn met name het beleidsplan 2005-2010 en het jaarplan 2010⁺ van belang voor de inventarisatie en beoordeling van de geleverde prestaties op de eigen ambities en doelstellingen. Het beleidsplan is vertaald in beleidsnotities die per kwartaal worden gemonitord. In 2010 is gestart met het opstellen van een plan van aanpak voor de toekomstvisie van AWV Eigen Haard. De thans beschikbare en meest relevante beleidsdocumenten worden in de navolgende paragrafen kort beschreven. Aansluitend worden de ambities en doelstellingen gekoppeld aan de feitelijk gerealiseerde prestaties om tot de beoordeling te komen.

2.2 Beleidsplan

Om haar missie te kunnen vervullen heeft AWV een beleidsplan 2005-2010 opgesteld. De daarin verwoorde missie luidt:

AWV Eigen Haard:

- *Is een lokaal verankerde maatschappelijke en klantgerichte onderneming die op professionele wijze woningen verhuurt aan een brede doelgroep, met nadruk op de kwetsbaren in de samenleving.*
- *Wil als leverancier aanverwante producten en diensten in een evenwichtige prijs/kwaliteit verhouding aanbieden. AWV Eigen Haard heeft hierbij geen commercieel belang.*
- *Wil betrouwbaar en transparant zijn. Voor het realiseren van haar doelstellingen werkt AWV Eigen Haard graag samen met lokaal betrokken partijen als huurders, gemeente, corporaties, en maatschappelijke organisaties.*

AWV Eigen Haard heeft zich ten doel gesteld zich extern te onderscheiden en te laten herkennen door vijf richtinggevende begrippen:

- sociaal;
- klantgericht;
- lokaal;
- betrouwbaar;
- professioneel.

Daarbij heeft AWV Eigen Haard in het beleidsplan vier thema's benoemd en aan deze thema's strategische doelen gekoppeld:

Thema	Strategische doelen
Maatschappij	<ul style="list-style-type: none">• Klantgericht huisvesten van doelgroepen: 60% voor primaire doelgroep.• Keuzevrijheid en flexibiliteit: bezit voor diverse doelgroepen, geen vaste plattegronden.• Woningbeheer: in stand houden en verbeteren woningen.• Nieuwbouw, herstructurering en verkoop: inbreiding en uitbreiding.• Innovatie: ontwikkeling nieuwe producten en diensten.• Leefbaarheid: bemiddelen en bevorderen.• Wonen, zorg en welzijn: inspelen opkomende zorgvraag.• Participatie: huurders betrekken bij beheer en beleid.• Samenwerking: met gemeente, collega's en maatschappelijke organisaties.• Toetsbaar maken maatschappelijk rendement: verantwoording afleggen.

Thema	Strategische doelen
Klant	<ul style="list-style-type: none"> • Dienstverlening: KWH-label. • Duidelijke communicatie: door middel van website en bewonersblad.
Organisatie	<ul style="list-style-type: none"> • Mensgerichte organisatie: medewerkers waarderen en benutten. • Klant- en marktgericht: pro-actief personeel, gekende organisatiedoelen. • Resultaatgericht en projectmatig werken: interne afspraken. • Openheid en duidelijkheid: in- en externe communicatie. • Betrouwbaar en vernieuwend: passende cultuur.
Financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Financiële continuïteit: op peil houden solvabiliteit. • Financiële toetsing: aan bedrijfswaarde- en solvabiliteitseisen. • Inzet middelen voor het lokale wonen. • Huurbeleid: inflatievolgend en gematigd.

2.3 Jaarplan 2010⁺

In het jaarplan 2010⁺ heeft AVW Eigen Haard de missie aangescherpt en valt een toenemende focus op de meerwaarde van samenwerkingsverbanden op te tekenen:

“AWV Eigen Haard wil bijdragen aan perspectiefvol wonen voor al onze klanten. Daar betrekken we graag andere partijen bij, zodat we actief samen optrekken. Wij zijn sterk verankerd in de lokale samenleving. Onze kennis, ervaring en ons netwerk bieden een goede basis om lokale initiatieven te ontplooiën of aan te sluiten bij anderen, bijvoorbeeld op het terrein van wonen en zorg. We toetsen onze samenwerkingsverbanden kritisch op hun meerwaarde voor het bereiken van onze strategische doelstellingen.”

Aan de missie is een visie gekoppeld:

“AWV Eigen Haard is een lokaal verankerde maatschappelijke en klantgerichte onderneming die op professionele wijze woningen verhuurt aan een brede doelgroep, met nadruk op de kwetsbaren in de samenleving. AWV Eigen Haard biedt, uiteraard zonder commercieel belang, aanverwante producten en diensten in een evenwichtige prijs/kwaliteit verhouding. AWV Eigen Haard wil betrouwbaar en transparant zijn. Om haar doelstellingen te realiseren werkt AWV Eigen Haard samen met lokaal betrokken partijen als huurders, gemeente, corporaties en maatschappelijke organisaties.”

Haar ambities voor 2010 heeft AWV Eigen Haard ook in het jaarplan neergelegd. Maatwerk in wonen en dienstverlening moet leiden tot tevreden klanten. Leefbaarheidsprojecten moeten bijdragen bij aan prettig wonen. AWV Eigen Haard ziet het als haar taak een bijdrage te leveren aan de duurzaamheid in de lokale maatschappij en ontwikkelt daartoe beleid. De corporatie participeert in het realiseren van een gevarieerd en levendig Oud-IJmuiden door de bouw van twee appartementencomplexen. Daarnaast worden appartementen op de Motorhuis-locatie en zorgappartementen op de Melkfabriek-locatie ontwikkeld. Complex 303 in Duinwijk zal geherstructureerd worden.

Voor een toekomstvisie zal een plan van aanpak worden opgesteld. Het ligt in de bedoeling bij de totstandkoming van de toekomstvisie de stakeholders en hun ambities en verwachtingen te betrekken.

2.4 Overig beleid

Huurbeleidsplan 2007

In het Huurbeleidsplan is bepaald dat de gemiddelde huurverhoging 1,05% bedraagt, terwijl de maximale huurverhoging 1,1% is. De kernvoorraad moet minimaal 60% van het totale bezit uitmaken.

AWV Eigen Haard stelt streefhuurpercentages vast voor een periode van twee jaar. AWV Eigen Haard heeft per complex/product-marktcombinatie streefhuurpercentages vastgesteld; in totaal zijn er zes uiteenlopend van 62% voor slecht verhuurbare woningen tot 82% voor zeer goed verhuurbare woningen.

Inkoopbeleid 2008

Met het inkoopbeleid wordt een kader gerealiseerd, waarbinnen de inkoop van AWV Eigen Haard kan plaatsvinden. Belangrijk aandachtspunt bij het inkoopbeleid is integriteit. Het beleid moet daarnaast transparant en werkbaar zijn. Er worden drie inkoopcategorieën onderscheiden: werken, leveringen en diensten.

Koopgarant

Een aantal woningen biedt AWV Eigen Haard aan met Koopgarant. Dit betekent dat de woningen verkocht worden met een korting. Dit kan net het verschil uitmaken voor starters op de woningmarkt of mensen met een lager of middeninkomen.

Het principe is als volgt: de koper betaalt een gereduceerde koopprijs en wordt vervolgens volledig eigenaar van de woning, met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, dan koopt de corporatie de woning weer terug. Bij aankoop legt de corporatie contractueel vast hoe de verkoopprijs wordt vastgesteld. De eventuele winst óf verlies bij verkoop wordt gedeeld met de corporatie. Voor de koop worden afspraken gemaakt over welk percentage hierbij gebruikt wordt.

Strategisch voorraadbeleid

Het Strategisch Voorraadbeleid (2010) van AWV Eigen Haard bestaat uit drie delen.

In de portefeuillestrategie vindt een concrete vertaling plaats van de missie en visie naar de veranderopgave van de vastgoedportefeuille voor de lange termijn (2010 - 2020). De nadruk ligt op gemeente-, wijk- en buurniveau. In de portefeuillestrategie wordt aangegeven hoeveel woningen AWV Eigen Haard wil verkopen, slopen, bouwen en/of herstructureren en worden de volgende stappen beschreven in het voorraadbeleid en de complexbeheerplannen.

Het voorraadbeleid leidt tot complexbeheerplannen voor de bestaande woningvoorraad voor de korte en middellange termijn. In het voorraadbeleid worden concrete uitspraken gedaan per complex over doorexpluiten, renderen, versterken, transformeren, slopen of verkopen.

Het derde deel behelst de vastgoedsturing en beschrijft welke processen doorlopen moeten worden, met welke frequentie en wanneer. Tijdens deze fase wordt het voorraadbeleid verankerd binnen de beleids- en Planning & Control cyclus.

Het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid is feitelijk een verbeterde voortzetting van het Strategisch Voorraadbeleid uit 2002, dat naast een rapportage met de analyses en beleidsuitgangspunten een producten- en strategieënboek bevatte met daarin de kenmerken en strategie per groep van woningen. Bij de totstandkoming van het beleid uit 2002 zijn de volgende stappen doorlopen:

- marktsegmentatie;
- portfolioanalyse;
- marktanalyse;
- inventarisatie/bijstelling bedrijfsdoelstellingen;
- alternatieve beheerstrategieën;
- financiële analyse en strategievorming;

- besluitvorming en rapportage;
- implementatie.

Duurzaamheidsbeleid

AWV Eigen Haard streeft ernaar in 2020 alle woningen van een B-label te hebben voorzien. In alle woningen is een HR-ketel geplaatst. Bij werkzaamheden in het kader van het planmatig onderhoud wordt standaard isolatieglas gebruikt en alle woningen hebben waterbesparende stortbakken en thermostaatkranen. In de gemeenschappelijke ruimtes zijn energiebesparende lampen opgehangen.

Los van wat AWV Eigen Haard zelf doet, wordt ook getracht de bewoners te doordringen van de noodzaak van energiebesparing. Zo wordt er in de nieuwsbrief regelmatig aandacht voor gevraagd. In 2010 is de Energiekrant van Aedes twee keer onder de huurders verspreid.

Sectorbreed zijn energieafspraken gemaakt en vastgelegd in het convenant energiebesparing corporatiesector. Ze betreffen energiebesparing en -gebruik in respectievelijk bestaand bezit en nieuwbouw.

Toekomstig beleid

Toewerkend naar een meerjarenbeleidsplan is AWV Eigen Haard bezig haar koers voor de toekomst te bepalen. Zij maakt hierbij gebruik van het Jaarplan 2010+ en de input van de Raad van Commissarissen en het MT. De missie is geherformuleerd:

“Perspectiefvol (prettig) wonen voor al onze klanten, daar willen wij aan bijdragen. We zijn sterk verankerd in Velsen. We zetten onze kennis, ervaring en ons netwerk in om lokale initiatieven te ondersteunen en te ontwikkelen. We trekken samen actief op, waar mogelijk sluiten we aan bij of werken we samen met andere partijen.”

Op basis van een analyse van de omgeving is ook de visie aangescherpt:

“AWV Eigen Haard is een maatschappelijke onderneming met haar wortels in Velsen. Wij willen prettig wonen mogelijk maken. Met perspectief voor een brede doelgroep, met nadruk op kwetsbaren in de samenleving. Naast het verhuren van woningen bieden we, om prettig te kunnen wonen, ook producten en diensten aan, die passen bij de vraag en het budget van onze klanten. Om onze doelen te realiseren werken we nauw samen met lokaal betrokken partijen. Met huurders, gemeente, woningcorporaties en andere maatschappelijke organisaties. AWV Eigen Haard is een professionele organisatie, die betrouwbaarheid en transparantie wil uitstralen.”

AWV Eigen Haard heeft vijf speerpunten benoemd:

- prettig wonen;
- voor en met bewoners;
- met het oog op duurzaamheid;
- samenwerken in Velsen;
- sterke organisatie.

De komende tijd zal AWV Eigen Haard onder meer benutten voor het formuleren van doelen en resultaten. Deze zullen worden opgenomen in een meerjarenbeleidsplan, dat de basis moet gaan vormen voor de jaarplannen.

2.5 Prestaties en beoordeling

Vanuit de jaarverslagen en kwartaalrapportages zijn de prestaties gekoppeld aan de strategische doelen voor de jaren 2007 tot en met 2010 (derde kwartaal). De jaren 2007 tot en met 2009 tellen elk voor 100% mee in de eindbeoordeling, 2010 telt voor 75% mee.

Tabel 2 Prestaties eigen ambities en doelstellingen

Prestatieveld	2007	2008	2009	2010	Gemid.
Huisvesting primaire doelgroep	8	8	8	8	8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8	8	8	8	8
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen	8	8	8	8	8
(Des)investeren in vastgoed	8	8	8	8	8
Kwaliteit wijken en buurten	8	8	8	8	8
Overige/andere prestaties	6,8	6,4	7,2	6,4	6,7

AWV Eigen Haard maakt gedurende de visitatieperiode de meeste van haar ambities en doelstellingen waar. Er is over het algemeen sprake van een consistent, positief, beeld. Op een tweetal punten is nuancering mogelijk: innovatie en het toetsbaar maken van het maatschappelijk rendement. Innovatie is in 2005 als strategisch doel opgenomen, maar inmiddels ziet AWV Eigen Haard zich meer als trendvolgend en zet zij zelf, gezien haar omvang, niet ieder jaar nieuwe producten op de markt. Tijdens de visitatieperiode heeft AWV Eigen Haard twee nieuwe producten geïntroduceerd in Velsen: Koopgarant en, samen met de collega-corporaties, een nieuw woningruimteverdeelsysteem.

Over het toetsbaar maken van het maatschappelijk rendement heeft AWV Eigen Haard geen informatie beschikbaar. Dit is eveneens een doelstelling uit het beleidsplan 2005-2010, die in de praktijk onmogelijk is gebleken uit te voeren. Op dit punt zijn branchebreed discussies gevoerd, waaruit geconcludeerd kan worden dat het toetsbaar maken van het maatschappelijk rendement ook door andere corporaties als onuitvoerbaar wordt bestempeld. Deze doelstelling zal in het toekomstige beleid van AWV Eigen Haard dan ook geen plaats krijgen.

In het kader van de prestatie-monitoring moet tenslotte opgemerkt worden, dat de geformuleerde strategische doelen niet altijd goed en eenduidig gemonitord worden. Door inzicht in verschillende stukken alsmede de interne interviews (en aanvullende informatie) is het mogelijk gebleken de prestaties te koppelen aan de ambities.

2.6 Presteren naar Eigen Ambities en Doelstellingen: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor AWV Eigen Haard resulteert het volgende beeld:

Tabel 3 Presteren naar Eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I. Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities.	Ondanks het feit dat AWV Eigen Haard een deel van de visitatieperiode in zwaar weer heeft gezeten, is op goede wijze invulling gegeven aan de voornemens uit het beleidsplan 2005-2010. De koppeling tussen voornemens en prestaties is in de beschikbare stukken overigens niet gemaakt.	7,8	70%	5,5

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
II. Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied.	De missie van AWV Eigen Haard duidt op een sterke lokale gerichtheid. Op basis van de missie zijn vijf richtinggevende begrippen benoemd, evenals vier thema's. Aan deze thema's zijn strategische doelen gekoppeld.	8	10%	0,8
III. Doelen zijn geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden.	De strategische doelen heeft AWV Eigen Haard tijdens de visitatieperiode niet geoperationaliseerd. Dit is inmiddels wel de gang van zaken: voor 2010 en 2011 zijn werkplannen opgesteld.	6	10%	0,6
IV. Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies.	De eigen activiteiten worden beschreven en verantwoord in de jaarverslagen en kwartaalrapportages. Met name de kwartaalrapportages kunnen gebruikt worden om prestaties te sturen	7	10%	0,7
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,6				

AWV Eigen Haard heeft haar ambities en doelstellingen vastgelegd in een meerjarenbeleidsplan. De ambities en doelstellingen geven inhoud aan de missie van de corporatie om vooral lokaal in de gemeente Velsen actief te zijn.

De prestaties die AWV Eigen Haard gedurende de visitatieperiode heeft laten zien, kunnen zonder meer goed genoemd worden. Zeker wanneer de bestuurlijke crisis in ogenschouw wordt genomen, die niet tot zichtbare gevolgen in het presteren van de corporatie heeft geleid.

De koppeling tussen ambities en doelstellingen én de monitoring ervan zou de komende jaren meer aandacht moeten krijgen.

3 Presteren naar Opgaven (PnO)

3.1 Inleiding

Het werkgebied van AWW Eigen Haard is de gemeente Velsen. De opgaven van AWW Eigen Haard liggen geheel op lokaal niveau.

3.2 Regionale opgaven

Vanuit de regio zijn er verschillende documenten die zijn uitgewerkt naar lokale opgaven in onder andere de woonvisie:

- Nota regiovisie wonen IJmond;
- Verkenning zorg, wonen met zorg en welzijn in Kennemerland;
- Doorstroming van ouderen op de woningmarkt in Noord-Holland;
- Beleidsplan WMO gemeente Velsen 2008-2011.

3.3 Lokale opgaven

Omdat het werkveld uitsluitend in de gemeente Velsen ligt, is de gemeentelijke structuur- en woonvisie leidend voor de opgaven in het werkgebied. Daarnaast is er het Waterlandakkoord, waarin overeenstemming is bereikt tussen de woningbouwplannen in de regio IJmond en de bedrijfsontwikkelingen van Corus.

Woonvisie gemeente Velsen 2005-2015

Het Velsense woonbeleid van de afgelopen decennia heeft een grote voorraad goede, bereikbare woningen opgeleverd. Keerzijde van deze ontwikkeling is dat er een eenzijdig woningaanbod is ontstaan en de volgende stap in de wooncarrière (bij hoger inkomen) niet kan worden gemaakt. Vanuit dit uitgangspunt kent de Woonvisie 2005-2015 de volgende beleidsdoelstellingen:

- Er dient meer differentiatie in de woningvoorraad te komen. Per kern en wijk zal maatwerk moeten worden geleverd, welke passend is bij onder meer de omgevingsfactoren en de woningbehoefte;
- Er dient een oplossing te worden gevonden voor het probleem van de huisvesting van jongeren/starters;
- Er zal zoveel mogelijk voldaan moeten worden aan de toenemende vraag naar ouderenwoningen;
- Er dient zoveel mogelijk voldaan te worden aan de woonwensen en kwaliteitseisen van de Velsense bevolking;
- Er dient een duidelijke relatie gelegd te worden tussen de woningen en de woonomgeving;
- Er dient zoveel mogelijk voldaan te worden aan de kwantitatieve vraag naar woningen;

In het kader van de grote herstructureringsopgave die in de gemeente ligt is er, naast de algemene doelstellingen, voor de corporaties een aparte rol weggelegd. De gemeente wil grote nadruk leggen op de noodzaak tot samenwerking tussen gemeente en corporaties en met hen de lokale volkshuisvestingsopgave aanpakken. In maart 2004 is er door de gemeente en corporaties een intentieovereenkomst getekend, die als eerste stap dient om te komen tot een prestatieovereenkomst. De volgende onderwerpen zijn hierin opgenomen:

- Definitie en gewenste omvang ontwikkeling kernvoorraad;
- Het beleid inzake verkoop van huurwoningen door de corporaties;

- Het programma van sloop/nieuwbouw, verbetering en nieuwbouw;
- De rekenmethode die partijen hanteren voor de berekening van kosten en opbrengsten van plannen/projecten;
- De verdeling van kosten voor infrastructuur en openbaar gebied tussen gemeente en corporaties;
- De positie van corporaties bij de uitgifte van nieuwbouwlocaties;
- Grondprijnsbeleid, erfpachtbeleid;
- Het beleid ten aanzien van de relatie wonen en zorg;
- Sturing en organisatie van de samenwerking;
- Oplossen van eventuele geschillen;
- Een door alle partijen bij herstructurering te hanteren model Sociaal Statuut;
- Een door alle partijen bij herstructurering en nieuwbouw te hanteren model voor werkszijde en organisatie bij samenwerking tussen corporatie(s) en gemeente.

Waterlandakkoord (2005)

In het licht van (toekomstige) uitbreiding van Corus (het huidige Tata Steel) hebben de provincie Noord-Holland, de gemeenten Beverwijk, Velsen en Heemskerk en het bedrijfsleven de (on)mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen geïnventariseerd. Voor de gemeente Velsen heeft het tot de conclusie geleid dat er in Velsen-Noord en IJmuiden Centrum verdere woningbouw mogelijk is zonder dat de ruimte voor toekomstige bedrijvigheid op slot komt te zitten. Voor Oud-IJmuiden was het nog niet helemaal duidelijk wat de woningbouwmogelijkheden zijn. Het Waterlandakkoord is een intentieverklaring waarin tussen partijen randvoorwaarden en afspraken zijn vastgelegd. Het heeft de verdergaande herstructurering van Oud IJmuiden mogelijk gemaakt

Tabel 4 Conclusies Waterlandakkoord per kern gemeente Velsen

Kern	Conclusies
Velsen-Noord – <i>Pendorp</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fijnstof geen knelpunt; • Mogelijk problematisch vanwege externe veiligheid, knelpunten geluid zijn oplosbaar. Pas na aanvullend onderzoek besluitvorming mogelijk; • Financiële ondersteuning provincie gevraagd.
Velsen-Noord – <i>Overige locaties</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Fijnstof geen knelpunt; • Woningbouw mogelijk onder voorwaarde oplossingen voor knelpunten geluid (w.o. vervangende nieuwbouw, hogere geluidswaarde, ontheffing verkeerslawaaai); • Financiële ondersteuning provincie gevraagd.
Oud IJmuiden	<ul style="list-style-type: none"> • Bereidheid van alle partijen in de taskforce te werken aan het scheppen van voorwaarden voor een evenwichtige ontwikkeling van woningen en bedrijvigheid; • Fijnstof geen knelpunt, wel worden nog extra metingen uitgevoerd om bevindingen te ondersteunen; • Woningbouw mogelijk onder voorwaarde oplossingen voor geluid (stedenbouwkundig concept, hogere geluidswaarde); • Financiële ondersteuning provincie gevraagd.
Centrum IJmuiden	<ul style="list-style-type: none"> • Fijnstof geen knelpunt; • Woningbouw mogelijk onder voorwaarde oplossingen voor geluid (verlenen hogere geluidswaarde); • Financiële ondersteuning provincie gevraagd.

Bron: Intentieverklaring "Ruimte voor wonen en werken in IJmond"

Prestatieafspraken met de gemeente

De (lokale) opgaven van AWW Eigen Haard vloeien voort uit het gemeentelijke beleid, zoals weergegeven in de woonvisie 2005-2015. In 2005 zijn de Prestatieafspraken Wonen Velsen tussen de gemeente Velsen enerzijds en de corporaties AWW Eigen Haard, Woningbouwvereniging Brederode, Wooncorporatie Kennemerhave en Woningbedrijf Velsen anderzijds ondertekend voor de periode 2005-2009. In 2007 zijn de prestatieafspraken met dezelfde partijen geactualiseerd.

Prestatieafspraken Wonen Velsen, 2005

De prestatieafspraken hebben betrekking op de volgende thema's:

- Omvang en ontwikkeling kernvoorraad;
- Woonruimteverdeling;
- Herstructurering van woongebieden, waaronder werkwijze, verdeling van kosten en risico's, Sociaal statuut en de organisatie van samenwerkingsprojecten;
- Positie corporatie bij uitgifte nieuwbouwlocaties;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Samenwerking met bewoners en belanghebbenden;
- Sturing en organisatie van de samenwerking.

In het kader van de proceskosten verbonden aan de uitvoering van de overeenkomst, is een verdeelsleutel afgesproken. 50% komt ten laste van de gemeente, de andere 50% is voor rekening van de corporaties. Het Woningbedrijf neemt 60% van de corporatiekosten op zich en de overige corporaties gezamenlijk 40%; 15% van de proceskosten wordt toegerekend aan AWW Eigen Haard.

Ten behoeve van de maatschappelijke visitatie zijn de afspraken, die betrekking hebben op de Velsense corporaties in het algemeen en AWW Eigen Haard in het bijzonder, geclusterd naar de prestatievelen vanuit de visitatiemethodiek, versie 3.0.

Tabel 5 Uitwerking naar prestatievelen

Prestatieveld	Uitwerking
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• Partijen spreken af voor hun samenwerking uit te gaan van een benodigde kernvoorraad¹ van 6.400 woningen (conform woningmarktonderzoek 1996, 2001);• Gemeente en corporaties zullen de opbouw van de woningvoorraad jaarlijks volgen en de vastgestelde afspraken ten aanzien van de kernvoorraad bijstellen, indien marktomstandigheden daartoe aanleiding geven;• Gemeente en corporaties geven tenminste iedere vier jaar (vanaf 2005) gezamenlijk opdracht tot een woningmarktonderzoek;• Terughoudendheid bij verkoop van woningen. Enkel bij een te eenzijdige samenstelling van de voorraad (alleen in Velsen Noord toepasbaar) en in de noodzaak middelen te genereren voor herstructurering en nieuwbouw;• Op het gebied van woonruimteverdeling gelden de afspraken in de "Overeenkomst Experiment Optie/Winkelmodel Velsen".
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• Iedere corporatie draagt zorg voor de instandhouding van de kernvoorraad door tenminste 60% van eigen woningbezit onder de aftoppingsgrens te houden;• Streefhuren liggen tussen 60% en 90% van de maximale huurprijsgrens binnen het huidige huurbeleid;• De relatie tussen kwaliteit en huurprijs (kwaliteit op basis van technische staat en populariteit woning) wordt als centraal uitgangspunt gehanteerd.

¹ Definitie: deel van de woningvoorraad dat een woningcorporatie beschikbaar houdt om huishoudens met een laag inkomen passend te huisvesten. In het kader van de prestatieafspraken wordt de kernvoorraad gekoppeld aan de woningvoorraad met een huurprijs onder de aftoppingsgrens van het type woning. 1-2 pers HH € 474.88. 3 of meerpers. HH € 508,92

Prestatieveld	Uitwerking
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • De corporatie is primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling, verhuur en beheer van vastgoed en de gemeente is verantwoordelijk voor het coördineren van de inbreng van maatschappelijke organisaties; • De gemeente en corporaties spreken in geval van nieuwbouw af welk deel van de woningen bestemd wordt voor verhuur zonder voorwaarden en welk deel voor specifieke doelgroepen; • De corporaties leggen voor 1 januari 2006 aan de gemeente een voorstel voor tot actualisatie van het beter geschikt maken van een deel van hun woningen voor ouderen.
Leefbaarheid & veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties participeren in wijken waar zij substantieel woningbezit hebben via wijkgerichte samenwerkingsverbanden en staan positief tegenover het leveren van een (financiële) bijdrage aan maatregelen ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat.
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties zijn verantwoordelijk voor de risico's van de vastgoedontwikkeling en – exploitatie; • De corporaties zullen nieuwe te bouwen woningen zoveel mogelijk bouwen volgens de eisen van het Woonkeurlabel (basispakket) zoals geregistreerd door SKW.
Herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> • De corporaties willen investeren in verbetering en vernieuwing van hun woningbezit en van de openbare ruimte in deze wijken; • Partijen beschouwen herstructurering als gezamenlijk onderneming, waarvan de kosten en investeringen obv onderscheiden verantwoordelijkheden worden verdeeld; • Inspanningen om de rendementen van gebiedsexploitaties te optimaliseren; • Corporaties streven er naar hun vastgoedinvesteringen af te stemmen op de gemeentelijke planning voor het onderhoud van de openbare ruimte. Tevens zijn de corporaties bereid bij te dragen in de tekorten op de gemeentelijke rondexploitatie. • Voor 1 januari 2007 zullen definitieve financiële plannen worden uitgewerkt en in een aanvullende overeenkomst worden vastgelegd; • Corporaties zijn in het kader van de positie als Toegelaten Instelling, verantwoordelijk voor de noodzakelijke investeringen in de woningbouw; • Corporaties melden via het Bestuurlijk Overleg hun voornemens inzake aanpak van gebieden en projecten aan; • Voor 1 juli 2006 spreken partijen de verdeling van kosten en risico's af bij herstructurering; • In een "Sociaal Statuut" hebben de corporaties, in overleg met hun huurderorganisaties en met instemming van de gemeente, vastgelegd op welke wijze zij zullen omgaan met de rechten en belangen van huurders in herstructureringsprocessen; • Partijen spreken af dat zij bij de voorbereiding en uitvoering van projecten/gebieden zullen samenwerken via de methodiek van projectmatig werken (nota samenwerken aan herstructurering).
Energie & duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Geen specifieke prestatieafspraken.
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties zijn verantwoordelijk voor de communicatie met hun huurders over alle zaken die voortvloeien uit de huurovereenkomst en het BBSH; • Verdeelsleutel proceskosten verbonden aan de uitvoering van de prestatieafspraken geeft AWW Eigen Haard een aandeel van 7,5% (15% van het corporatiedeel van 50%, gemeente andere 50%).

Geactualiseerde prestatieafspraken Wonen Velsen 2007-2010

De afspraken zijn hard voor de periode 2007 tot en met 2010 en indicatief voor de twee daarop volgende perioden van vier jaar. Aan de basis van de geactualiseerde prestatieafspraken liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- Er is meer kwaliteit van woningen en woonomgeving gewenst in een aantal wijken;
- Gezien de bouwopgave van de provincie Noord-Holland zijn meer woningen in de gemeente nodig;
- Er moet meer differentiatie komen in de woningvoorraad;
- Partijen hechten belang aan de in de Woonvisie opgenomen verhouding van 45% huur- en 55% koopwoningen;
- Om tot resultaten te komen zijn goede samenwerking en onderling vertrouwen onontbeerlijk.

Tabel 6 Uitwerking naar prestatievelen

Prestatieveld	Uitwerking
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Bij subsidie om betaalbare huurwoningen te realiseren, houden de corporaties deze woningen minimaal tien jaar in de kernvoorraad; • Initiatief bij corporaties voor experiment bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken; • Ondergrens van 7.000 woningen voor de kernvoorraad; • Elke corporatie houdt tweederde van het eigen woningbezit onder de aftoppingsgrens en verantwoordt dit in het jaarverslag.
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties zorgen in de nieuwbouw na herstructurering voor voldoende betaalbare huurwoningen (egw tot € 526,=, mgw tot € 491,=) om herhuisvestingskandidaten de keuze te geven tussen nieuwbouw of terugkeer; • Corporaties onderzoeken de wenselijkheid en de mogelijkheden van het verkopen van een aantal woningen middels een tussenvorm van huur en koop (bijvoorbeeld Koopgarant/MGE); • Monitoring door corporaties bij toewijzing van vrijkomende huurwoningen van de verhouding tussen HHinkomen en de huur, rapportage in jaarverslag.
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties stellen gezamenlijk voor 2006 zestien woningen beschikbaar voor de huisvesting van bewoners van zorginstellingen die geschikt zijn zelfstandig terug te keren in de maatschappij; • Partijen gaan de wenselijkheid en haalbaarheid van een voorziening voor dak- en thuislozen onderzoeken; • Corporaties dragen zorg voor het beheer, onderhoud en in stand houden van huurwoningwagens en huurstandplaatsen; • Corporaties onderzoeken in hoeverre het sterrensysteem² geschikt is voor Velsen. Bij gebleken geschiktheid realiseren de corporaties huurwoningen met meer sterren; • De komende vier jaar zullen jaarlijks gemiddeld 50 woningen worden opgeplust.
Leefbaarheid & veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Partijen zijn bereid, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, te investeren in vastgoed voor maatsch. doeleinden. Over de voorwaarden worden afspraken uitgewerkt; • Per woningbouwlocatie is er een afgesproken kwaliteitsniveau (Standaard € 8.000,= per woning, Hoog, € 10.000,= en Top € 12.000,=). Corporaties nemen 35% van de kosten voor hun rekening; • Afspraken over de kosten die (niet) ten laste van de bijdragen woonomgeving gebracht kunnen worden; • Partijen stellen financiën en capaciteit beschikbaar ten behoeve van netwerken op wijkniveau en leefbaarheidsmaatregelen.

² Uit de Grijswijzer in IJmond Noord

Prestatieveld	Uitwerking																																	
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> Taakstelling: <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Wijk</th> <th rowspan="2">Sloop</th> <th colspan="3">Nieuwbouw</th> </tr> <tr> <th>Totaal</th> <th>Huur</th> <th>Koop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oud –Ijmuiden</td> <td>96</td> <td>142</td> <td>100</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Zee- en Duinwijk</td> <td>144</td> <td>125</td> <td>88</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Ijmuiden Centrum</td> <td>190</td> <td>186</td> <td>130</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Velsen Noord</td> <td>82</td> <td>62</td> <td>19</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>512</td> <td>515</td> <td>337</td> <td>178</td> </tr> </tbody> </table>	Wijk	Sloop	Nieuwbouw			Totaal	Huur	Koop	Oud –Ijmuiden	96	142	100	42	Zee- en Duinwijk	144	125	88	37	Ijmuiden Centrum	190	186	130	56	Velsen Noord	82	62	19	43	Totaal	512	515	337	178
Wijk	Sloop			Nieuwbouw																														
		Totaal	Huur	Koop																														
Oud –Ijmuiden	96	142	100	42																														
Zee- en Duinwijk	144	125	88	37																														
Ijmuiden Centrum	190	186	130	56																														
Velsen Noord	82	62	19	43																														
Totaal	512	515	337	178																														
Herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> Partijen geven prioriteit aan een behoorlijke kwaliteitsverbetering bij Velsen-Noord, Oud-Ijmuiden, centrumgebied Ijmuiden en Zeewijk; Om doorstroming te bevorderen zullen met name betaalbare en middeldure appartementen aan de voorraad worden toegevoegd; Alle woningen en de woonomgevingen moeten op een goed of aanvaardbaar niveau onderhouden blijven worden (inclusief woningen en –omgeving die binnen afzienbare tijd worden aangepakt); Bij sloop/nieuwbouwplannen wordt als uitgangspunt 60% huur- en maximaal 40% koopwoningen genomen. Voor Velsen-Noord geldt uitzondering (50%-50%); Bij herstructurering is het vigerende parkeerbeleid uitgangspunt. 																																	
Energie & duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties nemen milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen en overleggen hierover met de gemeente. 																																	

3.4 Overige afspraken

Naast de prestatieafspraken heeft AWW Eigen Haard een aantal samenwerkingsovereenkomsten en convenanten getekend.

Woonruimteverdeling

Woningzoekenden melden zich aan via www.woneninvelsen.nl. Bij de verdeling van woonruimte worden sinds 2003 in de gemeente Velsen twee modellen gehanteerd: het optiemodel en het winkelmodel. Het optiemodel is te vergelijken met de werkwijze van een makelaar waarbij een woningzoekende een zoekopdracht geeft voor een bepaald type woning. De woningzoekende neemt een optie op een woningtype waarna de woning vervolgens wordt toegewezen op basis van wachttijd. Het winkelmodel is een model dat door woningcorporaties in Nederland veelvuldig wordt toegepast voor woningen in de vrije sector. De corporatie biedt een woning te huur aan (via website, kabel tv e.d.) waarop men via internet en een callcenter direct, voor een periode van drie dagen, kan reageren. Via loting wordt de volgorde van de kandidaten bepaald. In Velsen wordt ook voor de sociale huurwoningvoorraad het winkelmodel, naast het optiemodel, toegepast.

Voordeel van deze methodiek is de optimale keuzevrijheid gelijke kansen voor woningzoekenden. Met name voor jongeren zijn de kansen toegenomen. Om verschillende doelgroepen niet de dupe te laten zijn, blijft een aantal restricties gelden. Zo zijn bepaalde woningen voor ouderen gereserveerd, en is voor sommige woningen een zorgindicatie nodig. Gehandicapte woningzoekenden moeten zich via de gemeente registreren en worden buiten het systeem behandeld.

Met QPlus is door de corporaties in Velsen een beheerovereenkomst www.woneninvelsen.nl gesloten.

Convenant buurtbemiddeling

Met gemeente, politie, de Stichting Welzijn Velsen en de andere lokale corporaties, heeft AWW Eigen Haard het convenant buurtbemiddeling Velsen gesloten. Doel is het handhaven van de

openbare orde en het verlenen van hulp aan diegenen die dit nodig hebben, door middel van het verminderen van (woon)overlast en het voorkomen van escalaties in de buurt.

Integrale schuldhulpverlening

Met gemeente, de Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Midden Kennemerland, Sociaal.nl Schuldsanering en de collega-corporaties, heeft AWV Eigen Haard een samenwerkingsovereenkomst gesloten op het gebied van integrale schuldhulpverlening. Deze partijen zijn van mening dat de samenwerking een goede basis is voor effectieve hulp aan huurders in een problematische schuldsituatie. Hiertoe zijn onder meer afspraken gemaakt over de onderlinge afstemming van ieders afzonderlijke beleid op dit punt, incassobeleid en preventieve huisuitzetting.

Overig

Met FSC Nederland heeft AWV Eigen Haard een convenant ondertekend voor het stimuleren van het gebruik van FSC-gecertificeerde producten.

3.5 Prestaties en beoordeling

In de bijlagen zijn de opgaven gekoppeld aan de prestatievelden en zijn de prestaties vanuit jaarverslagen en overige documenten opgenomen. De meetperiode voor het presteren naar opgaven omvat 2006 tot en met 2009, vooral omdat de prestaties voor 2010 nog niet als totaal beschikbaar zijn en een periode van vier jaar bezien moet worden.

Tabel 7 Presteren naar Opgaven

Prestatievelden	2006	2007-2009	Gemiddeld
Beschikbaarheid	8,0	8,0	8,0
Betaalbaarheid	8,0	8,0	8,0
Bijzondere doelgroepen	8,0	8,0	8,0
Leefbaarheid en veiligheid	8,0	6,3	6,7
Herstructurering	7,5	8,0	7,9
Bouwproductie	7,9	8,0	8,0
Energie en duurzaamheid		8,0	8,0
Overig	8,0		8,0
Totaal			7,8

De prestaties op de opgaven zoals deze voor AWV Eigen Haard in de gemeente Velsen zijn gemeten, laten eveneens een consistent positief beeld zien. Voor het overgrote deel van de opgaven kan vastgesteld worden dat AWV Eigen Haard doet wat zij heeft afgesproken. Slechts op een aantal punten blijft de prestatie van AWV Eigen Haard vooralsnog achter.

Hierbij dient opgemerkt te worden, dat de opgaven voor de Velsense corporaties als geheel zijn geformuleerd. Dit betekent dat het niet altijd duidelijk is voor welk deel van de opgave AWV Eigen Haard verantwoordelijk is. Zou dit wel het geval zijn, zal AWV Eigen Haard vermoedelijk op een aantal punten hoger kunnen scoren. Als voorbeeld kan hierbij de prestatie ten aanzien van de bouwproductie genoemd worden. AWV Eigen Haard heeft ca 40% van de productie voor haar rekening genomen, terwijl ze verhoudingsgewijs een minder omvangrijk bezit heeft. Als op voorhand duidelijk zou zijn wat het aandeel van AWV Eigen Haard in de bouwproductie zou moeten zijn, had de corporatie hier mogelijk hoger op gescoord.

3.6 Presteren naar Opgaven: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor AWW Eigen Haard resulteert het volgende beeld.

Tabel 8 Presteren naar Opgaven

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De plannen van AWW Eigen Haard en de uitvoering daarvan leveren een bijdrage aan het realiseren van de prestatieafspraken die de Vel-sense corporaties gezamenlijk met de gemeente hebben gemaakt.	7,8	70%	5,5
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	AWV Eigen Haard is uitstekend op de hoogte van de opgaven in het werkgebied en volgt landelijke en regionale ontwikkelingen.	8	10%	0,8
III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.	De opgaven vormen impliciet input voor de eigen doelen. Externe verantwoording wordt afgelegd met de jaarverslagen. AWV Eigen Haard beschrijft de samenwerkingspartners.	8	10%	0,8
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	In het bestuurlijk overleg met de collega-corporaties en de gemeente worden de opgaven geëvalueerd en indien nodig bijgesteld.	8	10%	0,8
Presteren naar Opgaven: 7,9				

AWV Eigen Haard heeft ruim voldoende inzicht in de opgaven die zich in de gemeente Velsen voordoen. Zij heeft samen met collega-corporaties en de gemeente Velsen de opgaven vastgelegd in prestatieafspraken. Deze afspraken zijn niet gekoppeld aan individuele corporaties, maar AWW Eigen Haard levert een substantiële bijdrage aan de realisatie hiervan.

4 Presteren volgens Stakeholders (PvS)

4.1 Inleiding

AWV Eigen Haard heeft diverse stakeholders in het werkgebied; het betreft hier onder meer huurders, gemeentes, collega-corporaties en instellingen voor zorg en welzijn. AWV Eigen Haard heeft formeel en informeel overleg met hen en werkt met hen samen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop AWV Eigen Haard samenwerkt met haar stakeholders en hen informeert. Vervolgens komen de resultaten van de stakeholdersbijeenkomst aan bod, die in het kader van de maatschappelijke visitatie is gehouden.

4.2 Samenwerking en overleg

AWV Eigen Haard heeft met haar huurders, georganiseerd in de Huurdersraad, een samenwerkingsovereenkomst gesloten. AWV Eigen Haard en de Huurdersraad voeren overleg tijdens de reguliere gezamenlijke vergaderingen. Een deel van de huurders van AWV Eigen Haard heeft zich aangesloten bij een van de zestien bewonerscommissies (stand van zaken 2009).

Met de VVE Larikshof is een beheerovereenkomst gesloten.

Vier woningen van AWV Eigen Haard worden verhuurd aan Brijder Verslavingszorg, een organisatie die zorg biedt aan mensen met problemen met alcohol, drugs, medicijnen en/of gokken. Buiten het woonruimteverdeelsysteem om worden er, samen met het Noodteam, woningen toegewezen aan bewoners die in het verleden niet in staat waren hun woning op een goede manier te bewonen. In 2009 werden drie zogenaamde zorgdakcontracten gesloten.

De gezamenlijke Velsense corporaties hebben een voorstel geschreven voor de exploitatie van twee tot maximaal vijf wooneenheden als Skaeve Huse. Het voorstel behelst een laatste kansbeleid voor mensen die nooit zullen passen in een reguliere woning.

AWV Eigen Haard beschikt over drie woon-zorgcomplexen. Met de Stichting De Waerden wil AWV Eigen Haard gaan samenwerken op de locatie tegenover het Motorhuis en in het kader van de zorgappartementen in De Vrijheit.

AWV Eigen Haard meet de tevredenheid van haar huurders door middel van het KWH-huurlabel. De corporatie heeft alle jaren het label gehaald. In 2009 haalde AWV Eigen Haard met KWH de 7^e plaats van alle corporaties en de derde plaats van corporaties tot 1.800 woningen.

4.3 Betrokkenheid van stakeholders bij de maatschappelijke visitatie

Ecorys heeft in overleg met AWV Eigen Haard gekozen de stakeholders door middel van een stakeholdersbijeenkomst te betrekken bij de maatschappelijke visitatie.

De stakeholders zijn uitgenodigd in een gezamenlijke brief van AWV Eigen Haard en Ecorys, waarin de doelstelling van de maatschappelijke visitatie werd uitgelegd en om medewerking werd gevraagd. Ecorys heeft vervolgens de stakeholders telefonisch benaderd om hun aanwezigheid bij de bijeenkomst te bevestigen.

In de navolgende subparagrafen worden de meningen en oordelen van de stakeholders weergegeven. Het gaat hierbij steeds om het oordeel van de stakeholders en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

Stakeholdersbijeenkomst 17 februari 2011

In totaal zijn acht stakeholders bij de bijeenkomst aanwezig geweest, als volgt verdeeld over type stakeholder:

- gemeente (twee stakeholders);
- (maatschappelijke) partners (vijf stakeholders);
- huurders (één stakeholder).

Het programma voor de bijeenkomst was als volgt: na een uitleg over de maatschappelijke visitatie en een beknopte profilering van AWW Eigen Haard, is in drie gespreksrondes aan de stakeholders een oordeel gevraagd over de prestaties van AWW Eigen Haard. De rondes hadden als thema:

1. Ambities en doelstellingen van AWW Eigen Haard.
2. Opgaven in het werkgebied.
3. Een boodschap aan AWW Eigen Haard.

De rondes zijn ingeleid met een beknopt overzicht van relevante informatie over AWW Eigen Haard. Vervolgens is de stakeholders gevraagd aan te geven welk belang zij hechten aan de genoemde ambitie, doelstelling of opgave en tevens een oordeel uit te spreken over de prestaties van de corporatie. In de derde ronde is de stakeholders ruimte gegeven voor een aanvullende beoordeling van of 'boodschap' over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Er zijn enquêteformulieren gebruikt voor het inventariseren van het oordeel. Na de eerste ronde heeft een korte discussie plaatsgevonden. Bijlage drie geeft een overzicht van de bij de maatschappelijke visitatie betrokken stakeholders.

Ronde 1: Presteren naar eigen ambities en doelstellingen

De eigen ambities en doelstellingen van AWW Eigen Haard zijn afkomstig uit het Beleidsplan 2005-2010. De aanwezige stakeholders is gevraagd om op een schaal van 1 tot 10 aan te geven:

- hoe belangrijk zij deze ambities en doelstellingen vinden;
- welk oordeel zij hebben over de prestaties van AWW Eigen Haard.

Wanneer de stakeholders geen mening hadden of geen beoordeling konden geven, is hen gevraagd een vraagteken te noteren. In de tabellen wordt het belang dat stakeholders aan een doelstelling hechten, weergegeven en vervolgens de beoordeling van de prestaties van AWW Eigen Haard op deze doelstelling.

Tabel 9 Ambities en doelstellingen cf Beleidsplan 2005-2010

	Belang	Oordeel
Maatschappij <ul style="list-style-type: none"> • Klantgericht huisvesten van doelgroepen: 60% voor primaire doelgroep. • Keuzevrijheid en flexibiliteit: bezit voor diverse doelgroepen, geen vaste plattelanden. • Woningbeheer: in stand houden en verbeteren woningen. • Nieuwbouw, herstructurering en verkoop: inbreiding en uitbreiding. • Innovatie: ontwikkeling nieuwe producten en diensten. • Leefbaarheid: bemiddelen en bevorderen. • Wonen, zorg en welzijn: inspelen opkomende zorgvraag. • Participatie: huurders betrekken bij beheer en beleid. • Samenwerking: met gemeente, collega's en maatschappelijke organisaties. • Toetsbaar maken maatschappelijk rendement: verantwoording afleggen. 	8	7,9

	Belang	Oordeel
Klant • Dienstverlening: KWH-label. • Duidelijke communicatie: door middel van website en bewonersblad.	7,6	8,0
Organisatie • Mensgerichte organisatie: medewerkers waarderen en benutten. • Klant- en marktgericht: pro-actief personeel, gekende organisatiedoelen. • Resultaatgericht en projectmatig werken: interne afspraken. • Openheid en duidelijkheid: in- en externe communicatie. • Betrouwbaar en vernieuwend: passende cultuur.	8	8,0
Financiën • Financiële continuïteit: op peil houden solvabiliteit. • Financiële toetsing: aan bedrijfswaarde- en solvabiliteitseisen. • Inzet middelen voor het lokale wonen. • Huurbeleid: inflatievolgend en gematigd.	8	7,6
Gemiddelde	7,9	7,9

Alle stakeholders hebben het belang van de doelstellingen en de prestaties van AWV Eigen Haard beoordeeld. Er zijn geen vraagtekens ingevuld, hetgeen iets zegt over de zichtbaarheid van de doelstellingen van de corporatie enerzijds en de prestaties op de doelstellingen anderzijds. Op een aantal onderdelen van het thema 'financiën' zijn doelstellingen meer intern gericht en heeft een aantal stakeholders daar geen mening over. De beoordeling van het thema 'financiën' is vooral gebaseerd op de doelstelling 'inzet middelen voor het lokale wonen'.

Als het gaat om het belang van de doelstellingen en ambities van AWV Eigen Haard, is het algemene gevoel dat transparantie een essentiële voorwaarde is voor het realiseren ervan. AWV Eigen Haard heeft hieromtrent onder de thema's Maatschappij, Klant en Organisatie doelstellingen geformuleerd, respectievelijk:

- verantwoording afleggen over het maatschappelijk rendement;
- duidelijke communicatie in de richting van de klant, door middel van de website en de nieuwsbrief;
- open en duidelijke interne communicatie.

Ook samenwerking is van het grootste belang. AWV Eigen Haard is bereid deze in de breedte aan te gaan en consulteert hierover geregeld de huurders.

Gemiddeld genomen vinden de stakeholders de ambities en doelstellingen van AWV Eigen Haard belangrijk (score 7,9). Het belang van de ambities rond het thema Klant wordt iets lager gewaardeerd (score 7,6) dan het belang van de ambities rond de andere thema's (score 8).

De stakeholders zijn lovend over de prestaties van AWV Eigen Haard op de eigen ambities en doelstellingen, zowel voor, tijdens, als na de bestuurlijke crisis in 2007. Sinds de komst van de nieuwe directeur-bestuurder in 2009 is AWV Eigen Haard, meer nog dan daarvoor, een organisatie met maatschappelijke doelstellingen, met als belangrijkste doel het huisvesten van de doelgroep.

Als het gaat om het thema Klant wordt opgemerkt dat het KWH-label de afgelopen jaren zonder onderbreking is behaald en altijd met hoge scores. Ook wordt aangetekend dat de medewerkers van AWV Eigen Haard, zelfs tijdens het zware weer in 2007, altijd hebben doorgewerkt met het belang van de huurders voor ogen. Met deze voorbeelden wordt benadrukt hoe hoog AWV Eigen Haard klantgerichtheid in het vaandel heeft staan.

Men is het erover eens dat met name in IJmuiden en Velsen-Noord er nog veel moet gebeuren. De corporaties voeren gezamenlijk en met de gemeente overleg over de opgaven versus de financiële mogelijkheden. AWV Eigen Haard hecht daarbij waarde aan een zo efficiënt mogelijke inzet van middelen.

De prestaties van AWV Eigen Haard op de eigen ambities en doelstellingen worden gemiddeld met een 7,9 beoordeeld. De gegeven cijfers zijn het hoogst voor de prestaties rond Klant en Organisatie (8,0) en het laagst voor de prestaties rond Financiën (7,6).

Ronde 2: Opgaven in het werkgebied

Er is met de stakeholders gesproken over de opgaven in het werkgebied en hen gevraagd deze te beoordelen: in welke mate vinden de stakeholders de opgaven belangrijk en hoe vinden ze dat AWV Eigen Haard erop scoort. In onderstaande tabel worden de resultaten weergegeven.

Tabel 10 Opgaven gemeente Velsen

	Belang volgens stakeholders	Geen mening over het belang	Beoordeling van de prestaties	Geen mening over de prestaties
Beschikbaarheid	8,2	0	8,1	3
Betaalbaarheid	8,1	0	8,0	3
Bijzondere doelgroepen	7,8	0	7,7	3
Leefbaarheid en veiligheid	8,1	0	7,9	1
Bouwproductie	7,9	0	8,1	1
Herstructurering	7,6	0	7,6	1
Energie en duurzaamheid	7,9	1	8,2	3
Gemiddelde	7,9		7,9	

De aanwezigen zijn het er in zijn algemeenheid over eens dat het geen probleem is dat de prestatie-afspraken met de gemeente voor de corporaties als collectief gelden, zolang ze maar worden nagekomen. Er is momenteel geen reden om dit aan te passen, gezien het feit dat de Velsense corporaties de opgaven in het werkgebied gezamenlijk oppakken en tot prestaties komen.

De discussie spitst zich toe op de afspraak met de verkoop van woningen terughoudend om te gaan. AWV Eigen Haard is deze afspraak nagekomen, maar de vraag is of dit verstandig is. Immers, een beperkt verkoopprogramma kan een gevaar zijn voor de continuïteit van de organisatie. Gegeven de opgaven die er in Velsen liggen, zou er misschien wel meer verkocht kunnen worden. Meer verkoop maakt bovendien een grotere differentiatie mogelijk en daarbij is de kernvoorraad groot genoeg. Als er meer verkocht gaat worden, dan zou er overleg moeten plaatsvinden over de vraag welk type woningen daarvoor in aanmerking komt. Dit zou in de nieuwe prestatieafspraken kunnen worden vastgelegd.

Met betrekking tot de opgaven in het werkgebied worden de beschikbaarheidsdoelstellingen gemiddeld het belangrijkste gevonden (8,2). Het laagste cijfer wordt gegeven voor het belang van stedelijke vernieuwing en herstructurering (7,6).

Wat betreft de opgaven presteert AWV Eigen Haard ruim voldoende (7,6). De opgaven op het gebied van duurzaamheid en energie worden het hoogst gewaardeerd (8,2). Het laagste cijfer (7,6) wordt gegeven voor de prestaties rond stedelijke vernieuwing en herstructurering.

Opvallend is het grote aantal stakeholders dat aangeeft geen mening te hebben over de prestaties van AWV Eigen Haard als het gaat om de opgaven in het werkgebied. Bij het beoordelen van de

prestaties rond beschikbaarheid, betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid en energie geven drie stakeholders aan hierover geen mening te hebben.

Ronde 3: Boodschap aan AWW Eigen Haard

In deze ronde is de stakeholders een aantal open vragen voorgelegd waarin zij hun boodschap aan de corporatie kunnen uiten. Tevens is hen gevraagd een totaal rapportcijfer te geven voor AWW Eigen Haard. Het rapportcijfer van de stakeholders komt gemiddeld op een 7,8.

De stakeholders zien AWW Eigen Haard over het algemeen als een vriendelijke, transparante en ambitieuze organisatie. Andere eigenschappen van AWW Eigen Haard die worden genoemd zijn: klantgericht, betrouwbaar, maatschappelijk betrokken.

De boodschap van de stakeholders aan AWW Eigen Haard concentreert zich rond de aanbeveling om door te gaan op de ingeslagen weg.

Aanvullingen hierop:

- ontwikkel de organisatie verder;
- waak voor een te zware belasting van de organisatie, gegeven de grootte van de volkshuisvestelijke opgave in Velsen;
- intensiveer samenwerking;
- denk vanuit het investeringspotentieel in Velsen.

Afsluitend 'Het Automek'

Een enigszins afwijkende vraag die aan alle stakeholders is voorgelegd is het vergelijken van AWW Eigen Haard met een automek. Door een dergelijke vraag voor te leggen wordt het beeld van AWW Eigen Haard nog een keer op een andere wijze weergegeven.

De volgende (ken)merken werden genoemd:

- Saab: perfecte doorstart na stevige dip;
- VW Lupo: klein, maar degelijk;
- Smart: flexibel, wendbaar, snel, betaalbaar;
- VW Golf: naam en model blijven gelijk, maar continue verbetering van lijn en techniek;
- Toyota Prius: degelijk, milieubewust en vooruitstrevend;
- Jeep: rijdt door op ruw terrein;
- Hyundai: juiste prijs-kwaliteitverhouding;
- Volkswagen: in de basis degelijk, weinig toeters en bellen, betrouwbaar.

Conclusies

De stakeholders hebben de prestaties van AWW Eigen Haard als volgt beoordeeld:

- Presteren naar Ambities: 7,9;
- Presteren naar Opgaven: 7,9;
- Totaalcijfer: 7,8.

4.4 Presteren volgens stakeholders: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor AWW Eigen Haard resulteert het volgende beeld:

Tabel 11 Presteren volgens stakeholders

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
Ia De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie (vermogen). Ib. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.	AWV Eigen Haard slaagt er volgens de stakeholders te allen tijde in om haar doelstellingen te realiseren en doet wat haar te doen staat, binnen de eigen financiële mogelijkheden. Zij doet dit naar volle tevredenheid van de stakeholders.	7,9	70%	5,5
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	AWV Eigen Haard kent alle relevante stakeholders in het werkgebied en heeft informeel en formeel contact met hen. De corporatie heeft ruim voldoende inzicht in de verwachtingen van haar stakeholders.	8	10%	0,8
III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.	De rol die de diverse typen stakeholders spelen bij de activiteiten is vastgelegd in prestatieafspraken, convenanten, samenwerkingsovereenkomsten e.d. De opgaven in het werkgebied van AWV Eigen Haard zijn leidend in het eigen beleid van de corporatie.	8	10%	0,8
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	AWV Eigen Haard betreft haar stakeholders via regulier en informeel overleg bij de totstandkoming van nieuw beleid en het aangaan van nieuwe samenwerkingsverbanden. Zij halen niet expliciet de verwachtingen van stakeholders op, maar de relatie met de stakeholders is dusdanig, dat geen van de partijen dit als negatief bestempelt.	8	10%	0,8
Presteren volgens stakeholders: 7,9				

De stakeholders zijn zonder uitzondering positief over de prestaties van AWV Eigen Haard op de eigen doelstellingen en ambities. Er bestaat grote waardering voor het feit dat AWV Eigen Haard voor, tijdens en na de bestuurlijke crisis in 2007 gericht bleef op de klant en in de gehele periode hard gewerkt heeft aan het realiseren van haar doelstellingen. Na de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is dit zo mogelijk nog beter geworden.

AWV Eigen Haard kent haar stakeholders goed en heeft formeel en informeel contact met hen. Dit uit zich onder meer in samenwerkingsafspraken en convenanten, waarbij zowel op strategisch niveau als uitvoeringsniveau samenwerking gezocht wordt.

De stakeholders onderkennen het belang van de opgaven in het werkgebied, maar hebben niet allemaal zicht op de prestaties van AWV Eigen Haard op dit terrein. AWV Eigen Haard zou er mogelijk goed aan doen de eigen prestaties op de afspraken met de gemeente meer voor het voetlicht te brengen.

De stakeholders die de prestaties van AWV Eigen Haard op dit punt wel kunnen beoordelen, zijn hierover zeer positief.

5 Presteren naar Vermogen (PnV)

5.1 Inleiding

Ecorys beoordeelt het presteren naar Vermogen door AWV Eigen Haard langs twee invalshoeken:

- De gegevens van het CFV betreffende investeringen, bedrijfsvoering en financiële positie. De gegevens van het WSW betreffende kasstromen en kredietwaardigheid.
- De eigen filosofie en het beleid van de corporatie inzake het vraagstuk van presteren naar vermogen.

5.2 Inventarisatie en beoordeling door het CFV

In onderstaande subparagrafen worden de gegevens inzake volkshuisvestelijke gegevens, bedrijfsvoering, vastgoedwaarde en de financiële positie in de jaren 2007 tot en met 2009 toegelicht. Waar prognoses voor de jaren 2010 tot en met 2014 beschikbaar zijn worden deze tevens toegelicht. AWV Eigen Haard wordt vergeleken met zowel de referentiegroep als met het gemiddelde in Nederland.

5.2.1 Volkshuisvestelijke gegevens

De volkshuisvestelijke gegevens zijn onderverdeeld naar uitgaven aan onderhoud en woningverbetering, uitgaven aan leefbaarheid, mutaties in het bezit en de realisatie-index.

Uitgaven aan onderhoud en woningverbetering

AWV Eigen Haard heeft relatief lage onderhoudslasten door de opbouw van haar bezit. De corporatie heeft sinds kort een goed geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting, waarin het planmatig onderhoud op een realistische wijze is opgenomen. In de oudere onderhoudsbegrotingen werd bijvoorbeeld geen rekening gehouden met kosten voor verketeling.

Regelmatig schouwt AWV Eigen Haard haar bezit om te bezien of de onderhoudsplanning aangepast zou moeten worden. Bij mutaties wordt onderzoek gedaan naar de CV-installatie en worden de woningen, indien noodzakelijk, geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing.

Gedurende de periode 2006-2009 lopen de uitgaven voor klachten- en mutatieonderhoud enigszins op, maar liggen ze nog steeds onder of op het niveau van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. De uitgaven voor planmatig onderhoud schommelen sterk gedurende de periode 2006-2009.

Tabel 12 Onderhoudskosten 2006-2009 (in € per gewogen verhuureenheid cq verbeterde woonegelegenheid)

	2006	2007	2008	2009	Referentie	Landelijk
Klachtenonderhoud	227	223	274	314	356	325
Mutatieonderhoud	125	129	116	240	279	205
Planmatig Onderhoud	845	1.043	588	914	815	915
Woningverbetering				6.682	17.473	15.948
Aantal verbeteringen	74	30	24	22		

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Uitgaven aan leefbaarheid

De uitgaven voor leefbaarheid zijn in de CFV-gegevens gesplitst in sociale activiteiten en fysieke activiteiten. Het totaal aan leefbaarheidsuitgaven per wooneenheid ligt voor AWV Eigen Haard boven het niveau van de referentiegroep en het landelijke gemiddelde, hetgeen te danken is aan de uitgaven voor fysieke activiteiten. Sociale activiteiten in het kader van leefbaarheid behoren (nog) niet tot de dagelijkse activiteiten van AWV Eigen Haard.

Tabel 13 Uitgaven leefbaarheid (in € per wooneenheid in 2009)

	Realisatie	Prognose	AWV Eigen Haard	Referentie	Landelijk
Sociaal	22	66	15	84	69
Fysiek	233	155	158	59	54
Totaal	255	221	173	143	124

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

De eigen opgaven van AWV Eigen Haard voor sociale activiteiten laten een ander beeld zien:

- 2007: € 17.700;
- 2008: € 59.533;
- 2009: € 32.657.

Mogelijkerwijs is ten behoeve van het CFV een minder adequate scheiding aangebracht tussen sociale en fysieke activiteiten, maar uit bovenstaande cijfers blijkt dat AWV Eigen Haard sociale activiteiten ook tot haar dagelijkse werk rekent.

AWV Eigen Haard heeft in haar begroting aangegeven hoeveel uitgaven zij jaarlijks totaal doet in het kader van leefbaarheid. Voor de visitatieperiode (2007-2010) gaat het om de volgende uitgaven:

- 2007: € 291.000 (gerealiseerd);
- 2008: € 130.000 (gerealiseerd);
- 2009: € 190.000 (prognose);
- 2010: € 221.000 (prognose).

Nieuwbouw en mutaties in het bezit

Door middel van mutaties kan de dynamiek in de woningvoorraad weergegeven worden. Het CFV meet de mutaties in het bezit (nieuwbouw, sloop, aankoop, verkoop, nieuwbouw koop) als percentage van de voorraad. Ten opzichte van de referentiegroep en het landelijk beeld is AWV Eigen Haard de afgelopen periode actief geweest op het gebied van nieuwbouw huur en sloop van woningen. Op de overige aspecten scoort AWV Eigen Haard minder. Naar de toekomst toe blijft AWV Eigen Haard actief op het gebied van nieuwbouw (zowel huur als koop).

Tabel 14 Mutaties in voorraad, 2007-2009 en 2010-2014

	2007-2009			2010-2014		
	AWV Eigen Haard	Referentie	Landelijk	AWV Eigen Haard	Referentie	Landelijk
Nieuwbouw huur	1,1	1,0	1,0	1,3	1,0	1,2
Sloop	3,0	0,9	0,7	0,0	0,8	0,7
Aankoop	0,0	2,3	1,1	0,0	0,2	0,3
Verkoop	0,2	2,9	1,1	0,2	0,8	0,8
Nieuwbouw koop	0,0	0,5	0,5	1,0	0,6	0,7

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Wat betreft de verkoop van huurwoningen scoort AWV Eigen Haard relatief gezien minder dan de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. AWV Eigen Haard heeft als doelstelling alleen woningen te verkopen als dat noodzakelijk mocht zijn voor de financiële continuïteit van de corporatie. Tot op heden is het niet nodig woningen te verkopen. Wel zijn de verkooppotenties van het bezit in beeld gebracht, zodat snel geschakeld kan worden indien de noodzaak zich voordoet.

Realisatie-index

Vanuit de CFV-gegevens kan gekeken worden in hoeverre de corporatie in de afgelopen jaren haar voornemens heeft kunnen waarmaken.

Tabel 15 Realisatie-index 2007-2009 als percentage van de voornemens

	AWV	Landelijk
Nieuwbouw	32	56
Sloop	83	44
Verkoop van het bezit	60	59

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

AWV Eigen Haard maakt haar voornemens ten aanzien van sloop en verkoop van het bezit grotendeels waar en scoort daarmee boven het landelijk gemiddelde. De voornemens ten aanzien van nieuwbouw lopen wat achter, hetgeen te maken heeft met vertragingen in de procedures.

In de oordeelsbrief van de Minister uit 2009 wordt het volgende aangegeven:

“uit deze tabellen blijkt dat uw corporatie de geprognosticeerde aantallen voor een belangrijk deel ook daadwerkelijk realiseert. Daaruit leid ik af dat uw voorspelkracht op orde is en hierdoor de ingediende prognoses de basis vormen voor een reëel inzicht in de ontwikkeling van uw financiële positie.”

In 2010 wordt het volgende aangegeven:

“uit deze tabellen blijkt dat uw corporatie de geprognosticeerde aantallen voor een deel ook daadwerkelijk realiseert.”

AWV Eigen Haard wordt verzocht een nadere analyse uit te voeren naar de oorzaken van het niet realiseren van een deel van de eigen prognoses.

5.2.2 Bedrijfsvoering

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de kosten en opbrengsten van de productie van woningen en de rentedekkingsgraad.

Kosten en opbrengsten productie

De kengetallen aangaande de kosten en opbrengsten van woningbouw zijn een indicator voor de mate waarin er een balans is tussen de kosten en de opbrengsten. AWV Eigen Haard heeft geen huurwoningen nieuw gebouwd in 2009; in de onderstaande vergelijking wordt daarom gebruik gemaakt van de kengetallen uit 2008 om toch een beeld neer te kunnen leggen.

Tabel 16 Kosten en opbrengsten 2009 (AWV Eigen Haard cijfers 2008)

	AWV Eigen Haard	Referentie	Landelijk
Bruto stichtingskosten	132.7550	172.283	174.866
- grondkosten	14.857	20.778	22.220
- bouwkosten	124.714	142.415	145.295
- bijkomende kosten	-6.821	9.089	7.352

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

De bruto stichtingskosten voor sociale huurwoningen, gerealiseerd door AWV Eigen Haard, liggen op een lager niveau dan voor de referentiegroep en het landelijk beeld geldt.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Dit betekent dat hoe hoger de ratio, des te kleiner het risico is dat de corporatie de renteverplichting niet kan nakomen.

Over de jaren heen is de rentedekkingsgraad van AWV Eigen Haard, met uitzondering van 2007, telkens hoger dan die van de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

Tabel 17 Rentedekkingsgraad

	2006	2007	2008	2009
AWV Eigen Haard	1,9	1,6	2,1	1,6
Referentie	1,7	1,7	1,1	1,3
Landelijk	1,7	1,7	1,4	1,5

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

5.2.3 Vastgoedwaarde

De vastgoedwaarde van het bezit kan op twee manieren uitgedrukt worden: in bedrijfswaarde en in WOZ-waarde (marktwaarde). De bedrijfswaarde en de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde liggen voor AWV Eigen Haard op een hoger niveau dan het landelijke gemiddelde. Dit geldt eveneens voor de WOZ-waarde. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat een relatief groot deel van de woningvoorraad uit recent gebouwde eengezinswoningen bestaat.

Tabel 18 Vastgoedwaarde in 2009

	AWV Eigen Haard	Landelijk
Bedrijfswaarde	48.536	44.368
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde	42.282	37.888
WOZ-waarde	185.809	159.051
Huur/WOZ-waarde in %	2,9	3,1

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

5.2.4 Financiële positie en perspectief

Het onderdeel financiële positie en perspectief geeft een overzicht van het volkshuisvestelijk vermogen en het risicoprofiel. Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2009 wordt afgezet tegen de berekende waarde van het risico ultimo 2009, waarna een solvabiliteitsoordeel wordt gegeven.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het CFV maakt met ingang van het jaar 2008 de vergelijking tussen het volkshuisvestelijk vermogen en het vermogen dat beschikbaar moet zijn om risico's op te kunnen vangen. Als het volkshuisvestelijke vermogen groter is dan het benodigd risicovermogen, dan volgt een positief solvabiliteitsoordeel. Met dit oordeel wordt vastgesteld of de woningcorporatie op de balansdatum haar verplichtingen kan nakomen.

Het solvabiliteitsoordeel wordt uitgesproken over de laatst bekende balansdatum (31-12-2009) en op basis van de prognose (31-12-2014). Voor AWV Eigen Haard is het oordeel positief. In de vergelijking valt op dat het volkshuisvestelijk vermogen per verhuureenheid in 2009 beduidend hoger ligt dan voor de referentiegroep en het landelijke gemiddelde geldt. Het vermogen zal in 2014 toenemen, evenals bij de referentiegroep en het landelijke beeld, echter relatief gezien neemt het vermogen van AWV Eigen Haard meer toe.

Tabel 19 Volkshuisvestelijk vermogen naar verhuureenheid

	2009	2014
AWV Eigen Haard	18.671	24.351
Referentie	10.280	14.159
Landelijk	13.400	16.132

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Risicoprofiel

De totale risicobeoordeling voor AWV Eigen Haard lag in 2009 tussen het landelijke gemiddelde en de referentiegroep, waarbij AWV Eigen Haard vooral te maken heeft met operationele risico's. Naar 2014 toe is er sprake van een toename van de risico's, zowel voor de corporatie als de referentiegroep en het landelijke gemiddelde. Daar waar voor AWV Eigen Haard de marktrisico's op eenzelfde niveau blijven, zullen met name de macro-economische en operationele risico's toenemen. Echter in vergelijking met de referentiegroep en het landelijke beeld kan geconcludeerd worden, dat de risico's voor AWV Eigen Haard minder sterk zullen toenemen.

Tabel 20 Risicobeoordeling als percentage van het balanstotaal

	2009				2014			
	Markt	Macro-economisch	Operationeel	Totaal	Markt	Macro-economisch	Operationeel	Totaal
AWV Eigen Haard	4,5	7,2	3,9	9,3	4,6	8,9	4,9	11,2
Referentie	4,0	7,8	2,9	9,7	6,9	9,3	6,9	13,9
Landelijk	3,9	7,4	2,6	9,1	6,5	8,8	6,2	12,9

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

Risicomangement heeft binnen AWV Eigen Haard de aandacht en omvat alle aspecten van Arbeid tot financiën. De integratie in procedures, de operationalisering, moet nog plaatsvinden.

Solvabiliteitsoordeel

AWV Eigen Haard heeft in de afgelopen jaren steeds een positief solvabiliteitsoordeel ontvangen. Dit betekent dat de corporatie financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren zonder gedwongen verkoop.

Continuïteitsoordeel

In aanvulling op het solvabiliteitsoordeel geeft het CFV een continuïteitsoordeel. Bij dit oordeel gaat het om de financiële lasten en opbrengsten van de voorgenomen activiteiten in verhouding tot de financiële mogelijkheden, waarbij uitgegaan wordt van de beleidskeuzes van de corporatie. Het CFV heeft in 2008 en 2009 een A-oordeel uitgesproken over AWV Eigen Haard. In 2010 is er sprake van een C-oordeel, hetgeen duidt op een onvolkomen inzet van het beschikbare vermogen voor de volkshuisvesting. AWV Eigen Haard geeft in een reactie aan, dat dit veroorzaakt wordt door de onderhoudsuitgaven en door projecten die niet ingerekend waren, omdat ze met een te grote onzekerheid waren omkleed. Vervolgens heeft het CFV aangegeven, dat zij er vanuit gaat dat het om een tijdelijk C-oordeel gaat.

WSW Kredietwaardigheid

Het WSW heeft AWV Eigen Haard in de afgelopen periode telkens als kredietwaardig beoordeeld.

5.3 Eigen financieel beleid

In deze paragraaf ligt de focus op de kaders van het financiële beleid van AWV Eigen Haard. De kernelementen van alle relevante beleidsstukken zullen hier de revue passeren.

5.3.1 Treasury

Het financieel en treasury beleidsplan en de AO/IC bepalen de spelregels waarbinnen de treasury activiteiten van AWV Eigen Haard mogen worden uitgevoerd. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld. Binnen het treasuryjaarplan zijn de acties benoemd binnen de volgende thema's:

- Liquiditeitenbeheer en financiering;
- Faciliteringsvolume;
- Renterisico;
- Overig.

De richtlijnen van het WSW zijn bepalend voor het uitvoeren van het treasurybeleid.

5.3.2 Beleidsplan 2005-2010

In het beleidsplan 2005-2010 wordt ten aanzien van financiën een aantal aspecten vermeld:

- Waarborgen van de financiële continuïteit, waarbij opgemerkt wordt dat de ruimte, die niet strikt noodzakelijk is voor de continuïteit van de organisatie, wordt geïnvesteerd in de lokale maatschappelijke taak om een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement te realiseren. De volgende doelstellingen worden hierbij genoemd:
 - Solvabiliteit van minimaal 15% (op basis van historische kostprijs);
 - Current ratio van 1 of meer;
 - Vaste activa worden in principe gefinancierd met langlopende verplichtingen.
- Financiële toetsing:
 - De bedrijfswaarde van de activiteit wordt berekend aan de hand van de in de begroting aangegeven parameters;
 - De bedrijfswaarde van het bezit moet positief zijn en blijven;
 - Onrendabele investeringen mogen de minimale solvabiliteit van 20% niet in gevaar brengen.
- Inzet middelen voor het lokale wonen
- Huurbeleid: in principe staat AWV Eigen Haard voor een inflatievolgend en gematigd huurbeleid. Voor het vaststellen van de jaarlijkse huurverhogingen en de nieuwe huur bij mutatie worden streefhuren gehanteerd.

5.3.3 Jaarrekening

“De woningen met de daarbij behorende installaties, garages en aanpassingen zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, danwel lagere bedrijfswaarde. Jaarlijks vindt toetsing plaats van de boekwaarde en de reële waarde, op complexniveau.”

AWV Eigen Haard heeft zicht op de bedrijfswaarde en vermeldt deze ook in haar verslaglegging. Binnen AWV Eigen Haard speelt wel de discussie over het al dan niet overstappen op waardering tegen bedrijfswaarde. De corporatie staat hier niet onwelwillend tegenover, maar is nog niet overtuigd van de noodzaak het door te voeren, zeker gezien de huidige discussies die in de sector gevoerd worden.

5.3.4 Begroting 2010 - meerjarenbegroting 2010-2015

In 2009 is het plan “de Vrede en de Vrijheit” geoptimaliseerd en is besloten meer appartementen te koop aan te bieden (koopgarant). De effecten van de verkoop vertalen zich in de begroting 2010 en de meerjarenbegroting 2011-2014. Door cashflow uit de verkoop bij de nieuwbouw te creëren, zal er minder vreemd vermogen worden aangetrokken.

Gehanteerde parameters:

- Huurverhoging: 1,2% per 1 juli 2011 en 2,00% vanaf 2012;
- Huurharmonisatie: de huur van nieuw te verhuren woningen wordt bij mutatie geharmoniseerd naar de streefhuur;
- Huurderving: 0,50% in alle jaren;
- Stijging variabele lasten: 3% vanaf 2012;
- Variabel onderhoud: klachtenonderhoud per verhuureenheid € 220,- en mutatieonderhoud per verhuureenheid € 1.930,-, inclusief BTW;
- Planmatig onderhoud: volgens de geactualiseerde meerjarenonderhoudsplanning;
- Rentepercentage nieuwe leningen 5%;
- Omzetbelasting: 19%.

De meerjarenprognose 2010-2015 geeft het volgende beeld:

Tabel 21 Meerjarenbegroting

Post	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bedrijfsopbrengsten	8.655	8.938	9.539	9.668	9.836	10.022
• Huren	8.097	8.338	8.876	9.083	9.249	9.433
• Vergoedingen	103	120	122	125	127	130
• Overheidsbijdragen	5	4	3	2	1	0
• Overige opbrengsten	24	26	27	27	28	28
• Verkoop bestaand bezit	420	430	430	430	430	430
Bedrijfslasten	-6.589	-9.590	-6.104	-6.606	-6.322	-6.507
• Afschrijving	981	1.042	1.145	1.255	1.343	1.447
• Waardeverandering MVA	590	3.750	0	0	0	0
• Personeelskosten	951	1.016	1.041	1.067	1.094	1.121
• Planmatig onderhoud	1.630	1.420	1.463	1.838	1.359	1.337
• Lasten variabel onderhoud	682	728	752	776	795	821
• Prestatieafspraken/overige	57	75	77	80	83	85
• Budget leefbaarheid	194	136	140	144	149	153
• Belastingen en zakelijke lasten	450	465	499	521	544	558
• Bijdrage investeringswijken	88	90	90	0	0	0
• Goederen en diensten	101	103	106	109	113	116
• Overige kosten	865	765	791	816	842	869
Financiële baten en lasten	-1.935	-2.020	-2.560	-2.506	-2.344	-2.299
• Rentelasten leningen	-2.075	-2.265	-2.560	-2.506	-2.344	-2.299
• Rente liquide middelen	0	0	0	0	0	0
• Rente geactiveerd	140	245	0	0	0	0
Belastingen						
• Vennootschapsbelasting	-300	-400	-300	-300	-300	-300
Exploitatieresultaat	-169	-3.072	574	255	869	915

Bron: begroting 2011, AWV Eigen Haard

De ontwikkeling van het eigen vermogen en de solvabiliteit laat het volgende zien:

Tabel 22 Ontwikkeling EV en Solvabiliteit

	Gerealiseerd				Prognose					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
EV	12.216	13.854	12.633	13.189	13.214	13.045	9.974	10.549	10.804	11.675
Solv.					20,40	14,76	16,00	15,81	16,59	17,48

Bron: begroting 2011, AWV Eigen Haard

Het eigen vermogen is in de afgelopen periode redelijk constant gebleven. De prognose voor de komende jaren is dat er in 2012 een daling van het eigen vermogen plaatsvindt op basis van het negatieve exploitatieresultaat van 2011. AWV Eigen Haard heeft vastgesteld, dat zij een minimale solvabiliteit van 15% wil behalen. Met uitzondering van 2011 geeft de prognose aan dat dit gerealiseerd zal worden.

5.3.5 Kasstromen

Naast de reguliere prognose geeft AWV Eigen Haard ook inzicht in de kasstroomprognose.

Tabel 23 Prognose kasstromen

Kasroom	2011	2012	2013	2014	2015
Exploitatieactiviteiten	3.794	4.173	3.993	4.538	4.646
(Des)investeringen	-6.482	-4.462	-3.030	-3.030	-3.030
Financiële activiteiten	-8.490	-10.618	-7.839	-3.975	-6.500

Bron: begroting 2011, AWV Eigen Haard

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die een beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden, die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het bezit.

AWV Eigen Haard is zich ervan bewust, dat wanneer er sprake is van een daling van de kasstromen zij haar verkopen, investeringen en kosten goed blijft monitoren.

5.4 Efficiëntie

De mate waarin de corporatie de prestaties op efficiënte wijze behaalt, weegt mee in het oordeel over het presteren naar vermogen. De netto bedrijfslasten per verhuureenheid vormen daarvoor in de visitatiemethodiek de relevante maat.

Tabel 24 Netto bedrijfslasten, personeelskosten en aantal vhe (2009)

	AWV Eigen Haard	Referentiegroep	Landelijk
Netto bedrijfslasten per vhe	1.748	1.462	1.396
Netto bedrijfslasten per vhe excl. leefbaarheid	1.580	1.359	1.293
Personeelskosten per fte	74.527	60.407	61.818
Aantal vhe per fte	103	85	88

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

In vergelijking met de referentiegroep en het landelijke gemiddelde kent AWV Eigen Haard hoge bedrijfslasten en hoge personeelskosten. Het aantal verhuureenheden per fte ligt echter ook op een hoger niveau bij AWV Eigen Haard. De corporatie heeft aandacht voor het beperken van de kosten.

Tabel 25 Ontwikkeling netto bedrijfslasten per vhe in de periode 2006-2009

	2006	2007	2008	2009	Toename 2006-2009 (%)
AWV Eigen Haard	1.204	1.513	1.514	1.748	45,1
Referentiegroep	1.185	1.266	1.385	1.462	23,3
Landelijk	1.169	1.249	1.340	1.396	19,5

Bron: Corporatie in Perspectief, AWV Eigen Haard, Centraal Fonds Volkshuisvesting 2010

In de afgelopen periode zijn de netto bedrijfslasten bij AWV Eigen Haard beduidend harder gestegen dan bij de referentiegroep en het landelijk gemiddelde. Een en ander heeft te maken met de afwikkeling van de bestuurlijke crisis binnen de corporatie, hetgeen zijn weerslag heeft gehad op de bedrijfslasten. De Minister heeft in de oordeelsbrief over 2010 aandacht gevraagd voor de hoge bedrijfslasten. AWV Eigen Haard heeft vervolgens, door middel van een brief aan het CFV, uitgelegd dat er in 2008 en 2009, in de afwikkeling van de crisis en het opnieuw opbouwen van het bedrijf, sprake is geweest van veel eenmalige uitgaven. Ook heeft er in die periode een aantal structurele wijzigingen plaatsgevonden, onder meer de uitbreiding van het aantal fte's.

5.5 Presteren naar vermogen: ruim voldoende

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor AWV Eigen Haard resulteert het volgende beeld:

Tabel 26 Presteren naar Vermogen

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
Vermogensprestatie		6,9	70%	4,8
I. Bedrijfswaarde				
a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.	De vermogensberekening vindt plaats op basis van historische kostprijs. Daarnaast wordt de bedrijfswaarde gepresenteerd. Intern wordt de discussie omtrent de bedrijfswaarde gevoerd.	7		
b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de markteisen (bijv. onrendabele toppen) komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.	AWV Eigen Haard heeft haar Strategisch Voorraadbeleid geactualiseerd. Het investeringsprogramma loopt al enkele jaren op basis van in het verleden gemaakte afspraken. Per project wordt gekeken in hoeverre de onrendabele toppen acceptabel zijn. Er zijn geen grenzen vastgesteld; de grenzen kunnen per project verschillend zijn afhankelijk van de volkshuisvestelijke bijdrage per project.	7		
II. Extra potenties				
c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen.	AWV Eigen Haard heeft de verkooppotenties van haar bezit in beeld gebracht, maar is voor investeringen (nog) niet afhankelijk van de verkoop. Er zijn geen scenario's opgesteld.	7		
d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht.	AWV Eigen Haard streeft naar een solvabiliteit van 15%. Monitoring van de solvabiliteit vindt plaats in de meerjarenbegroting.	7		

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oor-deel	Wegings-factor	Gewogen oordeel
e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend.	AWV Eigen Haard heeft een risicoanalyse opgesteld voor het renterisico. Projectrisico-analyses zijn niet voor alle projecten opgesteld, omdat een aantal projecten al langdurig loopt. Het risicomangement heeft de aandacht binnen AWV Eigen Haard en zal de komende periode geïntegreerd worden in de procedures.	6		
III. Presteren naar vermogen f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.	AWV Eigen Haard geeft door middel van haar verslaggeving weer hoe het beschikbare vermogen wordt ingezet voor maatschappelijke prestaties. AWV Eigen Haard opteert daarbij uitsluitend voor investeringen die het lokale wonen ten goede komen.	7		
g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.	AWV Eigen Haard heeft in 2010 een (tijdelijk) C-oordeel ontvangen van het CFV. De corporatie had onzekere uitgaven nog niet meegenomen in haar begroting. Door het uitoefenen van een voorzichtig financieel beleid, zonder te veel risico's, is AWV Eigen Haard in staat de projecten in de gemeente Velsen te kunnen blijven financieren.	7		
Visie II. De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen en de besteding van de ruimte in het vrij eigen vermogen.	Het meerjarenbeleidsplan omvat doelstellingen ten aanzien van financiën, die de basis zijn voor de (meerjaren)begroting. Het geactualiseerde Strategisch Voorraadbeleid is leidend in de financiële sturing evenals het uitgangspunt dat investeringen ten goede komen aan het wonen in Velsen.	7	10%	0,7
Risicoprofiel III. De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma.	Er is een solvabiliteitsdoelstelling van 15%. De ontwikkeling van de solvabiliteit wordt meegenomen en gemonitord in toekomstige plannen.	8	10%	0,8

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oor-deel	Wegings-factor	Gewogen oordeel
Bedrijfsvoering IV. De corporatie presteert efficiënt.	De netto bedrijfslasten en de personeelslasten zijn hoger dan bij de referentiegroep. Ook de ontwikkeling van de netto bedrijfslasten laat een sterkere stijging zien dan bij de referentiegroep en het landelijk gemiddeld. Een en ander vindt zijn oorzaak in de bestuurlijke crisis waar de corporatie zich in bevonden heeft.	6	10%	0,6
Presteren naar Vermogen: 6,9				

Concluderend AWW presteert Eigen Haard ruim voldoende wanneer het presteren naar vermogen bekeken wordt. De corporatie heeft goed zicht op de opgaven die zij de komende periode zal moeten/wil realiseren in de gemeente Velsen. Investeringsbeslissingen worden genomen wanneer aan een aantal (financiële) uitgangspunten wordt voldaan.

De investeringsprojecten die op dit moment op de planning staan, zijn afkomstig uit het verleden en betreffen langlopende trajecten. De corporatie stuurt op de uitgaven door bijvoorbeeld een solvabiliteitsdoelstelling van 15% te hanteren.

Bij nieuwe investeringstrajecten zal de kasstroomsturing een belangrijker plaats in gaan nemen evenals het risicomanagement.

Wat betreft de efficiëntie kan vastgesteld worden, dat AWW Eigen Haard als gevolg van de bestuurlijke crisis van enkele jaren geleden minder goed scoort op dit onderwerp. Echter, in de afgelopen periode is aandacht besteed aan de wijze waarop de organisatie haar werk doet en is doelmatigheid een thema.

6 Governance (PnG)

6.1 Inleiding

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

1. Governance structuur en naleving en handhaving van de code.
2. Maatschappelijke verantwoording en beïnvloeding door stakeholders:
 - eigen ambities en doelen;
 - opgaven in het werkgebied;
 - betrokkenheid van belanghebbenden;
 - vermogen.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over de governance daarnaast gebaseerd op de wijze waarop AWW Eigen Haard omgaat met de Governance Code en op de rol en invulling van het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met de directeur-bestuurder en met leden van de Raad van Commissarissen (tot half 2010 Raad van Commissarissen).

6.2 Governance structuur

Conform haar statuten heeft de AWW Eigen Haard een Raad van Commissarissen, bestaande uit tenminste drie en ten hoogste vijf personen, waarvan er tenminste twee uit de kring van huurders of in het belang van voor die huurders werkzame organisaties komen.

Op dit moment bestaat de Raad uit drie leden; zij zijn van mening dat dit voor een organisatie met de omvang van AWW Eigen Haard groot genoeg is. De drie leden brengen gezamenlijk de expertise in die nodig is om toezicht te kunnen houden op de corporatie. Eén lid van de Raad is op voordracht van de huurders benoemd, één op voordracht van de medewerkers.

De leden van de Raad dienen aan de volgende profielkenmerken te voldoen:

- het hebben van een helikopterview, analytisch vermogen en denkniveau op tenminste HBO-niveau;
- het in hoofdlijnen kunnen functioneren als een klankbord voor de directeur-bestuurder voor diverse (deel) terreinen van het beleid;
- het hebben van kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvormingsprocessen;
- het inzicht hebben in strategische afwegingsprocessen;
- het hebben van een algemene interesse voor de samenleving en de volkshuisvesting;
- het hebben van affiniteit met de doelstelling van de corporatie. Binnen de Raad van Commissarissen is expertise op alle relevante werkgebieden vertegenwoordigd.

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan transparant ondernemerschap. De Governance Code is hierbij leidend. In 2009 zijn de ontbrekende delen van de Governance Code opgepakt en geïmplementeerd.

De Raad van Commissarissen beschikt over een eigen reglement, waarin onder meer taken, aard en inhoud van de vergaderingen en de toezichtrol van de Raad nader worden beschreven. Ook is in het reglement de relatie vastgelegd tot de ondernemingsraad, de Huurdersraad en de interne accountant.

Het rooster van aftreden is een aandachtspunt binnen de Raad; zij wil voorkomen dat de leden van de Raad, die tegelijkertijd zijn aangetreden, ook op hetzelfde moment aftreden. Op de website van AWV Eigen Haard is de samenstelling van de Raad van Commissarissen opgenomen, alsmede het rooster van aftreden, de profielschets en het reglement. Op de site zijn tevens de klokkenluidersregeling en de integriteitscode van het bedrijf opgenomen en kan worden doorgelinkt naar de Governance Code.

In de jaarverslagen wordt uitvoerig ingegaan op de activiteiten van de Raad van Commissarissen.

Jaarlijks komt de Raad van Commissarissen volgens het eigen reglement tenminste vier keer bijeen voor een reguliere vergadering. De praktijk van de afgelopen tijd wijst uit dat er bijna maandelijks vergaderd wordt, overigens niet altijd aangeduid als formele vergaderingen.

Eenmaal per jaar bespreekt de Raad van Commissarissen buiten aanwezigheid van het bestuur zowel het eigen functioneren als dat van de individuele leden van de Raad.

In 2010 heeft een vergadering van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden waarin input is geleverd door de Commissarissen aan de bestuurder, ten behoeve van de strategische positionering van AWV Eigen Haard.

De Raad van Commissarissen overlegt één à twee keer per jaar met de Huurdersraad.

6.3 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen AWV Eigen Haard en de met haar verbonden rechtspersonen. De Raad staat daarnaast het bestuur met advies terzijde.

De Raad van Commissarissen fungeert als een college met gezamenlijke verantwoordelijkheid. Dat betekent dat alle leden van de Raad gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor besluiten die genomen worden in de Raad van Commissarissen, ook als zij zich in de vergadering tegen de inhoud van het besluit hebben uitgesproken.

In de statuten is bepaald dat de volgende besluiten van het bestuur de goedkeuring behoeven van de Raad van Commissarissen:

- de vaststelling van de begroting, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening;
- het jaarverslag en het overzicht van cijfermatige kerngegevens en prognoses;
- de vaststelling en wijziging van de opgestelde beleidsplannen inzake het meerjarenbeleid;
- het aangaan of verbreken van samenwerking van de stichting met een andere rechtspersoon of vennootschap;
- wijziging van de statuten;
- ontbinding van de stichting;
- aanvraag van faillissement en aanvraag van surséance van betaling;
- de beëindiging van de dienstbetrekking van tenminste een derde van het aantal werknemers tegelijkertijd of binnen een kort tijdbestek;
- een wijziging in arbeidsomstandigheden van tenminste een derde van het aantal werknemers;
- het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen;
- het leningen-, beleggings- en treasury beleid (derivaten);
- het nemen van een deelneming in het kapitaal van een vennootschap;
- financiële uitgaven die niet opgenomen zijn in de meerjarenbegroting;
- de vaststelling van ondernemingsplannen;
- juridische procedures waarmee een groot belang gemoeid is;

- directiereglement.

De Raad van Commissarissen vergadert jaarlijks in ieder geval over:

- de begroting;
- de jaarrekening en het jaarverslag;
- het accountantsverslag en de Managementletter.

De Raad van Commissarissen ontvangt elk kwartaal een rapportage over het daaraan voorafgaande kwartaal.

6.4 Betrokkenheid van stakeholders

AWV Eigen Haard organiseert geen jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst, maar voert structureel overleg met de diverse groepen stakeholders en onderhoudt met hen ook informele contacten. Ten tijde van de brandingoperatie in 2008, heeft wel een gezamenlijke stakeholdersbijeenkomst plaatsgevonden.

Eén à twee keer per jaar vindt overleg plaats met de Huurdersraad. Voor het overige heeft de Raad het standpunt dat de communicatie met de stakeholders voorbehouden is aan de directeur-bestuurder.

Zie verder hoofdstuk vier voor het beeld van de contacten met de stakeholders en het oordeel van de stakeholders over AWV Eigen Haard.

6.5 Presteren op het gebied van Governance: goed

Het beoordelingsschema uit de 3.0 versie van de visitatiemethodiek is als bijlage bijgevoegd. Ingevuld voor AWV Eigen Haard resulteert het volgende beeld:

Tabel 27 Presteren op het gebied van Governance

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
Goed bestuur				
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd	De kwaliteit van het intern toezicht wordt gewaarborgd door middel van diverse documenten en de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen. AWV Eigen Haard heeft de Governance Code ondertekend; de Code is leidend voor de corporatie. Op een aantal aspecten wijkt de corporatie beargumenteerd van de Code af.	8	20%	1,6
Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door stakeholders				
<i>Ten aanzien van eigen ambities en doelen:</i> De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.	AWV Eigen Haard heeft in het Beleidsplan 2005-2010 de missie vertaald in vier thema's en hieraan strategische doelstellingen gekoppeld. AWV Eigen Haard heeft vastgelegd, dat zij zich zullen inspannen voor het lokale wonen, zowel qua activiteiten als qua financiën.	8	20%	1,6

Standaard	Overwegingen bij het oordeel	Oordeel	Wegingsfactor	Gewogen oordeel
<p><i>Ten aanzien van opgaven in het werkgebied:</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden.</p>	<p>De voortgang van de activiteiten die voortvloeien uit de prestatieafspraken maakt onderdeel uit van het jaarverslag. Het jaarverslag is openbaar. Daarnaast vindt op formele wijze overleg plaats met de gemeente en collega-corporaties over de voortgang van de prestatieafspraken.</p>	8	20%	1,6
<p><i>Ten aanzien van de betrokkenheid van belanghebbenden:</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.</p>	<p>Stakeholders van AWW Eigen Haard worden in formele en informele zin geïnformeerd over en betrokken bij het beleid van de corporatie. Daarnaast wordt in het jaarverslag zowel door bestuur als door Raad van Commissarissen verantwoording afgelegd. AWW Eigen Haard organiseert geen jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. De beleidsbeïnvloeding door stakeholders vindt plaats door gezamenlijk af te sluiten prestatieafspraken.</p>	7	20%	1,4
<p><i>Ten aanzien van het vermogen:</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze aan het bestuur en de RvC.</p>	<p>Dit is de praktijk bij AWW Eigen Haard. Verder is vastgelegd dat de Raad van Commissarissen haar fiat moet geven bij investeringen boven een bepaald bedrag. Er is sprake van een voorzichtige financiële koers, waarbij de Raad van Commissarissen voldoende geïnformeerd wordt en voldoende toezicht uitoefent.</p>	8	20%	1,6
<p>Presteren op het gebied van Governance: 7,8</p>				

Het intern toezicht bij AWW Eigen Haard is georganiseerd langs de lijnen die daarvoor binnen de branche gelden. De Raad van Commissarissen, die in zijn geheel in 2009 is aangetreden, heeft de Governance Code geïmplementeerd. Voor het eigen functioneren heeft de Raad een reglement opgesteld; hierin is onder meer opgenomen dat de Raad zich jaarlijks aan een zelfevaluatie zal onderwerpen. De Raad van Commissarissen heeft –gezien de omvang van de organisatie– geen afzonderlijke commissies ingesteld. De commissarissen zijn gezamenlijk verantwoordelijk.

Over de eigen activiteiten doet de Raad uitgebreid verslag in het jaarverslag van de corporatie. Ook op de website bevindt zich informatie over samenstelling en werkwijze van de Raad van Commissarissen.

De Raad komt normaal gesproken zo'n vier tot zes keer per jaar in vergadering bijeen. In de afgelopen periode is dat vaker geweest. De Raad van Commissarissen vergadert een keer per jaar met de Huurdersraad. De voorzitter van de Raad voert regelmatig overleg met de directeur-bestuurder.

De governance binnen AWW Eigen Haard is door het bovenstaande de afgelopen jaren op orde gekomen. De hoge frequentie van het eigen overleg en dat met de directeur-bestuurder heeft te maken gehad met de wederopbouw van het bedrijf. Nu deze is afgerond, is een minder hoge frequentie mogelijk.

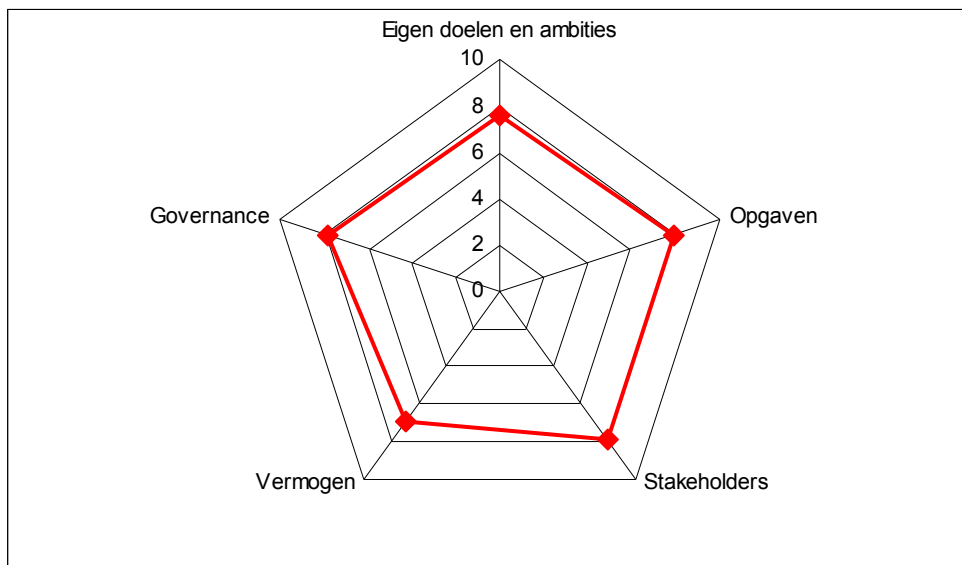
Deel II Prestatiespinnenwebben en samenvatting

Totaalbeeld: ruim voldoende tot goed

AWV Eigen Haard krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende onderdelen van de maatschappelijke visitatie:

- goed, indien de eigen ambities en doelstellingen het referentiekader zijn (Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: 7,6);
- goed, indien de opgaven in het werkgebied het referentiekader zijn (Presteren naar Opgaven: 7,9);
- goed, waar het de betrokkenheid, de verwachtingen en de beoordeling van de stakeholders betreft (Presteren volgens Stakeholders: 7,9);
- ruim voldoende, indien deze worden afgezet tegen de financiële mogelijkheden van de corporatie en de mate van efficiëntie die daarbij aan de orde is (Presteren naar Vermogen: 6,9);
- goed wat betreft de invulling van governance (Presteren ten aanzien van Governance: 7,8).

Totaal spinnenweb

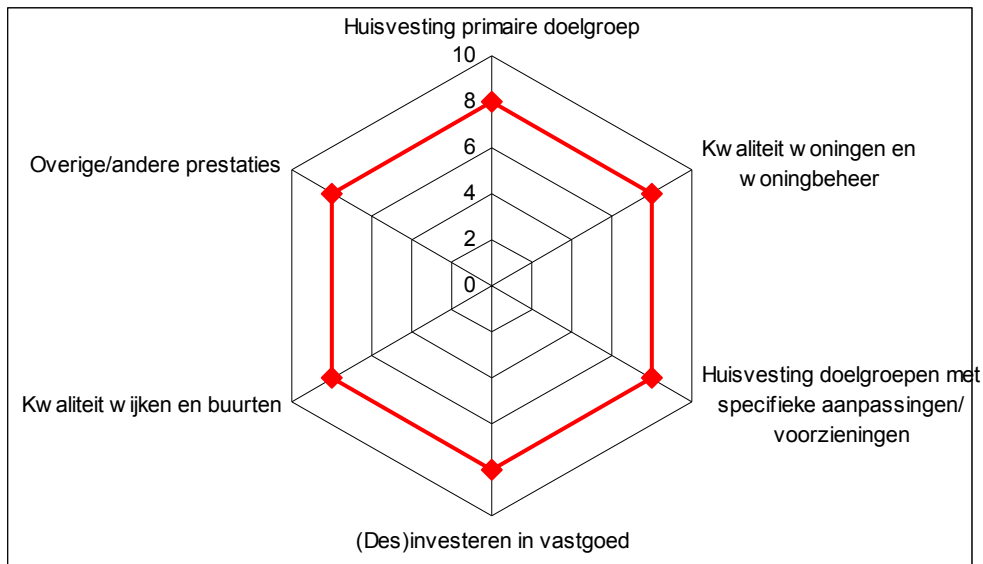


Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen: goed

AWV Eigen Haard heeft haar ambities en doelstellingen vastgelegd in een meerjarenbeleidsplan. De ambities en doelstellingen geven inhoud aan de missie van de corporatie om vooral lokaal in de gemeente Velsen actief te zijn.

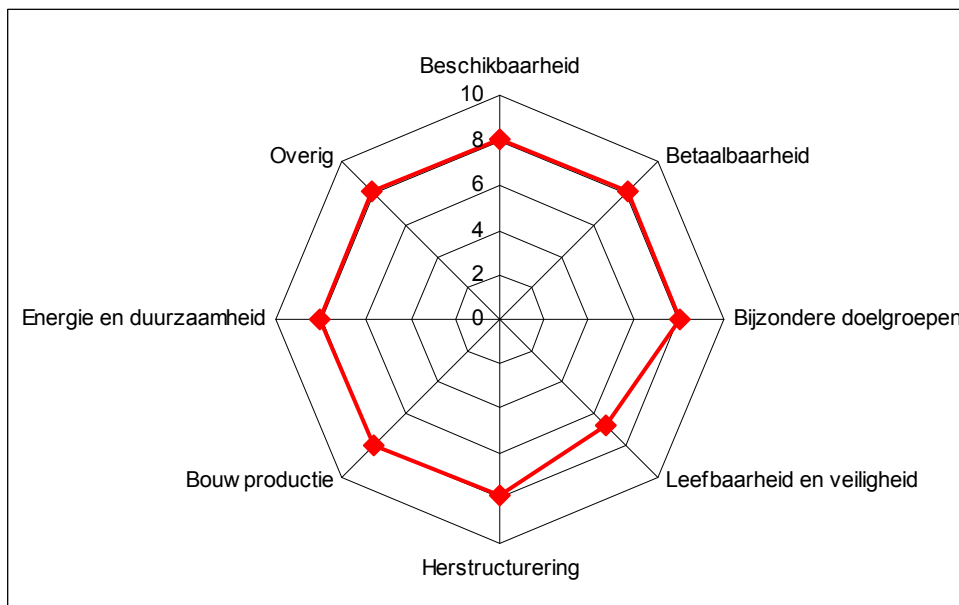
De prestaties die AWV Eigen Haard gedurende de visitatieperiode heeft laten zien, kunnen zonder meer goed genoemd worden. Zeker wanneer de bestuurlijke crisis in ogenschouw wordt genomen, die niet tot zichtbare gevolgen in het presteren van de corporatie heeft geleid.

De koppeling tussen ambities en doelstellingen én de monitoring ervan zou de komende jaren meer aandacht moeten krijgen.



Presteren naar Opgaven: goed

AWV Eigen Haard heeft ruim voldoende inzicht in de opgaven die zich in de gemeente Velsen voordoen. Zij heeft samen met collega-corporaties en de gemeente Velsen de opgaven vastgelegd in prestatieafspraken. Deze afspraken zijn niet gekoppeld aan individuele corporaties, maar AWV Eigen Haard levert een substantiële bijdrage aan de realisatie hiervan.



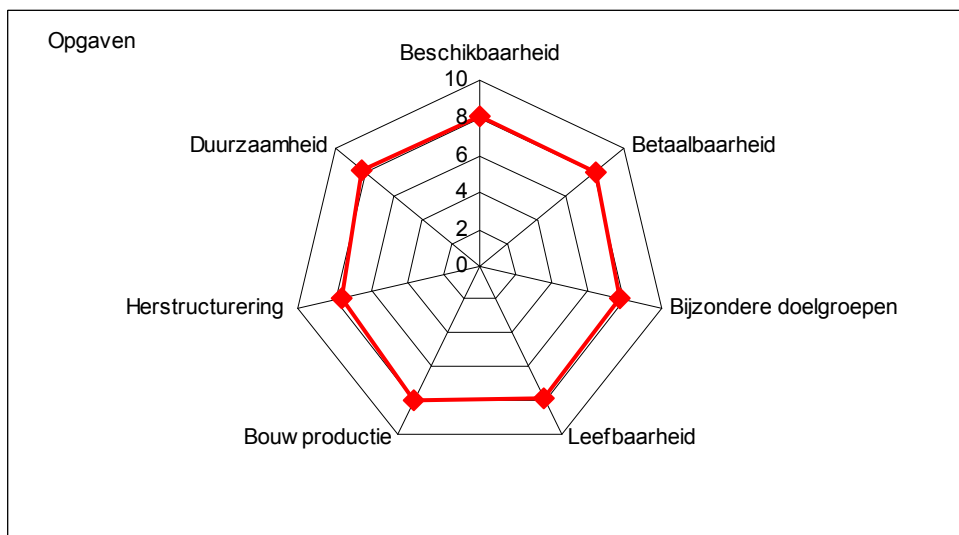
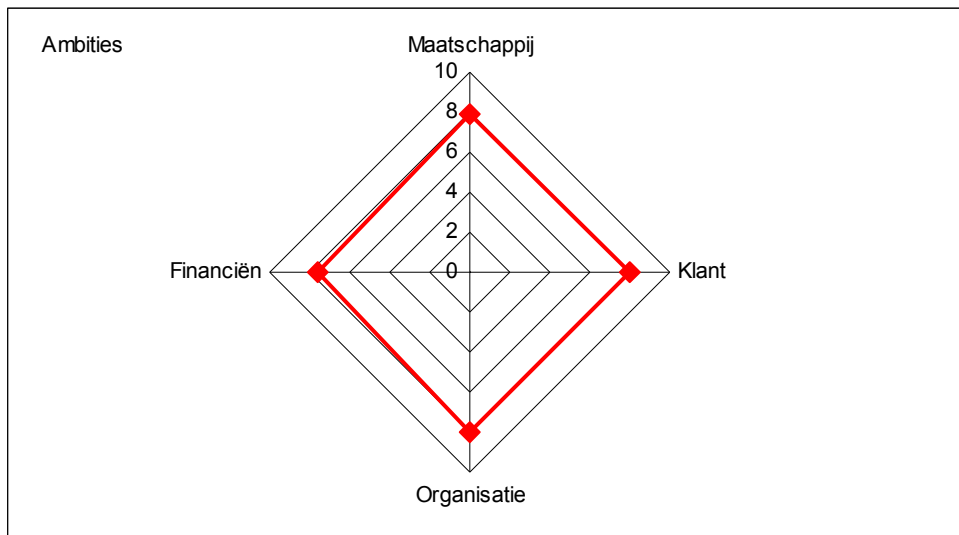
Presteren volgens Stakeholders: goed

De stakeholders zijn zonder uitzondering positief over de prestaties van AWV Eigen Haard op de eigen doelstellingen en ambities. Er bestaat grote waardering voor het feit dat AWV Eigen Haard voor, tijdens en na de bestuurlijke crisis in 2007 gericht bleef op de klant en in de gehele periode hard gewerkt heeft aan het realiseren van haar doelstellingen. Na de komst van de nieuwe directeur-bestuurder is dit zo mogelijk nog beter geworden.

AWV Eigen Haard kent haar stakeholders goed en heeft formeel en informeel contact met hen. Dit uit zich onder meer in samenwerkingsafspraken en convenanten, waarbij zowel op strategisch niveau als uitvoeringsniveau samenwerking gezocht wordt.

De stakeholders onderkennen het belang van de opgaven in het werkgebied, maar hebben niet allemaal zicht op de prestaties van AWV Eigen Haard op dit terrein. AWV Eigen Haard zou er mogelijk goed aan doen de eigen prestaties op de afspraken met de gemeente meer voor het voetlicht te brengen.

De stakeholders die de prestaties van AWV Eigen Haard op dit punt wel kunnen beoordelen, zijn hierover zeer positief.



Presteren naar Vermogen: ruim voldoende

Concluderend, AWV Eigen Haard presteert ruim voldoende wanneer het presteren naar vermogen bekeken wordt. De corporatie heeft goed zicht op de opgaven die zij de komende periode zal moeten/wil realiseren in de gemeente Velsen. Investeringsbeslissingen worden genomen wanneer aan een aantal (financiële) uitgangspunten wordt voldaan.

De investeringsprojecten die op dit moment op de planning staan, zijn afkomstig uit het verleden en betreffen langlopende trajecten. De corporatie stuurt op de uitgaven door bijvoorbeeld een solvabiliteitsdoelstelling van 15% te hanteren.

Bij nieuwe investeringstrajecten zal de kasstroomsturing een belangrijker plaats in gaan nemen evenals het risicomanagement.

Wat betreft de efficiëntie kan vastgesteld worden, dat AWV Eigen Haard als gevolg van de bestuurlijke crisis van enkele jaren geleden minder goed scoort op dit onderwerp. Echter, in de afgelopen periode is aandacht besteed aan de wijze waarop de organisatie haar werk doet en is doelmatigheid een thema.

Presteren ten aanzien van Governance: goed

Het intern toezicht bij AWV Eigen Haard is georganiseerd langs de lijnen die daarvoor binnen de branche gelden. De Raad van Commissarissen, die in zijn geheel in 2009 is aangetreden, heeft de Governance Code geïmplementeerd. Voor het eigen functioneren heeft de Raad een reglement opgesteld; hierin is onder meer opgenomen dat de Raad zich jaarlijks aan een zelfevaluatie zal onderwerpen. De Raad van Commissarissen heeft –gezien de omvang van de organisatie- geen afzonderlijke commissies ingesteld. De commissarissen zijn gezamenlijk verantwoordelijk.

Over de eigen activiteiten doet de Raad uitgebreid verslag in het jaarverslag van de corporatie. Ook op de website bevindt zich informatie over samenstelling en werkwijze van de Raad van Commissarissen.

De Raad komt normaal gesproken zo'n vier tot zes keer per jaar in vergadering bijeen. In de afgelopen periode is dat vaker geweest. De Raad van Commissarissen vergadert een keer per jaar met de Huurdersraad. De voorzitter van de Raad voert regelmatig overleg met de directeur-bestuurder.

De governance binnen AWV Eigen Haard is door het bovenstaande de afgelopen jaren op orde gekomen. De hoge frequentie van het eigen overleg en dat met de directeur-bestuurder heeft te maken gehad met de wederopbouw van het bedrijf. Nu deze is afgerond, is een minder hoge frequentie mogelijk.

Deel III Kwantitatieve scorekaart

Totaalbeeld	Prestaties	I	II	III	IV	V	To- taal
Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen		7,8	8	6	7		7,6
Huisvesting primaire doelgroep	8,0						
Kwaliteit woningen en woningbeheer	8,0						
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen	8,0						
(Des)investeren in vastgoed	8,0						
Kwaliteit wijken en buurten	8,0						
Overige/andere prestaties	6,7						
Presteren naar Opgaven		7,8	8	8	8		7,9
Beschikbaarheid	8,0						
Betaalbaarheid	8,0						
Bijzondere doelgroepen	8,0						
Leefbaarheid en veiligheid	6,7						
Herstructurering	7,9						
Bouwproductie	8,0						
Energie en duurzaamheid	8,0						
Overig	8,0						
Presteren volgens Stakeholders		7,8	8	8	8		7,9
<i>Eigen ambities en doelstellingen</i>							
Maatschappij	7,9						
Klant	8,0						
Organisatie	8,0						
Financiën	7,6						
<i>Opgaven in het werkgebied</i>							
Beschikbaarheid	8,1						
Betaalbaarheid	8,0						
Bijzondere doelgroepen	7,7						
Leefbaarheid	7,9						
Herstructurering	7,6						
Bouwproductie	8,1						
Duurzaamheid	8,2						
Presteren naar Vermogen		6,9	7	8	6		6,9
Presteren ten aanzien van Governance		8,0	8	8	7	8	7,8
Totaalscore							7,6

I Feitelijke prestaties (70%)

II Inzicht (10%)

III Vertaling (10%)

IV Monitoring (10%), alleen bij governance tellen I, II, III, IV en V elk voor 20% mee in de totaalscore

Bijlagen

Bijlage 1. Visitatiemethodiek versie 3.0

Beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I Feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan eigen doelen en ambities.	Corporatie legt logische relatie tussen prestaties en doelen/ambities.	Feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde ambities en doelen.	70%
II Missie, visie en doelen zijn geformuleerd, passend bij corporatie en werkgebied.	Streefbeelden voor de toekomst zijn vertaald in meetbare doelen.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
III Doelen zijn geoperationaaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing in meetbare eenheden.	Geplande doelen zijn uitgewerkt in meetbare eenheden, inclusief kosten.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV Corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren en trekt daaruit conclusies.	Evaluatie van prestaties ten opzichte van ambities en doelen. Bij onderprestatie wordt een verbeterplan geformuleerd.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren naar Opgaven

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.	De corporatie heeft de geplande prestaties, gebaseerd op de externe opgaven, in beeld gebracht en de feitelijke prestaties daarvan gemeten. Bij de meting van de feitelijke prestaties is gebruik gemaakt van dezelfde meeteenheden en de meting heeft op vergelijkbare wijze plaatsgevonden. De feitelijke prestaties worden afgezet tegen de geplande prestaties.	De feitelijke prestaties komen overeen met de gestelde externe opgaven.	70%
II De corporatie heeft op elk van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven die zich in het werkgebied en, voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.	De corporatie beschikt op de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) over een overzicht van de lokale, regionale en landelijke opgaven en heeft deze in kwantitatieve en/of kwalitatieve variabelen uiteengezet. De corporatie brengt de voor het beleid relevante en/of beïnvloedbare variabelen systematisch en periodiek in beeld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>III De corporatie vertaalt de opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.</p> <p>De corporatie geeft aan welke samenwerking met andere organisaties en partijen benodigd is.</p>	De corporatie heeft voor elk van de zeven prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) beschreven wat de opgaven zijn en wat de corporatie daarmee doet. De corporatie heeft meetbare doelen opgesteld en een prioritering aangebracht, zowel voor het gehele werkgebied van de corporatie als per prestatieveld.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven op de prestatievelden en trekt daaruit conclusies.	De corporatie meet en beoordeelt de prestaties en geeft aan of de geplande prestaties wel of niet en in welke mate zijn gerealiseerd. De corporatie geeft bij onvoldoende realisatie aan wat zij gaat doen om de geplande doelen zo snel mogelijk alsnog te realiseren.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren volgens Stakeholders

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>Ia De ambitie en doelen van de corporatie verhouden zich volgens de stakeholders tot de opgaven in het werkgebied en de financiële mogelijkheden van de corporatie (vermogen).</p> <p>Ib De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders.</p>	De corporatie beschrijft in een managementdocument de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en zet deze af tegen de eigen ambities en doelen en gerealiseerde prestaties. De corporatie licht eventuele verschillen toe.	Tevredenheid stakeholders.	70%
II De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.	De corporatie benoemt de voor haar relevante stakeholders op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden) en voert met hen een dialoog over de uitvoering van beleid. Het benoemen van de stakeholders wordt extern gecommuniceerd. De corporatie beschrijft de verwachtingen, wensen en/of verlangens van de stakeholders en maakt deze openbaar.	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
III De corporatie maakt duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan en verwerkt deze op transparante wijze in het eigen beleid.	De corporatie maakt de in kaart gebrachte verwachtingen, wensen en/of verlangens van de belangrijkste stakeholders zichtbaar in haar eigen doelen op de prestatievelden (of een beredeneerde eigen selectie van prestatievelden).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%
IV De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van hun verwachtingen, wensen en/of verlangens) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.	Bij het opstellen van de prestaties voert de corporatie overleg met de stakeholders over het presteren van de corporatie in voorgaande ja(a)r(en).	De corporatie geeft in voldoende mate inzicht.	10%

Beoordeling Presteren naar Vermogen

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Vermogensprestatie</i></p> <p>I bedrijfswaarde</p> <p>a. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde.</p> <p>b. De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen vanwege de strategie bestaand bezit, gebaseerd op een duidelijk omschreven investeringsprogramma inclusief economische rendementseisen. Deze rendementseisen kunnen verschillen per type investering. Rendementseisen lager dan de marktseisen komen ten laste van het bestemd eigen vermogen.</p>	<p>a. De vermogensberekening vindt plaats aan de hand van de bedrijfswaarde.</p> <p>b. De berekening van het bestemd vermogen vanwege de strategie van het eigen bezit beslaat een periode van 20 jaar vooruit. Het betreft beleidsmatige keuzes om minder te verdienen, die leiden tot een beslag op het eigen vermogen. Het betreft ook de voorgenomen investeringen waarvan de effecten voor een periode van 20 jaar vooruit in kaart zijn gebracht.</p>	<p>Het beschikbare eigen vermogen (inclusief en exclusief extra potenties) wordt maximaal ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties.</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt het vrije eigen vermogen in bedrijfswaardetermen in relatie tot de opgaven in het werkgebied.</p> <p>De visitatiecommissie weegt in haar oordeel mee de overwegingen van het bestuur en RvC/ RvT ten aanzien van investeringen, risicobeheersing en bestemming van vermogen.</p>	70%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p>II Extra potenties</p> <p>c. De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen</p> <p>d. De corporatie heeft de potenties van de (extra) financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht</p> <p>e. De corporatie heeft haar risicobuffers berekend</p> <p>III Presteren naar vermogen</p> <p>f. De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties</p> <p>g. De visitatiecommissie geeft een oordeel of de corporatie presteert naar de mogelijkheden van haar vermogen.</p>	<p>c. Dit betreft het vastgestelde verkoopprogramma plus de potentiële extra mogelijkheden voor verkoop.</p> <p>d. Dit betreft de extra leencapaciteit op basis van waardestijging in het vastgoed cq WOZ-waarde van vastgoed.</p> <p>e. De risicobuffers betreffen de marktrisico's macro-economische risico's en operationele risico's.</p> <p>f. Het eigen vermogen volgens bedrijfswaarde minus investeringsvoornemens geeft een bedrag aan resterend vermogen.</p> <p>g. Het resterend vermogen volgens bedrijfswaarde plus de berekende extra potenties, hanteert de visitatiecommissie voor haar oordeel.</p>		
<p><i>Visie</i></p> <p>II De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling ten aanzien van het beoogd economisch rendement op het vermogen.</p>	In relevante documenten zijn een onderbouwing en een toelichting opgenomen.	In openbare publicaties beschikbaar.	10%
<p><i>Risicoprofiel</i></p> <p>III De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het voorgenomen investeringsprogramma.</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde solvabiliteit verhoudt zich tot de referentiegroep.	10%
<p><i>Bedrijfsvoering</i></p> <p>IV De corporatie presteert efficiënt.</p>	In relevante documenten is een toelichting opgenomen.	De gerealiseerde en beoogde bedrijfslasten VHE komen overeen met de referentiegroep.	10%

Beoordeling Presteren ten aanzien van Governance

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
I Goed bestuur			
De corporatie heeft de borging van de kwaliteit van het intern toezicht vastgelegd.	<p>De RvC/RvT heeft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een eigen visie op de wijze van haar toezicht gehouden en deze is getoetst aan de Aedes Governance Code woningcorporaties; • vastgesteld wat de gewenste output is van het toezicht en welke normen er worden gehanteerd om de output te meten; • een duidelijke taakomschrijving van het bestuur en de toezichthouders. 	<p>De aanwezige deskundigheid in de RvC/RvT is zodanig dat rekening is gehouden met de aard van de corporatie, haar activiteiten en de daaruit voortvloeiende gewenste deskundigheid en achtergrond van de RvC/RvT.</p> <p>De samenstelling van de RvC/RvT vormt een goede afspiegeling van de belangrijkste belanghebbende van de corporatie</p> <p>Het resultaat van inhoudelijke toetsing en toetsingsinformatie in relatie tot de geleverde prestaties geeft inzicht dat de uitvoering van het toezicht houden verloopt conform de gestelde doelen.</p>	20%
II Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden			
<p><i>Tav eigen ambities en doelen</i></p> <p>De corporatie hanteert een visie op de maatschappelijke positie als uitgangspunt voor strategie en beleid. Het bestuur vertaalt de visie in een missie en beleidsdoelstellingen.</p>	De corporatie heeft een schriftelijk neergelegde opvatting over haar maatschappelijk functioneren in haar werkgebied geformuleerd. Hieruit moet af te leiden zijn welke rol de corporatie inneemt in het werkgebied en hoe die rol zich vertaalt naar de eigen organisatie en relatie met maatschappelijke partners.	De corporatie beschikt over een strategiedocument, goedgekeurd door de RvC/RvT, waarin haar maatschappelijke positionering in algemene zin en haar positionering in het werkgebied blijkt en wordt gemotiveerd. De corporatie beschikt over een document waarin heldere doelstellingen zijn geformuleerd en maakt daarbij de voortgang in de realisatie van haar ambities en doelen inzichtelijk.	20%
<p><i>Tav opgaven in het werkgebied</i></p> <p>Het bestuur geeft inzicht in de beleidsdoelstellingen en geleverde prestaties in het werkgebied en communiceert hierover met relevante belanghebbenden.</p>	De corporatie communiceert haar beleidsvoornemens en prestatieafspraken met belanghebbenden. De corporatie maakt haar geleverde prestaties inzichtelijk voor derden, minimaal via haar website.	Beleidsdoelen, prestatieafspraken en geleverde prestaties zijn transparant, helder en inzichtelijk beschikbaar voor derden, minimaal via de website.	20%

Standaard	Operationele omschrijving	Norm	Wegingsfactor
<p><i>Tav de betrokkenheid van belanghebbenden</i></p> <p>Het bestuur betreft belanghebbenden bij de beleidsvorming en communiceert met hen over de realisatie van beleidsdoelstellingen.</p>	<p>De corporatie heeft, onder goedkeuring van de RvC/RvT, voor iedereen kenbaar belanghebbenden benoemd bij de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie.</p> <p>De corporatie houdt tenminste één keer per jaar een vergadering met belanghebbenden, waarin de corporatie in dialoog treedt over de beleidsvoornemens en resultaten.</p>	<p>Er is een belanghebbendenregister, waaruit blijkt welke organisaties de corporatie tot haar belanghebbenden rekent; de woningcorporatie maakt dit kenbaar op haar website.</p> <p>De corporatie heeft de belanghebbendenbijeenkomst gehouden. De werkwijze in de bijeenkomst ligt vast.</p> <p>Het bestuur en de RvC/ RvT zijn bij voorkeur voltallig aanwezig bij de vergadering met belanghebbenden. Er is een schriftelijk verslag beschikbaar.</p> <p>Het bestuur en RvC/RvT bespreekt het visitatierapport met de belanghebbenden.</p>	20%
<p><i>Tav het vermogen</i></p> <p>De externe accountant rapporteert zijn bevindingen betreffende het onderzoek naar de jaarrekening gelijktijdig en op dezelfde wijze van het bestuur en de RvC/RvT.</p>	<p>In het verslag van de externe accountant komt tenminste aan de orde: analyses van ontwikkelingen van het vermogen en resultaat, die niet in de cijfers voorkomen en die naar de mening van de externe accountant bijdragen aan het inzicht in de financiële positie en resultaten van de corporatie.</p>	<p>Een verslag waarin de externe accountant inzicht geeft in ontwikkelingen van vermogen en resultaat, die niet in de cijfers tot uitdrukking komen.</p>	20%

Bijlage 2. Geïnterviewde personen AWW Eigen Haard

Naam	Functie
De heer J. Staatsen	Voorzitter Raad van Commissarissen
De heer R. Jansen	Lid Raad van Commissarissen
De heer J. Zoutberg	Lid Raad van Commissarissen
De heer P. van Ling	Directeur-bestuurder
De heer S. van den Berg	Plv. directeur/manager Financiën
Mevrouw K. van der Weide	Manager Wonen a.i.
De heer J. Spigt	Manager Vastgoed

Bijlage 3. Betrokken stakeholders

Deelnemers stakeholdersbijeenkomst	
Mevrouw A. Breed	Bon Makerlaardij
Mevrouw E. Otter	Huurdersraad AWV Eigen Haard
De heer R. te Beest	Wethouder Wonen gemeente Velsen
De heer B. de Groot	Gemeente Velsen
De heer T. Kuné	Woningbedrijf Velsen
De heer W. Mastenbroek	Kennemerhave
De heer L. Salman	WBV Brederode
De heer N. Sengers	Stichting Bijzonder Basisonderwijs Velsen

Bijlage 4. Documentatie

Documentatie
Beleidsplan 2005-2010
Jaarplan 2010+
Jaarplan 2011
Memo d.d. 10-12-2009 inzake Tijdsfad positionering AWV Eigen Haard in 2013
Notitie Ontwikkelingen en doorkijk afgelopen periode d.d. 08-09-2010
Conceptpresentatie Koers 2010-2014 september 2010
Jaarverslag 2006
Jaarverslag 2007
Jaarverslag 2008
Jaarverslag 2009
Kwartaalrapportages 2006
Kwartaalrapportages 2007
Kwartaalrapportages 2008
Kwartaalrapportages 2009
Eerste kwartaalrapportage, halfjaarrapportage, derde kwartaalrapportage 2010
Directiestatuut d.d. 23-11-2004
Verslagen MT 2006-2010
Directiebesluiten 2010
Huurbeleidsplan 2007
Notitie Inkoopbeleid d.d. 27-11-2008
Licentieovereenkomst Koopgarant d.d. 23-04-2009
Rapportage 2002 Strategisch Voorraadbeleid
Portefeuillestrategie januari 2011
Projectenoverzicht AWV Eigen Haard d.d. 08-12-2010
Onderzoek identiteit AWV Eigen Haard d.d. voorjaar 2008
Onderzoek identiteit AWV Eigen Haard d.d. augustus 2008
Woonvisie 2015 gemeente Velsen
Intentieverklaring 2005 Ruimte voor wonen en werken in IJmond (Waterlandakkoord)
Prestatieafspraken Wonen Velsen d.d. 05-07-2005
Vervolg-prestatieafspraken Wonen Velsen 2007-2010 d.d. 31-10-2007
Eindevaluatie prestatieafspraken 2007-2010 (definitief concept) d.d. februari 2011
Beheerovereenkomst www.woneninvelsen.nl d.d.11-12-2003
Memo d.d. 22-05-2007 inzake Organisatie Wonen in Velsen vanaf 2007
Convenant buurtbemiddeling Velsen d.d. 29-10-2007
Samenwerkingsovereenkomst integrale schuldhulpverlening d.d.16-06-2008
Convenant ter stimulering gebruik FSC-gecertificeerde producten
Overeenkomst KWH/AWV Eigen Haard d.d.01-05-2005
KWH-Huurlabel Samenvatting rapportage d.d. 22-09-2010
Samenwerkingsovereenkomst AWV Eigen Haard en Huurdersraad d.d. 22-12-2009
Samenstelling Huurdersraad
Overzicht bewonerscommissies d.d. 15-09-2010
Notulen Huurdersraad 2006-2010
Kansenkaart Velsen Noord
Verkoopbrochure Oud-IJmuiden
Beheerovereenkomst VVE Larikshof d.d. 08-04-2003
Intentievereenkomst AWV Eigen Haard/De Waerden inzake woonzorgcomplex Adrianastraat
Corporatie in Perspectief 2009 en 2010

Documentatie

Begrotingen 2006-2011
WSW-rapport Kredietwaardigheid 2007 d.d. 24-04-2008
Brief WSW d.d. 17-10-2007 inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
Brief WSW d.d. 02-07-2008 inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
Brief WSW d.d. 22-07-2009 inzake kredietwaardigheid en faciliteringsvolume
Bezoekverslag WSW d.d. 18-08-2008
Brief VROM d.d. 18-11-2007 inzake Ontwikkeling organisatie AWV Eigen Haard
Brief VROM d.d. 30-11-2007 inzake Oordeel 2006
Brief VROM d.d. 28-11-2008 inzake Oordeel 2007
Brief WWI d.d. 27-11-2009 inzake Oordeel 2008
Brief BiZa d.d. 29-11-2010 inzake Oordeel 2009
Brief CFV d.d. 21-08-2007 inzake Beoordeling financiële positie verslagjaar 2006
Brief CFV d.d. 15-11-2007 inzake Jaarverslagonderzoek
Brief CFV d.d. 02-02-2008 inzake Projectsteun
Brief CFV d.d. 02-07-2008 inzake Continuïteitsoordeel 2008
Brief CFV d.d. 06-10-2008 inzake Aanvullende beleidsregels
Brief CFV d.d. 29-10-2008 inzake Solvabiliteitsoordeel 2008
Brief CFV d.d. 27-04-2009 inzake Steunaanvragen
Brief CFV d.d. 15-05-2009 inzake Onderzoek integer handelen corporatiesector
Brief CFV d.d. 05-06-2009 inzake Continuïteitsoordeel 2009
Brief CFV d.d. 28-10-2009 inzake Solvabiliteitsoordeel 2009
Brief CFV d.d. 29-06-2010 inzake Continuïteitsoordeel 2010
Brief CFV d.d. 29-09-2010 inzake Solvabiliteitsoordeel 2010
Brief AWV Eigen Haard aan CFV d.d. 04-12-2009 inzake Oordeelsbrief 2009
Brief AWV Eigen Haard aan CFV d.d. 27-05-2010 inzake Continuïteitsoordeel 2010
Accountantsverslagen 2006 en 2007 PWC
Accountantsverslagen 2008 en 2009 BDO
Treasuryscan d.d. 04-10-2005
Treasuryjaarplan 2011
Verslagen Raad van Commissarissen 2006-2010
Reglement werkwijze Raad van Toezicht AWV Eigen Haard d.d. 24-10-2005
Klokkenluidersregeling d.d. 09-03-2009
Integriteitsbeleid, ongedateerd

Bijlage 5. Uitwerking beoordeling Presteren naar eigen Ambities en Doelstellingen

Om de ambities van AWV Eigen Haard te kunnen toetsen zijn de strategische doelstellingen uit het beleidsplan 2005-2010 geordend naar de prestatievelden die in de visitatiemethodiek zijn vastgesteld. Vervolgens is aan de hand van de jaarverslagen (2007-2009) en kwartaalrapportages (2010) beoordeeld in hoeverre de strategische doelen zijn behaald.

De doelstellingen, die te maken hebben met de organisatie (samenstelling, invulling en financiën) worden in het kader van de maatschappelijke visitatie niet beoordeeld. De doelstellingen met betrekking tot financiën komen aan bod in het hoofdstuk Presteren naar Vermogen.

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf jaarverslag 2007	Oordeel
Huisvesting primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Klantgericht huisvesten doelgroepen 	Het in 2003 ingevoerde woonruimteverdelings-systeem bestaat uit een optie- en een winkelmodel. Basis is keuzevrijheid en klantvriendelijkheid.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Huurbeleid 	AWV Eigen Haard heeft het huurverhogingspercentage van het Ministerie gevolgd: 1,1%. Hiertegen zijn geen bezwaren gemaakt.	8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<ul style="list-style-type: none"> Keuzevrijheid en flexibiliteit; 	Overleg met de Huurdersraad en de diverse bewonerscommissies levert input voor de onderhoudswerkzaamheden.	8
	<ul style="list-style-type: none"> In stand houden en verbeteren woningen 	Door middel van het strategisch voorraadbeleid geeft AWV Eigen Haard inhoud aan haar onderhoudsbeleid, dat is gericht op het behoud van een technisch goed niveau en waar mogelijk een verbetering.	8
	<ul style="list-style-type: none"> KWH-label 	Vijf labelonderdelen gemeten. Resultaat: gemiddeld ruim voldoende. Label gehaald.	8
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> Wonen, zorg en welzijn 	AWV Eigen Haard participeert financieel en anderszins in het platform Wonenplus Velsen. Samen met het Woningbedrijf Velsen is Woon-servicePlus ontwikkeld. AWV Eigen Haard beschikt over drie gecombineerde woonzorgcomplexen.	8
(Des)investeren in vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw, herstructurering en verkoop 	Stratingplantsoen: 48 woningen gesloopt, 22 appartementen gebouwd. Vijf woningen werden verkocht.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Inzet middelen voor het lokale wonen 	AWV Eigen Haard investeert uitsluitend in de gemeente Velsen.	8
Kwaliteit wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> - bijdrage budget Huurdersraad; - Veilig Wonen in vijf complexen; - tuinonderhoud diverse projecten; - plaatsen speelobject school De Ark; - realisatie ambulance-oprit Le Notrelaan; - plaatsen straatnaamborden en borden verboden toegang diverse complexen; - plaatsen extra lichtmast Suze Groeneweg; - plaatsen voordeurluifels twee complexen. 	8

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf jaarverslag 2007	Oordeel
Overige/andere prestaties	• Innovatie	Start nieuw woonruimteverdelingsysteem door gezamenlijke Velsense corporaties.	7
	• Participatie	AWV Eigen Haard overlegt met individuele huurders, met de Huurdersraad en bewonerscommissies. Er loopt een pilot Wijkgericht werken. AWV Eigen Haard organiseert bewonersavonden en doet huisbezoeken.	8
	• Samenwerking	AWV Eigen Haard werkt samen met de collega-corporaties in Velsen, met gemeente(lijke instanties), met Bouwfonds en met zorginstellingen, o.a. Philadelphia.	8
	• Toetsbaar maken maatschappelijk rendement	Hierover is geen informatie beschikbaar.	4
	• Duidelijke communicatie	Zie participatie. Wordt daarom niet beoordeeld.	N.v.t.

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf jaarverslag 2008	Oordeel
Huisvesting primaire doelgroep	• Klantgericht huisvesten doelgroepen	Het in 2003 ingevoerde woonruimteverdelingsysteem bestaat uit een optie- en een winkelmodel. Basis is keuzevrijheid en klantvriendelijkheid.	8
	• Huurbeleid	AWV Eigen Haard heeft het huurverhogingspercentage van het Ministerie gevolgd: 1,6%. Hiertegen zijn geen bezwaren gekomen.	8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	• Keuzevrijheid en flexibiliteit;	AWV Eigen Haard voldoet aan de vraag naar een grote diversiteit van woningen en houdt rekening met de wensen en behoeften van iedere doelgroep en elke klant.	8
	• In stand houden en verbeteren woningen	Om kwaliteit te (blijven) leveren wordt rekening gehouden met het Bouwbesluit, de energieprestatienormering, de kwaliteit van materiaal bij vervanging, levensloopbestendigheid, leefbare woonomgeving, energielabeling en gemeentelijke richtlijnen.	8
	• KWH-label	Vijf labelonderdelen gemeten. Resultaat: gemiddeld ruim voldoende tot goed. Label gehaald.	8
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen	• Wonen, zorg en welzijn	AWV Eigen Haard participeert financieel en anderszins in het platform Wonenplus Velsen. Samen met het Woningbedrijf Velsen is WoonservicePlus ontwikkeld. AWV Eigen Haard beschikt over drie gecombineerde woonzorgcomplexen.	8
(Des)investeren in vastgoed	• Nieuwbouw, herstructurering en verkoop	Ladderbeek: 80 woningen gesloopt, bouw 11 appartementen en 28 eengezinswoningen. Er werd een woning verkocht.	8
	• Inzet middelen voor het lokale wonen	AWV Eigen Haard investeert uitsluitend in de gemeente Velsen.	8

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf jaarverslag 2008	Oordeel
Kwaliteit wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Bijdrage projecten leefbaarheid Huurdersraad; surveillances in sloopcomplexen; inrichting braakliggende terrein Motorhuis; Veilig Wonen in drie complexen; tuinonderhoud diverse projecten; afronding project school De Ark; jongerendebat Velslerbroek herinrichting plantsoen Suze Groeneweg; afsluitbare poort Rijpstraat. 	8
Overige/andere prestaties	<ul style="list-style-type: none"> Innovatie 	AWV Eigen Haard heeft dit jaar op dit punt geen prestaties geleverd.	4
	<ul style="list-style-type: none"> Participatie 	AWV Eigen Haard overlegt met individuele huurders, met de Huurdersraad en bewonerscommissies. Er zijn twee interne wijkteams opgericht. Evaluatie pilot Wijkgericht werken: ook voor de overige wijken moeten teams worden samengesteld. AWV Eigen Haard organiseert bewonersavonden en doet huisbezoeken.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Samenwerking 	AWV Eigen Haard werkt samen met de collega-corporaties in Velsen, met gemeente(lijke instanties), met Bouwfonds en met zorginstellingen, o.a. Philadelphia.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Toetsbaar maken maatschappelijk rendement 	Hierover is geen informatie beschikbaar.	4
	<ul style="list-style-type: none"> Duidelijke communicatie 	Introductie Nieuwsbrief nieuwe stijl. Beleid op website geplaatst.	8

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf jaarverslag 2009	Score
Huisvesting primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> Klantgericht huisvesten doelgroepen 	Het in 2003 ingevoerde woonruimteverdelingsysteem bestaat uit een optie- en een winkelmodel. Basis is keuzevrijheid en klantvriendelijkheid.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Huurbeleid 	AWV Eigen Haard heeft het huurverhogingspercentage van het Ministerie gevolgd: 2,5% (voor de meeste woningen).	8
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<ul style="list-style-type: none"> Keuzevrijheid en flexibiliteit; 	Introductie Koopgarant.	8
	<ul style="list-style-type: none"> In stand houden en verbeteren woningen 	Om kwaliteit te (blijven) leveren wordt rekening gehouden met het Bouwbesluit, de energieprestatie-normering, de kwaliteit van materiaal bij vervanging, levensloopbestendigheid, leefbare woonomgeving, energielabeling en gemeentelijke richtlijnen.	8
	<ul style="list-style-type: none"> KWH-label 	Vijf labelonderdelen gemeten. Resultaat: gemiddeld ruim voldoende tot goed. Label gehaald. Derde plaats om categorie corporaties tot 1.800 woningen.	8

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf jaarverslag 2009	Oordeel
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen, zorg en welzijn 	<p>AWV Eigen Haard participeert financieel en anderszins in het platform Wonenplus Velsen. Samen met het Woningbedrijf Velsen is Woon-servicePlus ontwikkeld.</p> <p>AWV Eigen Haard beschikt over drie gecombineerde woonzorgcomplexen.</p>	8
(Des)investeren in vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw, herstructurering en verkoop 	<p>Breesaap: sloop 54 woningen gesloopt, eerste paal Vrijheid/Vreede. Er werd een woning verkocht.</p>	8
	<ul style="list-style-type: none"> • Inzet middelen voor het lokale wonen 	<p>AWV Eigen Haard investeert uitsluitend in de gemeente Velsen.</p>	8
Kwaliteit wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> • Leefbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> - Bijdrage projecten leefbaarheid Huurdersraad; - deelname aan landelijk project Hang around om overlast door jongeren in Velsbroek tegen te gaan; - gratis plantjes voor bewoners Velsbroek; - opknopbeurt speelplaats Broeskamp; - naamgeving appartementencomplexen; - aanpak overlast; - medefinanciering Buurtbemiddeling. 	8
Overige/andere prestaties	<ul style="list-style-type: none"> • Innovatie 	<p>Introductie Koopgarant.</p>	8
	<ul style="list-style-type: none"> • Participatie 	<p>AWV Eigen Haard overlegt met de Huurdersraad en bewonerscommissies. Er zijn twee interne wijkteams opgericht. Met de bewonerscommissies zijn wijkshouwen gehouden.</p>	8
	<ul style="list-style-type: none"> • Samenwerking 	<p>AWV Eigen Haard werkt samen met de collega-corporaties in Velsen, met gemeente(lijke instanties), met Bouwfonds en met zorginstellingen, o.a. Philadelphia.</p>	8
	<ul style="list-style-type: none"> • Toetsbaar maken maatschappelijk rendement 	<p>Hierover is geen informatie beschikbaar.</p>	4
	<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke communicatie 	<p>Via Nieuwsbrief en website. Introductie nieuwe huisstijl.</p>	8

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf kwartaalrapportages 2010	Oordeel
Huisvesting primaire doelgroep	<ul style="list-style-type: none"> • Klantgericht huisvesten doelgroepen 	<p>Het in 2003 ingevoerde woonruimteverdelingsstelsel bestaat uit een optie- en een winkelmodel. Basis is keuzevrijheid en klantvriendelijkheid.</p>	8
	<ul style="list-style-type: none"> • Huurbeleid 	<p>AWV Eigen Haard heeft de huren in 2010 met 1,2% verhoogd</p>	8

Prestatieveld	Strategische doelen	Resultaten cf kwartaalrapportages 2010	Oordeel
Kwaliteit woningen en woningbeheer	<ul style="list-style-type: none"> Keuzevrijheid en flexibiliteit In stand houden en verbeteren woningen KWH-label 	Onder meer Koopgarant.	8
		Diverse werkzaamheden in het kader van alle vormen van onderhoud.	8
		Vijf labelonderdelen gemeten. Resultaat: gemiddeld ruim voldoende tot goed. Label gehaald.	8
Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen/voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> Wonen, zorg en welzijn 	<p>AWV Eigen Haard participeert financieel en anderszins in het platform Wonenplus Velsen. Samen met het Woningbedrijf Velsen is Woon-servicePlus ontwikkeld.</p> <p>AWV Eigen Haard beschikt over drie gecombineerde woonzorgcomplexen.</p>	8
(Des)investeren in vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw, herstructurering en verkoop Inzet middelen voor het lokale wonen 	<p>20 huurappartementen, 30 dure huurwoningen, 41 koopgarantappartementen, 10 vrije koopappartementen en 15 zorgappartementen Vrijheit/Vreede. Start bestemmingsplanprocedure Motorhuis. Afronding bouw tweede fase Ladderbeek: 34 eengezinswoningen. Bod op twee bouwblokken Oud-IJmuiden. Er werden twee woningen uit het bestaande bezit verkocht.</p>	8
		AWV Eigen Haard investeert uitsluitend in de gemeente Velsen.	8
Kwaliteit wijken en buurten	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> Bijdrage projecten leefbaarheid Huurdersraad; gezamenlijke wijkshouw wijkteam Velsbroek; werkplannen voor alle wijkteams; aanpak (geluids)overlast; naamgeving appartementencomplexen; groen-/tuinonderhoud; voorbereidingen 25 jaar Velsbroek. 	8
Overige/andere prestaties	<ul style="list-style-type: none"> Innovatie Participatie Samenwerking Toetsbaar maken maatschappelijk rendement Duidelijke communicatie 	AWV Eigen Haard heeft dit jaar op dit punt geen prestaties geleverd.	4
		AWV Eigen Haard overlegt met de Huurdersraad en bewonerscommissies. Er zijn twee interne wijkteams opgericht. Met de bewonerscommissies zijn acht wijkshouwen gehouden.	8
		AWV Eigen Haard werkt samen met de collega-corporaties in Velsen, met gemeente(lijke instanties), met Bouwfonds en met zorginstellingen, o.a. Philadelphia.	8
		Hierover is geen informatie beschikbaar.	4
		Via Nieuwsbrief (ook digitaal beschikbaar) en website.	8

Bijlage 6. Uitwerking beoordeling Presteren naar Opgaven

Prestatieafspraken Wonen Velsen, 2005-2009 (op basis van Woonvisie 2005-2015)

De prestatieafspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en de vier Velsense woningcorporaties. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten die voortvloeien uit (het realiseren van) de prestatieafspraken, maar niet over de inhoudelijke bijdrage die elke afzonderlijke corporatie voor haar rekening moet nemen.

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Partijen spreken af voor hun samenwerking uit te gaan van een benodigde kernvoorraad³ van 6.400 woningen (conform woningmarktonderzoek 1996, 2001); 	De voortgang van de prestatieafspraken wordt gevolgd met behulp van een actielijst die regelmatig onderwerp van gesprek is tussen de corporaties in de gemeente.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente en corporaties zullen de opbouw van de woningvoorraad jaarlijks volgen en de vastgestelde afspraken tav de kernvoorraad bijstellen indien marktomstandigheden daartoe aanleiding geven; 	AWV Eigen Haard houdt jaarlijks zicht op de eigen woningvoorraad.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente en corporaties geven tenminste iedere vier jaar (vanaf 2005) gezamenlijk opdracht tot een woningmarktonderzoek; 	In 2005 en in 2009 zijn woningmarktonderzoeken uitgevoerd.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Terughoudendheid bij verkoop van woningen. Enkel bij een te eenzijdige samenstelling van de voorraad (alleen in Velsen Noord toepasbaar) en in de noodzaak middelen te genereren voor herstructurering en nieuwbouw; 	Het verkoopbeleid is opgenomen in het Strategisch Voorraadbeleid. In het Beleidsplan 2005-2010 is in zijn algemeenheid het volgende gesteld 'Vooralsnog wordt terughoudend omgesprongen met verkoop.'	8
	<ul style="list-style-type: none"> Op het gebied van woonruimteverdeling gelden de afspraken in de "Overeenkomst Experiment Optie/Winkelmodel Velsen"; 	Het optie- en winkelmodel wordt gehanteerd.	8
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> Iedere corporatie draagt zorg voor de instandhouding van de kernvoorraad door tenminste 60% van eigen woningbezit onder de aftoppingsgrens te houden; 	Vrijwel alle woningen van AWV Eigen Haard (88%) zijn goedkoop of betaalbaar.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Streefhuren liggen tussen 60% en 90% van de maximale huurprijsgrens binnen het huidige huurbeleid; 	Huur in % maximaal toegestaan = 75%.	8
	<ul style="list-style-type: none"> De relatie tussen kwaliteit en huurprijs (kwaliteit obv technische staat en populariteit woning) wordt als centraal uitgangspunt gehanteerd. 	In het huurbeleid en op basis van streefhuurpercentages zijn daar afspraken over gemaakt (puntensysteem, de kwaliteit van een woning en de gewildheid op de markt).	8

³ Definitie: deel van de woningvoorraad dat een woningcorporatie beschikbaar houdt om huishoudens met een laag inkomen passend te huisvesten. In het kader van de prestatieafspraken wordt de kernvoorraad gekoppeld aan de woningvoorraad met een huurprijs onder de aftoppingsgrens van het type woning. 1-2 pers HH € 474,88. 3 of meerpers. HH € 508,92

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> De corporatie is primair verantwoordelijk voor de ontwikkeling, verhuur en beheer van vastgoed en de gemeente verantwoordelijk voor het coördineren van de inbreng van maatschappelijke organisaties; 	AWV Eigen Haard verhuurt en bouwt woningen. Daarnaast investeert AWV Eigen Haard ook in leefbaarheid. In 2006 werden drie statushouders gehuisvest.	8
	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente en corporaties spreken in geval van nieuwbouw af welk deel van de woningen bestemd wordt voor verhuur zonder voorwaarden en welk deel voor specifieke doelgroepen; 	Bij elk project legt AWV Eigen Haard de afspraken die hierover gemaakt zijn met de gemeente vast.	8
	<ul style="list-style-type: none"> De corporaties leggen voor 1 januari 2006 aan de gemeente een voorstel voor tot actualisatie van het beter geschikt maken van een deel van hun woningen voor ouderen. 	Valt niet binnen visitatieperiode.	N.v.t.
Leefbaarheid & veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties participeren in wijken waar zij substantieel woningbezit hebben via wijkgerichte samenwerkingsverbanden en staan positief tegenover het leveren van een (financiële) bijdrage aan maatregelen ter bevordering van een goed woon- en leefklimaat. 	AWV werkt samen met zorg- en welzijnspartijen en investeert in leefbaarheid.	8
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties zijn verantwoordelijk voor de risico's van de vastgoedontwikkeling en – exploitatie; 	AWV Eigen Haard financiert vastgoedontwikkeling en exploiteert op eigen verantwoordelijkheid. Deels legt AWV Eigen Haard het risico bij de projectontwikkelaar.	7
	<ul style="list-style-type: none"> De corporaties zullen nieuwe te bouwen woningen zoveel mogelijk bouwen volgens de eisen van het Woonkeurlabel (basispakket) zoals geregistreerd door SKW; 	De projecten van AWV Eigen Haard worden zoveel mogelijk gebouwd volgens de eisen van het Woonkeurlabel.	8
Herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> De corporaties willen investeren in verbetering en vernieuwing van hun woningbezit en van de openbare ruimte in deze wijken; 	AWV Eigen Haard voert planmatig onderhoud uit aan de woningen en investeert in leefbaarheid (vooral op microniveau). De uitgaven zijn hoger dan gemiddeld. De totale uitgaven aan onderhoud zijn net zo hoog als corporaties in de referentiegroep.	7
	<ul style="list-style-type: none"> Partijen beschouwen herstructurering als gezamenlijke onderneming, waarvan de kosten en investeringen obv onderscheiden verantwoordelijkheden worden verdeeld; 	Projecten worden veelal uitgevoerd door de individuele corporaties. In sommige gevallen wordt gezamenlijk grond aangekocht.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Inspanningen om de rendementen van gebiedsexploitaties te optimaliseren; 	AWV Eigen Haard spant zich in om het rendement van gebiedsexploitaties te optimaliseren.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Voor 1 januari 2007 zullen definitieve financiële plannen worden uitgewerkt en vastgelegd in een aanvullende overeenkomst; 	In 2007 zijn vervolgprestatieafspraken gemaakt.	8
	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties zijn ihkv de positie als Toegelaten Instelling, verantwoordelijk voor de noodzakelijke investeringen in de woningbouw; 	AWV Eigen Haard neemt haar taak serieus en neemt ook door derden ontwikkeld vastgoed af.	8

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel
	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties melden via het Bestuurlijk Overleg hun voornemens inzake aanpak van gebieden en projecten aan; • Voor 1 juli 2006 spreken partijen de verdeling van kosten en risico's af bij herstructurering; • In een "Sociaal Statuut" hebben de corporaties in overleg met hun huurderorganisaties en met instemming van de gemeente vastgelegd op welke wijze zij zullen omgaan met de rechten en belangen van huurders in herstructureringsprocessen. 	<p>AWV Eigen Haard voldoet aan deze prestatieafspraken</p> <p>Valt niet binnen visitatieperiode.</p> <p>Sociaal statuut is van toepassing.</p>	<p>N.v.t.</p> <p>8</p>
Energie & duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Geen specifieke prestatieafspraken 	N.v.t.	N.v.t.
Overig	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties zijn verantwoordelijk voor de communicatie met hun huurders over alle zaken die voortvloeien uit de huurovereenkomst en het BBSH. 	AWV Eigen Haard informeert haar bewoners via brieven en brochures, informatieavonden, nieuwsbrieven en de website	8

Vervolg-prestatieafspraken Wonen Velsen 2007-2010

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel
Beschikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Bij subsidie om betaalbare huurwoningen te realiseren, houden de corporaties deze woningen minimaal tien jaar in de kernvoorraad; • Initiatief bij corporaties voor experiment bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken; • Ondergrens van 7.000 woningen voor de kernvoorraad. • Elke corporatie houdt tweederde van het eigen woningbezit onder de aftoppingsgrens en verantwoordt dit in het jaarverslag; 	AWV Eigen Haard heeft in dit kader geen subsidie ontvangen.	N.v.t.
		<p>Het gaat hier om een experiment van Woningbedrijf Velsen.</p> <p>AWV Eigen Haard heeft ultimo 2010 1.473 huurwoningen in bezit. Opgave volgens prestatieafspraken: 910. In de gehele gemeente Velsen zijn ca. 11.000 sociale huurwoningen</p> <p>88% van de woningen van AWV Eigen Haard is goedkoop of betaalbaar. (jaarverslag).</p>	<p>N.v.t.</p> <p>8</p> <p>8</p>
Betaalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties zorgen in de nieuwbouw na herstructurering voor voldoende betaalbare huurwoningen (egw tot € 526, mgw tot € 491) om herhuisvestingskandidaten de keuze te geven tussen nieuwbouw of terugkeer; • Corporaties onderzoeken de wenselijkheid en de mogelijkheden van het verkopen van een aantal woningen middels een tussenvorm van huur en koop (vb Koopgarant / MGE); • Monitoring door corporaties bij toewijzing van vrijkomende huurwoningen van de verhouding tussen inkomen en huur, rapportage in jaarverslag; 	AWV Eigen Haard komt deze afspraak na.	8
		AWV Eigen Haard biedt een aantal woningen aan via Koopgarant.	8
		In het jaarverslag wordt over de verhouding tussen huishoudensinkomen en de huur gerapporteerd.	8

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel
Bijzondere doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties stellen gezamenlijk voor 2006 zestien woningen beschikbaar voor de huisvesting van bewoners van zorginstellingen die geschikt zijn zelfstandig terug te keren in de maatschappij; • Partijen gaan de wenselijkheid en haalbaarheid van een voorziening voor dak- en thuislozen onderzoeken; • Corporaties dragen zorg voor het beheer, onderhoud en in stand houden van huurwoningen en huurstandplaatsen; • Corporaties onderzoeken in het hoeverre het sterrenstelsel geschikt is voor Velsen. Indien geschikt zullen de corporaties huurwoningen met meer sterren realiseren; • De komende vier jaar zullen jaarlijks gemiddeld 50 woningen worden opgeplust. 	<p>Valt niet binnen visitatieperiode;</p> <p>De Velsense corporaties waren hier toe bereid, maar de gemeente heeft er de voorkeur aangegeven hierover afspraken te maken met Haarlem en Beverwijk en betaalt hiervoor een vergoeding.</p> <p>AWV Eigen Haard heeft geen huurwoningen en huurstandplaatsen in beheer;</p> <p>Dit is onderzocht. Het sterrenstelsel speelt in het huidige toewijzingssysteem geen rol, omdat het niet opportuun werd geacht.</p> <p>Bij iedere mutatie wordt een woning aangepast (levensloopgeschikt gemaakt): drempels worden verwijderd, het aantal groepen in de meterkast wordt uitgebreid naar vier, waar nodig wordt een verhoogde wc-pot gebracht en een thermostaatkraan gemonteerd. De woningen worden voorzien van waterbesparende stortbakken en een HR-ketel.</p> <p>AWV Eigen Haard verhuurde in 2007 en 2008 zestien appartementen aan de Stichting Philadelphia. Statushouders worden gehuisvest conform de Rijkstaakstelling. Sinds 2007 heeft AWV Eigen Haard een huurcontract met de Brijder Verslavingszorg voor de huisvesting van ex-verslaafden. Er zijn folders/inkijkmappen met specifiek voor senioren gelabelde woningen.</p>	<p>N.v.t.</p> <p>N.v.t.</p> <p>N.v.t.</p> <p>N.v.t.</p> <p>8</p>
Leefbaarheid & veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> • Partijen zijn bereid, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, te investeren in vastgoed voor maatschappelijke doeleinden. Over de voorwaarden worden verdere afspraken uitgewerkt; 	<p>AWV Eigen Haard beschikt eind 2009 over drie gecombineerde woonzorgcomplexen. Voor verdere investeringen in maatschappelijk vastgoed zijn de (financiële) mogelijkheden van AWV Eigen Haard zelf te klein. AWV Eigen Haard heeft de intentie om te gaan samenwerken met De Waerden.</p>	<p>7</p>

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel																																	
	<ul style="list-style-type: none"> Per woningbouwlocatie is er een afgesproken kwaliteitsniveau (Standaard € 8.000,= per woning, Hoog, € 10.000,= en Top € 12.000,=). Corporaties nemen 35% van de kosten voor hun rekening; Afspraken over de kosten die (niet) ten laste van de bijdragen woonomgeving gebracht kunnen worden; Financiën en capaciteit beschikbaar stellen tbv netwerken op wijkniveau en leefbaarheidsmaatregelen. 	<p>AWV Eigen Haard werkt nog niet met de niveaus Standaard, Hoog en Top. Er zal intern besproken moeten worden hoe met deze afspraak om te gaan.</p> <p>Er zijn hier geen nadere afspraken gemaakt. Overigens zijn op dergelijke afspraken, naar het oordeel van de visitatiecommissie, geen prestaties te scoren.</p> <p>Dit gebeurt op verschillende manieren. Bijvoorbeeld d.m.v. diverse leefbaarheidsactiviteiten en wijkteams.</p>	<p>4</p> <p>N.v.t.</p> <p>8</p>																																	
Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> Taakstelling: <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Wijk</th> <th rowspan="2">Sloop</th> <th colspan="3">Nieuwbouw</th> </tr> <tr> <th>Totaal</th> <th>Huur</th> <th>Koop</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Oud – IJmuiden</td> <td>96</td> <td>142</td> <td>100</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Zee- en Duinwijk IJmuiden</td> <td>144</td> <td>125</td> <td>88</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Centrum Velsen Noord</td> <td>190</td> <td>186</td> <td>130</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>Velsen Noord</td> <td>82</td> <td>62</td> <td>19</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>512</td> <td>515</td> <td>337</td> <td>178</td> </tr> </tbody> </table>	Wijk	Sloop	Nieuwbouw			Totaal	Huur	Koop	Oud – IJmuiden	96	142	100	42	Zee- en Duinwijk IJmuiden	144	125	88	37	Centrum Velsen Noord	190	186	130	56	Velsen Noord	82	62	19	43	Totaal	512	515	337	178	<p>2006/2007: Sloop 48 woningen Stratingplantsoen Velsen-Noord</p> <p>2007: Oplevering 22 huurwoningen Stratingplantsoen Velsen-Noord</p> <p>2007/2008: Sloop 80 woningen Ladderbeek Velsen-Noord</p> <p>2008: Bouw 28 huurwoningen/appartementen Velsen-Noord</p> <p>2009: Sloop 54 woningen Breesaap Oud-IJmuiden</p> <p>2010: 20 huurappartementen, 30 dure huurwoningen, 41 koopgarantappartementen, 10 vrije koopappartementen en 15 zorgappartementen Vrijheid/Vreede. Ladderbeek 34 eengezinswoningen.</p> <p>Totaal: Sloop: 182 Nieuwbouw: 200</p>	8
Wijk	Sloop			Nieuwbouw																																
		Totaal	Huur	Koop																																
Oud – IJmuiden	96	142	100	42																																
Zee- en Duinwijk IJmuiden	144	125	88	37																																
Centrum Velsen Noord	190	186	130	56																																
Velsen Noord	82	62	19	43																																
Totaal	512	515	337	178																																
Herstructurering	<ul style="list-style-type: none"> Partijen leggen de prioriteit bij een behoorlijke kwaliteitsverbetering bij Velsen-Noord, Oud-IJmuiden, centrumgebied IJmuiden en Zee-wijk; 	<p>AWV Eigen Haard voldoet hieraan: de corporatie investeert in zowel Velsen-Noord als Oud-IJmuiden. In het centrum van IJmuiden en in Zeewijk wordt door AWV Eigen Haard niet geherstructureerd.</p>	8																																	

Prestatieveld	Uitwerking	Prestaties	Oordeel
	<ul style="list-style-type: none"> • Om doorstroming te bevorderen zullen met name betaalbare en middeldure appartementen aan de voorraad worden toegevoegd; • Alle woningen en woonomgevingen moeten op een goede of aanvaardbaar niveau onderhouden blijven worden (inclusief woningen en woonomgeving die binnen afzienbare tijd worden aangepakt); • Bij sloop/nieuwbouwplannen wordt als uitgangspunt 60% huur- en maximaal 40% koopwoningen genomen. Voor Velsen-Noord geldt een uitzondering (50%-50%); • Bij herstructurering van IJmuiden Centrum en Oud-IJmuiden wordt gestreefd naar verdichting, in Velsen-Noord en Zeewijk wordt uitgaan van toevoeging van egw; • Bij herstructurering is het vigerende parkeerbeleid uitgangspunt. 	<p>De (nieuwbouw) huurwoningen van AWV Eigen Haard zijn vrijwel allemaal goedkoop en betaalbaar.</p> <p>AWV Eigen Haard streeft naar behoud en/of verbetering van de kwaliteit van de eigen woningen.</p> <p>AWV Eigen Haard levert meer dan 60% huurwoningen op bij sloop/nieuwbouw.</p> <p>In Oud-IJmuiden heeft AWV Eigen Haard een aanzienlijke verdichting gerealiseerd. Bij een van de twee projecten van AWV Eigen Haard in Velsen-Noord zijn veertien woningen toegevoegd. Bij het andere project is niet gekozen voor toevoeging van egw maar van kwaliteit, dit op verzoek van de gemeente.</p> <p>Het betreft hier beleid van de gemeente.</p>	<p>8</p> <p>8</p> <p>8</p> <p>8</p> <p>N.v.t</p>
Energie & duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties nemen milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen en overleggen daarover met de gemeente. 	<p>AWV Eigen Haard heeft zowel voor bestaand bezit als voor nieuwbouw milieumaatregelen geformuleerd. Iedere nieuwe woning moet voldoen aan het Bouwbesluit op dit punt en er vindt afstemming plaats met de milieudienst IJmond. Ook zijn er in dit kader sectorbrede afspraken van kracht.</p>	8

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