



**Stichting Wooncorporatie
Kennemerhave**

Visitatierapport



Utrecht, december 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer A.T.A. Koopmanschap AC (voorzitter)
De heer drs. J.A. Boogaard
Mevrouw drs. A. de Klerk (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, én als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de plannen en ambities voor de komende vier jaar, voor zover dat relevant en beschreven is. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Wilma de Water
directeur

Samenvatting en recensie

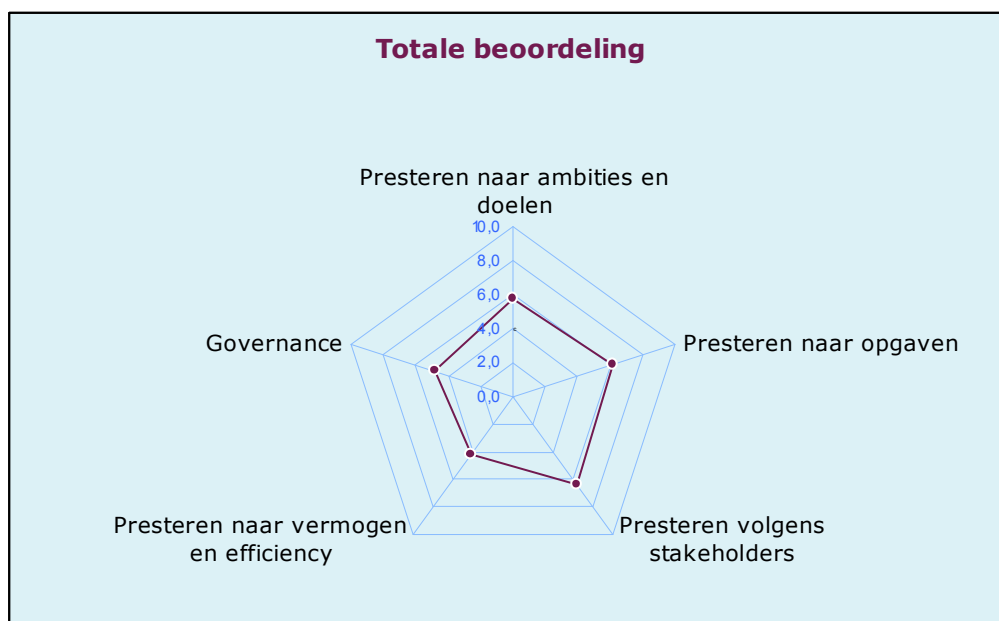
Samenvatting

In september 2010 heeft Stichting Wooncorporatie Kennemerhave (hierna ook: Kennemerhave) te IJmuiden opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 3.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Auditraad, 25 februari 2008) en vond plaats tussen januari en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 en 9 september 2011.

Op het moment van visiteren had Kennemerhave een hectische periode achter de rug. Tot voor kort was sprake van een drielagenstructuur. Eind 2010 (kort na opdrachtverlening voor visitatie) heeft het voltallige bestuur besloten haar bevoegdheden over te dragen aan een lid van de Raad van Commissarissen, die daarvoor tijdelijk was terugtreden als commissaris en tussen de overgang van drie- naar tweelagen heeft gefungeerd als zijnde het bestuur. De (overige) bestuursleden hebben eind 2010 hun ontslag ingediend. De omvorming naar een tweelagenstructuur wordt zowel intern als extern breed gedragen. Men verwacht dat de corporatie hierdoor in de toekomst slagvaardiger op kan treden dan in het verleden.

De visitatiegesprekken waren in eerste instantie gepland in het eerste kwartaal van 2011. Gezien de bijzondere bestuurlijke situatie, werden deze uitgesteld tot september 2011. De periode die de visitatie beoordeelt betreft de periode 2007 tot en met 2010 en beoordeelt in beperkte mate de te verwachten prestaties in de periode vanaf 2010 tot en met 2014. De beoordelingen in dit visitatierapport betreffen dus met name de periode waarin Kennemerhave functioneerde binnen een drielagenstructuur.

Stichting Wooncorporatie Kennemerhave wordt gewaardeerd met het eindcijfer 5,5.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar ambities en doelen	5,8
Presteren naar opgaven	6,2
Presteren volgens stakeholders	6,5
Presteren naar vermogen en efficiency	4,2
Governance	4,8
Gemiddelde score	5,5

De scores voor Kennemerhave lopen over het algemeen behoorlijk uiteen. Met name in de gesprekken met stakeholders werden zowel stevige onvoldoendes als zeer hoge scores gegeven. De visitatiecommissie heeft tijdens de visitatiegesprekken geconstateerd dat er een zeer hoge waardering is voor de wijze waarop de medewerkers van de corporatie haar werk doet in de uitvoering. Dit geldt met name op het gebied van leefbaarheid (buurtbemiddeling, hennepconvenant). Kennemerhave wordt in de gemeente Velsen bijzonder gewaardeerd daar waar het gaat om de huisvesting van doelgroepen die zorg nodig hebben. In de verschillende hoofdstukken worden dezelfde prestatievelden vanuit verschillende perspectieven beoordeeld. In de rapportage worden deze verschillen nader toegelicht.

Tijdens de visitatie zijn alle prestaties van de corporatie via verschillende invalshoeken beoordeeld. In deze samenvatting presenteren wij de prestatievelden in samenhang tot elkaar.

De commissie beoordeelt het **Presteren naar Ambities** met een voldoende. De visitatiecommissie constateert dat de ambities en doelen die door het bestuur waren geformuleerd deels wel en deels niet werden geïmplementeerd en tot resultaten hebben geleid. De commissie signaleert dat er in de uitvoering sprake was van feitelijke prestaties, waarbij geen helder verband was met de door het bestuur geformuleerde ambities. In de periode 2007 tot en met 2010 werd het doel 'optimale prijs/kwaliteit verhouding' vertaald in het relatief laag houden van de huurprijzen. 95% van het bezit behoort tot de kernvoorraad. De corporatie heeft het doel 'lage huren' zodanig ingevuld dat het belang van de zittende huurder prevaleerde boven het lange termijn belang van de corporatie. De technische basiskwaliteit van de woningen is voldoende, maar de woontechnische kwaliteit van een deel van het bezit is achterhaald. De corporatie gaf bestuurlijk aan dit laatste vrijwel geen aandacht. Hoewel Kennemerhave zichzelf ten doel had gesteld om nieuwe diensten te introduceren is dit niet gerealiseerd. Kennemerhave is bezig met het oprichten van bewonerscommissies en werkt mee aan overige initiatieven op het gebied van leefbaarheid (bijv. buurtbemiddeling, hennepaanpak). Het bij de fusie in 2001 introduceren van zogenoemde 'vrijwillige' wijkvertegenwoordigers, bleek onvoldoende te werken. Daarom werd bij de groei van de organisatie, en het ouder worden van de deelnemers, dat niet verder ingebed en in 2011 zelfs stopgezet. De corporatie is actief op het gebied van huisvesting voor gehandicapten. Ze bezit 372 'toegankelijke woningen', tien woningen voor 'begeleid wonen' en twaalf 'Fokuswoningen'. In de tweede fase van het project Rode Dorp zijn appartementen met lift (geschikt voor senioren) gebouwd.

Wat de doelgroep jongeren betreft, heeft Kennemerhave in de periode 2007-2010, 34% van de leeggekomen woningen aan jongeren tot 30 jaar verhuurd. Hierdoor heeft deze doelgroep een hogere kans op toewijzing van een huurwoning gekregen. Het ontbreekt op het terrein van 'bijzondere doelgroepen' aan een duidelijke visie en het gericht oppakken van nieuwe ontwikkelingen op dit gebied. Fase 1 en 2 van de herstructurering in Het Rode Dorp zijn uitgevoerd. De voorbereiding van de derde fase is afgerond. Het Rode Dorp staat te boek als een succesvol project, waar de corporatie trots op mag zijn. Enkele andere projecten hebben vertraging opgelopen. Het betreft onder meer: Molenweid (HOED met 12 appartementen) en appartementen op KPN-locatie. Voor Velsen-Noord, waar zich een groot deel van het bezit van Kennemerhave bevindt, is nog geen ontwikkelingsvisies opgesteld, terwijl dit wel was beoogd. Voor het opstellen van de ontwikkelingsvisie voor Velsen-Noord, is Kennemerhave afhankelijk van de samenwerking met andere partijen.

De commissie beoordeelt het **Presteren naar Opgaven** gemiddeld met een voldoende. Het prestatieveld 'Leefbaarheid' scoort met een zeven het hoogst. Het bestuur van Kennemerhave heeft de huren de afgelopen jaren zo laag mogelijk gehouden, waardoor de omvang van de kernvoorraad ongeveer hetzelfde is gebleven. De commissie vraagt zich af of hiermee de ambitie die uit de prestatieafspraken spreekt, namelijk het verminderen van de omvang van de kernvoorraad, gevolgd is. Kennemerhave is, ondanks de afspraken in de prestatieafspraken, nauwelijks actief geweest in het ontwikkelen van vormen tussen huur en koop. Kennemerhave heeft meegewerkt aan een experiment om de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken. De bouwtechnische kwaliteit van het woningbezit van Kennemerhave is voldoende, maar een deel is woontechnisch verouderd. De corporaties hebben gezamenlijk een inventarisatiemodel milieu- en energiebesparingsmaatregelen opgesteld. Corporaties en gemeente zien het werken aan leefbaarheid op wijkniveau als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De corporatie werkt goed mee aan de met stakeholders opgestelde convenanten (woonfraude, buurtbemiddeling, aanpak hennep). Kennemerhave is reeds in bezit van een groot aantal woningen voor zorgbehoevenden (zie *Presteren naar Ambities*). Eveneens heeft de corporatie maatschappelijk vastgoed in haar bezit, zoals een aantal praktijken voor fysiotherapie, huisartsen en een apotheek. Ook huisvest Kennemerhave diverse (zorg)stichtingen en heeft ze schoollokalen. Een deel van de nieuwbouw (2^e fase Rode Dorp) is levensloopbestendig gebouwd. Er is een gezamenlijk onderzoek uitgezet (SOAB), dat antwoord moet geven op de vraag of er voldoende tegemoet wordt gekomen aan de behoefte van zorgbehoeftigen aan wonen. Gemeentebreed loopt Velsen achter op haar taakstelling, omdat er een beperkt aantal (kleine) nieuwbouwlocaties is met veelal complexe ruimtelijke ordeningsprocessen. Op dit moment worden nieuwe plannen ontwikkeld. Kennemerhave heeft concrete prestaties geleverd door de herstructurering van het Rode Dorp.

De commissie vat het **Presteren volgens Stakeholders** samen met gemiddeld een (ruime) voldoende. De stakeholders gaven zeer uiteenlopende scores. Er was vooral een hoge waardering voor de wijze waarop de medewerkers van de corporatie de dingen doen in de uitvoering. De prestatievelden 'leefbaarheid' en 'kwaliteit van producten en diensten' scoren het hoogst. Voor het prestatieveld 'bouwproductie en stedelijke vernieuwing' geven stakeholders Kennemerhave de laagste score. Hieronder volgt een samenvatting van het oordeel van stakeholders. De beschikbaarheid van betaalbare woningen is goed bij Kennemerhave. De huren zijn relatief laag. Er zijn teveel goedkope woningen in Velsen en de corporatie werkt nog niet mee aan het 'kantelen' van het proces.

Kennemerhave onderhoudt haar bezit goed en klachten worden meestal goed verholpen. Een deel van het bezit is woontechnisch gedateerd (Velsen-Noord, Pendorp). De prestaties van Kennemerhave op het gebied van leefbaarheid zijn goed. De corporatie pakt hennep- en overlastsituaties goed op. Kennemerhave wordt door haar stakeholders geprezen op uitvoerend niveau. Ze is transparant, toegankelijk en afspraken worden nagekomen. De stakeholders vinden het wel wenselijk dat de corporatie proactiever en met meer enthousiasme mee zou doen aan experimenten. Stakeholders geven aan dat Kennemerhave hart heeft voor de doelgroep verstandelijk gehandicapt. De corporatie heeft een groot aantal Fokuswoningen, die goed worden verzorgd. Het Woonzorgcomplex Hofstede in Velsersbroek was een succes. Als er dingen geregeld moeten worden (op uitvoeringsniveau) gaat dat snel. Kritischer is men over het functioneren van het bestuur en over beleids- en besluitvormingsprocessen. De stedelijke vernieuwing in het Rode Dorp heeft geleid tot een goed resultaat. Kritische geluiden zijn er met name over de projecten die niet van de grond zijn gekomen (KPN-locatie) en wenst men een proactieve houding van Kennemerhave ten aanzien van visieontwikkeling voor de (grote) opgave die er ligt in Velsen-Noord. Een groot aantal stakeholders vindt het belangrijk dat de wensen van klanten centraal (blijven) staan bij het beleid van de corporatie. Sommige stakeholders hebben vooral behoefte aan een partner die strategisch kan opereren om de grote opgaven aan te pakken. Andere stakeholders willen juist dat Kennemerhave qua omvang blijft zoals ze is (toegankelijk, prettige samenwerking in de uitvoering).

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel **Presteren naar vermogen** een onvoldoende. De visitatiecommissie constateert dat met name het doel om de huren zo laag mogelijk te houden stringent is doorgevoerd. De corporatie heeft niet onderzocht of hierdoor andere (noodzakelijke) investeringen in de toekomst in de knel komen. Daarnaast heeft ze niet in kaart gebracht welke potenties er zijn om haar financiële mogelijkheden te verruimen, danwel optimaal te benutten om zo haar prestaties te verbeteren. Ze heeft bijvoorbeeld geen scenario's, die de verkooppotenties, in kaart brengen gemaakt. Eveneens heeft ze niet onderzocht welke potenties er zijn om extra vreemd vermogen aan te trekken. De risicobuffers zijn globaal op bedrijfsniveau berekend. Er zijn er geen risico's in beeld gebracht op projectniveau, terwijl in de praktijk is gebleken dat dit juist bij Kennemerhave prioriteit had moeten hebben (zie hoofdstuk 5). Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Kennemerhave het werk verzet met relatief weinig mensen (fte). Andere corporaties in Nederland hebben gemiddeld het dubbele aantal fte tot hun beschikking. Door onderbezetting is het met enige regelmaat nodig tijdelijke krachten in te huren. Dit heeft mede tot gevolg dat de bedrijfslasten (bijna) 'gemiddeld' zijn.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel **Governance** met een onvoldoende. Er was een kloof tussen het bestuur en de organisatie. De visitatiecommissie constateert dat er de afgelopen jaren in de drielagenstructuur op de verschillende niveaus van RvC, bestuur, directie en Huurdersoverleg terugkerend dezelfde thema's werden besproken. De betrokkenheid van iedereen was groot, maar de visitatiecommissie mist een duidelijke voortgang in de besluitvorming, waardoor gedurende lange tijd sprake was van (onnodige) stagnatie in belangrijke en kostbare processen. Na het aftreden van het volledige bestuur eind 2010, is in sneltreinvaart gewerkt aan de omslag van een drielagen naar een tweelagen bestuursmodel. De visitatiecommissie beoordeelt dit als een positieve ontwikkeling en constateert op basis van de visitatiegesprekken dat vrijwel alle stakeholders deze verandering toejuichen.

Vanaf 1 juli 2011 is de voormalige directeur benoemd tot directeur-bestuurder. Met de huidige samenstelling heeft RvC de belangrijkste specialiteiten in huis. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de huidige RvC sterk stuurt op de financiële planning & control. De visitatiecommissie acht aandacht voor financiën - gezien de huidige financiële situatie - noodzakelijk. De eenzijdige nadruk op 'control' brengt met zich mee dat er tussen de verschillende niveaus een zekere spanning is ontstaan. Bovendien ontbreekt het hierdoor aan aandacht voor het vraagstuk welke rol Kennemerhave kan en wil nemen ten aanzien van het oppakken van de toekomstige opgaven (bijv. Velsen-Noord). Op dit moment zijn RvC en de directeur-bestuurder hard aan het werk om de informatievoorziening (middels managementrapportages) te verbeteren. De visitatiecommissie constateert dat het nog ontbreekt aan duidelijkheid over de gewenste output, bijvoorbeeld aan de hand van concrete beleidsdoelen.

Recensie

De visitatiecommissie heeft tijdens de visitatiegesprekken geconstateerd dat er een zeer hoge waardering is voor de wijze waarop de medewerkers van de corporatie de dingen doen in de uitvoering. Het volkhuusvestelijk hart zit duidelijk op de goede plaats bij Kennemerhave. Dit geldt met name op het gebied van leefbaarheid. Kenneerhave wordt in de gemeente Velsen bijzonder gewaardeerd daar waar het gaat om de huisvesting van doelgroepen die zorg nodig hebben. Positieve geluiden als 'maatwerk', 'korte lijnen', 'flexibel' en 'goed contact' kwamen hierbij naar voren. Het (willen) leveren van goede dienstverlening aan stakeholders en klanten zit zichtbaar in de genen van de organisatie.

De drielagenstructuur, waar tot voor kort sprake van was, werd breed ervaren als een belemmering in de voortgang van (beleids)processen, bij het meedoen aan experimenten en in creativiteit. Het beleid om huren zo laag mogelijk te houden was hun belangrijkste doel. Andere opgaven werden daaraan door het bestuur ondergeschikt gemaakt. De corporatie was hierin over het algemeen zeer behoudend tot volgend. Een positieve uitzondering hierop vormt de grote herstructurering van het Rode Dorp.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat vrijwel alle stakeholders positief zijn over de verandering van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur. Ook binnen de organisatie ervaart men het als een positieve ontwikkeling. Men heeft de hoop en verwachting nu helderdere lijnen voor de toekomst uit te kunnen zetten en slagvaardiger te kunnen opereren. Tegelijkertijd wordt breed erkend dat het nog een lange weg te gaan is. De corporatie heeft lange tijd niet of minder bewogen en zal langzaam weer op gang moeten komen. Volgens stakeholders ligt er een grote opgave voor wijkvernieuwing. De visitatiecommissie constateert dat het een periode is van 'zoeken', zowel voor de RvC, de directeur-bestuurder, de managers en de medewerkers. Het zoekproces betreft onder meer het opstellen van beleid, het stellen van prioriteiten en een goede beleidscyclus.

Er ligt nog een grote opgave (onder meer Velsen-Noord) voor Kennemerhave. Vrijwel alle stakeholders maken zich zorgen of de corporatie deze opgave wel aankan. De zorgen richtten zich zowel op de financiële haalbaarheid als de capaciteit van de organisatie.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	11
1 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave en het werkgebied	13
1.1 De visitatie	13
1.2 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave	13
1.3 Het werkgebied	14
1.4 Leeswijzer	14
2 Presteren naar ambities en doelen	17
2.1 Missie en ambities	17
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen	19
2.3 Conclusies en motivatie	19
3 Presteren naar opgaven	25
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	25
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven	26
3.3 Conclusies en motivatie	27
4 Presteren volgens stakeholders	31
4.1 De stakeholders van Stichting Wooncorporatie Kennemerhave	31
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders	32
4.3 Conclusies en motivatie	33
5 Presteren naar vermogen en efficiency	37
5.1 Kerngegevens	37
5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling	38
5.3 Efficiency	39
5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency	39
5.5 Conclusies en motivatie	40
6 Governance	43
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance	43
6.2 Conclusies en motivatie	43
7 Scorekaarten	47
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	53
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	57
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	65
Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties	69
Bijlage 5 Definities	87

1 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave en het werkgebied

1.1 De visitatie

In september 2010 heeft Stichting Wooncorporatie Kennemerhave (hierna ook: Kennemerhave) te IJmuiden opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de versie 3.0 en vond plaats tussen januari en november 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 8 en 9 september 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer A.T.A. Koopmanschap (voorzitter) en de heer J.A. Boogaard. Mevrouw A. de Klerk was secretaris van de visitatiecommissie. In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden en secretaris opgenomen. De visitatie betreft de periode 2007 tot en met 2010 en 2011 tot en met 2014. Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. De wijze van beoordeling wordt toegelicht in bijlage 3.

Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren is voor Kennemerhave de recente overgang van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur een belangrijke reden. Op het moment van visiteren had Kennemerhave een hectische periode achter de rug. Tot voor kort was sprake van een drielagenstructuur. Eind 2010 (kort na opdrachtverlening voor visitatie) heeft het voltallige bestuur besloten haar bevoegdheden over te dragen aan een lid van de Raad van Commissarissen, die daarvoor tijdelijk was terugtreden als commissaris en tussen de overgang van drie- naar tweelagen heeft gefungeerd als zijnde het bestuur. De (overige) bestuursleden hebben eind 2010 hun ontslag ingediend. De omvorming naar een tweelagenstructuur wordt zowel intern als extern breed gedragen. Men verwacht dat de corporatie hierdoor in de toekomst slagvaardiger op kan treden dan in het verleden.

De visitatiegesprekken waren in eerste instantie gepland in het eerste kwartaal van 2011. Gezien de bijzondere situatie, werden deze uitgesteld tot september 2011. De periode die de visitatie beoordeelt betreft de periode 2007 tot en met 2010 en beoordeelt in beperkte mate de te verwachten prestaties in de periode vanaf 2010 tot en met 2014. De beoordelingen in dit visitatierapport betreffen dus met name de periode waarin Kennemerhave functioneerde binnen een drielagenstructuur. De lage score voor de visitatie van (bijna) voldoende hangt samen met het feit dat de drielagenstructuur niet optimaal functioneerde.

1.2 Stichting Wooncorporatie Kennemerhave

De Stichting Wooncorporatie Kennemerhave is in 2001 tot stand gekomen door een fusie van Woningstichting Velsen en Stichting RKW. Stichting Wooncorporatie Kennemerhave beheert 2.134 woningen en werkt in de gemeente Velsen. Deze gemeente telt ruim 67.000 inwoners.

Belangrijkste stakeholders zijn de gemeente Velsen, collega-corporaties, maatschappelijke instellingen, wijkteams, noodteams¹, SIG (organisatie voor ondersteuning van mensen met een beperking) en HOED (eerstelijnszorg). In dit werkgebied zijn ook de corporaties Woningbedrijf Velsen, AWV Eigen Haard en Woningbouwvereniging Brederode actief. Zij beheren in de gemeente Velsen circa 6.800 respectievelijk 1.600 en 550 woningen. Bij Stichting Wooncorporatie Kennemerhave werken 17 medewerkers; in totaal circa 14,5 fte. De leiding van de corporatie berust op dit moment bij een directeur-bestuurder. Het interne toezicht bestaat op dit moment uit drie leden, waarvan 1 lid namens de huurders in de Raad van Commissarissen zitting heeft. Kennemerhave is een wooncorporatie die tot 1 juli 2011 bestuurlijk functioneerde volgens het zogenoemde drielagenmodel. Er was sprake van een bestuur dat tot 16 december 2010 bestond uit acht personen. Zoals eerder vermeld, ontstond eind 2010 een bijzondere situatie doordat het voltallige bestuur is opgestapt. Vanaf 1 januari 2011 werd gewerkt aan de omvorming van een drielagenstructuur naar een tweelagenstructuur. Per 1 juli is sprake van een tweelagenstructuur. Hierover kunt u meer lezen in hoofdstuk 6 over Governance.

1.3 Het werkgebied

Stichting Wooncorporatie Kennemerhave is werkzaam in de gemeente Velsen in de provincie Noord-Holland. Deze gemeente is zowel industriegemeente als badplaats en belangrijke aanvoerhaven voor zeevis. De gemeente bestaat uit zeven kernen: Santpoort-Noord, Driehuis, IJmuiden, Santpoort-Zuid, Velsen-Noord, Velsen-Zuid en Velsersbroek. IJmuiden is de grootste kern en dankt haar ontstaan aan de aanleg van het Noordzeekanaal in 1876, dat het IJ (Amsterdam) met de Noordzee verbond. De gemeente is te typeren als liggend in een stedelijke omgeving nabij steden als Haarlem, Amsterdam. De woningmarkt bestaat uit 52,7 procent koopwoningen, 36,8 procent sociale huurwoningen en 9,5 procent particuliere huurwoningen.

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in, in de categorie 5, dat wil zeggen gemiddeld profiel. Wanneer Stichting Wooncorporatie Kennemerhave wordt vergeleken met de referentie groep zijn dit corporaties uit deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar ambities en doelen (hoofdstuk 2);
- Presteren naar opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens stakeholders (hoofdstuk 4);
- Presteren naar vermogen en efficiency (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

¹ Noodteam is een team waarin diverse partijen overlastsituaties in de gemeente Velsen gezamenlijk oplossen.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 4 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar ambities en doelen

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Wooncorporatie Kennemerhave in relatie tot de ambities en doelen die de organisatie zich heeft gesteld.

2.1 Missie en ambities

Stichting Wooncorporatie Kennemerhave heeft de volgende missie en ambities verwoord.

Strategische visie 2004-2013 (herziening 2007) en Beleidsplan 2003-2008

De *Strategische visie 2004-2013* is een beleidsdocument dat was opgesteld door de werkorganisatie. Door het bestuur werd doorlopend de afweging gemaakt of uitvoering van (onderdelen van de) de Strategische Visie noodzakelijk was. Deze strategische visie is ontstaan op basis van de stedelijke visie van de gemeente Velsen en de visie op het wonen in Velsen. Hierin is de missie van Kennemerhave als volgt omschreven: 'Kennemerhave is een woningcorporatie die haar producten en diensten klantgericht, zorgvuldig, rechtvaardig en betrouwbaar wil leveren. De centrale missie is:

- Het leveren van woningen met een optimale prijs/kwaliteit verhouding;
- Het vergroten van de keuzevrijheid en zeggenschap van huurders;
- Het bevorderen van de voorrang voor de bijzondere aandachtsgroepen;
- Het verbeteren van de woonkwaliteit in wijken.'

In de *Strategische Visie 2004-2013* staat beschreven welke woningen en complexen voor herstructurering zijn aangewezen en welke woningen voor verkoop.

De missie is - zowel in de strategische visie als in het beleidsplan 2003-2008 - vertaald in de volgende doelen:

- Het verhogen en op peil houden van de kwaliteit van ons woningbezit en de woonomgeving;
- Het aanbieden van een gedifferentieerd en betaalbaar woning- en dienstenaanbod aan diverse doelgroepen;
- De medeverantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid van wijken;
- Het ontwikkelen van nieuwe (woon)diensten en producten;
- Het bevorderen van het betrekken van de bewoners bij beleid.

In de zelfevaluatie geeft de corporatie aan te willen 'groeien waar het kan en niet alleen omdat het moet' en 'nieuwe projecten op te pakken wanneer zich mogelijkheden aandienen, door aankoop van locaties'.

In de herijking van de strategische visie in 2007 is een aantal doelen geconcretiseerd:

- Het ontwikkelen van wijkontwikkelingsvisies voor Rode Dorp, Zeeheldenbuurt en Velsen-Noord. Eveneens was het doel gesteld om een visie te maken voor de Zeeheldenbuurt. Dit doel is inmiddels bijgesteld. Een dele van de woningen wordt nu verkocht bij mutatie.
- Het toevoegen van (vervangende) nieuwbouwwoningen, vanwege de onrendabele investeringen, op beperkte schaal.

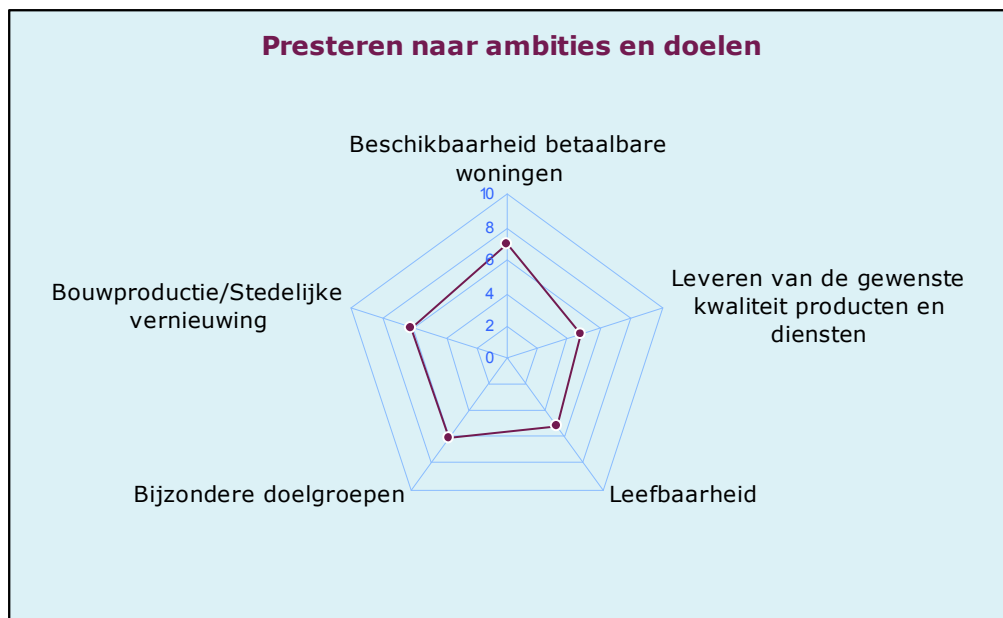
- Het oprichten van wijkteams die samen met bewoners meer aan de kwaliteit van de woning en van de woonomgeving gaan werken. Door middel van enquêtes en klantenpanels willen wij onze klanten beter leren kennen, zodat we kunnen bijdragen aan hun woonplezier en wooncarrière.
- Er zal naar worden gestreefd, in wijken waar dat nodig is, bepaalde woningen een opwaardering te geven, waardoor een betere gemêleerdheid van het woningaanbod ontstaat.

De ambities zoals door Kennemerhave vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van verschillende prestatievelden. In het schema hieronder staat de indeling van de verschillende ambities.

Geformuleerde doelen	Ambities
<ul style="list-style-type: none"> • Gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod voor diverse doelgroepen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Optimale prijs/kwaliteit verhouding woningen; ◦ Verhoging niet hoger dan streefhuur van alle woningen tot 75% van de maximaal redelijke huur, mits huur al hoger is. Uitzonderingen zijn: sloop- en nieuwbouwwoningen Rode Dorp, afwijkende huurovereenkomsten, woonzorgcomplexen. • Het in stand houden van de woningvoorraad voor de doelgroep (mensen met beperkte financiële middelen). • Huurbeleid maximale huurverhoging (3): <ul style="list-style-type: none"> ◦ 2007/2008: 1,1%; ◦ 2008/2009: 1,6%; ◦ 2009/2010: 2,5%; ◦ 2010/2011: 1,2%. 	Beschikbaarheid betaalbare woningen
<ul style="list-style-type: none"> • Het vergroten van keuzevrijheid en zeggenschap van huurders. • Het verhogen en op peil houden van de kwaliteit van het woningbezit en de woonomgeving. De kwaliteit van het woningbezit op niveau brengen en houden. Op de schaal van 1 tot 6 wordt gewerkt aan een technische kwaliteit 2/3. • Het ontwikkelen van nieuwe en aanvullende (woon)diensten en producten. Gedifferentieerd dienstenaanbod voor diverse doelgroepen. • Via conditiemeting regelmatig meten van niveau technische kwaliteit van de bouwkundige buitenelementen. • Een standaard uitrustingsniveau formuleren voor de binnenkant van de woning. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn functionaliteit, gezondheid, veiligheid en energieverbruik. • Door middel van enquêtes en klantenpanels de klanten beter leren kennen t.b.v. het woonplezier en wooncarrière. 	Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten
<ul style="list-style-type: none"> • Sinds 2007 nemen alle corporaties deel aan wijkteams vanuit een door de gemeente opgestelde wijkgerichte dienstverlening. Alle betrokken instanties zoals Politie, Stichting Welzijn, Zorginstellingen, corporaties en wijkplatforms e.d. maken daar onderdeel van uit. • De medeverantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid van wijken. • Herstructurering kan van invloed zijn op de woonomgeving en leefbaarheid in de wijk. Indien hier aanleiding toe is, zal Kennemerhave voorstellen doen voor het verbeteren van de kwaliteit in samenwerking met de gemeente. 	Leefbaarheid
<ul style="list-style-type: none"> • Het bevorderen van de voorrang voor de bijzondere aandachtsgroepen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Doelgroep senioren; ◦ Doelgroep jongeren; ◦ Doelgroep gehandicapten; ◦ Andere groepen die moeilijk zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. • Het is denkbaar dat Kennemerhave zich op doelgroepen richt zoals: kopers voor goedkopere koopwoningen; mensen met een midden- en hoger inkomen die zich op het duurdere segment van de huurmarkt richten. • Kennemerhave zal in eerste instantie diensten voor wonen en zorg niet in eigen beheer uitvoeren, maar hierin een faciliterende rol nemen. 	Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg

Geformuleerde doelen	Ambities
<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit van woningen door middel van herstructurering. • Het verbeteren van de woonkwaliteit in wijken. • Sloop-nieuwbouw van een complex met 120 woningen • Renovatie/Planvorming bij circa 470 woningen. • Het ontwikkelen van wijkontwikkelingsvisies voor het Rode Dorp, Zeeheldenbuurt en Velsen-Noord. • Er zal naar worden gestreefd, in wijken waar dat nodig is, bepaalde woningen een opwaardering te geven, waardoor een betere gemêleerdheid van het woningaanbod ontstaat. 	Bouwproductie en stedelijke vernieuwing

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar ambities en doelen



Presteren naar ambities en doelen	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	4,8
Leefbaarheid	5,1
Bijzondere doelgroepen	6,0
Bouwproductie/Stedelijke vernieuwing	6,1
Gemiddelde score	5,8

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 5,8. Kennemerhave presteert over de gehele linie dus voldoende. Per prestatieveld zijn er verschillen te zien. Beschikbaarheid betaalbare woningen, prestaties voor bijzondere doelgroepen en stedelijke vernieuwing scoren (ruim) voldoende. De visitatiecommissie heeft in dit hoofdstuk de door het bestuur vastgestelde doelen beoordeeld.

De commissie constateert dat deze deels wel en deels niet werden geïmplementeerd en tot resultaat hebben geleid. Daarnaast heeft de commissie gemerkt dat er in de uitvoering feitelijke prestaties zijn geleverd, die niet altijd te koppelen zijn aan door het bestuur geformuleerde ambities. Deze prestaties worden niet in dit hoofdstuk beoordeeld, maar in de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Presteren naar Stakeholders.

Beschikbaarheid betaalbare woningen (6,9)

In de periode 2007 tot en met 2010 werd het doel 'optimale prijs/kwaliteit verhouding' vertaald in het relatief laag houden van de huurprijzen. Dit was een van de belangrijkste doelen voor het bestuur. Dit doel is gehaald. 95 procent van het bezit behoort tot de kernvoorraad en de huren zijn niet hoger dan 75 procent van de maximaal redelijke huur. De score voor de feitelijke prestatie is daarom goed (zie tabel hoofdstuk 7). De visitatiecommissie stelt enkele kanttekeningen bij dit beleidsdoel. Kennemerhave heeft een beperkte mutatiegraad (± 5 procent) en de leegkomende woningen worden verdeeld volgens een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem met weinig invloed op de toewijzing door Kennemerhave. De visitatiecommissie is van mening dat de corporatie het doel 'goede prijs/kwaliteit-verhouding' zeer eenzijdig ingevuld, namelijk financieel bekeken vanuit de zittende huurder (huren zo laag mogelijk houden). De commissie is van mening dat een goede prijs/kwaliteit verhouding ook iets zeggen over de gewenste kwaliteit van woningen. Bovendien heeft de corporatie bij het bepalen van haar huurbeleid de totale opgave in de gemeente Velsen buiten beschouwing gelaten. Denk bijvoorbeeld aan de beschikbaarheid van woningen voor woningzoekenden of de opgave in Velsen-Noord. Daarnaast is er volgens de prestatieafspraken een overschot aan woningen in de kernvoorraad en is het verminderen van dit aantal gewenst (zie hoofdstuk 3). Het bestuur van de corporatie heeft dit aantal juist zo hoog mogelijk gehouden. Tot slot merkt de commissie op dat de kosten voor het 'laag houden van de huren' niet zijn doorgerekend in scenario's. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,9.

Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten (4,8)

De corporatie heeft als doel het verhogen en op peil houden van de kwaliteit van het woningbezit en de woonomgeving. Op de schaal van 1 tot 6 wordt gewerkt aan een technische kwaliteit 2/3. Via conditiemeting meet ze regelmatig het niveau van de technische kwaliteit van de bouwkundige buitenelementen. Bij mutatie wordt de woning aan de binnenkant verbeterd tot een standaarduitrustingsniveau. De commissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat de technische basiskwaliteit van de woningen voldoende is. De corporatie blijft de technische kwaliteit verbeteren, terwijl de woontechnische kwaliteit van een deel van het bezit achterhaald is.

De corporatie heeft daarnaast als doel om de keuzevrijheid en zeggenschap van huurders te vergroten en aanvullende diensten en producten te ontwikkelen (bijv. serviceabonnement). Eveneens heeft ze tot doel klantenpanels te houden. De commissie heeft geconstateerd dat er nauwelijks nieuwe diensten zijn geïntroduceerd door de corporatie. Ze is zelfs niet bezig geweest met de voorbereiding ervan. De visitatiecommissie beoordeelt daarom de prestaties als onvoldoende (4,8).

Het bestuur is wel actief geweest met het in stand houden van de zogenoemde 'vrijwilligers'/wijkvertegenwoordigers waarvan enkelen ook lid waren/zijn van de Stichting Huurdersoverleg Kennemerhave. Sinds kort is Kennemerhave bezig met het opzetten van bewonerscommissies. Dit laatste onderdeel komt aan de orde bij het volgende prestatieveld 'leefbaarheid'.

Leefbaarheid (5,1)

De visitatiecommissie constateert dat belangrijke doelen die door het bestuur van Kennemerhave waren gesteld niet zijn gerealiseerd. Het bestuur van de corporatie had de eigen ambitie wijkvertegenwoordigers in te zetten als 'oren en ogen' in de wijk. Het bij de fusie in 2001 introduceren van zogenoemde 'vrijwillige' wijkvertegenwoordigers, bleek onvoldoende te werken. Daarom werd bij de groei van de organisatie, en het ouder worden van de deelnemers, dat niet verder ingebed en in 2011 zelfs stopgezet. De visitatiecommissie beoordeelt de het presteren naar eigen ambities voor leefbaarheid daarom met een 5,1. De visitatiecommissie constateert desalniettemin dat de organisatie wel zaken oppakt in de praktijk, maar dat deze niet altijd direct aan het eigen beleid zijn te koppelen. Kennemerhave wil onder meer bewonerscommissies oprichten en werkt goed mee aan overige initiatieven op het gebied van leefbaarheid (bijv. buurtbemiddeling, hennepaanpak). Daarnaast treft ze maatregelen als onderhoud tuinen en verlichting. Deze prestaties worden betrokken bij Presteren naar Opgaven en Presteren naar Stakeholders, waar de scores voor Leefbaarheid hoger zijn.

Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg (6,0)

Kennemerhave heeft als doel het bevorderen van de voorrang voor de bijzondere aandachtsgroepen. Dit zijn: senioren, jongeren, gehandicapten, statushouders. De visitatiecommissie constateert dat de corporatie al actief is op het gebied van huisvesting voor gehandicapten. Ze bezit 372 'toegankelijke woningen', tien woningen voor 'begeleid wonen' en twaalf 'Fokuswoningen'. In 2010 zijn gesprekken gestart om dertien woningen te verkopen van complex Bickerlaan/Wulverderlaan aan SIG. In 2011 zijn negen woningen door SIG afgenomen en worden nu bewoond door mensen met een verstandelijke beperking. Als er woningen vrijkomen dan neemt SIG nog de resterende vier woningen af. OCK Het Spalier huurt in Velsen-Noord een grote woning geschikt voor kamertraining van jongeren onder de 18 jaar. Er is voor deze doelgroep weinig nieuwbouw gerealiseerd in de periode 2007 tot en met 2010. Aanpassingen in de woningvoorraad zijn voornamelijk in het kader van de Wet Maatschappelijk Ondersteuning gedaan (bijv. plaatsen trapliften). In de tweede fase van het project Rode Dorp zijn appartementen met lift (geschikt voor senioren) gebouwd. Wat de doelgroep jongeren betreft, heeft Kennemerhave in de periode 2007-2010, 34 procent van de leeggekomen woningen aan jongeren tot 30 jaar verhuurd. Kennemerhave heeft een beperkt aantal geschikte huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar en Kennemerhave wil deze behouden en niet verkopen. Er zijn daarom geen bestaande huurwoningen aan deze doelgroep verkocht. Wel hebben zij via het nieuwe woonruimteverdelingssysteem een hogere kans op het toewijzen van een huurwoning gekregen. De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0. De uitvoering van wat al bestaat is goed, evenals de ontwikkeling in het Rode Dorp. Het ontbreekt aan een duidelijke visie en het gericht oppakken van nieuwe ontwikkelingen op dit gebied.

Bouwproductie en stedelijke vernieuwing (6,1)

De corporatie heeft de Rode Dorp benoemd als wijk voor het ontwikkelen van een wijkontwikkelingsvisie. Hiervoor had ze concrete complexen aangewezen voor sloop-nieuwbouw. In de periode 2007 tot en met 2010 is er daadwerkelijk ingegrepen. Fase 1 en 2 zijn uitgevoerd. Het betreft de sloop van 78 woningen en de nieuwbouw van 71 woningen. De voorbereiding van de derde fase is afgerond en er zijn reeds woningen gesloopt. De nieuwbouw van 25 woningen vindt in 2011/2012 plaats. De visitatiecommissie constateert, op basis van de visitatiegesprekken, dat het Rode Dorp te boek staat als een succesvol project, waar de corporatie trots op mag zijn.

Naast herstructurering van het Rode Dorp heeft Kennemerhave weinig van haar andere doelen op het prestatieveld 'bouwproductie en stedelijke vernieuwing' behaald in de periode 2007 tot en met 2010. Enkele projecten worden (mogelijk) naar verwachting in de periode vanaf 2011 gerealiseerd. Het betreft onder meer: Molenweid (HOED met 12 appartementen) en appartementen op KPN-locatie. Het was de bedoeling met het KPN-project te voorzien in een differentiatie in aanbod van de appartementen en seniorenwoningen. Dit project is vanwege de economische crisis sterk vertraagd en er is inmiddels een fors bedrag op afgeboekt. Op dit moment wordt onderzocht of en hoe er nieuwe plannen kunnen worden ontwikkeld. De beperking op het risico van Kennemerhave is daarbij een belangrijke voorwaarde. Voor Velsen-Noord, waar zich een groot deel van het bezit van Kennemerhave bevindt, is nog geen ontwikkelingsvisies opgesteld, terwijl dit wel was beoogd. Voor het opstellen van de ontwikkelingsvisie voor Velsen-Noord, is Kennemerhave afhankelijk van de samenwerking met andere partijen.

Kennemerhave ontwikkelt nu haar eigen visie op Velsen-Noord in het kader van het op te stellen Strategisch voorraadbeleid. Eveneens was er in 2003/2004 beleid voor renovatie van of planvorming bij diverse complexen (in totaal 375 woningen). De plannen zijn veelal uitgesteld en de prestaties ten aanzien van renovatie/planvorming bij deze complexen zijn dan ook nihil. Tot slot heeft de corporatie nog enkele globale doelen geformuleerd (bijv. gemêleerd woningaanbod), maar deze zijn niet geconcretiseerd en dus lastig te beoordelen. De visitatie beoordeelt het onderdeel 'bouwproductie en stedelijke vernieuwing' met een 6,1. De voldoende is met name te danken aan de positieve beoordeling van de herstructurering in Het Rode Dorp.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Kennemerhave heeft de afgelopen periode gewerkt met twee verschillende beleidsplannen: Het beleidsplan 2003-2008 en een Strategische visie 2004-2013. Het beleidsplan was het formeel door het bestuur vastgestelde beleid. De Strategische visie was opgesteld door de werkorganisatie. Delen ervan konden in de loop van de tijd goed- of afgekeurd worden door het bestuur. Er werd als het ware door het bestuur 'wekelijks' bestuurd. In 2010 werd er een nieuw beleidsplan opgesteld, dat nog niet is vastgesteld. De visitatiecommissie is van mening dat hierdoor sprake is van een onduidelijke en onzekere beleidscyclus. Het ontbrak aan een eensluidende visie.

Kennis en inzicht

De opgave in de bestaande woningvoorraad van Kennemerhave is groot, groter dan de corporatie wellicht financieel aankan. De corporatie heeft deze opgave niet in beeld gebracht en heeft geen keuzes gemaakt in wat ze wel doet en niet doet.

Kennemerhave scoort voor het onderdeel 'Kennis en inzicht' daarom op vrijwel alle prestatievelden een onvoldoende.

Een uitzondering vormt het prestatieveld 'beschikbaarheid betaalbare woningen'. Dit krijgt een voldoende, omdat in dit prestatieveld hét belangrijkste doel van het bestuur - het laag houden van de huren - geformuleerd was. De gemiddelde score voor 'kennis en inzicht' beoordeelt de visitatiecommissie met een 4,6. In 2010 werd gewerkt aan een nieuw beleidsplan. Het door het bestuur opgestelde plan werd afgewezen door de RvC. Na het aftreden van het voormalige bestuur is in 2011 een nieuw concept Beleidsplan en Strategische Voorraadbeleid (2011-2016) opgesteld. Vaststelling hiervan door de RvC volgt eind 2011. De visitatiecommissie ziet dit als een kans om een goede basis te leggen voor de realisatie van toekomstige prestaties.

Planning

De corporatie heeft het merendeel van haar ambities niet geoperationaliseerd in een concreet plan. De corporatie heeft wel doelen op papier staan, maar werkt niet vanuit deze doelen. Het ontbreekt in een groot aantal gevallen aan de financiële onderbouwing van plannen. Een uitzondering hierop vormen de bouw- en onderhoudstechnische doelen. De corporatie werkte in de praktijk met de door het bestuur vastgestelde jaarbegroting. Deze vormden de kaders voor de directie en de werkorganisatie. Deze zijn in detail opgenomen in de begroting. De visitatiecommissie beoordeelt 'Planning' daarom met een 4,0.

Check en Act

De corporatie heeft weinig aandacht voor het beoordelen van de realisatie van haar eigen doelen en ambities. Het bijstellen van plannen vindt daarom nauwelijks plaats evenals een voortgangsbewaking op financiële aspecten, processen, economische omstandigheden en maatschappelijke doelen. De visitatiecommissie beoordeelt 'Monitoring' met een 3,0. Deze score geldt voor alle prestatievelden. De corporatie hoopt met het nieuwe beleidsplan en Strategisch Voorraadbeleid hierin verandering te brengen.

3 Presteren naar opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Stichting Wooncorporatie Kennemerhave in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

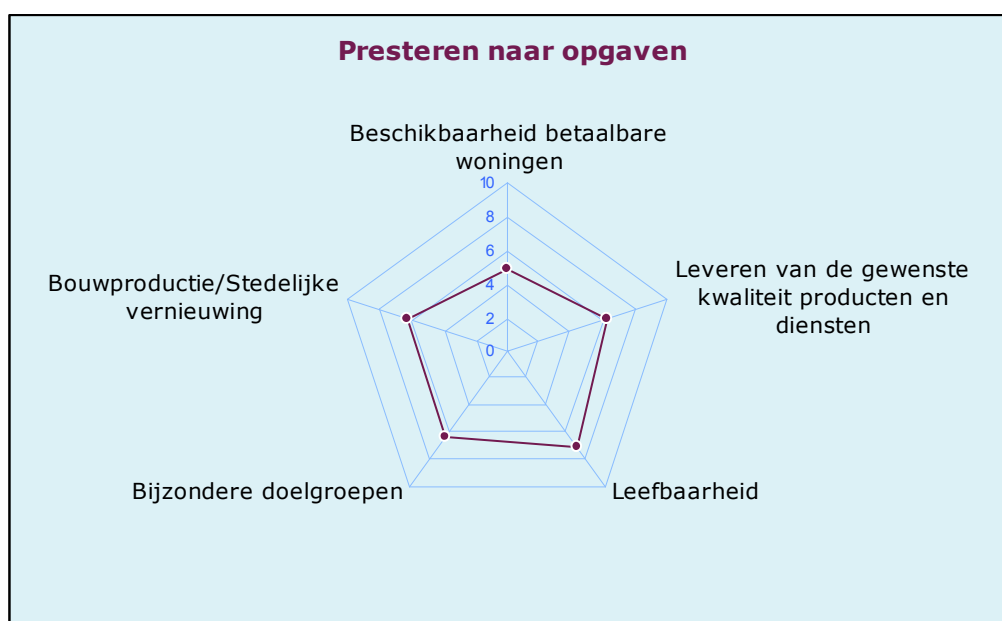
Prestatieafspraken Wonen Velsen 2007 tot en met 2010

In 2005 heeft Kennemerhave samen met haar collega-corporaties AWV Eigen Haard, Woningbedrijf Velsen en Woningbouwvereniging Brederode prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Velsen. In 2007 zijn vervolgaafspraken gemaakt. Deze gingen met name over de herstructureringsgebieden. In onderstaande tabel zijn de voor deze visitatie relevante prestatieafspraken samengevat. De meest concrete afspraken betreffen onder andere de afspraken over nieuwbouw en stedelijke vernieuwing. Het betreft gezamenlijke prestatieafspraken tussen gemeente Velsen en de lokale corporaties.

Geformuleerde opgaven	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"> • Gewenste streefverhouding op gemeenteniveau: 45% huur en 55% koop. • Elke corporatie houdt 2/3^e van het eigen woningbezit onder de aftoppingsgrens. Minimaal aantal woningen in de kernvoorraad: 7.000 (anno 2005 waren dit er 10.635) • Stimuleren vormen tussen huur en koop. • Partijen werken een experiment uit om bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken. 	Beschikbaarheid betaalbare woningen
<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit woningen: aanvaardbaar niveau. • Corporaties en gemeente gaan in overleg over milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen. 	Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten
<ul style="list-style-type: none"> • Partijen zien het werken aan leefbaarheid op wijkniveau als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Partijen spreken af hiervoor zowel financiën als capaciteit ter beschikking te stellen, waardoor netwerken op wijkniveau, goed kunnen functioneren en de benodigde leesbaarheidsmaatregelen, worden uitgevoerd. 	Leefbaarheid
<ul style="list-style-type: none"> • Voorzien in de behoefte aan specifieke nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen. • Onderzoeken wenselijkheid en haalbaarheid van een voorziening voor dak- en thuislozen (sociaal pension). • De corporaties nemen het werk van de gemeente over voor het beheer, onderhoud en in stand houden van huurwoningwagens en huurstandplaatsen. • Als het sterrensysteem een geschikte methodiek is, zullen de corporaties op basis hiervan inventariseren hoeveel sterren de bestaande woningen hebben en in welke bestaande complexen het bouwtechnisch en financieel haalbaar is om huurwoningen met meer sterren te realiseren. Gemiddeld 50 woningen per jaar worden opgeplust. 	Bijzondere doelgroepen, waaronder wonen en zorg
<ul style="list-style-type: none"> • Op nieuwbouwlocaties moet het bezit van de corporaties worden vergroot met in totaal 1.100 woningen (t.b.v. gewenste verhouding huur/koop). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen herstructurerings- en overige nieuwbouwlocaties: <ul style="list-style-type: none"> ○ Sloop/nieuwbouw: Minimaal 60% huur en maximaal 40% koop. M.u.v. Velsen-Noord: 50% huur en 50% koop. ○ Herstructurering: 30% huur en 70% koop. Om het bezit van een corporatie in Velsen-Noord niet onevenredig te laten krimpen, spreken partijen af dat er compensatie wordt gezocht bij een van de overige locaties. ○ Overige locaties: Minimaal 30% huur en 70% koop. 	Bouwproductie en stedelijke vernieuwing

Geformuleerde opgaven	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"> • Verbetering bestaande wijken: meer differentiatie. Nieuwbouw zal met name betaalbare en middeldure appartementen en seniorenwoningen moeten zijn (basis Woningmarktonderzoek 2005). • Ten aanzien van verbetering kwaliteit van de woningvoorraad leggen partijen prioriteit bij Velsen-Noord, Oud-IJmuiden, centrumgebied IJmuiden en Zeewijk. De wijken IJmuiden Centrum en Oud-IJmuiden streven naar verdichting. De wijken Velsen-Noord en Zeewijk: toevoeging van eengezinswoningen waar mogelijk. Bij herstructurering zorgen voor voldoende betaalbaarheid, huurwoningen in de nieuwbouw om herhuisvestingskandidaten de mogelijkheid te bieden voor nieuwbouw te kiezen en/of terug te keren naar hun oude woonomgeving. • Maatschappelijk vastgoed: Ieder neemt zijn eigen verantwoordelijkheid. Over de voorwaarden, zoals kostendekkend zijn, flexibel bouwen, langdurige contracten, garanties, grondprijzen en – bij multifunctioneel gebruik – het beheer en de beheerkosten, worden verdere afspraken uitgewerkt. • Herstructurering gemeente Velsen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Oud-IJmuiden 2007 t/m 2010: sloop: 96 woningen, nieuwbouw: 100 huur- en 42 koopwoningen ○ Zee- en Duinwijk 2007 t/m 2010: sloop: 144 woningen, nieuwbouw: 88 huur- en 37 koopwoningen ○ IJmuiden-Centrum 2007 t/m 2010: sloop: 190 woningen, nieuwbouw: 130 huur- en 56 koopwoningen. ○ Velsen-Noord: sloop: 82 woningen, nieuwbouw: 19 huur- en 43 koopwoningen. Nieuwbouw: 43 koopwoningen. 	Bouwproductie en stedelijke vernieuwing (vervolg)

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar opgaven



Presteren naar opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	4,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	6,3
Leefbaarheid	7,0
Bijzondere doelgroepen	6,3
Bouwproductie/Stedelijke vernieuwing	6,3
Gemiddelde score	6,2

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 6,2. Kennemerhave presteert over de gehele linie dus (bijna) voldoende. Per prestatieveld zijn er verschillen te zien. Het prestatieveld 'Leefbaarheid' scoort het hoogst. Daarna volgen 'bijzondere doelgroepen', 'kwaliteit van producten en diensten' en 'bouwproductie/stedelijke vernieuwing'. De opgave is grotendeels gebaseerd op de Prestatieafspraken die Kennemerhave samen met de drie andere lokale opererende corporaties en de gemeente Velsen heeft gemaakt. De prestatieafspraken zijn gemaakt over dezelfde periode als de visitatieperiode, namelijk 2007 tot en met 2010. De visitatiecommissie beoordeelt de rol en het aandeel van Kennemerhave ten aanzien van deze afspraken.

Beschikbaarheid betaalbare woningen (4,9)

In de prestatieafspraken is voor de hele gemeente Velsen een streefverhouding van 45 procent huur en 55 procent koop afgesproken. Elke corporatie kan het aandeel van het woningbezit met een huur onder de aftoppingsgrens verminderen tot tweederde. Het bestuur van Kennemerhave heeft de huren de afgelopen jaren zo laag mogelijk gehouden, waardoor de omvang van de kernvoorraad ongeveer hetzelfde is gebleven. De commissie vraagt zich af of hiermee de opgave die uit de prestatieafspraken spreekt, namelijk het verminderen van de omvang van de kernvoorraad, hiermee gevolgd is. De opgave volgens de prestatieafspraken en de eigen ambities van het bestuur van Kennemerhave stonden als het ware haaks op elkaar. De commissie beoordeelt dit punt daarom onvoldoende.

In de prestatieafspraken is eveneens afgesproken om de wenselijkheid van vormen tussen huur en koop te onderzoeken. De visitatiecommissie constateert dat Kennemerhave hierin beperkt actief is geweest. Het beleid was om geen woningen te verkopen. Er zijn in de periode 2007 tot en met 2010 3 woningen verkocht. Een aantal complexen is inmiddels wel aangewezen voor verkoop bij mutatie. Tot slot heeft Kennemerhave meegewerkt aan een experiment om de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld 'beschikbaarheid betaalbare woningen' met een 4,9.

Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten (6,3)

Op het prestatieveld 'kwaliteit producten en diensten' zijn enkele globale afspraken gemaakt. Gemeenten en corporaties hebben afgesproken dat de kwaliteit van de woningen op een aanvaardbaar niveau moeten zijn. Wat dat precies inhoudt is niet concreet gemaakt. De visitatiecommissie constateert op basis van de visitatiegesprekken dat stakeholders de bouwtechnische kwaliteit van aanvaardbaar niveau vinden. Over de woontechnische kwaliteit van delen van het bezit heeft men een ander oordeel. Daarnaast is er afgesproken in overleg te gaan over milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen. De corporaties hebben inmiddels een inventarisatiemodel milieu- en energiebesparingsmaatregelen opgesteld. Na invulling door de corporaties geeft dit model het beeld van hetgeen de corporaties op het gebied van duurzaamheid en milieu reeds presteren.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Leefbaarheid (7,0)

Corporaties en gemeente zien het werken aan leefbaarheid op wijkniveau als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. In dit kader zijn er al diverse convenanten opgesteld, zoals het convenant woonfraude en het convenant buurtbemiddeling. De corporatie werkt hieraan mee en stakeholders zijn tevreden over de bijdrage van de corporatie in de uitvoering ervan. Eveneens realiseert Kennemerhave diverse maatregelen ter verbetering van de woonomgeving. De maatregelen zijn beperkt, maar uit de visitatiegesprekken komt naar voren dat dit in lijn ligt met de (beperkte) opgave op dit gebied.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel dan ook met een ruime voldoende, namelijk een 7,0.

Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg (6,3)

Gemeente en corporaties hebben afgesproken te voorzien in de behoefte aan specifieke nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen. Kennemerhave is reeds in bezit van een groot aantal woningen voor zorgbehoevenden (zie Presteren naar Ambities). Eveneens heeft de corporatie maatschappelijk vastgoed in haar bezit, zoals een aantal praktijken voor fysiotherapie, huisartsen en een apotheek. Eveneens huisvest Kennemerhave diverse (zorg)stichtingen en heeft ze schoollokalen. Een deel van de nieuwbouw die in de periode 2007 tot en met 2010 (2^e fase Rode Dorp) is niet specifiek bedoeld voor deze doelgroep, maar wel levensloopbestendig gebouwd. Of met de bestaande woningen en nieuwbouw in voldoende mate wordt voorzien in de behoefte van de doelgroep, is op het moment van schrijven, nog niet bekend. Er is wel een gezamenlijk onderzoek uitgezet (SOAB), dat antwoord moet geven op deze vraag. Tot slot hebben de corporaties en de gemeente overleg over het beheer, onderhoud en in stand houden van huurwoonwagens en huurstandplaatsen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,3.

Bouwproductie en stedelijke vernieuwing (6,3)

De Provincie heeft berekend dat de gemeente Velsen circa 2.800 nieuwe woningen zal moeten realiseren. In de Prestatieafspraken van 2005 en 2007 met de gemeente, is geprobeerd daar invulling aan te geven. Op nieuwbouwlocaties moet het bezit van de corporaties worden vergroot met in totaal 1.100 woningen (ten behoeve van gewenste verhouding huur/koop). Het in de prestatieafspraken afgesproken programma voor 2007 t/m 2010 is minder ambitieus: 515 nieuwbouw en 512 sloop. Nieuwbouw zal met name betaalbare en middeldure appartementen en seniorenwoningen moeten zijn. Gemeentebreed loopt Velsen hierop achter. Dit heeft te maken met het feit dat er een beperkt aantal (kleine) nieuwbouwlocaties is met veelal complexe ruimtelijke ordeningsprocessen. Recentelijk heeft de gemeente een nieuwe Visie op Velsen 2025 vastgesteld, waarin ook de ambities naar beneden zijn bijgesteld. Kennemerhave heeft concrete prestaties geleverd door de herstructurering van het Rode Dorp. Hier heeft Kennemerhave in de periode 2007 tot en met 2010 78 woningen opgeleverd. In de visitatiegesprekken kwam naar voren dat dit een goed voorbeeld is van stedelijke vernieuwing. Dit heeft een positief effect op de beoordeling.

De visitatiecommissie geeft een gemiddelde beoordeling voor bouwproductie en stedelijke vernieuwing van 6,3. De KPN-locatie heeft de commissie bij de beoordeling in dit hoofdstuk buiten beschouwing gelaten, omdat het geen onderdeel vormde van de prestatieafspraken. De commissie wijst er op dat de mening van de stakeholders hierover weergegeven wordt in het volgende hoofdstuk Presteren volgens Stakeholders.

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

De corporatie heeft onvoldoende inzicht in de opgave. De commissie beoordeelt het onderdeel 'inzicht' met een 5,0.

De corporatie vertaalt de opgaven onvoldoende naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld. Het ontbreekt op een aantal thema's aan de koppeling van de prestatieafspraken naar de eigen beleidsdoelen. Een voorbeeld: De afspraak om vormen tussen huur en koop aan te bieden, lijkt nauwelijks een gesprekspunt te zijn bij Kennemerhave; laat staan dat het een beleidsdoel is. De commissie beoordeelt het onderdeel 'planning' met een 4,0.

De voortgang van de prestatieafspraken tussen de lokale corporaties en de gemeente Velsen gebeurt periodiek. De visitatiecommissie constateert dat de evaluatie van de prestatieafspraken nauwelijks geïntegreerd zijn in de beleidscyclus van de corporatie. Bovendien was het in de drielagenstructuur (tot en met 2010) niet altijd duidelijk of de toezeggingen die de directeur onder voorbehoud deed, werden overgenomen door het bestuur. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel 'Monitoring' met een 5,0.

4 Presteren volgens stakeholders

Stakeholders van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Stakeholders zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat stakeholders geven ten aanzien van de prestaties van Stichting Wooncorporatie Kennemerhave.

4.1 De stakeholders van Stichting Wooncorporatie Kennemerhave

Gemeente Velsen

Kennemerhave is samen met haar collega-corporaties in Velsen regelmatig in overleg met de gemeente Velsen. Dit overleg vindt zowel plaats op ambtelijk niveau als op bestuurlijk niveau. Het bestuurlijk overleg vindt circa een maal per twee maanden plaats. In dit overleg komen onder meer woonvisies en (voortgang) prestatieafspraken aan de orde. Individueel overleg tussen Kennemerhave en de gemeente vindt plaats daar waar het gaat om specifieke (bouw)projecten. Eveneens zijn er op uitvoerend niveau contacten met de gemeente over behandeling urgentie woningtoewijzing, noodteams, huisuitzettingen en huisvesting van statushouders.

Collega-corporaties

De vier collega-corporaties in Velsen kennen een nauwe overlegstructuur. Daar waar het gaat over de woonvisie en prestatieafspraken zijn ze alle vier (veelal in een gezamenlijk overleg) gesprekspartner van de gemeente. Eveneens hebben de vier corporaties, naast het tweemaandelijks bestuurlijk overleg met de gemeente, ook onderling directeurenoverleg. Dit vindt eveneens eens in de twee maanden plaats. Hierin wordt het bestuurlijk overleg met de gemeente voorbereid. Eveneens worden relevante zaken in het kader van wijkgericht werken besproken.

Stichting Huurdersoverleg Kennemerhave

Stichting Huurdersoverleg Kennemerhave zet zich graag in ten behoeve van de belangen voor de huurders. Zij vindt het belangrijk om met de verhuurder in overleg te gaan en doet dit dan ook op een regelmatige basis. Als overkoepelende huurdersorganisatie richt zij zich op onderwerpen die het beleid van de wooncorporatie betreffen. Het huurdersoverleg zet zich samen met Kennemerhave in om huurders te benaderen en te stimuleren mee te denken over hun leefomgeving om zo de leefbaarheid op een hoger plan te brengen. Het huurdersoverleg en Kennemerhave overleggen tweemaandelijks met elkaar.

Samenwerkingspartners op het gebied van wijkgericht werken

Kennemerhave werkt op verschillende terreinen samen met diverse partners in het wijkgericht werken:

- Buurtbemiddeling is samenwerking tussen woningcorporaties, politie, gemeente en Stichting Welzijn. Het is een laagdrempelige voorziening waar burens conflicten met elkaar oplossen onder begeleiding van vrijwillige buurtbemiddelaars.

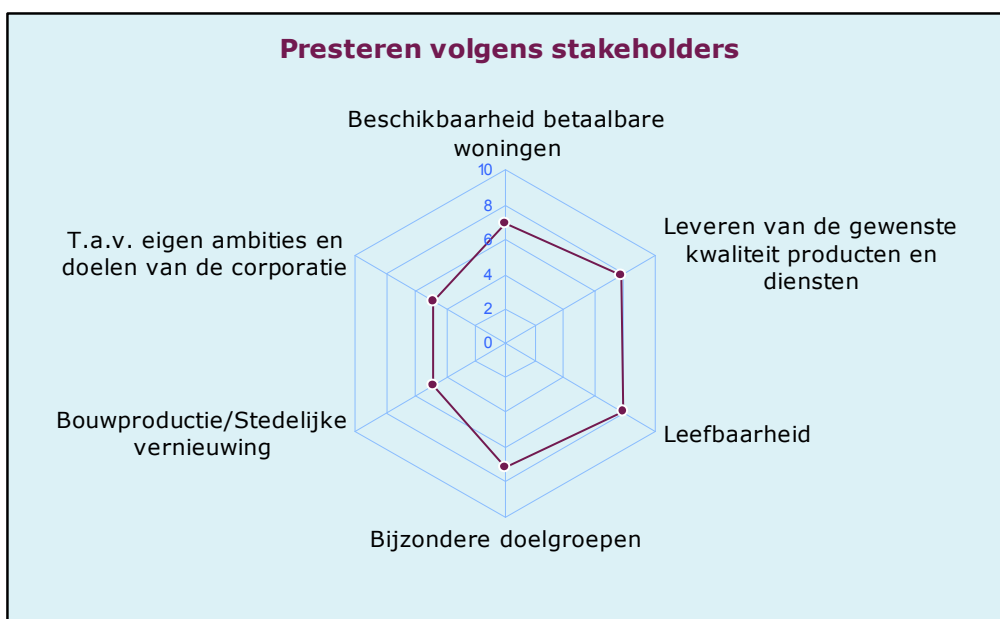
- Noodteam heeft een belangrijke lokale signaleringsfunctie. Hierbij zijn zowel hulpverleningsorganisaties bij betrokken als de politie en wooncorporaties. De eerste hulp en opvang wordt gecoördineerd door het (regionale) Vangnet en Advies. Tevens worden inwoners met een bijstandsuitkering, die tijdelijk zijn ontheven van de arbeidsverplichting, als kwetsbare groep gezien. Ondersteuning wordt geboden op het gebied van inkomen, sociale redzaamheid en eventueel toeleiding naar zorg of hulp.
- Integraal veiligheidsbeleid: Samenwerking tussen gemeente, politie, brandweer, bureau Halt, Veiligheidshuis, vertegenwoordigers van het bedrijfsleven, MKB en Regionaal Platform Criminaliteitspreventie Kennemerland, Welzijnsinstellingen, onderwijsorganisaties en woningcorporaties. Het gaat hierbij onder meer om een veilige woon- en leefomgeving (bijv. Keurmerk Veilig Wonen).

Zorginstellingen

Kennemerhave werkt met diverse zorginstellingen samen aan concrete projecten. Er is geen algemeen overleg op het terrein van wonen en zorg.

- Fokus: Het Fokusproject in Velsersbroek bestaat uit twaalf woningen met drie of vier kamers in een groene omgeving. De ruime woningen hebben een tuin en liggen op de hoek. De woningen liggen in een rustige buurt, op korte afstand van onder andere een winkelcentrum, gezondheidscentrum en voorzieningen op gebied van openbaar vervoer.
- SIG is een zorgorganisatie die volwassenen en kinderen met een
- verstandelijke beperking begeleidt. Op diverse locaties werkt Kennemerhave samen met het SIG: 'Het Logeerhuis' in IJmuiden. Eveneens is recentelijk een aantal bestaande huurwoningen verkocht door Kennemerhave aan het SIG ten behoeve aan verhuur aan de doelgroep.
- HOED: Huisartsen onder een dak, waarbij Kennemerhave diverse praktijkruimte verhuurt aan fysiotherapeuten en huisartsen.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: presteren volgens stakeholders



Presteren volgens stakeholders	
Prestatievelden	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen	6,9
Leveren kwaliteit producten en diensten	7,7
Leefbaarheid	7,8
Bijzondere doelgroepen	7,1
Bouwproductie/Stedelijke vernieuwing	4,8
T.a.v. eigen ambities en doelen van de corporatie	4,8
Gemiddelde score	6,5

4.3 Conclusies en motivatie

De commissie vat het Presteren volgens Stakeholders samen met een 6,5. Per prestatieveld zijn er verschillen te zien. De prestatievelden 'leefbaarheid' en 'kwaliteit van producten en diensten' scoren het hoogst. Daarna volgen de prestatievelden 'beschikbaarheid betaalbare woningen' en 'bijzondere doelgroepen'. Voor het prestatieveld 'bouwproductie en stedelijke vernieuwing' en 'ten aanzien van de eigen ambities en doelen' geven stakeholders Kennemerhave een onvoldoende. De visitatiecommissie geeft hierbij aan dat stakeholders het bestuurlijk functioneren en het eigen beleid laag beoordeelden. De uitvoering door de organisatie werd goed beoordeeld door stakeholders. We hebben beide aspecten hieronder toegelicht.

Beschikbaarheid betaalbare woningen (6,9)

Stakeholders geven aan dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen goed is bij Kennemerhave. De huren zijn relatief laag. Kennemerhave heeft ook bij sloop-nieuwbouw betaalbare eengezinswoningen weer teruggebouwd. Door enkele stakeholders wordt er wel een kritische kanttekening gemaakt. Er zijn namelijk teveel goedkope woningen in Velsen. De corporatie werkt nu niet mee aan het 'kantelen' van het proces naar minder goedkope woningen. De verschillende stakeholders geven dan ook zeer uiteenlopende oordelen variërend van onvoldoende tot goed. Het gemiddelde hiervan is ruim voldoende. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een gemiddelde van 6,9.

Leveren van gewenste kwaliteit producten en diensten (7,7)

Over het algemeen geven stakeholders aan dat Kennemerhave haar bezit goed onderhoud en dat klachten goed verholpen worden. Een enkele stakeholder geeft aan dat het vlotter of beter kan. In 2006 heeft de Stichting Huurdersoverleg een enquête onder huurders gehouden. De corporatie kreeg hierin een ruime voldoende (2006). Een deel van het bezit is woontechnisch gedateerd. Het betreft met name woningen in Velsen-Noord (onder meer Pendorp). De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een gemiddelde van 7,7.

Leefbaarheid (7,8)

Alle stakeholders zijn positief over de prestaties van Kennemerhave op het gebied van leefbaarheid. De leefbaarheidsproblemen in Velsen zijn volgens de stakeholders beperkt, maar Kennemerhave heeft volgens sommige stakeholders wel oog voor leefbaarheid. Ze heeft een aantal acties uitgevoerd, zoals achterpaden afsluiten, sponsoring.

Daarnaast heeft de corporatie hennep- en overlastsituaties goed opgepakt. Kennemerhave wordt door haar stakeholders geprezen op uitvoerend niveau. Ze is transparant, toegankelijk en afspraken worden nagekomen. Ze leveren maatwerk. Het zijn goede collega waarmee je open, eerlijk en prettig kunt samenwerken. Stakeholders zijn wel kritisch over de rol die het bestuur heeft gespeeld in de beleidsvorming de afgelopen periode. De stakeholders zouden het bijvoorbeeld wenselijk vinden als de corporatie proactiever en met meer enthousiasme mee zou doen aan experimenten. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een gemiddelde van 7,8.

Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg (7,1)

Stakeholders geven aan dat Kennemerhave hart heeft voor de doelgroep verstandelijk gehandicapt. Een enkele stakeholder zegt dat ze 'daarin voorop lopen'. De corporatie heeft een groot aantal Fokuswoningen², die volgens stakeholders goed worden verzorgd. Stakeholders in de zorg zijn over het algemeen van mening dat Kennemerhave met de huidige omvang goed is. De huidige omvang is flexibel en de communicatie is snel. Stakeholders geven aan dat Kennemerhave bij nieuwe (zorg)projecten de wil en de visie heeft om integratie voor cliënten met zorg mogelijk te maken. De corporatie zoekt duidelijk mee naar oplossingen. Ze stralen ook uit naar andere buurtbewoners dat zij dat belangrijk vindt en dat wordt gewaardeerd. Het Woon-zorgcomplex Hofstede in Velsbroek was een succes. Als er dingen geregeld moeten worden (op uitvoeringsniveau) gaat dat snel. Je weet bij wie je moet zijn. Een kritisch geluid heeft de commissie gehoord ten aanzien van beleids- en besluitvormingsprocessen. Degene die aan tafel zit met stakeholders heeft/had geen beslissingsbevoegdheid. Als dat wel het geval zou zijn kan het proces vlotter en creatiever verlopen. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een gemiddelde van 7,1.

Bouwproductie en stedelijke vernieuwing (4,8)

Stakeholders zijn positief over de stedelijke vernieuwing in het Rode Dorp. Het ziet er nu mooi uit volgens hen. Ze geven aan dat er een resultaat is om als corporatie trots op te zijn. Ze geven eveneens aan dat er bij het Rode Dorp sprake was van een lang voorbereidingstraject (vóór visitatieperiode), maar dat de uitvoering in de afgelopen periode goed is verlopen. Kritische geluiden zijn er met name over de projecten die niet van de grond zijn gekomen (KPN-locatie) en ze wensen dat Kennemerhave zich proactiever opstelt ten aanzien van visieontwikkelingen over de (grote) opgave die er ligt in Velsen-Noord. Sommige stakeholders vragen zich af of de corporatie een dergelijke opgave (financieel) aankan. De corporatie kan proactiever en slagvaardiger optreden ten aanzien van Velsen-Noord. Ook op dit prestatieveld signaleert de visitatiecommissie een verschil tussen bestuurlijke plannen en kwaliteit in de uitvoering. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders samen met een gemiddelde van 4,8.

² Vrijheid en gewoon wonen met een lichamelijke handicap. Fokus maakt het mogelijk. Als cliënt van Fokus woont u in een volledig aangepaste, gelijkvloerse woning. De Fokuswoningen liggen verspreid in een woonwijk, volledig geïntegreerd in de samenleving.

Ten aanzien van de eigen ambities en doelen (4,8)

Vrijwel alle stakeholders zijn positief over de recente veranderingen van een drielagen- naar een tweelagenstructuur. Zij vonden over het algemeen dat de drielagenstructuur onvoldoende functioneerde. Het beleid van de corporatie was nauwelijks bekend bij de stakeholders. Eveneens hadden ze niet of nauwelijks contact met het bestuur hierover. De visitatiecommissie vat het oordeel van de stakeholders over de eigen doelen daarom samen met een 4,8. Stakeholders verwachten dat met de nieuwe tweelagenstructuur de slagkracht van de corporatie zal vergroten. Tegelijkertijd geven ze aan dat het maken van een omslag nog een weg te gaan is. Een groot aantal stakeholders vindt het belangrijk dat de wensen van klanten centraal (blijven) staan bij het beleid van de corporatie. Sommige stakeholders hebben vooral behoefte aan een partner die strategisch kan opereren om de grote opgaven op te pakken en zien samenwerking/fusie met een andere corporatie als noodzakelijk. Andere stakeholders willen juist dat Kennemerhave qua omvang blijft zoals ze is (toegankelijk, prettige samenwerking in de uitvoering).

Kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties

Stakeholders geven aan dat de corporatie in voldoende mate alle relevante stakeholders kent en dat ze hun verwachtingen, wensen en verlangens kent. De visitatiecommissie signaleert hierbij wel een discrepantie tussen hoe men op uitvoerend niveau werkt (open en op basis van vertrouwen) en hoe het bestuur heeft gewerkt (niet zichtbaar). Dit vertaalt zich in een positief oordeel op het terrein van 'leefbaarheid', 'bijzondere doelgroepen' en 'kwaliteit producten en diensten' en in een onvoldoende voor de prestatievelden 'beschikbaarheid betaalbare woningen', 'bouwproductie/stedelijke vernieuwing' en 'eigen beleid'. Het gemiddelde cijfer voor 'Kennis en inzicht' is een voldoende, namelijk een 5,8. Stakeholders zijn weliswaar lovend over de wijze waarop de corporatie dingen uitvoert, maar men is kritisch over beleidszaken. De corporatie maakt op beleidsniveau onvoldoende duidelijk aan welke verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders kan worden voldaan. Ze betreft in onvoldoende mate de oordelen van de stakeholders bij de formulering van toekomstige prestaties. Vrijwel alle stakeholders geven aan niet of nauwelijks bekend te zijn bij het beleid van de corporatie en er ook niet proactief bij betrokken te zijn geweest door de corporatie. De visitatiecommissie geeft voor 'planning' en 'monitoring' daarom een onvoldoende, namelijk een 4,0.

5 Presteren naar vermogen en efficiency

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Stichting Wooncorporatie Kennemerhave, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van investeringen, rendement en efficiency.

5.1 Kerngegevens

In deze paragraaf zijn relevante gegevens over de financiële positie van de corporatie opgenomen.

Kerngegevens 2009	Corporatie Kennemerhave	Referentiecorporatie	Landelijk gemiddelde
Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (per VHE x € 1)	€ 40.715	€ 41.270	€ 37.888
WOZ-waarde (per woongelegenheden x € 1)	€ 182.722	€ 177.371	€ 159.816
Volkshuisvestelijk vermogen (per VHE x € 1)	€ 14.985	€ 16.049	€ 13.400
Prognose Volkshuisvestelijk vermogen 2014 (per VHE x € 1)	€ 18.054	€ 18.254	€ 16.132
Nominale waarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 31.301	€ 31.874	€ 30.995
Rentabiliteitswaarde langlopende leningen (per VHE x € 1)	€ 28.287	€ 28.013	€ 27.284
Rentelasten (per VHE x € 1)	€ 1.446	€ 1.437	€ 1.416
Netto kasstroom (per VHE x € 1)			
- huuropbrengst	€ 5.043	€ 5.125	€ 4.894
- netto kasstroom na rente	€ 848	€ 789	€ 684
Rentedekkingsgraad in %	1,6%	1,5%	1,5%
Schuldverdienratio in %	36,9%	40,4%	45,3%
Netto bedrijfslasten (per VHE x € 1)	€ 1.121	€ 1.317	€ 1.396
Aantal VHE per fte	160	93	88
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009) in %	24,8%	21,6%	19,5%
Onderhoudskosten (per VHE x € 1)	€ 1.569	€ 1.563	€ 1.445
- Klachtenonderhoud	€ 313	€ 323	€ 325
- Mutatieonderhoud	€ 361	€ 188	€ 205
- Planmatig onderhoud	€ 895	€ 1052	€ 915
Woningverbetering (per verbeterde woning x € 1.000)	€ 8.333	€ 11.948	€ 15.948
Continuïteitsoordeel	A1	85%	81%
Solvabiliteitsoordeel	JA	97,5%	98,6%

Bron: *Corporatie in Perspectief, CFV, Naarden, 2010*

Uit deze kerngegevens blijkt over het algemeen dat de financiële gegevens 2009 van Kennemerhave nauwelijks afwijken van de gemiddelden bij referentiecorporaties en het landelijk gemiddelde van corporaties. Een uitzondering hierop zijn twee punten:

- Het aantal VHE per fte is opvallend hoog, namelijk 160 verhuureenheden per fte. Landelijk is dit gemiddeld 88 verhuureenheden per fte. Op grond hiervan zou men kunnen verwachten dat de bedrijfslasten aanzienlijk lager zijn dan elders in het land. Ze zijn wel lager, maar niet substantieel lager. Het bestuur wenste geen uitbreiding van de formatie. Daarom werd waar nodig tijdelijk personeel ingeleend. Dit was regelmatig onderwerp van gesprek tussen het bestuur en de directie.

De netto bedrijfslasten bij Kennemerhave zijn 1.121 euro. De gemiddelde netto bedrijfslasten in Nederland zijn 1.396 euro.

- De onderhoudskosten per verhuureenheid zijn bij Kennemerhave gemiddeld. De kosten voor woningverbetering zijn substantieel lager. Dit ligt bij Kennemerhave op 8.333 euro per woning. Landelijk is dit gemiddeld 15.948 euro. Bij de referentiecorporaties is dit gemiddeld 11.948 euro.

De corporatie heeft er voor gekozen in 2010 de KPN-locatie en andere projecten financieel (fors) af te waarderen (zie Jaarverslag 2010). De solvabiliteit is hiermee fors gedaald. Hiermee heeft de corporatie voor zichzelf helder gemaakt welke financiële keuze ze moet maken (bijvoorbeeld ten aanzien van verkoop).

5.2 Beschrijving vermogensontwikkeling

Het CFV heeft Kennemerhave over 2009 een A1-oordeel gegeven.

De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde (bedrijfswaarde per VHE) ligt in 2009 bij Kennemerhave op 40.715 euro per verhuureenheid. Dit ligt iets boven het landelijk gemiddelde van 37.888 euro en iets onder het gemiddelde van de referentiecorporaties (41.270 euro). Het volkshuisvestelijk vermogen (Eigen Vermogen berekend volgens de methodiek van het CFV) was in 2009 bij Kennemerhave 14.985 euro per verhuureenheid. Het landelijk gemiddelde lag iets lager. Het gemiddelde van referentiecorporaties was iets hoger. Het volkshuisvestelijk vermogen bedroeg in 2009 31,7 procent van het balanstotaal. In voorgaande jaren was het volkshuisvestelijk vermogen ten opzichte van het balanstotaal voor Kennemerhave vergelijkbaar (32,5 procent in 2007 en 28,8 procent in 2008). De verwachting is dat het bedrag van 14.985 euro per verhuureenheid en het percentage van 31,7 procent inmiddels fors naar beneden moet worden bijgesteld vanwege forse afboekingen op de materiële vaste activa, waaronder KPN-locatie voor 4.371.000 euro en Rode Dorp voor 391.000 euro.

Volgens het CFV is de prognose (gebaseerd op gegevens uit 2009) voor het volkshuisvestelijk vermogen van Kennemerhave als volgt. Er wordt een toename verwacht de komende jaren: van 14.985 euro in 2009 tot 18.054 euro in 2014. De visitatiecommissie verwacht dat deze prognose volgend jaar bijgesteld zal worden naar beneden vanwege de afboeking in 2010. In deze prognose is rekening gehouden met investeringen in het Rode Dorp. Overige investeringsopgaven zijn vooralsnog buiten beschouwing gelaten.

Ten aanzien van de solvabiliteit (het eigen vermogen in percentage ten opzicht van het totale vermogen) merkt de visitatiecommissie op dat dit, door de afboeking van 9.000.000 euro, fors gedaald is. In 2007 was de solvabiliteit 16,1 procent. Ultimo 2010 was deze gedaald tot 1,4 procent. Dit is aanzienlijk lager dan de norm van 10 procent zoals gesteld in het Statuut Financieel beheer. De corporatie heeft in 2010 bewust voor een forse afwaardering gekozen om voor zichzelf helder te krijgen welke financiële keuze ze moet maken (bijvoorbeeld ten aanzien van verkoop).

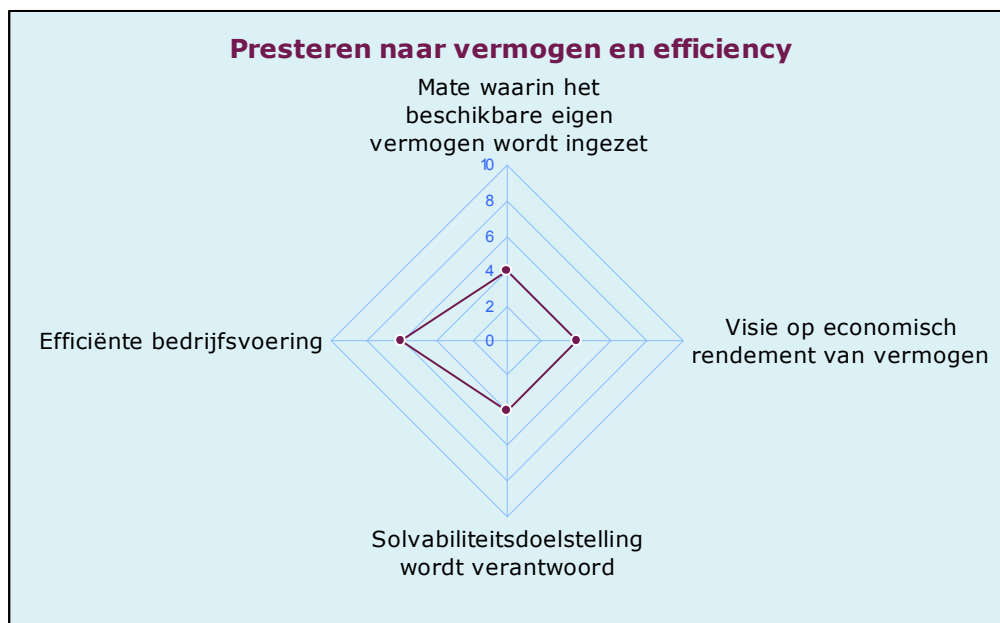
5.3 Efficiency

Het bestuur heeft gedurende de periode 2007 tot en met 2010 betaalbaarheid en gematigde huren als uitgangspunt genomen. Het bestuur had hierbij voor ogen de kosten/lasten zo laag mogelijk te houden. Het gevolg was dat de vaste formatie van de corporatie beperkt werd gehouden. Kennemerhave heeft in 2009 inderdaad opvallend weinig fte per verhuureenheid. Het werk wordt dus in vergelijking met referentiecorporaties en andere corporaties in Nederland met relatief weinig mensen verricht. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de netto bedrijfslasten de afgelopen jaren gegroeid zijn. De (netto) bedrijfslasten zijn in 2009 lager dan gemiddeld, maar dit verschil is niet heel erg groot. Dit heeft meerdere redenen. Ten eerste extra kosten door inhuur van externen. Ten tweede blijkt uit de Jaarrekening van 2010 dat de totale bedrijfslasten 2010 (onder meer vanwege forse afboeking projecten) incidenteel meer dan verdubbelen in een jaar tijd.

	2007	2008	2009
Corporatie	948	988	1.121
Referentie	1.141	1.249	1.317
Landelijk	1.249	1.340	1.396

Bron: CFV 2010

5.4 Beoordeling visitatiecommissie: presteren naar vermogen en efficiency



Presteren naar vermogen en efficiency		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet	4,0	70%
Visie op economisch rendement van vermogen	4,0	10%
Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord	4,0	10%
Efficiënte bedrijfsvoering	6,0	10%
Gemiddelde score	4,2	

5.5 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie geeft voor het onderdeel *Presteren naar vermogen* een 4,2. Hieronder volgt een toelichting per prestatieveld.

Mate waarin het beschikbare eigen vermogen wordt ingezet (4,0)

Door het bestuur werd beoordeeld of er per object/project middelen beschikbaar waren of konden worden aangetrokken. Zo is bijvoorbeeld vooraf (in 2007) berekend welke onrendabele top van de herstructurering in het Rode Dorp zou bedragen. De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde, maar het ontbreekt aan een langetermijnperspectief op basis waarvan keuzes werden gemaakt. Ze heeft bijvoorbeeld geen berekening van het bestemd eigen vermogen. Dat wil zeggen dat de corporatie geen berekeningen heeft gemaakt om beleidsmatige keuzes om minder te verdienen (bijv. korting bij verkoop, lage huren) heeft doorgerekend. De visitatiecommissie constateert dat met name het doel om de huren zo laag mogelijk te houden is doorgevoerd zonder dat de lange termijn effecten hiervan in beeld zijn gebracht en berekend. De corporatie heeft niet onderzocht of hierdoor (noodzakelijke) investeringen in de toekomst in de knel komen. Daarnaast heeft ze niet in kaart gebracht welke potenties er zijn om haar financiële mogelijkheden te verruimen, dan wel optimaal te benutten om zo haar prestaties te vergroten. Ze heeft geen scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen gemaakt. Eveneens heeft ze niet onderzocht welke potenties er zijn om extra vreemd vermogen aan te trekken. De risicobuffers zijn globaal op bedrijfsniveau berekend. Ze hanteert algemene risicobuffers als een solvabiliteitsnorm en ICR, maar sturen daar niet op. Bovendien zijn er geen risico's in beeld gebracht op projectniveau, terwijl dit juist bij Kennemerhave prioriteit zou moeten hebben gekregen. Dit is eveneens door de accountant genoemd. De visitatiecommissie constateert kortom dat het ontbreekt aan visie op de optimale inzet van het vermogen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Visie op economisch rendement van vermogen (4,0)

De corporatie heeft geen eigen visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen. Kennemerhave stuurt op een indirecte manier wel op rendement, namelijk door extern geformuleerde doelstellingen (bijvoorbeeld van het WSW) over te nemen. De corporatie volgt uitsluitend voorwaarden die nodig zijn voor de borgbaarheid door WSW en om te komen tot het A1-oordeel van het CFV. In de periode 2007 tot en met 2010 heeft Kennemerhave ieder jaar een A1-oordeel van het CFV en het Ministerie van VROM ontvangen. Dit wil zeggen dat de voorgenomen activiteiten door het CFV en het Ministerie van VROM als passend bij de financiële mogelijkheden van de corporatie worden geacht. Er is inmiddels een apart overleg tussen Kennemerhave en het WSW gevoerd over de Jaarrekening 2010, met als aandachtspunt de borgbaarheid van de financieringen. Dat corporaties de voorwaarden van CFV en WSW volgen en geen eigen visie ontwikkelen op rendement van het vermogen is een landelijk beeld. De visitatiecommissie neemt aan dat de forse afwaardering op diverse projecten in de Jaarrekening van 2010 de aandacht krijgt van het CFV en het WSW.

Ten aanzien van een visie op het economisch rendement heeft Kennemerhave wel een en ander vastgelegd, maar in de praktijk werd deze niet in beeld gebracht en werd er niet direct op gestuurd. De visitatiecommissie constateert dat een eigen visie bij Kennemerhave wel nodig was. De ervaringen met het KPN-project (forse afwaardering) zijn hiervan het bewijs.

De visitatiecommissie beoordeelt de visie op economisch rendement van vermogen met een 4,0.

Solvabiliteitsdoelstelling wordt verantwoord (4,0)

In Het Statuut Financieel Beheer (2001) is de minimale norm van 10 procent solvabiliteit (gebaseerd op historische kostprijs) vastgesteld. Deze norm staat op papier, maar er wordt door de corporatie niet op gestuurd. De corporatie stuurt wel op borgbaarheid bij het WSW. In de periode 2007 tot en met 2009 was de solvabiliteit hoger dan 10 procent. Door (de eerder in dit hoofdstuk genoemde) forse afboekingen daalde de solvabiliteit in een jaar tijd van 13,8 procent naar 1,4 procent (gebaseerd op historische kostprijs). Dit is ver onder de norm. In de praktijk lijkt Kennemerhave dus niet op een solvabiliteitsdoelstelling te sturen, tenzij dit gevraagd wordt voor de borgbaarheid van projecten.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 4,0.

Efficiënte bedrijfsvoering (6,0)

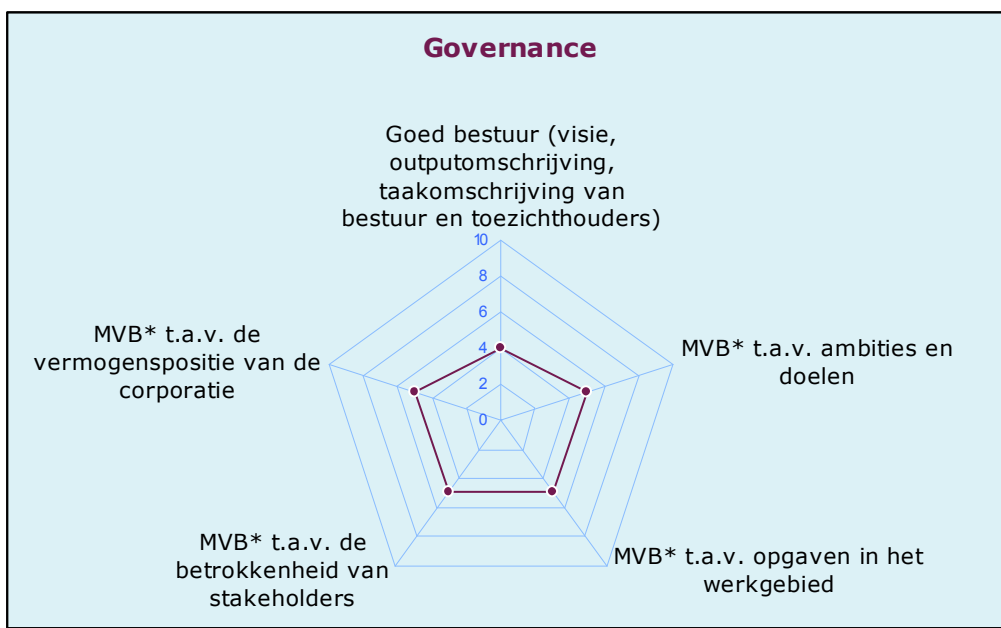
Kennemerhave verzet het werk met relatief weinig mensen (fte). Andere corporaties in Nederland hebben gemiddeld het dubbele aantal fte tot hun beschikking. Door onderbezetting is het met enige regelmatig nodig tijdelijke krachten in te huren. Dit heeft mede tot gevolg dat de bedrijfslasten (bijna) 'gemiddeld' zijn. De corporatie heeft geen plan, waarin zij duidelijk beschrijft waarom een relatief kleine organisatie efficiënter kan werken. De visitatiecommissie vraagt zich af of met een grotere formatie feitelijk niet efficiënter en goedkoper gewerkt kan worden. De visitatiecommissie vermeldt wel positieve geluiden te hebben gehoord over de werkorganisatie.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6,0.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het sturen, het intern toezicht en de mate waarin beïnvloeding door en verantwoording aan interne en externe stakeholders plaatsvindt.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Goed bestuur (visie, outputomschrijving, taakomschrijving van bestuur en toezichthouders)	4,0
MVB* t.a.v. eigen ambities en doelen	5,0
MVB* t.a.v. opgaven in het werkgebied	5,0
MVB* t.a.v. de betrokkenheid van stakeholders	5,0
MVB* t.a.v. de vermogenspositie van de corporatie	5,0
Gemiddelde score	4,8

* Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding

6.2 Conclusies en motivatie

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *Governance* met een cijfer 4,8. Het oordeel betreft de periode 2007 tot en met 2010.

Goed bestuur (4,0)

Recente verandering van drielagen- naar tweelagenstructuur

Na het aftreden van het volledige bestuur eind 2010, is in sneltreinvaart gewerkt aan de omslag van een drielagen naar een tweelagen bestuursmodel.

Het aftreden vond plaats naar aanleiding van communicatie van de Raad van Commissarissen (RvC) met het bestuur over het verbeteren van de informatievoorziening. Het voltallige bestuur heeft toen besloten om per 31 december 2010 ontslag in te dienen. In het eerste half jaar van 2011 zijn alle voorbereidingen getroffen om de omslag naar een tweelagenmodel te kunnen maken. Het tweelagenmodel was op 1 juli 2011 een feit. De visitatiecommissie beoordeelt dit als een positieve ontwikkeling en constateert op basis van de visitatiegesprekken dat vrijwel alle stakeholders deze verandering toejuichen. Waarbij sommige stakeholders zich wel afvroegen of het opnieuw toetreden van de gedelegeerd bestuurder in de RvC een zuivere keuze is geweest.

Het bestuur heeft gedurende een half jaar vorm gekregen in de vorm van een tijdelijk afgetreden commissaris en in de RvC is een lid een half jaar langer gebleven. Vanaf 1 juli 2011 is de voormalige directeur benoemd tot directeurbestuurder. Voor deze optie is gekozen omdat de gedelegeerd bestuurder het vertrouwen had van het aftredende bestuur. Daardoor kon de voortgang van werkzaamheden binnen de bestaande bestuurlijke structuur worden gegarandeerd. De huidige directeurbestuurder is benoemd in een open sollicitatieprocedure. De gedelegeerd bestuurder is weer lid geworden van de RvC. De visitatiecommissie begrijpt de afwegingen die door de RvC zijn gemaakt en acht die in deze situatie verstandig.

Beoordeling drielagenstructuur in de periode 2007 tot en met 2010

De visitatiecommissie beoordeelt hier met name de periode waarin de corporatie werkte in een drielagenstructuur. De drielagenstructuur heeft tot eind 2010 gefunctioneerd. De drielagenstructuur bestond uit:

- Raad van Commissarissen bestaande uit vier leden;
- Een bestuur met acht leden, bestaande uit een dagelijks bestuur dat wekelijks met de directeur vergaderde en een algemeen bestuur dat maandelijks vergaderde;
- Een directeur (en de werkorganisatie).

Eveneens was er een Stichting Huurdersoverleg die periodiek vergaderde.

Samenstelling RvC

Tot en met 2008 had Kennemerhave een RvC met onafhankelijke leden die lokaal betrokken waren bij de gemeente Velsen. Deze RvC heeft een omslag gemaakt naar een RvC met een meer onafhankelijke positie en heeft zich hierbij laten ondersteunen door een extern bureau. In 2009 is hierin verandering gekomen en zijn commissarissen van buitenaf toegetreden. Voor de werving hiervan werd een profielschets gemaakt van de RvC in algemene zin en voor de afzonderlijke leden. Eveneens is aangegeven welke deskundigheid de RvC in huis moet hebben. De visitatiecommissie constateert dat met de huidige samenstelling de RvC de belangrijkste specialiteiten in huis heeft. Ze geeft aan in eigen midden jaarlijks een zelfevaluatie te houden en ze werkt aan een opleidingsplan. Eveneens heeft de RvC kennis van de zorgsector en onderwijssector. Zij mist wel kennis en deskundigheid op het terrein van gemeentelijke organisaties.

Taken en rollen

De taken en rollen van de leden van de RvC en hun relatie tot het bestuur staan omschreven in het Reglement (2003). Hierin is opgenomen dat de RvC tot taak heeft toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algehele gang van zaken in de wooncorporatie. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de huidige RvC sterk stuurt op de financiële planning & control. De visitatiecommissie acht aandacht voor financiën - gezien de huidige financiële situatie - noodzakelijk. De eenzijdige nadruk op 'control' brengt met zich mee dat er tussen de verschillende niveaus een zekere spanning is ontstaan. Bovendien ontbreekt het hierdoor aan aandacht voor het vraagstuk welke rol kan en wil nemen ten aanzien van het oppakken van de toekomstige opgaven (bijv. Velsen-Noord).

Planning & Control-cyclus

De RvC heeft gedurende langere tijd bij het bestuur aangedrongen op een betere informatievoorziening om zo het toezicht goed te kunnen uitvoeren. Zoals hierboven reeds is beschreven, heeft dit eind 2010 geleid tot het ontslag van het voltallig bestuur. Op dit moment zijn RvC en de directeurbestuurder hard aan het werken om de informatievoorziening (middels managementrapportages) te verbeteren. De RvC hamert hier reeds sinds enkele jaren op. Enkele verbeteringen zijn inmiddels zichtbaar, maar het verbetertraject is nog niet afgerond. De visitatiecommissie constateert dat het nog ontbreekt aan duidelijkheid over de gewenste output, bijvoorbeeld aan de hand van concrete beleidsdoelen. Het blijkt in de praktijk dan ook lastig om een goede managementrapportage op te stellen aan de hand waarvan (de voortgang van) deze beleidsdoelen bijgehouden en getoetst kunnen worden.

De visitatiecommissie constateert, op basis van de documentatie, dat er gedurende periode 2007 tot en met 2010 op de verschillende niveaus van RvC, bestuur, directie en Stichting Huurdersoverleg terugkerend dezelfde thema's werden besproken. De betrokkenheid van iedereen was groot, maar de visitatiecommissie mist een duidelijke voortgang in de besluitvorming, waardoor gedurende lange tijd sprake was van (onnodige) stagnatie in belangrijke en kostbare processen.

Governancecode

De inrichting van de organisatiestructuur is gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties die in de Aedescode is opgenomen. Op de volgende punten week Kennemerhave in 2010 af (bron: Jaarverslag 2010):

- De rechtspositie en bezoldiging voor de RvC en het bestuur zijn vastgesteld in de statuten en diverse andere documenten. Binnen Kennemerhave is sprake van een drielagenstructuur. De RvC en het bestuur bespreken jaarlijks hoe de corporatie in de huidige structuur functioneert.
- Gezien de grootte van de RvC (vier personen) is ervoor gekozen om geen aparte kerncommissies in te stellen.
- De evaluatie van de accountant vindt vanwege de nieuwe samenstelling van de raad plaats in 2011.
- Het is de bedoeling om eenmaal per twee jaar een bijeenkomst te houden met de partijen uit het maatschappelijke veld, de belanghouders. De eerste bijeenkomst is gepland voor 2011.

De visitatiecommissie is van mening dat de verantwoording in de jaarverslagen omtrent de toepassing van de Governancecode er voldoende uitziet. Zij constateert uit het lezen van de documenten (bijvoorbeeld notulen en besluitvormingsdocumenten) en de visitatiegesprekken dat op diverse punten de Governancecode niet juist wordt toegepast. Voorbeelden hiervan treft u in de rest van dit hoofdstuk aan.

Onafhankelijkheid/Belangenverstrengeling

Het bestuur was samengesteld uit lokaal betrokken personen, waarbij rekening werd gehouden met een mix van (politieke) achtergronden. Het Huurdersoverleg bestond eveneens uit lokaal betrokken personen (huurders), waarvan de meesten eveneens functioneerden als wijkvertegenwoordigers. Dit waren huurders die de 'ogen en oren in de wijk' moesten vormen voor de corporatie. Eveneens brachten ze het huurdersblad rond. Zij kregen hiervoor een ruime vergoeding. Dit is een opmerkelijke situatie. De visitatiecommissie heeft de indruk dat dit een negatief effect gehad op het contact van de corporatie met huurderscommissies.

De visitatiecommissie geeft voor goed bestuur een 4,0.

Maatschappelijke verantwoording (5,0) ten aanzien van: ambities en doelen, opgaven, stakeholders, vermogenspositie

Kennemerhave legt jaarlijks verantwoording af in haar jaarverslag. Hierin beschrijft zij welke prestaties zij heeft geleverd op diverse prestatievelden en geeft ze de jaarrekening. Eveneens heeft zij (via directeur) de afgelopen jaren structureel overleg gevoerd met de andere lokale corporaties, de gemeente en Stichting Huurdersoverleg. In deze overleggen werd over en weer informatie uitgewisseld over de stand van zaken van projecten. Met het Huurdersoverleg werd onder meer gesproken over het Huurbeleid. Met de lokale corporaties en de gemeente zijn prestatieafspraken opgesteld. De visitatiecommissie constateert, op basis van de visitatiegesprekken, dat er wel sprake is van openheid, maar dat het beleid van Kennemerhave nauwelijks bekend is bij de stakeholders. De financiële positie is in grote lijnen wel bekend bij een aantal stakeholders, maar niet bij mensen die op uitvoerend niveau te maken hebben met Kennemerhave. De commissie is van mening dat het beleidsplan nauwelijks sturend was voor de organisatie zelf; laat staan bekend was bij stakeholders. Daarnaast geven stakeholders aan ook niet betrokken geweest te zijn bij het geven van input voor het beleid. Bovendien ging het beleid nauwelijks over strategische lange termijn doelen en het (al dan gezamenlijk) oppakken van een opgave in Velsen-Noord. Stakeholders hebben hier nadrukkelijk wel behoefte aan.

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities/doelen, opgaven, stakeholders en vermogenspositie met een 5,0.

7 Scorekaarten

Presteren naar ambities en doelen					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	6	4	3	6,9
Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten	5	4	6	3	4,8
Leefbaarheid/verbeteren van de woonkwaliteit in wijken	6	3	3	3	5,1
Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg	7	5	3	3	6,0
Bouwproductie en stedelijke vernieuwing	7	5	4	3	6,1
Gemiddelde score	6,6	4,6	4,0	3,0	5,8

Toelichting

- I. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van ambities en doelen.
- II. De corporatie werkt vanuit een gedocumenteerde ambitie en heeft eigen doelen geformuleerd.
- III. De corporatie heeft de doelen geoperationaliseerd in een concreet plan, inclusief financiële onderbouwing.
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks het eigen presteren naar doelen en ambities en trekt daaruit conclusies.

Presteren naar opgaven					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	5	5	4	5	4,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	7	5	4	5	6,3
Leefbaarheid	8	5	4	5	7,0
Bijzondere doelgroepen	7	5	4	5	6,3
Bouwproductie en stedelijke vernieuwing	7	5	4	5	6,3
Gemiddelde score	6,8	5,0	4,0	5,0	6,2

Toelichting:

- I. De feitelijke en geplande prestaties leiden ertoe dat aan de externe opgaven wordt voldaan.*
- II. De corporatie heeft op ieder van de prestatievelden gedegen inzicht in de opgaven.*
- III. De corporatie vertaalt opgaven naar concrete doelen en verantwoordt extern de prioriteiten die daarbij zijn gesteld.*
- IV. De corporatie beoordeelt jaarlijks de voortgang en de realisatie van de opgaven en trekt daaruit conclusies.*

Presteren volgens stakeholders					
Prestatieveld	I (70%)	II (10%)	III (10%)	IV (10%)	Totaal- score
Beschikbaarheid betaalbare woningen	8	5	4	4	6,9
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten	9	6	4	4	7,7
Leefbaarheid	9	7	4	4	7,8
Bijzondere doelgroepen	8	7	4	4	7,1
Bouwproductie/stedelijke vernieuwing	5	5	4	4	4,8
T.a.v. eigen ambities en doelen	5	5	4	4	4,8
Gemiddelde score	7,3	5,8	4,0	4,0	6,5

Toelichting:

- I. 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. De feitelijke en geplande prestaties dragen aantoonbaar bij aan de realisatie van verwachtingen, wensen en/of verlangens van stakeholders.*
- II. De corporatie kent alle relevante stakeholders op de prestatievelden en kent hun verwachtingen, wensen en/of verlangens.*
- 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.*
- IV. De corporatie betreft de oordelen van de stakeholders (over de mate waarin de feitelijke en geplande prestaties aantoonbaar bijdragen aan de realisatie van verwachtingen) aantoonbaar bij de formulering van toekomstige prestaties.*

Presteren naar vermogen en efficiency			
Prestatieveld	Aanwezig	Beoordeling	Weging
Mate waarin het beschikbare vermogen wordt ingezet		4,0	70%
- De corporatie heeft een vermogensberekening op basis van bedrijfswaarde	ja		
-De corporatie heeft een berekening van het bestemd eigen vermogen	nee		
- De corporatie heeft scenario's die de verkooppotenties in kaart brengen	nee		
- De corporatie heeft de potenties van extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht	nee		
- De corporatie heeft risicobuffers berekend	ja		
- De corporatie geeft inzicht in hoe het beschikbare eigen vermogen maximaal wordt ingezet voor het leveren van maatschappelijke prestaties	nee		
De corporatie heeft een duidelijke visie en doelstelling geformuleerd ten aanzien van het beoogde economische rendement op het (eigen) vermogen	nee	4,0	10%
De corporatie hanteert een solvabiliteitsdoelstelling die wordt verantwoord in het licht van het gerealiseerde en/of voorgenomen investeringsprogramma		4,0	10%
De corporatie presteert efficiënt		6,0	10%
Gemiddelde score		4,2	

Governance		
Prestatieveld	Beoordeling	Weging
Goed bestuur: mate waarin er een visie op toezicht is, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is.	4,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van eigen ambities en doelen plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van opgaven in het werkgebied plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van betrokkenheid stakeholders plaatsvindt	5,0	20%
De mate waarin de maatschappelijke verantwoording ten aanzien van het vermogen plaatsvindt	5,0	20%
Gemiddelde score	4,8	

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Ambities en doelen

Visiedocumenten:

- Beleidsplan 2003-2008
- Beleidsplan 2010-2014
- Strategische visie 2004-2013 + bijlagen (herziening 2007 inclusief notities en memoranda aan bestuur, revisie, actiepunten n.a.v. vergadering en revisie)

Overig beleid corporatie:

- Procedure projecten 2006 (17-11-2005)
- Huurbeleid 2006, 2007, 2008, 2009/2010, 2010/2011
- Handboek Kennemerhave
- Participatieladder (00-12-1998)
- Afkoop erfpacht Zeeheldenbuurt (21-05-2007)
- Verkoop woningen Zeeheldenbuurt (07-01-2010)

Presteren naar opgave

Visies en beleid:

- Plan van aanpak Visie op Velsen 2025 (31-08-2010)
- Woonvisie 2015: de gemeentelijke visie op de ontwikkelingen op het gebied van wonen in de gemeente Velsen
- Woningmarktonderzoek 2009 (09-12-2009)
- Conclusies en aanbevelingen Woningmarktonderzoek SOAB (00-12-2009)
- Activiteitenoverzicht 2008 (plus brief gemeente inzake activiteitenoverzicht)

Prestatieafspraken Wonen:

- Vervolg prestatieafspraken Wonen Velsen (04-09-2007 en 31-10-2007)

Overige beleidsdocumenten en convenanten:

- Collegebericht Starters op de woningmarkt (02-12-2008)
- Wijkgericht werken: beste buur
- Preventie schuldhulpverlening (29-11-2005)
- Samenwerkingsovereenkomst Integrale Schuldhulpverlening (16-06-2008)
- Convenant Huursubsidie Informatiepunt (26-03-2003)
- Sociaal statuut bij herstructurering in Velsen (01-07-2005)
- Contingentafspraken bijzondere (zorg)groepen (29-11-2005)
- Convenant wijkgericht werken (13-06-2007)
- Overeenkomst optie/winkelmodel gemeente Velsen (23-09-2007)
- Overeenkomst Stop wiet-thuisteelt (29-10-2007)
- Samenwerking Velsen-Noord Kennemerhave WOONopMAAT (21-11-2007)
- Aanvullende samenwerkingsovereenkomst Fokus (13-03-2009)
- Convenant buurtbemiddeling Velsen (29-06-2009)
- Convenant Leerlingbouwplaatsen (24-11-2009)
- Plan van aanpak Woonfraude in Velsen (00-11-2010)
- Convenant aanpak onrechtmatige bewoning (16-12-2010)

- Samenwerkingsconvenant Kanswoningen Woonregio IJmond (24-09-2009)
- OGGz-Convenant 2010-2014 Midden- en Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer
- Plan van aanpak Buurtbemiddeling (05-06-2008) en Convenant Buurtbemiddeling Velsen 2008
- Achtervangovereenkomst WSW (17-08-2009)
- Concept Kadernota Integraal Veiligheidsbeleid Velsen 2010-2014
- Protocol Wijkgericht Werken (06-03-2001)
- Wijkgericht samenwerken in Velsen (24-01-2006)
- Werkconferentie 'Herstart Wijkgericht Werken Velsen' (00-12-2006)
- Startnotitie Wijkgericht Werken (08-03-2007) Bijlage 2 (advies van PRIMO)
- Besluit Wijkgericht Werken (04-05-2007)
- Raadsvoorstel: Wijkgericht samenwerken (24-05-2007)
- Tussentijdse evaluatie Actoren (10-04-2008)
- Wijkgericht Werken Velsersbroek: Spelen in de wijk, Project 6 Een schone buurt, Project 7 Samenwerken aan samenleven, Project Jongeren
- Wijkgerichte dienstverlening in Velsen (17-11-2009)
- Wijkgerichte dienstverlening - Burgerparticipatie
- Reacties op notitie Wijkgericht dienstverlening + commentaar college (09-12-2009)
- Tussenstop Wijkgerichte dienstverlening

Presteren volgens stakeholders

- Lijst met stakeholders Kennemerhave
- Notulen bestuurlijk overleg 2007 t/m 2010
- Notulen directeurenoverleg Velsense corporaties 2008 t/m 2010
- Notulen met Stichting Huurdersoverleg Kennemerhave 2007 t/m 2010
- Aansluiting bij Regionale Geschillencommissie (28-12-2002)
Reglement Regionale Geschillencommissie (26-12-2003)
- Statuten en partiële statutenwijziging (12-09-2002)
Reglement Huurdersoverleg (01-07-2003)

Presteren naar Vermogen en Efficiency

Financieel beleid:

- Begrotingen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Meerjarenbegroting 2010-2019
- Financiële meerjarenramingen 2009-2013 en 2010-2014

Financiële sturing:

- Statuut Financieel beheer (2001)
- Oprichtingsakte Kennemerhave Beleggingen (2007)
- Uittreksel Kamer van Koophandel (2008)
- Overeenkomst overdracht vastgoed (2008)
- Deponeringsstukken 2009

CFV:

- Analyse, Samenvatting en toelichting CiP 2009, 2010 (CFV)
- Bedrijfsvergelijking 2007 (CFV)
- Solvabiliteitsoordeel 2008 (CFV)

- Vooraankondiging CiP 2009 A1-oordeel (CFV)
- Ministerie Continuïteitsoordeel 2009 A-oordeel
- Bijlage hoor- wederhoor oordeelsbrief 2009
- Continuïteitsoordeel 2010

VROM/WWI:

- Oordeelsbrieven 2008, 2009, 2010

WSW:

- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2007-2011 en 2008-2012
- Bezoekverslag (2008 en 2009)
- Overeenkomst overdracht vastgoed (2008)
- Doorzakken vastgoed (2008 en 2009)
- Beoordeling verantwoordingsgegevens 2007 en 2008
- Kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2009-2013 en 2010-2011

Accountant:

- Accountantsverslagen en rapport met feitelijke bevindingen 2007, 2008, 2009
- Budget- en planningsbrief 2008, 2009
- Managementletter tussentijdse controle 2008, 2009, 2010
- Memo: Status VSO II en belastingplan 2009
- Besprekingsverslag RvC-BDO (2008)

Governance

- Statutenwijziging (2004)
- Organigram (2010)
- Reglement van de RvC (2003)
- Profielschets RvC (2009)
- Overzichtleden RvC met hun specialiteiten
- Overzicht leden AB en hun specialiteiten
- Rooster van aftreden (2010)
- Integriteitscode
- Oordeelsbrief CFV 2009, 2010 incl. bijlage integriteit
- Notulen Algemeen Bestuur 2007-2010
- Notulen Dagelijks Bestuur 2007-2010
- Notulen Raad van Commissarissen 2007-2010

Prestaties

- Jaarverslagen 2007, 2008, 2009 en 2010
- Kwartaalrapportages 2007
- PMI's 2007, 2008, 2009, 2010
- Leefbaarheidsmonitor 2009 Gemeente Velsen
- Aantallen herhuisvesting door sloop-nieuwbouw corporatiewoningen (24-05-2007)
- Aantallen nieuwbouw na sloop corporatiewoningen (24-05-2007)
- Voortganglijst Prestatieafspraken 2007-2010 (03-09-2009)
- Eindevaluatie Prestatieafspraken 2007-2010 (CONCEPT)

Geïnterviewde personen

Raad van commissarissen

- H. Stellingsma, voorzitter
- Mw. M. Heemskerk, lid

Directeur/bestuurder

- W. Mastenbroek

Oud-bestuursleden Kennemerhave (tot eind 2010)

- Schiltmeijer, voorzitter
- S. van Gent, secretaris
- G. Kruithof, penningmeester
- C.J. de Vlieger, lid

Managementteam

- G. Hoek, hoofd Technisch Beheer
- J. Rijnhart, hoofd Financieel & Economische Zaken

Huurdersorganisatie Kennemerhave

- W. van Norden, voorzitter
- T. Harsveld, vice-voorzitter
- Th. Gabriël, secretaris
- Gerrits, vice-secretaris

Gemeente Velsen

- R. te Beest, wethouder (Portefeuillehouder van: Wonen, Grondzaken, Welzijn, Wijkgerichte dienstverlening, Lokale Seniorenagenda, Handhaving & Toezicht)
- C. Beijer, beleidsmedewerker, Dienst: Beheer & Ontwikkeling, Wonen
- Mw. V.M. Kusters, WMO-consulente, Dienst: Publieke dienstverlening

Zorg- en Welzijnsinstellingen

- J. Kroft, SIG, directeur-bestuurder
- Mw. H. Nuyten, SIG, clustermanager ambulante ondersteuning
- Mw. S. van Holland, Stichting Welzijn, afd. Buurtbemiddeling
- A. van Deventer, Stichting Welzijn, directeur
- D. v.d. Kuyt, Politie Kennemerland

Collega-corporaties in Velsen

- L. Salman (Wbv Brederode), directeur
- P. van Ling (Awv Eigen Haard), directeur-bestuurder
- T. Kuné (Woningbedrijf Velsen), directeur-bestuurder

Telefonische interviews

geen

Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
Koopmanschap, AC, A.T.A.

Geboorteplaats en -datum:
Zwolle, 11 juli 1953

Woonplaats:
Utrecht



Huidige functie:

- Wethouder gemeente Bunnik. Portefeuilles: Volkshuisvesting, V&V, Sport, Toekomstvisie, Milieu, EZ
- Zelfstandig Organisatiecoach, trainer en personal coach

Onderwijs:

- Vanaf 2008: TiasNimbis masterclasses non profit
- 2007: SqEME procesmanagement
- 2004: INK-auditor
- 2001: Allround mediationopleiding
- 2001: Collegeserie resultaatgerichte bedrijfsvoering
- 1996: post HBO opeding leergang controller
- 1995: Controleleer voor controllers
- 1994: Hogere Opleiding Bedrijfskunde. diverse modules
- 1990: MBA
- 1985: PD
- 1976: HBO Cultureel werk
- 1972: HBS-A
- Cursussen: Volkshuisvesting; Grondbeleid; Verandermanagement; Controlling; Dualisme

Loopbaan:

- 2002 – heden: Visitator Raeflex
- 2001- heden: werkzaam bij Organisatiecoaching.nl als Interim-concerncontroller; coach; adviseur; INK-auditor; gastdocent.
- 2001: Gemeente De Bilt; Concerncontroller, afdelingshoofd; adviserend lid managementteam
- 2000: Provincie Utrecht; Controller Dienst Water en Milieu; Hoofd Stafbureau
- 1995 - 2001: Bestuur Regio Utrecht, onafhankelijk adviseur; dagelijks bestuur; lid MT
- 1994 - 1995: Regionaal Beraad Utrecht; Beleidsmedewerker algemene zaken
- 1994 - 1994: Interim-coördinator integrale veiligheid, wijkbeheer
- 1993 - 1994: Projectleider Stadswachten
- 1993 - 1993: Opzetten en implementatie Financiële administratie privatiseringsproces Woonwagenzaken Gemeente Utrecht
- 1993 - 1993: Freelance medewerker Adviesbureau
- 1985 – 1992: Dienst Woningbeheer Utrecht; Business Unit manager ouderenhuisvesting; Voorzitter Medezeggenschaps-commissie
- 1984: GSD Gemeente Utrecht; Projectleider

Nevenfuncties:

- 2007 - heden: Bestuurslid FNV zelfstandigen. Bond voor ZZP'ers

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Wooncorporatie Kennemerhave te IJmuiden

visitatieweek: 6 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : de heer A.T.A. Koopmanschap AC

Geboortedatum : 11-7-53

Handtekening : 

Datum : 29/9/2010

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Boogaard, drs J.A.

Geboorteplaats en -datum:
Westkapelle, 8 april 1946

Woonplaats:
Heeze



Huidige functie:

- Zelfstandig organisatie- en managementadviseur

Onderwijs:

- Universitair onderwijs, EUR te Rotterdam, Sociologisch-Economische afstudeerrichting; afgestudeerd in 1975
- Chr. Hbs voor Walcheren te Middelburg; 1958-1963

Loopbaan:

- 2006-heden: Visitator Raeflex
- 2006: Zelfstandig organisatie- en managementadviseur
- 1984-2006: Bestuurder/Algemeen directeur woningcorporatie De Nieuwe Unie, Stichting Volkswoningen, Maatschappij voor Volkswoningen NV te Rotterdam
- 1975-1984: Organisatieadviseur, interim-manager, crisismanager Nationale Woningraad
- 1966-1974: Reisleider Trans BV te Utrecht, tijdens studie
- 1963-1965: Salaris- en bakkerijadministrateur Co-op Zeeland te Vlissingen

Nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Commissarissen StadsVastgoed te Rotterdam
- Lid Raad van Toezicht TBV Wonen te Tilburg
- Lid Raad van Advies Vitaal Pendrecht te Rotterdam
- Penningmeester Stichting Housing+, gericht op vhw-ontwikkelingen in Centraal en Oost-Europa
- Lid Raad van Commissarissen Stichting Trudo te Eindhoven
- Lid Raad van Toezicht WoonWinkelfonds

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Stichting Wooncorporatie Kennemerhave te IJmuiden

visitatieweek: 6 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : De heer J.A. Boogaard

Geboortedatum : 8 april 1946

Handtekening : 

Datum : 30 september 2010

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
De Klerk, drs., A.

Geboorteplaats en -datum:
Axel, 8 april 1969

Woonplaats:
Amersfoort



Huidige functie:

- Zelfstandig Adviseur Ondersteboven Advies (mensen, wonen en wijken)

Onderwijs:

- 1988 – 1994 Katholieke Universiteit Nijmegen, Faculteit der Beleidswetenschappen, afstudeerrichting Planologie

Loopbaan:

- 2002 - heden Secretaris Raeflex
- 1999 - 2009 Adviseur bij Laagland'advies (wonen en wijkgericht werken)
- 1998 - 1999 Consultant bij Kolpron/Ecorys te Rotterdam
- 1994 - 1997 Beleidsmedewerker Gemeente Deventer (volkshuisvesting, wijkaanpak en stadvernieuwing)

Nevenfunctie:

- Bestuurslid Stichting UP te Houten (ondersteunen projecten voor kansarme kinderen in India)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:


Stichting Wooncorporatie Kennemerhave te IJmuiden

visitatieweek: 6 - 2011

verklaart hierbij geen relaties of banden, privé noch zakelijk, te onderhouden met de hierboven genoemde woningbouwcorporatie en zulke relaties, die een volstrekt onafhankelijke oordeelvorming over de kwaliteit van de woningbouwcorporatie ten positieve of ten negatieve kunnen beïnvloeden, de afgelopen vier jaar ook niet te hebben gehad.

Naam : mevrouw drs. A. de Klerk

Geboortedatum : 08-04-1969

Handtekening : 

Datum : 4 oktober 2010

Bijlage 3 **Beoordelingskader voor visitatie**

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 3.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar ambities en doelen;
2. Presteren naar opgaven;
3. Presteren volgens stakeholders;
4. Presteren naar vermogen en efficiency;
5. Governance.

Bij de uiteindelijke beoordeling tellen de gerealiseerde prestaties ('harde' prestaties) bij de eerste vier prestatievelden voor 70 procent. Daarnaast beoordeelt de commissie de gebieden: kennis en inzicht, planning en monitoring van prestaties (PDCA-cyclus). De resultaten op de overige standaarden tellen elk voor 10%.

Governance vormt een uitzondering. Daar gelden alle onderdelen gelijk (voor 20 procent mee). De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

De totaaloordelen worden beschreven in termen van: excellent (cijfer 10-9), goed (cijfer 8-7), (bijna) voldoende (cijfer 6-5) en onvoldoende (cijfer 4 en lager). Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

- 10 = voldoet uitmuntend
- 9 = voldoet zeer goed
- 8 = voldoet goed
- 7 = voldoet ruim voldoende
- 6 = voldoet / voldoende
- 5 = bijna voldoende
- 4 = voldoet onvoldoende
- 3 = voldoet zeer onvoldoende
- 2 = voldoet slecht
- 1 = voldoet zeer slecht

Beoordelingen per prestatieveld

Beoordeling Presteren naar ambities en doelen

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de ambities en doelen.

Goed (8-7)

De ambities en doelen zijn bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De ambities en doelen worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De ambities en doelen worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren naar opgaven

Uitmundend (10-9)

Wordt toegekend als er sprake is van een volledige realisatie van de opgaven.

Goed (8-7)

De opgave is bijna behaald.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De opgaven worden niet gehaald, maar de corporatie heeft ondanks belemmerende externe factoren, wel alles gedaan wat in haar macht lag.

Onvoldoende (4 en lager)

De opgaven worden niet gehaald en de corporatie heeft onvoldoende of niets gedaan om knelpunten op te lossen.

Beoordeling Presteren volgens stakeholders

Uitmundend (10-9)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Goed (8-7)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, bijna alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, enkele van de in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig zoals:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Onvoldoende (4 en lager)

Een of twee aspecten uit de onderstaande lijst zijn van toepassing op de corporatie. De corporatie kent alle relevante stakeholders, de stakeholders kennen de opgave van de corporaties in het werkgebied, de stakeholders zijn onderbouwd tevreden, alle in het toetsingskader genoemde bronnen zijn aanwezig:

- Stakeholdersregister;
- Documenten met opvattingen van stakeholders;
- Verslagen van overleg met stakeholders;
- Onderzoeken tevredenheid;
- Prestatieafspraken, convenanten contacten met stakeholders.

Beoordeling Presteren naar vermogen en efficiency

Uitmuntend (10-9)

De corporatie heeft volledig inzicht in haar financiële mogelijkheden. Op alle vragen is met een ja geantwoord. Daarnaast heeft de corporatie deze resultaten niet toevallig behaald. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De resultaten gelden de afgelopen vier jaar en vertonen een trend hoog te blijven. De prestaties zijn in vergelijking met branchegenoten uitmuntend en de doelen zijn ambitieus.

Goed (8-7)

De corporatie heeft vrijwel alle vragen met een ja beantwoord. De corporatie heeft nog geen optimaal inzicht in haar resterende vermogen en extra leencapaciteit waardoor de corporatie niet volledig op de hoogte is of er maximaal gepresteerd wordt. De corporatie zet haar vermogen maximaal in. De corporatie heeft nog niet geheel uitgewerkte of vage plannen om in de nabije toekomst extra vermogen in te zetten voor prestaties.

(Bijna) Voldoende (6-5)

De corporatie heeft de helft van de vragen met een 'ja' beantwoord. Dit geldt in ieder geval voor de bedrijfswaarde/volkshuisvestelijk vermogen, de investeringen en de solvabiliteit. De corporatie zet haar vermogen voldoende in. De corporatie heeft geen beeld van de extra mogelijkheden om prestaties te leveren en reageert daarin reactief.

Onvoldoende (4 of lager)

De corporatie heeft onvoldoende beeld van de basisgegevens: bedrijfswaarde, volkshuisvestelijk vermogen, solvabiliteit en voorgenomen investeringen. De corporatie zet haar vermogen onvoldoende in.

Beoordeling Governance

Uitmundend (10-9)

Alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van 'Goed bestuur' en t.a.v. 'Maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

Goed (8-7)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan alle normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert ook dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode.

(Bijna) Voldoende (6-5)

Vrijwel alle documenten (bronnen) op alle onderdelen ten aanzien van goed bestuur en t.a.v. 'maatschappelijke verantwoording en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden' zijn aanwezig. Aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan. De organisatie functioneert nog niet dienovereenkomstig gedurende de onderzoeksperiode; nog niet alles is op orde.

Onvoldoende (4 of lager)

Er zijn vrijwel geen documenten aanwezig; aan weinig normen wordt voldaan. De corporatie functioneert niet of onvoldoende conform de regels van goed bestuur en maatschappelijke verantwoording.

Bijlage 4 Overzicht doelstellingen en prestaties

Presteren naar ambities en doelen

Meetbare doelen Vanaf 2007	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen			8
Gedifferentieerd en betaalbaar woningaanbod voor diverse doelgroepen (1) optimale prijs/kwaliteit verhouding woningen (1) verhoging niet hoger dan streefhuur van alle woningen tot 75% van de maximaal redelijke huur, mits huur al hoger is. Uitzonderingen zijn: sloop- en nieuwbouw-woningen Rode Dorp, afwijkende huurovereenkomsten, woonzorg-complexen. (3)	De 'streefhuren' liggen tussen 60% en 90% van de maximale huurprijsgrens binnen de kaders van het Huurbeleid. (7)	Herziening huurbeleid na het vaststellen van Strategisch Voorraadbeleid Kennemerhave 2011-2016. Gevolgen van implementatie Europese regel evalueren.	
Het in stand houden van de woningvoorraad voor de doelgroep (2) Doelgroep mensen met beperkte financiële middelen. (1)	2.032 (95%) van bezit Kennemerhave behoort tot de kernvoorraad.	Benodigde kernvoorraad aanpassen na Woningmarktonderzoek 2009 en Woonvisie Velsen 2011-2016.	
Huurbeleid maximale huurverhoging: 2007/2008: 1,1% 2008/2009: 1,6% 2009/2010: 2,5% 2010/2011: 1,2%. (3)	De gemiddelde huurverhoging: - 2007: 1,1% (4) - 2008: 1,6% (5) - 2009: 2,5% (6) - 2010: 1,2% (7).	Volgens wetgeving. Gerealiseerd.	
Leveren van de gewenste kwaliteit van producten en diensten			5
Het vergroten van keuzevrijheid en zeggenschap van huurders. (1)	Voortzetting ZAV-beleid en het opzetten van bewonerscommissies.	Statuten Huurdersraad gewijzigd in 2011. Instellen van bewonerscommissies in 2011.	
Het verhogen en op peil houden van de kwaliteit van het woningbezit en de woonomgeving. (1)	Ingrijpende woningverbeteringen: - 2007: 50 woningen, € 738.000 (4) - 2008: 48 woningen, € 372.000 (5) - 2009: 38 woningen, € 344.000 (6) - 2010: 72 woningen, € 598.000 (7). Planmatig onderhoud: - 2007: € 3.358.000 (4) - 2008: € 2.027.000 (5) - 2009: € 1.946.000 (6) - 2010: € 2.861.000 (7). In de Jaarverslagen 2007 t/m 2009 wordt niet gesproken van vertraging, wel van lagere kosten i.v.m. gunstige aanbesteding. In 2010 is wel een aantal projecten opgestart die doorlopen in 2011. Het betreft de schilderprojecten complex 6 Duinwijk (veroorzaakt door meer betonrot dan verwacht), complex 11.1 Van Speyckstraat en complex 44 Geelvinckstraat en omgeving in Velsen-Noord. In complex 44 is bovendien het dakwerk van de bergingen vervangen.	Nieuw Strategisch Voorraadbeleid 2011-2016.	

Meetbare doelen Vanaf 2007	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
	De renovatie van de liften in complex 10 Kerkstraat wordt door interne problemen bij de liftleverancier pas in 2011 uitgevoerd. Verder zijn het inrichten van een scootmobielruimte in De Schulpen en het maken van individuele hoofdaansluitingen voor de elektrische installatie bij complex 47.2 doorgeschoven naar 2011. (7) Zowel bij mutaties als op verzoek van zittende huurders worden woningen qua woongerief verbeterd. Bij mutatie worden de woningen voorzien van centrale verwarmingsinstallaties en dubbel glas. (4 t/m 7)		
Het ontwikkelen van nieuwe en aanvullende (woon)diensten en producten. Gedifferentieerd dienstenaanbod voor diverse doelgroepen. (1)	Traject tot aanbod Serviceabonnement aan onze huurders.	Uitvoering vanaf 2011.	
Via conditiemeting regelmatig meten van niveau technische kwaliteit van de bouwkundige buitenelementen. (1)	Met het strategisch voorraadbeleid en door de uitvoering van een meerjarenplanning houdt Kennemerhave zijn woningen op een goed kwaliteitsniveau. Voor het planmatig onderhoud is een meerjarenbegroting opgesteld voor een periode van 25 jaar. Deze begroting is gebaseerd op de driejaarlijkse inspecties van het gehele woningbezit en ze wordt jaarlijks geactualiseerd. (7)	In het 'Strategisch Voorraadbeleid 2011-2015' zijn complex-beheersplannen nader ingevuld en wordt aangegeven welke percelen en aantallen woningen evt. voor verkoop beschikbaar zijn. De jaarbegroting 'Onderhoud en Beheer' is hiervan een planmatige en financiële uitwerking. (5)	
Een standaard uitrustingsniveau formuleren voor de binnenkant van de woning. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn functionaliteit, gezondheid, veiligheid en energieverbruik. (1)	SUN (Standaard Uitrustings Niveau) van Kennemerhave wordt bij mutatie uitgevoerd.	SUN (Standaard Uitrustings Niveau) wordt herzien in nieuw SVB 2011-2016.	
Door middel van enquêtes en klantenpanels de klanten beter leren kennen t.b.v. het woonplezier en wooncarrière. (2)	Geen gebruik van gemaakt.	Enquête gepland in 2011.	
Leefbaarheid			6
Oprichten van wijkteams, die samen met bewoners aan de kwaliteit van de woning en van de woonomgeving gaan werken. (2)	Wijkgerichte dienstverlening De werkwijze voor betere leefbaarheid in de wijken, die is gebaseerd op de nota 'Wijkgerichte dienstverlening', is in 2010 gecontinueerd. Hierbij is de vraag van de burger leidend. Elke wijk kent zijn eigen aandachtsgebieden voor de leefbaarheid en verschillende professionele organisaties houden zich daarmee bezig. Dat zijn de gemeente, de woningcorporaties, Politie Kennemerland en de wijkplatforms. Er zijn afspraken gemaakt over wie welke rol speelt en de communicatie is gestroomlijnd. Samen met deze partners zorgen we via een integrale aanpak voor maatwerk in elke wijk. Uitgangspunt is steeds dat de wijk schoon, veilig en sociaal is. (7)	Voortzetting samenwerking Wijkgerichte dienstverlening met partners.	

Meetbare doelen Vanaf 2007	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
De medeverantwoordelijkheid nemen voor de leefbaarheid van wijken. (1)	<p>In 2007 tot en met 2010 heeft Kennemerhave het volgende gedaan om de woonomgeving te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tuinen en plantsoenen opgeknapt en onderhouden; - waar noodzakelijk enkele bomen gekapt; - plaatsen van duivennetten om overlast te beperken; - verschillende schuttingen, poortdeuren, muren en tuinhekken vernieuwd; - graffiti verwijderd en overige schades die door vandalisme zijn veroorzaakt hersteld; - aanbrengen van veiligheidstrips en politiekeurmerksloten; - herbestrating; - aanpassingen betreffende geluidsoverlast; - bijdragen voor wijkfeesten, goede doelen; - diverse plekken opnieuw bestraat. <p>(4 t/m 7)</p> <p>Buurtbemiddeling Buurtbemiddeling Velsen is een laagdrempelige voorziening waar burens en buurtgenoten hun conflicten met elkaar oplossen onder begeleiding van vrijwillige buurtbemiddelaars. De buurtbemiddeling wordt sinds 2009 georganiseerd door Stichting Welzijn Velsen in samenwerking met de gemeente, politie Kennemerland en de vier Velsense woningcorporaties. In 2010 zijn zestig meldingen behandeld, met een slagingspercentage van de bemiddelingsgesprekken van 69,5. De bestuursgroep van de samenwerkende partijen heeft besloten om dit project ook de komende twee jaar te ondersteunen en te financieren. (5)</p>	Voortzetting samenwerking Wijkgerichte dienstverlening met partners.	
Bijzondere doelgroepen waaronder wonen en zorg			7
Het bevorderen van de voorrang voor de bijzondere aandachtsgroepen. (1)	OGGz-convenant 2010-2014 Midden- en Zuid Kennemerland en Haarlemmermeer.	Voortzetting samenwerking met partners.	
Doelgroep senioren. (1)	<p>Kennemerhave bezit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 372 woningen 'toegankelijke woningen'; - 2 woonzorgcomplexen, De Schulpen en De Hofstede; - 10 woningen voor 'begeleid wonen' aan Kennemerlaan; - 12 'Fokuswoningen' in Velsbroek (woningen voor minder validen). De toewijzing van deze woningen gebeurt respectievelijk door het SIG in Heemskerk en door Fokus in Groningen. <p>(7)</p> <p>In de tweede Fase van het project Rode Dorp zijn appartementen met lift (geschikt voor senioren) gebouwd. Op deze wijze konden oudere bewoners na sloop/nieuwbouw in hun vertrouwde omgeving/wijk blijven wonen.</p>	<p>Voortzetting samenwerking met (zorg) partners.</p> <p>Bemiddelingen voor senioren met medisch indicatie.</p>	

Meetbare doelen Vanaf 2007	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Doelgroep jongeren. (1)	Bij de start van het project 'Optie/Winkelmodel woonruimteverdeelsysteem' kregen jongeren erg goede kansen. Zij schreven zich relatief vaker in en kwamen dankzij de startloting vaak hoog in de wachtrijen. Jongeren in de leeftijd tot en met 30 jaar hebben de afgelopen jaren wat minder kansen gekregen, maar deze daling lijkt zich in 2010 weer iets om te buigen. (7)	De doelgroep jongeren hebben meer kansen als gevolg van het invoeren van de Europese regels. Inkomens tot € 33.614 (peildatum 1-1-2011). De woonruimteverdeling via www.woneninvelsen.nl wordt i.v.m. deze ontwikkelingen nader onderzocht en waar nodig aangepast e/o veranderd. Overleg is daarover gaande.	
Doelgroep gehandicapten. (1)	Kennemerhave heeft ook in 2010 medewerking verleend aan verzoeken van minder valide (kandidaat) bewoners voor aanpassingen van hun huurwoning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de regeling Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), waardoor de kosten voor het onderhoud en de reparaties deels voor rekening van Kennemerhave komen. Gerealiseerd in het kader van WMO/WVG: - 2007: 6 trapliften en 1 woonhuislift op huurbasis geplaatst. 75 Woningen aangepast en in totaal € 92.545 uitgegeven (4). - 2008: 5 trapliften op huurbasis geplaatst. 79 Woningen aangepast en in totaal € 74.112 uitgegeven. (5) - 2009: 8 trapliften op huurbasis geplaatst. 105 Woningen aangepast voor in totaal € 124.508 (6) - 2010: 8 trapliften op huurbasis geplaatst. In 2010 is voor 89 woningen in totaal € 86.213 uitgegeven. (7) WMO-voorzieningen betreffen: trapliften, douchezitjes, verhoogde toiletpotten, beugels en elektrische oplaadpunten voor scootmobiel.	Bemiddelingen voor personen met een medische indicatie.	
Andere groepen die moeilijk zelfstandig in hun woonruimte kunnen voorzien. (1)	De gemeente Velsen is als taakstelling opgelegd om een aantal woningen beschikbaar te stellen voor asielzoekers. Evenals in voorgaande jaren is hieraan voldaan. De gemeente heeft ook de taakstelling opgelegd gekregen tot het plaatsen van statushouders die onder een speciale regeling, de zogenaamde 'Pardonners', vallen. Ook aan deze taakstelling is geheel voldaan. (7)	Voortzetting bemiddelingen voor statushouders.	
Het is denkbaar dat Kennemerhave zich op doelgroepen richt zoals: kopers voor goedkopere koopwoningen; mensen met een midden- en hoger inkomen die zich op het duurdere segment van de huurmarkt richten. (1)	Kennemerhave heeft een aantal woningen voor starters uit haar woningvoorraad verkocht. In het KPN-project was een aantal huur- en koopwoningen gepland voor het duurdere segment.	Voortzetting verkoop goedkope woningen voor starters.	
Kennemerhave zal in eerste instantie diensten voor wonen en zorg niet in eigen beheer uitvoeren, maar hierin een faciliterende rol nemen. (1)	In onze woonzorgcomplexen zijn zorgaanbieders gevestigd. Kennemerhave verhuurt aan deze aanbieders geschikte ruimtes zodat zij dicht bij de bewoners hun diensten kunnen aanbieden.	Voortzetting verhuur van geschikte ruimtes aan zorgaanbieders.	

Meetbare doelen Vanaf 2007	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Bouwproductie en Stedelijke vernieuwing			7
<p>Herstructurering kan van invloed zijn op de woonomgeving en leefbaarheid in de wijk. Indien hier aanleiding toe is, zal Kennemerhave voorstellen doen voor het verbeteren van de kwaliteit in samenwerking met de gemeente. (1)</p>	<p>Bij het herstructureringsproject Rode Dorp is, in samenwerking met de gemeente, een woonomgevingsplan toegepast/uitgevoerd. Dit conform de vigerende Prestatieafspraken met de gemeente.</p>	<p>Voortzetting samenwerking Wijkgerichte dienstverlening met partners.</p>	
<p>Kwaliteit van woningen door middel van herstructurering. (1) Het verbeteren van de woonkwaliteit in wijken. (1)</p>	<p>Rode Dorp</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fase 1: In 2007 zijn 41 woningen gesloopt. in 2008 zijn 39 woningen opgeleverd. - Fase 2: In 2008 zijn 37 woningen gesloopt. In 2010 is fase 2 afgerond, namelijk de oplevering van 32 appartementen en zeven eengezinswoningen. - Fase 3: In 2010 zijn de voorbereidende werkzaamheden, zoals asbest- en grondsanering, en de sloop van fase 3 uitgevoerd. (7) 	<p>Rode Dorp Fase 3: Verwacht wordt dat de oplevering van de 25 nieuwbouw eengezinswoningen rond de jaarwisseling van 2011-2012 plaatsvindt. (7)</p> <p>Molenweid De bouw zou gefaseerd moeten worden uitgevoerd, namelijk een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) in 2011-2012 en een beperkt nieuwbouwprogramma voor circa twaalf appartementen in 2014. (7)</p> <p>KPN-gebouw Met de gemeente Velsen heeft Kennemerhave in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van nieuwe appartementen op het voormalige KPN-terrein. (7)</p>	
<p>Sloop-nieuwbouw (1): - complex 1: 120 woningen</p>	<p>Project Rode Dorp. Fase 1 en 2 zijn uitgevoerd. Fase 3 wordt eind 2011 opgeleverd.</p>		
<p>Renovatie/Planvorming (1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complex 43: voor 98 woningen planvorming vanaf 2008 (sloop gepland in 2012) - Complex 44: 139 woningen: renoveren bij mutatie. Planvorming vanaf 2008. - Complex 44.1: 44 woningen, planvorming starten 2005/2006. Sloop in 2 fasen: 2011 en 2013. - Complex 46: renoveren bij mutatie (15 woningen). 	<ul style="list-style-type: none"> - Er is een milieuonderzoek gepland. - Diverse massastudies en bouwalternatieven opgesteld. Planvorming in 2011. - Idem als boven. - Deze woningen worden bij mutatie verkocht. (Inmiddels zijn 2 eengezinswon. verkocht.) 	<p>Besluit en evaluatie na vaststelling nieuw SVB 2011-2016.</p>	

Meetbare doelen Vanaf 2007	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> - Complex 47.1: renoveren bij mutatie (109 woningen), plan maken in 2008. - Complex 47.2: renoveren bij mutatie (66 woningen). 	<ul style="list-style-type: none"> - Plan wordt herzien in 2011. Nieuw Strategisch Voorraadbeleid Kennemerhave. - Plan wordt herzien in 2011. Nieuw Strategisch Voorraadbeleid Kennemerhave. 		
<p>Het ontwikkelen van wijkontwikkelingsvisies voor het Rode Dorp, Zeeheldenbuurt en Velsen-Noord. (2)</p>	<p>Uitgevoerd voor Rode Dorp. Herziening voor de Zeeheldenbuurt en Velsen-Noord binnen het nieuwe Strategisch Voorraadbeleid 2011.</p>		
<p>Er zal naar worden gestreefd, in wijken waar dat nodig is, bepaalde woningen een opwaardering te geven, waardoor een betere gemêleerdheid van het woning-aanbod ontstaat. (2)</p>	<p>Bij opname van de woning na mutatie, wordt SUN toegepast.</p>	<p>Besluit en evaluatie na vaststelling nieuw SVB 2011-2016.</p>	

Bronnen:

1. Strategische visie 2004-2013
2. Beleidsplan 2003-2008
3. Huurbeleid 2007 t/m 2010
4. Jaarverslag 2007
5. Jaarverslag 2008
6. Jaarverslag 2009
7. Jaarverslag 2010

Presteren naar opgaven

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Beschikbaarheid betaalbare woningen			5
Gewenste streefverhouding op gemeenteniveau: 45% huur en 55% koop. (1)	De woningvoorraad bestaat voor 55% uit koopwoningen en voor 38% uit huurwoningen van een woningcorporatie en 6% uit particuliere verhuur. (Bron: Woningmarktonderzoek 2009) (6)	Wordt geëvalueerd in de Woonvisie Velsen 2011-2016. Woonvisie wordt verwacht in 2012.	
Gewenste omvang en ontwikkeling van de kernvoorraad ³ minimaal: 7.000 woningen. De kernvoorraad bestond op 1 januari 2005 uit 10.635 woningen. Elke corporatie houdt 2/3 ^e van het eigen woningbezit onder de aftoppingsgrens en verantwoordt dit in het jaarverslag. (1)	<ul style="list-style-type: none"> - In totaal behoren 10.307 woningen tot de kernvoorraad (2005=10.635) (bron: Woningmarktonderzoek 2009). - 2.032 woningen (95%) van bezit Kennemerhave behoort tot de kernvoorraad. <p>In december 2009 is het volgende woningmarktonderzoek gepubliceerd. Daarin wordt geconcludeerd dat er circa 5.800 woningen nodig zijn als kernvoorraad. Tegelijkertijd blijkt in Velsen vanwege de huidige economische situatie een tekort op deze huurmarkt te zijn van 700 woningen. Daar komt bij dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende vijftien jaar verder stijgt. De gemiddelde omvang van de huishoudens krimpt en de gemiddelde leeftijd van de huurders wordt hoger, de vraag naar appartementen zal daarom verder toenemen. Het bestuur wil een belangrijk deel van het woningbezit beschikbaar houden voor deze doelgroep. (5)</p>	Nieuwe prestatieafspraken met de gemeente na vaststelling van de Woonvisie Velsen. Woonvisie wordt verwacht in 2012.	
Stimuleren vormen tussen huur en koop. (1)	Een aantal woningen is markt-conform verkocht. Eén woning is met korting verkocht aan een zittende huurder.	De 'Strategische Visie' van Kennemerhave wordt jaarlijks geëvalueerd. In de herziening van 2010 is het voormalige bestuur akkoord gegaan met de notitie van 7 januari 2010, waarin 76 woningen aangemerkt zijn voor verkoop na mutatie. De redenen hiervoor waren een slechte financiële exploitatie, versnipperd bezit en slechte verhuurbaarheid. (5)	
Partijen werken een experiment uit om bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen 'gewilde' bestaande woningen vrij te maken. (1)	Kennemerhave verdeelt zijn woningen via het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem van de vier wooncorporaties in de gemeente: het Optie/Winkelmodel 'Wonen in Velsen'. Dit systeem biedt de woningzoekende twee mogelijkheden.	Experiment afgerond.	

³ Onder de kernvoorraad wordt verstaan de voorraad gestapelde woningen tot de eerste aftoppingsgrens en eengezinswoningen tot de tweede aftoppingsgrens.

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
	<p>Bij het optiemodel neemt de woningzoekende bij inschrijving naar eigen voorkeur een optie op een cluster woningen, hij sluit vervolgens achteraan de wachtlijst aan. Bij het winkelmodel kiest de woningzoekende voor een actieve rol door te loten op een door de corporaties aangeboden woning. (5)</p> <p>Pilot Meteor van Woningbedrijf Velsen is afgerond. Evaluatie door Woningbedrijf Velsen heeft plaatsgevonden.</p>		
Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten			7
<p>Kwaliteit woningen: aanvaardbaar niveau. (1)</p>	<p>Met het SVB en door de uitvoering van een meerjarenplanning houdt Kennemerhave zijn woningen op een goed kwaliteitsniveau. Voor het planmatig onderhoud is een meerjarenbegroting opgesteld voor een periode van 25 jaar. Deze begroting is gebaseerd op de driejaarlijkse inspecties van het gehele woningbezit en ze wordt jaarlijks geactualiseerd. (5)</p> <p>Ingrijpende woningverbeteringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2007: 50 woningen, € 738.000 (4) - 2008: 48 woningen, € 372.000 (5) - 2009: 38 woningen, € 344.000 (6) - 2010: 72 woningen, € 598.000 (7) <p>Planmatig onderhoud:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2007: € 3.358.000 (4) - 2008: € 2.027.000 (5) - 2009: € 1.946.000 (6) - 2010: € 2.861.000 (7) <p>In de jaarverslagen 2007 t/m 2009 wordt niet gesproken van vertraging, wel van lagere kosten i.v.m. gunstige aanbesteding. In 2010 is wel een aantal projecten opgestart die doorlopen in 2011. Het betreft de schilderprojecten: complex 6 Duinwijk (veroorzaakt door meer betonrot dan verwacht), complex 11.1 Van Speyckstraat en complex 44 Geelvinckstraat en omgeving in Velsen-Noord. In complex 44 is bovendien het dakwerk van de bergingen vervangen. De renovatie van de liften in complex 10 Kerkstraat, wordt door interne problemen bij de liftleverancier pas in 2011 uitgevoerd. Verder zijn het inrichten van een scootmobielruimte in De Schulp en het maken van individuele hoofdaansluitingen voor de elektrische installatie bij complex 47.2 doorgeschoven naar 2011. (5)</p> <p>Zowel bij mutaties als op verzoek van zittende huurders worden woningen qua woongerief verbeterd. Bij mutatie worden de woningen voorzien van centrale verwarmingsinstallaties en dubbel glas. (2 t/m 5)</p>	<p>In het 'Strategisch Voorraadbeleid 2011-2016' zijn complex-beheersplannen nader ingevuld en wordt aangegeven welke percelen en aantallen woningen eventueel voor verkoop beschikbaar zijn. De jaarbegroting 'Onderhoud en Beheer' is hiervan een planmatige en financiële uitwerking. (5)</p>	

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
De corporaties achten zich verantwoordelijk een bijdrage te leveren aan een duurzaam milieu. Dit vertaalt zich in milieumaatregelen voor bestaande en nieuwe woningen. De corporaties gaan hierover in overleg met de gemeente. (1)	Kennemerhave heeft een inventarisatiemodel milieu- en energiebesparingsmaatregelen opgesteld. Na invulling door de corporaties geeft dit model het beeld van hetgeen de corporaties op het gebied van duurzaamheid en milieu al doen. Gereed. (6)	Consolidatie van bestaand beleid.	
Leefbaarheid			8
Partijen zien het werken aan leefbaarheid op wijkniveau als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Partijen spreken af hiervoor zowel financiën als capaciteit ter beschikking te stellen, waardoor netwerken op wijkniveau, goed kunnen functioneren en de benodigde leefbaarheidmaatregel en, worden uitgevoerd. (1)	<p>In 2010 hebben de Velsense woningcorporaties samen met de gemeente Velsen het 'Convenant Woonfraude in Velsen' ondertekend. Doel van het convenant is de doorstroming op de huurmarkt te bevorderen en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. (5)</p> <p>In 2007 tot en met 2010 heeft Kennemerhave het volgende gedaan om de woonomgeving te verbeteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tuinen en plantsoenen opgeknapt en onderhouden; - waar noodzakelijk enkele bomen gekapt; - plaatsen van duivennetten om overlast te beperken; - verschillende schuttingen, poortdeuren, muren en tuinhekken vernieuwd; - graffiti verwijderd en overige schades die door vandalisme zijn veroorzaakt hersteld; - aanbrengen van veiligheidsstrips en politiekeurmerksloten; - herbestrating; - aanpassingen betreffende geluidsoverlast; - bijdragen voor wijkfeesten, goede doelen; - diverse plekken opnieuw bestraat. <p>(2 t/m 5)</p> <p>Buurtbemiddeling Buurtbemiddeling Velsen is een laagdrempelige voorziening waar burens en buurtgenoten hun conflicten met elkaar oplossen onder begeleiding van vrijwillige buurtbemiddelaars. De buurtbemiddeling wordt sinds 2009 georganiseerd door Stichting Welzijn Velsen in samenwerking met de gemeente, politie Kennemerland en de vier Velsense woningcorporaties. In 2010 zijn zestig meldingen behandeld, met een slagingspercentage van de bemiddelingsgesprekken van 69,5. De bestuursgroep van de samenwerkende partijen heeft besloten om dit project ook de komende twee jaar te ondersteunen en te financieren. (5)</p>	Voortzetting van bestaand beleid en samenwerking met partners.	

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Bijzondere doelgroepen, waaronder wonen en zorg			7
Voorzien in de behoefte aan specifieke nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen. (1)	Kennemerhave bezit: <ul style="list-style-type: none"> - 372 woningen 'toegankelijke woningen'; - 2 woonzorgcomplexen, De Schulpen en De Hofstede; - 10 woningen voor 'begeleid wonen' aan de Kennemerlaan; - 12 'Fokuswoningen' in Velsersbroek (woningen voor minder validen). De toewijzing van deze woningen gebeurt respectievelijk door het SIG in Heemskerk en door Fokus in Groningen. (5) Het KPN project voorziet in het bouwen van levensloopbestendige woningen.	Bijzondere woonvormen zijn in beeld gebracht. De gemeente coördineert aanvragen van instellingen. Overleg met instellingen moet nog verder gestalte krijgen De gemeente Velsen neemt dit onderwerp mee in het Regionaal Actie Programma Provinciale Woonvisie.	
Onderzoeken wenselijkheid en haalbaarheid van een voorziening voor dak- en thuislozen (sociaal pension). (1)	In samenwerking met gemeenten en corporaties van de regio IJmond is er voor gekozen om deze voorziening in Beverwijk te vestigen.	Kennemerhof Beverwijk is ingericht als sociaal pension voor de regio IJmond.	
De corporaties nemen het werk van de gemeente over voor het beheer, onderhoud en in stand houden van huurwoningen en huurstandplaatsen. (1)	De gemeente bereidt overdracht voor na het beheer op orde te hebben gebracht en uitgangspunten voor overdracht te hebben geformuleerd. (6)	In overleg met de gemeente en collega-corporaties.	
Als het sterrenstelsel een geschikte methodiek is, zullen de corporaties op basis hiervan inventariseren hoeveel sterren de bestaande woningen hebben en in welke bestaande complexen het bouwtechnisch en financieel haalbaar is om huurwoningen met meer sterren te realiseren. Gemiddeld 50 woningen per jaar worden opgeplust. (1)	Deze methodiek is vervallen. In 2011 wordt een Woningonderzoek uitgevoerd voor geschikte woningen voor ouderen en personen met mobiliteitsbeperkingen. Dit onderzoek wordt door de gemeente en corporaties gefinancierd.	SOAB Onderzoek 'Geschikt Wonen in Velsen' - maart 2011.	
Maatschappelijk vastgoed: Ieder neemt zijn eigen verantwoordelijkheid. Over de voorwaarden, zoals kostendekkend zijn, flexibel bouwen, garanties, langdurige contracten, grondprijzen en - bij multifunctioneel gebruik - het beheer en de beheerkosten, worden verdere afspraken uitgewerkt. (1)	In 2010 waren huurovereenkomsten van kracht met: <ul style="list-style-type: none"> - twee stichtingen in het complex 'De Hofstede' aan de Aletta Jacobsstraat te Velsersbroek; - een praktijk voor fysiotherapie in het complex 'Het Bakken' aan de Grahamstraat te IJmuiden; - een praktijk voor fysiotherapie en drie stichtingen in het complex 'De Schulpen' aan de Wijkerstraatweg te Velsen-Noord; - een huisartsenpraktijk en een apotheek in het complex 't Sant aan de Fresiastraat te Santpoort-Noord; 	Afronding Gemeentelijke nota Accommodatiebeleid. Deze nota komt in 2011 beschikbaar. (6)	

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> - een stichting aan de Linnaeusstraat 8A te IJmuiden – ‘Het Logeerhuis’; - een ADL Unit aan de Roosje Vosstraat 21 te Velsersbroek; - gemeente Velsen inzake twee schoollokalen aan de Kanaalstraat 170 te IJmuiden; - een stichting aan de Grote Hout- of Koningsweg 179 te Velsen-Noord; - huurders van 42 garages. (5)		
Bouwproductie en stedelijke vernieuwing			7
<p>Op nieuwbouwlocaties moet het bezit van de corporaties worden vergroot met in totaal 1.100 woningen (t.b.v. gewenste verhouding huur/koop). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen herstructurerings- en overige nieuwbouwlocaties. (1)</p>	<p>Rode Dorp</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fase 1: In 2007 zijn er 41 woningen gesloopt. in 2008 zijn 39 woningen opgeleverd. - Fase 2: In 2008 zijn 37 woningen gesloopt. In 2010 is fase 2 afgerond, namelijk de oplevering van 32 appartementen en 7 eengezinswoningen. - Fase 3: In 2010 zijn de voorbereidende werkzaamheden, zoals asbest- en grondsanerig, en de sloop van fase 3 uitgevoerd. (5) 	<p>Rode Dorp Fase 3: Verwacht wordt dat de oplevering van de 25 nieuwbouw eengezinswoningen rond de jaarwisseling van 2011-2012 plaatsvindt. (5)</p> <p>Molenweid De bouw zou gefaseerd moeten worden uitgevoerd, namelijk een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) in 2011-2012 en een beperkt nieuwbouwprogramma voor circa twaalf appartementen in 2014. (5)</p> <p>KPN-gebouw Met de gemeente Velsen heeft Kennemerhave in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van nieuwe appartementen op het voormalige KPN-terrein. (5)</p>	
<p>Sloop/nieuwbouw: Minimaal 60% huur en maximaal 40% koop. M.u.v. Velsen-Noord: 50% huur en 50% koop. (1)</p>	<p>Na gereedmelding van Fase 3 van het project Rode Dorp volgt een evaluatie.</p>	<p>Er zullen nieuwe prestatieafspraken met de gemeente en collega-corporaties worden gemaakt na het vaststellen van de nieuwe Woonvisie Velsen 2011-2015.</p>	
<p>Herstructurering: 30% huur en 70% koop. Om het bezit van een corporatie in Velsen-Noord niet onevenredig te laten krimpen, spreken partijen af dat er compensatie wordt gezocht bij een van de overige locaties. (1)</p>	<p>Geen nieuwbouwprojecten in Velsen-Noord.</p>	<p>In afwachting van nieuwe onderzoeken door gemeente en andere partijen.</p>	

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Overige locaties: Minimaal 30% huur en 70% koop. (1)	Het project KPN is nog niet gerealiseerd.	Nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Velsen worden afgewacht.	
Verbetering bestaande wijken: meer differentiatie. Nieuwbouw zal met name betaalbare en middeldure appartementen en seniorenwoningen moeten zijn (basis Woningmarktonderzoek 2005). (1)	In het project KPN werd in een differentiatie in aanbod van de appartementen en seniorenwoningen voorzien.	In afwachting van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Velsen. Nieuwe gegevens uit Woningmarktonderzoek 2009.	
Ten aanzien van verbetering kwaliteit van de woningvoorraad leggen partijen prioriteit bij Velsen-Noord, Oud-IJmuiden, centrumgebied IJmuiden en Zeewijk. (1)	Verschillende rapporten en uitgevoerde onderzoeken m.b.t. Velsen-Noord. Tot op heden is er door de gemeenteraad geen besluit genomen.	In afwachting van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Velsen.	
De wijken IJmuiden Centrum en Oud-IJmuiden streven naar verdichting. (1)	Het Centrumplan IJmuiden is van de baan. Het nieuwe plan van de gemeente is nu om te komen tot een verdiepte winkelstrook de z.g. 'Kooppoot'.	In afwachting van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Velsen.	
De wijken Velsen-Noord en Zeewijk: toevoeging van eengezinswoningen waar mogelijk. Bij herstructurering zorgen voor voldoende betaalbaarheid, huurwoningen in de nieuwbouw om herhuisvestingskandidaten de mogelijkheid te bieden voor nieuwbouw te kiezen en/of terug te keren naar hun oude woonomgeving. (1)	In Zeewijk zijn door Woningbedrijf Velsen herstructureringsprojecten gedeeltelijk gerealiseerd en/of in voorbereiding. Kennemerhave heeft geen plannen voor Zeewijk.	In afwachting van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Velsen.	
Herstructurering gemeente Velsen: - sloop van 1.875 woningen in de periode 2007 t/m 2017 en herbouw van 1.896 woningen. (1)	Deels uitgevoerd. Parkeernorm van de gemeente Velsen is een belemmering om geplande projecten uit te voeren.	In afwachting van nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Velsen. Genoemde aantallen in vorige Prestatieafspraken zijn geen 'harde' afspraken.	
Oud-IJmuiden 2007 t/m 2010: - Sloop: 96 woningen - Nieuwbouw: 100 huurwoningen - Nieuwbouw: 42 koopwoningen. (1)	Algemene stand van zaken: De woningen worden inmiddels gebouwd. (6) Kennemerhave heeft geen nieuwbouwplannen voor deze wijk.		

Vertaling van de opgaven naar meetbare doelen 2007 t/m 2010 (afspraken/ woonvisie)	Feitelijke prestaties 2007 t/m 2010	Geprogrammeerde prestaties 2011 t/m 2014	Cijfer
Zee- en Duinwijk 2007 t/m 2010: - Sloop: 144 woningen - Nieuwbouw: 88 huurwoningen - Nieuwbouw: 37 koopwoningen. (1)	Algemene stand van zaken: Er worden circa 101 woningen teruggebouwd. Stand van zaken: artikel 19 WRO en de samenwerkingsovereenkomst is in concept gereed. (6) Kennemerhave heeft geen nieuwbouwplannen voor deze wijk.		
IJmuiden-Centrum 2007 t/m 2010: - Sloop: 190 woningen - Nieuwbouw 130 huurwoningen - Nieuwbouw: 56 koopwoningen. (1)	Algemene stand van zaken: - Lange Nieuwstraat NW: Er worden 106 woningen en bedrijfsruimte gerealiseerd. Stand van zaken: ontwerpbestemmingsplan en samenwerkingsovereenkomst in concept gereed. (6) - KG-Kruisgebouw: Is onderdeel van project 'Binnenhaven'. (6) - Het Rode Dorp: wordt nu geherstructureerd. Laatste fase wordt in 2011 opgeleverd. (6)		
Velsen-Noord 2007 t/m 2010: - Sloop: 82 woningen - Nieuwbouw: 19 huurwoningen - Nieuwbouw: 43 koopwoningen. (1)	Algemene stand van zaken: - Ladderbeekstraat/Geelvinckstraat zijn geherstructureerd. Project van AWV Eigen Haard is uitgevoerd.		

Bronnen:

1. Prestatieafspraken met gemeente 2007 t/m 2010
2. Jaarverslag 2007
3. Jaarverslag 2008
4. Jaarverslag 2009
5. Jaarverslag 2010
6. Evaluatie Prestatieafspraken 2007-2010 (concept eind 2010)

Presteren volgens stakeholders

Wensen van stakeholders	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2007 t/m 2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
1. Beschikbaarheid betaalbare woningen				8
- Er is te veel goedkope woningvoorraad in Velsen. Meewerken aan het 'kantelen' van het proces naar minder goedkope woningen.		- Beschikbaarheid betaalbare woningen is goed - Huren zijn laag - Kennemerhave heeft betaalbare eengezinswoningen gesloopt en weer teruggebouwd in het Rode Dorp.		
2. Leveren van de gewenste kwaliteit producten en diensten				9
- Bezit Velsen-Noord gedateerd. - Pendorp is een groot probleem. Die huizen zijn vreselijk achterstallig. Opknappen kost te veel geld. Sloop nieuwbouw kan niet.		- Als er wat een klacht van een huurder is over de technische kwaliteit van een woning, wordt het geregeld, maar kan over het algemeen wel vlotter en volgens een enkeling beter. - De enquête van de huurderaad onder huurders gaf aan ruime voldoende (2006). - Het bezit is goed onderhouden. - bezit is niet gedateerd, behalve Velsen-Noord.		
3. Leefbaarheid				9
- Voor Velsen-Noord is (meer) aandacht nodig. - De corporatie kan proactiever en slagvaardiger optreden. - Meer enthousiasme om aan experimenten mee te doen. - Als corporaties één zijn, zouden ze meer voor elkaar kunnen krijgen (voorzieningen, bijvoorbeeld het in stand houden van voorzieningen).	-	- Kennemerhave heeft oog voor leefbaarheid. Ze heeft een aantal acties uitgevoerd, zoals achterpaden afsluiten, sponsoring. - Leefbaarheidsproblemen zijn beperkt. Per wijk is er verschil. - Hennep- en overlastsituaties worden goed opgepakt. Kennemerhave is op uitvoerend niveau transparant, toegankelijk, afspraken worden nagekomen. Ze leveren maatwerk. Zijn goede collega. Ze zijn open, eerlijk, prettig in de samenwerking.		
4. Wonen en zorg/Bijzondere doelgroepen				8
Kennemerhave zou in de overleggen met stakeholders meer beslissingbevoegdheid moeten hebben, zodat het proces vlotter (en creatiever) kan verlopen.		Kennemerhave heeft hart voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten. Daarin lopen ze voorop. De corporatie heeft een groot aantal Fokuswoningen ⁴ , die goed worden verzorgd. Goed dat Kennemerhave een kleine organisatie is. Ze is flexibel en communicatie is snel. Bij nieuwe projecten, in contacten met bewoners, laat de corporatie de wil en de visie zien om integratie voor cliënten met zorg mogelijk te maken.		

⁴ Vrijheid en gewoon wonen met een lichamelijke handicap. Fokus maakt het mogelijk. Als cliënt van Fokus woont u in een volledig aangepaste, gelijkvloerse woning. De Fokuswoningen liggen verspreid in een woonwijk, volledig geïntegreerd in de samenleving.

Wensen van stakeholders	Op welke wijze in beeld bij corporatie	Prestaties 2007 t/m 2010 volgens stakeholders	Geprogrammeerde prestaties 2010-2014	Cijfer
		<p>Ze zoeken mee naar oplossingen. Ze stralen ook uit naar andere buurtbewoners dat zij dat belangrijk vinden.</p> <p>Als er dingen geregeld moeten worden (op uitvoeringsniveau) gaat dat snel. Je weet bij wie je moet zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woonzorgcomplex Hofstede in Velsersbroek was een succes. Woonzorgcomplex De Hofstede bestaat al ruim 10 jaar. Daarbij heeft Kennemerhave een soortgelijk complex in Velsen-Noord (De Schulpen). 		
5. Bouwproductie/Stedelijke vernieuwing				5
<ul style="list-style-type: none"> - KPN-locatie ontwikkelen (is nu diepe kuil). - Er ligt een grote opgave: Velsen-Noord, die naar verwachting alleen door een corporatie met omvang (financieel en professioneel) opgepakt kan worden. 		<ul style="list-style-type: none"> - Rode Dorp. Rode Dorp ziet er mooi uit, successtory, iets om trots op te zijn. 		
6. T.a.v. eigen ambities en doelen				5
<ul style="list-style-type: none"> - Samenwerking om zo strategischer te kunnen opereren en opgaven te kunnen oppakken. 		<ul style="list-style-type: none"> - Het gaat om de huurders/klanten. - Er kan nu een goede slag worden gemaakt. Zal niet makkelijk worden, nog weg te gaan. 		

Presteren naar Vermogen

Visie en doelstellingen t.a.v.	Bron	Feitelijke realisatie t.a.v.	Cijfer
Inzet van overmaat/financiën			4
<ul style="list-style-type: none"> - Vermogensberekening obv bedrijfswaarde: ja. - Berekening van het bestemd eigen vermogen: nee. - Scenario's verkooppotentie: nee. - Potenties extra financieringsruimte vreemd vermogen in kaart gebracht: nee. - Risicobuffers berekend: ja (niet op projectniveau). 	Zelfevaluatie	De prestaties van Kennemerhave zijn, gelet op middelen, beperkt. Door het bestuur werd beoordeeld of er per object/project middelen beschikbaar waren of konden worden aangetrokken.	
Economisch rendement vermogen			4
De borgbaarheid door WSW is voorwaarde en tevens voldoende reserves, in relatie tot de voorgenomen activiteiten, om te komen tot het A1-ordeel van het CFV.	Zelfevaluatie		
Solvabiliteit in relatie tot gerealiseerd en voorgenomen investeringsprogramma			4
10% minimumnorm	Statuut financieel beheer	<ul style="list-style-type: none"> - Ultimo 2007: 16,1%. - Ultimo 2008: 13,7%. - Ultimo 2009: 13,8%. - Ultimo 2010: 1,4% (ultimo 2009: 13,8%) ivm afwaardering bedrijfswaarde en grondwaarde KPN-locatie. Solvabiliteitsnorm niet sturend voor corporatie. 	
Efficiënte bedrijfsvoering			6
Geen visie vastgelegd. Bestuurders streefden naar lage bedrijfskosten ten behoeve van het laag houden van de huren.	Visitatie-gesprekken	<ul style="list-style-type: none"> - Netto bedrijfslasten in 2009 € 1.121 (landelijk gemiddelde € 1.396). - Toename netto bedrijfslasten 2006-2009: 24,8% (landelijk gemiddeld 19,5%). - Aantal VHE per fte om 2009: 160 (landelijk gemiddelde: 88, referentiecorporaties: 93). Bron: CFV 2010. 	

Governance

Visie/Geprogrammeerde doelen 2007 tot en met 2010	Bereikte doelen	Cijfer
Goed bestuur: visie op toezicht, de output is vastgesteld en taakomschrijving van bestuur en toezichthouder aanwezig is		4
<p>In de periode 2007 tot en met eind 2010 was er sprake van een drielagenstructuur. Een directeur onder een directiestatuut functionerend, onder het bestuur en toezicht door een RvC. 2007/2008/2009 (zie Jaarverslagen): Goedkeurende functie RvC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening - Huurbeleid/beleidsplan - Aan- en verkoop onroerende zaken - Aantrekken en vervroegd aflossen van geldleningen - Het (tijdelijk) herbeleggen van liquide middelen - Borgstellingen, garanties en zekerheidsstellingen voor een schuld van een derde - Sloop van woningen - Het sluiten van overeenkomsten met andere organisaties, fusie en samenwerking - Het voeren van gerechtelijke procedures, die externe rechtskundige bijstand behoeven. <p>Toezichthoudende rol RvC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beoordeling kwartaalrapportages - Kennisname bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter - Bespreking van de meerjarenprognose - Kennisname prestatieoordeel Ministerie VROM - Gespreksverslagen ontwikkelingen lopende projecten <p>Adviserende rol RvC:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Onderwerpen van strategische en beleidsmatige aard 2009/2010(Jaarverslag 2010/Governance Code Kennemerhave 2009): <p>Het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de realisatie van de doelstellingen van de wooncorporatie; - de strategie van de wooncorporatie; - de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de wooncorporatie; - de opzet en de werking van de interne risicobeheersing en controlesystemen; - het kwaliteitsbeleid; - de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording; - het financiële verslaggevingproces; - de naleving van relevante wet- en regelgeving 	<p>Van drielagen naar tweelagenstructuur: Na het aftreden van het bestuur eind 2010, is in sneltreinvaart gewerkt aan de omslag van een drielagen naar een tweelagen bestuursmodel. In het eerste half jaar van 2011 zijn alle voorbereidingen getroffen om per 1 juli 2011 de omslag naar een tweelagenmodel te kunnen maken. Het bestuur heeft gedurende een half jaar vorm gekregen in de vorm van een tijdelijk afgetreden commissaris en in de RvC is een aftredend lid een half jaar langer gebleven. Met deze ingrepen is op adequate en pragmatische wijze ingesprongen op de ontstane situatie. Dit heeft ertoe gezorgd dat er geen vertraging is gekomen in de realisatie van het nieuwe tweelagen bestuursmodel. De statuten en reglementen zijn aangepast en waar nodig gecontroleerd door externe partijen. Voor de Raad betekende het afgelopen half jaar dat de eerste stappen op weg naar een andere vorm van toezicht houden, vorm hebben gekregen. Anders in de zin van een korte lijn naar de nu directeur-bestuurder, betere informatievoorziening en een verhelderde blik op de huidige en gewenste positie van Kennemerhave.</p> <p>De RvC is niet geheel tevreden over de door het bestuur verstrekte informatie. De tot op heden verstrekte informatie is niet tijdig aangeleverd, de geleverde informatie is incompleet en geeft geen integraal en volledig beeld voor de toezichthouder. Na communicatie met het bestuur hierover, heeft het voltallig bestuur besloten om per 31-12-2010 ontslag in te dienen. Inmiddels zijn met het nieuwe bestuur afspraken gemaakt over verbetering van de informatievoorziening, het opstellen van een planning & control cyclus en beleidscyclus.</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van ambities en doelen, opgaven, stakeholders		5
<ul style="list-style-type: none"> - Ten aanzien van de gemeente: middels prestatieafspraken en het bestuurlijk overleg dat elk kwartaal wordt gehouden met de portefeuillehouder Wonen. Hiervan wordt telkens verslag gemaakt. Hierbij zijn ook de drie collega-corporaties aanwezig vanwege de Prestatieafspraken Wonen - In het Huurdersoverleg wordt frequent gesproken met het bestuur over de lopende zaken waaronder o.a. het huurbeleid. Met de huurdersraad is maandelijks overleg waarbij afwisselend de bestuursvoorzitter en directeur aanwezig waren. Hiervan wordt door de Stichting Huurdersoverleg verslag gemaakt. 	<p>Er zijn geen klachten in onze relaties met de gemeente, huurders en collega-corporaties. Er is regelmatig formeel en informeel overleg met de Huurdersraad, de gemeente en (lokale) collega-corporaties. Van de formele bijeenkomsten (vergaderingen) worden verslagen gemaakt en zaken vanuit de gezamenlijke agenda besproken. Uit die overleggen kan worden afgeleid dat de stakeholders tevreden zijn over onze prestaties. De kritische houding die men op bepaalde punten als stakeholder inneemt, ervaren we als positief en zien wij vanuit het doel om zaken gezamenlijk te verbeteren. (Bron: Zelfevaluatie)</p>	
Maatschappelijke verantwoording ten aanzien van vermogenspositie		5
Via Jaarrekening	Via jaarrekening	

Bijlage 5 Definities

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2009)

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties ontvangen de volgende oordelen:

- A de financiële continuïteit is gewaarborgd en de corporatie zet haar middelen voldoende in;
- B1 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op middellange termijn in gevaar brengen (laatste drie jaar van de prognose);
- B2 in nader onderzoek is vastgesteld dat de voorgenomen activiteiten de solvabiliteit op korte termijn in gevaar brengen (eerste twee jaar van de prognose);
- C in nader onderzoek is vastgesteld dat de uitvoering van de beleidsvoornemens van de corporatie leiden tot onvoldoende inzet van het beschikbare vermogen;
- D in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend indien de aangeleverde gegevens ernstige tekortkomingen bevatten of in grote mate onvolledig zijn, zal het CFV het oordeel D afgeven. Wanneer de corporatie niet binnen één maand alsnog gegevens aanlevert, zal het Fonds de Minister vragen stappen te ondernemen.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogenovermaat

De vermogenovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit
3. Parameters voor huurstijging, huurderiving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

Raeflex
Postbus 8068
3503 RB UTRECHT

Datum : 22 december 2011
Onderwerp : Visitatie 2011

Geachte lezer,

Wooncorporatie Kennemerhave wordt gewaardeerd met het cijfer 5,5. Volgens de criteria die in het visitatierapport worden genoemd, mag dit als een 'voldoende' worden beschouwd. Het betekent namelijk dat aan de meeste normen van het toetsingskader wordt voldaan, maar dat nog niet alles tijdens de onderzochte periode dienovereenkomstig functioneerde.

In de gesprekken met stakeholders zijn zowel onvoldoendes als hoge scores gegeven. Over de hele linie gezien verdienen vooral de onderdelen 'Presteren naar vermogen en efficiency' en 'Governance' verbetering. De prestatievelden 'Leefbaarheid' en 'Kwaliteit van producten en diensten' scoren het hoogst.

Aansporing

De minnen en plussen uit de eindrapportage van de visitatiecommissie maken ons er extra van bewust dat de komende periode tal van uitdagingen voor Wooncorporatie Kennemerhave kent. Wij zetten onze schouders eronder om te behouden wat goed is en beter te doen wat de afgelopen jaren minder goed is gegaan. We beschouwen de onderbouwing van de nipte voldoende vooral als een aansporing om door te gaan op de weg die sinds 1 juli 2011 is ingeslagen en die is uitgezet in het nieuwe beleidsplan 'Thuis in het huis van Kennemerhave'.

Omvorming

In het rapport wordt gemeld dat Wooncorporatie Kennemerhave op het moment van visiteren een hectische periode achter de rug had, namelijk de omvorming van een drielagenstructuur naar de tweelagenstructuur die sinds 1 juli 2011 een feit is.

De beoordelingen in het visitatierapport betreffen vooral de periode waarin Wooncorporatie Kennemerhave functioneerde volgens de drielagenstructuur. De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel 'Governance' over 2007-2010 met een onvoldoende vanwege de kloof die er in die periode was tussen het bestuur en de organisatie en schrijft dat de drielagenstructuur breed werd ervaren als een belemmering in de voortgang van (beleids)processen, bij het meedoen aan experimenten en in creativiteit.

In de periode 2007-2010 is het doel 'optimale prijs/kwaliteit verhouding' vertaald in het relatief laag houden van de huurprijzen. Daarmee heeft het belang van de zittende huurder geprevaleerd boven het langetermijnbelang van de corporatie. Bovendien is de omvang van de kernvoorraad (95% van het bezit) daardoor ongeveer gelijk gebleven. De commissie vraagt zich af of hiermee de ambitie is gevolgd die uit de Prestatieafspraken spreekt, namelijk het verminderen van de kernvoorraad.

www.kennemerhave.nl

Bezoekadres:
Plein 1945 - 12
1971 GA IJmuiden

Postadres:
Postbus 269
1970 AG IJmuiden

Telefoon : 0255 546970
Fax : 0255 514715
E-mail : wonen@kennemerhave.nl

ING : 579843
KvK : 34068474
BTW : NL0082.79.949.B.01



Stakeholders kritisch positief

De commissie heeft tijdens de visitatiegesprekken geconstateerd dat er een zeer hoge waardering is voor de wijze waarop de medewerkers van de corporatie hun werk doen in de uitvoering. Ondanks de relatief lage fte wordt er doorgaans ook snel gewerkt. De prestaties voor leefbaarheid zijn goed, het hennepconvenant, woonfraudebestrijding en overlastsituaties worden goed opgepakt.

De organisatie van Wooncorporatie Kennemerhave wordt ervaren als transparant en toegankelijk en afspraken worden nagekomen. Bovendien geven stakeholders aan dat de corporatie hart heeft voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten. Stakeholders noemen het woonzorgcomplex De Hofstede in Velsbroek een succes en de stedelijke vernieuwing in het Rode Dorp een goed resultaat.

De kritische geluiden van stakeholders betreffen voornamelijk het functioneren van het bestuur, beleids- en besluitvormingsprocessen en het project KPN-locatie dat niet van de grond is gekomen.

Breed gedragen

De visitatiecommissie beoordeelt de omvorming naar een tweelagenstructuur als een positieve ontwikkeling en constateert dat die zowel intern als extern breed wordt gedragen. De commissie verwacht dat de corporatie hierdoor slagvaardiger zal kunnen optreden dan voorheen.

De RvC heeft met de huidige samenstelling de belangrijkste specialiteiten in huis. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat de huidige RvC sterk stuurt op de financiële planning & control. De visitatiecommissie acht aandacht voor financiën noodzakelijk. Daarnaast moet de wooncorporatie voldoende aandacht besteden aan het bepalen van haar (actieve) rol in toekomstige opgaven zoals voor Velsen-Noord.

De visitatiecommissie constateert in haar recensie dat het volkshuisvestelijk hart duidelijk op de goede plaats zit bij Kennemerhave: "Het (willen) leveren van goede dienstverlening aan stakeholders en klanten zit blijkbaar in de genen van de organisatie."

Mede namens de leden van de Raad van Commissarissen,

met vriendelijke groet,

W. Mastenbroek
directeur-bestuurder

