

# 1. Inleiding

Een aantal corporaties, verenigd in het Netwerk, heeft in 2005 het initiatief genomen om te komen tot de ontwikkeling van een nieuw stelsel voor maatschappelijke visitatie. Het Netwerk heeft de SEV gevraagd dit te willen ondersteunen. Medio 2006 was het visitatiestelsel in hoofdlijnen ontwikkeld en is een pilot van start gegaan. Woningcorporatie Parteon, lid van het Netwerk, heeft aan deze pilot meegedaan en Ecorys verzocht deze bij haar uit te voeren. Het doel van een maatschappelijke visitatie is als volgt verwoord.

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

In de Aedescode is begin 2007 de verplichting opgenomen om zich eens per vier jaar te onderwerpen aan een audit, die gestructureerd een oordeel oplevert over de maatschappelijke prestaties.

Parteon heeft 17.000 woningen in de Zaanstreek in beheer. Dat is twee/derde van de totale voorraad sociale huurwoningen. Parteon is in 2005 ontstaan uit een fusie tussen de Woonmij Zaanstad en Saenwonen. Per 1 januari 2007 heeft een fusie met Goed Wonen Assendelft plaatsgevonden. Het werkgebied van Parteon omvat de Zaanstreek.

## 2. Aanpak

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

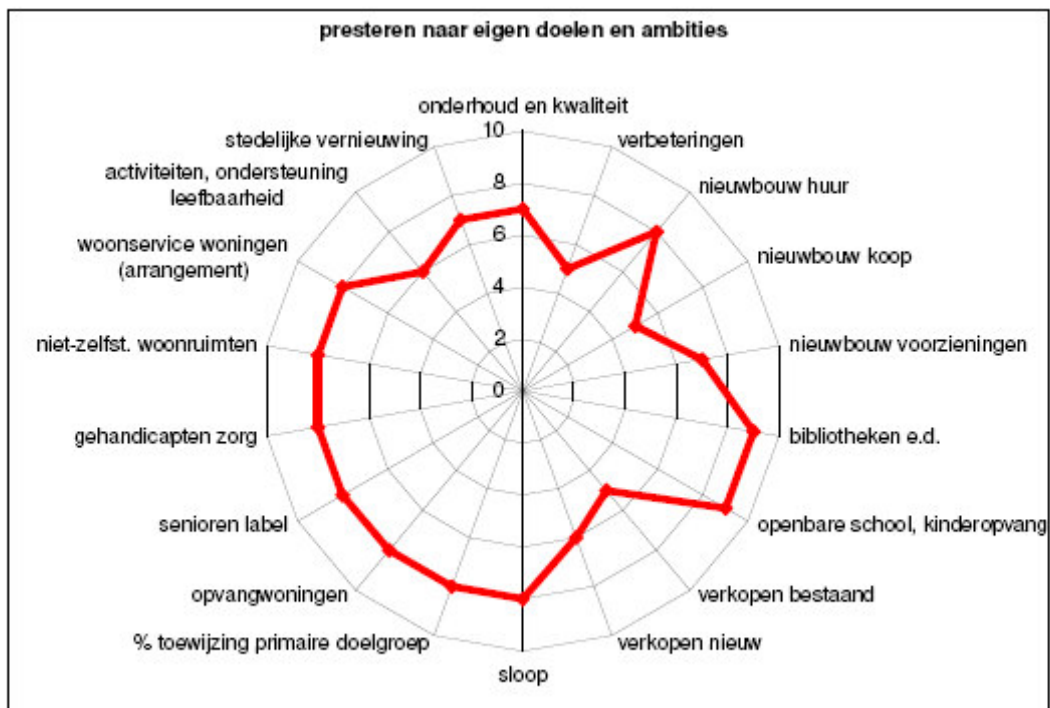
- Eigen ambities en doelen
- Presteren volgens de stakeholders
- Presteren naar lokale/regionale opgaven
- Presteren naar vermogen, duurzaamheid en efficiency

Het presteren is beoordeeld aan de hand van interne interviews en interviews met stakeholders. Verder heeft desk-research plaatsgevonden. Prestaties zijn beoordeeld aan de hand van cijfers op een schaal van 1 t/m 10.

### 3. Presteren naar eigen ambities en doelen

De eigen ambities en doelen zijn voornamelijk gebaseerd op de nota synthese, die ten tijde van de fusie is opgesteld. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van jaar- en kwartaalverslagen.

In onderstaand spinnenweb zijn de prestaties weergegeven.



Voor de beoordelingen van het Presteren naar eigen Doelstellingen en Presteren naar Opgaven is de volgende toelichting relevant.

- Beschikbaarheid:  
de kwantitatieve beoordeling van de beschikbaarheid van woningen is redelijk. De nieuwbouwproductie en de verkoop van woningen blijven achter bij de eigen doelstellingen en bij de opgaven.
- Betaalbaarheid:  
de toewijzing van woningen aan de primaire doelgroep ligt op een goed niveau.
- Bijzondere doelgroepen:  
er wordt veel aandacht geschonken aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Met tal van partners zijn hierover afspraken gemaakt.
- Leefbaarheid en veiligheid :  
Parteon heeft in dit kader een aantal consultants herstructurering en leefbaarheid alsmede een aantal wijktoezichthouders. Hierbij wordt samengewerkt met andere partijen in Zaanstad. Daarnaast spant Parteon zich in voor het in standhouden van de buurthuizen door bijvoorbeeld aankoop en exploitatie van deze buurthuizen.
- Bouwproductie:  
de nieuwbouwproductie bleef in de afgelopen jaren achter bij de lokale opgave. Er wordt echter wel een inhaalslag van de opleveringen verwacht, maar de vraag is of de ambitie niet te hoog ligt.
- Stedelijke vernieuwing: positieve beoordeling op basis van wat in de Rosmolenwijk wordt voorgestaan. Als kanttekening wordt hier wel het achterblijven op de oorspronkelijke planning genoemd.

## 4. Presteren volgens stakeholders

Voor het onderdeel presteren volgens stakeholders hebben interviews met stakeholders plaatsgevonden. Voor dit onderdeel is de waardering 7 opgenomen. Samengevat luidt het oordeel als volgt.

### **Doelgroep**

- Door de stakeholders wordt aangegeven, dat de keuze voor een brede doelgroep duidelijk zichtbaar is binnen het beleid van Parteon.
- De aandacht voor het souterrain van de woningmarkt is herkenbaar bij de betrokken stakeholders.

### **Maatschappelijke en lokale verankering**

- Dit thema is niet bij alle stakeholders even duidelijk.
- De aandacht voor bijzondere doelgroepen wordt in dit kader ook wel genoemd.
- Een aantal stakeholders merkt op dat Parteon bereid is om initiatieven op dit gebied te nemen. De daadwerkelijke uitvoering van de plannen is nog niet altijd even concreet.
- De focus op de maatschappelijke doelstellingen is niet altijd aanwezig.

### **Gebiedsontwikkeling**

- Het thema gebiedsontwikkeling roept bij de stakeholders de vraag op wat er precies bedoeld wordt met dit thema. Aan de andere kant wordt opgemerkt, dat Parteon door de grote hoeveelheid projecten natuurlijk een vooraanstaande rol speelt, maar dat het vanuit de visie en de missie niet duidelijk naar voren komt als specifiek thema.
- Parteon zou op dit gebied een voorloper kunnen zijn.
- Communicatie naar de verschillende partijen (en de bewoners) is een belangrijk aspect.

### **Keuzevrijheid**

- Wanneer met name stakeholders in het maatschappelijke veld met specifieke huisvestingsvragen komen, wordt hier door Parteon veelal gehoor aan gegeven.
- Het TeWoonconcept dat specifiek in de uitwerking van het thema genoemd wordt, wordt volgens een aantal stakeholders nog niet duidelijk uitgedragen in de markt.

### **Werkgebied**

- Voor zover de stakeholders iets opgemerkt hebben over het werkgebied van Parteon kan vastgesteld worden, dat ze het als positief ervaren dat het werkgebied beperkt blijft tot de Zaanstreek.

### **Posities**

- Het merendeel van de stakeholders heeft hier geen direct zicht op.
- Voor zover dat wel het geval is, wordt aangegeven dat de ambities met name op nieuwbouwwebied erg groot zijn.
- Een aantal maal is opgemerkt dat deze ambities wellicht te groot zijn en een markttechnisch risico vormen.

### **Gemeente**

- De stakeholders zijn van mening dat Parteon actief betrokken moet blijven bij de gemeente en daarin sturend zou moeten zijn.
- Door de gemeente Zaanstad is aangegeven dat de intentie uitgesproken is, dat er in 2007 een breed gedragen woonvisie geschreven zal worden. Hierdoor kunnen de gemeentelijke ambities duidelijk(er) gekoppeld worden aan de ambities van Parteon.

### **Regionale functie**

- Het streven naar gedifferentieerde woonmilieus binnen de Zaanstreek is duidelijk zichtbaar als doelstelling van Parteon. Er wordt ook aangegeven dat dit belangrijk is.

### **Betaalbaarheid**

- De relatie tussen prijs en kwaliteit wordt gezien als een belangrijk speerpunt in de ontwikkeling van woningen voor verschillende doelgroepen.
- Hierbij moet wel aandacht blijven bestaan voor de betalingsmogelijkheden van een aantal specifieke doelgroepen. Hierin is en blijft het zoeken naar de juiste balans belangrijk.

### **Bewonerswaardering**

- Voor het merendeel van de stakeholders is dit thema niet echt zichtbaar, anders dan de activiteiten die Parteon initieert op het gebied van leefbaarheid van wijken.
- De bewonersraad en het wijkplatform Rosmolenbuurt hebben hier wel zicht op vanuit de specifieke herstructureringsoperatie. Hier is de waardering van de bewoners, mede door de traagheid van het herstructureringstraject en de minder goede communicatie op dit punt, minder groot.

### **Portefeuilleontwikkeling**

- Het merendeel van de stakeholders heeft geen direct zicht op dit thema.

### **Investeren in leefbaarheid**

- Dit thema wordt door nagenoeg alle stakeholders herkend. Parteon doet veel aan de leefbaarheid in de woonwijken; soms wellicht te veel.
- Parteon heeft oog voor de omgeving.
- Sommige stakeholders geven ook aan, dat een deel van de investeringen eigenlijk de verantwoording van de gemeente Zaanstad is.
- Er is vertrouwen in Parteon wat betreft dit thema.

### **Woningkwaliteit**

- Het merendeel van de stakeholders heeft geen direct zicht op dit thema.

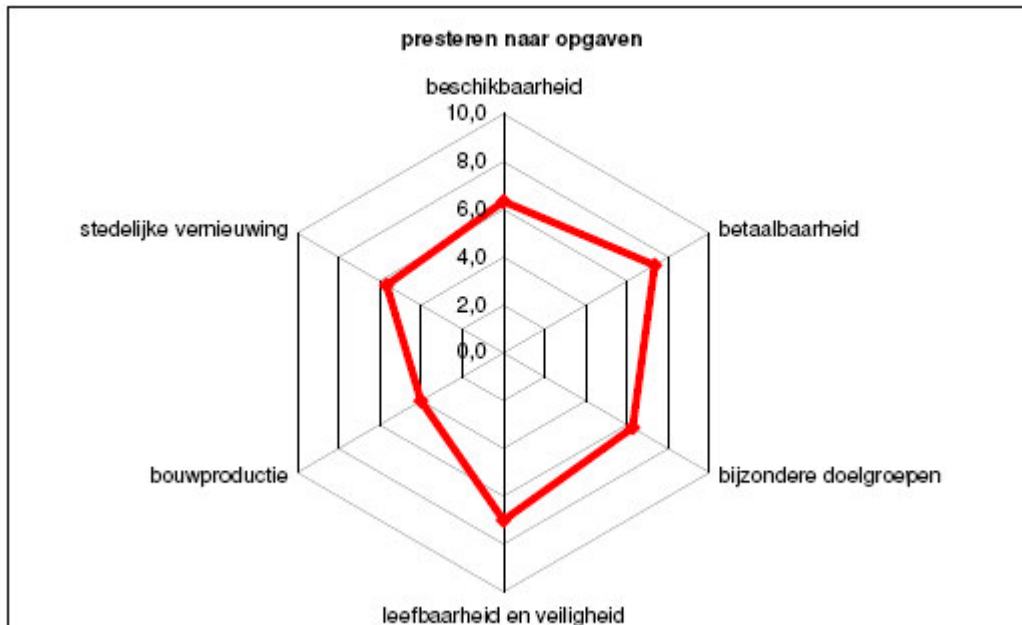
### **Bedrijfsonroerend goed**

- Voor zover de stakeholders zicht hebben op dit thema, wordt bevestigd dat dit geen core-business van Parteon is.
- Daar waar Parteon zich wel bezighoudt met bedrijfsonroerend goed, wordt dat als positief ervaren.

## 5. Presteren naar lokale/regionale opgaven

De opgaven in het werkgebied van Parteon zijn (nog) niet vastgelegd in een woonvisie en/of prestatieafspraken. De opgaven zijn gehaald uit het coalitieakkoord van de gemeente Zaanstad en de afspraken die gemaakt zijn op het gebied van de woonservicewijken.

Vanuit het coalitieakkoord kan niet direct geconcludeerd worden wat de opgave van Parteon is.



Met name de beoordeling van het presteren op het prestatieveld bouwproductie wijkt af van de overige beoordelingen.

## **6. Presteren naar Vermogen, Duurzaamheid en Efficiëntie**

Voor dit onderdeel zijn als waarderingen opgenomen:

Presteren naar Vermogen en de Duurzaamheid daarvan: 8

Presteren naar Efficiëntie: 7,5

### ***Presteren naar Vermogen en Duurzaamheid***

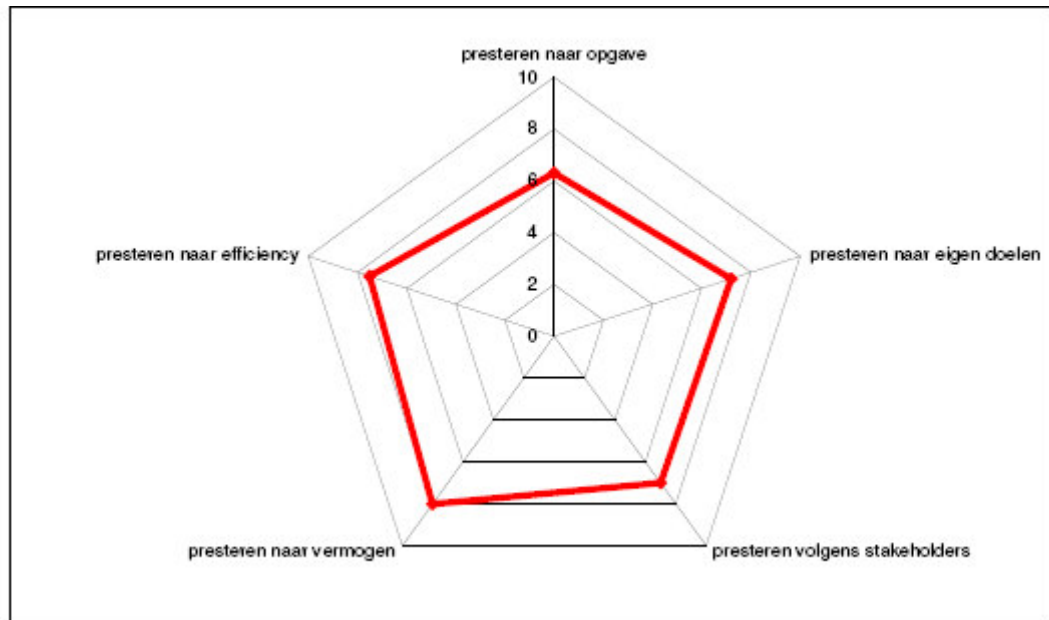
- Parteon is een financieel gezonde, actieve corporatie die een grote investeringsbereidheid heeft. De opgaven in de stad zijn daarin bepalend. De balans tussen enerzijds (onrendabel) investeren in nieuwe voorraad en de beoogde verkopen van enerzijds nieuwe koopwoningen en ook woningen uit bestaand bezit, is bepalend voor de financiële meerjarenraming. De match tussen vraag en aanbod is daarbij van dominant belang. De sturing op beide aspecten (nieuwbouw en verkoop) is daarom van groot belang.
- De investeringsbereidheid van Parteon wordt onder meer geïllustreerd door de referentieprofielen die het CFV heeft opgesteld. Parteon komt daaruit naar voren als een actieve corporatie die in vergelijking met de referentiegroep veel investeert in het bezit, in nieuwbouw en in leefbaarheid. De productie-prestaties in de afgelopen jaren zijn echter achtergebleven bij de voornemens. Daarover is het oordeel negatief. Dat maakt de productievoornemens extra gevoelig op slaagkans.
- Daarbij is de constatering wel relevant dat sprake is van een naar het oordeel van het CFV goede financiële positie met weliswaar een afnemende vermogensovermaat. Dat laatste maakt het voorgaande punt extra gevoelig.
- Per saldo leidt dit tot het oordeel dat Parteon goed presteert.

### ***Presteren naar Efficiëntie***

- Parteon is op grond van de benchmark van de netto bedrijfslasten te kwalificeren als een met haar referentiegroep vergelijkbare organisatie.
- Er is op onderdelen nog sprake van een duidelijke noodzaak tot focus op een nieuwe taak van de corporatie in haar post-fusie periode (vormgeving en aansturing van de organisatie, de beleidskeuzes die gemaakt worden).

## 7. Totaalbeeld

Het totaalbeeld geeft aan dat Parteon voldoende tot goed scoort op de aangegeven prestatievelden.



De scores op de door de SEV aangegeven prestatievelden bevinden zich overwegend tussen 7 en 8. Het oordeel over Presteren naar Opgaven komt daaronder uit met een 6,3. De relatief lage score wordt met name veroorzaakt door het achterblijven van de bouwproductie en de enorme ambitie op dit punt.