

Visitatierapport

WOONopMAAT

2009 t/m 2013



16 maart 2015

Cognitum

Postbus 224

3700 AE Zeist

KvK: 53802438

Rabobank: 1326.31.512

Visitatiecommissie

Peter Boelhouwer (voorzitter)

Theun Oosterhuis (visitator)

Gemma Oosterman (secretaris)

Kees Kort (visitator i.o.)

Voorwoord

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

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Die visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat ten slotte ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, die op 1 juli 2009 is opgericht, heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Een visitatie wordt uitgevoerd volgens de vaste visitatiemethodiek van SVWN. Zowel voor grote, middelgrote als kleine corporaties is dit 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties', versie 5.0.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Inhoud

Voorwoord	2
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	5
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	5
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart	11
1.4 Samenvatting	12
1.5 Position paper	12
2 WOONopMAAT	14
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
3.1 Beoordelingskader	15
3.2 Opgaven in het werkgebied van WOONopMAAT	15
3.3 Beoordeling prestaties	16
3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep	16
3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	19
3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	22
3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed	24
3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten	29
3.3.6 Overige opgaven en prestaties	31
3.3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	31
3.4 Presteren naar Ambities	31
3.5 Conclusie Presteren naar Opgaven en Ambities	32
4 Presteren volgens Belanghebbenden	33
4.1 Beoordelingskader	33
4.2 Belanghebbenden in werkgebied	33
4.3 Enquêtes en interviews belanghebbenden	36
4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied	38
4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over WOONopMAAT	38
4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	39
5 Presteren naar Vermogen	40
5.1 Beoordelingskader	40
5.2 Financiële continuïteit	40
5.3 Doelmatigheid	45

5.4	Vermogensinzet	46
5.5	Totale beoordeling presteren naar vermogen	47
6	Governance	48
6.1	Beoordelingskader	48
6.2	Besturing	48
6.2.1	Plan	48
6.2.2	Check	49
6.2.3	Act	50
6.3	Intern toezicht	51
6.3.1	Functioneren raad van toezicht	51
6.3.2	Toetsingskader	53
6.3.3	Governancecode	53
6.4	Externe legitimering en verantwoording	54
6.4.1	Externe legitimering	54
6.4.2	Openbare verantwoording	54
6.5	Totale beoordeling Governance	55
7	Bijlagen	56
	Position paper	57
	Factsheet maatschappelijke prestaties	62
	Overzicht geïnterviewde personen	72
	Korte cv's visitatoren	73
	Onafhankelijkheidsverklaringen	74
	Meetschaal	77
	Werkwijze visitatiecommissie	80
	Bronnenoverzicht	81
	Uitgebreid overzicht prestaties	86

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

Dit hoofdstuk beschrijft in essentie de uitkomst van de visitatie. Vertrekpunt is de terugblik op de visitatieperiode voorafgaande aan de huidige. In de recensie staan de conclusie en aanbevelingen van de huidige visitatie. De scorekaart bevat de cijfermatige waardering van de huidige visitatie. De samenvatting geeft een korte kenschets van de corporatie en de huidige visitatie. Dit hoofdstuk eindigt met een reflectie van de commissie op de zg. Position Paper (zie bijlage). Hoe vindt de commissie dat de bestuurder schrijft over de positie van de corporatie?

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

De vorige visitatie (2005-2009) gaf over het algemeen een uitstekend beeld. Cijfers voor de prestatievelden liepen uiteen van 7,0 tot 7,6 (op een schaal van 8). Ondanks de zeer hoge score, heeft de vorige visitatiecommissie de bestuurder van WOONopMAAT en de raad van commissarissen ook een aantal verbeterpunten meegegeven.

Om een beeld te geven van de ontwikkeling van de corporatie ten opzichte van de verbeterpunten, worden in deze paragraaf de verbeterpunten uit de vorige visitatie samengevat en zijn de acties die de corporatie heeft ondernomen kort weergegeven.

De verbeterpunten – inhoud van beleid

Vanuit een van de belangrijkste belanghebbenden van WOONopMAAT, het Huurdersplatform, is tijdens de vorige visitatie de zorg nadrukkelijk naar voren gekomen of er wel voldoende keuzevrijheid van klanten is voor een woning met een lage huurprijs. De reactie van de bestuurder is, dat er voldoende aanbod is in het goedkopere segment. En dat de goedkopere woningen slecht in de markt liggen en het vaakst worden geweigerd. Desalniettemin onderneemt de corporatie diverse activiteiten om met het Huurdersplatform in gesprek te zijn over dit onderwerp.

Het tweede inhoudelijke verbeterpunt uit de vorige visitatie betreft de aandacht voor de ‘zachte kant’ van leefbaarheid. De bestuurder van WOONopMAAT is het niet helemaal eens met de commissie. De redeneerlijn is expliciet: ons beleidsplan is en blijft kader stellend. Primair wordt ingezet op de huisvestingstaak en secundair op leefbaarheid: “Verdergaande avonturen in de ‘zachte kant’ van leefbaarheid, zoals op het gebied van werkgelegenheid, welzijn of onderwijs, passen daar niet binnen”.

Het derde inhoudelijke punt, meer aandacht voor energie en duurzaamheid, wordt opgenomen in het beleidsplan: meer en concreter aandacht voor energie en duurzaamheid. De focus ligt daarbij op maatregelen, waarvan bewezen is dat ze in de praktijk echt resultaat opleveren. De ambitie op dit vlak is conform bouwbesluit.

De verbeterpunten – opstelling van de corporatie (in het veld van belanghebbenden)

Het eerste verbeterpunt in de opstelling van de corporatie luidt: “WOONopMAAT is sterk genoeg om meer leiderschap te kunnen tonen in de maatschappelijke binding met Beverwijk”.

De bestuurder heeft de afgelopen jaren diverse initiatieven genomen. Zoals WOONopMAAT het uitdrukt: “We proberen de relatie met de gemeenten op niveau te houden en te verbeteren, zonder van onze standpunten af te wijken. In Beverwijk groeit de waardering voor de inzet en de betrouwbaarheid van WOONopMAAT in de Wijkerbaan en het Meerplein”.

Het tweede verbeterpunt in de opstelling van de corporatie “Pas op voor de valkuilen van een (te) zakelijke opstelling”, roept de volgende reactie van WOONopMAAT op: “Wij beschouwen de zakelijke opstelling als een positieve grondhouding en wij zijn van mening dat de zakelijkheid heeft bijgedragen aan het feit dat WOONopMAAT bij haar kerntaken is gebleven en haar bedrijfsrisico’s ook daartoe beperkt”. Uit de opsomming van zaken die vervolgens wordt gegeven, blijkt dat WOONopMAAT eigenlijk geen valkuilen ziet, alleen de voordelen van de zakelijke opstelling, die er natuurlijk ook zijn!

Als laatste punt in de opstelling van de corporatie heeft de vorige visitatiecommissie aangedragen dat de corporatie een visie zou kunnen ontwikkelen op de langere termijn over de betrokkenheid van belanghebbenden. De bestuurder geeft als reactie dat de langere termijn prioriteiten van de belanghebbenden door WOONopMAAT al zijn opgenomen in het beleid van WOONopMAAT. Het belang van andere organisaties is daarin niet leidend, maar het maatschappelijk belang. Naar aanleiding van deze opmerking is een belanghoudersregister opgesteld, waarin ook het belang van de belanghouder staat benoemd.

De verbeterpunten – interne organisatie

Het verbeterpunt “Vergroot het zelfsturende vermogen van medewerkers”, wordt omarmd door de corporatie. In de organisatie wordt de ontwikkeling van de gedragscode opgestart, niet alleen vóór, maar ook dóór de medewerkers. De werkgroep gedragscode is het project ‘betrokkenheid’ gestart. Ook is een ideeënbusje ingevoerd, inclusief een financiële vergoeding voor ideeën die bijdragen aan het verbeteren van de primaire bedrijfsprocessen (2010). In de aanloop naar het activiteitenplan 2012 is het middenmanagement heel direct betrokken bij de opgaven voor 2012 en de bijdrage die onder hun directe verantwoordelijkheid daar aan kan worden gegeven.

Competentiemanagement is ingevoerd op niveau van het managementteam en het middenkader niveau. Een nieuw formulier voor functioneringsgesprekken heeft tot gevolg dat de medewerkers zelf nadrukkelijk worden uitgenodigd om over een aantal zaken na te denken en een mening te geven zoals opleidingsbehoefte, de positie van de medewerker over vijf jaar en de relatie met de leidinggevende.

Het laatste interne verbeterpunt, “Laat de maatschappelijke component zwaarder wegen in de visie op financiën” is naar de mening van WOONopMAAT onterecht: “Bij alle beslissingen wordt getoetst op het belang in relatie tot onze maatschappelijke doelstellingen. Een gezonde financiële positie, ook op langere termijn, zien wij als voorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Doelmatig en efficiënt werken draagt daar aan bij en schept juist mogelijkheden tot maatschappelijke investeringen. Dat is en blijft de kern van de visie op financiën binnen WOONopMAAT”. Deze opvatting is van 2011 tot op heden niet gewijzigd. Het verbeterpunt van de vorige commissie vindt geen weerklank. De toetsing van besluiten behoeft naar de overtuiging van WOONopMAAT geen bijstelling, immers “Alle belangrijke besluiten worden integraal getoetst aan

wat het bijdraagt aan onze doelstellingen, wat het betekent voor de kwaliteit van de woningen of dienstverlening en wat de gevolgen zijn voor de financiële continuïteit. Op deze wijze proberen we een goede balans te borgen tussen alle drie elementen uit de beleidsdriehoek”.

Het valt de huidige visitatiecommissie op dat de bestuurder de aanbevelingen van de vorige visitatie steeds bij de hand heeft gehouden. Er is een document waarin staat hoe door hem met de aanbevelingen is omgegaan. Dit document bevat een stand van zaken per jaar, beginnende bij november 2010. Zo zijn de aanbevelingen levend gehouden en is een beschrijving voorhanden van de acties en stand van zaken, betreffende iedere aanbeveling. Soms is een aanbeveling ook terzijde gelegd, omdat de aanbeveling in de ogen van de bestuurder niet bij WOONopMAAT past.

1.2 Recensie

WOONopMAAT is in 2001 opgericht als een beheerorganisatie van drie woningcorporaties uit de noordelijke IJmond. Dit maakt dat WOONopMAAT sterk lokaal verankerd is (Heemskerk en Beverwijk) en met 9.439 verhuureenheden de grootste verhuurder in de noordelijke IJmond is. De overname van het bezit van Rochdale in 2013 betekende een forse uitbreiding van het bezit. De overname is niet ten koste gegaan van de financiële continuïteit.

WOONopMAAT is een actieve corporatie die haar zaken goed voor elkaar heeft. WOONopMAAT komt bij de visitatiecommissie over als een zelfbewuste corporatie die exact weet wat zij wil en kiest voor de uitvoering van de belangrijkste kerntaak in de volkshuisvesting: het organiseren van betaalbare huisvesting voor de doelgroep. De corporatie is wars van het nemen van onnodige risico's en draagt helder uit waar zij voor staat. Branchevreemde activiteiten en risicovolle commerciële activiteiten heeft de visitatiecommissie niet aangetroffen.

In het licht van de bevindingen van de parlementaire enquête commissie woningcorporaties en meer specifiek de 15 excessen die deze commissie heeft onderzocht, kan WOONopMAAT zonder meer in sterk positieve zin worden gekarakteriseerd. Veel verbetervoorstellen uit bijvoorbeeld het rapport van de parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties, de Novelle en het advies Wonen 6.0 van zes volkshuisvestingshoogleraren heeft WOONopMAAT reeds in praktijk gebracht.

De belangrijkste is de al eerder genoemde concentratie op de aandachtsgroep van beleid. WOONopMAAT toetst vrijwel altijd haar voorgenomen beleid aan de dienstbaarheid richting huurders. Voorbeelden hiervan zijn de transparantie die WOONopMAAT biedt aan haar belanghebbenden, de no-nonsense opstelling en de herkenbaarheid. Ook de zeer efficiënte wijze waarop de bedrijfsvoering is ingericht, draagt hier aan bij. Op dit onderdeel scoort WOONopMAAT in deze visitatie dan ook een 9. De bedrijfslasten per verhuureenheid (vhe) zijn met 1.031 euro (referentie 1.359 euro) en het aantal vhe per medewerker van 136 (tegen 95 voor de

referentiegroep Rf05: gemiddeld profiel ¹ uit de CFV-benchmark) in 2013 zonder meer indrukwekkend en kunnen als voorbeeld dienen voor de corporatiesector.

Wat opvalt is het hoge huurniveau van de corporatie. In de vorige visitatie werd hier al gewag van gemaakt. De visitatiecommissie constateert dat daar in de afgelopen drie jaar geen verandering in is gekomen. De corporatie heeft de laatste jaren wel nieuwbouw met bijbehorende kwaliteit op de markt gezet, hetgeen een opwaartse effect heeft op de gemiddelde huursom. Het huurniveau wordt pas een zorg als dat tot hoge huurachterstanden leidt. Dat is echter niet het geval. De inkomenstoetsing staat hiervoor borg. In 2013 heeft dit tot een bijgesteld huurbeleid geleid en houdt WOONopMAAT nadrukkelijk rekening met de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Zo is er na jaren van inflatievolgende huurstijging vanaf 2013 weer ruimte om bij de jaarlijkse huurverhoging rekening te houden met de prijs-kwaliteitverhouding. WOONopMAAT kiest voor de huursombenadering en niet voor de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Bovenstaande karakterisering wordt ook door de belanghebbenden onderkend. De meest genoemde typering is: “efficiënt, eigenzinnig en zakelijk”.

De geleverde prestaties worden door de belanghebbenden gewaardeerd. Tegen de economische tegenwind in van de afgelopen jaren, heeft WOONopMAAT zowel in de nieuwbouw (Broekpolder) als in de herstructurering (Lessestraat en Wijkerbaan) de afgesproken taakstelling gerealiseerd. De zorgpartijen onderkennen een actieve opstelling van WOONopMAAT. De volgende opmerking van een van de zorgpartijen maakt dit duidelijk “Als je het vergelijkt met andere regio’s waar wij als zorgaanbieder met dit soort dingen bezig zijn is er een groot verschil. In andere regio’s zeggen ze ‘dat is een goed idee’, hier gaat WOONopMAAT gewoon aan de gang”.

De efficiënte bedrijfsvoering is eveneens terug te vinden in de wijze waarop de organisatie wordt aangestuurd. In de vorige visitatie werd aanbevolen om het zelfsturend vermogen van de corporatie te vergroten. Hieraan is in de afgelopen twee jaren duidelijk invulling gegeven. De visitatiecommissie trof een zelfbewuste corporatie aan waar medewerkers een sterke verbondenheid mee hebben. De bestuurder zet zich in om medewerkers bij het beleid en de keuzes die de corporatie maakt, te betrekken. De organisatie kan als een lerende organisatie gekenschetst worden. Dit wordt verder bewerkstelligd door de toegankelijkheid van de directeur-bestuurder voor zijn medewerkers, de door de medewerkers zelf opgestelde gedragscode, de instelling van de projectgroep “betrokkenheid”, de ideeënbus, het competentie management, het afdeling overschrijdend samenwerken en de georganiseerde ketenbeheeroverleggen.

De relatie met de huurders is goed. De huurdersbelangenvereniging voelt zich serieus genomen en heeft waardering voor de prestaties die WOONopMAAT levert ten aanzien van de kwaliteit, het

¹ De referentiegroep is een door CFV ontwikkeld instrument. Een referentiegroep bestaat uit corporaties die op diverse kenmerken een vergelijkbare achtergrond hebben. Voor WOONopMAAT zijn dat: referentiegroep Rf05: gemiddeld profiel

beheer en de investeringen van de corporatie. Ook de keuzevrijheid die WOONopMAAT als eerste van de vier bedrijfsdoelstellingen (naast weten wat er speelt in de wijken, betaalbaar en vertrouwd en de zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken) hanteert wordt door de huurders onderkend en gewaardeerd. Voorbeelden hiervan zijn het 4-sterrensysteem (grijswijzer) voor ouderenhuisvesting en de keuzevrijheid die in de nieuwbouw wordt geboden. Ook het feit dat WOONopMAAT sinds 2013 een gematigd huurbeleid voert en rekening houdt met de zwakke financiële positie waarin veel van haar huurders verkeren, wordt door de huurders gewaardeerd.

Een corporatie die zich zo sterk profileert als WOONopMAAT roept echter ook tegenreacties op. Voor de corporatie lijkt de uitspraak van toepassing te zijn “gelijk hebben is niet altijd gelijk aan gelijk krijgen”. Een inhoudelijke rode draad in de reacties, zeker van het huidige gemeentebestuur in Beverwijk en een collega corporatie, is in ieder geval dat de corporatie meer naar de wensen en verlangens zou kunnen luisteren van anderen, dus wat actiever belangrijke informatie en wensen op zou kunnen halen, zowel beleidsmatig als uitvoeringstechnisch. De corporatie kan dit zelf het beste in de goede context plaatsen. Punt is dat de autonome opstelling niet altijd op prijs wordt gesteld. Los van het bestaan van zakelijke conflicten vragen diverse belanghouders in de directe omgeving van WOONopMAAT om meer begrip en afstemming. Toch achten de belanghouders de prestaties van WOONopMAAT (die door de commissie ook beoordeeld zijn in het hoofdstuk Presteren naar Opgaven) een keurige 7 waard.

De governance processen binnen WOONopMAAT zijn naar het oordeel van de visitatiecommissie over het algemeen goed op orde. WOONopMAAT heeft een actuele visie op de volkshuisvesting en hanteert deze visie in de praktijk actief. Wat de visitatiecommissie mist is een directe koppeling tussen de strategische visie van de corporatie en het activiteitenplan zoals dat jaarlijks wordt opgesteld en waarin een begroting en de planning voor dat jaar zijn opgenomen. De commissie mist in de documenten een doorgaande vertaling van visie naar activiteitenplan. Nu lijken operationele doelen in de werkpraktijk en vooral door financiële randvoorwaarden bepaald te zijn.

Het vertalen van de strategische visie in tactische doelen met de doorgaans 3 jarige termijn, zou meer houvast bieden bij het beoordelen van de prestaties. Of de duurzaamheidsdoelstelling (2020) in grip is, valt nu met minder zekerheid vast te stellen. Idem geldt dit voor het bouwprogramma. Het bouwprogramma is weliswaar meerjarig maar vaak met een scope (veel) groter dan 3 jaar opgesteld. Voor de realisatie is de corporatie uiteraard afhankelijk van andere partijen. En samen met die partijen is ook vastgesteld dat het niet zozeer gaat om de kwantiteit (er is geen woningtekort) maar meer om de kwaliteit. De commissie heeft begrip voor deze praktijk, maar wijst wel op het – beperkte- risico van pragmatisme.

De visitatiecommissie is onder de indruk van de wijze waarop de jaaractiviteitenplannen door de organisatie worden verwerkt in de WOONopMAAT-meter. Hier worden alle onderdelen van de dienstverlening aan klanten genormeerd, gemeten en gemonitord. Deze werkwijze is een goed voorbeeld voor andere corporaties. De organisatie is door deze werkwijze en de directe koppeling van de jaarplannen aan het financiële meerjarencader financieel goed in control.

Dat wordt eveneens versterkt door de wijze waarop de raad van commissarissen opereert. Zij heeft haar zaken goed op orde. Hierbij refereren we aan het document dat de samenstelling regelt, het

feit dat de daadwerkelijke samenstelling ook voldoet aan de profielschets en de wijze waarop de leden aan het uitgangspunt blijvend leren aantoonbaar inhoud geven. De visitatiecommissie heeft ook uit de verslagen en de gesprekken opgemaakt dat de relatie tussen de bestuurder en de RvC voldoende open is en dat beiden zakelijk en professioneel met elkaar omgaan.

De visitatiecommissie is onder de indruk van de door WOONopMAAT geleverde prestaties en de uitstekende wijze waarop de organisatie wordt bestuurd. Zoals de bestuurder zelf ook zegt, betekent dat niet, dat het niet beter kan. De commissie geeft daarom ook graag de volgende verbeter-/aandachtspunten mee:

- WOONopMAAT kan zich meer verplaatsen in de belangen van de gemeenten en de collega corporaties, in plaats van het halen van haar eigen gelijk.
- Samenwerkingspartners in de gemeenten Beverwijk en Heemskerk tonen behoefte om samen met de corporaties het woonbeleid te ontwikkelen.
- De relatie met de gemeente Beverwijk en collega corporatie Pré Wonen verdient speciale aandacht en kan worden verbeterd.
- De visitatiecommissie mist een scherpe koppeling tussen de strategische visie en de activiteitenplannen. Ook mist zij toetsbare prestatienormen in de activiteitenplannen.
- WOONopMaat beschikt over een fors weerstandsvermogen. Dit vraagt om een strategische uitwerking van de toekomstige inzet van de financiële middelen.
- Gezien de nadruk op het realiseren van een efficiënte bedrijfsvoering en het lean en mean organiseren van de bedrijfsprocessen, is de werkdruk bij de medewerkers een belangrijk aandachtspunt.
- Bij het nemen en goedkeuren van investeringsbeslissingen door de bestuurder en de RvC is het raadzaam om een toetsingskader vast te stellen en te hanteren.
- Gezien het feit dat de woningen van WOONopMaat in absolute zin een hoog huurniveau kennen en de betaalbaarheid van de sociale-huursector in Nederland onder druk staat, is het maatschappelijk gezien van belang om permanent aandacht te besteden aan de betaalbaarheid van de woningvoorraad en de beschikbaarheid voor de doelgroep.
- De reactieve rol van de huurdersraad komt scherp tot uiting. De proactieve rol van huurders bij het tot stand komen van beleid komt minder scherp tot uiting. De corporatie neemt de moeite om - nadat het beleid en de keuzes zijn gemaakt- deze in voorlichtingsbijeenkomsten te presenteren aan de huurdersraad. De vraag is of en hoe de inbreng van de huurders in een (veel) eerder stadium vorm kan krijgen.
- De commissie mist affiniteit met de leefbaarheid in complexen en wijken. Wijziging en wet- en regelgeving binnen het sociaal domein stuurt onder meer aan op extramuralisering en scheiden

van wonen en zorg. Een toenemend aantal zorgbehoevenden raakt aangewezen op een aangepaste en / of levensloopbestendige woning. Een aantal zorgbehoevenden vraagt begeleiding bij het wonen 'naast de burens'. Leefbaarheid in complexen en wijken vraagt aangepaste aandacht. Een nieuw samenspel met burgers, aanbieders van zorg- en welzijn en gemeenten in wijken ontstaat. Hoe neemt WOONopMAAT hierin proactief positie en werkt zij aan uitvoering?

1.3 Integrale scorekaart

Presteren naar opgaven en ambities									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7	7	7	7,2	7,3	7	7,1	75%	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	6,9	6,7	7,6	7,6	7,4	7,7	7,3	50%	7,0
Relatie en communicatie							6,8	25%	
Invloed op beleid							6,7	25%	
Presteren naar vermogen									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							8	30%	7,9
Doelmatigheid							9	30%	
Vermogensinzet							7	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan				6		7,0	33%	6,6
	Check				8				
	Act				7				
Intern toezicht	Functioneren RvC				7		6,3	33%	
	Toetsingskader				5				
	Toepassing governancecode				7				
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie				7		6,5	33%	
	Openbare verantwoording				6				

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen. Het ijkpunt voor Presteren in het licht van de Opgaven, de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance is een 6. De cijfers in het perspectief Presteren naar Belanghebbenden zijn in het geheel door de enquête bepaald. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen.

1.4 Samenvatting

Stichting WOONopMAAT is een lokaal verankerde woningcorporatie in de noordelijke IJmond (Heemskerk en Beverwijk) met 9.439 verhuureenheden, waaronder 8.416 huurwoningen, 328 zorgeenheden en 695 garages. Hiermee is zij de grootste verhuurder in de noordelijke IJmond.

De corporatie heeft een tweelagenstructuur: een bestuurder en een raad van commissarissen van (tijdelijk) 4 leden. Het managementteam bestaat uit 4 personen en wordt technisch voorgezeten door de directeur-bestuurder. De corporatie heeft taken, zoals dagelijks onderhoud en verhuur uitbesteed. . Onlangs is de verhuur (is geen functie maar een proces) weer in huis gehaald. Per eind 2013 heeft WOONopMAAT 76 medewerkers (64 fte) in dienst.

Het laatste visitatierapport beslaat de periode tot 2009. Een visitatie betreft normaal gesproken een periode van 4 jaar. Feitelijk is de corporatie daarom een jaar te laat met het uitvoeren van de visitatie; deze had moeten starten in 2013 en de periode 2009 t/m 2012 moeten omvatten. De huidige commissie heeft het voorstel om een uitzondering te maken voor WOONopMAAT en de huidige visitatie een periode van 5 jaar in plaats van 4 jaar te laten beslaan, voorgelegd aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland. Het antwoord luidt (23 juni 2014): De visitatie die nu wordt uitgevoerd zal een periode van vijf jaren omvatten: 2009 tot en met 2013. De volledige achterliggende periode moet in beschouwing worden genomen.”

De resultaten van deze visitatie zijn ruim voldoende tot goed. De scores, verdeeld over de perspectieven:

Waardering Visitatie 2009-2013

Presteren naar Opgaven en Ambities	7,1
Presteren volgens Belanghebbenden	7,0
Presteren naar Vermogen	7,9
Governance	6,6

1.5 Position paper

Voor de start van de visitatie heeft de bestuurder van WOONopMAAT gereflecteerd op de afgelopen periode van vijf jaar. In de bijlagen is deze position paper integraal opgenomen. Deze paragraaf beschrijft hoe de commissie aankijkt tegen de reflectie van de bestuurder.

De bestuurder draagt in zijn position paper actief de overtuiging van de corporatie uit. Hij houdt consequent vast aan de principes en doelstellingen. Zij vormen een inspiratiebron, en zijn ook een strenge meetlat -zo blijkt later gedurende de visitatie - niet alleen intern, maar ook extern. De bestuurder hecht aan deze sterke oriëntatie die samengaat met een bepaalde mate van autonomie.

In de ogen van de commissie zet de bestuurder een consequent beeld neer. WOONopMAAT weegt keuzes af binnen de doelstellingen, gaat zeer zorgvuldig om met de centjes, blijft binnen de kaders die voor een sociale woningcorporatie gelden en speelt een rol van betekenis in de regio. Dit beeld is coherent met de bevindingen van de commissie: iedereen kan blijven rekenen op WOONopMAAT, precies zoals men haar kent en zoals WOONopMAAT wil zijn.

De commissie vindt het beeld dat in de position paper wordt neergezet soms echter ook weinig zelfkritisch. De positie van WOONopMAAT is onmiskenbaar van belang in de noordelijke IJmond. De bestuurder verwoordt dit dan bijvoorbeeld als volgt:

“WOONopMAAT heeft haar ambities op een verantwoorde manier waargemaakt met een goede balans tussen Doelstellingen / Kwaliteit en (financiële) Continuïteit. Het woningbezit is flink vernieuwd, in omvang ruimschoots toereikend, goed betaalbaar, beter aansluitend op de vraag van de doelgroep en huurders hebben volop keuzemogelijkheden gekregen, o.a. door het concept van de wenswoningen. “

2 WOONopMAAT

WOONopMAAT is opgericht in 2001 als een beheerorganisatie van drie woningcorporaties uit de noordelijke IJmond: de Kennemer Woon Combinatie uit Beverwijk, de Woonfederatie Heemskerk en de lokale vestiging van Patrimonium Amsterdam in Heemskerk. Patrimonium heeft in begin jaren '90 het woningbezit van de gemeente Heemskerk gekocht. In 2005 zijn de Kennemer Woon Combinatie en de Woonfederatie Heemskerk gefuseerd en werd WOONopMAAT een toegelaten instelling.

Met Rochdale, voorheen Patrimonium, werd een beheerovereenkomst afgesloten voor het volledige beheer van al het bezit in de noordelijke IJmond. In 2013 nam WOONopMAAT dit bezit van Rochdale over.

Anno 2014 is WOONopMAAT een lokaal verankerde woningcorporatie in de noordelijke IJmond (Heemskerk en Beverwijk) met 9.439 verhuureenheden, waaronder 8.416 huurwoningen, 328 zorgeenheden en 695 garages. Hiermee is zij de grootste verhuurder in de noordelijke IJmond. WOONopMAAT richt zich op één woningmarktgebied in de noordelijke IJmond, van het Noord-Hollands kanaal tot en met Uitgeest.

De corporatie vervult een stevige rol in de projectontwikkeling op de woningmarkt van beide gemeenten waar zij actief is. In Heemskerk is zij de enige corporatie, in Beverwijk samen met Pré Wonen een belangrijke speler.

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven en Ambities beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan: *“Alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”*

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven.

3.2 Opgaven in het werkgebied van WOONopMAAT

In dit hoofdstuk worden de prestaties van WOONopMAAT gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2009 t/m 2013. De opgaven van WOONopMAAT worden in de eerste plaats bepaald door de landelijke wetgeving en kaders waarbinnen de corporatie dient te opereren. In de tweede plaats gelden regionale en lokale opgaven zoals die in het werkgebied zijn overeengekomen. De voornaamste daarvan zijn de prestatieafspraken met de gemeente Beverwijk en Heemskerk.

Daarnaast is voor een aantal grote ontwikkel- dan wel herstructuringsopgaven een convenant opgesteld. Dat betreffen:

- convenantlocaties (Beverwijk; samen met Pré Wonen)
- herstructurering Lessestraat (Heemskerk) (fase afronding 2009)
- Wijkerbaan (Beverwijk)
- herstructurering Tweede Tranche (Heemskerk)
- Broekpolder (realisatie van een Vinex wijk gemeenten Heemskerk en Beverwijk).

Op de achtergrond zijn de volgende bronnen voorhanden:

- Verschuivende woningbehoefte (met bijlage per gemeente) Rigo sept 2013
- Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, Almere, Zuid-Kennemerland, IJmond, O&S gem A'dam, maart 2014
- De woningmarkt in beeld Beverwijk Heemskerk ABF nov 2008,
- Provinciale Woonvisie mei 2010
- Woonvisie 2015-Beverwijk-Heemskerk december 2009
- Woonvisie Beverwijk Heemskerk 2010-2014
- Evaluatie, Structuurvisie Beverwijk 2015+
- Verleiden tot verblijven, 2010, RAP 2013 IJmond Zuid Kennemerland.

3.3 Beoordeling prestaties

In zijn algemeenheid heeft de commissie tijdens het beoordelen en verwoorden van de door de corporatie aangeleverde informatie de nodige energie moeten stoppen in de scherpste van de formuleringen. Wat is er concreet afgesproken, wat is er concreet gepresteerd? Ook in de door de corporatie aangeleverde Prestatietabel, zie bijlage 9, is dat niet altijd hard terug te vinden. Terwijl er uiteraard wel degelijk de nodige prestaties geleverd zijn.

3.3.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De beschikbaarheid is vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014. Afgesproken is om een verhouding aan te houden tussen de omvang van de doelgroep en de bereikbare woningvoorraad van 1:1,5 om de woningvoorraad voor de doelgroep bereikbaar en betaalbaar te houden en de sociale huurvoorraad niet te verminderen. In de prestatieafspraken is vanaf 2011 opgenomen om ook huishoudens tot € 40.000 in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning.

In de periode 2009 t/m 2013 is meer dan de afgesproken 1,5 betaalbare woning beschikbaar geweest voor de doelgroep huishoudens. De beschikbaarheid blijkt eveneens uit een gemiddelde wachttijd die in de periode 2009 t/m 2013 schommelde de tussen de 15 en 22 maanden. Er zijn steeds complexen geweest met een wachttijd van slechts circa 3 maanden. Afgezien van frictie- (max. 0,2%) en mutatieleegstand (max. 0,3%) was er geen leegstand.

Binnen de grenzen van de wet zijn sociale huurwoningen in de iets hogere prijsklassen beschikbaar voor middeninkomens. Vanaf 2011 is deze inkomensgrens bepaald op € 40.000. De 10% toewijzingsruimte wordt vooral voor deze groep benut.

Het passend toewijzen is vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014. 90% van de sociale huurwoningen (onder de huurtoeslaggrens) zou bereikbaar moeten zijn voor de doelgroep. In de periode 2009 t/m 2013 is inderdaad ruim 90% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep.

Ook is in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 opgenomen dat senioren en zorgbehoevenden zoveel mogelijk passend worden toegewezen. In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 wordt de gezamenlijke opgave ten aanzien van de statushouders ook specifiek genoemd.

De doorstroming naar zorgwoningen wordt gestimuleerd door verleiding en gebruik te maken van de woningtoewijzingsruimte. In de periode 2009 t/m 2013 zijn er met succes passendheidscriteria toegepast op twee woningtypen: de aanleunwoningen en woningen voor senioren. Op deze wijze kwam de juiste doelgroep in de speciale woningen, waarmee de kosten voor Wmo-woningverbetering niet onredelijk zijn opgelopen. In deze periode zijn er per jaar 60 tot 80 aanleun- en seniorenwoningen toegewezen aan de doelgroep. Dit komt neer op 6% tot 13% van het totaal aantal jaarlijkse verhuringen.

Samen met de gemeenten is voldaan aan de taakstelling t.a.v. de statushouders. Het aantal huishoudens met een urgentiestatus, een medische indicatie of dat door herstructurering met voorrang is gehuisvest schommelde in de periode 2009 t/m 2013 van 8% tot 17% van het aantal nieuwe verhuringen.

Het tegengaan van woonfraude is vastgelegd in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 (m.u.v. prestatieafspraken gemeente Heemskerk 2012). Afgesproken is om structurele capaciteit van de medewerkers sociale woondiensten en incasso in te zetten om woonfraude op te sporen en aan te pakken en om de mogelijkheden van bestandskoppeling meer te benutten.

In de periode 2009 t/m 2013 is vanuit diverse bronnen gewezen op het voorkomen van woonfraude (o.a. onderhuur). Een medewerkster is specifiek belast met het actief benaderen en onderzoeken van fraudegevallen. Periodiek worden de resultaten in de WOONopMAAT-meter gerapporteerd. Het aantal woonfraudezaken schommelde in deze periode tussen 38 en 56 per jaar. In 17 tot 28 zaken hebben de huurders zelf de huur opgezegd of heeft WOONopMAAT het huurcontract beëindigd en de woning ontruimd.

In het algemeen staat het streven naar een grote keuzevrijheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad voor alle woningzoekenden centraal en specifiek voor de primaire doelgroep (huishoudens afhankelijk van huurtoeslag) genoemd in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2012.

In de periode 2009 t/m 2013 stond keuzevrijheid bij WOONopMAAT voorop, ook voor mensen met een smallere beurs. Het grootste deel van de woningen is bereikbaar geweest voor mensen met een inkomen tot € 40.000. Maximaal 10% van de verhuur verliep via Direct te huur (loting) voor woningzoekenden, vooral starters, die direct kans willen/moeten maken op een bepaalde woning en om de keuzevrijheid zodoende uit te breiden.

In 2013 zijn de voorbereidingen gestart voor 'Huren bij de overburen'. Vanaf 1 juli 2014 komen inwoners van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk ook in aanmerking voor een sociale huurwoning in Zuid-Kennemerland en andersom. Het verruimen van de bindingseisen vergroot de keuzevrijheid.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 krijgen starters speciale aandacht. Zij bevorderen de doorstroming op de woningmarkt. Beide partijen zetten stimuleringsinstrumenten in: startersleningen en de verkoop van bestaand bezit in de 75% MGE-constructie. Om een koopwoning voor de doelgroep betaalbaar te maken heeft WOONopMAAT een verkoopconstructie tegen 75% van de vrije marktwaaarde ingesteld. Vooral starters hebben hier gebruik van gemaakt. Eind 2013 zijn er 764 woningen verkocht met deze regeling. Vanwege het financieringsrisico en exploitatierisico is de 75% terugkoopregeling in 2013 gestopt. WOONopMAAT verkoopt nu nog alleen tegen marktwaaarde. Belangrijke overweging was ook dat door het gedaalde prijsniveau ook woningen tegen 110% goed bereikbaar zijn geworden voor lagere inkomens, waardoor dit instrument niet meer nodig was.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *woningtoewijzing en doorstroming* in het kader van presteren naar opgave met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Betaalbaarheid

In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 (m.u.v. prestatieafspraken gemeente Heemskerk 2009-2012) wordt gesteld dat *de streefhuur* een vast percentage is van de maximale huur. Ook staat er dat grote woningen met hoge kwaliteit niet langer worden afgetopt onder de huurtoeslaggrens zodat er een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit komt. Dit leidt niet tot een toename van de totale huursom. In 2014 wordt specifiek gesteld dat er een zo beperkt mogelijke huurverhoging wordt doorgevoerd.

De gemiddelde woning van WOONopMAAT schommelde tussen 2009 t/m 2013 tussen 72% en 74% van de maximaal redelijke huur. De streefhuur is verlaagd van 82% naar 78% van maximaal. Na jaren van inflatievolgende huurstijging is er vanaf 2013 weer ruimte om bij de jaarlijkse huurverhoging rekening te houden met de prijs-kwaliteitverhouding. WOONopMAAT kiest voor de huursombenadering en niet voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2013 en 2014 is, ondanks de verhuurdersheffing, de huurverhoging beperkt gehouden tot circa 3%. In de jaren daarvoor heeft WOONopMAAT echter wel steeds de maximale huurverhogingen en harmonisatie toegepast. De huren zijn in die periode dan ook sterker gestegen dan bij de referentiecorporaties (CIP). Bij de vorige visitatie is dat ook al geconstateerd.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 wordt uitgebreid stil gestaan bij energie en duurzaamheid. Afsproken is dat WOONopMAAT plannen bedenkt om met energiebesparende maatregelen *woonlasten* te beperken.

Energiebesparing is bevorderd door het vernieuwen van de woningvoorraad met energiezuinige woningen, door standaard in het onderhoud slecht renderende ketels te vervangen door Hr-ketels en door het isoleren van daken, vloeren, gevels en beglazing. Het gemiddelde energielabel is daardoor verbeterd van gemiddeld E naar D.

WOONopMAAT heeft een “onderhouds-ABC”, waarin wordt aangegeven welke reparaties zij voor haar rekening neemt. WOONopMAAT gaat daarin verder dan andere corporaties en wetgeving, aangezien zij ook een groot deel van het huurdersdeel van het onderhoud uitvoeren.

Over de *huurachterstanden* zijn geen prestatieafspraken. Een van de kerndoelstellingen in het Strategisch Beleidsplan 2009-2014 is 'betaalbaar en vertrouwd'. De huurachterstanden liggen in 2009-2013 stabiel onder 0,4%. Er zijn tussen de 13 en 18 ontruiming op grond van huurachterstand per jaar.

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel *betaalbaarheid* in het kader van presteren naar opgaven met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Samenvatting huisvesten primaire doelgroep

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie Prestaties in relatie tot opgaven
Woningtoewijzing en doorstroming	7
Betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

3.3.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Wonen en zorg is een van de prestatievelden in het BBSH. In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 zijn de volgende afspraken gemaakt:

- Deelname aan de samenwerking Grijswijzer IJmond met de gemeenten Heemskerk, Uitgeest en Beverwijk, Pré Wonen, Kennemer Wonen en Viva! Zorggroep, om het aanbod en de vraag naar geschikt wonen, verzorgd wonen, begeleid wonen, intramuraal wonen en woonzorgcentra op elkaar af te stemmen en het aanbod op internet voor (zorg)woningzoekenden inzichtelijk te maken.
- Senioren en zorgbehoevenden zoveel mogelijk passend toewijzen waarmee tevens de kosten voor Wmo-woningverbetering niet onredelijk oplopen. Met andere woorden, doorstroming naar zorgwoningen stimuleren door verleiding en gebruik te maken van de 5% vrije woningtoewijzingsruimte.

Alle nieuwbouwappartementen of -benedenwoningen worden gerealiseerd met ten minste drie sterren volgens de sterrenlabel van de Grijswijzer. Hiermee zijn de woningen rolstoeltoegankelijk, rollatordoorgankelijk en geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden. In de nabijheid van zorgcentra wordt extra aandacht geschonken aan extra kwaliteit voor zorgbehoevenden. WOONopMAAT is (mede-) initiatiefnemer van het bestuurlijk overleg Grijswijzer.

In de periode 2009-2013 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

Heemskerk:

- Zorgvoorzieningen in het project Kerkweg

- Nieuwbouw De Reigershoeve: Woonzorgboerderij voor mensen met dementie, 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, met 24 zorgappartementen en een beheerderswoning.
- 12 aanleunwoningen aan de Jan Ligthartstraat, grenzend aan een woonzorgcentrum Westerheem

Beverwijk:

- Nieuwbouw in de Wijkerbaan fase 2: 76 vier-sterren huurappartementen en een woonzorgcentrum voor ViVa! Zorggroep. In dit woonzorgcentrum zijn in totaal 64 woningen voor mensen met verschillende (somatische) aandoeningen. Daarnaast is er een groot gemeenschappelijk restaurant en diverse algemene ruimtes. In totaal beslaat het woonzorgcentrum 6.000 m² BVO maatschappelijk vastgoed.

Er is in 2013 een inventarisatie uitgevoerd naar geschikte huurwoningen voor ouderen. Het blijkt dat er van de in totaal 4.430 nul-tredenwoningen in de Noordelijke IJmond er 537 gelegen zijn in de nabijheid van een woon-zorgcomplex. Deze 537 woningen (gedoopt als 'zorg gebonden woningen' = ligging binnen een straal van 200 meter van een centrum van waaruit zorg kan worden geleverd en waar welzijnsactiviteiten worden georganiseerd) hebben vanwege hun ligging meer te bieden dan de overige woningen. Daarom worden deze woningen het meest geschikt geacht om te voorzien in de behoefte van een deel van de ouderen aan nabijheid van zorg en welzijnsactiviteiten/ ontmoeting. Er is berekend dat er in 2015 een latente vraag aan geschikte huisvesting in de Noordelijke IJmond voor ouderen is van 540 woningen en dat dit oploopt naar 763 woningen in 2020. Er wordt nagedacht over de inrichting van het WMO-loket.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte* met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

Bewoners met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking behoren ook tot de BBSH-doelgroep. In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 is afgesproken dat WOONopMAAT zich daarvoor inzet met het project Oké wonen, later de kanswoningen. Het doel van de Stichting Oké Wonen is om woonruimte te bieden aan mensen die zonder deskundige begeleiding niet zelfstandig kunnen wonen. In 2013 heeft de Stichting geen nieuwe begeleidingsovereenkomsten afgesloten en hebben de laatste twee kandidaten van Oké Wonen een zelfstandige huurovereenkomst gekregen. Op 1 april 2013 is Stichting Oké Wonen gestopt met haar activiteiten. Nieuwe aanmeldingen verlopen via de zogenaamde kanswoningen.

In het convenant kanswoningen zijn in 2010 afspraken gemaakt tussen de zorgpartijen, woningcorporaties en gemeenten in de IJmond. Het gaat hierbij om doorstroming vanuit een zorginstelling naar een reguliere huurwoning mogelijk te maken en het aanbieden van wonen in combinatie met zorg. Om mensen die kwetsbaar zijn, als gevolg van een beperking of een probleemsituatie, terug te laten keren naar een stabiele woon- en leefsituatie zijn er afspraken vastgelegd tussen de IJmond-gemeenten en de corporaties over het beschikbaar stellen van woningen. In het convenant hebben de corporaties afgesproken in totaal 40 kanswoningen op jaarbasis beschikbaar te stellen.

In de periode 2009 t/m 2013 zijn er nooit 40 of meer aanvragen geweest voor een Oké- of Kanswoning.

WOONopMAAT heeft per jaar in deze periode tussen de 5 en 15 woningen verhuurd aan deze doelgroep. WOONopMAAT heeft ook nieuwbouwprojecten gerealiseerd voor deze doelgroep conform de prestatieafspraken en overeenkomsten met de gemeenten (zie boven). Het aanbod door WOONopMAAT was voldoende; er werd echter lang niet ten volle gebruik van gemaakt.

In Beverwijk zijn aan de Duinwijklaan 36 wooneenheden nieuw gebouwd voor mensen met een verstandelijke beperking, inclusief bijbehorende multifunctionele ruimten.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking* met een 7, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen

De opgaven en prestaties ten aanzien van huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben zijn in de bovenstaande onderdelen opgenomen.

Er zijn geen aanvullende opgaven noch prestaties, op basis waarvan de commissie tot een oordeel kan komen voor het onderdeel *huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben*.

Samenvatting huisvesten specifieke doelgroepen

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie Prestaties in relatie tot opgaven
Ouderen met specifieke behoeften	7
Bewoners met beperkingen	7
Overige personen	-
Oordeel	7,0

3.3.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

Over de woningkwaliteit is in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 opgenomen dat de partijen investeren in fysieke en sociale maatregelen voor een schone, hele en veilige woonomgeving. Het politiekeurmerk is tot 2012 specifiek genoemd.

Woningen worden bij mutatie opgeknapt. Voor het melden van onderhoudsverzoeken is er een gratis 0900-nummer. Alle vier onderhoudspartners zijn 24/7 bereikbaar. Een deel van het huurdersdeel van het onderhoud voert WOONopMAAT uit. Elk kwartaal wordt er gerapporteerd wat de uitkomsten zijn van het klanttevredenheidsonderzoek dat WOONopMAAT voor het dagelijks onderhoud (uitgevoerd door Huipen Dos) doet. De klanten zijn over het algemeen tevreden. Ook bij nieuwe verhuringen vraagt WOONopMAAT aan de klanten wat zij vinden van het opleveringsniveau van de woning.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *woningkwaliteit* met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Kwaliteit dienstverlening

Over de kwaliteit van de dienstverlening zijn geen expliciete prestatieafspraken gemaakt. De corporatie heeft eigen beleid geformuleerd als uitwerking van de minder concrete of impliciete prestatieafspraken met de gemeenten.

Het eigen beleid van WOONopMAAT m.b.t. de kwaliteit van de dienstverlening staat beschreven in de beleidsuitgangspunten van de bedrijfsprocessen in het Procedure Handboek op intranet. De kwaliteit is op tal van punten genormeerd in de WOONopMAAT-meter.

In de jaren 2009 t/m 2012 is het KWH-label gehaald voor de kwaliteit van de dienstverlening. Per 1 januari 2013 is gestopt met het KWH-label. WOONopMAAT heeft de verbeteringsslagen vanuit het KWH label uitgevoerd. WOONopMAAT voert onderzoek uit onder haar klanten over hun tevredenheid. Hierover wordt elke maand in de WOONopMAAT-meter en elk kwartaal in de Managementrapportage gerapporteerd. In de Managementrapportage van het tweede kwartaal, de halfjaarsrapportage, is ook een samenvatting van de exitinterviews gegeven. De exitinterviews worden gehouden onder de vertrekkende huurders. Dan is er nog het klanttevredenheidsonderzoek dat WOONopMAAT voor het dagelijks onderhoud (uitgevoerd door Huipen Dos) doet. De klanten zijn over het algemeen tevreden over de dienstverlening.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *kwaliteit van de dienstverlening* met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Energie en duurzaamheid

In de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 wordt uitgebreid stil gestaan bij energie en duurzaamheid. De belangrijkste punten daarin zijn:

Heemskerk en Beverwijk:

- WOONopMAAT wil de meeste duurzaamheidswinst halen uit het energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad en streeft naar een woonbezit in 2020 met een gemiddeld C-label. WOONopMAAT heeft begin 2009 het energielabel voor haar woningen vastgesteld en ingevoerd. Zij werkt volgens het principe van 'trias energetica'.
- WOONopMAAT houdt rekening met de woonlasten en met de gezondheid van huurders en streeft naar energiezuinige woningen en een gezond binnenmilieu in de woningen.
- Er wordt bij nieuwbouw gewerkt volgens de methode GPR-gebouw en er wordt gestreefd naar ambitieniveau 7 met de nadruk op energiebesparing.
- Bij sloop worden vrijwel alle materialen gescheiden en er wordt bij nieuwbouw of renovatie gebruik gemaakt van FSC-gecertificeerd hout.
- Bij de keuze van materialen wordt rekening gehouden met het onderhoud op de lange termijn.

Beverwijk (in het bijzonder):

- Er komt een voorstel voor het toepassen van Warmte-Koude-Opslag (WKO) in de projecten aan de Wijkerbaan en samen met de gemeente in het stationsgebied.

In 2013 heeft 65% van de 147 complexen van WOONopMAAT gemiddeld een C-label of beter. Nog maar 2% van de complexen heeft gemiddeld een G-label. De gemiddelde energie-index van het totale bezit was in 2013 1,78 en correspondeert met het D-label. Bij de initiële opname in 2009 was dat 2,09, corresponderend met het E-label. Er heeft dus in de periode 2009 t/m 2013 een daling van 15% plaatsgevonden. De doelstelling voor 2020 voor het totale bezit is gemiddeld 1,6, de maximumwaarde van het C-label.

WOONopMAAT vernieuwde in de visitatieperiode een deel van de bestaande woningen, waarmee wordt bijgedragen aan de reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO₂-uitstoot. In de periode 2010 t/m 2013 ging het om energiebesparende maatregelen, zoals nieuwe HR107 ketels, gevel- en dakisolatie, kierdichting, nieuwe kozijnen en HR++glas, in 3.301 bestaande woningen.

Bij onderhoud kijkt WOONopMAAT of herstel mogelijk is voordat er onderdelen worden vervangen. Als vervanging toch nodig is, dan wordt er gekeken of de nieuwe materialen lang mee gaan en of deze herbruikbaar zijn in de toekomst. In de nieuwbouw en renovatie wordt de voorkeur gegeven aan duurzaam materiaal. Er wordt vooral gewerkt met regionale aannemers om de uitstoot van CO₂ te beperken door minder kilometers te maken.

Bij WOONopMAAT neemt het papiergebruik af doordat alles wordt gescand. Daarnaast zorgt het gebruik van mail, intranet, tablets e.d. voor minder papiergebruik. De ventilatie van het kantoor is optimaal ingeregeld. Lampen worden vervangen door LED-verlichting.

Het multifunctioneel centrum Kerkweg blijft het enige complex met een collectieve WKO- installatie. Het beheer en onderhoud is ondergebracht in de ENERGIEopMAAT BV. WOONopMAAT is niet

geëquipeerd om een dergelijke installatie goed te beheren. WOONopMAAT onderzoekt de mogelijkheid om dit te gaan outsourcen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *energie en duurzaamheid* met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, binnen de afwijking van -5% tot +5%.

Samenvatting kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie Prestaties in relatie tot opgaven
Woningkwaliteit	7
Kwaliteit van dienstverlening	7
Energie en duurzaamheid	7
Oordeel	7,0

3.3.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

1. Heemskerk en Beverwijk: Broekpolder

Corporaties hebben een opgave binnen deze VINEX locatie. Zij kregen in totaal 800 huurwoningen en 165 sociale koopwoningen toegewezen. Ook is gevraagd om standplaatsen te realiseren voor woonwagens. De realisatieperiode was circa tien jaar. De verdeling tussen de 4 corporaties was ieder 25%. WOONopMAAT is de nieuwe eenheid (destijds waren dat nog 3 zelfstandige corporaties) en vertegenwoordigt dus een aandeel van 75%. Het aandeel van de corporaties is gerealiseerd. Wel is er een kleine verschuiving geweest van sociale koop naar huur. Marktomstandigheden lagen hieraan ten grondslag.

2. Convenantlocaties Beverwijk

(Convenantlocaties gemeente Beverwijk, WOONopMAAT en Pré Wonen, 11 september 2009)

Totaal bouwprogramma WOONopMAAT: 114 woningen, waarvan 75% sociaal, verdeeld over 9 locaties met een looptijd van 10 jaar. Als compensatie van de gemeente Beverwijk voor de inspanningen van de corporaties op diverse locaties, maar vooral op de Wijkerbaan, is tussen de gemeente Beverwijk en de twee woningcorporaties een overeenkomst gesloten waarin de gemeente zich verplicht om de komende jaren ca. 220 bouwrijpe kavels aan de corporaties te leveren tegen een vooraf vastgelegde prijs. Partijen hebben in het convenant aanvankelijk mogelijke locaties benoemd. De afgelopen jaren zijn er veel van deze locaties afgevallen. De convenantlocaties zijn geen harde maatschappelijke opgave. Het zijn locatiestudies die nog door veel onzekerheden omgeven zijn. Een aantal locaties blijkt niet haalbaar te zijn. In samenspraak zijn deze vervallen en zijn nieuwe locaties voorgesteld.

De visitatiecommissie kan geen score geven voor de prestaties ten opzichte van de opgaven voor wat betreft de convenantlocaties Beverwijk omdat er teveel onduidelijkheden zijn in de afspraken.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *nieuwbouw* met een **7** daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van - 5% tot +5%. Dit cijfer is gebaseerd op de prestaties in de Broekpolder.

Sloop, samenvoeging

Heemskerk

1. Herstructurering Lessestraat (eerste tranche)

De opgave in de visitatieperiode bedraagt 22 eengezinswoningen huur, 20 eengezinswoningen koop en 96 appartementen huur. De prestatie is exact gelijk aan de opgave.

De commissie constateert dat prestatie in de visitatieperiode voor *de herstructurering Lessestraat* in ruim voldoende mate voldoet aan de opgave.

2. Herstructurering Tweede Tranche

Na de afronding van de herstructureringsopgave Project Lessestraat is met de gemeente Heemskerk geëvalueerd en vervolgens gesproken over de wenselijkheid van een tweede tranche voor de herstructurering. Hierover zijn vervolgens in een sessie met de gemeenteraad kaderaafspraken vastgelegd die integraal zijn overgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen WOONopMAAT en de gemeente Heemskerk. In deze transitie wordt het woningaanbod iets groter, maar de omvang van de sociale huursector krimpt licht. Het gaat meer om kwaliteit dan om kwantiteit. Met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke Grondexploitatie Maatschappij opgericht met afspraken over locaties, programma en planning. De voortgang en de bijsturing vindt plaats binnen deze gezamenlijke onderneming (een cv / bv constructie). De voortgangsrapportages worden aan de partijen, gemeente Heemskerk en WOONopMAAT, gemeld.

De commissie constateert dat de prestatie sloop/ nieuwbouw in de visitatieperiode in de tweede tranche is gerealiseerd in de deelprojecten 5 en 6: 79 woningen gebouwd en 128 gesloopt, exact conform opgave. In de deelprojecten 7 t/m 10 is echter niet gerealiseerd conform opgave. De opgave in de deelprojecten 7 t/m 10 is in totaal 134 woningen, de realisatie heeft niet plaatsgevonden: er zijn geen woningen gesloopt/ nieuwgebouwd conform planning. Er heeft inmiddels wel een verlate oplevering plaatsgevonden van 31 woningen. Uit het verslag van de Aandeelhoudersvergadering GEM BV waar in de bijlage de ijkingspunten voor de Tweede Tranche zijn opgenomen, valt op te maken dat in deze samenwerking de focus niet primair op aantallen ligt. De opgave is dus niet zozeer kwantitatief en de geplande woningaantallen zijn geen harde opgave. De prestatie in kwantitatieve zin kan dan ook niet afgezet worden tegen een concrete opgave (zie onder).

In de visitatieperiode zijn 207 woningen sloop/ nieuwbouw gerealiseerd.

*Beverwijk*3. Wijkerbaan

De gemeente wijst de Wijkerbaan aan als opgave voor Pré Wonen samen met WOONopMAAT. WOONopMAAT en Pré Wonen waren daar eigenaar van een deel van het te ontwikkelen gebied. Eerst heeft WOONopMAAT een bezitsruil gedaan met Pré Wonen en daarna is voor deze locatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Beverwijk en de eigenaar van het aanpalend winkelcentrum. De Wijkerbaan is deels tot uitvoering gekomen en conform opgave gerealiseerd. WOONopMAAT heeft in overleg met de VIVA Zorggroep ook zorgvoorzieningen en zorgwoningen aan toegevoegd. De realisatie Wijkerbaan was opgeknipt in 3 fases en WOONopMAAT is op dit moment halverwege de laatste fase.

De commissie kan niet voor de hele opgave constateren dat de prestatie sloop/ nieuwbouw in de visitatieperiode in de Wijkerbaan gerealiseerd is conform opgave. Dat zou uit de aard van de zaak pas eind 2015 kunnen. Voor de realisatie in de visitatieperiode die wel kan worden vergeleken met de opgave (143 app huur) geldt dat deze precies conform opgave zijn gerealiseerd (143 app huur).

Ten opzichte van de totale opgave sloop/ nieuwbouw Wijkerbaan in de visitatieperiode (143) is 100% gerealiseerd (143 woningen sloop/ nieuwbouw). Dit is een ruim voldoende score.

Conclusie sloop/ samenvoeging

In onderstaande tabel staat van de gebieden die gezamenlijk de opgave sloop/ samenvoeging uitmaken, hoe de commissie is gekomen tot haar eindoordeel van een 7 voor dit onderdeel.

<i>Gemeente</i>	<i>Naam opgave herstructurering</i>	<i># woningen gerealiseerd/ opgave</i>	<i>% woningen gerealiseerd/ opgave</i>	<i>% afwijking woningen gerealiseerd/ opgave</i>	<i>Beoordeling conform Meetschaal Presteren naar</i>
Heemskerk	Herstructurering Lessestraat (eerste tranche)	138/138	100%	0%	Ruim voldoende
Heemskerk	Herstructurering Tweede Tranche	207/NVT	NVT	NVT	NVT
Beverwijk	Wijkerbaan	143/143	100%	0%	Ruim
<i>Totaal</i>		<i>488/NVT</i>	<i>NVT</i>	<i>NVT</i>	<i>NVT</i>

Tabel: Samenvattende onderbouwing oordeel visitatiecommissie onderdeel 'sloop-nieuwbouw'

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *sloop/ samenvoeging* met een 7 omdat de afwijking ligt tussen de -5% en +5%.

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

Bij renovatie/groot onderhoud is geen sprake van een expliciete externe opgave. De corporatie heeft eigen beleid geformuleerd als uitwerking van de minder concrete of impliciete opgave, zoals deze is verwoord in de woonvisie.

Bij renovatie/groot onderhoud is de norm gesteld volgens het strategisch voorraad beleid.

Onderstaande tabel geeft de prestaties op het vlak van renovatie/groot onderhoud in kwalitatieve en kwantitatieve zin weer. WOONopMAAT probeert zo goed mogelijk bij mutaties rekening te houden met benodigde woningaanpassingen van toekomstige huurders en reeds bestaande woningaanpassingen. In het uitvoeringsoverleg tussen ambtenaren en medewerkers worden budgettaire en uitvoeringsafspraken gemaakt.

Periode/ Gemeente	Groot onderhoud/ renovatie WOONopMAAT
2010 Heemskerk	- 528 appartementen totaal: vervangen 11 liften bij drie complexen: Jan Ligthartstraat, Maerelaan en Debora Bakelaan, eerste fase van project - 117 Appartementen: groot onderhoud Euratomplein (blok 1), vervanging gevels en kopgevelkozijnen en cosmetische ingrepen - 160 appartementen: onderhoud casco Diepenbrockstraat tweede fase van project - Circa 160 eengezinswoningen: renovatie voormalige SEW woningen, tweede fase van project
Beverwijk	- 72 Appartementen: upgrading VVE flats aan de Wijkerbaan blok 2 (o.a. aanbrengen balkons en plaatsen individuele CV's)
2011 Heemskerk	- 117 Appartementen: groot onderhoud Euratomplein (blok 2), vervanging gevels en kopgevelkozijnen en cosmetische ingrepen - Circa 160 eengezinswoningen: renovatie voormalige SEW woningen, derde fase van project - 3 pilot inschuif woningen: onderzoek renovatie 444 woningen Beethovenstraat e.o.
Beverwijk	- 72 Appartementen: upgrading VVE flats aan de Wijkerbaan blok 3 (o.a. aanbrengen balkons en plaatsen individuele CV's)
2012 Heemskerk	- 102 Eengezinswoningen dakrenovatie Beethoven-, Handel-, Schubert-, Vivaldi-, Bachstraat e.o. - Renovatie 444 bergingen, achterpaden met riolering bij 5 complexen Beethovenstraat e.o., eerste fase van project - 72 Eengezinswoningen: kozijn vervanging, gevelherstel en vloerisolatie Batenburg e.o., eerste fase van project - Dakvervanging en rioolrenovatie Jan Ligthartstraat
2013 Heemskerk	- 50 eengezinswoningen: dakrenovatie Beethovenstraat e.o. - 60 Eengezinswoningen: dak- en gevelrenovatie Normandiëlaan - 72 Eengezinswoningen: gevel- en vloerwerkzaamheden Batenburg e.o., tweede fase van project - Renovatie 444 bergingen, achterpaden met riolering bij 5 complexen Beethovenstraat e.o., tweede fase van project - 144 Appartementen: rioleringsherstel Maerelaan

De visitatiecommissie waardeert het onderdeel verbetering bestaand woningbezit (*renovatie/groot onderhoud*) met een **7**, omdat de prestaties conform de opgave zijn.

Maatschappelijk vastgoed

De bouwopgave voor maatschappelijk vastgoed in Heemskerk en Beverwijk (en in het bijzonder de Wijkerbaan te Beverwijk) bestaat uit een divers aantal elementen. Bijvoorbeeld: een cultureel zalencentrum, zorgplein, gerelateerde ondergrondse parkeerplaatsen, maar ook aanleunwoningen, een dierenkliniek, ruimte voor het Rode Kruis en de Viva!-winkel.

- Wijkerbaan (Beverwijk)
 - De slooelopgave bestaat – in de visitatieperiode- uit 8.830 m² BVO maatschappelijk vastgoed, incl. Stadsdeelkantoor. Gerealiseerd zijn 8.630 m² BVO maatschappelijk vastgoed, incl. Stadsdeelkantoor. Het verschil van 200 m² is te verklaren uit het handhaven van het gebouw Actief Talent.
 - De bouwopgave in de visitatieperiode bedraagt 4.500 m² BVO zorg-/maatschappelijk vastgoed. Gerealiseerd volgens planning zijn 6.505 m² BVO zorg-/maatschappelijk vastgoed (Wijkerbaan 64 zorgappartementen).
- Aan de Duinwijklaan zijn in 2011 (Beverwijk) 36 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking, inclusief bijbehorende multifunctionele ruimten opgeleverd voor de Hartenkamproep.
- Heemskerk (Woonzorgboerderij “De Reigershoeve”): in totaal 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, met 24 zorgappartementen, 12 dagopvangplaatsen en een beheerderswoning.
- Heemskerk (Kerkweg en Jan Ligthartstraat): 29 huurappartementen aan de Kerkweg, Een cultureel zalencentrum van circa 1.000 m², Een zorgplein aan de Kerkweg van circa 2.700 m², 50 ondergrondse parkeerplaatsen, 12 Huurappartementen (aanleunwoningen) aan de Jan Ligthartstraat, grenzend aan woonzorgcentrum Westerheem

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *maatschappelijk vastgoed* met een **8**, daar de prestaties van WOONopMAAT de opgave overtreffen.

Verkoop

De verkoop kent twee varianten: verkoop van huurwoningen en verkoop van koopwoningen. In de periode 2009 t/m 2013 heeft WOONopMAAT 290 huurwoningen verkocht. Dit is 14 minder dan de ambitie. Deze was 304 woningen voor deze periode. Hiermee is 95% van de doelstelling gerealiseerd. Qua aantallen 95% van de doelstelling. Koopwoningen in gemengde projecten van WOONopMAAT worden verkocht voor rekening en risico van de aannemer. In de visitatieperiode zijn in totaal 63 koopwoningen gebouwd voor de koopsector.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *verkoop* met een **7**, daar de feitelijke prestaties van WOONopMAAT in belangrijke mate de opgaven evenaren, met een afwijking van -5% tot +5%.

Samenvatting (des)investeren in vastgoed

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	7
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	8
verkoop	7
Oordeel	7,2

3.3.5 Kwaliteit van wijken en buurten**Leefbaarheid**

De afspraken die in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2013 worden gemaakt zijn uiteenlopend. Waar het op neer komt is dat er in samenwerking met partners, het Huurdersplatform én bewoners(commissies) wordt geïnvesteerd in fysieke en sociale maatregelen voor een schone, hele en veilige woonomgeving.

De samenwerkingsovereenkomst tussen Huurdersplatform en WOONopMAAT is hierin belangrijk. In het Reglement Wijkbudget zijn financiële afspraken gemaakt. In de prestatieafspraken van 2014 is voor het eerst opgenomen dat WOONopMAAT bij beperkte investeringsruimte voor leefbaarheid het volgende principe hanteert: eerst investeren in de woning, dan in de woonomgeving en vervolgens in de voorzieningen in de buurt.

Eind 2013 waren er 123 personen actief in een Bewonerscommissie of als contactpersoon. Er waren 47 van de 147 complexen vertegenwoordigd. Voor alle wijken samen is er circa € 30.000 per jaar te besteden (€ 3,50 per huurwoning per jaar). Dit bedrag stelt WOONopMAAT samen met het Huurdersplatform beschikbaar. De investering moet altijd de leefbaarheid en het woonplezier in of direct rondom de gebouwen vergroten. Bewonerscommissies of contactpersonen mogen ideeën indienen. De aanwezige deelnemers tijdens de Wijkinformatiebijeenkomst kennen onder voorbehoud het budget toe. De definitieve goedkeuring wordt gegeven door het Huurdersplatform en WOONopMAAT.

WOONopMAAT participeert in het zg. Noodteam. Het Noodteam is een samenwerkingsverband tussen de woningcorporaties, politie, instellingen voor psychiatrie, verslavingszorg, de GGD en de gemeenten. Het doel is om mensen met meervoudige problematiek die in een noodsituatie verkeren en overlast in de woonomgeving veroorzaken, hulp te bieden.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *leefbaarheid* met een **7**, daar WOONopMAAT voldoet aan de opgave.

Wijk- en buurtbeheer

De samenwerking is vastgelegd in Buurtcontracten en Wijkuitvoeringsprogramma's. Deze WUP's staan ook genoemd in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2010 t/m 2014. In afstemming met de gemeenten, zorgpartijen, de woningcorporaties en de politie worden samen met de bewoners jaarlijks WUP's opgesteld met als doel handhaving en verbetering van de leefbaarheid in de wijken. In de WUP's staan de afgesproken activiteiten, de personele inzet en het beschikbare budget van de partijen voor initiatieven in de wijk benoemd.

In Heemskerk en Beverwijk wordt er respectievelijk met Buurtcontracten en Wijkuitvoeringsprogramma's samen gewerkt met betrokken bewoners, wijkgroepleden, Politie, Pré Wonen, WOONopMAAT, Stichting Welzijn en de gemeenten. Iedere wijk heeft zijn eigen wijkteam met een wijkopzichter, een technisch servicemedewerker en complexbeheerders. Zij verrichten structureel werkzaamheden die bijdragen aan wijkbeheer.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *wijk- en buurtbeheer* met een **7**, daar WOONopMAAT voldoet aan de opgave.

Aanpak overlast

Over burenoverlast is in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2014 opgenomen dat WOONopMAAT een team van burenbemiddelaars inzet dat zich richt op de begeleiding van huurders met problematisch woongedrag (zorgbehoevend of woongenot verstorend) om zo de sociale leefbaarheid te versterken.

Het tegengaan van overlast en gevaarlijke situaties door hennepsteelt is opgenomen in de prestatieafspraken met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014. De partijen bestrijden de illegale hennepkwekerijen in sociale huurwoningen zoals vastgelegd in het Hennepconvenant.

WOONopMAAT heeft twee medewerkers Burenbemiddeling in dienst. Bij binnenkomst van een melding van overlast, wordt direct onderscheid gemaakt in het soort overlast en daarmee ook in de aanpak van de overlast. Om dit onderscheid te kunnen maken, wordt met zogenaamde overlastprofielen gewerkt. Van de 118 zaken is 83% met succes afgehandeld. Bij het bepalen van deze score is de tevredenheid van de klager maatgevend: de klager is tevreden met de geboden oplossing dan wel met de door WOONopMAAT verrichtte inspanning. WOONopMAAT geeft workshops en heeft het Burenboekje waarin bewoners wordt bijgebracht hoe zij goed om kunnen gaan met overlast van burens. Ook werkt zij met de WOONenLEEF-regels.

WOONopMAAT heeft als beleid "Hennep is Eruit!" en werkt daarbij nauw samen met de politie en het fraudeteam van Liander. In de periode 2009 t/m 2013 zijn er in het totaal 22 hennepkwekerijen (in woningen van WOONopMAAT) ontmanteld. Per jaar varieerde dat aantal van 2 tot 7.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *aanpak overlast* met een **8**, daar WOONopMAAT actief ingrijpt en investeert in de aanpak overlast, en dus meer doet, dan de opgave aangeeft.

Samenvatting kwaliteit wijken en buurten

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie
	Prestaties in relatie tot opgaven
Leefbaarheid	7
wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	8
Oordeel	7,3

3.3.6 Overige opgaven en prestaties

WOONopMAAT sloot in 2008 een convenant Leerling Bouwplaatsen voor leerlingen van Bouwmensen Kennemerland. Het gaat om het aanbieden van leerlingbouwplaatsen bij de aannemers die onze nieuwbouwprojecten uitvoeren, om zich verder te bekwamen in de bouw.

De commissie beoordeelt deze prestatie in de categorie *overige prestaties* met een **7**.

3.3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een **7,0** op *presteren naar opgaven*. In onderstaande tabel ziet u hoe deze score tot stand is gekomen.

Presteren naar Opgaven prestaties in relatie tot opgaven	Beoordeling visitatiecommissie
Huisvesten primaire doelgroep	7
Huisvesten specifieke doelgroepen	7
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7
(Des)Investeren in vastgoed	7,2
Kwaliteit wijken en buurten	7,3
Overige/andere prestaties	7
Oordeel	7,1

3.4 Presteren naar Ambities

Uitgangspunt voor de beoordeling zijn de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. De commissie beoordeelt de ambities in het licht van de opgaven.

De commissie heeft vastgesteld dat WOONopMAAT haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De corporatie past haar eigen ambities onmiskenbaar actief toe in de besluitvorming en haar handelen. Dat laatste valt te prijzen en dat waardeert de commissie met 1 pluspunt.

Zoals de commissie de corporatie heeft leren kennen, ligt de lat hoog en doet WOONopMAAT er alles aan om haar afspraken na te komen en het goed te doen in de ogen van haar klanten. Zo heeft WOONopMAAT bijvoorbeeld een uitgebreid systeem van kwaliteitsmetingen. De hoge norm op huurachterstand (0,5%) is een ander voorbeeld van deze ambitie.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *ambities* met een **7**, daar WOONopMAAT voldoet aan het ijkpunt (6) en daarenboven op actieve wijze haar ambities meetbaar maakt en vertaalt in haar normering.

3.5 Conclusie Presteren naar Opgaven en Ambities

De totale waardering voor het onderdeel *Presteren naar Opgaven en Ambities* is hiermee te berekenen, en komt uit op een **7,0**. Zie onderstaande tabel:

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	Prestaties in relatie tot opgaven	Ambities in relatie tot opgaven
Huisvesten primaire doelgroep	7	
Huisvesten specifieke doelgroepen	7	
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7	
(des)Investeren in vastgoed	7,2	
Kwaliteit wijken en buurten	7,3	
Overige / andere prestaties	7	
Oordeel	7,1	7

4 Presteren volgens Belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

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

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie

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

4.2 Belanghebbenden in werkgebied

WOONopMAAT is werkzaam in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk. De visitatiecommissie heeft met verschillende belanghebbenden gesproken. Uiteraard met de huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten, zoals de methodiek voorschrijft, maar ook met zorgaanbieders en collega corporatie Pré Wonen. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

- *Huurdersplatform WOONopMAAT*

De vereniging Huurdersplatform WOONopMAAT is een zelfstandige en onafhankelijke vereniging van huurders. Het doel van de vereniging is het behartigen van de belangen, in de ruimste zin van het woord, van de huurders van de Stichting WOONopMAAT. De vereniging is lid van de Nederlandse Woonbond, de landelijke huurdersvereniging.

- *Gemeente Beverwijk*

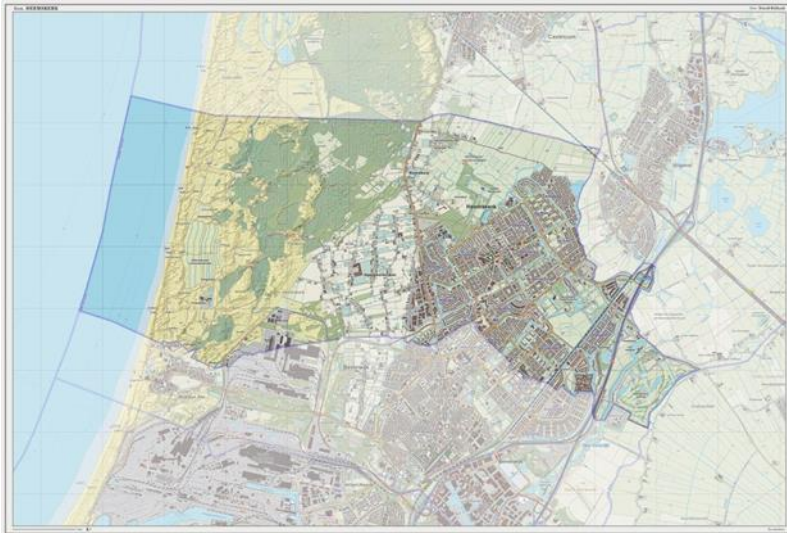
Beverwijk is een stad in Midden-Kennemerland in Noord-Holland. De gemeente telt 40.049 inwoners (1 mei 2014, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 19,60 km² (waarvan 1,78 km² water). De gemeente maakt deel uit van de samenwerkingsregio IJmond. De gemeente bestaat uit de stad Beverwijk en het dorp Wijk aan Zee (en het voormalige tuindersdorp Wijk aan Duin). De plaats is nu vooral bekend om De Bazaar, de grootste overdekte markt van Europa. Ook is in Beverwijk een brandwondencentrum gevestigd, in het Rode Kruis Ziekenhuis. De belangrijkste industrie in de omgeving wordt gevormd door de hoogovens van Tata Steel Europe, gevestigd ten zuiden van Beverwijk in Velsen-Noord.

- *Gemeente Heemskerk*

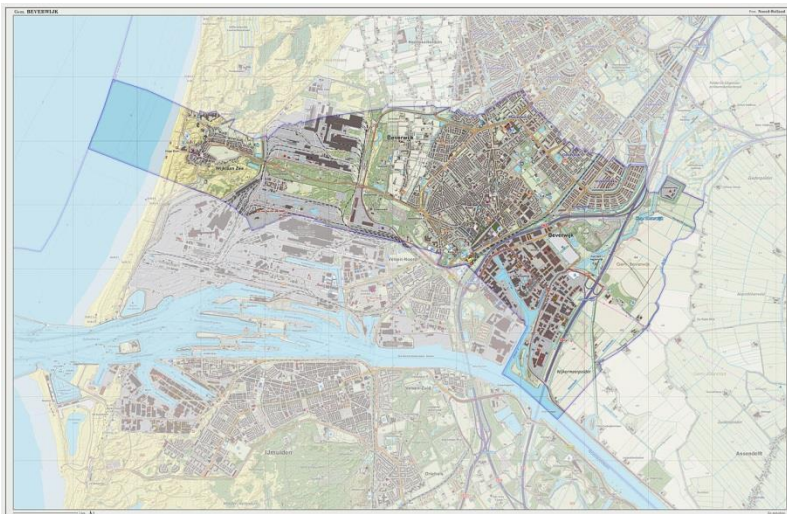
Heemskerk is een gemeente in Midden-Kennemerland in Noord-Holland. De gemeente telt 39.078 inwoners. De gemeente Heemskerk is in 2005 gestart met op diverse plaatsen flats uit de jaren vijftig en zestig te slopen en te vervangen door moderne appartementen en laagbouw. Daarnaast zal in de komende jaren het duurzame bedrijventerrein De Trompet verder worden ingevuld.

Naast warmtepompen en zonne-energie wordt op dit bedrijventerrein ook duurzame energie

opgewekt met een 2 MW windturbine die in 2005 geplaatst is. Deze windmolen is vanuit de wijde omtrek te zien door de opvallende blauwe kleur (van het Heemskerkse gemeentewapen).



Gemeente Heemskerk



Gemeente Beverwijk

- *ViVa! Zorggroep*

Grote instelling die intra- en extramurale ouderenzorg (AWBZ) combineert met woon en welzijnsarrangementen in de wijk (Wmo). Ook voert zij de extramurale Jeugdgezondheidszorg uit (omzet 141 miljoen euro). In 2010 is wijkgezondheidscentrum opgeleverd aan de Kerkweg in Heemskerk. Het complex is gerealiseerd door WOONopMAAT en wordt geëxploiteerd door ViVa! Zorggroep. Aan de Kerkweg zijn 28 senioren huurwoningen opgenomen in het complex. Deze worden geëxploiteerd door WOONopMAAT.

Viva realiseerde samen met woningcorporatie WOONopMAAT aan de Wijkerbaan in Beverwijk een woonzorgcentrum met in totaal 65 zorgeenheden. Het woonzorgcentrum maakt onderdeel uit van een complex waarin tevens 76 '4-sterren woningen' worden gerealiseerd. Deze zogenaamde '4-sterrenwoningen' zijn woningen die geschikt zijn voor bewoning door ouderen en bewegingsbeperkte mensen.

- *Hartekamp groep*

Middelgrote instelling die zorg voor mensen met een verstandelijke beperking kleinschalig organiseert (omzet 93 miljoen euro).

WOONopMAAT heeft voor De Hartekamp Groep een woonzorgpand voor 36 mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd aan de Duinwijklaan te Beverwijk. Tijdens de bouw bood het project als leerlingbouwplaats stageplekken aan leerlingen in de bouw.

- *Odion*

Kleine instelling die zorg voor mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking kleinschalig organiseert (omzet 37 miljoen euro). In de visitatieperiode heeft Odion met WOONopMAAT een nieuw woongebouw met zestien appartementen gerealiseerd. Het bouwproject is een initiatief van de woningcorporatie WoonopMaat en stichting Odion samen. Woon op Maat is dan de eigenaar en stichting Odion de gebruiker.

- *SIG*

Kleine lokale organisatie die mensen met een verstandelijke beperking breed ondersteunt. WOONopMAAT werkte samen met het SIG aan de ontwikkeling van een pand waar beschermd en begeleid wonen voor mensen met een verstandelijke beperking wordt gerealiseerd en het nieuwe kantoor van SIG (hoek van de Alkmaarseweg - Hendrik Mandeweg – Munnikenweg). De samenwerking tussen SIG en WOONopMAAT is gestopt bij het verkrijgen van de bouwvergunning. Opdrachtgever SIG heeft het project vervolgens zelf aanbesteed aan aannemer Heijmans. De oplevering heeft inmiddels plaatsgevonden.

- *Pré Wonen*

Pré Wonen biedt zo'n 28.000 mensen woon- en werkruimte in ruim 14.000 woningen en bedrijfsruimten. De woningcorporatie is actief in de gemeenten Haarlem, Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Heemstede en Bloemendaal. In Beverwijk werkt Pré Wonen samen met WOONopMAAT aan de opgaven van de gemeente.

- *Woningstichting Rochdale*

Rochdale houdt zich bezig met de verhuur, het beheer en het onderhoud van 40.000 woningen. In eerste instantie voor huishoudens met een laag inkomen die ondersteuning nodig hebben bij het vinden van betaalbare en kwalitatief goede woonruimte. Daarnaast zet Rochdale zich in voor huisvesting voor senioren, mindervaliden, grote gezinnen en studenten. Rochdale wijst ten minste 90% van zijn sociale huurwoningen toe aan mensen met een laag inkomen. De overige 10% gebruiken we voor mensen met een middeninkomen die echt niet op de vrije markt terechtkunnen. Zij verhuren woningen in Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Toen Rochdale nog bezit had in de noordelijke IJmond heeft WOONopMAAT daarvan het beheer en onderhoud uitgevoerd. Later (2013) zijn de woningen in bezit van WOONopMAAT gekomen.

- *Kennemer Wonen*

Kennemer Wonen is een sociale huisvester in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Uitgeest en Heiloo. Haar kernactiviteiten zijn: beheren, verhuren, bouwen en verkopen van woningen en de activiteiten die hier direct uit voortkomen. Andere activiteiten richten zich op behouden of verbeteren van de waarde van het bezit, zoals bij leefbaarheid en duurzaamheid.

Kennemer Wonen heeft ruim 10.000 huurwoningen in de regio. Bij Kennemer Wonen werken ongeveer 100 mensen. Kennemer Wonen maar ook Pré Wonen en WOONopMAAT, bieden woningen in 'Direct te huur'.

- *Sint Agnes Woning Stichting*

Sint Agnes Woning Stichting is een kleine woningstichting (4 medewerkers) met 319 woningen/appartementen, en 1 winkel in de gemeente Heemskerk.

4.3 Enquêtes en interviews belanghebbenden

Voorafgaand aan de gesprekken hebben de geïnterviewden een schriftelijke enquête beantwoord ter voorbereiding op het mondelinge gesprek. Door WOONopMAAT is gevraagd ook een aantal commerciële partners op te nemen in de vragenlijst (architect, makelaar, bouwbedrijf). De commissie heeft na overleg geoordeeld, dat deze resultaten niet dienen te worden meegenomen in het oordeel over de prestatie van WOONopMAAT. De genoemde partijen hebben namelijk een eenzijdige afhankelijkheidsrelatie met WOONopMAAT. Overigens staan deze partijen ook niet in het belanghebbenderegister van WOONopMAAT.

Naar het oordeel van de visitatiecommissie is met de verkregen informatie een redelijk getrouw beeld ontstaan van de oordelen en beelden van de belanghebbenden van WOONopMAAT over WOONopMAAT. In dit hoofdstuk geven wij de resultaten van de interviews en de enquêtes weer.

In de schriftelijke enquête die de meeste gesprekspartners hebben ingevuld voorafgaand of tijdens het mondelinge interview, is aan de belanghebbenden gevraagd WOONopMAAT in een aantal woorden te typeren. In onderstaande wordle is de uitkomst hiervan weergegeven.



WOONopMAAT wordt ervaren als een efficiënte eigenzinnige zakelijke partner. Dat wordt gewaardeerd. Regelmatig wordt ook gewezen op de nogal autonome opstelling van WOONopMAAT. WOONopMAAT lijkt door deze autonome opstelling weinig geïnteresseerd in hoe anderen het doen, zowel beleidsmatig als uitvoeringstechnisch. De houding kan 'kort-door-de-bocht' zijn en dominant. De keerzijde is dat WOONopMAAT transparant is, no-nonsense en herkenbaar.

Over het algemeen waarderen de belanghebbenden de relatie als ruim voldoende tot goed. Dat geldt bijvoorbeeld voor de gemeente Heemskerk, de huurders en het merendeel van de overige belanghebbenden.

Een klein deel van de belanghebbenden kan met de houding van WOONopMAAT niet goed uit de voeten (de huidige wethouder van Beverwijk en een collega corporatie). De zorginstellingen en de vorige wethouder /projectleider van gemeente Beverwijk zijn enthousiast over de resultaten, die zij samen met WOONopMAAT konden behalen.

Alvorens de cijfermatige oordelen van de belanghebbenden over WOONopMAAT weer te geven (in de volgende paragraaf) schetst de visitatiecommissie allereerst een kwalitatief beeld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken.

Kenmerkend voor de gesprekken was, dat met name de zorgpartijen zich erg tevreden en enthousiast over de ambities en prestaties van WOONopMAAT tonen. Het 4-sterrensysteem (Grijswijzer) werkt perfect: *“Als je het vergelijkt met andere regio's waar wij als zorgaanbieder met dit soort dingen bezig zijn is er een groot verschil. In andere regio's zeggen ze 'dat is een goed idee', hier gaat WOONopMAAT gewoon aan de gang.”*

Het Huurdersplatform voelt zich serieus genomen. In de samen overeengekomen werkwijze worden zij echter niet van meet af aan betrokken bij het ontwikkelen van beleid. Samen met WOONopMAAT heeft het huurdersplatform ervoor gekozen om toekomstige beleidsthema's te behandelen op een thema-avond. De ervaring tot nu toe is echter dat WOONopMAAT vaak al iets van plan is, waardoor de avond meer het karakter van een informatieavond krijgt. Wel kunnen er dan fundamentele vragen worden gesteld door de huurders.

De gemeenten spreken enerzijds waardering uit. *“Het is heel mooi dat WOONopMAAT in een periode van economische crisis toch door bouwde”*. Men is het er over eens, dat in de visitatieperiode zijn de prestatieafspraken in goed overleg tot stand zijn gekomen en met regelmaat de activiteitenplannen besproken. De gemeenten hebben waardering voor de wijze waarop in de nieuwbouw/ herstructurering werkende weg, bv. als gevolg van wijzigende marktomstandigheden, nieuwe afspraken met WOONopMAAT konden worden gemaakt.

Toch worden met name door het huidige gemeentebestuur van Beverwijk ook enkele kritische kanttekeningen geplaatst. Zo is in de gesprekken met de commissie (ook door enkele onvoldoendes in de enquête) de opstelling van WOONopMAAT uitgebreid ter tafel gekomen. Niet alleen de gemeente Beverwijk, maar ook bv. een collega-corporatie is kritisch over de wijze waarop de samenwerking wordt ingevuld: het 'samen' wordt in de beleving en ervaring niet altijd voldoende

gezocht. WOONopMAAT neemt bijvoorbeeld met het woonruimte verdeelmodel (actueel issue, strikt genomen buiten de visitatieperiode) een positie in waarmee de gemeenten en collega-corporaties grote moeite hebben. Een ander issue uit de actualiteit die in de marge van het interview ter tafel kwam (strikt genomen buiten scope van de visitatie): de timing van het nieuwe strategisch plan van WOONopMAAT. *“Waarom wacht WOONopMAAT met haar strategisch plan niet totdat de inhoud van de Woonvisie definitief vorm heeft gekregen en de kaders van uit het regionaal overleg gesteld zijn?”*.

4.4 Oordelen van belanghebbenden in werkgebied

In deze paragraaf worden de cijfermatige beoordelingen van de belanghebbenden weergegeven. De beoordelingen zijn ingedeeld in drie categorieën: maatschappelijke prestaties, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de mate van invloed op het beleid.

4.4.1 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over WOONopMAAT

Onderstaande tabel bevat de cijfermatige beoordelingen van de belanghebbenden van WOONopMAAT, zoals deze in de enquête zijn verzameld.

	prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belanghebbenden	gemiddelde cijfer	
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	6,0	7,4	7,3	6,9	7,3
	2. kwaliteit woningen en woningbeheer	6,0	7,1	7,1	6,7	
	3. Huisvesting spec. doelgroepen	8,0	7,4	7,5	7,6	
	4. (des)investeren vastgoed	7,0	8,5	7,3	7,6	
	5. kwaliteit wijken en buurten	7,0	8,2	7,2	7,4	
	6. overige / andere prestaties	7,0	8,0	8,0	7,7	
De tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met WOONopMAAT		6,0	7,3	7,1	6,8	
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van WOONopMAAT		7,0	6,3	6,8	6,7	

4.4.2 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor WOONopMAAT. Deze punten worden per categorie belanghebbenden hieronder 1-op-1 weergegeven:

Gemeenten

- Verbeteren relatie met collega corporatie(s) en regio.
- Bij samenwerken hoort geven en nemen.

Huurders

- Informatievoorziening verbeteren.

Overige belanghebbenden

- Zich meer kunnen verplaatsen in de belangen van de samenwerkingspartner.
- Efficiency is primair een middel en geen doel op zich, verlies ook andere doelstellingen niet uit het oog.
- Gezamenlijke strategische beleidskeuzen in tijden van verandering structureel verankeren, ook met de betrokken actoren uit het publieke domein (gemeenten).
- Minder richten op eigenbelang en meer ruimte geven vanuit het volkshuisvestingsidee aan collega instellingen
- Open en constructieve instelling van het bestuur creëren.
- Niet alleen reactief zijn.
- Meer coöperatief binnen de regio.
- Meer gevoel hebben voor de wensen van partner.
- Optrekken met andere woningcorporaties.
- Meer samenwerkend partner in wederzijds respect voor elkaars ambitie en doelstellingen.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Vermogen beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie voor het realiseren van haar maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten.

Hiertoe wordt door de commissie een oordeel gevormd over:

- financiële continuïteit: de corporatie houdt haar maatschappelijk vermogen in voldoende mate duurzaam op peil
- doelmatigheid: de corporatie heeft een sobere en doelmatige bedrijfsvoering
- vermogensinzet: de corporatie zet haar vermogen verantwoord in voor maatschappelijke prestaties.

5.2 Financiële continuïteit

Bij dit onderdeel wordt beoordeeld hoe de corporatie haar financiële positie als maatschappelijke onderneming in voldoende mate duurzaam op peil houdt. De beoordeling is gebaseerd op managementdocumenten, gesprekken met bestuur en raad van commissarissen en de beschikbare cijfers van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De commissie heeft vastgesteld dat de corporatie voldoet aan de externe toezichtseisen.

Continuïteit	2009	2010	2011	2012	2013
Continuïteitsoordeel CFV	A	A1	A1	A1	Toezichtsbrief
Solvabiliteitsoordeel CFV	voldoende	voldoende	voldoende	voldoende	Toezichtsbrief
Interest Coverage Ratio (ICR) CiP	1,8	2,1	2,8	3,1	2,5 (jaarrekening WoM)
Loan tot Value (LTV) CiP	0,8*	0,7	0,7	0,7	0,61 (jaarrekening WoM)
Aflossingsratio CiP	3,7	4,8	8,3	9,3	7,1 (jaarrekening WoM)

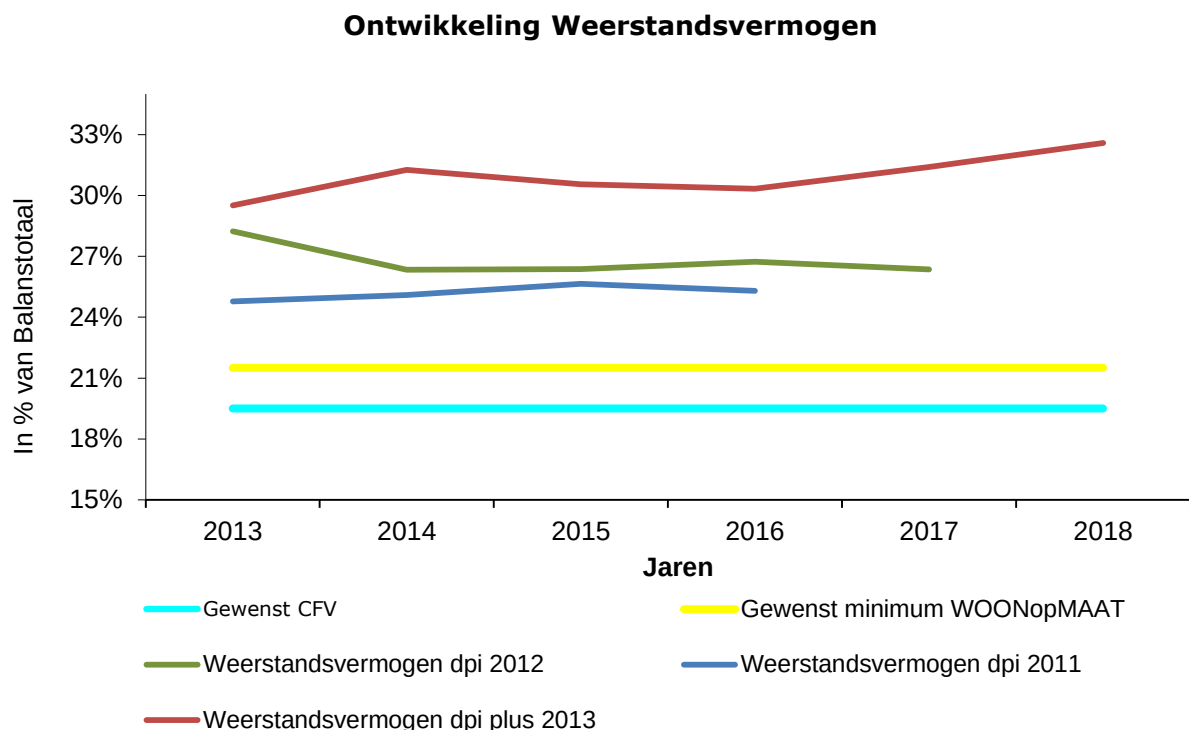
*(langl. Schulden/ VKV expl waarde)

WOONopMAAT heeft t/m 2012 een weerstandsvermogen van 20% als minimum gezien. Vanaf 2013 is er gedefinieerd dat het gewenste minimum de CFV-norm is plus 2%. In verschillende rapportages van WOONopMAAT (activiteitenplan, jaarverslag en dashboard) wordt een vergelijk gemaakt met de gewenste norm. Aan het bestuur en de raad van commissarissen wordt per kwartaal via een Beoordelingsverklaring de vermogenspositie van WOONopMAAT toegelicht. In deze

Beoordelingsverklaring wordt tevens vermeld hoe de projectrisico's van WOONopMAAT er uit zien én wat voor gevolgen deze risico's hebben voor de vermogenspositie van WOONopMAAT.

Op jaarbasis maakt WOONopMAAT, zowel in het activiteitenplan als in het jaarverslag een opstelling van het weerstandsvermogen, waaruit blijkt hoe de ontwikkeling in de komende vijf jaren gaat lopen. In het jaarverslag van 2010 is bijvoorbeeld te zien wat de impact is van de eventuele aankoop van het bezit van Rochdale. Als gevolg is in 2010 meer accent komen te liggen op zowel de reguliere exploitatie als op de verkoopvijver van WOONopMAAT.

Hieronder is de ontwikkeling van het weerstandsvermogen, zoals deze is opgenomen in het jaarverslag 2013:



Voor 2013 ontvangt WOONopMAAT een toezichtbrief, geen van de zes gehanteerde grenswaarden (kwaliteit financiële informatie, behoud maatschappelijk gezond vermogen, financieel risicobeheer, liquiditeit, solvabiliteit) wordt overschreden, CFV voert geen nader onderzoek uit. Op basis van deze oordelen geeft het CFV een positief advies uit aan BZK.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) neemt voor de jaren 2009 – 2013 de adviezen van het CFV over en ook BZK komt tot een positief oordeel over de mate waarin WOONopMAAT wetten en regels naleeft en over de financiële positie. In twee jaren vraagt BZK om aanvullende informatie. Na oplevering van deze informatie door WOONopMAAT bleek de twijfel bij BZK te berusten op een misverstand en kwam zij onverkort tot een positief oordeel. Dit ging om de ontwikkeling van een bedrijfsruimte in fase I van de Wijkerbaan; Rode Kruis.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) oordeelt in de jaren 2009 – 2013 dat WOONopMAAT onveranderd kredietwaardig is. Het vrijgegeven faciliteringsvolume wordt steeds

voor een periode van drie jaar afgegeven en was in bijvoorbeeld 2009 voor de jaren 2009 tot en met 2011 gelijk aan € 110 miljoen. De reden voor deze faciliteringsvolume was tweeledig, te weten een aflossingsvolume van ruim € 40 miljoen en een investeringsbehoefte van ruim € 150 miljoen.

Het volkshuisvestelijk vermogen schommelt in de jaren 2009 – 2012 tussen 29,5% en 34,4% van het balanstotaal. Alleen in het jaar 2009 scoort WOONopMAAT lager dan de referentiegroep Rf05: gemiddeld profiel (CFV-benchmark). Over de periode 2010 tot en met 2013 is de score steeds hoger dan zowel de referentie als het landelijk beeld.

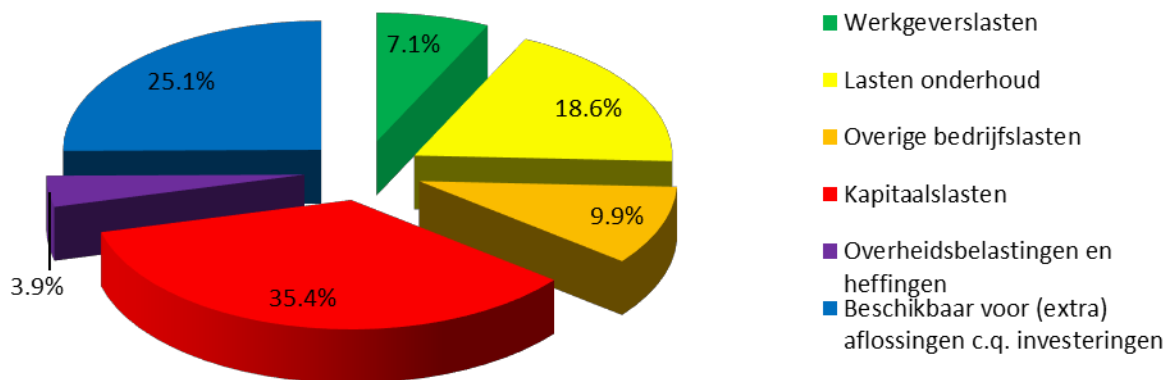
Ook in 'Corporatie in Perspectief' signaleert CFV voldoende financiële continuïteit bij WOONopMAAT, hoewel het CFV een stijgende risicotrend voor WOONopMAAT aangeeft. De risico continuïteitsbeoordeling ontwikkelt in de jaren 2009 – 2012 van 9,9% naar 20,2% van het balanstotaal. De reden ligt in de uitbreiding van het risicopalet van het CFV met een markt- en een vpb-risico. WOONopMAAT heeft contact gehad met het CFV omtrent het marktrisico. CFV hanteerde als uitgangspunt dat de huidige gemiddelde verkoopopbrengsten gelijk zijn aan de marktwaarde. In het gemiddelde zijn echter de verkopen tegen de 75% regeling opgenomen. CFV onderkent het verhaal, maar gaf aan het niet meer te kunnen aanpassen.

De risico solvabiliteitsbeoordeling ontwikkelt in de jaren 2009 – 2012 van 7,8% naar 12,4% van het balanstotaal. In 2009 was dit risico bij WOONopMAAT duidelijk lager dan bij de referentiegroep (uit de CFV-benchmark) en het landelijke gemiddelde. Het CFV beoordeelt dit risico voor WOONopMAAT steeds hoger, in 2012 is er geen verschil meer met de referentiegroep en het landelijk gemiddelde.

In november 2011 stelt WOONopMAAT de notitie 'Risico integraal managen' vast. Hierin geeft zij aan wanneer zij welke risico's toetst. Liquiditeit toetst zij per week, beheersing en uitvoering van financieel beleid per maand en rentabiliteit en solvabiliteit per kwartaal. Zij rapporteert hierover in de kwartaalrapportage.

WOONopMAAT formuleert in het Financieel Statuut de wens tot continue toegang tot de kapitaalmarkt. Voldoen aan de voorwaarden van het WSW is een eis, waarbij de norm inzake Interest Coverage Ratio (ICR) momenteel gesteld is op 1,4.

WOONopMAAT meet middels de 'taart' van de reguliere exploitatie of de uitgaven in de pas lopen met de ontvangsten. Deze 'taart' is opgenomen in de toezichtrapportage. WOONopMAAT werkt bijvoorbeeld met een norm voor de onderhoudslasten. Deze norm, een maximum, is gelijkgesteld aan 17,5% van de netto huur.



Voorbeeld van 'de taart', 3e kwartaal 2013.

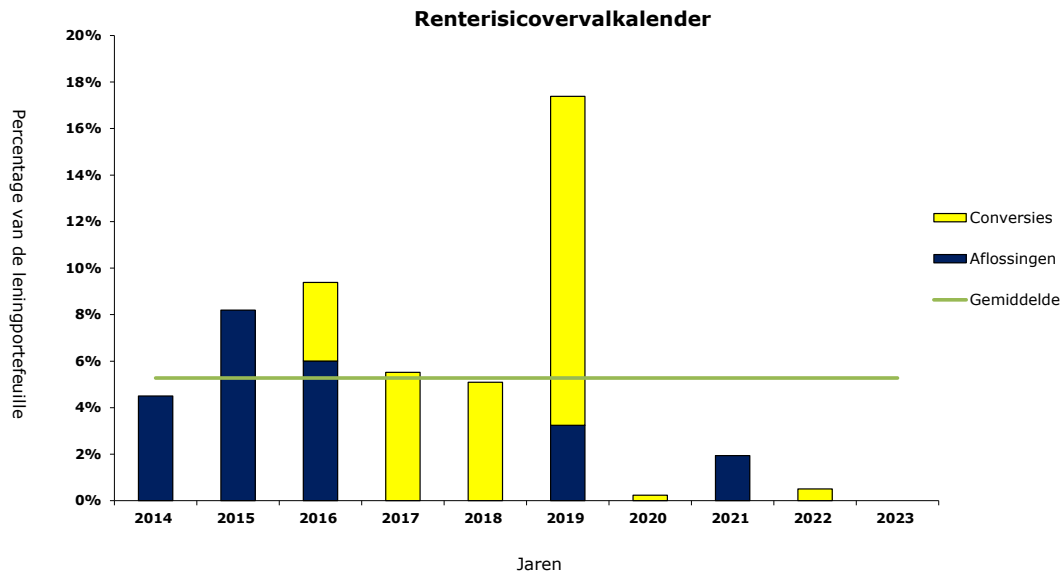
WOONopMAAT heeft de rentelasten gemaximeerd op 33% van de netto huur. Deze norm is opgenomen in de notitie omtrent de reguliere exploitatie. Door het maximeren van de rentelast geeft WOONopMAAT aan niet van plan te zijn om voor 'volledige financiering' te gaan. Dit is ook zo vertaald in het Financieel Statuut. De afgesloten leningen hebben veelal een langere looptijd en een aflossingsmodaliteit. Daardoor is de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille, 19 jaar, redelijk in evenwicht met de resterende levensduur van het bezit, 20 jaar.

In 2012 is in het jaarverslag een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daarbij is aangetoond hoe de rentevoet van de lening portefeuille loopt als de marktrente de komende tien jaar 5,25%, 5,75% of 6,25% is. In deze cijfers is te zien dat de rentelasten dan bij bovenstaande percentages lopen van 27% van de netto huur naar maximaal (bij 6,25%) 34% van de netto huur in 2023.

WOONopMAAT houdt rekening met de aflossingsfictie van 2%, zoals het als leidraad werd meegegeven door het WSW. In 2013 is vanuit de vijf kengetallen van het WSW het DSCR als leidraad genomen. Vanaf 2014 rapporteert WOONopMAAT met een aflossingspercentage dat rekening houdt met de resterende levensduur van het bezit van WOONopMAAT; het aflossingspercentage wordt dan 3,9%. In de Toezichtrapportage van het eerste kwartaal van 2014 is deze verandering duidelijk te zien. Waren de kapitaalslasten, rente en 2% aflossingsfictie in 2013 nog 35,4% van de netto huur, in 2014 zit WOONopMAAT op 45,2%. Rekening houdend met voorgaande is er nog steeds bijna 12% van de huuropbrengst beschikbaar voor extra aflossingen van de lening portefeuille c.q. voor investeringen.

Twee keer per jaar, in het activiteitenplan en in het jaarverslag, wordt de rentevervalkalender van WOONopMAAT gepresenteerd. Hierbij wordt getoond hoe het renterisico van de komende tien jaar er uit zien. WOONopMAAT stuurt actief op het terugbrengen van het renterisico, door vooruit afspraken te maken met geldverstrekkers.

Hieronder wordt de renterisicovervalkalender vanuit het jaarverslag 2013 getoond:



De aankoop van het bezit van Rochdale beschouwen wij als een ‘extra’ prestatie, omdat dit zonder nadelige effecten in de financiële continuïteit kon worden opgenomen (een uitbreiding van 30%!).

WOONopMAAT toetst periodiek of het weerstandsvermogen nog voldoende is. In de periode 2009 tot en met 2013 heeft WOONopMAAT € 303 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw, aankoop en renovatie. Daarentegen heeft WOONopMAAT in dezelfde periode € 73 miljoen ontvangen vanuit desinvesteringen (Bron: Kasstromenoverzicht van de Jaarverslagen).

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *financiële continuïteit* met een **8**. De commissie heeft vastgesteld dat WOONopMAAT niet alleen voldoet aan de externe en algemene toezicht eisen voor vermogen en kasstromen, maar ook een tamelijk prudent en zeer actief financieel beleid voert. Vanuit het oogpunt van financiële continuïteit is de rimpelloze overname van alle bezit van Rochdale in de regio door WOONopMAAT als een extra prestatie gewaardeerd.

5.3 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling geschiedt op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en gesprekken met de bestuurder, raad van commissarissen en managementteam.

Doelmatigheid	Netto bedrijfslasten per vhe	CFV Benchmark Corporatie in Perspectief
	WOONopMAAT	Referentiegroep
2009	980	1.331
2010	914	1.318
2011	915	1.335
2012	1.031	1.359
2013	1.048 (Jaarrekening 2013)	nog niet bekend

In de jaren 2009 – 2012 bedroegen de netto bedrijfslasten per vhe gemiddeld € 961,- oftewel minder dan 75% van het landelijke gemiddelde € 1.285,-. De netto bedrijfslasten per vhe stegen in de jaren 2009 – 2012 gemiddeld met 6,5% genomen over vier jaren, de vergelijkbare landelijk gemiddelde stijging bedroeg 7,7%.

De netto bedrijfslasten zijn inclusief invloeden van het overheidsbeleid. Er is door WOONopMAAT een herrekening gemaakt exclusief overheidsheffingen. Het niveau van 2009 is dan 929 per vhe en het niveau 2013 920 per vhe, derhalve een daling met 1%. Een nadere analyse geeft tevens aan dat vooral de belastingen (OZB) aanzienlijk zijn gestegen in de periode 2009 t/m 2013. De stijging is ruim 32%.

Doelmatigheid	Aantal vhe per fte	CFV Benchmark Corporatie in Perspectief
	WOONopMAAT	Referentiegroep
2009	139	93
2010	133	91
2011	140	93
2012	136	95
2013	139	nog niet bekend

De cijfers zijn voor WOONopMAAT herrekend inclusief het beheer van Rochdale. WOONopMAAT en CFV staan op een iets ander standpunt. CFV kiest ervoor om de correctie overname beheer Rochdale niet door te voeren.

Conform de CFV-publicatie bedraagt het aantal vhe's per fte gemiddeld 101 ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 88, wat in de ogen van het CFV voldoende doelmatig is.

In 'Corporatie in Perspectief' signaleert CFV voldoende doelmatigheid bij WOONopMAAT.

- In de jaren 2009 – 2012 bedroegen de netto bedrijfslasten per vhe gemiddeld € 961, - oftewel minder dan 75% van het landelijke gemiddelde € 1.285, -. Het aantal vhe's per fte bedraagt

gemiddeld 101 ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 88. De kosten per fte zijn met gemiddeld € 65.255, - hoger dan het landelijk gemiddelde van € 63.837, -.

- De gemiddelde rentelasten op de leningenportefeuille bedraagt over de jaren 2009 – 2012 4,35%, dit is 0,11% hoger dan het landelijk gemiddelde.
- De gemiddelde onderhoudskosten per vhe bedroegen in de jaren 2009 – 2012 € 1.147, - ten opzichte van het landelijke gemiddelde van € 1.361 (15% minder).

WOONopMAAT ademt doelmatigheid uit. Dat is aantoonbaar aan de hand van de concrete cijfers.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *doelmatigheid* met een **9**, daar bij WOONopMAAT op dit punt een zeer goede prestatie levert. Zo laat WOONopMAAT ten opzichte van de referentiegroep (Benchmark CFV- CorporatieInPerspectief) bijvoorbeeld een sterk positieve afwijking zien voor wat betreft de netto beheerlasten per vhe. Ook is de stijging van de netto bedrijfslasten lager dan die van de referentiegroep (in diezelfde benchmark). De commissie heeft vastgesteld dat het beleid op het gebied van bedrijfsvoering zeer actief wordt gehanteerd.

5.4 Vermogensinzet

Bij vermogensinzet wordt door de visitatiecommissie beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van haar vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en motiveert.

Het feit dat WOONopMAAT, wellicht enigszins tegen de geest van de tijd, in deze visitatieperiode 303 miljoen heeft geïnvesteerd in het vernieuwen van haar sociale woningvoorraad, beschouwt de commissie als een extra prestatie.

WOONopMAAT stuurt op een minimaal weerstandsvermogen van 20%. Om het eigen vermogen 'in stand te houden' is er een actief verkoopbeleid. Met dit verkoopbeleid wordt op vermogensgebied er voor gezorgd dat de 'onrendabele' investeringen vanuit de nieuwbouw worden gecompenseerd met de 'rendabele' desinvesteringen. Daarnaast hebben de verkopen tot resultaat dat WOONopMAAT minder leningen hoeft aan te trekken, waardoor de huuropbrengst niet onevenredig zwaar wordt belast vanuit de rentelasten. Ten slotte is er t/m 2013 jaarlijks genoeg ruimte uit de reguliere exploitatie om investeringen te doen. Kenmerk van WOONopMAAT is namelijk dat vergeleken met andere corporaties de netto-kasstroom vanuit de huurexploitatie hoog is.

In het Financieel Statuut is de visie omtrent financiering en gewenst EV vertaald met de volgende bewoordingen:

- WOONopMAAT streeft naar minimalisatie van haar vermogenslasten;
- het eigen vermogen van WOONopMAAT is – op basis van bedrijfswaarde- minimaal 5% van het lang vreemd vermogen;
- WOONopMAAT streeft naar een optimalisatie van haar lening portefeuille. Continu zal de afweging worden gemaakt tussen interne en externe financiering, waarbij interne financiering prevaleert.

Om bovenstaande binnen de organisatie geïmplementeerd te krijgen is bij de ‘projectorganisatie’ van een renovatieplan een productenoverzicht neergezet. Vanuit dit productenoverzicht kunnen de collega’s binnen WOONopMAAT zien hoe bijvoorbeeld de uitgaven aan een project wordt gefinancierd, zowel intern als extern. WOONopMAAT rapporteert per kwartaal over de vermogenspositie door middel van een beoordelingsverklaring. In het jaarverslag wordt een financiële doorkijk gegeven van de komende vijf jaar.

Bij nieuwbouw hanteert WOONopMAAT een toetsingskader waarbij de investering wordt vergeleken met 80% van de marktwaarde. Alle investeringen voor nieuwbouw vinden plaats binnen de sociale huursector. WOONopMAAT ontwikkelt momenteel geen niet-DAEB activiteiten.

Bij renovatie hanteert WOONopMAAT andere criteria, zoals bijvoorbeeld het uitgangspunt dat na renovatie het energielabel minimaal op de waarde C moet uitkomen. Het gehele (des)investeringskader van WOONopMAAT is opgenomen in de meerjarencijfers. Uit de prognoses blijkt dat WOONopMAAT aan haar opgaven kan voldoen.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *vermogensinzet* met een **7**, daar WOONopMAAT actief omgaat met haar vermogen voor maatschappelijke prestaties en deze inzet met name vanuit financieel perspectief tot achter de komma kan verantwoorden en motiveren.

5.5 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De commissie heeft geconstateerd dat de corporatie haar financiële positie in voldoende mate duurzaam op peil houdt. Zij voldoet aan de externe en algemene toezichteisen voor vermogen en kasstromen. Zij zet haar vermogen op een verantwoorde en gemotiveerde manier in voor maatschappelijke prestaties. De commissie heeft gezien dat WOONopMAAT een buitengewoon sobere en doelmatige bedrijfsvoering hanteert.

De visitatiecommissie beoordeelt het *presteren naar vermogen* met een **7,9**:

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
Financiële continuïteit	8
Doelmatigheid	9
Vermogensinzet	7
Oordeel	7,9

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

De governance structuur van stichting WOONopMAAT bestaat uit de volgende organen: bestuurder en raad van commissarissen.

6.2 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

6.2.1 Plan

Visie

WOONopMAAT heeft een Strategisch Beleidsplan opgesteld. Dit plan geeft uitwerking aan de visie en missie van WOONopMAAT. In 2014 is het beleidsplan geactualiseerd. De termijn van 5 jaar was verstreken. Voor de periode van 2009-2013 heeft de visitatiecommissie geconstateerd dat er geen wezenlijke bijstellingen op het plan zijn geweest. De afgelopen (en ook de komende jaren) zijn de volgende doelstellingen leidend voor het handelen van WOONopMAAT:

1. voor iedereen zoveel mogelijk keuze;
2. weten wat er speelt in de wijken;
3. betaalbaar en vertrouwd;
4. zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken.

Bij vaststelling wordt het plan met interne en externe belanghebbenden besproken.

De kracht van de visie van WOONopMAAT is de eenvoud ervan. Gezien de positieve reacties van de belanghebbenden voor wat betreft de prestaties, alsmede ook de eigen bevindingen van de commissie, lijkt de visie voldoende inspirerend en leidend voor het formuleren van de jaarlijkse operationele plannen en activiteiten. Er wordt door WOONopMAAT bij besluitvorming en verantwoording actief en veelvuldig verwezen naar de visie en de elementen van de missie. De commissie heeft dan ook vastgesteld dat de visie en missie stevig verankerd zijn in de organisatie. Betrokkenen 'spreken met één tong'.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel visie met een 7, daar WOONopMAAT een actuele visie en missie heeft vastgelegd op haar eigen positie en toekomstig functioneren (ijkpunt); de commissie kent een pluspunt toe voor de actieve wijze van hanteren van de visie en missie.

Vertaling doelen

Jaarlijks wordt uitvoering aan de visie en missie gegeven in het activiteitenplan, inclusief een begroting en een planning voor dat jaar. Daarbij wordt beschreven hoe de voornemens van dat jaar passen binnen het Strategisch Beleidsplan en de actuele ontwikkelingen in het werkgebied, de woningmarkt en de sector. Uitgangspunt is dat de voorbereidingen ten aanzien van het jaarplan dusdanig zorgvuldig zijn dat alle voorgenomen activiteiten, inclusief de onderhoudsbegroting, conform worden uitgevoerd.

De strategische visie is het inhoudelijke kader ten aanzien van de vraag of de corporatie de goede dingen doet. Hoewel deze visie actief gehanteerd wordt, stelt de commissie vast dat de doelen veeleer in de operatie en door financiële randvoorwaarden worden bepaald dan dat er sprake is van vertaling van de visie via tactische naar operationele doelen, die op hun beurt worden vastgelegd in jaarplannen.

De commissie heeft - in eerste instantie uit de stukken, later ook uit de gesprekken - goed kunnen opmaken dat de planlijn van WOONopMAAT inderdaad is, zoals hierboven beschreven.

- 1: er zijn vier leidende kwalitatieve doelstellingen op abstract niveau (stabiel)
- 2: er wordt jaarlijks een op zo strikt mogelijke operationele uitvoering toegesneden planning gemaakt, passend binnen de financiële meerjarige kaders.

De strategische visie wordt niet vertaald in tactische doelen die op hun beurt zouden kunnen worden vertaald in jaarplannen. Er ontbreekt bijvoorbeeld een meerjarige duurzaamheidsdoelstelling of een actueel meerjarig bouwprogramma. Mede daardoor was het voor de visitatiecommissie soms lastig om een aansluiting tussen de opgave en de prestaties te maken. Omdat de prestaties meerjarig lastig te kwantificeren zijn, ligt pragmatisme snel op de loer. De commissie beoordeelt deze wijze van vertalen van doelen als onvoldoende. De meerjarige opgaven ontbreken (met uitzondering van de financiële meerjarige prognoses). De jaaractiviteitenplannen en de interne doorvertaling naar bv. de normen en verwerking hiervan in de meter is juist weer bijzonder strak en werkt door in de cultuur van de organisatie.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel vertaling doelen met een 5, daar er geen tactische doelen zijn geformuleerd. Er ontbreekt bijvoorbeeld een actuele meerjarige planning voor nieuwbouw/ herstructurering. De commissie constateert hiermee een ontbrekende schakel in de vertaling van de visie naar de doelen.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt 'plan' daarmee met een 6, het gemiddelde van de 7 voor visie en de 5 voor vertaling doelen.

6.2.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De concrete plannen worden gemonitord in een Activiteitenoverzicht in het MT en komen terug in alle rapportages.

De operationele jaardoelen zijn vertaald in concrete prestatienormen. Zo zijn alle onderdelen van de dienstverlening aan klanten genormeerd, gemeten en gemonitord. Het monitoren vindt plaats in de

WOONopMAAT-meter. Voor de omgang met elkaar en de klanten is niet alleen voor, maar ook door de medewerkers een gedragscode opgesteld en door het bestuur vastgesteld. Binnen de organisatie wordt gewerkt aan “afdeling overschrijdend samenwerken” in zogenaamde ketenbeheeroverleggen. De verslagen hiervan worden geagendeerd in iedere MT- vergadering en staan op Intranet.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *monitoring en rapportagesysteem* en daarmee het onderdeel ‘*check*’ met een **8**, daar WOONopMAAT een monitoring- en rapportagesysteem heeft waarmee periodiek wordt gevolgd. De commissie kent 2 pluspunten toe, omdat het systeem gebruiksmogelijkheden heeft voor de hele organisatie, inclusief raad van commissarissen. Het systeem wordt op diverse niveaus gebruikt en is verankerd in de organisatie.

6.2.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De commissie heeft geconstateerd dat WOONopMAAT bijstuurt, indien zij afwijkingen constateert; in eerste instantie door acties om de doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen.

Voorbeelden van eerste orde sturing zijn:

- bij tegenvallende verkoopresultaten probeert WOONopMAAT creatief de verkoop aan te trekken.
- een ‘financiële bijsturingscommissie’ die bijvoorbeeld kan voorstellen de termijn van het exploiteren van complexen te verlengen.

Een eerste voorbeeld van het aanpassen van doelen (tweede orde sturing) is het bijstellen van het bouwprogramma in de Broekpolder: wijziging van koop naar huur door de gewijzigde marktomstandigheden. Iets dergelijks heeft zich voorgedaan in de herstructurering tweede tranche: de haalbaarheid van de herontwikkeling van 2 locaties bleek in de huidige markt niet meer haalbaar. Hierop is in overleg met de gemeente besloten deze 2 locaties uit de samenwerking te halen. Een ander voorbeeld is het in huis nemen van de verhuuractiviteiten, een functie die eerder was uitbesteed bij de lokale makelaar. Er kon geen overeenstemming worden bereikt over de verlenging van het contract, dat verliep per 31-12-2013.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt *act* met een **7**, daar WOONopMAAT in ruime mate aan de norm voldoet.

De visitatiecommissie het prestatieveld *besturing* met een 7,0:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
Plan	6
Check	8
Act	7
Oordeel	7,0

6.3 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.3.1 Functioneren raad van toezicht

Samenstelling van de raad van commissarissen

De raad van commissarissen bestaat uit 4 leden. De verplichte functieprofielen zijn vertegenwoordigd in de raad van commissarissen.

Naast de statuten en governancecode heeft de raad zelf een reglement. Bij zijn of haar aantreden verklaart ieder lid van de raad zich geheel te kunnen verenigen met de in deze documenten gestelde eisen, voorwaarden en taken. De onderhavige eisen, voorwaarden en taken worden eveneens door de bestuurder onderschreven. Gedurende de visitatieperiode is één nieuwe commissaris aangesteld, op voordracht van de huurdersvereniging. De vicevoorzitter is benoemd als voorzitter, na een vrij plotseling vertrek van de voorzitter wegens gezondheidsredenen.

De raad van commissarissen heeft een profielschets vastgesteld. In het profiel worden naast algemene kenmerken ook specifieke kennisgebieden onderscheiden. Bij het vrijvallen van een vacature wordt nadrukkelijk stilgestaan bij het profiel en persoonskenmerken van de te werven commissaris. De laatste opengevallen vacature (1 april 2013) staat op dit moment nog open. Een uitgebreide wervings- en selectieprocedure heeft geen geschikte kandidaat opgeleverd.

De raad van commissarissen verantwoordt zich in het jaarverslag over haar samenstelling en de wijze van werving. Zowel uit de vergaderverslagen als uit het gesprek dat de visitatiecommissie met de raad van commissarissen voerde blijkt dat deze zich bewust is van haar samenstelling en functioneren en de vertaling daarvan naar aanvullende kwaliteiten van nieuwe toezichthouders. De onafhankelijkheid van kandidaat toezichthouders is in ieder sollicitatiegesprek getoetst.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel samenstelling van de raad van commissarissen met een 7, daar de raad van commissarissen van WOONopMAAT actief werkt aan haar samenstelling.

Rolopvatting

De relatie tussen raad van commissarissen en bestuurder is voldoende open, zakelijk en professioneel om elkaar aan te spreken. Dit blijkt ook uit de verslaglegging van de vergaderingen. Er vindt een effectief gesprek plaats tussen bestuurder en raad van commissarissen over de cyclische onderwerpen, aangevuld met actuele zaken en extra vergaderingen. De raad van commissarissen beraadt zich zo nu en dan in onderling verband zonder bestuurder. Het karakter van de relatie blijkt o.a. ook uit het feit dat de bestuurder aanwezig is bij de raad van commissarissen-bijeenkomst waar de resultaten van de zelfevaluatie van de raad worden besproken.

De werkgeversrol wordt extra ondersteund door de remuneratiecommissie. Zij komt periodiek bij elkaar en legt verslag. Hieruit blijkt dat de prestaties van de bestuurder ook expliciet door de raad worden besproken. Via het jaarverslag wordt de beloning van de bestuurder openbaar gemaakt. De beloning valt binnen de governancecode.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel rolopvatting met een 7, daar WOONopMAAT zich niet alleen bewust is van haar rollen als toezichthouder, werkgever van de bestuurder en klankbord, deze rollen scherp in de gaten houdt en de juiste balans houdt tussen afstand en betrokkenheid (ijkpunt). Een extra punt kent de commissie toe, vanwege het periodieke contact dat de raad van commissarissen onderhoudt met OR, medewerkers en huurders.

Zelfreflectie

De commissie heeft vastgesteld dat de raad van commissarissen eenmaal per jaar zonder de bestuurder, zowel het eigen functioneren, bespreekt als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen (inclusief de cultuur van openheid en aanspreekbaarheid) en ook de conclusies die daaraan verbonden moeten worden. De raad van commissarissen heeft hiervoor in de visitatieperiode 2x een externe begeleiding ingezet.

De commissie beoordeelt het onderdeel zelfreflectie met een 7, daar WOONopMAAT voldoet aan de norm en een pluspunt krijgt vanwege het feit dat er 2x deskundige externe begeleiding heeft plaatsgevonden.

De visitatiecommissie beoordeelt het <i>functioneren van de raad van commissarissen</i> met een 7 . Dit is het gemiddelde van de scores <i>samenstelling raad van commissarissen, rolopvatting en zelfreflectie</i> .
--

6.3.2 Toetsingskader

Het toezichtkader waarbinnen de raad van commissarissen zijn taken uitoefent ligt op de navolgende gebieden:

- Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) en overige wet- en regelgeving;
- De geformuleerde doelstellingen van de corporatie;
- Het activiteitenplan;
- De begroting (inclusief de investeringsbegroting);
- Risicobeheersing intern en extern;
- Kwaliteitsbeleid;
- De financiële verslaggeving en financiële continuïteit, waarbij een minimale solvabiliteit en weerstandsvermogen een vereiste is;
- Afspraken met externe belanghebbenden;
- Integriteit en fraude;
- Het strategisch beleid;
- Maatschappelijke prestaties;
- Verankering van de corporatie in de samenleving.

In aanvulling hierop is in de nota 'Toezichtbeleid' aangegeven op welke aspecten van de bedrijfsvoering de raad zijn toezicht specifiek richt. In deze nota zijn ook de formele zaken voor de relatie met de bestuurder en de raad geregeld. In 2012 is het toezichtbeleid geëvalueerd.

Het toetsingskader is echter niet volledig. Dit punt is ook geconstateerd bij het onderdeel 'vertaling doelen'. In het toetsingskader ontbreekt de tactische planning van het woningbouwprogramma. Dientengevolge kunnen de volkshuisvestelijke prestaties meerjarig niet worden getoetst.

De visitatiecommissie beoordeelt het *toetsingskader* met een **5**, daar het toetsingskader van WOONopMAAT niet compleet is.

6.3.3 Governancecode

Naleving governancecode

De commissie heeft vastgesteld dat de corporatie de governancecode naleeft en de bepalingen toepast. Er zijn geen afwijkingen geconstateerd de afgelopen periode. De directeur-bestuurder heeft bijvoorbeeld een contract voor bepaalde tijd. Binnen de raad wordt met regelmaat getoetst of er (nog steeds) wordt voldaan aan de code en bij wijziging ervan (zoals deze ophanden is) wordt hierover gediscussieerd.

De visitatiecommissie beoordeelt *de naleving van de governancecode* met een **7**, daar WOONopMAAT de governancecode actief hanteert en voldoet aan de norm.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld *intern toezicht* met een **6,3**.

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
Functioneren raad van toezicht	7
Toetsingskader	5
Governancecode	7
Oordeel	6,3

6.4 Externe legitimering en verantwoording

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

6.4.1 Externe legitimering

WOONopMAAT spreekt haar belanghebbenden regelmatig. Er is frequent contact en er zijn korte lijnen. De belanghebbenden geven in de enquête en de gesprekken met de commissie aan, dat er door de actieve opstelling van WOONopMAAT, bij de belanghebbenden goed bekend is wat WOONopMAAT in haar activiteitenplannen heeft opgenomen. Het vertrouwen is er ook, dat – mits het in de visie past - WOONopMAAT een daadkrachtige betrouwbare partner is in zaken. De dialoog wordt door WOONopMAAT doorgaans stevig ingegaan vanuit het eigen gelijk, wat niet altijd wordt gewaardeerd, maar waar WOONopMAAT zich niet voor geneert. In geval van tegengestelde belangen of standpunten, is er bij WOONopMAAT zeer moeizaam een compromis te vinden (of zelfs helemaal niet). WOONopMAAT houdt een goed contact met haar huurdersorganisatie en door middel van thema-avonden en wijkbijeenkomsten organiseert zij feedback en inspraak. Uit de gesprekken en verslagen blijkt verder dat de raad van commissarissen haar directe toegang tot OR en Huurdersvereniging belangrijk vindt en georganiseerd heeft.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *externe legitimatie* met een **7**, daar WOONopMAAT voldoet aan de eisen van de Governancecode voor wat betreft haar belanghebbendenmanagement. Het extra punt wordt toegekend vanwege de betrokken en actieve opstelling van de raad van commissarissen in deze.

6.4.2 Openbare verantwoording

WOONopMAAT laat in haar openbare publicaties op overzichtelijke wijze zien welke resultaten zij heeft behaald en hoe deze te linken zijn aan de beleidsuitgangspunten.

De visitatiecommissie beoordeelt het onderdeel *openbare verantwoording* met een **6**, daar WOONopMAAT de gerealiseerde prestaties vermeldt in openbare publicaties, waarbij ook afwijkingen worden toegelicht en gemotiveerd. Voorbeelden zijn het jaarverslag en het periodieke bewonersblad.

Het prestatieveld *externe legitimering en verantwoording* komt hiermee gemiddeld op een **6,5**:

Prestatieveld externe legitimering en verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
Externe legitimering	7
Openbare verantwoording	6
Oordeel	6,5

6.5 Totale beoordeling Governance

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
Besturing	7,0
Intern toezicht	6,3
Externe legitimatie en verantwoording	6,5
Oordeel	6,6

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Werkwijze visitatiecommissie
- Meetschaal
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties WOONopMAAT

Position paper

WOONopMAAT is opgericht in 2001 als een beheerorganisatie van drie woningcorporaties uit de IJmond: de Kennemer Woon Combinatie uit Beverwijk, de Woonfederatie Heemskerk en de lokale vestiging van Patrimonium Amsterdam in Heemskerk. Patrimonium heeft in begin jaren '90 het woningbezit van de gemeente Heemskerk gekocht. In 2005 zijn de Kennemer Woon Combinatie en de Woonfederatie Heemskerk gefuseerd en werd WOONopMAAT een toegelaten instelling. Met Rochdale, voorheen Patrimonium, werd een beheerovereenkomst afgesloten voor het volledige beheer van al het bezit in de IJmond. Na de bestuurlijke crisis bij Rochdale in 2008 zijn de gesprekken gestart over een mogelijke overname van het Rochdale bezit in de IJmond door WOONopMAAT. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een taakoverdracht per 1 januari 2013. Anno 2014 is WOONopMAAT een lokaal verankerde woningcorporatie in de IJmond (Heemskerk en Beverwijk) met 9.439 VHE's, waaronder 8.416 huurwoningen, 328 zorgeenheden en 695 garages. Hiermee is zij de grootste verhuurder in de IJmond. De organisatie heeft een compact werkapparaat met 65 fte's, waaronder één directeur bestuurder en drie MT-leden waarvan één adjunct-directeur interne bedrijfsvoering. De RvC houdt toezicht op het bestuur.

In 2009 is een strategisch beleidsplan opgesteld dat de afgelopen jaren als richtsnoer heeft gefungeerd voor de concrete uitvoering van het beleid. Iedere vijf jaar wordt het strategisch beleidsplan heroverwogen en dat loopt nu parallel met de visitatie.

Strategisch beleidsplan 2009-2014: de hoofdlijnen

WOONopMAAT staat voor goede huisvesting met keuzevrijheid voor iedereen, maar steunt daarbij vooral hen die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen huisvestingsbehoeften kunnen voorzien.

WOONopMAAT gaat voor de vier belangrijkste doelstellingen:

1. Voor iedereen zoveel mogelijk keuze;
2. Weten wat er speelt in de wijken;
3. Betaalbaar en vertrouwd;
4. Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken.

WOONopMAAT wil haar doelstellingen realiseren door:

- In prestatieafspraken met gemeenten vast te leggen hoe samen de opgaven op het gebied van wonen, leefbaarheid, zorg en welzijn worden gerealiseerd;
- Met haar nieuwbouwplannen in te spelen op de (toekomstige) vraag op de woningmarkt. Kwaliteit van woning en woonomgeving en keuzevrijheid voor bewoners zijn daarbij belangrijk;
- Ook mensen met lagere en middeninkomens keuzevrijheid te bieden;
- Te weten wat er speelt in de wijken. Zij is er in de eerste plaats voor haar klanten, zowel bestaande als toekomstige. Daarom zoekt WOONopMAAT de bewoners op met wijkbijeenkomsten, bewonerscommissies en klantenpanels;
- Te zorgen voor voldoende betaalbare woningen met een goede balans tussen de huurprijs en de kwaliteit;

- Met een gevarieerd woningaanbod, een goede en veilige woonomgeving en voldoende voorzieningen het prettig samenleven in de wijken te bevorderen. Bewust te kiezen voor lokale verankering in één woningmarktgebied: de noordelijke IJmond. De omvang van de organisatie biedt een goede basis voor een efficiënte en klantgerichte bedrijfsvoering;
- In het belang van haar klanten, het beste uit haar medewerkers te halen;
- Met een voorzichtig financieel beleid zorg te dragen voor financiële continuïteit. Bij alle beslissingen worden de kosten zorgvuldig afgewogen tegen de meerwaarde voor onze huidige en toekomstige klanten.

Strategisch beleidsplan 2009-2014: een terugblik

In de periode 2009-2014 is het strategisch beleidsplan richtsnoer geweest bij alle belangrijke beslissingen binnen WOONopMAAT. Wel is het beleid op onderdelen tussentijds aangepast. Medio 2011 hebben het bestuur, het management en de RvC de uitgangspunten voor het beleid en de bedrijfsvoering opnieuw bezien in het licht van de actuele economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen. Deze uitgangspunten hadden in beperkte mate gevolgen voor het strategisch beleidsplan 2009–2013. Hieronder is een overzicht van de tussentijdse aanpassingen/nuanceringen voor het beleidsplan opgenomen.

De **keuzevrijheid** voor woningzoekenden wordt op een aantal onderdelen beperkt:

- Woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 40.000 komen niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning;
- De eengezinswoning, met een huur onder de huurtoeslaggrens, is het enige huurproduct met meer vraag dan aanbod. Na uitvoerig overleg met het Huurdersplatform is besloten om in de woningtoewijzing bij deze betaalbare eengezinswoningen voortaan voorrang te geven aan gezinshuishoudens;
- Iedere woningzoekende kon, ongeacht het inkomen, in aanmerking komen voor een huurwoning met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. WOONopMAAT vindt het niet meer verantwoord dat huishoudens met lage inkomens in huurwoningen terecht komen die niet passend zijn bij het inkomen. Daarom wordt een passendheidstoets ingevoerd waarin inkomen en huurprijs worden getoetst;
- De MGE-koopregeling wordt vanwege de marktomstandigheden afgebouwd.

Marktomstandigheden en overheidsbeleid hebben ook geleid tot een aantal aanpassingen van de **financiële beleidskaders** binnen WOONopMAAT. De belangrijkste zijn:

- De reguliere exploitatie moet minimaal kostendekkend zijn. Schommelingen binnen het saldo tussen opbrengsten en uitgaven moeten binnen de reguliere exploitatie worden opgevangen;
- Hiervoor worden de uitgaven, zoals onderhoud en rentelasten genormeerd;
- Het niet-rendabele deel van de meerjarige investeringen mag niet ten laste gaan van het weerstandsvermogen en moet worden gecompenseerd door meerjarige verkoopopbrengsten;
- Uitgangspunt is het maximaal beperken van kosten, zonder de kwaliteit aan te tasten;
- Als het nodig blijkt om investeringen in nieuwbouw te beperken gaat kwaliteit voor ten opzichte van kwantiteit.

Heeft WOONopMAAT haar ambities waargemaakt?

WOONopMAAT heeft haar ambities op een verantwoorde manier waargemaakt met een goede balans tussen Doelstellingen / Kwaliteit en (financiële) Continuïteit. Het woningbezit is flink vernieuwd, in omvang ruimschoots toereikend, goed betaalbaar, beter aansluitend op de vraag van de doelgroep en huurders hebben volop keuzemogelijkheden gekregen, o.a. door het concept van de wenswoningen. De leefbaarheid is door de wijkgerichte aanpak en de herstructurering verbeterd en (zorg)voorzieningen zijn op het gewenste niveau gebracht. Door tijdig ook bezit te verkopen en door zakelijk, slim en risicomijdend te werken is de vermogenspositie sterk gebleven.

WOONopMAAT heeft deze vraag ook voorgelegd aan interne en externe stakeholders. Zowel het Huurdersplatform, de zorginstellingen, de OR als de gemeenten hebben aangegeven dat het handelen van WOONopMAAT de afgelopen jaren in overeenstemming is geweest met de uitgangspunten van haar strategisch beleid.

Waar staat WOONopMAAT in 2014?

Anno 2014 is WOONopMAAT nog steeds de financieel gezonde, efficiënte en lokaal verankerde corporatie in de noordelijke IJmond met een kwalitatief goed en gevarieerd woningbezit en een hoge waardering van de klanten voor de producten en de dienstverlening. WOONopMAAT houdt zich aan alle sectorale codes en het intern toezicht functioneert naar behoren. Uiteraard kan het altijd beter. Daarbij is vooral aandacht voor de rol van de RvC als adviseur/sparringpartner voor de bestuurder op strategische vraagstukken. De RvC is daar serieus mee bezig en dat is positief. De verhouding tussen het bestuur en de RvC is goed. De omgangsvorm is open en gebaseerd op wederzijds vertrouwen. We spreken elkaar direct aan op zaken en de bestuurder participeert ook in de zelfevaluatie van de RvC.

Voor WOONopMAAT zijn de hieronder genoemde ontwikkelingen van groot belang voor het beleid van de komende jaren:

1. De omvang van het bezit is aanzienlijk gegroeid. Niet eens zozeer door de nieuwbouw in de Broekpolder, maar vooral door de overname van het woningbezit van Rochdale in Heemskerk. Het aantal verhuureenheden is daarmee gegroeid van circa 6.700 naar 9.439. Bij de overname is rekening gehouden met een aanzienlijke onderhoudsopgave voor delen van dit woningbezit, naast de opgave voor het bezit dat al in ons eigendom was. Voor 40 Verenigingen van Eigenaren voert WOONopMAAT het beheer;
2. De kwaliteit van het woningbezit en de leefbaarheid van buurten is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd, niet alleen door renovaties, maar ook door de herstructurering. De afgelopen 12 jaar heeft WOONopMAAT stapsgewijs 750 woningen gesloopt in 7 buurten in Heemskerk en Beverwijk en 1.600 huurwoningen gebouwd en 600 koopwoningen laten realiseren. Uit bestaand bezit zijn ca. 1.000 huurwoningen verkocht, waarvan een flink deel in een MGE- constructie;
3. De prognoses voor de kwantitatieve vraag op de woningmarkt in de IJmond zijn de afgelopen jaren flink neerwaarts bijgesteld. Feitelijk verkeren we in een situatie dat er geen sprake is van een kwantitatieve woningnood;
4. Het huisvesten van bewoners die het wonen combineren met een zorgvraag heeft een nieuwe dynamiek gekregen door de ingrijpende bezuinigingen in de zorg. Naast de risico's voor het aan zorg gerelateerde vastgoed ziet WOONopMAAT dat de behoefte aan wonen in combinatie met zorg de komende jaren niet zal verminderen, maar mogelijk wel zal veranderen;

5. De verhuurdersheffing en de saneringssteun aan andere corporaties gaat niet ongemerkt voorbij aan WOONopMAAT. Jaarlijks draagt WOONopMAAT hiervoor ruim € 6 miljoen af;
6. Door de economische crisis en de aangekondigde huurstijgingen om de hierboven genoemde heffingen te betalen, is het vraagstuk van de betaalbaarheid weer nadrukkelijker aan de orde. Daarom voert WOONopMAAT een zeer gematigd huurverhogingsbeleid;
7. De huurtoeslag wordt nu direct overgemaakt op de rekening van de huurder en loopt niet meer via de verhuurder. In combinatie met de economische crisis en de huurstijgingen groeit het risico op huurachterstanden;
8. We concluderen dat niet alleen de woningmarkt vast zit. Dat geldt zeker ook voor de arbeidsmarkt en dat merken we zeker binnen WOONopMAAT. De goede arbeidsvoorwaarden, prettige werksfeer en vooral grote mate van zekerheid zorgt voor weinig tot geen mobiliteit onder de werknemers.

Het gevolg van de hierboven genoemde zaken is dat:

- De betaalbaarheid en beschikbaarheid van passende woonruimte voor de doelgroep nog meer nadruk krijgen in de uitvoering van het beleid;
- De komende jaren de nadruk van de investeringen meer komt te liggen op het kwalitatief goed in stand houden en verduurzamen van het bestaande bezit, en minder op het bouwen van nieuwe woningen. Als er al sprake is van nieuwbouw, dan is dat vooral het resultaat van zorgvuldige overwegingen tussen renovatie of nieuwbouw van een complex woningen;
- Er een grote uitdaging ligt in het afstemmen van vraag en aanbod voor wonen in combinatie met zorg. Daarom wordt samen met zorgpartijen naar een passend antwoord op deze ontwikkelingen gezocht binnen het overlegplatform Grijswijzer;
- De financiële positie van WOONopMAAT op de langere termijn onder druk komt te staan door de verhuurdersheffing en saneringssteun. WOONopMAAT wordt hierdoor gedwongen nog zorgvuldiger om te gaan met de balans tussen haar doelstellingen, de kwaliteit van woningen en diensten en de financiële continuïteit;
- De organisatie ‘vergrijs’ en er is weinig nieuwe instroom. Dat kan er op termijn toe leiden dat de organisatie onvoldoende meegroeit met de wenselijke veranderingen in taken en competenties, waardoor de organisatie minder gaat presteren;
- Door alle ontwikkelingen het intern toezicht in de sector momenteel volop ter discussie staat. Mede als gevolg hiervan zal de RvC van WOONopMAAT zich hier op beraden en het toezichtkader daar waar gewenst aanpassen en het intern toezicht versterken.

Een blik op de nabije toekomst.

WOONopMAAT heeft in 2014 de uitgangspunten voor het strategisch beleidsplan 2014-2019 opgesteld in overleg met interne en externe stakeholders. Leidend hierbij zijn primair de eigen opvattingen over de maatschappelijke taak van WOONopMAAT en de maatschappelijke opgave in ons werkgebied. Uiteraard wel in het besef dat de uitvoering van beleid moet passen binnen de wettelijke kaders van de nieuwe woningwet.

Het resultaat van de discussie is dat op hoofdlijnen *de missie en de doelstellingen* van WOONopMAAT niet veranderen. De *uitvoering van beleid* wordt wel op onderdelen aangepast aan actuele ontwikkelingen in de samenleving, de woningmarkt in de IJmond en de beperkingen van de nieuwe woningwet. Ambities moeten worden waargemaakt. Daarom is het van belang dat WOONopMAAT ook haar *doelstellingen voor de organisatie* opstelt, dat spiegelt met de huidige

situatie, beschrijft waar veranderingen gewenst zijn en hoe die veranderingen de komende jaren tot stand komen. Om onze maatschappelijke taak optimaal te realiseren vinden we *samenwerking met gemeenten, de Huurdersorganisatie, zorgpartijen, en collega-corporaties* belangrijk. En daar geven we graag op een praktische manier uitvoering aan.

AI/08juli2014

Factsheet maatschappelijke prestaties

Visitatie 2014

FACTSHEET WOONOPMAAT



Factsheet WOONopMAAT

Inleiding

Wonen is een primaire levensbehoefte. Iedereen moet de kans krijgen om daar een eigen invulling aan te geven. De naam WOONopMAAT is dan ook zorgvuldig gekozen. De woning is het liefst betaalbaar, van goede kwaliteit en ligt in een prettige wijk met goede voorzieningen. WOONopMAAT biedt woonkeuze voor iedereen, maar richt zich vooral op huishoudens die om financiële, maatschappelijke of gezondheidsredenen minder makkelijk in de eigen woningbehoefte kunnen voorzien.

Doelstellingen

De hierboven genoemde missie vertaalt zich in de volgende vier doelstellingen:

1. Voor iedereen zoveel mogelijk keuze;
2. Weten wat er speelt in de wijken;
3. Betaalbaar en vertrouwd;
4. Zorg voor prettig wonen in gevarieerde wijken.

Onze doelstellingen vertalen wij in het jaarlijkse Activiteitenplan (inclusief begroting en planning) en in prestatienormen. Deze worden gevolgd in de Managementrapportages en Toezichtrapportages. Basis hiervoor is de maandelijks bijgehouden WOONopMAAT-meter. In het Jaarverslag wordt teruggeblikt of de doelstellingen zijn bereikt.

Visitatie 2014

Voor de visitatie 2014 is WOONopMAAT gevraagd een 'Factsheet' te maken, met daarin *ons* oordeel over *onze* maatschappelijke prestaties van 2009 t/m 2013. Hiervoor hebben wij gekozen voor een selectie van prestaties (bouwprojecten, renovatie's, prestaties op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en huurbeleid) dat de pers heeft gehaald. Dan hoor je het ook eens van een ander!

Heemskerk, juli 2014

Veertig huizen en begeleiding voor kwetsbare mensen

WETEN WAT ER SPEELT IN DE WIJKEN

Kanswoningen in IJmond-gemeenten

DOOR RABT BOUW EN GIJUS PERISUTTI

IJMOND - Er komen veertig zogenaamde kanswoningen voor kwetsbare mensen in de IJmond. Dat hebben de gemeenten afgesproken met de provincie.

In een kanswoning krijgt iemand die langdurig in een instelling heeft gewoond, de kans om met begeleiding zelfstandig te gaan wonen. De gemeenten

Velsen, Beverwijk, Heemskerk

en Uitgeest en de corporaties tekenen een convenant om die veertig woningen er echt te laten komen. Dat betekent niet dat er opeens veertig woningen niet meer beschikbaar zijn voor ver-

huur. De kanswoningen waar het hier om gaat, moeten andere woningen voor begeleid wonen vervangen, al zijn dat er geen veertig.

De afspraak is dat de corporaties allemaal een aantal kanswoningen aanbrengen naar aanleiding van hun woningaandeel in de IJmond.

Voor Woon op Maat komt dat neer op 14 á 15 woningen. Dit

teur Aad Leek zegt in een reactie dat geprobeerd zal worden deze woningen zoveel mogelijk te spreiden over de gemeenten waar Woon op Maat actief is. „We proberen het zowel voor de omgeving als voor de bewoners zo passend mogelijk te maken.”

De bewoners van een kanswoning kunnen uit een psychiatrische inrichting komen. „De IJmond-gemeenten en de corpo-

raties willen deze kwetsbare mensen de mogelijkheid geven om op zichzelf te gaan wonen”, aldus Velsens wonen-wethouder Robert te Beest (CDA).

De kanswoningen zijn nodig, omdat mensen die langdurig in een inrichting hebben gewoond, zich meestal niet hebben ingeschreven als woningzoekende. Kanswoningen oude stijl die er nu al zijn, heten zorgdakwoning

of horen bij een bestaande afspraak om woningen beschikbaar te stellen. In Beverwijk gebeurt dat ook al jaren.

De regionale afspraak komt voort uit het zogenaamde noodteam. Daarin wordt door gemeenten, corporaties en instellingen als politie, Zorgbalans en GGZ gesproken over mensen in de IJmond die extra zorg nodig hebben.

In dat noodteam komen ook mensen ter sprake die ernstige overlast in hun omgeving veroorzaken. Waar elders in het land naar 'hufterwoningen' voor deze mensen wordt gezocht – daar waar anderen geen last van ze hebben – is dat zoeken in de regio gedoopt tot het project 'Skaeve Huse'. Zulke woningen zullen in de IJmond niet op korte termijn verschijnen.

Corporaties komen woningzoekenden tegemoet

Inkomensgrens huren ruimer

DOOR ANNEMIK JANSSEN

HEEMSKERK - De wooncorporaties in de noordelijke IJmond rekenen woningzoekenden met een inkomen tot 40.000 euro tot hun doelgroep. De regering trekt de grens bij 33.000 euro.

„Wij hebben gezegd dat doen we niet. Met een inkomen van tussen de 33.000 en 40.000 euro kun je geen woning kopen. Die grens is sociaal”, legt directeur Aad Leek van Woon op Maat uit.

De vrijheid van wooncorporaties bij het verhuren van woningen is vanaf 1 januari beperkt. Zij krijgen meerdere maatregelen opgelegd. Een van die maatregelen is de inkomensgrens voor woningzoekenden, waarbij

wooncorporaties voor tien procent huishoudens met hogere inkomens mogen helpen. Dat heb-

Wonen voor hun woning in Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest ook gedaan.

Kinderen

Dit houdt in dat in deze regio de woningen van de corporaties met een huur onder de € 652,52 per maand alleen nog worden verhuurd aan huishoudens met

Vragen

De wooncorporaties roepen woningzoekenden en huurders op om hun aandacht te richten op niet-wachters maar zelf actief op te komen. Wie vragen heeft over de nieuwe maatregelen, kan terecht bij de woonwinkels van Woon op Maat in Heemskerk en Beverwijk, de kantoren van Pré Wonen in Beverwijk en Kennemer Wonen in Alkmaar.

een belastbaar inkomen onder de 40.000 euro. Het inkomen van thuiswonende kinderen telt niet mee.

Wie meer verdient, kan alleen nog een woning huren die meer dan € 652,52 per maand kost. Maar voor de huidige huurders met hogere inkomens verandert er straks ook het nodige, zegt Leek. Want vanaf 1 juli mogen de huurprijzen extra omhoog. En

voor wie eigenlijk te veel verdient voor de prijs die hij betaalt voor zijn huidige huurwoning, kan dat wel eens flink meer zijn.

Optie

Vanaf 1 januari zijn het in eerste instantie de woningzoekenden die iets merken. Want een optie op een woning onder de € 652,52 per maand kost nu meer verdient, niet meer. Die kun je afleveren, je krijgt je geld terug. Te veel verdienende woningzoekenden kunnen alleen nog een optie nemen op een woning met een huur die hoger ligt dan het grensbedrag.

De wooncorporaties roepen woningzoekenden op alvast een IB60 formulier aan te vragen van 2009 bij de belastingdienst. Dit formulier waarop het belastbare inkomen staat, moet namelijk getoond worden wanneer je een woning met een huurprijs tot € 652,52 wordt aangeboden. Het is het bewijs dat je minder dan 40.000 euro verdient. Het duurt maximaal tien dagen voordat het formulier in huis is, zolang kunnen de corporaties niet wachten met de vrijgekomen woning. Die gaat dan ondertussen naar een ander.

Prestatieveld 1

Huisvesting van de primaire doelgroep

Flat Pantalon naar belegger in Maastricht

DOOR JAN BUTTER

HEEMSKERK - De opgeigingsmaatschappij Gbouw heeft de verkoop in Maastricht is de nieuwe eigenaar van de torenflat Residence du Pantalon in de Heemskerkse Broekpolder.

De particuliere belegger neemt van woningcorporatie Woon op Maat zeventig van de 72 appartementen in de Pantalon (bouwjaar 2009) over. De overige twee

Woon op Maat besloot de torenflat af te stoten. De vrij dure appartementen passen volgens de nieuwe normen in de woningwet niet in de portefeuille sociale huurwoningen. Bovendien kan de corporatie de opbrengst goed gebruiken voor de kostbare herstructureringsplannen (sloop en nieuwbouw) in de oude wijken.

Grouwels Vastgoed telde ruim vijftien duizend huurwoningen verspreid over land.

WOON OP MAAT
THUIS IN WONEN

Cadeaubon voor huurders

Heemskerk - Wie de huur aan Woon op Maat per automatische incasso betaalt, krijgt van de woningbouwcorporatie een VVV-cadeaubon van 25 euro. ook voor volgend jaar december geldt dat wie trouw en op tijd de huur betaalt er een cadeaubon in het verschiet ligt.

Corrent 22-12-2011

Huren

Huurders van Woon op Maat laten eens blijken dat je zeer tevreden ben over het beleid van je huisbaas. Vooral het berekenen van de hoogte van de huur. Het is toch wel een bedankje waard als in de krant vermeld staat dat WOM het huurtarief het minst verhoogt in de IJmond.

Dat is niet alleen de periode over 1 juli 2014 t/m 30 juni 2015, maar dat is al jaren zo. Er wordt rekening gehouden met de situatie van de huurder om de drempel te hantieren van € 43.602, en dat is heel veel waard en voor velen een opluchting vooral in deze crisistijd.

G. Pikker
Beverwijk

NHD, 9-5-2014

NHD 24-12-2010

NHD 20-9-2011

'Zorgplein voor IJmondianen'



HEEMSKERK – Het café van Nijman is er al lang niet meer te vinden en dat de oude toog in een clubgebouw op park Assumburg is te vinden was al lang publiek. De oude Jansheeren is al lang niet meer want gesloopt. Er komt aan de Kerkweg een woonzorgsteunpunt, winkels en huurappartementen voor senioren. Ook dat wisten de Heemskerkers al. "Het moet een Zorgplein voor IJmondianen worden", voegt woordvoerder Nico van Zutphen van WoonOpMaat toe. Want huisartsen, fysiotherapeuten, verloskundigen, mondhygiënist, het jeugdconsultatiebureau, een apotheek, stichting Vrijwilligersver-

voer IJmond/Algemene Hulpdienst en kantoren voor Welschap en Thuiszorg zijn er straks te vinden. Verder vindt de Dekamarkt er onderdak evenals een nieuw zalencentrum. De Jansheeren. Boven zijn 28 huurwoningen geprojecteerd en een beheersderswoning plus wijkzorgcentrum. Onderin komt in twee lagen een parkeerkelder voor 180 auto's. De halfronde staalconstructie van de entree van het wijkzorgcentrum is al herkenbaar. De eerste oplevering wordt in het tweede kwartaal van 2010 verwacht en in de zomer van volgend jaar moet het allemaal af zijn. Foto: Kees Blokker

DE KENNEMER, 14-10-2009

ZORG VOOR PRETTIG WONEN



Lindelijk verdwijnen de krotten aan de Alkmaarse weg, inzet: de imker redt een volk.

Beverwijks bijenvolk bij sloop gered

DOOR HEN FIDUS
BEVERWIJK – De grote gripper die gisteren pandjes aflakte op de hoek Alkmaarseweg, Munniksweg, Hendrik Mandeweg, moest even worden stilgelegd voor een bijenvolk.

In een van de sloopdiesels zocht de imker een volk. Dat wil je niet in je cabine hebben als je op de sloopkraan zit. De slooper besloot een bevriende imker te bellen. Die haalde het volk weg. Altijd mooi meegenomen voor een imker, want een bijenvolk is tegenwoordig goed geld waard.

In een van de sloopdiesels zocht de imker een volk. Dat wil je niet in je cabine hebben als je op de sloopkraan zit. De slooper besloot een bevriende imker te bellen. Die haalde het volk weg. Altijd mooi meegenomen voor een imker, want een bijenvolk is tegenwoordig goed geld waard.

naar de voormalige steenhovenwerf. De 24 appartementen zijn ter vervanging van het Ankebo van der Laan huis in Wijk aan Zee, de andere tien appartementen zijn voor jongeren met een beperking. Het dagbestedingsproject CreaSig (winkel/studio) krijgt ook een prominente plaats in het complex.

Na de sloop van de krotten die hier jaren leegstonden, wordt binnenkort een bodemonderzoek uitgevoerd. Uitvoerder Ron Hoetjes van Heijmans verwacht dat eind oktober begin november de heilmachines aan de gang gaan.

Prestatieveld 2

Huisvesting van
bijzondere
doelgroepen

IN GEVARIËERDE WIJKEN

Gedeputeerde Sweet opent woonvoorziening in Duinwijklaan Buurt went aan De Hartekamp

DOOR GUUS PERISUTTI
BEVERWIJK – Gedeputeerde Zorg Elvira Sweet opent vandaag de nieuwe vestiging van de Hartekamp Groep aan de Duinwijklaan 28 in Beverwijk. Het zorgcomplex op de plek waar eerst het Nova College stond, telt zes woningen waar 36 ouderen begeleid wonen en dagbesteding krijgen.



De fraaie patio van de nieuwe Hartekamp-locatie aan de Duinwijklaan.

FOTO RONALD GOEDHEER

ruim 500 vrijwilligers bepaald geen kleine organisatie is. Tijdens een open dag konden de buurtbewoners kennismaken met de cliënten, van wie de meesten veel zorg nodig hebben. De bewoners van twee woningen zijn iets meer zelfredzaam, maar allemaal voeren zij zoveel mogelijk een eigen huishouding. Daarbij wordt de geboden zorg aangepast aan de vraag en be-

hoeften van de cliënten. Doordeweeks is er in en vanuit zes ruimtes dagbesteding voor ze mogelijk, zoals wandelen, koffie drinken, puzzelen, computeren en boodschappen doen. In de omgeving kunnen zij eveneens terecht in buurthuis Wijk aan Duin en bij het bureau Vrije Tijd & Vrijwilligerswerk, gevestigd in de Harteboom in Heemskerk, eveneens onderdeel van De

Hartekamp Groep. Na speeches door Hartekamp-bestuursvoorzitter Jan Bauer en directeur Aad Leek van Woon op Maat knipt gedeputeerde Sweet dinsdag om 16 uur een gebreid lint door, samen met een cliënt. Daarna kan het complex worden bezichtigd onder het genot van een drankje en een hapje, aangeboden door 'overbuurman' restaurant de Open Keuken.

Dit project is ook een leerlingenbouwplaats.

NHD 14-4-2012

WOON OP MAAT
THUIS IN WONEN

Opening woonzorgboerderij de Reigershoeve met 'Willem-Alexander' 'Koning' in Heemskerk

Maaike Callis
Heemskerk – „Hoewel het buitenhek met een code is vergrendeld, is het weleens gebeurd dat een bewoner wegliep”, vertelt de 69-jarige Kees Duinker, vrijwilliger op woonzorgboerderij De Reigershoeve in Heemskerk voor dementere mensen. „Toen reed ik er snel achteraan met de auto en vroeg ik of ik misschien een lift nodig had.” Afgelopen zaterdag werd de Reigershoeve aan de Oosterweg in Heemskerk officieel geopend en met ruim vijfhonderd belangstellenden werd de verwachting over de opkomst ruimschoots overtroffen. Wellicht kwam dat deels door het gerucht dat Koning Willem-Alexander en Maxima bij de opening aanwezig zouden zijn, wat zich als een lopend vuurtje verspreidde. Het bleek echter om een stunt te gaan van medewerker Bart Koolman die verkleed was als de koning en samen met Petra 'Zorregueta' (beide van een toneelvereniging) de boel op stelten mocht zetten. Daarna was de



Bea Wijnberg.

FOTO MAAIKE CALIS

uit Schagen doen er een drankje. „Mijn 89-jarige schoonmoeder woont hier naar eigen zeggen al jaren”, lacht Van Teekelenburg. „In werkelijkheid woont ze hier pas een paar maanden. Ze is sindsdien helemaal opgebloeid, laatst stond ze zelfs te dansen op een feestje in de plantenkas.” De boerderij heeft onder andere een stallencomplex voor een pony en schapen, een grote kas waar groenten worden verbouwd, acht hoge tuiniersbakken en er is zelfs een boomgaard waar de bewoners in de zomer appels kunnen plukken. „Mijn schoonvader was dement”, vertelt de 64-jarige Bea Wijnberg uit Castricum, die zich als vrijwilliger opwierp om voor de dieren te zorgen en het hek van de bojes voor de 7-jarige Dali uit Castricum opent. Dali's oma woont op de boerderij en het is elke keer feest als ze er op visite mag komen. Wijnberg: „Mijn schoonvader is helaas overleden in een verzorgingstehuis, maar wat had ik hem graag zo'n onderkomen als de Reigershoeve gegund.”



FOTO MAAIKE CALIS

Renovatatie hoge flats Spaerweijt en Hooge Weijt

Veel geraas van vallende stenen

DOOR JAN BUTTER

HEEMSKERK - Om de paar minuten gaat met donderend geraas een partij stenen door de stortkoker enkele tientallen meters lager de container in. De zijgevels van de flat Spaerweijt aan de Euratomsingel in Heemskerk worden finaal gestript.

Niet alleen de buitenmuren van de Spaerweijt, ook die van de Hooge Weijt eraan worden afgebroken en opnieuw opgemetseld. De slopers van Gebr. Scholten zijn na een week op de helft van de eerste gevel. Kruiwagens na kruiwagens wordt gevuld. De flats zijn hoog en breed. Het geraas houdt nog een tijdje aan.

De operatie maakt deel uit van een grootonderhoudsplan dat ei-

genaar en verhuurder Woon op Maat voor de beide flatcomplexen in petto heeft. De gebouwen uit eind jaren tachtig, krijgen een algehele opfrisbeurt, zodanig dat ze weer tientallen jaren mee kunnen. De huurders kunnen tijdens het werk blijven wonen.

Het nieuwe metselwerk (oker, bruin, rood) heeft veel weg van de appartementencomplexen

die Woon op Maat eerder aan de Huibert Pootstraat, elders in Heemskerk, heeft laten bouwen.

Naast de vervanging van de buitenmuren worden houten kozijnen vervangen en asbesthoudende platen verwijderd.

Inspectie

Bij een periodieke inspectie bleek dat de gevels hun langste tijd hadden gehad. De muren waren her en der al gerepareerd. Van acuut gevaar door vallende stenen was volgens de eigenaar geen sprake. Niettemin werden medio vorig jaar hekken geplaatst. Woon op Maat heeft een traumatische ervaring toen in 1999 bij een van haar complexen



Achter doek wordt de buitenmuur van de flat steen voor steen afgebroken.

FOTO RONALD GOEDHEER

in de Debora Bakelaan een stuk buitenmuur van acht hoog naar beneden viel.

Het werk zou eind vorig jaar beginnen. Door het barre weer is dat uitgesteld. De bouw van stei-

gers begon na Nieuwjaar. Aannemer Van Lith verwacht de flats in juli als nieuw op te leveren.

NHD 22-1-2011

Woon op Maat: schonere lucht

Vuiletende dakpan in Lessestraat

NHD, 5 JANUARI 2010

HEEMSKERK - Niet alleen de bomen maken de lucht schoon. Dat doen ook de dakpannen die de Heemskerkse woningcorporatie Woon op Maat neerlegt op enkele tientallen huur- en koopwoningen in de Lessestraat.

Het gaat om de zogenoemde Climalife dakpan, een bijzondere betonnen dakpan met luchtzuiverende eigenschappen. Dat is dankzij de meegebakken toplaag van titaniumdioxide (TiO₂). De dakpan is Duits fabrikaat.

Zo'n pannendak heeft ongeveer dezelfde reinigende werking als het bladerdak van een boom. Het neerdalende vuil uit de uitlaatgassen (NOx) van het verkeer, industrie of de cv-ketels, wordt op het dak omgezet in niet-schadelijke stoffen (nitraat-moleculen).

Dat gebeurt mede onder invloed van de ultra-violet stralen in het daglicht. Dat reageert op de coating van de dakpan en zet de schadelijke stoffen om. Het regenwater spoelt de niet-schadelijke reststoffen via de dakgoot weg. Een dakoppervlak van tweehonderd vierkante meter neutraliseert de uitstoot van drie verwarmingsketels, zo claimt fabrikant Nelskamp.

Het idee van de schonere lucht spreekt directeur Aad Leek van Woon op Maat bijzonder aan. „Wij zijn altijd op zoek naar

praktische en functionele oplossingen en wij denken dat dit er een is”, aldus de directeur die drie nieuwe rijen eengezinswoningen in de Lessestraat ermee heeft laten bedekken.

Glad

De woningcorporatie is niet over een nacht ijs gegaan. Eerst zijn enkele onderzoeksrapporten bestudeerd. Ook de Vereniging Eigen Huis heeft zich in gunstige zin uitgelaten over deze nieuwe technologie. Leek wijst er op dat het oppervlak van de dakpan heel dicht en glad is. Het voordeel daarvan is dat er geen vuil aan hecht of intrekt. Zo'n glad pannendak ziet er altijd schoon uit, en blijft langer knap. Ook het mooie uiterlijk speelde mee bij de keuze, zegt hij.

Woon op Maat is niet de eerste in het land die de Climalife pannen toepast. Aad Leek: „Ik denk wel dat wij de eerste zijn in deze regio, althans ik heb er nog niet van gehoord.” Hij verwacht dat Woon op Maat de vuiletende dakpan vaker op zijn woningen zal leggen.

Prestatieveld 3

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

ZORG VOOR PRETTIG WONEN
IN GEVARIEERDE WIJKEN

WOON OP MAAT
THUIS IN WONEN

Werkzaamheden Grind wordt op huizen aan de Hobbesteeg gestort



Beverwijk - Een gele hoogwerker van kraanverhuur J.A. Boer uit Meerkkerk torent boven de flats en woningen aan de Hobbesteeg in Beverwijk uit. Zij storten gisteren grind op daken bij de woningen van wooncorporatie Woon op Maat.

Sinds de bouwvakantie wordt aan de daken gewerkt. Deze zijn in de afgelopen periode vervangen. Na het storten van het grind zijn de daken weer zo goed als nieuw. „We verwachten voor de kerst met de werkzaamheden klaar te zijn”, aldus directeur Aad Leek van Woon op Maat.

FOTO RICK MULDER

KDI.560.13

Meer verbetering rond Wijkerbaan

BEVERWIJK - Naast de opening van het eerste deel van 'de nieuwe Wijkerbaan' onderging ook de VVE-flat Plesmanweg 317-459 verbeteringen.

Voorzitter van deze vereniging van eigenaren Martine Bijl kijkt tevreden terug.

„De collectieve centrale verwarming is vervangen door individuele HR-ketels. Aan de achterzijde zijn grote balkons aangebracht. Daarnaast was er een aantal opties mogelijk waaronder het uitbreiden van de keuken. Het werk heeft

ongeveer vijf dagen. Daar moest ik wel voor thuisblijven. Ik hoorde op tijd wanneer ik thuis moest zijn. Tegenwoordig kun je ook thuiswerken, dus dat was goed te doen.”

Het resultaat mag van haar genoemd worden. Het grote balkon valt misschien niet zo op, maar is ideaal en groot genoeg om er een complete tuinset neer te zetten. Bovendien is het zo gemaakt dat het ook als vluchtweg kan dienen.



Voorzitter Martine Bijl.

Ook bezoekers zijn positief. Over het aantal par-

keerplaatsen is de pres minder enthousiast, dat hadden er meer mogen

Het opknappen van de flat draagt bij aan de uitstraling van de hele omgeving. „De hele Wijkerbaan is een verbetering en

een verbetering en door de nieuwe balkons kunnen de bewoners lekker in het zonnetje zitten. Ook de financiële positie van de VVE is gezond. Met de verkoop van leeggekomen appartementen is bewust gewacht tot de werkzaamheden waren afgerond. Inmiddels is met de verkoop gestart en de eerste appartementen zijn al verkocht. Voor meer informatie kijk bij Brantjes ERA makelaars; www.brantjes.nl

NHD 12-12-2013

Start bouw 'Slotheerenbuurt'

HEEMSKERK - Lokhorst Bouw en Ontwikkeling uit Beverwijk is gestart met de eerste fase van het nieuwbouwproject Slotheerenbuurt.

Op het terrein aan de Jan van Polanenstraat komen 22 huurappartementen, 25 huurwoningen en 14 koopwoningen.

gen. Volgens planning wordt volgende week begonnen met heien dat zo'n drie tot vier weken in beslag neemt. Daarna worden de prefab casco's van de eengezinswoningen geplaatst en gestart met de bouw van het appartementengebouw. Naar verwachting worden de woningen in het eerste kwartaal



Artist impression.

DE KENNEMER, 21-5-2014 van 2015 opgeleverd.

Startschot verkoop Haydplein



Maquette van het bouwplan Haydplein (foto: L. Tillmans)

Heemskerk - Zaterdag werd het startschot gegeven voor de verkoop van de appartementen aan het Haydplein in Heemskerk, een bouwproject op de hoek van de Maerlaan en de Beethovenstraat.

De nieuwbouwcomplex van ontwikkelaar Green Real State zal straks 60 appartementen brengen met een aantal winkels op de begane grond. Woon op Maat neemt 44 appartementen af voor de verhuur en de resterende 16 appartementen zijn voor de verkoop. Zaterdag konden geïnteresseerden informatie inwinnen om zich in te schrijven voor een appartement.

Het huidige verouderde complex met winkels, en het Shell tankstation gaat eerst tegen de vlakte. Daarna zal de bouw beginnen.

21 mei 2014

De Kennemer

Feestje bij de Wijkerbaan

BEVERWIJK - De bouw van de Wijkerbaan fase 3.1 is gestart. Vrijdag werd de grondvloer gestort van het Gezondheidscentrum.



Tijd dus voor een feestje op de bouwplaats, want zoals de bouwporane het zelf zegt:

"WOONopMAAT gaat maar door!" De toekomstige buurt

trum aan de Plesmanweg verrichten de feestelijke handeling. Het is al een jaar geleden dat de markante torenflat aan

van Rhijn Bouw twee imposante woontorens met comfortabele appartementen. Op de begane grond is ruimte voor bedrijven met zorg gerelateerde functies. Inmiddels heeft

WOONopMAAT overeenstemming bereikt met een huisartsengroep en met fysiotherapeuten. Als de nieuwbouw klaar is, zomer 2015, vestigen zij hun praktijken hier.

ZORG VOOR PRETTIG WONEN

IN GEVARIËERDE WIJKEN

Heemskerkse Courant 2-2-2012

VOOR IEDEREEN ZOVEEL MOGELIJK KEUZE

Prestatieveld 4

(Des)investeren in vastgoed

Hoogtepunt Ladder



De heer en mevrouw Peereboom leggen de eerste pan op hun eigen dak.

BEVERWIJK - Het hoogste punt van de 70 huurswoningen in de wijk Broekpolder is onlangs bereikt. Reden voor een feestje.

Alle aanstaande bewoners van de huurswoningen waren dinsdag 17 mei uitgenodigd om hierbij aanwezig te zijn. De feestelijke handeling werd verricht door twee van deze bewoners, de heer en mevrouw Peereboom. Zij legden de eerste dakpan op hun toekomstige woning. V.O.F. Deltapolder ontwikkelt deze 70 huurswoningen. Deltapolder is een samenwerkingsverband van de twee corporaties in de IJmond.

WOONopMAAT en Pré Wonen. Het is een bijzonder project, waarin de toekomstige huurders op de samenstelling van hun woning. Dit betreft bij voorbeeld de gevelindelingen, kleur van het metselwerk, kleur van de ramen en deuren, en keuzemogelijkheden in keukens en badkamers. Dit concept is met succes eerder toegepast in andere deelplannen in de Broekpolder.

Kennemer 15-6-2011



Verouderde portiekflats maken niet plaats voor nieuwe huurwoningen, maar voor koopwoningen. Foto Kees Blokker

Crisis: Heemskerk en Woon op Maat herijken herbouwplannen in oude woonwijken

Streep door 175 woningen

DOOR JAN BUTTER

HEEMSKERK - Na de sloop van oude flatwijken en gebouwen in Heemskerk worden veel minder woningen teruggebouwd dan gedacht. Er gaat een streep door 175 woningen. Dat komt door de financiële crisis.

Hebben gemeente Heemskerk en woningcorporatie Woon op Maat hun plannen voor het herstructureren (sloop, nieuwbouw) van tien oude wijken onder de loep genomen. Conclusie: de oorspronkelijke opzet is in de huidige omstandigheden financieel te riskant.

Naar 662 woningen. Het plan voor de locatie Pter Brughelstraat is gehandhaafd. Op andere plekken verandert wel een en ander. Zo komen er op de locatie Simon van Haerlemstraat alleen koopwoningen. Alle huurwoningen zijn hier vanwege de kosten geschrapt. De locatie Vlinderschool (Duitslandlaan) daarentegen krijgt enkel huurwoningen, met name voor ouderen. Het oude plan, met onder meer een groot appartementencomplex, ligt in de prullenbak.

Al bekend was dat de schoollocatie aan de Carel van Manderstraat is aangewezen als een plek voor zelfbouwers. Dit in plaats

van huurwoningen. De Coornhertstraat (huur en koop) is nog onderwerp van heroverweging. Voorts doen de plannenmakers voorzichtig aan met de locatie De Velst (winstgevend) en de ra Bakelaan (verliesgevend).

Voorspellen

De oorspronkelijke plannen uit 2007. Niemand kan toen kunnen voorspellen dat de wereld in zo'n zware crisis terecht zou komen, zegt directeur Aad Leek van Woon op Maat. Een crisis met grote gevolgen voor de woningmarkt. Maar ook voor de subsidies voor de stadsvernieuwing.

Gemeente en corporatie w

de grote risico's niet lopen, leggen hij en wethouder Gineke van 't Veer uit. Vandaar dat ze hebben besloten tot

flexibel inspelen op de behoefte, kwaliteit boven kwantiteit en een iets lager bouwtempo

nieuwbouw (662) is iets meer dan de helft (338) in de huursector. In totaal gaat het bestand huurwoningen met 1000 op achteruit. Financieel is de balans in evenwicht. Van het afboeken op grondexploitatie, zoals elders in het land, is hier volgens de gemeente geen sprake.

NHD 11-1-2012

start sloop torenflat

Bahoemmm! maar Torenflat bleef gewoon staan

DOOR BART VUIJK
BEVERWIJK - Het is de droom van menige jongen. Ooit een keer op zo'n knop drukken waardoor een hele flat tegen de vlakte gaat.

Voor directeur Aad Leek van woningcorporatie Woon op Maat kwam de realisatie van

deze droom gisteren dichtbij. Hij mocht op zo'n knop drukken, hoorde luide knallen, maar helaas bleef de Torenflat - het hoogste woongebouw van Beverwijk - gewoon staan.

De Torenflat, gebouwd in de jaren zestig, moet plat om plaats te maken voor een nog hoger gebouw. Die flat zal pas

In 2016 zijn vertezen. Eerst moet er nog veel gebeuren op de Wijkerbaan, waar Woon op Maat een imposant stadsvernieuwingsproject uitvoert. En als er zo'n Torenflat plat moet in dat proces, mag dat wel een feestelijk tintje krijgen. Honderden Beverwijkers waren uitgelopen om te zien wat er

ging gebeuren. Woningcorporatie Woon op Maat had namelijk een 'knallend' einde van de flat voorspeld, en refereerde aan de 'jongensdroom' van zijn directeur. Maar iedereen wist eigenlijk wel dat het echt imploderen van het gebouw met dynamiet onmogelijk is op deze plek midden in de stad; het zou in

de omgeving veel teveel schade veroorzaken. Maar wat dan wel? Nou, vuurwerk dus. Aad Leek mocht op een knop drukken. Waarna op de eerste verdieping van de flat een tiental zware bommen tot ontploffing kwamen. Die knallen vervaarlijk, maar brachten de flat nog geen millimeter in beweging.

NHD, 3-4-2013

WETEN WAT ER SPEELT IN DE WIJKEN

WOONopMAAT
THUIS IN WONEN

Ruim driehonderd huurders van Woon op Maat bepalen zelf hoe hun huizen eruit zien

'Wenswoning voelt als heel eigen aan'

NMD 24-6-2011

DOOR ANNEMIEK JANSSEN
BEVERWIJK - Ze kon de kleur van de keuken bepalen, zelf de greepjes uitkiezen. De kleur ook van de voordeur. En of ze daar raampjes in wilde? Normaal bij een koopwoning, maar uitzonderlijk voor een huurhuis.

„Het voelt echt heel eigen aan”, zegt Ingrid Lorjé (43) die, samen met haar twee kinderen, sinds twee jaar in een eengezinswoning in de Isa van Beghenlaan woont. Een van de straten in de Broekpolder waarin de zogeheten wenswoningen staan. Totaal telt de wijk 355 van deze huurwoningen van Woon op Maat. „Ik denk dat het concept uniek is voor Nederland, zeker op deze schaal”, zegt directeur Aad Leek van Woon op Maat. Hij zoekt huurders die een wenswoning willen.

„Het blijkt juist dat de betrokkenheid van de huurders bij hun huis heel groot is. Dat begint al bij de bouw. Net als kopers komen zij kijken op de bouwplaats en leren ze hun buren 'al kennen. Er zijn zelfs huurders die gezamenlijk een website zijn begonnen.”

Alternatief

De wenswoningen zijn zeer populair onder de huurders. Voor de laatste zeventig waren er zevenhonderd gegadigden

Ingrid zat voor een vakantie in Turkije twee jaar geleden, toen bekend werd wie er ingeloot werd voor de wenswoningen in de Waterwijk. „Ik was toch wel nieuwsgierig en heb daar nog ingelood. Ik zat er in eerste instantie niet bij. Omdat er mensen afvielen, kreeg ik toch nog een woning. Ik was daar heel blij mee”, vertelt ze. „Mensen die nog een koopwoning hadden, vonden de wenswoning een mooi alternatief. Maar ze raakten hun huis niet kwijt”, aldus Aad Leek over de afval.

Ingrid kon diverse opties nemen: openslaande of gewone deuren, de kleur van de kozijnen en de kleur van de steen van de gevel bepalen, wel of geen bad, dakkapellen. Ze vond het zelf vooral fijn dat ze de kleur van de keukenkasten en het -blad kon bepalen. En de greepjes. Aad Leek: „Er zijn wel grenzen. Een keuken op zolder kan bijvoorbeeld niet. De praktische indeling blijft hetzelfde. De meeste opties zitten in de huurprijs inbegrepen, maar bijvoorbeeld een dakkapel zorgt voor een hogere huurprijs.” e Beverwijkse heeft drie pkamers, waarvan een op

zolder. „De meeste woningen hebben ruime kamers en we zorgen er altijd voor dat de zolder helemaal is afgewerkt. Het blijkt dat deze woningen veel minder snel worden opgezegd”, zegt Aad Leek.

„Ik heb zelfs een briefje gehad van een huurder die het fantastisch vond dat hij bij thuiskomst niet naar het nummer hoefde te kijken. Hij herkende zijn woning meteen aan het uiterlijk. Een wenswoning heeft een eigen identiteit. Dat komt ook door het gevarieerde gevelbeeld”, zegt Aad Leek die een groot voorstander is van diversiteit in de bouw. „De grootste misleuk van vinex-wijken vind ik dat alles hetzelfde wordt gebouwd.”

Arrogant

„Je kunt het zien als particuliere opdrachtgeverschap. Het is ook een beetje arrogant dat alleen architecten bepalen hoe je komt te wonen. Dat kunnen mensen voor een deel makkelijk zelf bepalen. Zonder dat dit alleen is voorbehouden aan rijke mensen.”

De wenswoningen komen ook terug in de tweede fase van de herstructurering in Heemskerk, bijvoorbeeld in de Westerveelstraat. „Al worden de keuzemogelijkheden wat beperkter. Dat is om de woningen onder de huurtoeslaggrens van 650 euro te houden.”



Ingrid Lorjé voor haar wenswoning waarvan ze zelf de voordeur heeft bepaald. Inzetje: rijtje wenswoningen.

FOTO KEES BLOKKER

VOOR IEDEREEN ZOVEEL MOGELIJK KEUZE

Geen bezwaar tegen bouwplan Wijkerbaan

De Kenner 6-4-2011

BEVERWIJK - Er is weer een grote stap voorwaarts gezet in de herontwikkeling van de Wijkerbaan. De bouwvergunning is voor alle fases verleend en is nu onherroepelijk. En dat zonder dat er ook maar één bezwaarschrift is ingediend.

Dat is voor een omvangrijke en complexe binnenstedelijke ontwikkeling als de Wijkerbaan heel bijzonder zo meldt wooncorporatie Woonopmaat gepast. En dus gaat de eerste bouwphase 14 april van start voor 58 huurwoningen en bedrijfsruimten voor de dierenkliniek, de tandarts en het Rode Kruis aan de kant van de Büllerlaan. Het bouwplan wordt naar verwachting eind september 2012 opgeleverd.

Betrokken

Woonopmaat verklaart het succes aan de aanpak van deze gebiedsontwikkeling.



Van het eerste moment waren alle belanghebbenden nauw bij het proces betrokken. Bewoners, omwonenden, huurders, kopers, winkeliers. Iedereen kreeg de gelegenheid om in diverse klankbordgroepen mee te denken over de herontwikkeling van de Wijkerbaan, aldus de corporatie.

Hierbij is niet alleen gesproken over de bebouwing, maar ook over de inrichting van het openbaar gebied, het parkeren en het

Drie fasen

In september staat de start van fase 2 gepland, bestaande uit 76 zelfstandige huurwoningen en een verzorgcentrum voor 64 bewoners plus de ondergrondse parkeergarage. Op zaterdag december 2013. Fase 3 bestaat uit 108 koopwoningen, een parkeergarage, 73 huurwoningen en 1300 m² ruimte voor maatschappelijk vastgoed.

Prestatieveld 5

Kwaliteit van wijken en buurten

WETEN WAT ER SPEELT IN DE WIJKEN

WOON OP MAAT
THUIS IN WONEN

ZORG VOOR PRETTIG WONEN

IN GEVARIEERDE WIJKEN



Nieuwbouw Jan van Polanenstraat van start

Heemskerk - Op woensdag 11 juni is de start van de bouw aan de Jan van Polanenstraat gevierd met de nieuwe bewoners, de omwonenden en de bouwers. De officiële handeling, het plaatsen van een funderingsbalk, is uitgevoerd door mevrouw Voogt, mevrouw Mekkes en de heer Van Valkenhoef. Zij zijn toekomstige bewoners van een huurappartement en van een koopwoning. Velen gaven gehoor aan de uitnodiging om aanwezig te zijn op het feestje dat Woon op Maat en de gemeente Heemskerk organiseerden op de bouwplaats van Lokhorst. Als eerste sprak de kersverse wethouder Volkshuisvesting van de Gemeente Heemskerk Frank Frowijn, ge-

volgd door de directeur van Lokhorst Dirk van Meegdenburg. Tot slot sprak directeur Aad Leek van Woon op Maat de mensen toe. De gasten hoorden onder meer hoe het plan tot stand is gekomen en hoe nauw de omwonenden hierbij zijn betrokken. Ook werden zij geïnformeerd over de architectuur, de inrichting van het openbare gebied en de keuzemogelijkheden voor huurders en kopers om er echt hun woning van te maken. Ook hier is het succesvolle concept van de wenswoningen toegepast.

Woon op Maat en de Gemeente Heemskerk werken samen aan de herstructurering van de

Slotheerenbuurt in Heemskerk. De bestaande portiekwoningen aan de Simon van Haerlemstraat en Jan van Polanenstraat maken plaats voor nieuwe woningen. Het hele openbare gebied wordt opnieuw ingericht waarbij de nadruk op het groene karakter ligt. De portieklflats aan de Jan van Polanenstraat zijn gesloopt en Lokhorst Bouw & Ontwikkeling is begonnen met de realisatie van een appartementengebouw met 22 appartementen, 25 huureengezinswoningen en 14 koopwoningen.

HEEMSKERKSE
COURANT,
19 JUNI 2014

Eerste wooncorporatie in regio doorgeïllustreerd

Hoogste cijfer voor Woon op Maat

HEEMSKERK - Woon op Maat heeft een 7,34 gekregen voor haar maatschappelijke prestaties. Dat is het hoogste cijfer dat het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) tot nu toe heeft uitgedeeld.



De visitatie door het KWH bureau is niet vrijblijvend. De 435 wooncorporaties in Nederland moeten om de vier jaar een visitatie laten doen. Het eerste onderzoek moet voor het eind van het jaar uitgeroepen zijn. Daarbij gaat KWH met zijn oordeel niet over een nacht ijs, want de hele organisatie wordt doorgeïllustreerd. De visitatiecommissie kijkt ruim 175 documenten door en interviewt ruim veertig personen die met de corporatie te maken hebben. Woon op Maat is de eerste corporatie in deze regio die de visitatie heeft gehad.

Op een schaal van vijf tot en met acht heeft de Heemskerkse wooncorporatie een 7,34 behaald. In het rapport staat: "Woon op Maat functioneert als een goedgeoliede machine waarin weinig aan het roer wordt overgelaten." Directeur Aad Leek is tevreden. "Het is leuk om een heel goed cijfer te halen. En er is nog niet eerder zo'n goed cijfer gegeven. Dat is een leuk compliment voor de hele organisatie. Want iedereen die hier werkt, heeft zijn steentje bijgedragen."

Spiegel

Leek vindt het goed dat er een visitatie wordt gehouden. "Je laat jezelf bij helder licht een spiegel voorhouden. Wij denken dat we de zaken aardig op orde hebben, maar er is altijd wel iets dat verbeterd kan worden. Daar streven we ook continu naar. We zijn ook een organisatie die wil leren van de dingen die we gedaan hebben.

Een goed voorbeeld van de harde kant van de leefbaarheid, gevarieerde bouw in de Hulbert Pootstraat. Woon op Maat moet wel meer aandacht besteden aan de zachte kant.

Bij alle activiteiten met klanten vragen we achteraf wat ze ervan vonden, bijvoorbeeld bij het dagelijks onderhoud. De klant krijgt een vragenformulier waarop hij kan aangeven of hij tevreden is met het werk en of er gedaan is wat er is afgesproken."

Ook intern legt Woon op Maat het werk vaak langs de moerlas en daaruit is al eens gebleken dat het met de kwaliteit in de dienstverlening goed zit. Want daarvoor is een 8+ behaald. "Dat betekent niet dat er nooit iets fout gaat bij ons. Natuurlijk wel. Dat geeft ook niet, het blijft mensenwerk en daarvan kunnen we alleen maar leren. De visitatie helpt daarbij. Het is een diepgaand onderzoek waarbij buitengewoon zorgvuldig gekeken wordt naar wat je doet, of je doet wat je zegt, vanuit dat blijkt en wat anderen daarover zeggen."

"Dat is belangrijk, zeker in een tijd dat er kritiek is op wooncorporaties, naar aanleiding van een aantal incidenten dat niet door de beugel kon", legt Leek uit die daarbij wil benadrukken dat de meeste corporaties het wel goed doen. Maar het verhaal van een zichzelf verrijkende directeur van een grote wooncorporatie in Amsterdam (Rochdale) werpt nu eenmaal zijn schaduw op de rest.

Zacht

Wat kan Woon op Maat volgens KWH nog verbeteren? De wooncorporatie zou meer aandacht moeten hebben voor de 'zachte kant' van leefbaarheidsprojecten. "We bouwen heel gedifferentieerd, met veel groen erom heen. Goede voorbeelden daarvan zijn de Hulbert Pootstraat in

Callcenter

De visitatie is niet het enige onderzoek dat KWH doet. Wooncorporaties kunnen ook kwaliteitslabels halen, zoals voor Goed bestuur en het Verhuurproces. Woon op Maat heeft beide labels in haar bezit, met opnieuw uitstekende rapportcijfers.

Voor het huurlabel is onder meer onderzocht hoe woningzoekenden het optienomd vinden. En mystery guests bellen onder meer met de corporatie om zo de kwaliteit van de dienstverlening te testen.

Woon op Maat heeft vanaf volgende week een ander callcenter. Er kwamen klachten over de vorige telefoondienst. Het duurde bijvoorbeeld te lang voordat de telefoon werd opgenomen of de zaken werden niet goed afgehandeld. Al snel nadat het nieuwe callcenter van start is gegaan, moet Woon op Maat of deze beter is of dat er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden.

latie met belanghouders verbeteren, zoals gemeenten en welzijnsorganisaties. "Dat heb ik trouwens in alle visitatierapporten teruggevonden. De visitatiecommissie vindt samenwerking met maatschappelijke partners gewoon heel belangrijk. En dat is prima. Wat we direct gaan verbeteren, is de samenwerking met het Huurdersplatform. Dat is een zelfstandige stichting, bestaande uit vrijwilligers. Wij gaan ze hulp bieden waar zij dat nodig vinden. Bijvoorbeeld door zelf uit te leggen tijdens een presentatie wat we gaan doen. Huurders zijn onze belangrijkste belanghouders, want wij zijn er voor hen."

Noodteam blijkt effectief



Heemskerk * In 2013 is het aantal huisuitzettingen in Heemskerk en Uitgeest met tien afgenomen ten opzichte van 2012. Ook zijn er achttien minder zaken bij het noodteam besproken en werd er bij deze zaken minder vaak vereenzaming en verwaarlozing geconstateerd.

Dit blijkt uit het jaarverslag van het noodteam Heemskerk dat in 1998 is ontstaan. Het heeft tot doel om mensen met meervoudige problematiek die in een noodsituatie verkeren, hulp te bieden op een effectieve en efficiënte wijze. Het team doet dit vanuit een samenwerkingsverband van maatschappelijke organisaties. Zo hebben bijvoorbeeld de gemeenten, de wooncoöperaties, de politie, Dijk en Duin, Brijder Verslavingszorg en de GGD zitting in het noodteam. Het team overlegt eens in de zes weken. Met noodsituaties worden onder andere situaties bedoeld die leiden

tot extreme overlast in de woonomgeving. Bijvoorbeeld ernstige vervuiling, overlast aan omwonenden, psychiatrische problematiek en verslavingen. Een andere doelstelling van het noodteam is verbeteren van de openbare orde. Ook zet het noodteam zich in om de zorg tot stand te brengen en te coördineren bij vervuilde, zorgmijdende, of zich terugtrekkende cliënten. Deze mensen hoeven per definitie geen overlast te veroorzaken.

Hoewel het aantal besproken casussen dus is afgenomen, maakt het noodteam zich wel zorgen. De verwachting is dat de hogere eigen bijdrage in de zorgverzekering en de vermindering van de belastingtoeslagen (ingegaan op 1 januari van dit jaar) gaat leiden tot meer onverzekerden. Ook wordt gevreesd voor een toename in huurachterstand als de huursubsidie rechtstreeks naar de huurders gaat. Het risico bestaat dat mensen het geld aan andere zaken gaan uitgeven. Hierdoor neemt de kans op dreigende ontruimingen toe, schrijft het noodteam in zijn jaarverslag.



Make a difference Day

Personeel Woon op Maat legt tuin Westerheem aan

Heemskerk - Vorige week dinsdag was het make-a-difference-day voor het personeel van Woon op Maat. In plaats van de gewone dagelijkse werkzaamheden gingen de medewerkers op pad met schop, hark, gieter, bezem en snoeischaar om de entrees en balkons van een aantal complexen een fleurig aanzien te geven. Ze knapten een perk op en brachten een raamdecoratie

aan. Bij Westerheem is zelfs een hele tuin aangelegd. De bewoners van beschermd wonen konden vanwege de wind niet vaak van hun tuin genieten. Tijdens de 'opfleurdag' werd een 'natuurlijke' schutting geplaatst en het tuinpad verlegd zodat de bewoners voortaan uit de wind zitten.

De reacties op alle 'make-a-difference' activiteiten waren zeer positief.

BETAALBAAR EN VERTROUWD

Prestatieveld 6

Overige prestaties

Woon op Maat neemt woningbezit over van Rochdale

DOOR DORIEN KNIJNENBERG

HEEMSKERK - Woon op Maat is bezig het woningbezit van Rochdale in Heemskerk over te nemen. De Heemskerkse woningsstichting is op dit moment al verantwoordelijk voor de verhuur

en het beheer van de 2200 onderkomens in het dorp die nu van het Amsterdamse bedrijf zijn. Huurders zullen daardoor weinig merken van de verandering. Het college van burgemeester en wethouders is voor de over-

dracht. Het gemeentebestuur heeft iets over de zaak te zeggen, omdat de woningbezit in erfpacht is uitgegeven. Met deze toestemming zijn de woningbouwstichtingen er nog niet. Andere partijen hebben er ook iets

over te zeggen. De onderhandelaars hopen er voor de zomer uit te zijn.

Rochdale wil graag van haar huurwoningen buiten Amsterdam af. De stichting zit sinds een aantal jaar in een bestuurscrisis

en wil schoon schip maken. Het afbakenen van het werkgebied hoort daarbij. Een woordvoerder vertelt dat dat niet zomaar gaat. „Het afstoten van vastgoed gaat gepaard met heel wat ingewikkelde processen."

WOON OP MAAT

THUIS IN WONEN

Leerlingbouwplaatsen voor vijf jaar

REGIO - Deze week is door meerdere partijen het Convenant Leerlingbouwplaatsen voor de jaren 2014-2019 ondertekend.

Het convenant is ondertekend door alle IJmondgemeenten, Woningbedrijf Velsen, Woon op Maat, Pré Wonen, Velison Wonen, Bouwend Nederland (IJmond-Kennemerland) en Bouwmensen Kennemerland. De deelnemende partijen leggen in dit Convenant vast dat zij zich zullen inspannen om zoveel mogelijk leerlingbouwplaatsen te realiseren op bouwprojecten die zij (laten) uitvoeren. Het voorgaande Convenant (2009-2013) heeft aangetoond dat deze inspanningen tot resultaat leiden. Ondanks de crisis in de bouw is een groot aantal leerlingbouwplaatsen met bijbehorende ervaringsplekken gerealiseerd. Dit is ook de reden dat partijen unaniem hebben besloten een nieuw convenant voor de jaren 2014-2019 te sluiten.

Leermeesters

Een leerlingbouwplaats is een volwaardig bouwproject waarop meerdere leerlingen de kans krijgen om een deel van hun opleiding in de praktijk te volgen onder begeleiding van erkende leermeesters. Deze ervaring in de praktijk leidt tot betere resultaten én motivatie bij de deelnemende leerlingen. Met het oog op de toekomst, voldoende vakmensen in de bouwsector in deze regio, zijn deze leerlingbouwplaatsen dan ook van groot belang. Naast de reguliere leerlingen in de beroepsopleiding biedt de leerlingbouwplaats voor gemeenten ook de mogelijkheid om een plek te vinden voor zij-instromers via een



SROI (social return on investment) regeling. Hierbij worden deze zij-instromers via een opleidingstraject weer inzetbaar gemaakt voor de arbeidsmarkt. Partijen die aan het Convenant deelnemen hebben twee maal per jaar een overleg waarbij mogelijke projecten, vorderingen en gedane inspanningen worden besproken. Het Convenant Leerlingbouwplaatsen is een initiatief van Bouwmensen Kennemerland, opleidingsbedrijf voor de bouw.



HEEMSKERKE COURANT, 19 MEI 2011

HAARLEM DIT WEEKEND, 24-1-2014

Vormgeving en redactie:



Postbus 20 1960 AA HEEMSKERK

Overzicht geïnterviewde personen

raad van commissarissen WOONopMAAT

Mw. mr. I.M.C. Verweel-Stokman- voorzitter

Mw. drs. N. Boudrie-Poll

Mw. mr. Ing. E.W.M. Aalsma

Dhr. drs. F.J. Wehrmeijer

bestuurder WOONopMAAT

Dhr. A.J.T. Leek

ondernemingsraad WOONopMAAT

Mw. A. van Linden - voorzitter OR

Dhr. J. van Balen - Secretaris OR

managementteam WOONopMAAT

Dhr. Nico van Zutphen - Adjunct directeur Interne Bedrijfsvoering

Dhr. Ad Blekemolen- Controller/ Hoofd P&O

Dhr. Guus van der Meijden – Manager Woningbeheer

Dhr. Jen Tjon Sien Foek – Manager Vastgoed

Mw. Lot Riemers - Bestuurssecretaris

gemeenten

Mw. J. Dorenbos – wethouder gemeente Beverwijk

Dhr. R. Peek – ambtenaar gemeente Beverwijk

Dhr. F. Frowijn- wethouder gemeente Heemskerk

Dhr. E. Oosterhoff – ambtenaar gemeente Heemskerk

Huurdersbelangenvereniging: het Huurdersplatform

Mw. A. Leeuw –bestuurslid

Dhr. W. van der Zon –bestuurslid

Mw. J. de Ruiter – bestuurslid

Dhr. F. Wevers – voorzitter (telefonisch)

zorginstellingen

Dhr. H. Steen - Odion

Dhr. H. Quick - Hartekampgroep

Dhr. L. van Ruth - Viva!

collega-corporaties

Dhr. Victor Verhoeven- Pré Wonen (telefonisch)

Dhr. Bob van Zijll- Pré Wonen (telefonisch)

Korte cv's visitatoren

Peter Boelhouwer (voorzitter) is hoogleraar huisvestingssystemen en afdelingsvoorzitter OTB Research for the built environment van de Faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Hij is sinds zijn studietijd die in 1977 aanving betrokken bij de volkshuisvesting. Over de woningmarkt en de volkshuisvesting heeft Peter de afgelopen dertig jaar een vijftigtal internationale artikelen en boekhoofdstukken geschreven, enkele boeken en enkele honderden vakpublicaties. De afgelopen jaren is hij nauw betrokken geweest bij diverse hervormingsvoorstellen voor de woningmarkt (o.a. Tijd voor Keuzen van de VROMRaad, het hervormingsplan van de 22 economen, Wonen 4.0 en Wonen 6.0). Hij heeft vele nevenfuncties in binnen – en buitenland. Zo is hij onder andere voorzitter van het European Network for Housing Research, lid van diverse adviesorganen van het Centraal Bureau van de Statistiek en is hij toezichthouder bij woningcorporatie 3BWonen. Zijn oorspronkelijke opleiding is Sociale Geografie aan de Universiteit van Utrecht, waar hij ook is gepromoveerd in 1988.

Theun Oosterhuis (visitor) houdt sinds 2006 een eigen adviespraktijk, die zich richt op wonen, vastgoedontwikkeling, organisatieontwikkeling en interim management. In de jaren daarvoor was Theun als onder andere directeur-bestuurder van Woonunie (rechtsvoorganger Ieder1), directeur grondbedrijf van de gemeente Almere, regiodirecteur SVB (opleidings- en kennisinstituut bouwnijverheid), plaatsvervangend hoofd inspectie van het ministerie VROM en manager NCIV (koepel voor woningcorporaties). Theun bezit een ruime ervaring met visitaties, is onder andere toezichthouder van SWZ te Zwolle en voorzitter RvC van Woonmensen in de regio Apeldoorn. Na zijn oorspronkelijke opleiding HTS Weg- en waterbouw, heeft Theun professionele opleidingen Stedenbouw en Volkshuisvesting gevolgd onder andere aan de Bestuursacademie.

Kees Kort (visitor in opleiding) werkt als organisatieadviseur vanuit zijn eigen bureau. Hij ondersteunt maatschappelijke organisaties bij (zelf)evaluatie, visie- en strategieontwikkeling, organisatie inrichting en prestatie management. Op dit moment vervult hij de functie van secretaris ter ondersteuning voor de regionale aanpak van de landelijk overeengekomen hervorming langdurige zorg in de Westelijke Mijnstreek. Kees beschikt over ruime ervaring in de bedrijfsvoering/controlling. Zijn opleiding op dit vlak heeft hij aangevuld met veranderkunde. Zijn oorspronkelijke opleiding is Psychologie/ Psychiatisch Verpleegkundige.

Gemma Oosterman (secretaris) werkt als management- en organisatieadviseur bij de Belastingdienst. Bij inrichtings- en reorganisatievraagstukken brengt zij de informatie en partijen bij elkaar en regisseert onder andere adviestrajecten met de medezeggenschap in haar rol als bestuurlijk secretaris van het MT. Dit combineert Gemma met het (enkele tientallen dagen per jaar) werken als toezichthouder en visitor van woningcorporaties. Hiervoor werkte zij onder andere bij Theodoor Gilissen Bankiers en de HODON groep in diverse kwaliteit-/ auditfuncties. Zij is gecertificeerd management consultant. Ze volgde een organisatiekundige ICT-opleiding en een veranderkundige opleiding bij het SIOO. Haar oorspronkelijke opleiding is Planologie aan de Universiteit van Nijmegen.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **WOONopMAAT** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

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

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

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

Plaats:

Geldermalsen

Datum:

15 juni 2014

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma

Directeur Cognitum

Peter Boelhouwer verklaart hierbij dat de visitatie van **WOONopMAAT** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Peter Boelhouwer heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Peter Boelhouwer** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Peter Boelhouwer** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Delft

Datum: 20-6-2014

Naam, functie, handtekening:

P. J. Boelhouwer

Hoogleraar Housing systems

Theun Oosterhuis verklaart hierbij dat de visitatie van **WOONopMAAT** in 2013/2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Theun Oosterhuis heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Theun Oosterhuis** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Theun Oosterhuis** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Visitor Commissie

Hierwleusen 14/06/2014

Oosterhuis



Gemma Oosterman verklaart hierbij dat de visitatie van **WOONopMAAT** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Gemma Oosterman heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Gemma Oosterman** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

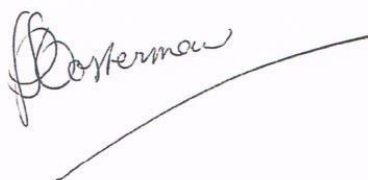
Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Zeewolde

15-6-2014



G.P. Oosterman
secretaris visitatie commissie

Kees Kort verklaart hierbij dat de visitatie van **WOONopMAAT** in 2014 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Kees Kort heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Kees Kort** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Kees Kort** geen enkele zakelijke dan wel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats:

Datum:

Naam, handtekening:

Middelburg

23/10/2014

Kees Kort
Visitator i.o.
Kees Kort

Meetschaal

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

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

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

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

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

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording, d.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn.

Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren;

Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.

- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden;

Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat de raad optimaal weet wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt.
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen.
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- Geen of onvoldoende actualisering.
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan.
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming dan wel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie. De corporatie start met het invullen van de prestatietabel op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

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

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

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

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

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

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

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Opgaven en Ambities

- De woningmarkt in beeld Beverwijk Heemskerk ABF nov 2008
- Provinciale Woonvisie mei 2010
- RAP 2013 IJmond Zuid Kennemerland
- Verschuivende woningbehoefte (met bijlage per gemeente) Rigo sept 2013
- Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, Almere, Zuid-Kennemerland, IJmond, O&S gem A'dam, maart 2014
- Prestatieafspraken 2009-2012 WoM gem Beverwijk
- Prestatieafspraken 2009-2012 WoM gem Heemskerk
- Prestatieafspraken 2010 ev WoM gem Beverwijk
- Prestatieafspraken 2010-2012 WoM gem Heemskerk
- Prestatieafspraken 2012 WoM gem Beverwijk
- Prestatieafspraken 2012 WoM gem Heemskerk
- Prestatieafspraken 2014 WoM en gem Beverwijk en Heemskerk
- Samenvatting collegeakkoord Beverwijk gericht op beleidsveld wonen 2014
- Structuurvisie Beverwijk 2015+ Verleiden tot verblijven, 2010
- Woonvisie 2015-Beverwijk-Heemskerk december 2009
- Woonvisie Beverwijk Heemskerk 2010-2014 Evaluatie
- Bestuurlijk kader herstructurering Beverwijk Heemskerk (Eerste Tranche) 1999
- SOK Herstructurering Lessestraat 28 juli 2005
- Woningdifferentiatie Broekpolder 26 nov 1996
- SOK Sociale Woningbouw Broekpolder 9 sept 1999
- SOK Broekpolder bijlage 3 en 4 2 sept 1999
- Broekpolder nota van uitgangspunten 12 maart 1999
- Beëindigingsovereenkomst Broekpolder 28 dec 2011
- Afsluitdocument VOF Deltapolder 2 juli 2012
- Bijlage 3 bij Samenwerkingsovereenkomst gem Heemskerk en WoM Herstruct 2e tranche 30 6 2009
- Bijlage 7 bij Samenwerkingsovereenkomst gem Heemskerk en WoM Herstruct 2e tranche 30 6 2009
- Intentieovereenkomst gem Heemskerk WoM Herstruc. Tweede tranche 29 jan 2008
- Ontvlechting DBlaan en de Velst
- Presentatie dhr Leek Aanpassing 2e tranche herstructurering voor Raadscommissie Heemskerk 10 jan 2013
- Samenwerkingsovereenkomst gem Heemskerk WoM Herstructurering Tweede tranche 30 juni 2009
- verslag AVA 17-4-2013
- 2009-09-10 Samenwerkingsovereenkomst Wijkerbaan 4 sept 2009 getekend
- SOK Wijkerbaan bijlage 7 8 sept 2009
- 2008-11-26 Convenantlocaties Beverwijk startdocument

- brief directies aan gemeente svz conv locaties 26-3-12
- C-13-00575 concept collegenota convenant ontwikkellocaties+comm WoM 2014
- Convenant Ontwikkellocaties gem B Pré WoM 11 sept 2009
- Convenant ontwikkellocaties gem Beverwijk Pré WoM 11 sept 2009
- Herzieningsvoorstel convanant WoM Pre gem Beverwijk april 2013
- INT-14-11702 concept convenant ontwikkellocaties+comm WoM 2014
- voortgangsrapportage Convenantlocaties 2010
- Jaarrekening 2009
- Jaarverslag 2009 t/m 2013
- 2 DASHBOARD SVB CARTOTHEEK
- 4 Controleverslag Voortgang Verkopen
- 4 risicobeheersing projecten
- 4 Voortgangsbewaking aankoop woningen
- Prestatieboekhouding DPI 2010 2011
- Prestatieboekhouding DPI 2012 volledig 17-5-2013
- Prestatieboekhouding DPI 2013 volledig
- Prestatieboekhouding DPI WSW en CFV 1 van 2
- Realisatieindex/ Toelichting realisatie index
- 2012-05-11 Totaaloverzicht interviews strategisch voorraadbeheer
- 2012-06-18 MT memo SVB
- 2012-07-05 Agenda discussie strategisch voorraadbeleid
- 2012-07-05 SVB verslag Nico Guus Gerard
- Begeleidend schrijven voor kolom technische classificatie FH 20121218
- berekeningstappen SVB overzicht
- handleiding voor het ophalen van maximale en streefhuurgegevens uit SG
- M E M O besluiten ontwerpfase SVB cartotheek 161109
- Memo SVB prognose bevolking, inkomen, en woningbezit WOONopMAAT
- Stellingen Strategisch voorraadbeheer 2011
- Strategisch Voorraad Beleid Cartotheek
- Voorbeeld Complexbeheerplan Intranet complex 1112 Euratomplein
- Voorbeeld Complexbeheerplan Intranet complex 2510 Pilotenbuurt
- Voorbeeld Complexplan Financiële Bijsturingscommissie complex 2510 Pilotenbuurt
- Beleidsplan2009-2014 korte versie
- Strategisch Beleidsplan 2009 2014
- Strategisch Beleidsplan 2014 discussiedocument
- Strategisch Beleidsplan 2014 WoM
- Activiteitenplan 2009
- Activiteitenplan 2010 MET BIJLAGEN
- Activiteitenplan 2011 met bijlagen EXTERN
- Activiteitenplan 2012 compleet
- Activiteitenplan 2013 incl bijlagen 26 oktober
- Activiteitenplan 2014 incl bijlagen
- 7 Huurbeleid
- De verkoopvijver van WOONopMAAT 2010
- Handboek Burenoverlast

- Kaderregeling Sociaal Plan 21 maart 2011
- Locatieanalyse dec 2013
- Projectbeoordeling format
- Reglement wijkbudget
- 5511 OGGz convenant 2010-2014 MK ZK Hmeer
- Buurtcontract Boven de Baandert Heemskerk 2007-2010
- Buurtcontract Boven de Baandert Heemskerk 2011-2013
- Buurtcontract Boven de Baandert Heemskerk Evaluatie juni 2012
- Buurtcontract Boven de Baandert Heemskerk Evaluatie mei 2008
- Buurtcontract Broekpolder Heemskerk 2011-2014
- Buurtcontract Duin tot Dorp 2009-2012
- Buurtcontract Hart van Heemskerk 2007-2009
- Buurtcontract Hart van Heemskerk 2010-2013
- Buurtcontract Zuidbroek-Oosterwijk Heemskerk 2009-2012
- Convenant Kanswoningen 9 maart 2010
- Convenant Noodteam 2012-2016 gem Beverwijk Heemskerk Uitgeest januari 2013
- Convenant Wijkgericht werken Beverwijk 14 nov 1997
- Convenant Woonruimteverdeling 2007
- Hennepconvenant 2006
- Herziening bouwprogramma convt ontwikkellocaties gem Beverwijk Pré WoM jan 2014
- Notitie Wijkgericht werken 2 0 april 2013 Beverwijk
- OGGz-convenant MK ZK Hmeer 2010-2014 september 2010
- Regionale woonruimteverdeling ZK-IJ Voortgangsnotitie Rigo mei 2014
- Regionale woonruimteverdeling ZK-IJ Plan van aanpak Rigo 16 sept 2013
- Regionale woonruimteverdeling ZK-IJ Van lappendeken naar samenhang, juni 2013
- Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform 10 december 2009
- Samenwerkingsovereenkomst Wijkerbaan Beverwijk sept 2009
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk 2011 dec 2010
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk 2012 dec 2011
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk 2013 januari 2013
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk KP 2009-2010
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk ME 2009-2010
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk OZ 2009-2010
- Wijkuitvoeringsprogramma (wijkgericht werken) Beverwijk SOMA 2009-2010
- Memorandum Stuurgroep Wijkerbaan, 18 maart 2014, afspraken rond uitstel bouw fase 3.2
- Stuurgroep Wijkerbaan 18-3-2014; documentnummer INT-14-10332
- Verslag Aandeelhoudersvergadering GEM BV Tweede tranche herstructurering 16-11-2011
- Bijlage bij agendapunt 2 > ijking uitgangspunten 09GEM-HEE.01.mem.28

Belanghebbenden

- Belanghebbenden WoM visitatie 2014 v4
- Belanghoudersoverzicht
- Concept-verslag 17 juni 2014 discussie Strategisch Beleidsplan 2014 OR
- Verslag 14 mei 2014 discussie Strategisch Beleidsplan 2014 Zorginstellingen en WoM

- Verslag 17 april 2014 discussie Strategisch Beleidsplan 2014 Huurdersplatform en WoM
- Verslag 30 juni 2014 discussie Strategisch Beleidsplan 2014 Gemeente Beverwijk
- Verslagen Huurdersplatform 2009-2013
- Afstemmingoverleg Wijkgericht werken maart 2014 Beverwijk
- Conferentie Grijswijzer bestuurlijk overleg 2 december 2013
- Memo Grijswijzer concept door dhr E. Oosterhoff van gem Heemskerk 8 mei 2014
- Overleg woonruimteverdeling 1 december 2011
- Overleg woonruimteverdeling 13 september 2011
- Presentatie dhr Leek over WoM voor Gemeenteraden 20 september 2012
- Presentatie dhr Leek Wonen en zorg 12 maart 2014
- reactie WoM op krantenartikel over de woonruimteverdeling 8 jan 2014
- Verslag Afstemmingsoverleg Grijswijzer 18 januari 2012
- Voorbereiding bijeenkomst belanghouders 2011
- 1 After sales Startdocument doelstellingen 11 augustus 2010
- 2 After sales Actieplan en conclusies Lessestraat, SEW en normale mutaties 7 mei 2011
- 3 After sales Poster conclusies Lessestraat, SEW en normale mutaties
- 4 After sales Wijkkerbaan fase 1 Startdocument 11 oktober 2012
- 5 After sales Wijkkerbaan fase 1 Enquete
- 6 After sales Wijkkerbaan fase 1 Uitkomsten onderzoek
- Verslag klantenpanel huurdersportal 21042009 ICSB
- Verslag klantenpanel woonwensen 55plus - 7 dec 2010
- 20090109 Vertrouwelijke bijlage bij rapportage MTO
- 20090109 Woonopmaat Rapportage medewerkerstevredenheidsonderzoek MTO
- Memo Onderzoeken tevredenheid voor Visitatie 2014 juni 2014

Vermogen

- Continuïteitsoordeel 2009 t/m 2012
- Solvabiliteitsoordeel 2009 obv r2008, 2010, 2011, 2012
- Toezichtbrief 2013
- Borgbaarheid en borgingsplafond WSW 23 juni 2014
- Faciliteringsvolume apr 2013
- Kredietwaardigheid WSW 2009, 2010, 2011, 2012, 2013
- Brief aan BZ 2012
- Oordeelsbrief 2009, 2010, 2011, 2012 WWI
- Reactie oordeelsbrief 2012 bzk
- VenW2009 begroting, 2010, 2011, 2012, 2013
- Liqprognose uitgebreid tm maart 2010
- Liquiditeitenoverzicht 05-2014
- Liquiditeitenoverzicht 12-2012
- Liquiditeitenoverzicht 12-2013
- Liquiditeitsprognose Q1 2012 19-1-12
- MANAGEMENTRAPPORTAGE/ kwartaal 2009-2013 1ekw 2009
- Risico integraal managen november 2011
- Accountantsverslag 2009, 2010, 2011, 2012, 2013
- Management Letter 2009, 2010, 2011, 2012, 2013

- Dashboard Rapportages dec 2012
- De reguliere exploitatie moet minimaal sluitend 12 juli 2011
- Financieel Statuut 2008 met handtekening
- Financieel Statuut 2014 nzu
- Financiële continuïteit WOONopMAAT 12 augustus 2010
- Presentatie 'betere bedrijfsvoering' september 2013
- Scenarioanalyse tbv RvC 27 juni 2011
- -CiP 2009 t/m 2013
- Corporatie Benchmark WoM 2012
- Benchmark uitslagen 2009
- Rapportage WoonBench FinOp 2010_def_1.4
- Woonbench uitslagen 2010
- Nettobedrijfslasten

Governance

- Standpunt inzake Visitatierapport maatschappelijke prestaties WoM 16 april 2010
- Voortgang actiepunten visitatie 2009 27 november 2013
- PvE - A-BESTEK administratieve bepalingen, PvE – Functioneel, PvE – Grijswijzer
- PvE – projectspecifiek, PvE - Technische eisen
- Brief Aad Leek reactie op novelle 25 februari 2014
- Jaarverslag RvC 2009, 2010, 2011, 2012, 2013
- checklist governancecode WOONopMAAT 8 september 2014
- Klokkenluideregeling 1 jan 2010 na aanpassing op verzoek OR
- Statuten WoM 29 december 2008 ivm fusie met Pro Omnibus
- WOONopMAAT gedragscode definitief
- Beoordelingsverklaring toezichtrapportage / kwartaal 2009-2013
- Toezichtrapportage / kwartaal 2009-2013
- Verslagen RvC 2009-2013
- 1 2010-12-14 verslag groepsevaluatie RvC WOONopMAAT
- Verslag zelfevaluatie RvC 2010, 2011, 2013
- 2009-12-23 Verslag extra vergadering Bezit Rochdale en nieuwe commissaris RvC – WoM
- Besluit aankoop Rochdale MT
- Profiel huidige RvC-leden
- Profielschets Raad van Commissarissen WOONopMAAT
- Profielschets Raad van Commissarissen oktober 2008
- Reglement Auditcommissie februari 2011
- Reglement Remuneratiecommissie februari 2011
- Reglement RvC februari 2011
- Toezichtsbeleid februari 2008
- factsheet 15-7-2014 m krt klein
- M E M O Aad over prestatietabel 24 sept 2014
- Positionpaper 8 juli 2014 Aad Leek
- Terugblik op vorige visitatie 28 november 2013 Aad Leek
- Convenant IJmond Kennemerland leerling bouwplaatsen 24 nov 2009
- Convenant IJmond Kennemerland leerling bouwplaatsen 2014-2019

Uitgebreid overzicht prestaties

Hieronder wordt de prestatietabel weergegeven zoals deze door de visitatiecommissie in samenwerking met WOONopMAAT is opgesteld voor het onderdeel presteren naar opgaven en ambities.

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

Presteren naar Opgaven en Ambities

Uitgangspunt voor Presteren naar Opgaven zijn de feitelijke maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. Deze worden beoordeeld in het licht van de externe opgaven van de corporatie.

Onder externe opgaven worden verstaan:

Alle formele en/of vastgestelde externe opgaven, zoals vastgelegd in prestatieafspraken met of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, branche- organisaties, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert, politie etc.

De prestaties worden geordend naar de onderstaande prestatievelden:

- Huisvesting van primaire doelgroep
- Kwaliteit woningen en woningbeheer
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- (Des-) investeren in vastgoed
- Kwaliteit van wijken en buurten
- Overige/andere prestaties.

Ambities

De commissie beziet ook de ambities die de corporatie in de visitatieperiode heeft geformuleerd voor haar maatschappelijke prestaties. Deze ambities beziet de visitatiecommissie in het licht van de externe opgaven.

De commissie beoordeelt op basis van de beschikbare documenten en gesprekken met de corporatie en de belanghebbenden in hoeverre de ambities van de corporatie aansluiten bij de opgaven. In de volgende tabel wordt weergegeven welke prestaties de corporatie heeft gerealiseerd in de visitatieperiode en welke opgaven en ambities daarbij horen.

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
1. Huisvesting primaire doelgroep			7
1.1 Woningtoewijzing en doorstroming (zoals beschikbaarheid, passend toewijzen, tegengaan woonfraude, keuzevrijheid, wachtlijst, leegstand, maatregelen specifieke doelgroepen zoals starters, statushouders of jongeren)			7
Beschikbaarheid De beschikbaarheid is vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014. Afgesproken is om een verhouding aan te houden tussen de omvang van de doelgroep en de bereikbare woningvoorraad van 1:1,5 om de woningvoorraad voor de doelgroep bereikbaar en betaalbaar te houden en de sociale huurvoorraad niet te verminderen. In de prestatieafspraken is vanaf 2011 opgenomen om ook huishoudens tot € 40.000 in aanmerking te laten komen voor een sociale huurwoning.	Conform Externe opgave. WOONopMAAT heeft in haar Strategisch Beleidsplan 2009-2014 de ambitie vastgelegd om ook de lagere middeninkomens woonruimte aan te bieden omdat er voor deze groep geen betaalbaar alternatief is. Extra argument hiervoor is dat meer variatie in de bewoning bijdraagt aan de leefbaarheid.	In de periode 2009 t/m 2013 is meer dan de afgesproken 1,5 betaalbare woning beschikbaar geweest voor de doelgroep huishoudens. De beschikbaarheid blijkt uit een gemiddelde wachttijd die in de periode 2009 t/m 2013 schommelde de tussen de 15 en 22 maanden. Er zijn steeds complexen geweest met een wachttijd van slechts circa 3 maanden. Afgezien van frictie- (max. 0,2%) en mutatieleegstand (max. 0,3%) was er geen leegstand. Binnen de grenzen van de wet zijn sociale huurwoningen in de iets hogere prijsklassen beschikbaar voor middeninkomens. Vanaf 2011 is deze inkomensgrens bepaald op € 40.000. De 10% toewijzingsruimte wordt vooral voor deze groep benut.	
Passend toewijzen Het passend toewijzen is vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014. 90% Van de sociale huurwoningen (onder de huurtoeslaggrens) is bereikbaar voor de doelgroep.	Conform Externe opgave	In de periode 2009 t/m 2013 is ruim 90% van de sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep.	

Passend toewijzen: Aanleun- en seniorenwoningen, statushouders Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014. Senioren en zorgbehoevenden worden zoveel mogelijk passend toegewezen waarmee tevens de kosten voor WMO-woningverbetering niet onredelijk oplopen. Met andere woorden, de doorstroming naar zorgwoningen wordt gestimuleerd door verleiding en gebruik te maken van de 5% vrije woningtoewijzingsruimte. In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 wordt de gezamenlijke opgave t.a.v. de statushouders ook specifiek genoemd.	Conform Externe opgave	In de periode 2009 t/m 2013 zijn er passendheidscriteria toegepast op twee woningtypen, de aanleunwoningen en woningen voor senioren. Op deze manier komt de juiste doelgroep in deze speciale woningen te wonen. Samen met de gemeenten is voldaan aan de taakstelling t.a.v. de statushouders. Het aantal huishoudens met een urgentiestatus, een medische indicatie of dat door herstructurering met voorrang is gehuisvest schommelde in de periode 2009 t/m 2013 van 8% tot 17% van het aantal nieuwe verhuringen.	
Woonfraude Het tegengaan van woonfraude is vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 (m.u.v. prestatieafspraken gemeente Heemskerk 2012). Afgesproken is om structurele capaciteit van de medewerkers sociale woondiensten en incasso in te zetten om woonfraude op te sporen en af te doen en om de mogelijkheden van bestandskoppeling meer te benutten.	Conform Externe opgave maar dan ook in Heemskerk in 2012-2013	In de periode 2009 t/m 2013 zijn wij vanuit diverse bronnen gewezen op mogelijke zaken van woonfraude (o.a. onderhuur). Een medewerkster is specifiek belast met het actief benaderen en onderzoeken van fraudegevallen. Periodiek worden de resultaten in de WOONopMAAT-meter gerapporteerd. Het aantal woonfraudezaken schommelde in deze periode tussen 38 en 56 per jaar. In 17 tot 28 zaken hebben de huurders zelf de huur opgezegd of heeft WOONopMAAT het huurcontract beëindigd en de woning ontruimd.	

Keuzevrijheid In het algemeen staat het streven naar een grote keuzevrijheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad voor alle woningzoekenden en specifiek voor de primaire doelgroep (huishoudens afhankelijk van huurtoeslag) genoemd in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2012.	Conform Externe opgave maar dan ook in Heemskerk en Beverwijk in 2013. De keuzevrijheid is één van de vier kerndoelstellingen van WOONopMAAT. Het beleid t.a.v. de 'Wenswoningen' is opgenomen in het Plan van Eisen (PvE) van WOONopMAAT.	In de periode 2009 t/m 2013 stond keuzevrijheid bij WOONopMAAT voorop, ook voor mensen met een smallere beurs. Het grootste deel van onze woningen zijn bereikbaar geweest voor mensen met een inkomen tot € 40.000. Wij hanteerden het Optiemodel dat meer keuzevrijheid en slagingskans biedt aan jongeren dan het Aanbodmodel. Maximaal 10% van de verhuur ging via Direct te huur (loting) voor woningzoekenden, vooral starters, die direct kans willen/moeten maken op een bepaalde woning en om de keuzevrijheid zodoende uit te breiden. Nieuwbouw en herstructurering dragen bij aan de variatie in woningtypen in een wijk en dus aan de keuzevrijheid voor huurders. Van 2009 t/m 2013 heeft WOONopMAAT aan veel uiteenlopende projecten in de gemeenten Heemskerk en Beverwijk gewerkt (zie punt 4 in deze tabel). Vanaf 2005 bouwt WOONopMAAT 'Wenswoningen' voor huurders en heeft de eerste huurder veel keus: • Gevelindeling met plaatsing ramen en deuren; • Kleur van de kozijnen, ramen en deuren; • kwaliteit en het afwerkingsniveau van de keuken, het toilet en de badkamer. Alle eengezinswoningen in de periode 2009 t/m 2013 zijn volgens dit concept gebouwd, naar grote tevredenheid van de huurders. In 2013 zijn de voorbereidingen gestart voor 'Huren bij de overburen'. Vanaf 1	
---	--	---	--

		juli 2014 komen inwoners van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk ook in aanmerking voor een sociale huurwoning in Zuid-Kennemerland en andersom. Het verruimen van de bindingseisen vergroot de keuzevrijheid.	
Doorstroming bevorderen: starters In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 krijgen starters speciale aandacht. Zij bevorderen de doorstroming op de woningmarkt. Beide partijen zetten stimuleringsinstrumenten in: startersleningen en de verkoop van bestaand bezit in de 75% MGE-constructie.	Conform Externe opgave	Om een koopwoning voor onze doelgroep betaalbaar te maken heeft WOONopMAAT een verkoopconstructie tegen 75% van de vrije marktwaarde ingesteld. Vooral starters hebben hier gebruik van gemaakt. Eind 2013 zijn er 764 woningen verkocht met deze regeling. Vanwege het financieringsrisico en exploitatierisico is de 75% terugkoopregeling in 2013 gestopt. Wij verkopen nu nog alleen tegen marktwaarde.	

1.2 Betaalbaarheid (zoals huurprijsbeleid, kernvoorraadbeleid, overige woonlasten, aanpak huurachterstanden)			7
Huurprijsbeleid In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 (m.u.v. prestatieafspraken gemeente Heemskerk 2009-2012) wordt gesteld dat de streefhuur een vast percentage is van de maximale huur. Ook staat er dat grote woningen met hoge kwaliteit niet langer worden afgetopt onder de huurtoeslaggrens zodat er een betere verhouding tussen prijs en kwaliteit komt. Dit leidt niet tot een toename van de totale huursom. In 2014 wordt specifiek gesteld dat er een zo beperkt mogelijke huurverhoging wordt doorgevoerd.	Conform Externe opgave. Ambitie: Een van de kerndoelstellingen in het Strategisch Beleidsplan 2009-2014 is 'betaalbaar en vertrouwd'. Mede gedreven door actuele maatschappelijke ontwikkelingen heeft WOONopMAAT besloten om de streefhuur te verlagen en vanaf 2013 de jaarlijkse huurverhoging te matigen.	De gemiddelde woning van WOONopMAAT schommelde tussen 2009 t/m 2013 tussen 72% en 74% van de maximaal redelijke huur. De streefhuur is verlaagd van naar 82% naar 78% van maximaal. Na jaren van inflatievolgende huurstijging is vanaf 2013 is er weer ruimte om bij de jaarlijkse huurverhoging rekening te houden de prijs-kwaliteitverhouding. WOONopMAAT kiest voor de huursombenadering en niet voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2013 en 2014 is, ondanks de verhuurdersheffing, de huurverhoging beperkt gehouden tot circa 3%.	
Overige woonlasten In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 wordt uitgebreid stil gestaan bij energie en duurzaamheid. Afgesproken is dat WOONopMAAT plannen bedenkt om met energiebesparende maatregelen woonlasten te beperken (zie punt 3.3 in deze tabel).	Een van de kerndoelstellingen in het Strategisch Beleidsplan 2009-2014 is 'betaalbaar en vertrouwd'. Met de ambitie 'naar een energielabel van gemiddeld C in 2020' willen we daar op een verantwoorde manier aan bijdragen. Door het beleid voor het huurdersonderhoud en de servicekosten wil WOONopMAAT de woonlasten voor haar huurders beperken.	Energiebesparing is bevorderd door het vernieuwen van de woningvoorraad met energiezuinige woningen, door standaard in het onderhoud slecht renderende ketels te vervangen door HR-ketels en door het isoleren van daken, vloeren, gevels en beglazing. Het gemiddelde energielabel is daardoor verbeterd van gemiddeld E naar D (zie punt 3.3 in deze tabel). WOONopMAAT heeft een "onderhouds-ABC", waarin wordt aangegeven welke reparaties wij voor onze rekening nemen. We gaan daarin verder dan andere corporaties en wetgeving, aangezien we ook een groot deel van het huurdersdeel van het onderhoud uitvoeren. Hiermee geven we aan dat onze huurovereenkomsten 'full-service'	

		zijn. Daarnaast is het doel om onnodige faalkosten te voorkomen. We beperken de servicekosten van onze huurders zo veel als mogelijk. We maken scherpe afspraken met energieleveranciers voor collectieve installaties t.a.v. gas en voor de algemene ruimten t.a.v. elektra.	
Huurachterstanden Over de huurachterstanden zijn geen prestatieafspraken.	Een van de kerndoelstellingen in het Strategisch Beleidsplan 2009-2014 is 'betaalbaar en vertrouwd'. Huurachterstand leidt voor huurders vaak tot veel extra kosten. WOONopMAAT heeft de ambitie om die kosten te beperken door de huurachterstanden te voorkomen. Dat is overigens zowel in het belang van de huurders als dat van WOONopMAAT.	In de WOONopMAAT-meter is een prestatienorm voor huurachterstand vastgesteld, zijnde 1%. Om die norm te halen wordt een duidelijk, streng en preventief incassobeleid gevoerd. Dit beleid is opgesteld vanuit de gedachte "voorkomen is beter dan genezen". Aan de hand van de profieldefinities weten we waar de risico's liggen. Huurders worden al snel geattendeerd op een betalingsachterstand en er wordt samengewerkt met de schuldhulpverlening. De huurachterstanden zijn in 2009 t/m 2013 niet gestegen en liggen onder de 0,4%. Het aantal ontruiming op grond van huurachterstand schommelde in deze periode tussen de 13 en 18.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
2 Huisvesting specifieke doelgroepen			7
2.1 Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte			7
Wonen en zorg Wonen en zorg is een van de prestatievelden in het BBSH. In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 zijn de volgende afspraken gemaakt: • Deelname aan de samenwerking Grijswijzer IJmond met de gemeenten Heemskerk, Uitgeest en Beverwijk, Pré Wonen, Kennemer Wonen en Viva! Zorggroep, om het aanbod en de vraag naar geschikt wonen, verzorgd wonen, begeleid wonen, intramuraal wonen en woonzorgcentra op elkaar af te stemmen en het aanbod op internet voor (zorg)woningzoekenden inzichtelijk te maken. • Senioren en zorgbehoevenden zoveel mogelijk passend toewijzen waarmee tevens de kosten voor WMO-woningverbetering niet onredelijk oplopen. Met andere woorden, doorstroming naar zorgwoningen stimuleren door verleiding en gebruik te maken van de 5% vrije	Conform Externe opgave	WOONopMAAT is initiatiefnemer van het bestuurlijk overleg Grijswijzer. In de periode 2009-2013 zijn de volgende projecten gerealiseerd: Heemskerk: • Zorgvoorzieningen in het project Kerkweg • 12 aanleunwoningen aan de Jan Ligthartstraat, grenzend aan een woonzorgcentrum Westerheem • Nieuwbouw De Reigershoeve: Woonzorgboerderij voor mensen met dementie, 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, met 24 zorgappartementen en een beheerderswoning Beverwijk: • Nieuwbouw in de Wijkerbaan fase 2: 76 vier-sterren huurappartementen en een woonzorgcentrum voor ViVa! Zorggroep. In dit woonzorgcentrum zijn in totaal 64 woningen voor mensen met verschillende (somatische) aandoeningen. Daarnaast is er een groot gemeenschappelijk restaurant en diverse algemene ruimtes. In totaal beslaat het woonzorgcentrum 6.000 m² BVO maatschappelijk vastgoed. • Duinwijklaan: Nieuwbouw van 36 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking, inclusief bijbehorende	

woningtoewijzingsruimte. • Alle nieuwbouwappartementen of -benedenwoningen worden gerealiseerd met ten minste drie sterren volgens de sterrenlabel van de Grijswijzer. Hiermee zijn de woningen rolstoeltoegankelijk, rollatoroorgankelijk en geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden. In de nabijheid van zorgcentra wordt extra aandacht geschonken aan extra kwaliteit voor zorgbehoevenden.		multifunctionele ruimten Door de veranderende regelgeving wordt de gezamenlijke aanpak geactualiseerd. Er is in 2013 een inventarisatie uitgevoerd naar geschikte huurwoningen voor ouderen. Het blijkt dat er van de in totaal 4.430 nul-tredenwoningen in de Noordelijke IJmond er 537 gelegen zijn in de nabijheid van een woonzorgcomplex. Deze 537 woningen (gedoopt als 'zorggebonden woningen' = ligging binnen een straal van 200 meter van een centrum van waaruit zorg kan worden geleverd en waar welzijnsactiviteiten worden georganiseerd) hebben vanwege hun ligging meer te bieden dan de overige woningen. Daarom worden deze woningen het meest geschikt geacht om te voorzien in de behoefte van een deel van de ouderen aan nabijheid van zorg en welzijnsactiviteiten/ ontmoeting. Er is berekend dat er in 2015 een latente vraag aan geschikte huisvesting in de Noordelijke IJmond voor ouderen is van 540 woningen en dat dit oploopt naar 763 woningen in 2020. Dit betekent dat er op dit moment voldoende zorggebonden woningen zijn. De ontwikkelingen worden nauw gemonitord, als gevolg van de recente wijzigingen in het overheidsbeleid. Er wordt nagedacht over de inrichting van het WMO-loket. WOONopMAAT blijft de zorginstellingen goed faciliteren en informeren omtrent de gebouwen.	
---	--	---	--

2.2 Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking			7
Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking Bewoners met een lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke beperking behoren ook tot de BBSH-doelgroep. In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 is afgesproken dat WOONopMAAT zich daarvoor inzet met het project Oké wonen, later de kanswoningen. Het doel van de Stichting Oké Wonen is om woonruimte te bieden aan mensen die zonder deskundige begeleiding niet zelfstandig kunnen wonen. In 2013 heeft de Stichting geen nieuwe begeleidingsovereenkomsten afgesloten en hebben de laatste twee kandidaten van Oké Wonen een zelfstandige huurovereenkomst gekregen. Op 1 april 2013 is Stichting Oké Wonen gestopt met haar activiteiten. Nieuwe aanmeldingen verlopen via de zogenaamde Kanswoningen. In het convenant Kanswoningen zijn in 2010 afspraken gemaakt tussen de zorgpartijen, woningcorporaties en gemeenten in de IJmond. Het gaat hierbij om doorstroming vanuit een zorginstelling naar een reguliere huurwoning mogelijk te maken en het aanbieden van wonen in combinatie met zorg. Om mensen die kwetsbaar zijn, als gevolg van	Conform Externe opgave	In de periode 2009 t/m 2013 zijn er nooit 40 of meer aanvragen geweest voor een Oké- of Kanswoning. WOONopMAAT heeft per jaar in deze periode tussen de 5 en 15 woningen verhuurd aan deze doelgroep. WOONopMAAT heeft ook nieuwbouwprojecten gerealiseerd voor deze doelgroep conform de Prestatieafspraken en overeenkomsten met de gemeenten (zie boven).	

een beperking of een probleemsituatie, terug te laten keren naar een stabiele woon- en leefsituatie zijn er afspraken tussen de IJmond-gemeenten en de corporaties over het beschikbaar stellen van woningen. In het convenant hebben de corporaties afgesproken in totaal 40 kanswoningen op jaarbasis beschikbaar te stellen.			
2.3 Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of specifieke eisen aan hun woning stellen			-
Aanleun- en seniorenwoningen In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 is vastgelegd dat aangepaste woningen door WOONopMAAT ter beschikking worden gesteld. Senioren en zorgbehoevenden worden zoveel mogelijk passend toegewezen waarmee tevens de kosten voor WMO-woningverbetering (woningaanpassingen) niet onredelijk oplopen. Met andere woorden, de doorstroming naar zorgwoningen wordt gestimuleerd door verleiding en gebruik te maken van de 5% vrije woningtoewijzingsruimte.	Conform Externe opgave	WOONopMAAT probeert zo goed mogelijk bij mutaties rekening te houden met benodigde woningaanpassingen van toekomstige huurders en reeds bestaande woningaanpassingen. In het uitvoeringsoverleg tussen ambtenaren en medewerkers worden budgettaire en uitvoeringsafspraken gemaakt. Dit om bijvoorbeeld materiaalvernietiging en kosten voor huurdering (bij het te lang wachten op een nieuwe geschikte kandidaat voor de aanwezige woningaanpassingen) zoveel mogelijk te voorkomen. In de periode 2009 t/m 2013 is zijn er passendheidscriteria toegepast op twee woningtypen, de aanleun- en seniorenwoningen. Op deze manier komt de juiste doelgroep in deze speciale woningen te wonen. In deze periode zijn er per jaar 60 tot 80 aanleun- en seniorenwoningen toegewezen aan deze doelgroep. Dit komt neer op 6% tot 13% van het totaal aantal jaarlijkse verhuringen.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
3. Kwaliteit van de woningen en woningbeheer			7
3.1 Woningkwaliteit			7
Woningkwaliteit Over de woningkwaliteit is in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 opgenomen dat de partijen investeren in fysieke en sociale maatregelen voor een schone, hele en veilige woonomgeving. In de prestatieafspraken van 2014 is deze algemene zinsnede weggehaald en zijn de afspraken specifiek gericht op duurzaamheid (zie onder). Het politiekeurmerk is tot 2012 specifiek genoemd.	Conform Externe opgave maar WOONopMAAT gaat uit van een hoog kwaliteitsniveau. Het beleid voor de basis woningkwaliteit voor nieuwbouw en onderhoud van bestaande bouw staat weergegeven in het PvE van WOONopMAAT.	Woningen worden bij mutatie opgeknapt. De energie-index van onze woningen is gedaald naar 1,78. Onze doelstelling is om gemiddeld onder 1,60 uit te komen (zie onder). Voor het melden van onderhoudsverzoeken is er een gratis 0900-nummer. Alle vier onderhoudspartners zijn 24/7 bereikbaar. Een groot deel van het huurdersdeel van het onderhoud voert WOONopMAAT uit. Elk kwartaal wordt er gerapporteerd wat de uitkomsten zijn van het klanttevredenheidsonderzoek dat we voor het dagelijks onderhoud (uitgevoerd door Huipen Dos) doen. De klanten zijn over het algemeen zeer tevreden. Ook bij nieuwe verhuringen vragen we aan onze klanten wat ze vinden van het opleveringsniveau van de woning.	
Herstructurering en nieuwbouw In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 staan de verschillende herstructurerings-, sloop- en nieuwbouwpogaven genoemd. Ze zijn opgenomen in specifieke overeenkomsten: Heemskerk: Eerste tranche herstructurering in samenwerking met gemeente Heemskerk	Conform Externe opgave	Over de periode 2009 t/m 2013 zijn er diverse herstructurerings, sloop- en nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Dit heeft sterk bijgedragen aan de kwaliteit van het wonen in de desbetreffende wijken en de woningkwaliteit van het bezit van WOONopMAAT (zie punt 4 in deze tabel).	

• Tweede tranche herstructurering in samenwerking met gemeente Heemskerk Beverwijk: • Samenwerkingsovereenkomst Broekpolder met Pré Wonen en Rochdale • Samenwerkingsovereenkomst herstructurering De Wijkerbaan met de gemeente Beverwijk WOONopMAAT en de projectontwikkelaar REDEMA • Convenant ontwikkellocaties in Beverwijk met Pré Wonen, WOONopMAAT en de gemeente Beverwijk (zie punt 4 in deze tabel)			
Renovatie/groot onderhoud Bij renovatie/groot onderhoud is geen sprake van een externe opgave.	Bij renovatie/groot onderhoud is de ambitie opgesteld volgens het strategisch voorraadbeleid. WOONopMAAT gaat uit van een hoog kwaliteitsniveau. Het beleid voor de basis woningkwaliteit voor nieuwbouw en onderhoud van bestaande bouw staat weergegeven in het PvE van WOONopMAAT.	Over de periode 2009 t/m 2013 zijn er diverse renovatie en groot onderhoudsprojecten gerealiseerd. Dit heeft sterk bijgedragen aan de kwaliteit van het wonen in de desbetreffende wijken en de woningkwaliteit van het bezit van WOONopMAAT (zie punt 4 in deze tabel). De komende jaren gaat WOONopMAAT 444 eengezinswoningen grondig renoveren bij de Beethovenstraat e.o. Het projectplan hiervoor is in ontwikkeling. Voor de financiering zullen extra woningen verkocht worden. Verder zal er hoogwaardige renovatie plaatsvinden van 192 woningen in vier flatgebouwen aan de Debora Bakelaan.	

3.2 Kwaliteit dienstverlening			7
Kwaliteit van de dienstverlening Over de kwaliteit van de dienstverlening zijn geen prestatieafspraken gemaakt.	Het beleid m.b.t. de kwaliteit van de dienstverlening staat beschreven in de beleidsuitgangspunten van de bedrijfsprocessen in het Procedure Handboek op intranet. De kwaliteit is op tal van punten genormeerd in de WOONopMAAT-meter.	In de jaren 2009 t/m 2012 is het KWH-label gehaald voor de kwaliteit van de dienstverlening. Per 1 januari 2013 is gestopt met het KWH-label. WOONopMAAT heeft de verbeteringsslagen vanuit het KWH label uitgevoerd en is van mening dat de aanvullende klanttevredenheidsonderzoeken niet veel meer toevoegden. In 2014 zal door het KWH wel een audit gehouden worden over onze eigen klanttevredenheidsonderzoeken. WOONopMAAT voert namelijk t.a.v. de verhuur en verkoop onderzoek uit onder haar klanten over hun tevredenheid. Hierover wordt elke maand in de WOONopMAAT-meter en elk kwartaal in de Managementrapportage gerapporteerd. In de Managementrapportage van het tweede kwartaal, de Halfjaarsrapportage, is ook een samenvatting van de exitinterviews gegeven. De exitinterviews worden gehouden onder de vertrekkende huurders. Dan is er nog het klanttevredenheidsonderzoek dat we voor het dagelijks onderhoud (uitgevoerd door Huipen Dos) doen. De klanten zijn over het algemeen zeer tevreden over de dienstverlening.	

3.3 Energie en duurzaamheid			7
Energie en duurzaamheid In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 wordt uitgebreid stil gestaan bij energie en duurzaamheid. De belangrijkste punten daarin zijn: Heemskerk en Beverwijk: • WOONopMAAT wil de meeste duurzaamheidswinst halen uit het energetisch verbeteren van de bestaande woningvoorraad en streeft naar een woonbezit in 2020 met een gemiddeld C-label. WOONopMAAT heeft begin 2009 het energielabel voor haar woningen vastgesteld en ingevoerd. Zij werkt volgens het principe van 'trias energetica' • WOONopMAAT houdt rekening met de woonlasten en met de gezondheid van huurders en streeft naar energiezuinige woningen en een gezond binnenmilieu in de woningen • Er wordt bij nieuwbouw gewerkt volgens de methode GPR-gebouw en er wordt gestreefd naar ambitieniveau 7 met de nadruk op energiebesparing • Bij sloop worden vrijwel alle materialen gescheiden en er wordt bij nieuwbouw of renovatie gebruik gemaakt van FSC-gecertificeerd hout • Bij de keuze van materialen wordt rekening gehouden met het onderhoud op de lange termijn	Conform Externe opgave De ambitie van WOONopMAAT t.a.v. energie en duurzaamheid staat opgenomen in het Strategisch Beleidsplan 2009-2014.	In 2013 heeft 65% van de 147 complexen van WOONopMAAT gemiddeld een C-label of beter. Nog maar 2% van de complexen heeft gemiddeld een G-label. De gemiddelde energie-index van het totale bezit was in 2013 1,78 en correspondeert met het D-label. Bij de initiële opname in 2009 was dat 2,09, corresponderend met het E-label. Er heeft dus in de periode 2009 t/m 2013 een daling van 15% plaatsgevonden. De doelstelling voor 2020 voor het totale bezit is gemiddeld 1,6, de maximumwaarde van het C-label. WOONopMAAT vernieuwde een deel van de bestaande woningen, waarmee wordt bijgedragen aan de reductie van het energieverbruik en daarmee van de CO2-uitstoot en de woonkosten voor de huurder. Ook door renovatie, groot-, planmatig-, dagelijks- en mutatieonderhoud verbeterden de energieprestaties. In de periode 2010 t/m 2013 ging het om energiebesparende maatregelen, zoals nieuwe HR107 ketels, gevel- en dakisolatie, kierdichting, nieuwe kozijnen en HR++glas, in 3301 bestaande woningen. Duurzaamheid betekent niet alleen het energiegebruik beperken, maar ook het zuinig omgaan met grondstoffen. Bij onderhoud kijkt WOONopMAAT of herstel mogelijk is voordat er onderdelen worden vervangen. Als vervanging toch nodig is, dan wordt er gekeken of de nieuwe materialen lang mee gaan en of ze herbruikbaar zijn in de toekomst.	

Beverwijk • Er komt een voorstel voor het toepassen van Warmte-Koude-Opslag (WKO) in de projecten aan de Wijkerbaan en samen met de gemeente in het stationsgebied		In de nieuwbouw en renovatie wordt de voorkeur gegeven aan duurzaam materiaal. Er wordt vooral gewerkt met regionale aannemers om de uitstoot van CO₂ te beperken door minder kilometers te maken. Bij WOONopMAAT neemt het papiergebruik af doordat alles wordt gescand. Daarnaast zorgt het gebruik van mail, intranet, tablets e.d. voor minder papiergebruik. De ventilatie van het kantoor is optimaal ingeregeld. Lampen worden vervangen door LED-verlichting. Het multifunctioneel centrum Kerkweg blijft het enige complex met een collectieve WKO-installatie. Het beheer en onderhoud is ondergebracht in de ENERGIEopMAAT BV. WOONopMAAT is niet geëquipeerd om een dergelijke installatie goed te beheren. WOONopMAAT onderzoekt de mogelijkheid om dit te gaan outsourcen.	
--	--	--	--

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
4. (Des)investeren in vastgoed			7,2
Overleg met gemeenten over de maatschappelijke opgave in ons werkgebied is feitelijk gestart aan het eind van de vorige eeuw. Dat klinkt ver weg, maar dat valt mee! Gemeenten en corporaties zijn toen in gesprek gegaan over wenselijke verbetering / vernieuwing van het woningaanbod en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken. Dat heeft geleid tot enerzijds het bestuurlijke kader voor de herstructurering voor het vernieuwen van bestaand bezit en anderzijds een rol voor de corporaties in de VINEX wijk de Broekpolder. Zowel in de herstructurering als in de Broekpolder zijn afspraken vastgelegd over de bijdrage aan deze opgaven door de corporaties. In 2004 is op initiatief van WOONopMAAT een conferentie gehouden over de gevolgen van de toenemende vergrijzing. Hierop volgend is een overleg platform opgericht onder de naam Grijswijzer.nl. Binnen dit overleg zijn afspraken gemaakt over de realisatie van noodzakelijke voorzieningen omtrent wonen en zorg. WOONopMAAT heeft (als enige) haar bijdrage hier aan geleverd en heeft een flink aandeel in haar bezit met zorg gebonden woningen. Door alle perikelen in de zorg en omdat het secretariaat was overgenomen door Pré Wonen, is het overleg hierna in de benen gezakt. In 2011 heeft WOONopMAAT, samen met de VIVA Zorggroep weer het initiatief naar zich toegetrokken. Kern van het huidig overleg is de vraag hoe de bestaande voorzieningen zo goed mogelijk beschikbaar blijven voor mensen die er op zijn aangewezen. De rol van de gemeenten in dit proces is vooral 'volgend'. De afgelopen jaren vormden deze afspraken de basis voor de zowel de Woonvisie als de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporatie. Door het ontbreken van een kwantitatief woningtekort is na de realisatie van de Broekpolder de ambitie van WOONopMAAT alleen nog gericht op het verbeteren van woningaanbod en leefbaarheid van wijken door transitie van bestaand bezit. Deze ambitie is feitelijk ook de maatschappelijke opgave geworden in de afspraken met gemeenten.			
4.1 Nieuwbouw en 4.2 Sloop			7 en 7
Heemskerk			
Samenwerkingsovereenkomst gemeente Heemskerk en WOONopMAAT Herstructurering <u>Lessestraat</u>, 28 juli 2005 (Eerste Tranche)			
Het waren de rechtsvoorgangers van WOONopMAAT die deze afspraken maakten en het was WOONopMAAT die dat, samen met Pré Wonen heeft gerealiseerd. Alle 4 locaties van WOONopMAAT zijn daadwerkelijk geherstructureerd. Binnen de afspraken zijn vooral wijken aangewezen, niet zozeer concrete aantallen nieuwe woningen omdat de uitwerking nog moest komen. In de visitatieperiode is 2de en 3de fase van het project aan de Lessestraat in Heemskerk afgerond.			
Externe opgave	Ambitie	Prestatie	
Project	Aantallen	Planning	Aantallen
Realisatie			
Lessestraat			

Bouw																																			
Fase 1	Woonzorgcentrum	2007	Conform opgave		2007																														
	16 aanleunwoningen			16 aanleunwoningen																															
	14 zorgeenheden			14 zorgeenheden																															
	24 psychogeriatrische zorgseenheden			24 psychogeriatrische zorgseenheden																															
	20 app koop			20 app koop																															
Fase 2	40 app huur	2008	Conform opgave	42 app huur	2009																														
	30 app koop			30 app koop																															
Fase 3	22 egw huur	2010	Conform opgave	22 egw huur	2010																														
	20 egw koop			20 egw koop																															
Sloop																																			
Fase 1	32 app huur	2005	Conform opgave	32 app huur	2005																														
Fase 2	32 app huur	2007	Conform opgave	32 app huur	2007																														
Fase 3	96 app huur	2009	Conform opgave	96 app huur	2009																														
Heemskerk en Beverwijk: Broekpolder																																			
Samenwerkingsovereenkomst gemeente Heemskerk, gemeente Beverwijk, GEM C.V. en Delta Polder Ontwikkelings en Realisatie V.O.F. (WOONopMAAT, Pré Wonen en Rochdale) Broekpolder, september 1999																																			
Corporaties hebben zich een plek bevochten binnen deze VINEX locatie. Zij kregen in totaal 800 huurwoningen en 165 sociale koopwoningen toegewezen. Ook is gevraagd om standplaatsen te realiseren voor woonwagens. De realisatieperiode was circa tien jaar. Het aandeel van de corporaties is ruimschoots gerealiseerd. Wel is er een kleine verschuiving geweest van sociale koop naar huur. Marktomstandigheden lagen hier ten grondslag aan. De verdeling tussen de 4 corporaties was ieder 25%. WOONopMAAT heeft dat voor 3 corporaties gerealiseerd, dus een aandeel van 75%. De planning en verdeling per deelgebied werd geregeld door de GEM Broekpolder. Die heeft dan ook de planning en het programma in de loop der tijd aangepast aan de veranderende marktomstandigheden. De corporaties maakten geen onderdeel uit van deze GEM en in de planning versus realisatie was onze rol dus volgend. In de visitatieperiode zijn nog twee deelplannen afgerond. Op dit moment is WOONopMAAT ook bezig om niet verhuurbare standplaatsen om te zetten naar eengezinswoningen. We proberen dit te combineren met een nog braakliggende locatie waar aanvankelijk een praktijkschool zou worden gebouwd. Dat gaat niet door en WOONopMAAT maakt nu dit deel van de Broekpolder af met 51 extra eengezinswoningen (gereed in 2016). In totaal was de opgave voor WOONopMAAT 734 woningen en in totaal komt de onze productie op 785 woningen. Hiervan zijn er door WOONopMAAT 693 huurwoningen in Broekpolder gerealiseerd, wat meer is dan de opgave van 600 huurwoningen.																																			
<table> <tr> <th colspan="2">Externe opgave</th><th colspan="2">Ambitie</th><th colspan="2">Prestatie WoM (75%)</th></tr> <tr> <th>Project</th><th>Aantallen</th><th>Planning</th><th></th><th>Aantallen</th><th>Realisatie</th></tr> <tr> <td colspan="6">Broekpolder</td></tr> <tr> <td>Lanen 7 en 8</td><td>60 egw huur</td><td>2000</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>15 egw koop 'luxe'</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>						Externe opgave		Ambitie		Prestatie WoM (75%)		Project	Aantallen	Planning		Aantallen	Realisatie	Broekpolder						Lanen 7 en 8	60 egw huur	2000					15 egw koop 'luxe'				
Externe opgave		Ambitie		Prestatie WoM (75%)																															
Project	Aantallen	Planning		Aantallen	Realisatie																														
Broekpolder																																			
Lanen 7 en 8	60 egw huur	2000																																	
	15 egw koop 'luxe'																																		

Lanen 9	25 egw huur	2001			
	10 egw koop 'luxe'				
Wierden	45 egw huur	2001-2002			
	16 egw koop 'luxe'				
Centrum	53 egw huur	2002			
	120 app huur				
Ladder	210 egw huur	2003	Conform opgave	99 egw huur	2009
				50 egw huur	2011
				3 egw huur	2012
	42 egw koop 'sober'				
	100 app huur			72 app huur	2009
Waterwijk	107 egw huur	2004	Conform opgave	124 egw huur	2009
	40 egw koop 'sober'				
	22 egw koop 'luxe'				
Groen Balkon	20 egw koop 'luxe'	2005			
	30 app huur				
Water Balkon	50 app huur	2005	Conform opgave		
Totaal bouw	500 egw huur x 75% = 375	2000-2005	Conform opgave	404 egw huur	2000-2012
	165 egw koop x 75%=123	2000-2005	Conform opgave	41 egw koop	2000-2012
	300 app huur x75%= 225	2000-2005	Conform opgave	217 app huur / 72 app koop	2000-2012
Heemskerk					
Samenwerkingsovereenkomst gemeente Heemskerk en WOONopMAAT Herstructurering Tweede Tranche, <u>11 locaties, 30 juni 2009, bijlage 3 en 7</u>					
Na de afronding van de herstructureringsopgave is met de gemeente Heemskerk geëvalueerd en vervolgens gesproken over de wenselijkheid van een tweede tranche voor de herstructurering. Hierbij stonden ook de gemeente en de corporatie naast elkaar in het streven naar leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod en een goede kwaliteit van woningen en openbaar gebied. Hierover zijn in een sessie met de gemeenteraad kaderafspraken vastgelegd die integraal zijn overgenomen in de samenwerkingsovereenkomst tussen WOONopMAAT en de gemeente Heemskerk. In deze transitie wordt het woningaanbod iets groter, maar de omvang van de sociale huursector krimpt licht. Het gaat meer om kwaliteit dan om kwantiteit. Met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke Grondexploitatie Maatschappij opgericht met afspraken over locaties, programma en planning. De voortgang en de bijsturing vindt plaats binnen deze gezamenlijke onderneming (een cv / bv constructie). De voortgangsrapportages van de overleggen worden aan de partijen, Gemeente Heemskerk en WOONopMAAT, gemeld. Marktomstandigheden hebben ons genoodzaakt bij te sturen: 1. In het verlengde van de Woonvisie waar mogelijk meer grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Dat					

heeft geleid tot aanpassing van de bouwprogramma's op enkele locaties. 2. De planning van locaties is uitgelopen door omzetting plannen wegens marktomstandigheden, omzetten van appartementen naar eengezinswoningen conform de Woonvisie, wijziging plannen van de gemeente met sportlokalen (wel / niet sloop) en uitlopen van planologische procedures icm met overleg met buurtbewoners. 3. De haalbaarheid van de herontwikkeling van 2 locaties, 1 van de gemeente en een van de corporatie, was gebaseerd op de opbrengsten van 1 locatie (die van de gemeente). Die opbrengsten bleken in de huidige markt niet meer haalbaar. Hierop is in goed overleg besloten deze 2 locaties uit de samenwerking te halen. Uitgebreid participatietraject Slotherenbuurt: S. van Haerlemstraat, D. Bakelaan en J. van Polanenstraat. Uit herstructurering: 53 app koop D. Bakelaan en 50 egw koop De Velst.					
Externe opgave		Ambitie		Prestatie	
Project	Aantallen	Planning		Aantallen	Realisatie
1 Coornhertstraat	24 app koop	2 ^e kwartaal 2015	Conform opgave		
	25 app huur				
	24 sloop				
2 S. van Haerlemstr.	80 app koop	1 ^e kwartaal 2016	Conform opgave		
	70 app huur				
	96 sloop				
3 D. Bakelaan	31 egw koop	Uitgesteld. Renovatie in 2018	Conform opgave		nvt
	53 app koop				nvt
	25 egw huur				nvt
	45 app huur				nvt
	192 sloop				nvt
4 J. van Polanenstraat	17 egw koop	1 ^e kwartaal 2015	Conform opgave		4 ^e kwartaal 2014
	22 app koop			14 egw koop	
	13 egw huur			25 egw huur	
	18 app huur			22 app huur	
	72 sloop			72 sloop	2013
5 Beethovenstraat	27 app koop	3 ^e kwartaal 2012	Conform opgave	25 app koop	4 ^e kwartaal 2013
	40 app huur			42 app huur	4 ^e kwartaal 2013
	56 sloop			56 sloop	2012

6	J. Ligthartstraat	12 app huur	2 ^e kwartaal 2010	Conform opgave	12 app huur	2010
7	Westerweelstraat	23 egw huur	4 ^e kwartaal 2012	Conform opgave	17 egw huur	1 ^e kwartaal 2014
8	P. Breughelstraat (de Werf)	14 egw huur	3 ^e kwartaal 2012	Conform opgave	14 egw huur	1 ^e kwartaal 2014
9	Duitslandlaan/Beneluxlaan (de Vlinder)	13 egw koop	4 ^e kwartaal 2012	Conform opgave		3 ^e kwartaal 2015
		26 app koop			18 Apparterra huur	
		14 egw huur			32 egw huur	
		26 app huur				
10	C. van Manderstraat (Kerkbeek)	18 app huur	1 ^e kwartaal 2012	Conform opgave	11 patio bungalows koop	1 ^e kwartaal 2015
11	De Velst	50 egw koop	geschrapt	Conform opgave		nvt
		25 app koop				nvt
		51 egw huur				nvt
		25 app huur				nvt
Beverwijk						
Samenwerkingsovereenkomst gemeente Beverwijk en WOONopMAAT Wijkerbaan, 4 september 2009						
Met de gemeente Beverwijk had de evaluatie van de 1^{ste} tranche herstructurering vooral betrekking op een geschil over de financiële afhandeling van de herstructurering van de wijk Meerestein. Over de kwaliteit van de nieuwe wijk, de woningen en de voorzieningen, was geen verschil van mening, die was zeer positief. De gemeente Beverwijk heeft vervolgens, zonder de corporaties, zelf toekomstige locaties benoemd voor woningbouw. Op de locatie Binnenduin wilde de gemeente Beverwijk een luxe woonwijk realiseren zonder sociale huurwoningen. Dat geldt ook voor de locatie Stationsplein. Voor de locatie Wijkerbaan maakten posities van WOONopMAAT en Pré Wonen in het plangebied een dergelijk besluit niet mogelijk. Het gemeentelijke beleid is bij het bepalen van de maatschappelijke opgaven sterk financieel gedreven: men wilde een kwalitatief hoger segment aan de voorraad toevoegen en daar goed aan verdienen. Dat past wel in het beeld van de tijd waarin ook in Beverwijk de bomen tot aan de hemel groeide. De ontwikkeling van diverse nieuwe locaties hield de gemeente nadrukkelijk in eigen hand en stond later, toen de ontwikkeling dreigde te stagneren, toe dat er mogelijk een (kleine) rol was weggelegd voor de corporaties. De ontwikkeling van de gemeentelijke locaties is (nog) niet van de grond gekomen. Alleen de locatie Binnenduin begint langzaam van de grond te komen, met mogelijk een rol voor WOONopMAAT. Anders gaat het met de locatie aan de Wijkerbaan. WOONopMAAT en Pré Wonen waren daar eigenaar van een deel van het te ontwikkelen gebied. Eerst heeft WOONopMAAT een bezitsruil gedaan met Pré Wonen en daarna is voor deze locatie een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente Beverwijk en de eigenaar van het aanpalend winkelcentrum. De Wijkerbaan is de enige locatie waar de ambitie / opgave tot uitvoering is gekomen en wordt gerealiseerd.						

WOONopMAAT heeft daar in overleg met de VIVA Zorggroep ook zorgvoorzieningen en zorgwoningen aan toegevoegd. De gemeente is daar zeer positief over omdat er in Beverwijk hoegenaamd geen moderne zorgvoorzieningen waren. Het initiatief hiervoor kwam dus niet van de gemeente. De realisatie was opgeknapt in 3 fases en we zijn op dit moment halverwege de laatste fase.					
Ambitie is conform opgave, kolom is er uit gelaten.					
Externe opgave			Prestatie		
Project	Aantallen	Planning	Aantallen	Realisatie	Opmerkingen
Wijkerbaan					
Bouw					
Fase 1	<i>Totaal 207 huurwoningen</i>		58 app huur	2012	
	4.425 m² BVO	2012	555 m² BVO	2012	Dierenkliniek (270 m²), Ned.Rode Kruis (175 m²), Tandarts (110 m²). In overleg gekozen overige m² te realiseren in fase 2 in verband met ontwerp
	210 parkeerplaatsen	2012			In overleg gekozen parkeergarage te realiseren in fase 2 en 3 in verband met gekozen ontwerp
Fase 2	<i>Totaal 207 huurwoningen (fases niet vooraf vastgesteld)</i>		76 viersterren app huur	2013	Fases niet vooraf vastgesteld
	75 m² BVO	2013	5.950 m² BVO	2013	Gekozen zorgcentrum in fase twee te realiseren i.p.v. in fase 1 vanwege ontwerp
			102 parkeerplaatsen	2013	
Fase 3	<i>Totaal 207 huurwoningen (fases niet vooraf vastgesteld)</i>		69 app huur		Fases niet vooraf vastgesteld. In aanbouw, oplevering 2015
	106 app koop	2015	107 app koop + 280 m² BVO		Huidige planning start 2015
	1.500 m² BVO	2015	1.060 m² BVO		In aanbouw, oplevering 2015
			110 parkeerplaatsen		Gedeeltelijk in aanbouw, oplevering 2015. Deel onder kooptoren gereed met kooptoren
Totaal	207	2012-	203	2012-	

bouw	huurwoningen (waarvan 60 vier-sterren)	2015	huurwoningen (waarvan 76 viersterren)	2015	
	106 koopwoningen	2012-2015	107 koopwoningen	2012-2015	
	210 inpandige parkeerplaatsen	2012-2015	212 inpandige parkeerplaatsen	2012-2015	
	6.000 m² BVO zorg-/maatschappelijk vastgoed	2012-2015	7.845 m² BVO zorg-/maatschappelijk vastgoed	2012-2015	
Sloop					
Fase 1	2.055 m² BVO	2010	1.855 m² BVO	2010	Mazda garage (930 m²), Dierenkliniek (150 m²), Ned. Rode Kruis (175 m²), ViVa winkel (600 m²), Gebouw Actief Talent gehandhaafd (200 m²)
	88 garageboxen	2010	88 garageboxen	2010	
Fase 2	75 m² BVO	2011	75 m² BVO	2011	Tandartspraktijk
Fase 3	6.700 m² BVO	2012	6.700 m² BVO	2012	
	143 app huur	2012	143 app huur	2012	
Totaal sloop	8.830 m² BVO maatschappelijk vastgoed, incl. Stadsdeelkantoor	2010-2012	8.630 m² BVO maatschappelijk vastgoed, incl. Stadsdeelkantoor	2010-2012	Gebouw Actief Talent gehandhaafd (200 m²)
	143 app huur	2010-2012	143 app huur	2010-2012	
	88 garageboxen	2010-2012	88 garageboxen	2010-2012	
Beverwijk					
Convenantlocaties gemeente Beverwijk, WOONopMAAT en Pré Wonen, 11 september 2009					
Totaal bouwprogramma WoM: 114 woningen, waarvan 75% sociaal, verdeeld over 9 locaties met een looptijd van 10 jaar					
Als compensatie van gemeente Beverwijk voor de inspanningen van de corporaties op diverse locaties, maar vooral op de Wijkerbaan, is tussen de gemeente Beverwijk en de twee woningcorporaties een overeenkomst gesloten waarin de gemeente zich verplicht om de komende jaren ca. 220 bouwrijpe kavels aan de corporaties te leveren tegen een vooraf vastgelegde prijs. Partijen hebben in het convenant aanvankelijk mogelijke locaties benoemd. De afgelopen jaren zijn er veel van deze locaties afgevallen. Er liggen nu concrete voorstellen voor de invulling van de nog aanwezige locaties. Deze voorstellen worden binnenkort in het College van B&W in Beverwijk besproken.					

Dit is geen maatschappelijke opgave en is ook niet op te vatten als een externe opgave. Het zijn locatiestudies die nog door veel onzekerheden omgeven zijn. Een aantal locaties blijkt niet haalbaar te zijn. In samenspraak zijn deze vervallen en zijn nieuwe locaties voorgesteld. De kolom "Externe opgave" is hier dus weggelaten.					
Ambitie		Prestatie			
Project	Aantallen	Planning	Aantallen	Realisatie	Opmerkingen
Convenantlocaties					
"Locatie 3" Beneluxlaan/ Hoflanderweg	16 app huur	2010	13 egw koop	In ontwikkeling	Hoflanderweg is een woonwagenlocatie. Aangepaste planning in 2010, start bouw 2016; nu startbouw gepland 2015
"Locatie 4" Beneluxlaan	4 egw huur	2010	6 egw huur	In ontwikkeling	Locatie achter de boerderij. Startbouw gepland 2015
"Locatie 7" Heliomare	40 app huur	2011			Locatie in Wijk aan Zee. Geplande startbouw 2020 (peiljaar 2010); Vervallen per 2014
"Locatie 8" De Moriaan	28 app huur 3.000 m² BVO zorg/welzijn	2009	30 egw huur		Geplande startbouw 2017 (peiljaar 2010). Vervallen per 2014
"Locatie 9" Stationsgebied	50 app huur	2009	30 app huur		Vervallen per 2014
Aanvullende locaties					Aanvullende locaties nodig om de bouwopgave te realiseren, omdat sommige voorgestelde locaties afvallen
"Locatie 10" (2012) Woonwagenstand- plaatsen	8 egw huur 9 egw huur	2016	8 egw huur 9 egw huur		Woonwagenstandplaatsen van Pré overgenomen door WoM in 2014. Ontwikkeling in combinatie met SSPB-terrein (34 EGW)(locatie praktijkschool Broekpolder)
"Locatie 11" SSPB-terrein	15 egw koop 19 egw huur	2016	15 egw koop 19 egw huur		Ontwikkeling in combinatie met woonwagenstandplaats (9 EGW)
"Locatie 13" Meerplein	36 egw huur 16 app huur				Gemeente reeds akkoord, zie document gemeenten C/R-13-00206. Vervalt wat WoM betreft; gemeente moet nog formeel besluiten
"Locatie 16" Binnenduin	44 egw huur				Gebied nabij Creutzberglaan. Nog over een te komen
4.3 Verbetering bestaand bezit (renovatie / groot onderhoud)					
Bij renovatie/groot onderhoud is geen sprake van een externe opgave.		Bij renovatie/groot onderhoud is de ambitie opgesteld volgens het strategisch voorraadbeleid.			7
2010					

Heemskerk		• 528 appartementen totaal: vervangen 11 liften bij drie complexen: Jan Ligthartstraat, Maerelaan en Debora Bakelaan, eerste fase van project • 117 Appartementen: groot onderhoud Euratomplein (blok 1), vervanging gevels en kopgevelkozijnen en cosmetische ingrepen • 160 appartementen: onderhoud casco Diepenbrockstraat tweede fase van project • Circa 160 eengezinswoningen: renovatie voormalige SEW woningen, tweede fase van project	
Beverwijk		• 72 Appartementen: upgradering VVE flats aan de Wijkerbaan blok 2 (o.a. aanbrengen balkons en plaatsen individuele CV's)	
2011 Heemskerk		• 117 Appartementen: groot onderhoud Euratomplein (blok 2), vervanging gevels en kopgevelkozijnen en cosmetische ingrepen • Circa 160 eengezinswoningen: renovatie voormalige SEW woningen, derde fase van project • 3 pilot inschuif woningen: onderzoek renovatie 444 woningen Beethovenstraat e.o.	
Beverwijk		• 72 Appartementen: upgradering VVE flats aan de Wijkerbaan blok 3 (o.a. aanbrengen balkons en plaatsen individuele CV's)	
2012 Heemskerk		• 102 Eengezinswoningen dakrenovatie Beethoven-, Handel-, Schubert-, Vivaldi-, Bachstraat e.o. • Renovatie 444 bergingen, achterpaden met riolering bij 5 complexen	

		Beethovenstraat e.o., eerste fase van project • 72 Eengezinswoningen: kozijn vervanging, gevelherstel en vloerisolatie Batenburg e.o., eerste fase van project • Dakvervanging en rioolrenovatie Jan Ligthartstraat	
2013 Heemskerk		• 50 eengezinswoningen: dakrenovatie Beethovenstraat e.o. • 60 Eengezinswoningen: dak- en gevelrenovatie Normandiëlaan • 72 Eengezinswoningen: gevel- en vloerwerkzaamheden Batenburg e.o., tweede fase van project • Renovatie 444 bergingen, achterpaden met riolering bij 5 complexen Beethovenstraat e.o., tweede fase van project • 144 Appartementen: rioleringsherstel Maerelaan	
4.4 Maatschappelijk vastgoed			8
2009		-	
2010 Heemskerk: • Tweede tranche herstructurering in samenwerking met gemeente Heemskerk	• Vernieuwen woningvoorraad en verbeteren de leefbaarheid door gevarieerd woningaanbod. Het gaat om 11 locaties, circa 500 technisch, functioneel en energetisch verouderde huurwoningen maken plaats	• 29 huurappartementen aan de Kerkweg • Een cultureel zalencentrum van circa 1.000 m ² • Een zorgplein aan de Kerkweg van circa 2.700 m ² • 50 ondergrondse parkeerplaatsen • 12 Huurappartementen (aanleunwoningen) aan de Jan Ligthartstraat, grenzend aan woonzorgcentrum Westerheem	

	voor circa 850 nieuwe woningen, 50% huur en 50% koop		
2011 Beverwijk:		• 36 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking, inclusief bijbehorende multifunctionele ruimten aan de Duinwijklaan voor de Hartenkampgroep	
2012 Beverwijk: • Samenwerkings-overeenkomst herstructurering De Wijkerbaan met de gemeente Beverwijk WOONopMAAT en de projectontwikkelaar REDEMA	• Circa 6.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed in fase 1 t/m 3	• Wijkerbaan fase 1: circa 550 m² BVO maatschappelijk vastgoed	
2013 Heemskerk: Beverwijk: • Samenwerkings-overeenkomst herstructurering De Wijkerbaan met de gemeente Beverwijk WOONopMAAT en de projectontwikkelaar REDEMA	• Circa 6.000 m² commercieel en maatschappelijk vastgoed in fase 1 t/m 3	• Woonzorgboerderij "De Reigershoeve" van in totaal zo'n 2.250 m² BVO maatschappelijk vastgoed, met 24 zorgappartementen, 12 dagopvangplaatsen en een beheerderswoning • Wijkerbaan, fase 2: een woonzorgcentrum voor de ViVa! Zorggroep van 6.000 m² BVO met 64 zorgappartementen	
Bij verkoop is geen sprake van een externe opgave.	De ambitie staat weergegeven in ons verkoopbeleid "De verkoopvijver van WOONopMAAT 2010".		

<i>Verkoop bestaande bouw</i>			
2009	Begroot is 55 woningen	Er zijn 59 woningen verkocht uit de bestaande bouw. De bijbehorende verkoopopbrengst is € 7,4 miljoen.	
2010	Begroot is 69 woningen	Er zijn 53 woningen verkocht uit de bestaande bouw. De bijbehorende verkoopopbrengst is € 7,4 miljoen.	
2011	Begroot is 60 woningen	Er zijn 111 woningen verkocht uit de bestaande bouw. Dit was 51 meer dan begroot. Als onderdeel van deze verkopen is in dit jaar 70 woningen in één keer aan een belegger verkocht. Het ging om appartementen die voor het merendeel in de vrije sector worden verhuurd (de Pantalon). De verkoopopbrengst van de 111 woningen is gelijk aan € 17,7 miljoen.	
2012	Begroot is 61 woningen	Er zijn 44 woningen verkocht uit de bestaande bouw. De bijbehorende verkoopopbrengst is € 6,6 miljoen.	
2013	Begroot is 59 woningen	Er zijn 23 woningen verkocht uit de bestaande bouw. De bijbehorende verkoopopbrengst is € 3,2 miljoen.	
<i>Samenvatting</i>		In de periode 2009 t/m 2013 hebben we 290 woningen verkocht. Dit is 14 minder dan de ambitie. Deze was 304 woningen voor deze periode. Qua aantallen zitten we op ruim 95% van de doelstelling.	
<i>Verkoop nieuwbouw</i>	Koopwoningen in gemengde projecten van WOONopMAAT worden verkocht voor rekening en risico van de aannemer die ze bouwt.		
2009		In 2009 zijn 7 woningen gebouwd voor de koopsector.	
2010		In 2010 zijn 20 woningen gebouwd voor de koopsector.	
2011		In 2011 zijn geen woningen gebouwd voor de koopsector.	
2012		In 2012 zijn geen woningen gebouwd voor	

		de koopsector.	
2013		In 2013 zijn 36 woningen gebouwd voor de koopsector.	
<i>Klantwaardering</i>		Bij de verkoop van woningen meten we de klanttevredenheid over het functioneren van de makelaar. In 2009 was de klanttevredenheid een 7,9. In 2010 een 8,3. In 2011 en 2012 een 8,4 en in 2013 een 8,5.	
2009 t/m 2013		WOONopMAAT en woningstichting Rochdale hebben onder opschortende voorwaarden op 4 mei 2010 overeenstemming bereikt over de overdracht van de volkshuisvestelijke activiteiten van Rochdale in Heemskerk aan WOONopMAAT. De oorsprong van de voorgenomen overdracht ligt in het feit dat Rochdale haar werkgebied wil beperken tot de gemeenten Amsterdam, Zaanstad, Purmerend, Diemen en Landsmeer. Omdat WOONopMAAT en Rochdale al enige jaren samenwerken in de IJmond en WOONopMAAT al enige jaren Rochdale vertegenwoordigt in de IJmond, zijn partijen met elkaar in overleg getreden over het voornemen van Rochdale om zich terug te trekken uit de IJmond. In vervolg hierop zijn Rochdale en WOONopMAAT in gesprek geraakt omtrent de overdracht van de betreffende activiteiten in de regio IJmond en het daarbij behorende bezit, rechten en verplichtingen. Rochdale en WOONopMAAT hebben ervoor gekozen om de taakoverdracht in 2013 te laten plaatsvinden. De taakoverdracht heeft op 9 augustus 2013 plaatsgevonden.	

Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
5. Kwaliteit wijken en buurten			7,3
5.1 Leefbaarheid			7
Leefbaarheid is een van de prestatievelden in het BBSH. Het is geregeld langs verschillende overlegvormen en overeenkomsten. De afspraken die in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 worden gemaakt zijn uiteenlopend. Waar het op neer komt is dat er in samenwerking met partners, het Huurdersplatform én bewoners(commisies) wordt geïnvesteerd in fysieke en sociale maatregelen voor een schone, hele en veilige woonomgeving. Ook de Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform en WOONopMAAT is hierin belangrijk. In het Reglement Wijkbudget zijn financiële afspraken gemaakt. De items die hieronder beschreven zijn, vallen onder het brede spectrum van leefbaarheid en zijn in meerdere of mindere mate opgenomen in de prestatieafspraken en overige overeenkomsten. In de prestatieafspraken van 2014 is voor het eerst opgenomen dat WOONopMAAT bij beperkte investeringsruimte voor leefbaarheid het volgende principe	De ambities van WOONopMAAT zijn afgestemd met de ambities van de gemeenten en dus conform Externe opgave.	In deze kolom staan de activiteiten en prestaties m.b.t. leefbaarheid beschreven.	

hanteert: eerst investeren in de woning, dan in de woonomgeving en vervolgens in de voorzieningen in de buurt.			
Inspraak Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform en WOONopMAAT	Conform Externe opgave	Om de inspraak te reguleren is bij WOONopMAAT een medewerker Participatie in dienst, die de spil is tussen de organisatie WOONopMAAT en de bewonersorganisatie. Zeker vijf keer per jaar is er overleg met het Huurdersplatform. Er is een vaste agenda. Elk kwartaal worden de prestaties van WOONopMAAT besproken aan de hand van de Toezichtrapportage. De voorzitter van het Huurdersplatform is tevens voorzitter van de vergadering. Ook organiseren we themabijeenkomsten om het kennisniveau te vergroten. WOONopMAAT faciliteert het secretariaat rondom de vergaderingen. Het Huurdersplatform is gehuisvest in de buurt Meerestein in een onderkomen van WOONopMAAT.	
Bewonerscommissies Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform en WOONopMAAT	Conform Externe opgave	Eind 2013 waren er 123 personen actief in een Bewonerscommissie of als contactpersoon. Er waren 47 van de 147 complexen vertegenwoordigd.	
Wijkinformatiebijeenkomsten (WIB) Samenwerkingsovereenkomst Huurdersplatform en WOONopMAAT	Conform Externe opgave	Op de WIB's (in het voorjaar) worden de Bewonerscommissies geïnformeerd over onze plannen op het gebied van (planmatig) onderhoud, leefbaarheid en wijkbeheer. De wijkschouw (in het najaar) met commissieleden is bedoeld om de complexen te bekijken door de ogen van de bewoners. Belangrijk is dat de Bewonerscommissies óns kunnen	

		informereren over wat er speelt in hun complex. Bovendien wordt in de WIB de besteding van de wijkbudgetten bepaald.	
--	--	--	--

Wijkbudget Reglement Wijkbudget	Conform Externe opgave	Voor alle wijken samen is er circa € 30.000 per jaar te besteden (€ 3,50 per huurwoning per jaar). Dit bedrag stelt WOONopMAAT samen met het Huurdersplatform beschikbaar. De investering moet altijd de leefbaarheid en het woonplezier in of direct rondom onze gebouwen vergroten. Bewonerscommissies of contactpersonen mogen ideeën indienen. De aanwezige deelnemers tijdens de Wijkinformatiebijeenkomst kennen onder voorbehoud het budget toe. De definitieve goedkeuring wordt gegeven door het Huurdersplatform en WOONopMAAT.	
Noodteams • Noodteam Convenant 2012-2016 • Convenant Kanswoningen	Conform Externe opgave	Het Noodteam is een samenwerkingsverband tussen de woningcorporaties, politie, instellingen voor psychiatrie, verslavingszorg, de GGD en de gemeenten. Het doel is om mensen met meervoudige problematiek die in een noodsituatie verkeren en overlast in de woonomgeving veroorzaken, hulp te bieden. Het Noodteam bestaat al sinds 1998 en overlegt eens in de zes weken. In het overleg screent het Noodteam kandidaten voor een kanswoning en bepaalt het de noodzaak van vrijwillige of verplichte ondersteuning (bemoeizorg). Het Noodteam toetst de voortgang van de ondersteuning, de mogelijkheid tot beëindiging ervan en de mogelijke overgang naar een gewoon huurcontract (zie punt 2.2 in deze tabel).	

Wijkvoorzieningen voor zorg en welzijn T.a.v. de nieuwbouw worden hier afspraken over gemaakt (zie punt 2.1 en 4.4 in deze tabel).	Conform Externe opgave maar dan niet alleen voor nieuwbouw.	Voorzieningen in de wijk dragen bij aan een levendige buurt en zijn belangrijke ontmoetingspunten voor bewoners. WOONopMAAT heeft zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw relatief veel zorg- en welzijnsvoorzieningen in eigendom en beheer. De exploitatie ligt bij de zorgpartijen. Voor de nieuwbouwprojecten in de periode 2009 t/m 2013 zie punt 2.1 en 4.4 in de tabel.	
Herstructurering Afspraken m.b.t. herstructurering zijn opgenomen in de prestatieafspraken en de samenwerkingsovereenkomsten met de gemeenten (zie punt 4 in deze tabel).	Conform Externe opgave	Herstructurering geeft een impuls aan het wonen. De variatie in woningtypen en de kwaliteit van woningen en de woonomgeving verbetert. In de periode 2009 t/m 2013 werkte WOONopMAAT samen met de gemeenten aan herstructureringsprojecten bij de Wijkerbaan, Lessestraat, Kerkweg, Plesmanweg, Jan van Polanenstraat, Westerweel- en Pieter Breugelstraat, Beethovenstraat/Haydnplein. Het gaat om de sloop van 361 woningen en de nieuwbouw van 343 huurwoningen en 50 koopwoningen (zie punt 4 in deze tabel).	
Bewonersbegeleiding bij herstructurering De afspraken over bewonersbegeleiding bij herstructurering (bijvoorbeeld bij sloop) staan vastgesteld in de Kaderregeling Sociaal Plan dat is afgesloten met het Huurdersplatform.	Conform Externe opgave	Bij elk herstructureringsproject richt WOONopMAAT een Projectorganisatie op, waarin ook de werkgroep Sociaal Plan zit, omdat we inspraak van bewoners en omwonenden erg belangrijk vinden. Bij het opstellen van het Sociaal Plan wordt met klankboardgroepen gewerkt. Naast het Sociaal Plan is er persoonlijke begeleiding. Inspraak is belangrijk voor de bewoners maar ook voor WOONopMAAT. Bij de grootschalige	

		herstructurering van de Wijkerbaan zijn geen bezwaarschriften geweest terwijl het om het uitplaatsen van 143 huishoudens ging. WOONopMAAT heeft een medewerker Bewonersbegeleiding in dienst voor het uitvoeren van de huisbezoeken en het begeleiden van de uitplaatsingen. Momenteel vinden de huisbezoeken en uitplaatsingen plaats van de 96 bewoners in de Simon van Haerlemstraat.	
5.2 Wijk- en buurtbeheer			7
Samenwerking De samenwerking is vastgelegd in Buurtcontracten en Wijkuitvoeringsprogramma's. Deze WUP's staan ook genoemd in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2010 t/m 2014. In afstemming met de gemeenten, zorgpartijen, de woningcorporaties en de politie worden samen met de bewoners jaarlijks WUP's opgesteld met als doel handhaving en verbetering van de leefbaarheid in de wijken. In de WUP's staan de afgesproken activiteiten, de personele inzet en het beschikbare budget van de partijen voor initiatieven in de wijk benoemd.	Conform Externe opgave	In Heemskerk en Beverwijk wordt er respectievelijk met Buurtcontracten en Wijkuitvoeringsprogramma's samen gewerkt met betrokken bewoners, wijkgroepleden, Politie, Pré Wonen, WOONopMAAT, Stichting Welzijn en de gemeenten.	
Wijkteams In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 is afgesproken dat er per wijk een actief wijkteam werkzaam is, bestaande uit een wijkopzichter, een technisch servicemedewerker en complexbeheerders. Het team	Conform Externe opgave	WOONopMAAT is plaatselijk goed bekend en herkenbaar aanwezig voor bewoners en woningzoekenden in de Noordelijke IJmond. Iedere wijk heeft zijn eigen wijkteam met een wijkopzichter, een technisch servicemedewerker en complexbeheerders. Zij verrichten structureel werkzaamheden die	

houdt toezicht en neemt fysieke maatregelen.		bijdragen aan wijkbeheer en leefbaarheid.	
--	--	---	--

Investerings in onderhoud In de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009 t/m 2014 staan geen specifieke afspraken over het onderhoud van het vastgoed van WOONopMAAT. In algemene zin staat er dat er wordt geïnvesteerd in fysieke en sociale maatregelen voor een schone, hele en veilige woonomgeving.	Conform Externe opgave maar WOONopMAAT gaat uit van een hoog kwaliteitsniveau. Het beleid voor de basis woningkwaliteit voor nieuwbouw en onderhoud van bestaande bouw staat weergegeven in het PvE van WOONopMAAT. Het onderhoud staat ook beschreven in de beleidsuitgangspunten van de bedrijfsprocessen in het Procedure Handboek op intranet. De kwaliteit van het onderhoud is op tal van punten genormeerd in de WOONopMAAT-meter.	Alle onderhoudswerkzaamheden dragen bij aan een hoger woongenot. WOONopMAAT kent vijf reguliere onderhoudssoorten: 1. Klachtenonderhoud: verhelpen van incidentele gebreken en reparatieverzoeken; 2. Mutatieonderhoud en woontechnische verbeteringen: onderhoud dat wordt uitgevoerd als de woning leegkomt; 3. Serviceonderhoud: onderhoud dat wij in de servicekosten verrekenen met de huurders. Bijvoorbeeld contracten voor schoonmaakwerk, tuinonderhoud, geiseronderhoud en dergelijke; 4. Kort cyclisch onderhoud: onderhoud met een cyclus kleiner of gelijk aan vijf jaar. Bijvoorbeeld onderhoudscontracten voor CV-ketels, liften en dergelijke; 5. Lang cyclisch onderhoud: onderhoud dat per complex wordt uitgevoerd met een cyclus groter dan vijf jaar. Bijvoorbeeld het vervangen van dakbedekking, schilderwerk, vervangen van CV-ketels en geisers.	
(Semi-) Openbaar groen Over het beheer van het (semi-) openbaar groen zijn geen prestatieafspraken gemaakt.		WOONopMAAT heeft een hovenier in dienst die het onderhoud pleegt aan het groen rondom de complexen.	

5.3 Aanpak overlast			8
Burenoverlast Over burenoverlast is in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2014 opgenomen dat WOONopMAAT een team van burenbemiddelaars inzet dat zich richt op de begeleiding van huurders met problematisch woongedrag (zorgbehoevend of woongenot verstorend) om zo de sociale leefbaarheid te versterken.	Conform Externe opgave maar dan gedurende de hele periode. Het beleid t.a.v. de bemiddeling bij burenoverlast staat omschreven in het Handboek Burenoverlast. Verder is er het Burenboekje en WOONenLEEF-regels	Het woongenot kan ernstig verstoord raken als één bewoner of één huishouden overlast veroorzaakt. WOONopMAAT is verplicht de overlastsituatie te onderzoeken en zich in te spannen om samen met de betrokkenen een oplossing te vinden. Wij hebben daar twee medewerkers Burenbemiddeling voor in dienst. Bij binnenkomst van een melding van overlast, wordt direct onderscheid gemaakt in het soort overlast en daarmee ook in de aanpak van de overlast. Om dit onderscheid te kunnen maken, wordt met zogenaamde overlastprofielen gewerkt. Van de 118 zaken is 83% met succes afgehandeld. Bij het bepalen van deze score is de tevredenheid van de klager maatgevend: de klager is tevreden met de geboden oplossing dan wel met de door ons verrichtte inspanning. WOONopMAAT geeft workshops en heeft het Burenboekje waarin bewoners wordt bijgebracht hoe zij goed om kunnen gaan met overlast van burenen. Ook werkt zij met de WOONenLEEF-regels.	
Hennepsteelt Het tegengaan van overlast en gevaarlijke situaties door hennepsteelt is opgenomen in de prestatieafspraken met gemeente Heemskerk en Beverwijk van 2009	Conform Externe opgave	WOONopMAAT heeft als beleid "Hennep is Eruit!" en werkt daarbij nauw samen met de politie en het fraudeteam van Liander. In de periode 2009 t/m 2013	

t/m 2014. De partijen bestrijden de illegale hennepkwekerijen in sociale huurwoningen zoals vastgelegd in het Hennepconvenant.		zijn er in het totaal 22 hennepkwekerijen (in woningen van WOONopMAAT) ontmanteld. Per jaar varieerde dat aantal van 2 tot 7.	
Externe opgaven	Ambities	Prestaties	beoordeling prestaties in relatie tot de opgaven
6. Overige / andere prestaties			7
Maatschappelijke opgave binnen WOONopMAAT en door medewerkers Afgezien van het Convenant Leerling Bouwplaatsen 2014-2019 voor leerlingen van Bouwmensen Kennemerland, zijn hierover geen afspraken gemaakt met externe partijen.	Conform Externe opgave m.b.t. het Convenant Leerling Bouwplaatsen 2014-2019, verder niet van toepassing.	Samen met collega corporaties, een aantal aannemers uit de regio en de betrokken gemeenten sloot WOONopMAAT in 2008 een convenant af dat loopt tot 2014. Dit convenant is verlengt tot 2019. Het gaat om het aanbieden van leerlingbouwplaatsen bij de aannemers die onze nieuwbouwprojecten uitvoeren, om zich verder te bekwamen in de bouw. Vanaf 2011 is WOONopMAAT gestart met het invoeren van een Make a Difference Day, waarbij het voltallige personeel van WOONopMAAT één dag werkt aan een project dat past in onze maatschappelijke opgave. In 2011 heeft het personeel rondom diverse complexen de openbare ruimte opgeknapt. In april 2014 heeft het personeel geklust bij woonzorgboerderij De Reigershoeve.	