

Maatschappelijke visitatie

2018 tot en met 2022

Opdrachtgever: Charlotte van Beuningen

Rotterdam, 7 april 2023



Maatschappelijke Visitatie

2018 tot en met 2022

Opdrachtgever:

Charlotte van Beuningen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Bea Weber

Rotterdam, 7 april 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	7
A. Recensie	8
B. Scorekaart	11
C. Samenvatting	12
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	17
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	18
1.6 Beschrijving van de ambities	23
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	25
2 Presteren volgens Belanghebbenden	27
2.1 Inleiding	28
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	28
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	28
2.4 Boodschap	36
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	39
3 Presteren naar Vermogen	40
3.1 Inleiding	41
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	41
3.3 Vermogensinzet	41
4 Governance van maatschappelijk presteren	44
4.1 Inleiding	45
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	45
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	45
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	47
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	49
Deel 3: Bijlagen	51
Bijlage 1: Position Paper	52
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	55
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	57
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	59
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	60
Bijlage 6: Bronnenlijst	64
Bijlage 7: Prestatietabel	65

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatieperiode

Charlotte van Beuningen is in oktober 2019 ontstaan uit een fusie tussen Woonwijze en Charlotte van Beuningen. Rechtsvoorganger Woonwijze is in 2018 gevisiteerd over de jaren 2014 tot en met 2017. Rechtsvoorganger Charlotte van Beuningen is in 2017 gevisiteerd over de jaren 2011 tot en met 2016.

De gefuseerde organisatie heeft daarna de naam 'Charlotte van Beuningen' gekozen. Gezien het grote verschil in omvang tussen de rechtsvoorgangers, heeft deze visitatie voor het jaar 2019 vooral betrekking op het voormalige Woonwijze. Charlotte van Beuningen heeft Ecorys in 2022 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De maatschappelijke

visitatie beslaat de jaren 2018 tot en met 2022. Vanwege de tijdelijke afwezigheid in 2022 van de bestuurder heeft Charlotte van Beuningen uitstel bij Aw aangevraagd voor de uitvoering van de visitatie. Deze visitatie is daarom enkele maanden later afgerond dan de oorspronkelijke deadline in januari 2023.

De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Bea Weber.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie 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 of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;

Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;

Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Leon van den Dungen voor de prettige samenwerking.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Woonstichting Charlotte van Beuningen is grotendeels werkzaam in de gemeente Vught (93% van het bezit). Daarnaast heeft de woonstichting bezit in onder andere 's Hertogenbosch en Oisterwijk (7% van het bezit). De corporatie is in 2019 ontstaan uit een fusie tussen de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting en Woonwijze. Bijzonder aan de fusie was dat de grootste rechtsvoorganger Woonwijze (ruim 3.100 verhuureenheden) de naam van de kleinere (184 verhuureenheden) heeft overgenomen. Er is dan ook een speciale reden dat dit is gedaan. De bestuurder geeft hierover in de position paper de volgende toelichting.

“Een naam die we met trots dragen en die ons meer identiteit geeft. We laten ons inspireren door de daden van deze bijzondere vrouw. Charlotte van Beuningen en haar man Willem bouwden als eersten fijne en betaalbare huizen in Vught. In de jaren '30 van de vorige eeuw was Charlotte een steun en toeverlaat voor mensen die dat nodig hadden. Zo maakte zij 'Vught voor ons allemaal'. En dat willen wij ook. Hoewel de tijden anders zijn, blijft zij een lichtend voorbeeld en inspiratiebron voor ons. In haar ondernemerschap en in haar betrokken warme hart.”

Charlotte van Beuningen heeft tijdens de visitatieperiode te maken gekregen met een aantal ingrijpende gebeurtenissen zoals de Corona-pandemie en het tijdelijk uitvallen van de bestuurder. Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Charlotte van Beuningen deze goed heeft opgepakt. Men heeft op creatieve wijze geprobeerd het contact met bewoners in stand te houden en de organisatie heeft gezamenlijk een grote rol gespeeld in het oppakken van de taken van de uitgevallen bestuurder.

In de voor deze visitatie geschreven position paper gaat de bestuurder in op de belangrijkste opgaven. Deze liggen naast de bijna standaard opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid van woningen en verduurzaming vooral op het gebied van het actief bijdragen aan maatregelen die variatie op sociaal, cultureel, ecologisch en economisch gebied in buurten bevorderen. Charlotte van Beuningen zet daarbij ook in op het uitbreiden van haar activiteiten op het gebied van participatie en leefbaarheid naar alle buurten en wijken waar de corporatie mensen huisvest. De visitatiecommissie is van mening dat de opgaven die worden genoemd passend zijn bij de lokale situatie in Vught en ook passen bij de ontwikkeling die breder in de maatschappij wordt aangetroffen. Samenwerken met andere partijen in het sociale domein wordt immers steeds belangrijker omdat de vraagstukken waarmee woningcorporaties worden geconfronteerd steeds meer een integraal karakter hebben. Dit houdt in dat zij niet meer door een organisatie of instantie zelfstandig kunnen worden opgepakt.

Vorige visitatie

Charlotte van Beuningen (Woonwijze) is in 2018 gevisiteerd over de jaren 2014 tot en met 2017. De toenmalige visitatiecommissie kwam tot de conclusie dat de corporatie over het algemeen ruim voldoende tot zelfs op onderdelen goed had gepresteerd. Er was daarbij sprake van een laagdrempelige lokaal verankerde corporatie die goed samenwerkte met de partijen in Vught. De belanghebbenden waren over het algemeen tevreden over de samenwerking en de prestaties van de corporatie.

Hoewel er geen grote verbeterpunten uit de vorige visitatie naar voren kwamen, noemde de voormalige visitatiecommissie twee aandachtspunten. Het beter structureren van de samenwerkingen binnen Vught én de beschikbaarheid van sociale woningen in het werkgebied.

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie is gebleken dat Charlotte van Beuningen goed met deze aandachtspunten aan de slag is gegaan. Een duidelijk voorbeeld is de realisatie van de Grote Zeehelden Buurt. Een buurt waar 98 verouderde woningen plaatsmaakten voor 152 nieuwbouw woningen. Ook heeft Charlotte van Beuningen duidelijk ingezet op het versterken van de samenwerkingen met gemeente en sociaal-maatschappelijke partners in Vught en hebben deze samenwerkingen ook geleid tot concrete resultaten voor de bewoners.

Belangrijk voor Charlotte van Beuningen is dat de benodigde groei samen gaat met variatie en kwaliteit. In dat kader is de beschreven ontwikkeling in de Zeeheldenbuurt waarbij duurzame nieuwbouwwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd bewonderenswaardig voor een kleine organisatie. Naast de Zeeheldenbuurt heeft Charlotte van Beuningen beperkt nieuwbouw gepleegd. Dit kan echter Charlotte van Beuningen niet volledig worden aangerekend omdat de ambities en uitvoering belemmerd werden door externe politieke factoren, bijvoorbeeld toen de gemeente Vught de sociale nieuwbouw had stopgezet. Gedurende de visitatieperiode werd de nieuwbouwproductie aldus beperkt door het lokale politieke landschap. Voor de toekomst is dit een probleem omdat hierdoor de ambitie om minimaal 210 tot 600 woningen toe te voegen niet concreet gemaakt kan worden in plannen. Het politieke landschap is bovendien in Vught uitdagend. De visie op de wenselijkheid van sociale woningbouw wisselt namelijk regelmatig. De belanghebbenden zien dit ook en geven daarom Charlotte van Beuningen het advies krachtiger bij de gemeente aan te dringen op het concreter maken van de nieuwbouwplannen door locaties aan te wijzen.

Ook tijdens deze visitatie heeft Charlotte van Beuningen ruim voldoende tot goed gepresteerd bij het invullen van de opgaven in de prestatieafspraken. De belanghebbenden zijn bovendien zonder uitzondering erg te spreken over de prestaties én het contact met medewerkers van Charlotte van Beuningen. Bijzonder is dat dit volgens Charlotte van Beuningen met het zogenoemde 'gouden randje' moet gebeuren. Dit staat voor: "we zijn warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar".

De visitatiecommissie heeft door de gesprekken met de belanghebbenden vastgesteld dat deze het gouden randje herkennen. Charlotte van Beuningen wil bijvoorbeeld dichtbij de huurder staan door buurtschouwen te organiseren in samenwerking met de gemeente en politie. Tijdens de buurtschouwen kunnen bewoners in contact komen met de corporatie en aangeven wat er in de buurt aangepakt moet worden.

Ook is het bijzonder dat belanghebbenden melden dat de gefuseerde organisatie het DNA van de voormalige Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting heeft overgenomen. Het contact met het Gouden Randje is bovendien geborgd in de organisatie. Medewerkers krijgen bijvoorbeeld de ruimte om vanuit de bedoeling te handelen/maatwerk te leveren en gebruik te maken van 'verschilbudgetten'. Hieruit blijkt in de ogen van de visitatiecommissie dat Charlotte van Beuningen de huurder echt centraal zet.

De visitatiecommissie is het ook opgevallen dat in Vught een actief lokaal netwerk aanwezig is dat zich inzet voor tal van maatschappelijke opgaven. Hierbij wordt door een groot aantal lokale partijen en instanties samengewerkt. De gesproken belanghebbenden uit dit netwerk waarderen ook de rol van Charlotte van Beuningen omdat deze probeert alle organisaties te betrekken en zo nodig te activeren. De corporatie organiseert daarnaast regelmatig bijeenkomsten over actuele thema's. Bijvoorbeeld over armoede en schuldhulpverlening en biedt informatie aan haar bewoners over financiële regelingen van de gemeente. Door de goede samenwerking in het lokale netwerk zijn bij opspelende kwesties, zoals een huurachterstand, de lijnen daarom kort en neemt Charlotte van Beuningen gelijk contact op met de gemeente.

Richting de toekomst

In de position paper geeft de bestuurder aan dat de koers haar vruchten heeft afgeworpen en dat daarom deze graag wordt bestendigd. De visitatiecommissie kan zich hier goed in vinden. Charlotte van Beuningen heeft immers het goede prestatieniveau vastgehouden, maar heeft zich daarbij ook duidelijk ontwikkeld in de wijze waarop dit gebeurt. Ook is de corporatie van grote betekenis voor de volkshuisvesting in Vught en wordt de ingeslagen koers door de belanghebbenden gewaardeerd. Net als vier jaar geleden heeft de visitatiecommissie dan ook geen zwaarwegende punten gevonden die direct om aandacht vragen. Wel wil de commissie ten behoeve van de beleidsagenda enkele zaken meegeven:

- Besteed bij het selecteren en aanstellen van een nieuwe bestuurder nadrukkelijk aandacht aan de wijze waarop de ingezette koers (met het gouden randje) kan worden voortgezet. Communiceer bovendien proactief met de belanghebbenden op dit punt. Zij vragen zich immers af waar zij straks aan toe zijn.
- Ga het gesprek met de gemeente aan over bouwlocaties om zo de ambitie van 300 tot 600 nieuwe woningen te concretiseren.
- Versterk de organisatie zodat zij structureel goed in kan spelen op (toekomstige) opgaven op het gebied van bijvoorbeeld nieuwbouwoontwikkeling, duurzaamheid en het sociale domein.
- Versterken de koppeling tussen de 'resultaten' uit het ondernemingsplan en de voortgang in de tertiaalrapportages, zoals in de ontwikkelde voortgangsmonitor wordt gedaan.

B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,5	7,1	7,3	7,3	7,2	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	7,8	8,2	8,0	8,1	7,8	8,0	50%	8,2
Relatie en communicatie						8,6	25%	
Invloed op beleid						8,2	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						8,0	100%	8,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				8,0	7,5	33%	7,8
	Prestatiebestuur				7,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording				8,0			

Thema 1: Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid)

Thema 2: Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid)

Thema 3: Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Thema 4: Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid)

Thema 5: Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid)

C. Samenvatting

Charlotte van Beuningen krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel C.1: Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,4
Presteren volgens Belanghebbenden	8,2
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,8

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,4 De visitatiecommissie concludeert dat Charlotte van Beuningen vanuit het perspectief Presteren naar Opgaven en Ambities ruim voldoende presteert. Charlotte van Beuningen heeft met de ontwikkeling van de Zeeheldenbuurt een omvangrijke bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Bovendien huisvest de corporatie verschillende bijzondere doelgroepen en trekt de 'mensgerichte' corporatie samen met huurders en samenwerkingspartners op in het verbeteren van de leefbaarheid.

Presteren volgens Belanghebbenden

8,2 De visitatiecommissie concludeert dat Charlotte van Beuningen vanuit het perspectief Presteren volgens Belanghebbenden goed presteert. De samenwerking wordt door belanghebbenden omschreven als laagdrempelig, constructief en prettig. Aldus wordt het 'gouden randje' van Charlotte van Beuningen zowel in de samenwerking als binnen de invulling van de volkshuisvestelijke thema's onderschreven door de belanghebbenden. Dit blijkt onder andere uit dat Charlotte van Beuningen actief de samenwerking opzoekt met andere partijen en binnen de samenwerking haar menselijke kant boventoon voert.

Presteren naar Vermogen

8,0 De visitatiecommissie concludeert dat Charlotte van Beuningen vanuit het perspectief Presteren naar Vermogen goed presteert. Charlotte van Beuningen kan haar vermogenskeuzen goed toelichten. De maatschappelijke aspecten en de belangen van de huurders worden hierbij goed meegenomen. Charlotte van Beuningen scoort onder het gemiddelde van de jaarlijkse Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten per vhe. Er zijn door Aw geen opmerkingen gemaakt waaruit kan worden opgemaakt dat de financiële continuïteit van Charlotte van Beuningen op korte termijn in gevaar is.

Governance van maatschappelijk presteren

7,8 De visitatiecommissie concludeert dat Charlotte van Beuningen vanuit het perspectief Governance van maatschappelijk presteren goed presteert. Charlotte van Beuningen heeft de eigen ambities onderbouwd en uitgewerkt naar SMART geformuleerde resultaten. De voortgang op de verschillende thema's en opgaven uit het ondernemingsplan wordt gemonitord via tertiaalrapportages. De RvC betreft de thema's en de opgaven in het toezicht en is betrokken bij de strategievorming. Bovendien is de RvC evenals Charlotte van Beuningen lokaal verankerd. Charlotte van Beuningen gebruikt de sterke lokale verankering voor het legitimeren van de (beleids)keuzes en de prestaties. De corporatie legt vervolgens verantwoording af via onder andere het jaarverslag, de website en sociale mediakanalen.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Woonstichting Charlotte van Beuningen is grotendeels werkzaam in de gemeente Vught (93% van het bezit). Daarnaast heeft de woonstichting bezit in onder andere 's Hertogenbosch en Oisterwijk (7% van het bezit).

Woningbezit

Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft een divers verhuuraanbod (zie onderstaande tabel). Het overgrote deel van het bezit zijn woningen (94,1%), bestaande uit zelfstandige woningen (89,9%), onzelfstandige woningen (0,3%) en intramuraal zorgvastgoed (3,9%). Daarnaast bezit de Woonstichting overig vastgoed (6,0%), namelijk parkeervoorzieningen (5,6%) en bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed (0,4%).

Tabel D.1: Woningbezit

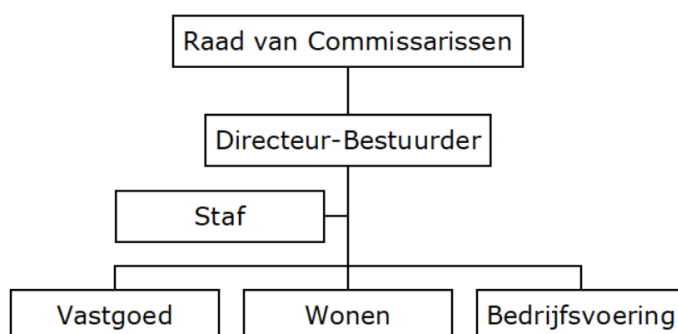
Gemeente	Aantal woningen	Garageboxen en parkeerplaatsen	BOG/MOG/ZOG	Totaal
Vught	2.991	155	106	3.252
's-Hertogenbosch	146	42		188
Oisterwijk	15		42	57
Totaal	3.152	197	148	3.497

Organisatiestructuur

Sinds 2020 zijn de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting en Woonwijze gefuseerd tot woonstichting Charlotte van Beuningen. De organisatie van woonstichting Charlotte van Beuningen wordt gekenmerkt door open communicatie waarbij transparant, betrouwbaar en zorgvuldig handelen centraal staan. Binnen de organisatie wordt er altijd gestreefd naar het vinden van een gezamenlijke oplossing. De organisatiestructuur bestaat uit de afdelingen Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering, die vallen onder de verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken binnen de organisatie. In 2022 bestond de RvC uit vijf personen.

In 2022 waren er 30 medewerkers in dienst bij woonstichting Charlotte van Beuningen en een personeelsbezetting van 26,4 fte

Figuur D-1: Organogram Charlotte van Beuningen



Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Charlotte van Beuningen wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,5	7,1	7,3	7,3	7,2	75%	7,4
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	

Thema 1: Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid)

Thema 2: Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid)

Thema 3: Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Thema 4: Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid)

Thema 5: Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid)

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Charlotte van Beuningen heeft voor de jaren 2021 en 2022 prestatieafspraken opgesteld collega corporaties Woonveste, TBV Wonen, gemeente Vught, en de huurdersbelangenorganisaties Huurdersvereniging Heusden, HuurdersBelangenOrganisatie TBV Wonen en Huurders Belangen Vereniging (HBV) Charlotte van Beuningen. Voor de periode 2018 tot en met 2020 stelde de partijen afzonderlijk prestatieafspraken op.

Prestatieafspraken in gemeente Vught

De bovengenoemde partijen stellen gezamenlijk de prestatieafspraken op aan de hand van de indeling van de nieuwe woonvisie. De thema's van de prestatieafspraken zijn: Groei met variatie en kwaliteit, Wonen en Zorg, Evenwichtige en duurzame wijken en Bijzondere doelgroepen. Per thema zijn de prestatieafspraken uitgewerkt. Vanaf 2022 maken de samenwerkende partijen gebruik van meerjarenafspraken. Deze afspraken worden jaarlijks herijkt en zetten de algemene koers voor de jaarlijkse prestatieafspraken.

Aanvullende documenten/convenanten

Charlotte van Beuningen heeft samen met gemeente Vught, collega-corporaties, netwerkpartner of huurdersorganisaties de volgende samenwerkingsafspraken en convenanten:

- Samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissie Lunetten;
- Convenant Gezamenlijke aanpak drugsoverlast vanuit (huur)woningen;
- Samenwerkingsovereenkomst HBV;
- Samenwerkingsovereenkomst bewonerscommissies;
- Uitvoeringsovereenkomst WMO;
- Modelstatuut Onderhoudsprojecten.

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Het proces om tot de prestatieafspraken te komen

In de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen jaarlijks prestatieafspraken opgesteld in overleg met de gemeente Vught, collega-corporaties en huurdersorganisaties. De prestatieafspraken zijn voortgekomen uit de woonvisie. Het proces om tot de prestatieafspraken te komen bestaat uit een aantal door Aedes, VNG en de Woonbond opgestelde stappen. Volgens deze stappen worden vier- á vijfjaarlijks meerjarenafspraken vastgesteld door de gemeente, stakeholders, corporaties en huurdersorganisaties. Vervolgens worden de afspraken verder uitgewerkt in jaarlijkse prestatieafspraken door de corporaties en huurdersorganisaties.

De prestatieafspraken zijn duidelijk omschreven en sluiten aan bij lokale opgaven

De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken helder zijn omschreven en duidelijk gekoppeld worden aan lokale opgaven in gemeente Vught. De prestatieafspraken zijn tevens duidelijker geworden door het gebruik van meerjarenafspraken. Voor elk van de vier thema's zijn er meerjarenafspraken uiteengezet. Vervolgens worden er jaarlijkse prestatieafspraken gekoppeld aan de meerjarenafspraken. In de jaarafspraken staat duidelijk vermeld welke partij ervoor verantwoordelijk is. Een voorbeeld uit de prestatieafspraken van 2022:

- *Meerjarenafpraak*: "Gemeente en corporaties zetten zich in voor de huisvesting van mensen die uitstromen uit de zorgvoorzieningen"
- *Prestatieafpraak*: "Corporaties en gemeente werken naar een beleidskader waarin contingentafspraken en aantallen voor de huisvesting van de uitstroom BW/MO worden gemaakt. Waar nodig wordt hiervoor huisvesting gezocht. De woonvisie vermeldt de behoefte."

De visitatiecommissie constateert dat lokale opgaven adequaat in beeld worden gebracht. Bovendien is het duidelijk welke bijdrage Charlotte van Beuningen zal leveren aan de opgaven. Daarmee zijn de prestatieafspraken transparant en navolgbaar.

De prestatieafspraken zijn concreet en wederkerig

De visitatiecommissie constateert dat de prestatieafspraken concreet en wederkerig zijn opgesteld. Gedurende de visitatieperiode, zowel voor als na de fusie, waren de prestatieafspraken zeer concreet. Het gebruiken van meerjarenafspraken waaruit de prestatieafspraken voortvloeien draagt hieraan bij doordat de prestatieafspraken een duidelijk doel nastreven. Daarnaast zijn de prestatieafspraken wederkerig doordat alle samenwerkende partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) een verantwoordelijkheid toebedeeld krijgen binnen de prestatieafspraken. Ook is de inzet van de gemeente en huurdersorganisaties in de afspraken opgenomen. Bijvoorbeeld voor de meerjarenafpraak dat eens de gemeente samen met de corporaties en huurdersorganisaties wijkschouwen uitvoeren om eventuele knelpunten in de openbare ruimte in beeld te brengen (Prestatieafspraken 2022).

De prestatieafspraken worden gemonitord en geëvalueerd

De voortgang van de prestatieafspraken wordt gemonitord met een "stoplichtmodel". Elke zes weken vindt ambtelijk overleg plaats over de monitor. De monitor wordt ten behoeve van het driepartijenoverleg verstrekt aan partijen. Voor het driepartijenoverleg komen de gemeente,

corporaties en huurdersorganisaties samen om het bod, evaluatie van de prestatieafspraken en de prestatieafspraken zelf te bespreken.

Charlotte van Beuningen omschrijft de prestatieafspraken als constructief en wederkerig, op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. De corporatie geeft aan dat er een goede verstandhouding bestaat tussen de samenwerkende partijen. Bovendien neemt elke partij een eigen rol en verantwoordelijkheid in binnen het proces van de prestatieafspraken. Charlotte van Beuningen geeft aan dat de samenwerking verbeterd is: de prestatieafspraken zijn namelijk op een hoger niveau dan voorheen, waardoor de opvolging ervan efficiënter kan plaatsvinden. Charlotte van Beuningen geeft aan dat de noodzaak om woningen toe te voegen verder toeneemt, waardoor een constructieve samenwerking van groot belang is en blijft.

De corporatie geeft aan dat de HBV een sterke gesprekspartner is tijdens de voorbereiding van de prestatieafspraken en binnen het driepartijenoverleg. De HBV heeft een duidelijke mening en maakt zich sterk voor de belangen van de huurders. De twee partijen trekken gezamenlijk op en streven dezelfde belangen na, bijvoorbeeld bij de gezamenlijke monitoring van de prestatieafspraken.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Charlotte van Beuningen worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Vught. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

Toelichting op de scoremethodiek

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken, het realiseren van een lagere prestatie in belang van maatschappelijke doelen en het actief handelen in belang van het realiseren van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

1.5.1 Thema 1: Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid)

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid) ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie heeft haar sociale woningvoorraad uitgebreid.

Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen woningdelen en doorstroming gefaciliteerd. De corporatie heeft ook het aantal woningen in het middensegment uitgebreid en woningen aangeboden via loting.

Charlotte van Beuningen heeft haar sociale woningvoorraad uitgebreid

Charlotte van Beuningen heeft gedurende de visitatieperiode 380 woningen aan haar sociale woningvoorraad toegevoegd. Het gerealiseerde aantal was lager dan de opgave. Het realiseren van nieuwbouw wordt belemmerd doordat Charlotte van Beuningen over weinig bouwlocaties beschikt. Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen in overeenstemming met de prestatieafspraken een terughoudend verkoopbeleid gevoerd.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen heeft woningdelen en doorstroming gefaciliteerd

Gedurende de visitatieperiode is woningdeling niet door de corporatie en gemeente opgepakt in de gezamenlijke prioritering. Charlotte van Beuningen is wel in overeenstemming met de prestatieafspraken met een pilot gestart om doorstroming te bevorderen en heeft woningen verhuurd via de Doorstroomopilot (6 in 2019; 1 in 2020; 0 in 2021; 7 in 2022).

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen heeft het aantal woningen in het middensegment uitgebreid

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Charlotte van Beuningen haar bezit in het middensegment uitgebreid. Huurders en woningzoekenden van de corporatie hebben voorrang bij de toewijzing die naar verwachting in 2023 zal plaatsvinden.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen zal woningen gaan aanbieden via loting

De corporatie heeft overeenkomstig met de prestatieafspraken de mogelijkheid onderzocht om een gedeelte van het woningaanbod aan te bieden via loting. Deze nieuwe vorm van toewijzing zal ingevoerd worden zodra het Regionaal Woon Vind Systeem gerealiseerd is.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

1.5.2 Thema 2: Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid)

7,5

De visitatiecommissie oordeelt dat Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid) goed heeft gepresteerd.

Charlotte van Beuningen heeft een gematigd huurprijsbeleid gevoerd. Daarnaast heeft de corporatie zich ingezet om huisuitzettingen vanwege huurachterstand te voorkomen.

Charlotte van Beuningen heeft een gematigd huurprijsbeleid gevoerd

Charlotte van Beuningen heeft in overeenstemming met de prestatieafspraken een gematigd huurprijsbeleid gevoerd. Gedurende de visitatieperiode heeft de corporatie gematigde gemiddelde huurverhogingen doorgevoerd (2,07% in 2018; 2,38% in 2019; 2,34% in 2020; huurbevriezing in

2021; 2,3% in 2022). Ook heeft de corporatie een verdeling aangehouden tussen de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen voorkomt huisuitzettingen vanwege huurachterstand

Gedurende de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen zich in overeenstemming met de prestatieafspraken actief ingezet voor het voorkomen van huisuitzettingen vanwege huurachterstand. Dit is terug te zien in het lage aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand (1 in 2018; 1 in 2019; 0 in 2020; 0 in 2021; 0 in 2022). De succesvolle aanpak van de corporatie bestaat onder andere uit vroegsignalering in samenwerking met Wegwijs+, een schuldhulpcoach, budgetbeheer via de Kredietbank, bewindvoering of schuldhulpverlening.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de actieve inzet van Charlotte van Beuningen om huisuitzettingen vanwege huurachterstand te voorkomen.

1.5.3 Thema 3: Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

7,1 De visitatiecommissie oordeelt dat Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft de corporatie haar huurders voorzien in hun huisvestingsbehoeften. Charlotte van Beuningen heeft ook de doorstroming van senioren bevorderd en de uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen geactualiseerd. Verder zal de corporatie huisvesting gaan bieden aan woonwagenbewoners en heeft Charlotte van Beuningen statushouders gehuisvest. De corporatie heeft ook huisvesting geboden aan urgent woningzoekenden.

Charlotte van Beuningen heeft haar huurders voorzien in hun huisvestingsbehoeften

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Charlotte van Beuningen de huisvestingsbehoeften van haar huurders voorzien. Bij huisbezoeken kijkt Charlotte van Beuningen wat de huurders nodig hebben en levert waar mogelijk maatwerk. Hierbij kijkt de corporatie naar de aanvragen die binnenkomen en worden huurders rechtstreeks gekoppeld aan de woningen. Tevens kijkt Charlotte van Beuningen scherp naar urgentie, waarbij de corporatie stuurt op woonbegeleiding als voorwaarde.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen heeft de doorstroming van senioren bevorderd

Gedurende de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen geen specifieke projecten voor de doorstroom van ouderen gerealiseerd, wel zijn er zeven woningen verhuurd via doorstroming. Daarnaast is er met de oplevering van de Grote Zeeheldenbuurt een forse verhuisketen gerealiseerd.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen actualiseerde de uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen

Charlotte van Beuningen heeft WMO-budgetten niet collectief kunnen inzetten voor de algemene ruimte van haar gebouwen. De corporatie heeft – mede door het persoonsgebonden karakter van de budgetten – geen beschikking gekregen van de gemeente. Charlotte van Beuningen heeft desondanks zich ingezet om de uitvoeringsovereenkomst met de gemeente te actualiseren. In 2022 is de uitvoeringsovereenkomst 2022-2024 Woonvoorzieningen geactualiseerd ter verbetering van het proces.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave. Charlotte van Beuningen heeft ondanks het uitblijven van een beschikking van de gemeente de uitvoeringsovereenkomst kunnen actualiseren.

Charlotte van Beuningen zal huisvesting bieden aan woonwagenbewoners

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Charlotte van Beuningen samen met de gemeente een Toewijzings- en inschrijfsysteem uitgewerkt. De corporatie heeft nog geen woonwag(en)standplaats(en) in eigendom doordat de locatie Driessedam nog niet is overgedragen van de gemeente naar Charlotte van Beuningen.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen heeft statushouders gehuisvest

Overeenkomstig met de prestatieafspraken heeft Charlotte van Beuningen in de visitatieperiode actief ingezet voor de huisvesting van statushouders (27 personen in 2018; 31 in 2019; 23 in 2020; 23 in 2021; 57 in 2022). Hiervoor zocht Charlotte van Beuningen naar passende huisvesting voor statushouders met het oog op permanente bewoning. Ook droeg de corporatie jaarlijks €10.000 bij aan de begeleiding door Vluchtelingenwerk en deed de corporatie drie huisbezoeken gedurende het eerste jaar dat een statushouder zelfstandig woont. Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen voor de bevordering van integratie onder andere bijgedragen aan twee multiculturele dagen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en het ruimschoots voldoen van de gemeentelijke taakstelling.

Charlotte van Beuningen biedt huisvesting aan urgent woningzoekenden

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Charlotte van Beuningen urgent woonzoekenden gehuisvest. Charlotte van Beuningen heeft een onafhankelijke urgentiecommissie die een 'menselijke maat' brengt door persoonlijke gesprekken te voeren met urgent woonzoekenden. Gedurende de visitatieperiode heeft de urgentiecommissie woningen toegekend op basis van urgentie (6 in 2018; 5 in 2019; 16 in 2020; 15 in 2021; 11 in 2022). In 2020 werd het urgentieproces aangepast. Sindsdien hanteert de urgentiecommissie een meer mensgerichte aanpak waarbij de persoonlijke situatie leidend is in de urgentietoekenning. Daarnaast zijn er geen tijdelijke woonvormen gerealiseerd gedurende de visitatieperiode. Om dit proces te versnellen is in 2022 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Charlotte van Beuningen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de mensgerichte aanpak van Charlotte van Beuningen bij het toekennen van urgentie

1.5.4 Thema 4: Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid)

7,3 De visitatiecommissie oordeelt dat Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid) ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen een aanpak ontwikkeld om wijkgericht van het gas af te gaan. Ook heeft de corporatie zich actief ingezet om haar woningvoorraad te verduurzamen en heeft Charlotte van Beuningen energiebesparend gedrag onder haar huurders bevorderd.

Charlotte van Beuningen streeft naar gasloze wijken

Gedurende de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen zich in overeenstemming met de prestatieafspraken ingezet om wijkgericht van het gas af te gaan. De Zeeheldenbuurt is

aardgasloos opgeleverd en de corporatie streeft bij keukenrenovatie naar standaard aanpassing van elektra-installatie ten behoeve van elektrisch koken. Daarnaast is de corporatie betrokken bij de uitvoering van de warmtetransitievisie van de gemeente.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

Charlotte van Beuningen verduurzaamt haar woningvoorraad

De corporatie heeft zich gedurende de visitatieperiode actief ingezet voor de verduurzaming van haar woningvoorraad. Overeenkomstig met de prestatieafspraken had de woningvoorraad in 2020 gemiddeld energielabel B. Charlotte van Beuningen heeft voor 2022 de verduurzaming versneld aangepakt door niet 180 maar 350 woningen in uitvoering te nemen. 27% van haar woningen heeft inmiddels energielabel A of hoger en 23% van de woningen heeft label B.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de actieve inzet van Charlotte van Beuningen om haar verduurzamingslag te versnellen.

Charlotte van Beuningen bevordert energiebesparend gedrag onder haar huurders

In overeenstemming met de prestatieafspraken heeft Charlotte van Beuningen actief ingezet op voor de instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag voor huurders. De corporatie heeft onder andere artikelen geplaatst in het woonjournaal en het lokale Klaverblad. Ook heeft Charlotte van Beuningen haar huurders voorzien van persoonlijke informatie en advies bij mutatie en onderhoud- en verduurzamingsprojecten.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

1.5.5 Thema 5: Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid)

7,3

De visitatiecommissie oordeelt dat Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid) ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen op mensgerichte wijze en met weinig middelen een breed scala aan leefbaarheidsinitiatieven gerealiseerd. Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen bijgedragen aan buurtbemiddeling. De corporatie heeft ook de veiligheid in haar wijken geborgd door middel van buurtwandelingen en samenwerking met een burgerinitiatief.

Charlotte van Beuningen zet zich in voor leefbaarheid en buurtbemiddeling

De corporatie heeft zich overeenkomstig met de prestatieafspraken ingezet voor leefbaarheid. Gedurende de visitatieperiode heeft Charlotte van Beuningen met weinig middelen veel aan leefbaarheid kunnen doen. De corporatie heeft leefbaarheid bevorderd door initiatieven gericht op het maken van contact in buurten en op vergroening. Hierbij helpt de corporatie bewoners als het nodig is en laat los als het weer kan, waardoor bewoners zich ontpoppen tot ware buurtbinders en ambassadeurs. Ook tijdens de coronapandemie heeft Charlotte van Beuningen samen met bewoners en vrijwilligers op creatieve wijze initiatieven gerealiseerd om in contact te blijven en eenzaamheid te verzachten. De corporatie kon de initiatieven realiseren door donaties van verschillende Vughtse partijen. Daarnaast droeg Charlotte van Beuningen in kader van de leefbaarheid bevorderen in overeenstemming met de prestatieafspraken jaarlijks €10.000 bij aan buurtbemiddeling.

Voorbeelden van gerealiseerde leefbaarheidsinitiatieven zijn: buurtwandelingen, maaltijdprojecten, muziek met burendag, jeu de boules-banen en pluktuinen aangelegd, contact met nieuwe Vughtenaren met Koningsdag, bomenboekje en eigen boom voor elke bewoner van de Grote Zeeheldenbuurt, kinderactiviteiten in zomervakantie in buurten, soep schenken aan de voordeuren

in coronatijd, ontmoetingen bij de kerstboom en kerstverhaal door wethouders, verlichte kerstbomen in vele buurten en woongebouwen, inrichting van binnentuin.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de mensgerichte wijze waarop Charlotte van Beuningen met weinig middelen een breed scala aan leefbaarheidsinitiatieven heeft gerealiseerd.

Charlotte van Beuningen heeft de veiligheid in haar wijken geborgen

De corporatie heeft zich gedurende de visitatieperiode ingezet om de veiligheid in haar wijken te bevorderen. Gedurende de visitatieperiode zijn er in samenwerking met de gemeente, politie en Welzijn Vught buurtwandelingen geweest. Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen nauw samengewerkt met het lokale burgerinitiatief Buurtpreventie, waar huurders actief aan deelnemen. Charlotte van Beuningen onderhoudt goed en open contact met deze betrokken huurders.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.

1.6 Beschrijving van de ambities

Woningcorporatie Woonwijze had haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in het ondernemingsplan 'Samen het verschil maken', voor de periode 2017 tot en met 2021. De koers van dit ondernemingsplan werd voortgezet na de fusie van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting en Woonwijze in 2020. Voor de periode 2023 tot en met 2026 stelde de nieuwe woonstichting Charlotte van Beuningen het ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil' op. Het laatstgenoemde ondernemingsplan valt weliswaar buiten de visitatieperiode, maar biedt inzicht in de koers die de corporatie is ingeslagen sinds de fusie.

Ondernemingsplan van Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting

De rechtsvoorganger van Charlotte van Beuningen had geen verslaglegging in de vorm van een ondernemingsplan. De rechtsvoorganger hanteerde een persoonlijke aanpak gericht op maatwerk, en opereerde op zeer kleine schaal.

Ondernemingsplan 'Samen het verschil maken'

Woningcorporatie Woonwijze had voor de periode 2017 tot en met 2021 haar koers vastgelegd in het ondernemingsplan 'Samen het verschil maken'. Voor het opstellen van het ondernemingsplan is de corporatie in gesprek gegaan met huurders, samenwerkingspartners, belanghouders en RvC. Gezamenlijk bespraken ze de maatschappelijke verbinding en toegevoegde waarde. Uit deze twee aspecten is tevens de opdracht van de corporatie voortgevloeid. De opdracht luidt als volgt:

"Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor onze (toekomstige) huurders door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen."

Om deze opdracht te vervullen had Woonwijze de volgende uitgangspunten opgesteld:

- **Voor de dialoog gaan:** een goede en duurzame samenwerking met belanghouders, samenwerkingspartners, huurdersorganisatie en bewoners hebben, die gebaseerd is op eerlijkheid, gelijkwaardigheid, openheid en vertrouwen.
- **Menselijk zijn:** bewoners op individueel en collectief niveau helpen, onder andere door het bieden van financiële steun of het gezamenlijk zoeken naar een oplossing.
- **Actief opstellen:** tijdig signaleren van problemen van bewoners door een actieve samenwerking met netwerkpartners en het actief aanjagen van leefbaarheidsprojecten.

- **Duurzaam zijn:** grondstoffen hergebruiken, energetische maatregelen nemen in nieuwe en bestaande woningen, bouwpartners kiezen die werken met duurzame materialen, kritisch kijken naar de eigen bedrijfsvoering en voorlichting geven over energiebesparing aan bewoners.
- **Het verschil maken:** goede relatie onderhouden met huurders, stevige verankering in de lokale context van gemeente Vught en het hebben van een financieel en organisatorisch stabiele basis.

Om de opdracht te realiseren heeft de corporatie vijf thema's geprioriteerd:

1. **Huurders en woningzoekenden staan voorop:** aansluiting vinden op de verschillende behoeften van (toekomstige) huurders door goed te luisteren, actief te handelen en passende oplossingen te bieden aan huurders.
2. **Betaalbaar wonen:** het bieden van betaalbaar wonen in Vught voor huurders en woningzoekenden die op de corporatie zijn aangewezen door het vinden van een juiste verhouding tussen het inkomen en de woonlasten van huurders.
3. **Voldoende beschikbare en passende huurwoningen:** het zorgen voor voldoende en passende sociale huurwoningen in Vught door onder andere te investeren in nieuwbouw, het bieden van tijdelijke huurcontracten en de doorstroming van senioren te bevorderen.
4. **Investeren in duurzaamheid:** het handelen van de corporatie heeft op lange termijn positieve effecten op mens, maatschappij en de organisatie zelf door onder andere duurzaamheidsinvesteringen, vergroening van de energieopwekking en een goede samenwerking met bouwpartners die ook een hoge mate van duurzaamheid nastreven.
5. **Samen werken aan een leefbare woonomgeving:** een leefbare woonomgeving creëren voor huurders door onder andere het stimuleren en faciliteren bewonersinitiatieven, bewonersbetrokkenheid en bewonersinvloed.

Ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil'

Het ondernemingsplan voor de periode 2023 tot en met 2026 is het eerste ondernemingsplan na de fusie van de Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting en woningcorporatie Woonwijze. De uit de fusie ontstane woonstichting Charlotte van Beuningen stelde haar visie op in het ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil'.

Vanwege de fusie in 2020 geeft woonstichting Charlotte van Beuningen in het ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil' inzicht in hoe de corporatie veranderd is sinds de fusie. Een belangrijk onderdeel hiervan is het uitdragen van de boodschap van Charlotte van Beuningen. Haar boodschap was het maken van een "Vught voor ons allemaal", door fijne en betaalbare huizen te bouwen in Vught. Deze boodschap wordt nagestreefd door de corporatie.

In vergelijking met het ondernemingsplan 'Samen het verschil maken' is de koers grotendeels onveranderd in het ondernemingsplan 'Natuurlijk maken we samen het verschil'. De in 2017 vastgestelde visie past nog steeds bij de corporatie. Bovendien omschrijft de corporatie in haar recentste ondernemingsplan hoe het 'contact met een gouden randje' wil realiseren voor haar huurders. Dit houdt in dat de corporatie het verschil wil maken voor haar huurders zonder dat hier extra kosten aan verbonden zijn. Dit gouden randje is leidend alle activiteiten van de corporatie.

Verder zijn een aantal doelen uit het ondernemingsplan uit 2017 inmiddels gerealiseerd. Hierdoor zijn een aantal nieuwe doelen toegevoegd en een paar oude doelen aangepast met de inzichten van nu. De visie van de corporatie is daarmee als volgt:

“We blijven dus die spin in het web die samen met partners en bewoners duurzaam het verschil wil maken. We blijven in verbinding met onze bewoners en woningzoekenden. We blijven gaan voor voldoende, duurzame, betaalbare woningen, in fijne buurten. Hierbij maken we onze klimaatvoetafdruk zo klein mogelijk. Door milieuvriendelijke nieuwbouw en onderhoud en door verduurzaming van onze woningen en de directe leefomgeving.”

Om deze visie te realiseren heeft de corporatie de volgende thema's als uitgangspunt genomen:

- **(Toekomstige) bewoners staan voorop** door het bieden van een goede, laagdrempelige dienstverlening en het versterken van de ontwikkelkracht van (toekomstige) bewoners.
- **Voldoende passende woningen** door het ontwikkelen van voldoende passende woningen en huurders actief begeleiden naar deze passende woningen.
- **Betaalbare woningen** door een gezonde en evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.
- **Duurzaamheid als groene draad** door het bieden van duurzame woningen, het duurzaam bouwen en onderhouden van woningen en duurzaam werken.
- **Leefbaarheid in groene buurten, met duurzaam contact** door in samenwerking met de gemeente en netwerkpartners de huidige leefbaarheidskoers door te zetten.
- **Een professionele samenwerkingsgerichte organisatie, met ziel en zakelijkheid** door een lerende organisatie en aantrekkelijke werkgever te zijn met passende zakelijkheid.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de adaptieve wijze waarop Charlotte van Beuningen inspeelt op de opgaven in Vught. Bovendien laat de corporatie duidelijk zien dat het een eigenzinnige koers is ingeslagen sinds de fusie. Dit komt tot uiting in het ‘contact met een gouden randje’.

De visitatiecommissie constateert dat woonstichting Charlotte van Beuningen ambities heeft geformuleerd die adaptief en passend zijn bij ontwikkelingen in het werkveld. De ambities zijn vastgelegd twee verschillende ondernemingsplannen. Het eerste ondernemingsplan ‘Samen het verschil maken’ is door rechtsvoorganger Woonwijze opgesteld voor de periode 2017 tot en met 2021. Het tweede ondernemingsplan ‘Natuurlijk maken we samen het verschil’ werd na de fusie opgesteld door woonstichting Charlotte van Beuningen voor de periode 2023 tot en met 2026. Het laatstgenoemde ondernemingsplan biedt, ondanks dat het buiten de visitatieperiode valt, inzicht in de koers die de corporatie is ingeslagen sinds de fusie.

In de ondernemingsplannen laat Charlotte van Beuningen zien dat de corporatie adaptief wilt omgaan met de opgaven in Vught. De twee ondernemingsplannen houden grotendeels dezelfde koers aan. In het laatste ondernemingsplan zijn slechts enkele aanpassingen gedaan door huidige doelen bij te stellen en nieuwe doelen toe te voegen. De koers voor het thema leefbaarheid is bijvoorbeeld onveranderd. Daarentegen is de koers voor het thema duurzaamheid verder uitgewerkt in het ondernemingsplan 2023-2026 ten opzichte van het ondernemingsplan 2017-2021. In het laatste ondernemingsplan geeft Charlotte van Beuningen aan dat het duurzaamheid als groene draad wilt gebruiken voor alle bedrijfsactiviteiten van de corporatie. Hiermee laat de corporatie zien dat het adaptief inspeelt op de landelijke (en mondiale) ontwikkelingen.

De visitatiecommissie beoordeelt dat de ambities en opgaven goed op elkaar aansluiten. Woonstichting Charlotte van Beuningen heeft landelijke (en mondiale) ontwikkelingen die grote invloed hebben op haar werk in kaart gebracht. Dit is terug te zien in de ondernemingsplannen. Charlotte van Beuningen heeft duidelijk zicht op welke effecten deze ontwikkelingen zullen hebben op het werkveld. De corporatie laat zien dat het wendbaar is door goed in te spelen op deze ontwikkelingen en past waar nodig haar activiteiten hierop aan. Ook ziet de corporatie het belang in van een sterke samenwerking met netwerkpartners. De corporatie ziet zichzelf als een spin in het web die samen met partners en bewoners een verschil wil maken. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door gezamenlijk met de gemeente Vught, de Huurders Belangen Vereniging, bewoners, eventuele (burger)initiatieven en andere partners te onderzoeken hoe de partners de behoefte naar meer sociale huurwoningen binnen de gemeente Vught kan invullen.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Charlotte van Beuningen wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Charlotte van Beuningen, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeente in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging en de gemeente (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken.

Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissie heeft gesproken met:

- Collega-corporaties Woonveste, Vugherstede en TBV Wonen;
- Voormalig directeur-bestuurder Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting;
- Bewonerscommissies;
- Urgentiecommissie;
- Maatschappelijke partners: Welzijn Vught, Kant, Wegwijs+, De Rode Rik, Buurtpreventie, Wij Omarmen, Wijk GGD, Leergeld en Vincentius.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1	8,0	8,5	7,0	7,8
Thema 2	7,8	8,5	-	8,2
Thema 3	7,5	8,5	8,0	8,0
Thema 4	8,5	8,8	7,0	8,1
Thema 5	7,5	8,3	7,5	7,8
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,8	8,6	8,4	8,6
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	8,0	8,6	8,1	8,2
Gemiddeld				8,2

Thema 1: Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid)

Thema 2: Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid)

Thema 3: Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Thema 4: Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid)

Thema 5: Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid)

Het eerste gesprek voor de maatschappelijke visitatie vond plaats op 8 maart 2023.

2.3.1 Thema 1: Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid)

7,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid) met een goed.

Huurdersvertegenwoordiging

De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat Charlotte van Beuningen zich formidabel inzet voor nieuwbouwproductie. Volgens de Huurdersbelangenvereniging onderzoekt Charlotte van Beuningen in samenwerking met de gemeente en andere partijen waar woningen toegevoegd kunnen worden, bijvoorbeeld door het toevoegen van inbreiilocaties. De Huurdersbelangenvereniging geeft aan dat de nieuwbouwproductie soms belemmerd wordt door procedures bij de gemeente. Desondanks is de Huurdersbelangenvereniging van mening dat Charlotte van Beuningen geen kansen laat liggen. De corporatie onderzoekt doordat er weinig bouwlocaties zijn bijvoorbeeld opties voor het splitsen van woningen of het ander gebruiken van bestaande panden.

Gemeente

De gemeente Vught is tevreden over de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van de beschikbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente geeft aan dat Charlotte van Beuningen veel aandacht heeft voor het realiseren van (sloop)nieuwbouw, bijvoorbeeld in de Zeeheldenbuurt. De gemeente ziet dat Charlotte van Beuningen in de Zeeheldenbuurt de kansen voor het verdichten van de buurt heeft benut, hetgeen noodzakelijk was omdat de gemeente voorheen een 'nullijn' voor het realiseren van sociale huurwoningen op nieuwe locaties hanteerde.

De gemeente heeft er inmiddels voor gekozen om in te zetten op 30% sociale huurwoningen per nieuwbouwproject en ziet dat Charlotte van Beuningen een nadrukkelijke bijdrage wil leveren,

bijvoorbeeld in het Hart van de Baarzen. Bovendien wil Charlotte van Beuningen bijdragen aan het realiseren van tijdelijke woningen en overlegt Charlotte van Beuningen met bewonersinitiatieven. De ambitie is om in de periode tot 2030 tussen 200 en 600 sociale huurwoningen te realiseren.

Bovendien merkt de gemeente dat Charlotte van Beuningen aandacht heeft voor het bevorderen van doorstroming, bijvoorbeeld via de woningtoewijzing in Rozenoord. Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen woonconsulenten in dienst om senioren te informeren over het mogelijkheden om door te stromen naar een meer passende woning. Daarbij wordt tevens de samenwerking gezocht met een zorgorganisatie die actief is met het realiseren van woningen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden benoemen de realisatie van de nieuwe Zeeheldenbuurt als sterk voorbeeld van op creatieve wijze nieuwbouw realiseren. De overige belanghebbenden geven aan dat Charlotte van Beuningen hard heeft gewerkt aan het project waardoor het relatief snel gerealiseerd kon worden. Daarnaast merken de overige belanghebbenden op dat Charlotte van Beuningen een locatieonderzoek voor bouwlocaties heeft laten uitvoeren. Hierdoor laat de corporatie zien dat het creatief wilt denken en het initiatief wil nemen bij de nieuwbouwproductie.

De overige belanghebbenden geven ook aan dat het kunnen realiseren van nieuwbouw grotendeels bepaald wordt door de gemeente. Het is aldus een politieke keuze. Volgens de overige belanghebbenden bestaat er altijd een spanningsveld over sociale huur tussen de gemeente en corporaties. Daarom geeft een belanghebbende aan dat Charlotte van Beuningen voor projectontwikkeling actiever de samenwerking moet opzoeken met collega corporaties die ook werkzaam zijn in gemeente Vught, zodat ze samen sterker staan tegenover de gemeente.

2.3.2 Thema 2: Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid)

8,2

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid) met een goed.

Huurdersvertegenwoordiging

De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat het wordt meegenomen in de voorstellen voor de jaarlijkse huurverhoging, de Huurdersbelangenvereniging mag namelijk reageren op de voorstellen. Volgens de Huurdersbelangenvereniging houdt Charlotte van Beuningen rekening met haar huurders bij de huurverhogingen.

Daarnaast geeft de Huurdersbelangenvereniging aan dat het Charlotte van Beuningen attendeert op actuele zaken zoals stijgende energielasten. Volgens de Huurdersbelangenvereniging gaat Charlotte van Beuningen vervolgens hierover in gesprek met huurders door middel van keukentafelgesprekken. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat Charlotte van Beuningen haar huurders probeert te helpen om bijvoorbeeld met financiën om te gaan. Een belangrijk onderdeel van de hulp bestaat volgens de Huurdersbelangenvereniging uit dat Charlotte van Beuningen de mens achter de huurder ziet.

Gemeente

De gemeente is tevreden over de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. De gemeente geeft aan dat de corporatie zich nadrukkelijk inzet voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en dat Charlotte van Beuningen woningen voor de lagere inkomens realiseert, bijvoorbeeld in de Zeeheldenbuurt. Charlotte van Beuningen zorgt er zodoende voor dat er woningen beschikbaar komen voor jongeren en starters. De

gemeente hoort de aandacht voor de betaalbaarheid terug vanuit Charlotte van Beuningen en andere organisaties die aandacht hebben voor schuldhulpverlening

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat het thema betaalbaarheid goed verwerkt is in de prestatieafspraken en voldoende aandacht aan wordt besteed door Charlotte van Beuningen. De overige belanghebbenden merken ook op dat Charlotte van Beuningen accuraat acteert richting haar huurders toe in het geval van betalingsachterstanden.

Daarnaast merkt een overige belanghebbende op dat er soms sprake is van grote verschillen in woonlasten tussen huurders, met name tussen huurders van oude(re) woningen en huurders van nieuwbouwwoningen. De overige belanghebbende geeft aan dat de verschillen in woonlasten tussen huurders te omvangrijk zijn.

2.3.3 *Thema 3: Bijzondere doelgroepen & Wonen en zorg*

8,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Bijzondere doelgroepen & Wonen en zorg met een goed.

Huurdersvertegenwoordiging

De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat Charlotte van Beuningen zich op allerlei manieren inzet voor bijzondere doelgroepen. Charlotte van Beuningen is bijvoorbeeld bezig met het realiseren van *tiny houses* om bijzondere doelgroepen in te huisvesten. Daarnaast heeft Charlotte van Beuningen bijvoorbeeld tijdens Koningsdag statushouders een gerecht uit hun land van herkomst laten koken. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat Charlotte van Beuningen door dit soort activiteiten laat zien dat het niet alleen een huis maar ook een verwelcoming biedt aan statushouders.

Gemeente

De gemeente is tevreden over de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van wonen en zorg en het huisvesten van bijzondere doelgroepen. De gemeente geeft aan dat Charlotte van Beuningen onder andere een nadrukkelijke bijdrage levert aan het huisvesten van statushouders. Daarnaast worden nieuwbouwwoningen voor senioren en blinden en slechtzienden gerealiseerd in het Hart van de Baarzen. De gemeente merkt bovendien op dat Charlotte van Beuningen het beheer van woonwagens in Vught -na een langdurig traject- overneemt. Als laatste wordt er gewerkt aan een pilot met tijdelijke woningen

Gemeente Vught geeft tevens aan dat Charlotte van Beuningen de huisvesting van senioren goed organiseert. Dit wordt gewaardeerd omdat het een belangrijke doelgroep voor Vught betreft. Bovendien heeft de corporatie volgens de gemeente bijvoorbeeld initiatieven om eenzaamheid onder senioren tegen te gaan en informeert de corporatie senioren huurders over gemeentelijke regelingen waar ze gebruik van kunnen maken.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat er veel verschillende bijzondere doelgroepen zijn in Vught. Volgens de overige belanghebbenden heeft Charlotte van Beuningen voldoende bezit om deze bijzondere doelgroepen te huisvesten. Bovenal merken de overige belanghebbenden op dat Charlotte van Beuningen oog voor deze doelgroepen heeft en ervoor zorgt dat niemand buiten de boot valt. Dit is volgens belanghebbenden terug te zien in bijvoorbeeld de actieve samenwerking met Samen Sterk in de Wijk en andere maatschappelijke instanties.

De overige belanghebbenden zijn van mening dat Charlotte van Beuningen ook actief de samenwerking opzoekt met andere partijen voor de huisvesting van ouderen. De overige belanghebbenden merken op dat Charlotte van Beuningen hiervoor frequent samen optrekt met andere corporaties richting de gemeente. Ook geven de overige belanghebbenden aan dat bij de huisvesting van statushouders haar rol en verantwoordelijkheid pakt. Daarnaast merkt een overige belanghebbende op dat Charlotte van Beuningen urgent woningzoekenden voor zover bekend altijd binnen drie maanden huisvest.

2.3.4 Thema 4: Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid)

8,1

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid) met een goed.

Huurdersvertegenwoordiging

De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat Charlotte van Beuningen zich inzet voor duurzaamheid. Bijvoorbeeld bij de grootschalige renovatie, en daarmee verduurzaming, van jaren '70 appartementen. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat Charlotte van Beuningen de huurders van de appartementen goed geïnformeerd had over de renovatie. De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat er hierdoor geringe weerstand was van huurders tegen de renovatie.

De Huurdersbelangenvereniging geeft aan dat Charlotte van Beuningen in 2022 de nieuwe Zeeheldenbuurt geheel gasloos heeft opgeleverd, een prestatie waar tevens de Huurdersbelangenvereniging nauw bij betrokken is geweest. Daarnaast merkt de Huurdersbelangenvereniging op dat Charlotte van Beuningen een aantal monumentale woningen bezit wat van lage kwaliteit is. Volgens de Huurdersbelangenvereniging is de verduurzaming van deze woningen hoger op de agenda van Charlotte van Beuningen komen te staan.

Gemeente

De gemeente is zeer tevreden over de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van de duurzaamheid van de woningvoorraad. De gemeente ziet dat Charlotte van Beuningen inzet op een versnelling van duurzaamheidsprojecten, waarbij wordt gewerkt aan het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen en warmtepompen. Van daaruit heeft Charlotte van Beuningen niet of nauwelijks woningen met een lager energielabel. Als laatste spreekt de gemeente waardering uit voor het feit dat Charlotte van Beuningen samen met de gemeente is aangesloten bij de klusbus, van waaruit huurders kosteloos 'tip & tricks' en eenvoudige oplossingen, zoals radiatorfolie, aangeboden krijgen

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden merken op dat Charlotte van Beuningen een duidelijke duurzaamheidsagenda heeft voor de komende jaren. De overige belanghebbenden geven aan dat het thema duurzaamheid goed verwerkt is in de prestatieafspraken en voldoende aandacht aan wordt besteed door de corporatie. Volgens de overige belanghebbenden weet Charlotte van Beuningen dat het extra moet investeren in duurzaamheid en tegelijkertijd de gedragskant van huurders moet ondersteunen en stimuleren.

Bovendien geven de overige belanghebbenden aan dat de nieuwe Zeeheldenbuurt een sterk voorbeeld is van een moderne, duurzame wijk. Charlotte van Beuningen laat volgens de belanghebbenden met deze wijk zien dat de corporatie vernieuwend en duurzaam is.

De overige belanghebbenden merken echter ook op dat het monumentale bezit van Charlotte van Beuningen een knelpunt voor de verduurzaming is omdat het verduurzamen van deze woningen erg kostbaar is.

2.3.5 Thema 5: Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid)

7,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van thema Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid) met een goed.

Huurdersvertegenwoordiging

Volgens de Huurdersbelangenvereniging organiseert Charlotte van Beuningen buurtwandelingen op verzoek van bewoners, om samen met bewoners te kijken wat er kan gebeuren om de wijk te verbeteren. Ook merkt de Huurdersbelangenvereniging dat Charlotte van Beuningen samenwerkt met de organisatie Wij Omarmen voor bijvoorbeeld het plaatsen van buurtkastjes. De Huurdersbelangenvereniging geeft aan dat er bij Charlotte van Beuningen een medewerker is die zich goed inzet voor onder andere leefbaarheid.

Gemeente

De gemeente is tevreden over de prestaties van Charlotte van Beuningen ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeente geeft aan dat Charlotte van Beuningen inzet op het bevorderen van de leefbaarheid en bovendien verbinding zoekt met huurders, de gemeente en zorg- en welzijnsorganisaties. Als eerste voorbeeld worden de wijkwandelingen met de gemeente genoemd. Als tweede voorbeeld worden de leefbaarheidsactiviteiten van Charlotte van Beuningen, zoals kunstprojecten, kerstbijeenkomsten, genoemd. Als laatste wordt verwezen naar de samenwerking met Wij Omarmen en de Wijk GGD-ers.

Gemeente Vught is tevens van mening dat Charlotte van Beuningen een goede aanpak heeft voor huurachterstanden van haar huurders. Dit is terug te zien in het aantal huisuitzettingen vanwege huurachterstand. Gemeente Vught merkt verder op dat Charlotte van Beuningen zich goed inzet voor de leefbaarheid in haar wijken en buurten door buurtschouwen te organiseren. Volgens de gemeente zijn deze buurtschouwen goed geregeld en koppelt de gemeente de afgeronde acties terug aan Charlotte van Beuningen zodat de corporatie haar bewoners kan informeren.

Overige belanghebbenden

Volgens de overige belanghebbenden is leefbaarheid een focuspunt van Charlotte van Beuningen. De overige belanghebbenden geven aan dat Charlotte van Beuningen een betrokken en zichtbare organisatie is binnen gemeente Vught. De overige belanghebbenden merken op dat de corporatie mensen laat thuis voelen en stimuleert om leefbaarheidsinitiatieven te initiëren. De overige belanghebbenden geven aan dat Charlotte van Beuningen budget beschikbaar stelt voor leefbaarheidsinitiatieven vanuit bewoners. De corporatie zet zich volgens de belanghebbenden actief in om deze activiteiten te realiseren en bewoners met elkaar in contact te brengen. De belanghebbenden noemen het plaatsen van deelkastjes als een sterk voorbeeld van de actieve inzet van Charlotte van Beuningen voor leefbaarheid.

Een belanghebbende merkt ook op dat Charlotte van Beuningen bij het realiseren van nieuwbouw aandacht heeft voor de leefbaarheid, onder andere door initiatieven te ontplooiën in nieuwbouwwijken.

2.3.6 Relatie en communicatie

8,6

De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Charlotte van Beuningen met een zeer goed.

Huurdersvertegenwoordiging

De Huurdersbelangenvereniging geeft aan dat de Huurdersbelangenvereniging en Charlotte van Beuningen samenwerkingspartners zijn. De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat de relatie met Charlotte van Beuningen open, laagdrempelig en transparant is. Daarnaast geeft de Huurdersbelangenvereniging aan dat het samen met Charlotte van Beuningen periodiek overleg heeft en ongeveer maandelijks contact heeft met de Woningstichting. Vooraf aan deze overleggen gaat de Huurdersbelangenvereniging in de buurten langs om de meningen van bewoners op te halen.

Gemeente

De gemeente Vught is zeer tevreden over de relatie en communicatie met Charlotte van Beuningen. De gemeente geeft aan dat er regelmatig sprake van overleg met Charlotte van Beuningen, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. De gemeente en Charlotte van Beuningen overleggen over de volkshuisvestelijke opgaven en de communicatie met de omgeving. Daarbij ervaart de gemeente dat het eenvoudig schakelen is met de directeur-bestuurder, zowel formeel als informeel.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven aan dat er korte lijnen zijn en dat ze makkelijk direct contact kunnen hebben met Charlotte van Beuningen. Bovendien geven de overige belanghebbenden aan dat het contact met Charlotte van Beuningen laagdrempelig, constructief en prettig verloopt. De overige belanghebbenden merken wel op dat het contact met Charlotte van Beuningen kan verschillen per project, maar dat het contact met de directeur-bestuurder, woonconsulenten, incassomedewerkers en urgentiecommissie altijd goed verloopt.

Daarnaast geven de overige belanghebbenden aan dat Charlotte van Beuningen een actieve blik naar buiten heeft. Dit bevordert volgens de belanghebbenden de samenwerking in het netwerk, waardoor de partijen elkaar vaker treffen in het geval van een gezamenlijk project of initiatief. De overige belanghebbenden merken aldus op dat Charlotte van Beuningen erg samenwerkingsgericht is. Volgens de overige belanghebbenden pakt de corporatie hierin een leidende, danwel actieve, rol, bijvoorbeeld door voorzitter te zijn tijdens de overleggen van regionale samenwerkingsverbanden.

Een overige belanghebbende geeft aan dat Charlotte van Beuningen een grote mate van betrokkenheid toont naar haar samenwerkingspartners toe. Charlotte van Beuningen wordt bovendien door de overige belanghebbende omschreven als zeer ondersteunend. De belanghebbende is van mening dat het serieus genomen wordt door Charlotte van Beuningen, onder andere doordat de belanghebbende goed gefaciliteerd wordt door Charlotte van Beuningen.

2.3.7 Invloed op beleid

8,2

De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Charlotte van Beuningen met een goed.

Huurdersvertegenwoordiging

Volgens de Huurdersbelangenvereniging neemt Charlotte van Beuningen de adviezen van de Huurdersbelangenvereniging serieus. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat Charlotte van Beuningen de adviezen van de Huurdersbelangenvereniging meeneemt in haar besluitvorming. Bijvoorbeeld komen de adviezen van de Huurdersbelangenvereniging terug in het beleid van Charlotte van Beuningen, namelijk in het nieuwe ondernemingsplan.

Daarnaast merkt de Huurdersbelangenvereniging op dat Charlotte van Beuningen openstaat voor de adviezen van de Huurdersbelangenvereniging. Bijvoorbeeld tijdens een renovatie waarbij de huurders ontevreden waren met het proces van de renovatie. Volgens de Huurdersbelangenvereniging was het hierover in gesprek gegaan met Charlotte van Beuningen en vervolgens had Charlotte van Beuningen haar proces aangepast. Aldus merkt de Huurdersbelangenvereniging op dat er een bereidheid is vanuit Charlotte van Beuningen om waar nodig aanpassingen te doen in haar activiteiten

Gemeente

De gemeente Vught is zeer tevreden over de invloed op het beleid van Charlotte van Beuningen. De gemeente geeft aan dat Charlotte van Beuningen open staat voor de belangen van de gemeente. De gemeente en Charlotte van Beuningen hebben regelmatig overleg over verschillende volkshuisvestelijke opgaven en projecten. Daarbij ervaart de gemeente dat zowel Charlotte van Beuningen als de gemeente meebewegen. De gemeente ziet bovendien dat Charlotte van Beuningen begrip heeft voor de belangen van de gemeente, bijvoorbeeld als er minder sociale huurwoningen in een nieuwbouwproject gerealiseerd kunnen worden. Charlotte van Beuningen is flexibel en denkt mee.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn van mening dat Charlotte van Beuningen open staat voor de adviezen van partners. De overige belanghebbenden merken op dat Charlotte van Beuningen haar partners probeert te betrekken en serieus omgaat met de input van partners. De partners in het sociale domein geven bovendien aan dat Charlotte van Beuningen openstaat voor nieuwe ideeën en dat de corporatie deze ideeën daadwerkelijk realiseert. Ook merken de partners op dat Charlotte van Beuningen een duidelijke terugkoppeling geeft aan de partners van wat er speelt in de buurten.

Daarnaast geven de overige belanghebbenden aan dat Charlotte van Beuningen haar partners betreft bij verschillende gemeenschappelijke opgaven. De overige belanghebbenden merken echter ook op dat Charlotte van Beuningen en de partners duidelijk andere belangen hebben en daardoor soms andere doelen nastreven in de samenwerking. Volgens de partners is er wel wederzijds respect tussen de betrokken partijen over de verschillende belangen. In het geval dat Charlotte van Beuningen een keuze maakt die tegen de adviezen van haar partners ingaat, voorziet de corporatie haar partners van tekst en uitleg. De overige belanghebbenden zijn van mening dat Charlotte van Beuningen haar eigen verantwoordelijkheid durft te nemen en met haar partners het gesprek durft aan te gaan.

Een belanghebbende geeft echter aan dat het met name vanuit casuïstiek samenwerkt met Charlotte van Beuningen. De belanghebbende is van mening dat het wenselijker zou zijn om te werken naar een structurele samenwerking. Een andere belanghebbende is van mening dat de samenwerking verbeterd zou worden als Charlotte van Beuningen haar partners meer zou betrekken bij haar beleid, met name qua participatie. Charlotte van Beuningen zou de belanghebbende er goed aan doen om betere afstemming te vinden met haar partners omdat beide partijen beperkte middelen hebben en zij elkaar dus kunnen versterken.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 Goede punten

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

Huurdersvertegenwoordiging

- Charlotte van Beuningen ziet de mens achter de huurder, en kijkt naar de omstandigheden rondom een huurder.
- De oud directeur-bestuurder Charlotte Beukenboom heeft de boodschap van de persoon Charlotte van Beuningen goed uitgedragen in de werkzaamheden van de Woonstichting Charlotte van Beuningen.

Gemeente

- Charlotte van Beuningen zoekt continu de verbinding en de samenwerking met de omgeving.

Overige belanghebbenden

- Het contact met een gouden randje wordt onderschreven door de overige belanghebbenden. Charlotte van Beuningen is bereid te ontwikkelen en te leren. Dit is het gouden randje dat gelegd door de oud directeur-bestuurder Charlotte Beukenboom. Charlotte van Beuningen zet zich goed in voor haar intentie, doelstellingen en inzet voor het realiseren van meer dan alleen woningen.
- Charlotte van Beuningen heeft zich na de bestuurswissel van 4 jaar geleden nadrukkelijk ontwikkeld in de zichtbaarheid en het sociale contact in het lokale netwerk. De oud directeur-bestuurder Charlotte Beukenboom is benaderbaar en staat open voor contacten met verschillende organisaties.
- Charlotte van Beuningen heeft een duidelijke menselijke maat en denkt verder dan alleen het bieden van woningen. Hierdoor laat Charlotte van Beuningen zien dat het begrijpt hoe een eigentijdse corporatie moet acteren. Charlotte van Beuningen voelt zich verantwoordelijk voor maatschappelijke betrokkenheid en participatie, en de sociale/menselijke benadering van de corporatie is zeer goed. Charlotte van Beuningen kijkt onder andere goed naar de specifieke situatie rondom een huurder en organiseert vervolgens de oplossing voor de specifieke huurder goed. Charlotte van Beuningen is zichtbaar en aanspreekbaar voor haar huurders.
- Charlotte van Beuningen heeft een zeer sociaal gezicht en is naar buiten gekeerd. De corporatie luistert goed naar haar huurders en de gemeente, en staat in verbinding met andere partijen in Vught.
- De samenwerking met Charlotte van Beuningen verloopt op positieve en toekomstgerichte wijze. Charlotte van Beuningen werkt goed samen met partners om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Vooral het laagdrempelige contact met Charlotte van Beuningen wordt gewaardeerd.
- Charlotte van Beuningen en Leergeld zijn op de goede weg in de samenwerking. Voor de toekomst hoopt Leergeld dat de organisaties elkaar blijven vinden en bijvoorbeeld een loket inrichten.
- Charlotte van Beuningen zou aan kunnen sluiten bij het kernteam van maatschappelijke organisaties.
- Charlotte van Beuningen had voor haar bewoners de overgang tijdens de fusie in 2020 goed geregeld zodat bewoners bijna niet gehinderd werden door de fusie.

- Charlotte van Beuningen werkt in toenemende mate in regionale samenwerkingsverbanden om maatschappelijke vraagstukken op te lossen. De bijdrage en participatie van Charlotte van Beuningen is zeer actief in zulke samenwerkingsverbanden.

2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurdersvertegenwoordiging

- Volgens de Huurdersbelangenvereniging worden er veel woningen gebouwd binnen het project Reinier van Arkel. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat Charlotte van Beuningen zich daar meer zou kunnen inzetten voor het realiseren van meer variabele bouw, ondanks dat het faciliteren van variabel bouwen meer onder de verantwoordelijkheden van de gemeente valt.

Gemeente

- Charlotte van Beuningen zou de gemeente eerder en actiever kunnen benaderen als de corporatie ergens tegenaan loopt, en daarbij niet wachten tot informeren tijdens het bestuurlijk overleg.

Overige belanghebbenden

- Charlotte van Beuningen is goed in communicatie, alleen vergeet soms partners die hebben bijgedragen te benoemen in de communicatie. Dit kan irritatie opwekken bij partners.
- Charlotte van Beuningen zou bij nieuwbouw of leegstand een gemeenschappelijke ruimten en/of ontmoetingsruimtes kunnen creëren. Het zou van toegevoegde waarde zijn als er woonconsulenten van Charlotte van Beuningen aanwezig zouden zijn in deze buurtpunten zodat huurders een makkelijk aanspreekpunt hebben.
- Charlotte van Beuningen kan de praktische aspecten van het verhuismoment voor nieuwe huurders verbeteren. Bijvoorbeeld de werkzaamheden met betrekking tot de woning en tuin, zoals bomen kappen, kunnen beter worden afgestemd met nieuwe huurders. Wellicht hebben de nieuwe huurders geen last van een boom of vinden zij de inrichting prima. Door betere afstemming staan woningen minder lang leeg.
- Charlotte van Beuningen liep bijvoorbeeld bij de laatste fase van de realisatie van de Zeeheldenbuurt tegen de diversiteit van de bevolkingsgroepen binnen de buurt aan. Dergelijke problemen worden soms niet of te laat aangepakt door Charlotte van Beuningen. Hierom zou Charlotte van Beuningen met dergelijke situaties sneller aan de slag te gaan moeten gaan.
- De doorstroming van huurders kan soms beter gefaciliteerd worden door Charlotte van Beuningen. Bijvoorbeeld van huurders die in een grote eengezinswoning wonen die de huurders niet goed kunnen onderhouden. Deze huurders komen wel in aanmerking komen voor een kleinere woning, maar kunnen deze woning niet betalen. De doorstroming verloopt hierdoor niet goed.
- Charlotte van Beuningen zou mogelijk meer de samenwerking kunnen opzoeken met andere corporaties uit nabijgelegen gemeenten of uit dezelfde regio. Op dit moment lijkt het dat Charlotte van Beuningen weinig samenwerkingen met andere woningcorporaties uit Vught of aanliggende gemeentes heeft. Charlotte van Beuningen zou kunnen onderzoeken op welke terreinen het met andere corporaties kan samenwerken, bijvoorbeeld over de uitwisseling overlastgevende personen naar andere wijken, buurten of gemeenten.
- Sommige woningen van lagere kwaliteit hebben verduurzaming nodig aangezien deze woningen hoge kosten met zich meebrengen voor bewoners. Het verduurzamen van dit soort woningen moet hoger op de agenda van Charlotte van Beuningen komen.

- Charlotte van Beuningen zou huurders die worden geconfronteerd met armoedeproblematiek actiever moeten doorverwijzen naar maatschappelijke partners.
- Charlotte van Beuningen mag meer haar zakelijke kant laten zien om haar doelstellingen te realiseren. Alleen op deze manier kan bijvoorbeeld nieuwbouwproductie gerealiseerd worden in Vught. Het politieke landschap in Vught kan namelijk soms lastig zijn en belemmerend werken voor de nieuwbouwproductie.

2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

Huurdersvertegenwoordiging

- De Huurdersbelangenvereniging geeft aan dat het hoopt dat er weinig veranderingen zullen plaatsvinden bij het aantreden van een nieuwe directeur-bestuurder. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat het graag de koers van het huidige ondernemingsplan continueert. De Huurdersbelangenvereniging merkt op dat Charlotte van Beuningen mag verwachten dat de Huurdersbelangenvereniging blijft communiceren met huurders, scherp om blijft gaan met actuele zaken en dat de communicatie transparant en open blijft.

Gemeenten

- Zorg dat de goede samenwerking met de gemeente en de verbinding met de omgeving onder de nieuwe directeur-bestuurder wordt voortgezet.

Overige belanghebbenden

- De overige belanghebbenden hopen dat bij een nieuwe directeur-bestuurder de koers van de vertrekkende directeur-bestuurder door wordt gezet, met name voor de samenwerkingsbereidheid, de openheid, en het belang van participatie.
- Charlotte van Beuningen zou meer moeten investeren in het samen met huurders aanjagen van initiatieven. Charlotte van Beuningen investeert hier nu al in, maar de corporatie zou dit meer mogen doen in de toekomst. Charlotte van Beuningen kan met bewoners in gesprek gaan en daarmee meer contacten leggen in haar wijken. Op deze manier zou Charlotte van Beuningen meer waarde kunnen creëren voor haar huurders.
- Charlotte van Beuningen zou haar partners meer in een vroegtijdig stadium moeten betrekken bij haar initiatieven en projecten.
- De welzijnspartners geven aan dat het contact met Charlotte van Beuningen zeer prettig en constructief verloopt, maar dat dit contact vaak slechts via één medewerker verloopt. Dit houdt een risico in bij eventuele uitval voor de samenwerking. Ook is het een lastige taak voor één persoon alle contacten te onderhouden. Een verbreding in het personeelsbestand dat zich bezighoudt met de contacten met welzijnspartners zou hiervoor een oplossing kunnen bieden.
- Het digitale inschrijfsysteem kan soms voor onduidelijkheden zorgen bij huurders.
- Charlotte van Beuningen zou vaker contact kunnen opnemen met ervaringsdeskundigen zodat casussen beter benaderd kunnen worden. Als een ervaringsdeskundige achter de voordeur komt bij een huurder, kan dit van toegevoegde waarde zijn voor een casus.
- Charlotte van Beuningen wordt geadviseerd om meer in een keten samen te werken in de toekomst. Alhoewel dit in de praktijk lastig kan zijn, kan het ook mogelijkheden bieden. Bijvoorbeeld bij het huisvesten van dakloze personen zou Charlotte van Beuningen kunnen kijken hoe de huisvesting binnen de provincie Noord-Brabant geregeld wordt en hiervoor de juiste ketenpartner kunnen inschakelen.
- Het is bijzonder dat een kleine corporatie zoals Charlotte van Beuningen een eigen Urgentiecommissie heeft. Vooral nu Charlotte van Beuningen aangesloten is bij het regionale

woningtoewijzingssysteem, vraagt de Urgentiecommissie zich af of het zal opgaan in een regionale urgentiecommissie.

- Charlotte van Beuningen wordt geadviseerd om een ontmoetingsruimte per complex of verdieping van een complex te realiseren in seniorencomplexen.
- Charlotte van Beuningen heeft verschillende plannen voor het realiseren van nieuwbouwwoningen, maar dit brengt onduidelijkheden met zich mee voor haar partners over hoe deze nieuwbouwplannen onder de huidige beperkende omstandigheden in de toekomst gerealiseerd zullen worden.
- Charlotte van Beuningen zou in verschillende wijken en buurten nadrukkelijker in kunnen zetten op het verbeteren van de kwaliteit en verduurzaming van woningen, bijvoorbeeld in de flats in Vught Noord. Charlotte van Beuningen heeft gemiddeld energielabel B, maar deze sprong komt onder andere vanuit het realiseren van duurzame nieuwbouw. Tegelijkertijd is in verschillende wijken en buurten sprake van kwalitatief laagwaardige woningen. Charlotte van Beuningen zou met de beperkte mogelijkheden voor het realiseren van nieuwbouw nadrukkelijker in kunnen zetten op het verduurzamen van de woningvoorraad.
- Charlotte van Beuningen en de collega-corporaties moeten rekening blijven houden met de verregaande digitalisering, bijvoorbeeld met betrekking tot de woonruimteverdeling. Charlotte van Beuningen wordt geadviseerd om te kijken naar de effecten hiervan op huurders en woningzoekenden, en waar eventuele ondersteuning nodig en mogelijk is.
- Charlotte van Beuningen wordt geadviseerd om lokaal verankerd te blijven en binnen de lokale context samenwerkingen op te zoeken zodat de lokale partijen gezamenlijk de toekomstige opgaven aankunnen. Een belanghebbende merkt echter ook op dat (regionale) samenwerking tevens nodig is. Hierdoor zou het passend zijn om de vraag te stellen of de orde van grootte toekomstbestendig is.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Proces tot het komen van de prestatieafspraken

De Huurdersbelangenvereniging geeft aan dat alle betrokken partijen bevroegd worden welke onderwerpen in de prestatieafspraken moeten voorkomen. Volgens de Huurdersbelangenvereniging is dit proces transparant en is het duidelijk voor de betrokken partijen welke keuzes gemaakt worden. Daarnaast merkt de Huurdersbelangenvereniging op dat Charlotte van Beuningen en de Huurdersbelangenvereniging samen optrekken binnen het proces van de prestatieafspraken. De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat Charlotte van Beuningen en de Huurdersbelangenvereniging gezamenlijk een strategie bepalen en tot fijne resultaten komen samen. Daarnaast geeft de Huurdersbelangenvereniging aan dat het betrokken is bij de monitoring van de prestatieafspraken.

Kwaliteit van de prestatieafspraken

De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat de kwaliteit van de prestatieafspraken met name bepaald worden door de coalitie binnen de gemeente. De Huurdersbelangenvereniging is van mening dat de huidige coalitie het maken van prestatieafspraken gemakkelijker maakt.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Charlotte van Beuningen wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0	

3.3 Vermogensinzet

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de aandacht die Charlotte van Beuningen geeft aan het goed onderhouden van haar vermogenskeuzen en de belangrijke plaats die de maatschappelijke overwegingen hebben bij de besluitvorming.

Charlotte van Beuningen heeft de strategische doelstellingen vertaald naar haar meerjarenbegroting

Charlotte van Beuningen stelt ieder jaar een begroting op met daarin opgenomen een voortschrijdende meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar. Voor het jaar 2022 is bijvoorbeeld een begroting opgesteld voor de jaren 2022 tot en met 2031. De begroting gaat uitgebreid in op de belangrijkste opgaven in Vught en geeft ook aan wat de bijdrage van Charlotte van Beuningen daarbij is. Hierbij wordt een vooruitblik gegeven op de activiteiten en doelen voor 2022. Deze zijn gegroepeerd in zes thema's die aansluiten op het ondernemingsplan:

- Huurders en woningzoekende voorop
- Betaalbaar wonen
- Voldoende beschikbare en passende huurwoningen
- Investeren in duurzaamheid
- Samen werken aan een leefbare woonomgeving
- Professionele interne organisatie

De begroting gaat vervolgens per thema kort in op de wijze waarop deze worden uitgewerkt in relatie tot de lokale opgaven. Het opnemen van de thema's is een waardevolle toevoeging ten opzichte van de voorgaande meerjarenbegrotingen omdat nu makkelijker de koppeling tussen de maatschappelijke opgaven en de inzet van het vermogen van Charlotte van Beuningen kan worden gelegd. Tegelijkertijd valt het de visitatiecommissie op dat de uitwerking nog erg op hoofdlijnen is. Door uitgebreider de overwegingen per thema te beschrijven wordt de lezer beter meegenomen bij de overwegingen.

Charlotte van Beuningen kan haar vermogenskeuzen toelichten

Charlotte van Beuningen heeft een investeringsstatuut waarin het proces om tot investeringsselectie en investeringsbesluiten te komen is uitgewerkt. Het statuut is in oktober 2020 voor het laatst geupdate. Uit het statuut blijkt dat investeringen in beginsel dienen te worden gedaan in DAEB-vastgoed waaruit volgt dat Charlotte van Beuningen terughoudend is met het investeren in niet-DAEB woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed en bedrijfsonroerend goed.

Nieuwe investeringen worden in beginsel gedaan in de gemeente Vught en dienen in lijn te zijn met het ondernemingsplan, de prestatieafspraken en de normen van Aw/WSW. Projectvoorstellen worden getoetst op passendheid binnen de thema's zoals omschreven in het ondernemingsplan. Dat wil zeggen dat de beslisdocumenten minimaal getoetst worden aan de maatschappelijke doelstellingen die in het ondernemingsplan worden benoemd. De projectvoorstellen dienen ook afgezet te worden tegen het vastgestelde SVB, waarin wordt aangegeven in welke huur- en energieklassen wordt gebouwd en welke soort woningen gebouwd dienen te worden.

De besluitvorming over de voorstellen vindt plaats vanuit het meervoudig perspectief van de managers en de bestuurssecretaris. Voor de besluitvorming komt het project consulterend op tafel, waardoor de verschillende perspectieven, waaronder het maatschappelijke perspectief, vroegtijdig worden meegenomen. Een vergelijkbaar proces vindt plaats in de auditcommissie en de vastgoedcommissie van de RvC. De RvC houdt hierbij nadrukkelijk toezicht op het voldoende meewegen van maatschappelijke belangen in de besluitvorming.

Charlotte van Beuningen zet in op vermogensverruiming

Charlotte van Beuningen monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages. Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Charlotte van Beuningen aan het einde van 2021 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 46,7 % (norm Aw \leq 85%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 3,4 (norm Aw \geq 1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 55,6 % (norm Aw \geq 20%)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder geleend geld kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score op de LTV beter. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee ook een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score voor de ICR is beter. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Charlotte van Beuningen op alle onderdelen aan de

goede kant van de norm zit. Door de geplande investeringen bewegen de kengetallen zich meer naar de norm toe, maar blijven daar nog ruim boven. Ook blijkt dus uit de scores dat er mogelijkheden zijn het vermogen extra in te zetten, de zogenoemde vermogensverruiming.

De vrije ruimte wordt door Charlotte van Beuningen actief gemonitord, waarbij meebewogen wordt met de (ontwikkelingen in) opgaven. Iedere begrotingsronde worden de ratio's, de opgaven en de financieringsruimte wordt bezien. De ruimte is op dit moment grotendeels nodig voor de geplande bouwopgaven en renovaties.

Charlotte van Beuningen scoort onder het gemiddelde in de Aedes-benchmark onderdeel bedrijfslasten

Over de jaren 2019 tot en met 2022 heeft Charlotte van Beuningen de volgende scores behaald in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten. Tussen haakjes staat de hoogte van de bedrijfslasten per verhuureenheid.

- 2019: C (1.069);
- 2020: C (1.084);
- 2021: C (1.218);
- 2022: C (1.297).

Opvallend is de stijging in de beheerkosten van 1.084 euro per verhuureenheid in 2020 naar 1.218 euro per verhuureenheid in 2021. De reden is met name de grotere externe inleen om de organisatie te ondersteunen bij de implementatie van een nieuw basisregistratiesysteem. Daarnaast vroeg de realisatie van de Grote Zeeheldenbuurt eveneens aanvullende kennis en ervaring in de organisatie, waardoor ook extra inleenkrachten zijn ingehuurd.

Charlotte van Beuningen heeft geen opmerkingen vanuit Aw over financiële positie ontvangen

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) rapporteert jaarlijks via brieven over de uitkomsten van haar toezicht op Charlotte van Beuningen. Er zijn daarbij in de meeste recente beoordeling geen opmerkingen gemaakt waaruit blijkt dat de financiële positie van Charlotte van Beuningen in gevaar is. De risico inschatting is in 2022 'laag' op alle onderdelen van het toetsingskader dat Aw hanteert.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Charlotte van Beuningen wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,8
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording	8,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide onderbouwing van de ambities en de vertaling van de ambities in SMART geformuleerde resultaten.

Charlotte van Beuningen en de rechtsvoorgangers werk(t)en met ondernemingsplannen

Charlotte van Beuningen en de rechtsvoorgangers hebben een actuele langetermijnvisie op de eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in ondernemingsplannen. Rechtsvoorganger

Woonwijze heeft voor de periode van 2017 tot en met 2021 het ondernemingsplan 'Samen het verschil maken' opgesteld. Het ondernemingsplan is gebaseerd op een omgevingsanalyse en intensieve betrokkenheid van verschillende belanghebbenden. Woonwijze ging in gesprek met de huurders, de gemeente en andere samenwerkingspartners over de maatschappelijke verbinding en de toegevoegde waarde van de corporatie. Van daaruit zijn de uitgangspunten voor het functioneren van de corporatie geformuleerd en zijn de opgaven vertaald in een 'opdracht'. De opdracht voor Woonwijze bestaat uit vijf thema's. Voor ieder thema is een beschrijving gegeven van de ambitie, is de wijze waarop Woonwijze het verschil maakt weergegeven en is het resultaat (indien mogelijk SMART) geformuleerd. Daarnaast zijn verschillende activiteiten benoemd die moeten leiden tot het resultaat.

Charlotte van Beuningen heeft voor de periode van 2023 tot en met 2026 een nieuw ondernemingsplan opgesteld. Het nieuwe ondernemingsplan is tot stand gekomen aan de hand van een evaluatie van het vorige ondernemingsplan, een omgevingsanalyse en betrokkenheid van belanghebbenden. Charlotte van Beuningen heeft samen met (toekomstige) bewoners, de Huurders Belangen Vereniging, de medewerkers, de collegacorporaties, de samenwerkingspartners in Vught en de Raad van Commissarissen gewerkt aan het nieuwe ondernemingsplan. Het ondernemingsplan draagt de titel 'Natuurlijk maken we samen het verschil' en kent een vergelijkbare structuur als het ondernemingsplan 'Samen maken we het verschil'. Charlotte van Beuningen concludeerde bovendien dat de thema's uit het vorige ondernemingsplan onverkort overeind blijven, naadloos aansluiten bij de prioriteiten van de overheid en zijn gebaseerd op de prestatieafspraken met de gemeente Vught en de Huurders Belangen Vereniging. De thema's zijn wederom uitgewerkt in een beschrijving van de ambities, de wijze waarop Charlotte van Beuningen het verschil maakt, het resultaat en de activiteiten. Het resultaat per thema is echter verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

Charlotte van Beuningen en rechtsvoorgangers werk(t) met begrotingen en jaarplannen

Charlotte van Beuningen stelt jaarlijks een begroting inclusief een jaarplan op. De begroting en het jaarplan komen tot stand aan de hand van de ambities uit het ondernemingsplan en de monitoring van de voortgang op de voorgenomen activiteiten. Daarbij zijn alle activiteiten geïventariseerd en geprioriteerd door het managementteam van de woningstichting. De noodzakelijke activiteiten zijn vervolgens vastgelegd in het jaarplan en in een tabel voorzien van een budget. Het jaarplan is gestructureerd aan de hand van de thema's die in het ondernemingsplan zijn vastgelegd.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop per thema uit het ondernemingsplan een terugkoppeling wordt gegeven in de tertiaalrapportages.

Charlotte van Beuningen en de rechtsvoorgangers gebruik(t)en periodieke rapportages

Charlotte van Beuningen maakt voor het monitoren van de voorgenomen prestaties gebruik van tertiaalrapportages. In de tertiaalrapportages wordt per thema uit het ondernemingsplan een terugkoppeling gegeven over de voortgang, waarbij steeds de volgorde van constateren, analyseren en sturen wordt gevolgd. De betreffende structuur maakt dat de prestaties per thema te volgen zijn en inzichtelijk wordt waar en op welke wijze Charlotte van Beuningen bijstuurt. Voorbeelden van 'sturen' zijn:

- Het verbeteren van het mutatieproces naar aanleiding van lage(re) klanttevredenheidsscores bij 'de staat van de woning bij oplevering' en 'algemeen voor de oplevering van uw woning'. Charlotte van Beuningen heeft een werksessie georganiseerd met alle betrokken medewerkers vanuit de afdelingen Wonen en Vastgoed om vanuit het klantperspectief na te denken over verbeteringen in het proces en meer controle uit te voeren op het werk van aannemers.
- Het ontwikkelen van een kennisbank voor het klantcontactcentrum (KCC). De kennisbank geeft antwoorden op veel gestelde vragen vanuit huurders, waarbij het uitgangspunt is dat de woningstichting voldoet aan de doelstelling dat tenminste 80% van de klantvragen in de eerste lijn beantwoord wordt.

Vermeldenswaardig is dat Charlotte van Beuningen vanaf 2022 heeft gewerkt aan het ontwikkelen van een zogenaamde 'voortgangsmonitor', waarin de voortgang op het ondernemingsplan en het jaarplan is weergegeven.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vorm geeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop de RvC de opgaven en de ontwikkeling in Vught continu betreft in het toezicht.

De RvC heeft een gedeelde visie op de maatschappelijke rol

De visitatiecommissie heeft in het gesprek met de RvC vastgesteld dat de raad een gedeelde visie heeft op zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk. De betreffende visie is ook opgebouwd vanuit de persoonlijke intrinsieke motivatie die de leden hebben om toezichthouder te zijn bij een maatschappelijke organisatie als een woningcorporatie. De RvC heeft haar visie geëxpliciteerd en reflecteert regelmatig en gestructureerd of de visie aanpassing behoeft. De reflectie verloopt via formele momenten als de jaarlijkse zelfevaluatie, maar is tevens onderdeel van reguliere vergaderingen. Uit de reflectie is naar voren gekomen dat de toezichtsvisie geen invulling gaf aan een belangrijk punt als 'wij maken het verschil'. De toezichtsvisie was generiek van aard en is daarom recentelijk geactualiseerd.

De RvC is betrokken bij de ontwikkeling van het strategisch beleid

De RvC is betrokken bij het nieuwe ondernemingsplan en heeft daar een actieve en positief kritische rol in vervuld. De RvC heeft daarbij bijvoorbeeld aandacht gehad voor de borging van de lokale verankering en de uitwerking van 'het contact met een Gouden Randje' in de dienstverlening. Bovendien was er ruim aandacht voor onderwerpen als de beschikbaarheid en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Het wordt door de RvC als zeer positief ervaren dat de organisatie open staat voor de inbreng vanuit de RvC, hetgeen het makkelijker maakt om 'aan te haken'.

De RvC volgt de maatschappelijke prestaties op actieve en betrokken wijze

De leden van de RvC volgen individueel én collectief op actieve en betrokken wijze de maatschappelijke prestaties van Charlotte van Beuningen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van onder andere de tertiaalrapportages en eventuele extra toelichtingen door medewerkers. De leden

van de RvC houden door goed contact met de huurdersvertegenwoordiging en andere belanghebbenden voeling over wat leeft en wat de ontwikkelingen daarin zijn. De opvallende zaken worden besproken en beoordeeld op relevantie voor het toezicht.

De RvC waardeert het dat de zogenoemde 'huurderscommissarissen' op informeel en laagdrempelige wijze contact hebben met het bestuur van de HBV. Er wordt hierbij tevens opgelet of er zaken spelen die een bredere betrokkenheid vanuit de RvC vergen. De RvC heeft verder contact met het managementteam en deelgenomen aan een themabijeenkomst (proeverij) met de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk), de HBV en de organisatie. Daarin ontstaat informeel contact met verschillende inzichten over de opgaven vanuit ieders perspectief.

Op basis van de contacten met belanghebbenden, de rapportages over de uitvoering van de opgaven én de mondelingen toelichtingen uit de organisatie, ziet de RvC uitdagingen in het realiseren van nieuwbouw en het versnellen van het verduurzamen van de woningvoorraad. De stabiliteit van de organisatie is eveneens een aandachtspunt, met name als gevolg van het vertrek van de directeur-bestuurder. De RvC zal daarom op de prestaties dan wel de voortgang ten aanzien van de betreffende onderwerpen de komende tijd strakker sturen.

De RvC toetst de investeringsbesluiten aan de opgaven

De RvC toetst voorgenomen investeringen op andere vormen van vermogensinzet op passendheid bij de doelstellingen uit het ondernemingsplan en 'het maken van het verschil voor de huurder'. Door de sterke lokale verankering van Charlotte van Beuningen zijn de spelende maatschappelijke belangen en behoeften goed in beeld zodat deze naast de doelstellingen van de plannen kunnen worden gelegd. Hiertoe wordt in de oplegger van het investeringsbesluit een toelichting geven op de maatschappelijke belangen en het proces van participatie. Het waarom en het hoe komt daarbij uitgebreid aan de orde?

De beoordeling van de RvC verloopt vaak collectief, maar soms ook via voorbereidend werk van de vastgoedcommissie. Vervolgens vindt een gezamenlijke bespreking plaats in de RvC en wordt gezamenlijk een besluit genomen.

De RvC is zichtbaar en toegankelijk voor het netwerk

De leden van de RvC vinden het belangrijk om op passende wijze zichtbaar te zijn voor de belanghebbenden. Hierbij wordt gewaakt niet 'op de stoel van de bestuurder' plaats te nemen door het contact in nauw overleg met de bestuurder uit te voeren.

De RvC heeft minimaal één keer per jaar een themabijeenkomst. Deze kan interne onderwerpen zoals bedrijfsvoering, risicomanagement of de organisatie op de agenda hebben, maar kan ook externe onderwerpen betreffen. In dat laatste geval worden de bijeenkomsten vaak gecombineerd met wijk-, buurt- of projectbezoeken. Door regelmatig wijken te bezoeken en daarbij het gesprek aan te gaan maakt de RvC zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk passend zichtbaar en is daarbij toegankelijk en aanspreekbaar voor belanghebbenden. De kennis die bij deze bezoeken wordt opgedaan wordt bovendien weer gebruikt bij het toezichthouden. De RvC vond het bijvoorbeeld bijzonder om Woonoord Lunetten te bezoeken en te zien hoe de woningcorporatie daar omgaat met het balanceren tussen meebewegen, empathisch zijn en kaders stellen.

De RvC verantwoordt zich in het jaarverslag over het uitgevoerde toezicht. Hierbij wordt ook ingegaan op de verzamelde PE-punten in het kader van de permanente educatie. Het bepalen van de activiteiten die worden uitgevoerd, is een individuele keuze, maar de bestuurssecretaris monitort wel de inschrijvingen. Voor de grote(re) opleidingen vindt afstemming plaats, zodat niet meerdere commissarissen één opleiding gaan doen. De maatschappelijke opgaven, de opleidingsbehoeften,

de achtergrond en de portefeuille zijn bepalend in het selecteren van de PE-activiteiten. Hierdoor wordt geborgd dat de maatschappelijke aspecten ook onderdeel zijn van de opleidingsbehoefte. Een aandachtspunt is het beter toelichten van de redenen dat cursussen zijn gevolgd zodat ook in het jaarverslag duidelijk wordt dat maatschappelijke opgaven daar een reden voor kunnen zijn.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de sterke lokale verankering van Charlotte van Beuningen en de wijze waarop Charlotte van Beuningen van daaruit belanghebbenden betreft.

Charlotte van Beuningen is heel sterk lokaal verankerd en steekt nadrukkelijk energie in de relatie met de huurders, de gemeente en andere belanghebbenden. Charlotte van Beuningen vindt de relaties met de omgeving van het grootste belang, omdat de corporatie zich er zichtbaar van bewust is dat men alleen samen het verschil kan maken in Vught.

Charlotte van Beuningen werkt samen met de Huurders Belangen Vereniging (HBV) en de bewonersraad

De HBV en bewonersraad zijn voor Charlotte van Beuningen belangrijk in het maken van het verschil. De corporatie overlegt met de huurdersvertegenwoordiging, zowel via de formele adviesaanvragen als de informele processen. De HBV en bewonersraad zijn bijvoorbeeld sparringpartners geweest om de visie, de strategie en het beleid te toetsen en completer en beter te maken.

Charlotte van Beuningen werkt samen met de gemeente Vught

Charlotte van Beuningen werkt met de gemeente Vught (de huurdersvertegenwoordiging en de collega-corporaties) in het driepartijenoverleg om te komen tot uitvoerbare prestatieafspraken. Bovendien voert de corporatie op bestuurlijk en operationeel niveau regelmatig overleg met de gemeente om samen problemen te verkennen en op te lossen. Charlotte van Beuningen is tevens de dialoog met de politiek in de gemeente Vught aangegaan en heeft gesproken met het nieuwe college van Burgemeester en Wethouders.

Charlotte van Beuningen werkt samen met maatschappelijke organisaties

Charlotte van Beuningen werkt onder andere samen met de collega-corporaties en de maatschappelijke organisaties als Welzijn Vught, Vincentiusvereniging, MOVE Vught, Stichting Leergeld Vught, Ouderen Samen, Seniorenbus, wijkvrijwilligers, ABZ en andere Vughtse woon-/zorgorganisaties als Vughtstede. Charlotte van Beuningen neemt bijvoorbeeld deel aan het regionaal directeurenoverleg met collega-woningcorporaties uit de regio. Het betreffende overleg is een overleg samen met directeuren van Mooiland, Woonveste, Brabant Wonen, Area, Peelrand Wonen, Woonzorg, Woonmeij, Zayaz, Wonen Vierlingsbeek en JOOST, waarin gezamenlijk de marktontwikkelingen worden besproken en onderling kennis en ervaringen worden gedeeld.

Charlotte van Beuningen geeft de belanghebbenden een terugkoppeling

Charlotte van Beuningen koppelt de ontwikkelingen en de beleidskeuzes terug in verschillende formele en informele overleggen met belanghebbenden. Daarnaast houdt Charlotte van Beuningen belanghebbenden proactief op de hoogte van de (beleids)ontwikkelingen, onder andere via e-mail.

4.5.2 Openbare verantwoording

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de leesbare en transparante wijze waarop Charlotte van Beuningen verantwoording aflegt en in het jaarverslag de koppeling legt met de ambities uit het ondernemingsplan.

De openbare verantwoording vindt onder andere plaats via het jaarverslag en de website. Het jaarverslag is gestructureerd aan de hand van de thema's uit het ondernemingsplan. Voor ieder thema worden leesbaar en overzichtelijk de prestaties uit het betreffende jaar toegelicht. Daarbij wordt bovendien zichtbaar gereflecteerd op het 'resultaat' dat is benoemd in het ondernemingsplan. De resultaten, die in het nieuwe ondernemingsplan verder zijn geconcretiseerd, bieden de mogelijkheid om in het volgende jaarverslag de koppeling verder te versterken.

Naast het jaarverslag maakt Charlotte van Beuningen gebruik van de website om belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren. De website geeft het laatste nieuws en praktische tips voor huurders. Daarnaast wordt inzicht gegeven in de onderhouds- en duurzaamheidsprojecten van de corporatie. Voor ieder project worden de werkzaamheden en de planning geduid. Voor verschillende projecten is een zogenaamd 'bewonersboekje' beschikbaar, waarin alle stappen van het project gedetailleerd zijn uitgewerkt. Vermeldenswaardig is dat de planning van de onderhouds- en duurzaamheidsprojecten voor het komende jaar eveneens staan vermeld.

Figuur 4-1: Planning verduurzaming en onderhoud 2023 (uitsnede)

STRAAT*	GEPLANDE START	TOELICHTING WERKZAAMHEDEN
De Baarzen flats	2 ^e kwartaal	Veel verschillende werkzaamheden. Zie hieronder
De Vlasborch	1 ^e kwartaal	Schilderen, reinigen, algemene ruimte onderhouden, ventilatie vervangen
Schoolstraat Torenstraat	2 ^e kwartaal	Schilderen, reinigen, ventilatie vervangen
Schoolstraat	2 ^e kwartaal	Schilderen, reinigen en ventilatie vervangen
Gildehof	1 ^e kwartaal	Schilderen, reinigen, platte dak herstellen

bron: charlottevanbeuningen.nl

Als laatste maakt Charlotte van Beuningen gebruik van verschillende sociale mediakanalen en informeert de corporatie belanghebbenden proactief. Charlotte van Beuningen publiceert bijvoorbeeld nieuwsberichten op LinkedIn en Facebook. Bovendien stuurde de corporatie de belanghebbenden, zoals Ouderen Samen, gemeente Vught, ABZ, Seniorenbus, Welzijn Vught, de vrijwillige wijkondersteuners, MOVE Vught, de HBV en de Bewonersraad, regelmatig een e-mail met de ontwikkelingen. Charlotte van Beuningen ziet dat de e-mail zeer wordt gewaardeerd en de samenwerkingen versterkt.

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper

De visitatie is bij uitstek een moment om stil te staan. Terug te kijken om te kunnen leren van het verleden. Maar ook om naar de toekomst te kijken. Stilstaan bij wie je bent, waar je voor staat en wat je als corporatie te bieden hebt. Extra waardevol is dat wij van u mogen leren. De visitatie biedt ons een veel breder perspectief. De blik van onze maatschappelijke partners en onze belanghouders, uw blik op de wijze waarop wij ons werk doen. Daar kijken we echt naar uit.

In dit position paper staan we graag even stil, blikken we terug en kijken we vooruit op de wijze waarop wij onze volkshuisvestelijke opgaven aanpakken en een maatschappelijke meerwaarde leveren.

Een nieuwe weg inslaan

Vanaf 2017 zijn we een nieuwe koers gaan varen. We zetten ons met hart en ziel in om het verschil te maken voor onze (toekomstige) bewoners. Bij de vorige visitatie stonden we aan het begin van deze nieuwe weg. De eerste stappen waren gezet. Onze belanghouders typeerden ons als een corporatie met een sociaal hart midden in de Vughtse samenleving. In haar rapport schreef de visitatiecommissie dat de belanghebbenden unaniem positief zijn over onze prestaties. De relatie en de communicatie worden als open en transparant ervaren. We worden gezien als benaderbaar en staan dichtbij onze belanghouders. Een prachtig eerste ijkpunt op onze nieuwe weg.

Hoewel er geen grote verbeterpunten uit de vorige visitatie naar voren kwamen, noemde de commissie twee aandachtspunten. Het beter structureren van de samenwerkingen binnen Vught én de beschikbaarheid van sociale woningen in ons werkgebied. Aandachtspunten die we nadrukkelijk met ons mee hebben genomen bij het vervolgen van onze weg. Zo hebben we bijvoorbeeld de Grote Zeehelden Buurt gerealiseerd. Een buurt waar 98 verouderde woningen plaatsmaakten voor 152 nieuwbouw woningen. De samenwerkingen met gemeente en sociaal-maatschappelijke partners in Vught zijn verstevigd en leiden tot concrete resultaten voor onze bewoners.

Wat kwamen we onderweg tegen?

In de afgelopen jaren kwamen we veel tegen op onze weg. Kansen én uitdagingen. We fuseerden met woonstichting Charlotte Elisabeth van Beuningen uit Vught. Op nadrukkelijk verzoek van de Vughtse huurders en de gemeente Vught veranderden we onze naam 'Woonwijze' naar 'woonstichting Charlotte van Beuningen'. Een naam die we met trots dragen en die ons meer identiteit geeft. We laten ons inspireren door de daden van deze bijzondere vrouw. Charlotte van Beuningen en haar man Willem bouwden als eersten fijne en betaalbare huizen in Vught. In de jaren '30 van de vorige eeuw was Charlotte een steun en toeverlaat voor mensen die dat nodig hadden. Zo maakte zij 'Vught voor ons allemaal'. En dat willen wij ook. Hoewel de tijden anders zijn, blijft zij een lichtend voorbeeld en inspiratiebron voor ons. In haar ondernemerschap en in haar betrokken warme hart.

Niet alleen onze naam is veranderd. Ontwikkelingen volgen elkaar in een rap tempo op en vragen veel van ons als relatief kleine woningcorporatie. Voorbeelden zijn de coronaperiode waarin we van de ene op de andere dag op afstand nabij moesten zijn. Maar ook de zorgwekkende gevolgen van klimaatverandering die impact hebben op onze manier van werken en bouwen. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne die tot uiting komen in schrijnende armoedesituaties. Het enorme tekort aan sociale huurwoningen, de verharding van de maatschappij, de steeds groter wordende kloof tussen arm en rijk. Ontwikkelingen die ons niet alleen hard, maar ook in ons hart raken.

We blijven ondanks deze stevige wind staan. Stevig verankerd in Vught. Vol vertrouwen.

Waar staan we nu?

Onze missie is anno nu nog exact hetzelfde als toen we onze nieuwe weg insloegen. Daar veranderen we geen woord aan:

'Met een duidelijke focus op Vught bieden we mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving. We maken het verschil voor (toekomstige) bewoners door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen.'

We zoeken hierbij steeds naar een goed evenwicht tussen kwaliteit, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en onze eigen financiële continuïteit. In ons werk luisteren we goed, handelen we snel en zetten we een extra stap om het verschil te maken. Onze bewoners kennen ons en wij kennen hen. Hetzelfde geldt voor onze samenwerkingspartners. We weten elkaar goed te vinden waardoor lijnen kort zijn en oplossingen op maat voorhanden.

Ons beeldmerk, de gouden C, staat voor Contact met een gouden randje: we zijn warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar. Deze waarden worden herkend door bewoners. Dit zien we terug in de vele persoonlijke reacties die we bijna wekelijks op onze dienstverlening ontvangen. Dit blijkt ook uit de hoge klanttevredenheidcijfers.

De wijze waarop wij sociale participatie vorm geven, wordt gewaardeerd. Tijdens een onafhankelijk sectorbreed onderzoek kregen we een prachtig cijfer. Maar liefst 79% van de ondervraagde bewoners vindt dat wij betrokken zijn. Dat willen we graag ook de komende jaren blijven waarmaken.

Onze woningen staan er goed bij. Dit blijkt uit recent uitgevoerde onafhankelijke metingen. Ook qua verduurzaming liggen we goed op koers. Gemiddeld hebben onze woningen een energielabel B. De komende jaren gaan we verder verduurzamen en pakken we de slechtere woningen met prioriteit aan.

Onze bedrijfslasten zijn hoog. Daar zijn we ons van bewust en we kunnen dit ook verantwoorden. Iedere euro die we uitgeven, wegen we zorgvuldig af. We kunnen deze hoge bedrijfslasten dragen. Woonstichting Charlotte van Beuningen is financieel gezond. We voldoen in ruime mate aan de financiële ratio's van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Dit betekent ook dat we onze woningen kunnen verduurzamen en nieuwe woningen kunnen bouwen, in lijn met de opgave zoals de gemeente Vught die in haar woonvisie stelt.

Met de gemeente Vught, onze Huurders Belangen Vereniging én collega corporaties Woonveste en TBV maakten we langjarige prestatieafspraken waaruit niet alleen een duidelijke gedragen ambitie naar voren komt maar vooral ook de bereidheid om het goede te doen voor de mensen die wij huisvesten.

Waar gaan we naar toe?

Onze koers heeft duidelijk vruchten afgeworpen dus we bestendigen deze graag. Met ziel en zakelijkheid werken we aan concrete acties voor onze (toekomstige) bewoners. Dat doen we samen met onze partners in Vught. In de komende jaren met nog meer aandacht voor verduurzaming en biodiversiteit. Belangrijke opgaven waar we de komende jaren onze schouders onder zetten, zijn:

- Een goede en laagdrempelige dienstverlening blijven bieden;
- De ontwikkelkracht van (toekomstige) bewoners versterken;
- Voldoende passende woningen bouwen en ontwikkelen;

- Een diverse woningvoorraad bieden met een verscheidenheid in prijs, kwaliteit, type en woonvorm;
- Betaalbare huurwoningen in Vught blijven bieden;
- Onze woningvoorraad verduurzamen waarbij we de slechtere labels eerst verbeteren en we in 2050 volledig CO² neutraal zijn;
- De duurzaamheid en biodiversiteit in buurten maximaal bevorderen door gerichte maatregelen en voorlichting;
- Actief bijdragen aan maatregelen die variatie op sociaal, cultureel, ecologisch en economisch gebied in buurten bevorderen;
- Het uitbreiden van onze activiteiten op het gebied van participatie en leefbaarheid naar alle buurten en wijken waar we mensen huisvesten;
- Daarbij blijven we een samenwerkings-gerichte, lerende organisatie en zijn we ons bewust dat er ruimte voor verbetering is.

Mooie en belangrijke uitdagingen die we in een zo mogelijk nóg uitdagendere tijd het hoofd gaan bieden. We hebben veel plannen op stapel, waar vele miljoenen in omgaan. Geen sinecure voor een dorpse corporatie als de onze. We zijn kwetsbaar voor bijvoorbeeld veranderend rijksbeleid of veranderende economische omstandigheden als rente en inflatie. De enorme bouwopgave die voor ons ligt, is nieuw voor ons en is in deze tijd extra spannend door de alsmaar stijgende bouwkosten en de schaarste aan materialen en mensen. Samenwerking met onze belanghouders is van grote waarde gebleken om het verschil voor onze (toekomstige) bewoners te kunnen blijven maken.

We zijn en blijven hoopvol en dankbaar voor het vertrouwen dat we krijgen van onze bewoners en samenwerkingspartners. We geloven in onze maat en schaal, warm en dichtbij. En we geloven in de kracht van onze koers en de samenwerking met onze huurders en partners in Vught. Natuurlijk maken we samen het verschil!

Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

“Charlotte van Beuningen heeft immers het goede prestatieniveau vastgehouden, maar heeft zich daarbij ook duidelijk ontwikkeld in de wijze waarop dit gebeurt. Ook is de corporatie van grote betekenis voor de volkshuisvesting in Vught en wordt de ingeslagen koers door de belanghebbenden gewaardeerd.”

Maatschappelijke visitatie 2018 tot en met 2022, Ecorys

Onze koers

Vanaf 2017 zijn we een nieuwe koers gaan varen. We zetten ons met hart en ziel in om het verschil te maken voor onze (toekomstige) bewoners in de geest van Charlotte Elisabeth van Beuningen. We hebben met veel enthousiasme haar gedachtengoed verwerkt in onze organisatie en koers. Het doet ons goed dat het ‘gouden randje’ door belanghebbenden wordt herkend. Deze koers zetten we dan ook, in overleg met bewoners, samenwerkingspartners en belanghouders, met het ondernemingsplan ‘Natuurlijk maken we samen het verschil’ in de periode 2023 tot en met 2026 voort. Maatschappelijke ontwikkelingen zoals (energie)armoede, woningnood, toenemende tweedeling in de maatschappij onderstrepen het belang van het voortzetten van de ingezette koers.

Uitkomst visitatie

Wat een mooie waarderingen en aanbevelingen komen uit deze visitatie naar voren. Uit de boodschap die we van onze belanghouders meekrijgen blijkt dat men blij is met de koers en de lokale verankering. Dat men het gouden randje herkent en waardeert. We laagdrempelig en benaderbaar zijn en de mens en omstandigheden zien achter de bewoner. Tegelijkertijd wordt er ook ruimte geboden voor verbetering door bijvoorbeeld actievere communicatie en samenwerking met netwerkpartners of het verbeteren van het verhuismoment.

Het is goed te zien dat we op alle prestatievelden van ruimvoldoende tot goed scoren. Daaruit blijkt dat we binnen alle geledingen van de organisatie ons werk goed doen.

De genoemde leer- en verbeterpunten van de visitatiecommissie (h)erkennen wij en geven wij de komende periode aandacht door:

- bij het selecteren en aanstellen van een nieuwe bestuurder, vergelijkbaar aan de selectie van de ad interim positie, nadrukkelijk aandacht te geven aan de wijze waarop de ingezette koers (met het gouden randje) kan worden voortgezet. Hierover wordt proactief met belanghebbenden gecommuniceerd.
- het gesprek met de gemeente aan te gaan in zowel bilateraal overleg als driepartijenoverleg over bouwlocaties om zo de ambitie van 210 tot 600 nieuwe woningen te concretiseren.
- de organisatie op het gebied van nieuwbouwoontwikkeling passend in te richten.
- de koppeling tussen de ‘resultaten’ uit het ondernemingsplan en de voortgang in de tertiaalrapportages, wordt verder bestendigd.

Dank

Dank aan alle betrokkenen die hebben bijgedragen aan de inhoud van dit visitatierapport. De betrokkenheid, openheid en feedback van geïnterviewden levert relevante informatie op, waarmee we als organisatie verder kunnen. Ook dank voor de samenwerking met huurders, maatschappelijke organisaties, gemeente, collega-corporaties. Immers mede dankzij een goede samenwerking hebben wij de mooie prestaties uit dit rapport kunnen leveren.

Natuurlijk niet te vergeten dank aan onze medewerkers. Dankzij hun inzet hebben we mooie cijfers op de verschillende prestatievelden gehaald.

Dank ook aan de visitatiecommissie: hoe zij ons als organisatie ontzorgd heeft in de wijze waarop zij de visitatie uitvoerde, maar vooral voor het heldere visitatierapport.

Tot slot

Met een duidelijke focus op Vught blijven wij ons inzetten om mensen die op ons zijn aangewezen een betaalbare, goed onderhouden en energiezuinige woning in een leefbare woonomgeving te bieden. We blijven hierbij het verschil maken voor (toekomstige) bewoners door te luisteren en samen te zoeken naar oplossingen. We zoeken hierbij steeds naar een goed evenwicht tussen kwaliteit, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en onze eigen financiële continuïteit.

Een hartelijke groet,

Dany Vermaas
Voorzitter raad van commissarissen
Vught, mei 2023

Pierre Sponselee
Directeur-bestuurder a.i.
Vught, mei 2023

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Tabel 3.1: Charlotte van Beuningen

Naam	Functie
J. Bechger	Interim manager Wonen
N. van Goch	Woonconsulent, OR-lid
I. de Gooijer	Lid Urgentiecommissie
S. Heijboer	Voorzitter Urgentiecommissie
A. van Huijgevoort	Lid Urgentiecommissie
A. Koksbergen	Voorzitter OR
F. Verhees	Manager bedrijfsvoering
D. Vermaas	Voorzitter RvC
M. Brouns	Lid RvC
B. van Gompel	Lid RvC
H. Kruijsen	Lid RvC
D. den Ouden	Lid RvC

Tabel 3.2: Belanghebbenden

Organisatie	Belanghebbende	Functie
Gemeente(n)		
Gemeente Vught	R. van Baast	Beleidsmedewerker openbare ruimte
	M. van Hout	Beleidsmedewerker schuldhulpverlening
	Y. Vos	Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling
Huurdersvertegenwoordiging		
	R. Hulsman	Voorzitter
	J. Jansen	Lid
Overige belanghebbenden		
Bewonerscommissies	J. van Esser	Lid bewonerscommissie
	E. Spierings	Lid bewonerscommissie
	J. Tychon	Lid bewonerscommissie
	M. Tychon	Lid bewonerscommissie
	B. van Ulden	Lid bewonerscommissie
Buurtpreventie	T. Raes	Coördinator
Charlotte Elisabeth van Beuningen stichting	Jean van Zinnicq Bergmann	Oud directeur-bestuurder
Kant	H. Glas	Projectleider
	A. Spierings	Medewerker
Leergeld	L. Blomjous	Coördinator
	I. van Wijnen	Bestuurder
Rode Rik	D. Ariens	Voorzitter programmaraad
TBV Wonen	P. Kouijzer	Directeur-bestuurder
Vincentius	T. van der Vossen	Bestuurslid Stichting Kringloopwinkel
Vughterstede	P. van der Koelen	Directeur-bestuurder
Wegwijs+	J. van Maanen	Medewerker
Welzijn Vught	H. van Raamsdonk	Manager
Wij Omarmen	Z. Nurlu	Medewerker
	J. Wildschut	Voorzitter
Wijk GGD	E. Pullen	Medewerker Zorg en Openbare Orde en Veiligheid
Woonveste	H. Windmuller	Directeur-bestuurder

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Charlotte van Beuningen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woningstichting Charlotte van Beuningen hebben.

Rotterdam, 1 januari 2023

Maarten Nieland

Director en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring leden van de visitatiecommissie

De leden van de visitatiecommissie verklaart hierbij dat de visitatie van Woningstichting Charlotte van Beuningen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

De leden van de visitatiecommissie hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie hebben de leden van de visitatiecommissie geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zullen de leden van de visitatiecommissie geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woningstichting Charlotte van Beuningen.

Rotterdam, 1 januari 2023

Leden van de visitatiecommissie

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam
1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds 2017 Director Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties
2012 – 2016 Senior Manager EY, branchegroep Woningcorporaties
2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate
1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Principal consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Principal consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomanagement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als senior consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, omgevingsbewust, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

Bea Weber

Naam, titel, voorletters:

Weber, MSc, B.E.

Geboorteplaats en –datum:

Utrecht, 10 september 1998

Huidige functie:

Consultant



Onderwijs:

- | | |
|-------------|---|
| 2021 – 2022 | Master Sociale Geografie, track Economische Geografie, Universiteit van Amsterdam |
| 2020 – 2021 | Pre-master Sociale Geografie, Universiteit van Amsterdam |
| 2015 – 2020 | Bachelor International Business, Hogeschool Utrecht |

Loopbaan:

- | | |
|--------------|---|
| 2022 – heden | Consultant, Regions & Cities, Ecorys |
| 2021 – 2022 | Student-assistent, Kenniscentrum Gezond en Duurzaam Leven, Hogeschool Utrecht |
| 2020 | Stagiair, Lattiz, FrieslandCampina |

Profiel:

Bea is werkzaam bij Ecorys als consultant Wonen en Evaluaties. Ze is afgestudeerd als sociaal en economisch geograaf aan de Universiteit van Amsterdam en heeft de bachelor International Business aan Hogeschool Utrecht afgerond. Bij Ecorys is Bea betrokken bij maatschappelijke visitaties, zoals de maatschappelijke visitatie van de Goede Woning in Apeldoorn, en meerdere evaluatiemethoden, zoals de evaluatie van Staatsbosbeheer. In haar werk richt Bea zich vooral op sociale en maatschappelijke vraagstukken. Door haar zowel praktische als academische achtergrond is Bea sociaalvaardig en heeft haar werk een analytisch sterke, gestructureerde grondslag.

Voordat ze bij Ecorys begon was Bea werkzaam bij het Kenniscentrum Gezond en Duurzaam Leven, wat onderdeel uitmaakt van Hogeschool Utrecht. Hier werkte Bea als student-assistent mee aan verscheidene onderzoeken omtrent duurzaamheid en gezondheid. Zo was ze betrokken bij een onderzoek naar het tegengaan van energiearmoede binnen de (private) huursector middels energetische verbeteringen. Door haar zowel praktische als academische achtergrond is Bea sociaalvaardig en heeft haar werk een analytisch sterke, gestructureerde grondslag.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Tabel 4.2: Bronnenlijst

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper Prestatieafspraken Ondernemingsplan(nen) Jaarplannen en werk- of activiteitenplannen Jaarverslagen Periodieke rapportages Beleidsdocumenten over specifieke onderwerpen Woonvisie(s) Lokale, regionale of landelijke convenanten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Documenten met opvattingen van belanghebbenden Verslagen van overleg met belanghebbenden Onderzoeken naar klanttevredenheid
Presteren naar Vermogen (PnV)	Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen Jaarverslagen en jaarrekeningen Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Periodieke rapportages Managementdocumenten met betrekking tot financiële risicoanalyses en scenario's, financiële sturing, efficiency en visie op vermogensinzet
Governance van maatschappelijk presteren	Documenten met betrekking tot de PDCA-cyclus: ondernemingsplannen, jaarplannen en werk- of activiteitenplannen, periodieke rapportages en jaarverslagen Documenten met betrekking tot toezicht: toezicht visie, zelfevaluatie, jaarverslagen en relevante notulen van RvC-vergaderingen

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Groei van de sociale woningvoorraad</p> <p>Per jaar had Charlotte van Beuningen (CvB)¹ de volgende opgave betreft het opleveren van nieuwbouwwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 9 woningen (Wilhelminasingel; PA 2022). • 2021: 152 woningen (Grote Zeehelden Buurt; PA 2021). • 2020: 10 woningen (Isabellaveld; JV 2019, p.27) • 2019: 11 woningen (9 woningen Wilhelminasingel; 2 woningen Versterhof; PA 2019). • 2018: 11 woningen (Grote Zeehelden Buurt; PA 2018). <p>Ook voert CvB een terughoudend verkoopbeleid. CvB verkoopt alleen aan zittende huurders of verkoopt wat niet past binnen de opgave (PA 2021). Per jaar had CvB de opgave om de volgende aantallen woningen te verkopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: Vanaf 2023 zijn de verkopen buiten Vught daadwerkelijk ingerekend. 2022 was het voorbereidingsjaar om in 2023 de start te maken. De verwachte verkoop na het voorbereidingsjaar is als volgt: 2023: 73, 2024: 86, 2025: 79 (Toelichting CvB). • 2021: 0 woningen. Vanaf 2020 is beleid ingezet op behoud van woningvoorraad. Verkopen zijn enkel op basis van maatschappelijk bonden eigendom of uitzonderlijke situaties, met name complexmatig buiten Vught (Toelichting CvB). • 2020: 9 woningen (PA 2020) • 2019: 10 woningen (PA 2019) • 2018: 0 woningen (PA 2018) 	<p>Per jaar heeft CvB de volgende aantallen nieuwbouwwoningen opgeleverd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 0 woningen (JV 2022) • 2021: 152 woningen (JV 2021, p.13) • 2020: 10 woningen (JV 2021, p.68) • 2019: 0 woningen (JV 2021, p.68) • 2018: 0 woningen (JV 2018, p.29) <p>CvB verkocht de volgende aantallen woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 0 woningen (JV 2022) • 2021: 4 woningen (JV 2021, p.14) • 2020: 9 woningen (JV 2021, p. 68) • 2019: 4 woningen (JV 2021, p. 68) • 2018: 7 woningen (JV 2018, p.28) <p>De woningvoorraad van CvB heeft zich als volgt ontwikkeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 3.497 totaal, 3.220 DAEB (JV 2022) • 2021: 3.287 totaal, 3.220 DAEB (JV 2021, p.14) • 2020: 3.140 totaal, 3.058 DAEB (JV 2021, p.14) • 2019: 3.138 totaal, 3.028 DAEB (JV 2021, p.68) • 2018: 2.957 totaal, 2.840 DAEB (JV 2018, p.28-29) <p>Aldus nam de sociale woningvoorraad van CvB met 380 woningen toe gedurende de visitatieperiode. Het realiseren van nieuwbouw wordt belemmerd doordat CvB over weinig bouwlocaties beschikt. De samenwerking met de gemeente is goed, zowel bestuurlijk als ambtelijk.</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
<p>Bevorderen van woningdelen en doorstroom</p> <p>Corporaties en gemeente verkennen de mogelijkheden tot woningdelen (PA 2022).</p> <p>Bij toewijzing van de nieuwbouw in de Grote Zeehelden Buurt wordt gekeken naar de mogelijkheden voor doorstroming (PA 2021). Ook zette CvB in op een pilot waarmee zittende huurders als eerste aanspraak mogen maken op vrijgekomen woningen (PA 2019).</p>	<p>Gedurende de visitatieperiode is woningdeling niet opgepakt in gezamenlijke prioritering (Toelichting CvB).</p> <p>De pilot voor doorstroming werd in 2021 voorbereid en in 2022 gestart. Inmiddels zijn 4 woningen toegewezen via de pilot. CvB kijkt bij de doorstroming van oudere huurders altijd naar de situatie en de mogelijkheden. Gedurende de pilot bleek dat 80 vrij oud is voor de pilot, hierdoor is de leeftijd aangepast (Toelichting CvB).</p>	7,0

¹ Rechtsvoorgangers stichting Charlotte Elisabeth van Beuningen en woningcorporatie Woonwijze fuseerden in 2019 tot de wooncorporatie Charlotte van Beuningen.

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Per jaar werden de volgende aantallen woningen verhuurd via de Doorstroompilot:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 7 woningen (Toelichting CvB). • 2021: 0 woningen (JV 2021, p.11) • 2020: 1 woning (JV 2021, p.11) • 2019: 6 woningen (JV 2019, p.32) • 2018: 0, pilot was nog niet gestart (Toelichting CvB). <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	
Uitbreiding van het middensegment		
Gemeente Vught en de corporaties verkennen de toevoeging middensegment en besteding vrije ruimte in toewijzingen (PA 2022).	<p>In 2022 is de gemeente Vught gestart met de bouw van Rozenoord. Dit zijn appartementen met een huurprijs van maximaal 1000 euro in het centrum van Vught. Huurders en woningzoekenden van CvB hebben voorrang bij de toewijzing die naar verwachting in 2023 zal plaatsvinden (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Aanbieden van woningen via loting		
CvB onderzoekt de mogelijkheid om een gedeelte van het woningaanbod te verloten. CvB heeft de opgave om voor zomer 2021 gestart te zijn met informatiesessies hierover (PA 2021).	<p>CvB zal woningen gaan aanbieden via loting. CvB heeft besloten en afgestemd met verschillende partijen om deze nieuwe vorm van toewijzing in te voeren zodra het Regionaal Woon Vind Systeem is gerealiseerd (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat CvB ten aanzien van thema Groei met variatie en kwaliteit (beschikbaarheid) ruim voldoende heeft gepresteerd. De corporatie heeft haar sociale woningvoorraad uitgebreid. Daarnaast heeft CvB woningdelen en doorstroming gefaciliteerd. De corporatie heeft ook het aantal woningen in het middensegment uitgebreid en woningen aangeboden via loting.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 2: Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gematigd huurprijsbeleid		
<p>CvB streeft naar een gematigd huurbeleid voor haar totale woningvoorraad.</p> <p>CvB heeft de opgave om de volgende verdeling aan te houden tussen de prijsklassen goedkoop, betaalbaar en duur²: 80% / 10% / 10% (PA 2021).</p>	<p>Per jaar voerde CvB de volgende gemiddelde huurverhogingen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: maximaal 2,3% (JV 2022) • 2021: huurbevrozing voor DAEB, 1,4% voor niet-DAEB (JV 2021, p.9) • 2020: 2,34% (JV 2021, p.68) • 2019: 2,38% (JV 2021, p.68) • 2018: 2,07% (BV 2018, p.52) 	7,0

² Prijsklasse goedkoop: tot de kwaliteitskortingsgrens €424; prijsklasse betaalbaar: afhankelijk van de huishoudgrote tussen € 432 en € 664; prijsklasse duur: tot de liberalisatiegrens € 737 (allen prijspeil 2020).

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Ook vraagt CvB aan zittende huurders geen huurverhoging bij verduurzaming. Bij mutatie wordt de huurprijs opnieuw berekend (PA 2021).	<p>De verdeling over de prijsklassen zag er als volgt uit per jaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 18,8% / 72,8% / 7,0% (JV 2022) • 2021: 94,4% / 2,9% / 2,7% (JV 2021, p.14) • 2020: 94,6% / 3,6% / 1,8% (JV 2021, p. 68) • 2019: 95,0% / 4,0% / 1,0% (JV 2021, p. 68) • 2018: 99%, 2%, 0% (JV 2020) <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	
Huisuitzettingen vanwege huurachterstand tegengaan		
CvB zet zich in om het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstand op 0 te krijgen (PA 2019). CvB bewerkstelligt dit door een brieven, huisbezoeken, samenwerking met Wegwijs+, het bieden van concrete hulp bij schulden en het inzetten op preventie (PA 2018).	<p>Per jaar had CvB de volgende aantallen huisuitzettingen vanwege huurachterstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 0 ontruiming (JV 2022) • 2021: 0 ontruiming (JV 2021, p.12) • 2020: 0 ontruiming (JV 2020, p.9) • 2019: 1 ontruiming (JV 2019, p.34) • 2018: 1 ontruiming (JV 2018, p.36) <p>Hiervoor zet CvB een incassoconsulent in die huurders met een betalingsachterstand actief benadert op het moment dat er een betalingsachterstand ontstaat. Samen met de huurder wordt gezocht naar een oplossing waarbij vaak wordt gekozen voor een betalingsregeling (JV 2021, p.12).</p> <p>CvB hanteert een succesvolle aanpak door middel van vroegsignalering. Zo schakelt de corporatie Wegwijs+ in als gevolg van financiële omstandigheden en wordt er hulp aangeboden in de vormen van schuldhulpcoach, budgetbeheer via de Kredietbank, bewindvoering of schuldhulpverlening. Ook wordt Whatsapp ingezet als communicatiemiddel en kunnen huurders via automatische incasso huur betalen (JV 2021, p.12).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de actieve inzet van Charlotte van Beuningen om huisuitzettingen vanwege huurachterstand te voorkomen.</i></p>	8,0
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie oordeelt dat CvB ten aanzien van thema Groei met variatie en kwaliteit (betaalbaarheid) goed heeft gepresteerd. CvB heeft een gematigd huurprijsbeleid gevoerd. Daarnaast heeft de corporatie zich ingezet om huisuitzettingen vanwege huurachterstand te voorkomen.		
Gemiddelde beoordeling		7,5

Thema 3: Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Balans vinden in huisvestingsbehoeften		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>In verband met de extramuralisering stemmen gemeente en corporaties de mogelijkheden af om op wijk-, buurt- en woningniveau te komen tot een goed evenwicht in de huisvesting naar behoefte (PA 2022).</p> <p>Conform de woonvisie van de gemeente Vught zijn tot 2028 in Vught de volgende aantallen wooneenheden gewenst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extramuraal: <ul style="list-style-type: none"> - +5 psychiatrisch - +5 VG - +5 Zintuiglijke beperking - +5 Lichamelijke beperking. <p>De gemeente werkt in 2023 nog aan het opstellen woonzorgvisie (of opstellen Addendum bij huidige woonvisie) waarin de lokale behoefte wordt beschreven om afspraken te maken (Toelichting CvB).</p>	<p>Bij huisbezoeken kijkt CvB wat de huurders nodig hebben. Waar mogelijk, levert CvB maatwerk. Hierbij kijkt CvB naar de aanvragen die binnenkomen en worden personen rechtstreeks gekoppeld aan de woningen (Toelichting CvB).</p> <p>Tevens kijkt CvB scherp naar urgentie. CvB heeft daar gestuurd op woonbegeleiding als voorwaarde. Dat kunnen ook mensen met psychische problemen betreffen (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Bevorderen van doorstroming van senioren		
<p>Corporaties en gemeente onderzoeken samen de mogelijkheden van begeleiden en informeren van senioren (PA 2022). Zo had CvB de opgave om een senioren-/doorstroommakelaar in te zetten (PA 2019).</p> <p>Om de doorstroom te bevorderen wordt niet ingezet op levensloopbestendige woningen, maar op wijken waar mensen in alle levensfasen kunnen wonen. Wel zorgt CvB ervoor dat er kleine aanpassingen worden aangebracht om woningen veilig en leefbaar te houden (PA 2018; 2019).</p>	<p>Er zijn geen specifieke projecten voor doorstroom van ouderen geweest gedurende de visitatieperiode. Wel zijn 7 woningen via doorstroming verhuurd. Daarnaast is er met de oplevering van de Grote Zeeheldenbuurt een forse verhuisketen gerealiseerd. In 2022 is de uitvoeringsovereenkomst 2022-2024</p> <p>Woonvoorzieningen met de gemeente geactualiseerd ter verbetering van het proces (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Beter benutten WMO-budgetten		
<p>CvB wilt WMO-budgetten collectief inzetten voor de algemene ruimten van gebouwen, met daarbij een 50%-50% verdeling als uitgangspunt (PA 2020).</p>	<p>De gemeente heeft geen WMO-budgetten op deze wijze kunnen inzetten. Budgetten zijn persoonsgebonden. In 2022 is de uitvoeringsovereenkomst 2022-2024</p> <p>Woonvoorzieningen met gemeente geactualiseerd ter verbetering van het proces inclusief actualisering van prijslijst (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave. Charlotte van Beuningen heeft ondanks het uitblijven van een beschikking van de gemeente de uitvoeringsovereenkomst kunnen actualiseren.</i></p>	7,0
Huisvesting woonwagewoners		
<p>CvB en gemeente werken samen aan een inschrijf en – toewijzingssysteem. Ook wordt er samengewerkt aan een evenredige verdeling over de gemeente (PA 2022).</p>	<p>In 2022 is regionaal een Toewijzings- en inschrijfsysteem vastgesteld door gemeenten, dit wordt nader uitgewerkt op gemeenteniveau. De toewijzing zal uiteindelijk plaatsvinden via het regionale woonruimteverdeelsysteem (Toelichting CvB).</p>	7,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
In 2021 wordt de locatie Driessedam overgedragen van gemeente naar CvB (PA 2021).	<p>CvB heeft nog geen woonwag(en) (standplaatsen) in eigendom (Toelichting CvB).</p> <p>De locatie Driessendam werd niet door de gemeente overgedragen aan CvB. In 2022 heeft CvB een bod gedaan en dit is geaccepteerd door de gemeente. Samen met een externe begeleider is de koop voorbereid. Er wordt gekoerst op overdracht in 2023. De voorwaarde voor de overdracht is het hebben van geen overlast en achterstallig onderhoud (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	
Huisvesting statushouders		
<p>Voor het huisvesten van statushouders moeten corporaties rekening houden met structurele huisvesting, kleinschaligheid, spreiding, draagkracht (buurt) en samenwerking (PA 2020).</p> <p>Om te voorkomen dat andere doelgroepen bij deze opgave te veel in de knel komen, wordt maximaal 15% van de woningen die beschikbaar komen hiervoor gereserveerd (PA 2021). Per jaar had CvB de volgende opgaven voor statushouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 43 personen (JV 2022) • 2021: 24 personen (JV 2021, p.17). • 2020: 23 personen (JV 2020) • 2019: 10 woningen (PA 2019) • 2018: 10 woningen (PA 2018) <p>In 2019 en 2018 droeg CvB €10.000 bij aan de begeleiding door Vluchtelingenwerk (PA 2018; 2019). Ook stuurde CvB op de inzet van een participatie adviseur bij integratieprojecten, het brengen van huisbezoeken, stimuleren van buurcontacten en het organiseren van activiteiten die integratie stimuleren. Voor de activiteiten bood CvB een budget van €2.000 (PA 2018).</p>	<p>Er wordt gezocht naar passende huisvesting voor statushouders met het oog op permanente bewoning. Op deze wijze draagt CvB ook bij aan een zo zacht mogelijke landing in de buurt (Toelichting CvB).</p> <p>Per jaar realiseerde CvB het volgende voor statushouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 57 personen in 20 woningen (JV 2022) • 2021: 23 personen in 12 woningen (JV 2021, p.17). • 2020: 23 personen in 12 woningen (JV 2020) • 2019: 31 personen in 12 woningen (JV 2019) • 2018: 27 personen in 12 woningen (JV 2018, p.35) <p>CvB droeg jaarlijks €10.000 bij aan de begeleiding door Vluchtelingenwerk en doet drie huisbezoeken gedurende het eerste jaar dat de statushouder zelfstandig woont. In samenwerking met Welzijn Vught wordt er voorlichting gegeven over het wonen met daarin vooral praktische informatie (Toelichting CvB).</p> <p>Op het gebied van integratie heeft CvB het volgende gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: Bijdrage en aanwezigheid multiculturele dag en 3 huisbezoeken door woonconsulent in eerste woonjaar per statushouder (Toelichting CvB). • 2021: de samenwerkingsovereenkomst tussen CvB, de gemeente en Vluchtelingenwerk werd opgezegd door de gemeente. Behoeft e bestaat om samen met gemeente en corporaties te bekijken of een nieuwe samenwerkingsovereenkomst waarde kan voegen in de begeleiding van statushouders in relatie tot de huisvestingsopgave en beschikbare gelden (Toelichting CvB). 	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en het ruimschoots voldoen van de gemeentelijke taakstelling.</i>	
Huisvesting arbeidsmigranten		
CvB beschouwt arbeidsmigranten als reguliere woningzoekenden en huisvesten hen volgens reguliere voorwaarden voor vrijkomende woningen (PA 2021).	Gedurende de visitatieperiode was deze opgave in Vught nog niet specifiek aan de orde en als dusdanig geregistreerd (Toelichting CvB). <i>De visitatiecommissie kent geen pluspunt toe vanwege het niet voldoen van de opgave.</i>	6,0
Huisvesting urgent woningzoekenden		
CvB heeft oog voor mensen die met spoed een woning zoeken door onderzoek te doen naar maatregelen als loting, tijdelijke woningen of vernieuwde urgentieregels (PA 2021). Samen met gemeente Vught onderzoekt CvB de mogelijkheden voor tijdelijke woonvormen te bouwen voor bijzondere doelgroepen en urgenten (PA 2021; 2022).	CvB heeft een onafhankelijke urgentiecommissie dat urgentie aanvragen behandelt. De urgentiecommissie brengt een 'menselijke maat' door persoonlijke gesprekken te voeren met urgent woonzoekenden (Toelichting CvB). In 2021 werden de urgentiecriteria herijkt vanwege de toenemende complexiteit in de urgentie-aanvragen (JV 2021, p.17-18). Per jaar kende de urgentiecommissie te volgende aantallen woningen toe op basis van urgentie: <ul style="list-style-type: none"> • 2022: 11 toekenningen, waarvan 5 met woonbegeleiding als voorwaarde (Toelichting CvB) • 2021: 15 toekenningen (JV 2021, p.18) • 2020: 16 toekenningen (Toelichting CvB) • 2019: 5 toekenningen (Toelichting CvB) • 2018: 6 toekenningen (JV 2018, p.36) Er zijn geen tijdelijke woonvormen gerealiseerd gedurende de visitatieperiode. CvB heeft dit samen met gemeente hoog op de agenda. In 2022 heeft CvB een samenwerkingsovereenkomst gesloten met collega-corporaties in de regio ter versnelling van de realisatie (Toelichting CvB). <i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de mensgerichte aanpak van CvB bij het toekennen van urgentie.</i>	8,0
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie oordeelt dat CvB ten aanzien van thema Wonen en zorg en bijzondere doelgroepen ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft de corporatie haar huurders voorzien in hun huisvestingsbehoeften. CvB heeft ook de doorstroming van senioren bevorderd en de uitvoeringsovereenkomst Woonvoorzieningen geactualiseerd. Verder zal de corporatie huisvesting gaan bieden aan woonwagewoners en heeft CvB statushouders gehuisvest. De corporatie heeft ook huisvesting geboden aan urgent woningzoekenden.		
Gemiddelde beoordeling		7,1

Thema 4: Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gasloze wijken		
Gemeente en corporaties werken aan een plan van aanpak om wijkgericht van het gas af te gaan (PA 2022).	De nieuwe Grote Zeeheldenbuurt wordt aardgasloos opgeleverd (PA 2019). Gemeente Vught voert de warmtetransitievisie uit. CvB is hierbij betrokken en is met de gemeente in gesprek om een eerste gezamenlijke wijk aan te wijzen die gasloos kan worden. Daarnaast streeft CvB bij keukenrenovatie naar standaard aanpassing van elektra-installatie ten behoeve van elektrisch koken (Toelichting CvB). <i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i>	7,0
Verduurzaming woningvoorraad		
CvB wilt in 2020 haar woningvoorraad gemiddeld op energielabel B hebben (PA 2019). Ook onderzoekt CvB om de woningen met een D-E-F-G label versneld te verduurzamen om energie-armoede te voorkomen (PA 2022). CvB koerst op een reductie van 3% CO ₂ per jaar om zo haar doelstelling om CO ₂ neutraal te zijn in 2050 te behalen (PA 2020). CvB verduurzaamt tot en met 2030 1.620 woningen naar label A of beter, 180 woningen per jaar (PA 2022). CvB beperkt het energieverbruik door woningen te isoleren bij mutatie en grootschalig onderhoud en vaker en meer duurzame bronnen aan te wenden zoals zonnepanelen (PA 2021).	In 2020 waren de woningen van CvB gemiddeld label B en CvB heeft een routekaart opgesteld om CO ₂ neutraal te zijn in 2050 (JV 2021, p.19). CvB heeft voor 2022 verduurzaming versneld aangepakt door niet 180 maar 350 woningen in uitvoering te nemen. Bij CvB heeft 27% van alle woningen op dit moment een label A of hoger, en 23 procent van de woningen heeft label B. CvB heeft einde 2022 nog 184 woningen met energielabel E-F-G (Toelichting CvB). <i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de actieve inzet van CvB om haar verduurzamingsslag te versnellen.</i>	8,0
Bevorderen energiebesparend gedrag		
Gemeente en corporaties zetten zich in voor de instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag voor huurders (PA 2021; 2022). Ook streven gemeente en CvB naar de inzet van energiecoaches voor de Grote Zeeheldenbuurt om bewustwording en gedragsverandering bij huurders aan te wakkeren (PA 2021). CvB wil €10.000 te investeren in opleiding en ondersteuning van vrijwillige energiecoaches (PA 2019; 2018).	CvB heeft het volgende gerealiseerd voor de instructie en voorlichting over energiebesparend gedrag: <ul style="list-style-type: none"> • Artikelen geplaatst in woonjournaal en het lokale Klaverblad; • Persoonlijke informatie en advies bij mutatie en bij onderhoud- en verduurzamingsprojecten (Toelichting CvB). CvB participeert samen met de gemeente in een regionale aanpak in bestrijding energiearmoede. Dit leidt tot inzet van een Klusbus voor huishoudens met een laag inkomen (Toelichting CvB). <i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i>	7,0
Beoordeling visitatiecommissie		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
De visitatiecommissie oordeelt dat CvB ten aanzien van thema Evenwichtige en duurzame wijken (duurzaamheid) ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft CvB een aanpak ontwikkeld om wijkgericht van het gas af te gaan. Ook heeft de corporatie zich actief ingezet om haar woningvoorraad te verduurzamen en heeft CvB energiebesparend gedrag onder haar huurders bevorderd.		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Thema 5: Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid)

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Verbeteren van leefbaarheid</p> <p>Per jaar stelde CvB de volgende aantallen leefbaarheidsbudget beschikbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: €305.400, €101 per DAEB-woning (PA 2022) • 2021: €279.000, €87 per DAEB-woning (PA 2021) • 2020: € 278.650, €88,50 per DAEB-woning (PA 2020) • 2019: ca. € 303.000 (Toelichting CvB), €126,25 per DAEB-woning (PA 2019) • 2018: ca. €245.000 (Toelichting CvB) <p>In de Grote Zeehelden Buurt kijkt CvB gezamenlijk met nieuwe bewoners naar de inrichting van het openbaar gebied. Op deze manier wordt eigenaarschap en saamhorigheid bevorderd (PA 2021).</p> <p>CvB en gemeente leveren een jaarlijkse bijdrage aan de woonomgevingsploeg voor een structurele en optimale samenwerking (PA 2020; 2021). Vanaf 2020 worden dergelijke going-concern zaken niet meer in de prestatieafspraken benoemd (Toelichting CvB). Voor 2018 en 2019 betrof de verwachte bijdrage het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019: tenminste €20.000 (PA 2019) • 2018: circa €20.000 (PA 2018) <p>Ook zette CvB ontmoetingsruimtes in als onderdeel van de Vughtse Wijkpunten om de leefbaarheid te verhogen (PA 2018; 2019). Hiervoor had CvB in 2018 de opgave om €35.000 te investeren (PA 2018).</p>	<p>Per jaar besteedde CvB het volgende aan leefbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: €100 per DAEB-woning (JV 2022) • 2021: €327.666, €100 per DAEB-woning (JV 2021, p.22, 134) • 2020: €301.443 (JV 2021, p.134) , €98,57 per DAEB-woning • 2019: €247.000 (Toelichting CvB), circa €73 per DAEB-woning (JV 2019, p.21) • 2018: € 215.000 (Toelichting CvB), circa €73 per DAEB-woning (JV 2018) <p>Gedurende de visitatieperiode heeft CvB met weinig middelen veel voor leefbaarheid kunnen realiseren. De corporatie laat zien dat zonder grote financiële bedragen het ook mogelijk is om participatie te organiseren. Bijvoorbeeld kerstactiviteiten met huurders en wethouders en initiatieven door vrijwilligers in Coronatijd. CvB werkt samen met ongebruikelijke partners en neemt initiatief om bruggen te slaan (Toelichting CvB).</p> <p>CvB ondersteunde verschillende initiatieven voor het verbeteren van de leefbaarheid. Per jaar werd er onder andere het volgende gerealiseerd qua initiatieven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2022: vier buurtwandelingen, samen eten in huiskamers, pluktuin, burendag, kerstactiviteiten, Halloween, vele bewonersinitiatieven, bollenplantdag etc. (Toelichting CvB). • 2021: ontmoetingsruimte De Molenhoek, Ontmoetingsruimte De Rode Rik en buurtbingo's, alle initiatieven i.v.m. coronatijd, zoals pluktuin, burendag, kerstactiviteiten (JV 2021, p.23). • 2020: Maandelijks koffie uurtje, aanbieden soep met een praatje en het faciliteren van contactmomenten tijdens de coronapandemie (JV 2020, p.20) • 2019: Burendag, kerstactiviteiten en nieuwe Vughtenaren laten kennis met Koningsdag (JV 2019, p.22) • 2018: Pilot onderhoud Klaproosstraat, buurtwandelingen en de mobiele buurtkamer van Welzijn Vught (JC 2018, p.18-19). 	8,0

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Ook was er het Oog voor Elkaar-fonds dat financiële ondersteuning biedt bij initiatieven voor leefbaarheid (JV 2021, p.22).</p> <p>Voor nieuwe woningen in de Grote Zeehelden Buurt sprak CvB persoonlijk met alle 152 bewoners. Dit werd gewaardeerd en leverde waardevolle input op voor het openbaar gebied (JV 2021, p.25).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe vanwege het voldoen van de opgave en de mensgerichte wijze waarop CvB met weinig middelen een breed scala aan leefbaarheidsinitiatieven heeft gerealiseerd.</i></p>	
Buurtbemiddeling		
Buurtbemiddeling kan een oplossing bieden bij overlastsituaties. De gemeente en CvB dragen financieel een gelijk deel bij aan buurtbemiddeling via Welzijn Vught (PA 2022). Per jaar had CvB €10.000 begroot voor buurtbemiddeling (Toelichting CvB).	<p>Jaarlijks droeg CvB €10.000 bij aan buurtbemiddeling (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
Veiligheid in wijken		
Gemeente en corporaties zetten een samenwerkingsverband op met partners om samen veiligheid in wijken te borgen, vroegtijdig te signaleren en waar nodig aan te pakken (PA 2022). Ook ondersteunt CvB initiatieven van huurders die bijdragen aan veiligheid (PA 2021).	<p>Buurtwandelingen in samenwerking met de gemeente, politie en Welzijn Vught. Nieuwe BOA-team heeft ook contact opgenomen om kennis te maken (Toelichting CvB).</p> <p><i>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe vanwege het voldoen van de opgave.</i></p>	7,0
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat CvB ten aanzien van thema Evenwichtige en duurzame wijken (leefbaarheid) ruim voldoende heeft gepresteerd. Gedurende de visitatieperiode heeft CvB op mensgerichte wijze en met weinig middelen een breed scala aan leefbaarheidsinitiatieven gerealiseerd. Daarnaast heeft CvB bijgedragen aan buurtbemiddeling. De corporatie heeft ook de veiligheid in haar wijken geborgd door middel van buurtwandelingen en samenwerking met een burgerinitiatief.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,3

Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas