



Maatschappelijke Visitatie Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Definitief

Opdrachtgever: Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Rotterdam, 22 februari 2012

Maatschappelijke Visitatie Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Definitief

Opdrachtgever: Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Wouter Vos
Lotte Storken

Rotterdam, 22 februari 2012

Over Ecorys

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

Ecorys Nederland 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.

ECORYS Nederland BV
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Ecorys Vastgoed
T 010 453 8
F 010 453 85 88

Inhoudsopgave

1	Recensie maatschappelijke visitatie Charlotte Elisabeth Van Beuningen Stichting	5
	Profielschets	5
	Ambities en opgaven	5
	Belanghebbenden	7
	Vermogen	8
	Governance	9
2	Integrale Scorekaart en Spinnenweb	11
	Bijlage	13
	Bijlage 1 Geïnterviewde personen Van Beuningen Stichting	13
	Bijlage 2 Geïnterviewde personen belanghebbenden	13
	Bijlage 3 Bronnenlijst	14
	Bijlage 4: Uitwerking prestaties	15
	Bijlage 5 Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie	17
	Bijlage 6 CV's visitatiecommissie	18

1 Recensie maatschappelijke visitatie Charlotte Elisabeth Van Beuningen Stichting

Profielschets

De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting, hierna Van Beuningen Stichting, is een bijzondere corporatie met een bijzondere geschiedenis. De Van Beuningen Stichting is in 1937 opgericht door het echtpaar Van Beuningen als particulier initiatief ter verbetering van de woningtoestand in Vught. Destijds was de oprichting onderdeel van een werkgelegenheidstraject.

In 1939 heeft een transformatie van dit particulier liefdadigheid-initiatief naar een toegelaten instelling plaats gevonden. Zo werd de particuliere stichting een woningbouwcorporatie. De zelfstandigheid en duidelijke eigen visie op de wereld, ontstaan in de beginjaren van de stichting, is tot op de dag van vandaag merkbaar. De kleine corporatie blijft dicht bij haar initiële doelstellingen, heeft een beetje een eigenzinnige inborst en richt al haar energie op de volkshuisvestelijke opgave te Vught. De Van Beuningen Stichting hecht aan haar eigen karakter en is van mening dat ze haar missie en doelstellingen het best dient door zelfstandig als kleine corporatie te blijven werken.

Momenteel heeft de corporatie een bezit van ca. 160 wooneenheden in de gemeente Vught. Ze wil zich inzetten voor huisvesting van diegenen die daar niet zelf in kunnen voorzien en spant zich in voor het op peil houden van woningvoorraad voor de primaire doelgroep in Vught. Dit doet de Van Beuningen Stichting door in te spelen op de toekomstige vraag naar betaalbare huisvesting alsmede op volkshuisvestelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. De corporatie streeft hierbij naar prettige en plezierige woonmilieus. De Van Beuningen Stichting heeft met name eengezinswoningen (58%) in haar bezit. Daarnaast verhuurt de corporatie hoogbouw (23%) meergezinswoningen met en zonder lift (19%).

Bijna de helft van de woningen van de corporatie is vooroorlogs en stamt uit de tijd van de oprichting. Dit zijn karakteristieke witte huisjes in het centrum van Vught. De charmante uitstraling van de woningen en de centrale ligging maken dat deze woningen erg gewild zijn. De overige woningen uit het bezit van de corporatie stamt uit de jaren '90 en na 2000. Over het algemeen zijn de woningen van de Stichting van bescheiden omvang, dit is deels te verklaren door het grote aandeel vooroorlogse woningen. Dit past overigens goed bij de ambitie van de corporatie om vooral sober en doelmatige woningen te willen realiseren, vanzelfsprekend met behoud van kwaliteit en aandacht.

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 389,- per maand en ligt lager dan de gemiddelde huurprijs bij vergelijkbare corporaties (€ 436) en het landelijke gemiddelde (€ 421). Het percentage van de maximaal toegestane huur is volgens het CFV 78%, dat hoger ligt dan bij corporaties uit de referentiegroep (69%) en het landelijk beeld (72%). Uit eigen berekening van de stichting blijkt het percentage maximaal toegestane huur 65% te bedragen. Dit is lager dan de benchmark.

Ambities en opgaven

In het beleidsplan van de corporatie is de volgende missie geformuleerd:

De Van Beuningen Stichting wil een open coöperatie/stichting zijn die midden in de maatschappij staat, toegankelijk is voor haar huurders en andere belanghebbenden en openstaat voor nieuwe volkshuisvestelijke ontwikkelingen in de nabijheid van culturele-, zorg- en winkel voorzieningen, in Vught.

Deze sterke oriëntatie op de primaire doelgroep en Vught is terug te zien in de prestaties van de corporatie. In de onderstaande paragrafen wordt een bescheiden overzicht gegeven van de geleverde prestaties van de van Beuningen Stichting over de periode 2007-2010.

De kleine omvang van de Van Beuningen Stichting weerhoudt de corporatie er niet van om te investeren in vastgoedprojecten in de gemeente Vught. De corporatie streeft naar een geleidelijke en beheerste uitbreiding van haar woningbezit, het liefst door middel van woningbouwprojecten van ca. 20-24 woningen. Bij investeringsbesluiten kijkt de corporatie naar wat de corporatie in Vught kan betekenen. Bij voorkeur realiseert corporatie grondgebonden woningen in het lagere segment. Dit sluit goed aan bij de vergrijzings-tendens die zichtbaar is in Vught.

In 2008 heeft de Van Beuningen Stichting, in samenwerking met collega-corporatie Woonwijze, aan de Molenstraat een appartementen- complex met 78 woningen gerealiseerd, waarvan 16 woningen in eigendom van de Van Beuningen Stichting. Dit was een ad-hoc samenwerking. Het contact met de collega-corporatie is goed maar vindt niet op structurele basis plaats. Er is gekeken of beide corporaties het onderhoud gezamenlijk konden oppakken, maar dit heeft niet geresulteerd in lange termijn afspraken.

Afgelopen jaren is de corporatie bezig geweest om aan de Taalstraat in Vught 34 woningen te realiseren, voornamelijk senioren- en starterswoningen. De gemeente heeft echter de bouwvergunning terug getrokken na bezwaren van omwonenden. Volgens de gemeente zou verder gaan met het plan een groter risico opleveren, op basis van het vermoeden dat de Raad van State het project zou afkeuren, als gevolg van de bezwaren van de omwonenden. Hierdoor kon de Van Beuningen Stichting het project uiteindelijk niet uitvoeren. Momenteel kijkt de gemeente met de stichting hoe de zaak kan worden opgelost. Deels vindt een uitruil van de plannen plaats op een andere locatie. Een definitieve afspraak, omtrent enig kostenverhaal, moet nog tot stand komen.

Inmiddels is de corporatie bezig om de locatie Mariaplein/Victorialaan, in samenwerking met de stichting Reinier van Arkel, te bestemmen voor de zelfstandige huisvesting van jong volwassenen met autisme. De oplevering staat gepland op 1 juli 2012. Tot voor kort werden hier bejaarden gehuisvest, maar de locatie bleek hiervoor niet langer geschikt. Door de nieuwe invulling kan een bijdrage geleverd worden aan de opgave in het werkgebied.

Andere prestaties die de corporatie levert op het gebied van huisvesten van de bijzondere doelgroep is het aanpassen van woningen voor gehandicapte huurders en het via de stichting Vughterstede aanbieden van zorg.

Het dagelijks beheer is gestructureerd (geprotocolliseerd) waarbij de beheerder de loketfunctie vervult en de penningmeester toezicht houdt en betalingen controleert en fiatteert, met een gelijktijdige toetsing door de accountant. Naast het onderhoud is de beheerder verantwoordelijk voor het in eerste aanleg aanpakken van de 'problemen' in de wijken, voor zover deze zich voordoen. In Vught is geen sprake van groot stedelijke problematiek, dus deze rol is beperkt. Op het gebied van leefbaarheid zet de corporatie zich in door te investeren in en nabij de complexen en het beheer van maatschappelijke ruimten in appartementsgebouwen. Het gaat hier uitsluitend om fysieke uitgaven. Dit is een bewuste keuze op basis van de beperkte leefbaarheidsproblematiek en de geringe grootte van de corporatie. Deze investeringen variëren van het aanbrengen van nieuwe verlichting en inbraakwerende voorzieningen tot het plaatsen van bloembakken. Het bezit van de corporatie is in goede staat, nabij de voorzieningen in Vught.

We constateren dat de Van Beuningen stichting ondanks haar geringe omvang en hiermee samenhangende beperkte middelen in staat blijkt om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de opgave in Vught. Hiermee geeft ze invulling aan haar eigen doelstellingen en ambities. De aanpak is enigszins ad-hoc van aard. Projecten worden opgepakt op moment dat mogelijkheden zich voordoen. Er is geen gestructureerde en samenhangende visie op de ontwikkeling van projecten. Dit is echter begrijpelijk, gelet op de omvang van de stichting. De tijd, focus en energie wordt in het project gestoken dat op dat moment aan de orde is. Eenmaal gerealiseerd volgt het volgende. Per project maakt het bestuur van de stichting de afweging of het past binnen de doelstellingen en kaders van de stichting. Hierbij laat ze zich informeren door haar netwerk in Vught. Veel projecten komen tot stand door de betrokkenheid van het bestuur bij Vught. In het formele en informele circuit doet men ideeën op en zoekt men naar mogelijkheden. Op basis van haar eigen inschatting realiseert de stichting wat ze denkt dat het beste past bij de locatie en de opgave. De eigenzinnigheid die we eerder benoemden uit zich hier in het feit dat de stichting nadrukkelijk haar eigen koers vaart. Hier staat tegenover dat de houding en attitude van de stichting er toe leidt dat projecten feitelijk tot stand komen binnen de beperkte mogelijkheden die de stichting heeft.

Belanghebbenden

Jaarlijks nodigt de Van Beuningen Stichting haar huurders uit voor formeel huurdersoverleg. Tijdens dit overleg wordt onder andere gesproken over de toewijzings- en verhuurbeleid, huurprijzenbeleid, nieuwbouwplannen en kwaliteit van de woningen. De bewoners van de Vlierstaete hebben een huurdersvereniging opgericht. De afstand tussen de corporatie en de huurders is klein. Bij problemen richten mensen zich makkelijk tot de beheerder of rechtstreeks tot het bestuur. Dit wordt door huurders erg op prijs gesteld. De overige communicatie met bewoners en woningzoekenden verloopt via website en advertenties op lokale televisiezender VTV.

De huurders zijn over het algemeen zeer tevreden over de corporatie en beoordelen de prestaties met een 8,7. De corporatie is een prettige verhuurder en ze waarderen de korte lijnen met de corporatie en de beheerder. De Van Beuningen Stichting is bereikbaar als er iets is. Huurders stellen het op prijs dat woningen goed onderhouden zijn en dat de corporatie investeert in zaken als verlichting. Aandachtspunt volgens huurders is de communicatie rond de aanpak van onderhoud en renovatie. In een aantal gevallen wordt aangegeven dat hier winst te behalen is.

De gemeente Vught ziet in de Van Beuningen Stichting een kleine, maar volwaardige partner, met een duidelijk afgebakende doelstelling. De corporatie richt zich specifiek op de huisvesten van de sociale doelgroep te Vught. Ze is bereid om maatschappelijk te investeren, binnen de kaders van een kleine corporatie. Hierbij realiseert de corporatie volgens de gemeente projecten die in aantal en omvang passen bij de schaal van de corporatie. Vanwege haar schaal is zij immers gevoeliger voor economische invloeden en kan ze niet te veel risico's nemen.

De Van Beuningen Stichting is een toegelaten stichting. Echter, gelet op de aard en de traditie van de corporatie voelt de stichting bij de gemeente in de samenwerking af en toe nog als een particuliere instelling. De corporatie heeft een sterke eigen gedrevenheid en wordt door de gemeente als zodanig op waarde geschat op gebied van huisvesting. Er is geen actieve informatiestroom vanuit de Van Beuningen Stichting naar de gemeente. Aan de ene kant begrijpelijk omdat de Van Beuningen een kleine corporatie is op basis van vrijwillige inzet met beperkte tijdsbesteding. Aan de andere kant is het een toegelaten stichting waarvan het een en ander verwacht mag worden. Zo constateren we met de gemeente dat de handelwijze van de Van Beuningen Stichting is niet altijd even transparant is. De gemeente geeft aan dat bij de woningtoewijzing de criteria niet helder zijn geformuleerd. De verslaglegging in het kader van het

jaarverslag wordt wel voldoende transparant ervaren. De stichting herkent zich overigens niet in deze constatering.

De gemeente Vught heeft op dit moment geen actuele overkoepelende prestatieafspraken of structureel overleg met de Van Beuningen Stichting. Door middel van de jaarverslagen blijft de gemeente op de hoogte van de ambities van de corporatie. De gemeente zou een wat meer structurele samenwerking en informatiedeling waarderen.

Vermogen

Op basis van het volkshuisvestelijke vermogen heeft Van Beuningen Stichting de afgelopen periode in de oordeelsbrieven 2008 tot en met 2011 van het Ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) en het Centraal Fonds Volkshuisvesting, van jaar tot jaar een positief continuïteitsoordeel ontvangen en wat betreft de solvabiliteit ieder jaar een A(1)-oordeel. Dit betekent dat de Van Beuningen Stichting volgens de toezichthoudende instanties financieel gezien in staat is haar woningbezit blijvend te verhuren, aan haar verplichtingen op de langere termijn kan voldoen en dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van de corporatie.

In het beleidsplan wordt door de corporatie als minimumnorm voor de solvabiliteit 10%-15% genoemd, op basis van historische kostprijs. De corporatie verwacht dat de solvabiliteit de komende jaren zal dalen door nieuwe investeringen en vervolgens weer zal toenemen. Het solvabiliteitspercentage is over de gehele visitatieperiode hoger dan de minimumnorm en bedraagt in 2010 ca. 33%. Relatief gezien is dit veel maar absoluut is de 33% beperkt. Als zodanig hebben we niet het idee dat de investeringen van de corporatie achterblijven bij de door de corporatie zelf verwoorde normstellingen. De financiële karakteristieken van de corporatie hangen, gelet op de omvang sterk samen met individuele projecten. Op moment dat er een project vertraagt, of niet doorgaat (Taalstraat), heeft dit direct grote consequenties voor de financiële kerncijfers. Dit is een gegeven waar de kleine corporatie mee van doen heeft. Dit vergt een secuur balanceren tussen ambitie en mogelijkheden.

De Van Beuningen Stichting heeft geen specifieke financiële beleidsdocumenten geformuleerd. De afwezigheid van een actueel treasurystatuut maakt het bijvoorbeeld onmogelijk om te toetsen welke parameters en kaders de stichting hanteert bij het aantrekken van financiering. Het een en ander beperkt de transparantie. In het jaarverslag en jaarrekening wordt ingegaan op de financiële situatie van de corporatie en zijn een aantal financiële normen benoemd. De corporatie stelt jaarlijks een meerjarenbegroting op.

In de meerjarenbegroting is een kasstroomoverzicht voor de komende vijf jaar weergegeven. De operationele kasstroom is over de periode 2011 tot en met 2015 positief geprognostiseerd. De kasstroom uit (des)investeringen is negatief in 2011 en 2012 als gevolg van investerings- en aflossingsverplichtingen. De rentedekkingsgraad van de Van Beuningen Stichting ligt vanaf 2008 onder de 1,25% norm. Dit betekent dat de stichting vrij stevig aan de wind vaart. Dit is te waarderen, maar betekent tevens dat er een verhoogd attentie niveau moet zijn ten aanzien van de financiële continuïteit. Het WSW beoordeelt de corporatie onveranderd als kredietwaardig. Dit is van groot belang gelet op de projecten die men wil realiseren.

De corporatie kiest er bewust voor om geen mensen in dienst te nemen. Men geeft aan dat het met het huidige bestuur niet nodig is om hier iemand afzonderlijk voor aan te stellen. Gelet op de omvang van de corporatie is dit een te billijken keuze. De kostenstructuur is op deze wijze efficiënt te noemen. Een en ander vraagt echter van het bestuur om op de goede momenten op de goede thema's advies in te winnen. De huidige vastgoedmarkt is complex en voor alle corporaties is het van belang om verscherpt te kijken naar de kaders en mogelijkheden van de corporatie.

De visie van de Van Beuningen Stichting op vermogensinzet en maatschappelijk rendement is helder. De corporatie richt zich uitsluitend voor de huisvesting voor diegenen die daar niet zelf in kunnen voorzien en zij spant zich in voor het op peil houden van woningvoorraad voor de sociale doelgroep in Vught. Op het gebied van leefbaarheid investeert de corporatie alleen door fysieke uitgaven te plegen gelieerd aan de complexen en door het beheer van maatschappelijke ruimten in appartementsgebouwen.

Governance

Het bestuur van de Van Beuningen Stichting bestaat uit vijf personen. Het volledige bestuur vergadert in beginsel vier keer per jaar en neemt gezamenlijk de majeure beslissingen. Het dagelijkse bestuur bestaat uit twee leden, die de operationele taken uitvoeren. Zij worden daarbij geassisteerd door de beheerder die de primaire contacten met de huurders onderhoudt.

De Van Beuningen Stichting werkt volgens een tweelagenstructuur, waarin de Raad van Toezicht het toezichthoudend orgaan is. De familie Van Beuningen is nog steeds betrokken bij de stichting. Ze is zowel vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur als Raad van Toezicht. Deze historisch gegroeide rol is echter niet bepalend in de besluitvorming. Men ziet het als toegevoegde waarde voor de identiteit van de corporatie om de relatie met het verleden te koesteren. De Raad van Toezicht heeft de taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Tevens staat zij het bestuur met advies terzijde. De Raad van Toezicht bespreekt met het bestuur de periodieke verantwoording en het bestuur informeert de Raad over de lopende en nieuwe zaken.

De Raad van Bestuur vergadert vier maal per jaar, waarvan de notulen vervolgens worden verzonden naar de Raad van Toezicht. Indien nodig is ook tussentijds contact tussen de Raad van Bestuur en Raad van Toezicht. Zij kennen elkaar goed. Desalniettemin geven beide partijen aan dat objectiviteit gewaarborgd blijft en dat er ruimte voor discussie is. Majeure beslissingen worden bestuursbreed genomen, waarna ze ter informatie aan de Raad van Toezicht worden voorgelegd.

De invoering van een Governance Code is voor de Raad van Toezicht een belangrijke doelstelling. Desondanks heeft de Raad van Bestuur besloten om de code niet in het geheel door te voeren. De stichting is van mening dat ze te klein is om de volledige governance code toe te passen. Hierdoor zijn de bevoegdheden van de Raad van Toezicht beperkt tot de bevoegdheden die in de statuten zijn opgenomen. Uit oogpunt van visitatie zijn hier de nodige opmerkingen bij te plaatsen. Governance bij woningbouwcorporaties is een thema dat een grote rol speelt in de wijze waarop door de samenleving naar de corporatiesector wordt gekeken. De traditionele werkwijze van bestuur en toezicht is veelal vervangen door een meer professionele houding waarbij transparantie, onafhankelijkheid en scherpe rolverdelingen kenmerkende waarden zijn. We constateren dat de Van Beuningen Stichting hierin nog stappen kan maken. Zonder te willen twifelen aan de integriteit van bestuur en raad van toezicht constateren we dat de werkwijze niet in lijn is met hetgeen in de governancecode is afgesproken. Zo kiest de Raad van Toezicht nieuwe leden voor de raad van toezicht uit haar eigen netwerk en stelt men de vacatures niet open voor anderen. De van Beuningen Stichting lijkt zich hiervan bewust en geeft aan dat dit conform de statuten is. De stichting kiest er vooralsnog voor om hier geen wijzigingen in aan te brengen. De argumentatie hiervoor is voor de visitatiecommissie niet zonder meer overtuigend. Een en ander wordt versterkt door het gegeven dat de Raad van Toezicht beperkt betrokken is bij de stichting en ook niet in alle gevallen voltallig aanwezig is. Dit versterkt het gevoel dat op het gebied van toezicht nog stappen gezet kunnen worden.

De integriteit wordt getoetst door de accountant. Er is een integriteitsstatuut vastgesteld voor alle personen die zijn betrokken bij de Stichting. Omdat de Van Beuningen Stichting een kleine corporatie is, is zij niet in staat alles zelf te doen. Voor doorrekeningen schakelt de Van Beuningen Stichting externe rekenbureaus in. De toetsing van deze berekeningen en de beoordeling of de berekeningen passen in het financiële geheel van de Stichting worden mede door de accountant gedaan. Dit is van wezenlijk belang en wordt door de visitatiecommissie op waarde geschat. Voor Bestuur en Raad van Commissarissen is dit een belangrijk element in de controleerbaarheid van de gemaakte keuzes en de continuïteit van de organisatie. De visitatiecommissie kan zich echter voorstellen dat deze vorm van 'checks and balances' sterker verankerd kunnen worden in de verhouding tussen bestuur en Raad van Toezicht. Dit los van de waardering die de visitatiecommissie heeft voor de inzet van de organisatie en de wijze waarop ze invulling geeft aan de opgave in het werkgebied.

De Beleidscyclus bij de Van Beuningen Stichting is niet sluitend. Voor de periode 2007-2010 heeft de Van Beuningenstichting geen formeel beleidsplan opgesteld. In de jaarverslagen staan wel enkele doelstellingen benoemd die de corporatie zich had voorgenomen voor het betreffende jaar. Dit geeft het werk van de stichting een wat ad-hoc karakter, zoals eerder aangegeven. De visitatiecommissie is echter van mening dat dit, gelet op de aard en omvang van de stichting, geen negatieve beoordeling tot gevolg kan hebben. Voor de periode 2011-2016 heeft de Van Beuningen Stichting wel een beleidsdocument geformuleerd. Hierin geeft de corporatie per prestatieveld weer wat haar ambities zijn voor de komende periode.

De prestaties van de Van Beuningen Stichting worden jaarlijks weergegeven in het jaarverslag. Op de verschillende onderdelen geeft de corporatie aan wat zij dat jaar heeft gerealiseerd. Dit jaarverslag is niet op de website van de corporatie gepubliceerd. Dit zou een bijdrage kunnen leveren aan de transparantie van het werk dat de stichting verzet.

Concluderend ziet de visitatiecommissie dat De Van Beuningen Stichting haar missie als toegankelijke stichting midden in de maatschappij van Vught grotendeels waarmaakt. De corporatie probeert haar bijdragen te leveren door in goede huisvesting in de gemeente Vught te voorzien. Ook de huurders zijn over het algemeen zeer tevreden over het presteren van de corporatie. Wel wringt het af en toe het feit dat Van Beuningen Stichting enerzijds een kleine ambitieuze corporatie is geheel op vrijwillige basis, maar anderzijds een toegelaten stichting is die aan bepaalde verplichtingen dient te voldoen. Zo is er waardering voor de inzet en de prestaties, maar is de commissie van mening dat de structuur en organisatie nog stappen kan zetten.

2 Integrale Scorekaart en Spinnenweb

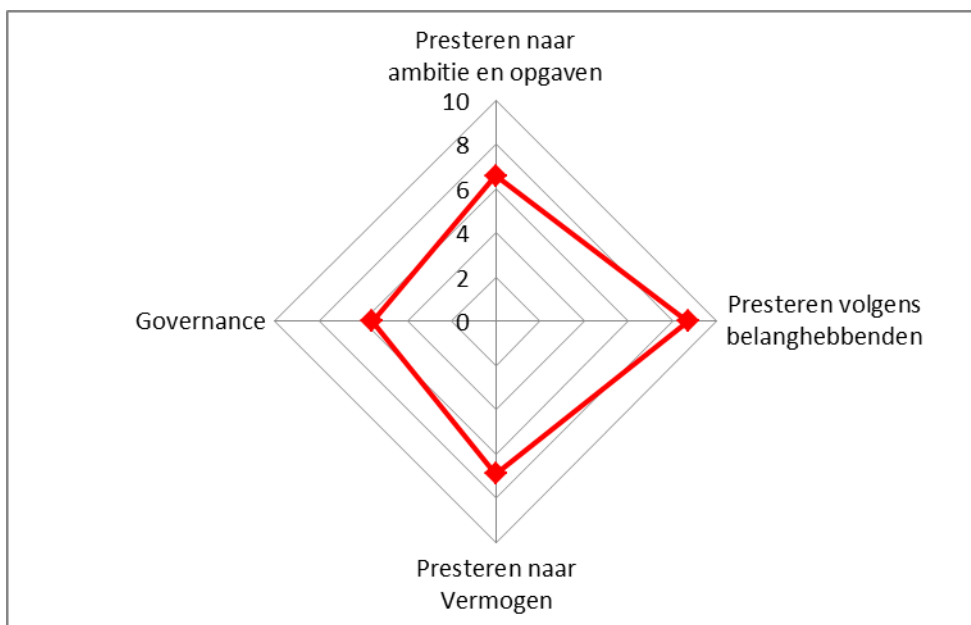
De integrale scorekaart toont het volgende beeld.

Perspectief	1	2	3	4	5	6	Gemid. Cijfer	Gewicht	Gewogen cijfer
Presteren naar Ambities en Opgaven									
	7	7	6,5	6,5	6,5				6,7
Presteren volgens Belanghebbenden									
									8,7
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie						7	20%	6,7
	Liquiditeit						7		
	Integrale kasstroomsturing						6		
Financieel beheer	Planning- en controlcyclus						6	20%	6
	Treasurymanagement						6		
Doelmatigheid							8	20%	8
Vermogensinzet	Visie						7	40%	7
	Mogelijkheden						7		
	Maximalisatie						7		
Eindcijfer voor Vermogen									6,9
Presteren ten aanzien van governance									
Besturing	Plan						6	33%	6,7
	Check						7		
	Act						7		
Intern toezicht	Functioneren RvT						5	33%	5
	Toetsingskader						6		
	Toepassing Governance Code						4		
Externe legitimatie							5	33%	5
Eindcijfer voor Governance									5,6
Geïntegreerd eindoordeel									7

Presteren naar Ambities en Opgaven

- 1) Huisvesten primaire doelgroep
- 2) Kwaliteit woningen en woningbeheer
- 3) Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen en voorzieningen
- 4) (des)investeren in vastgoed
- 5) Kwaliteit van wijken en buurten

De resultaten vertaald naar een spinnenweb levert het volgende beeld op:



Bijlage

Bijlage 1 Geïnterviewde personen Van Beuningen Stichting

Naam	Functie
J. van Zinnicq Bergmann	Raad van Bestuur (dagelijks)
E. Blomjous	Raad van Bestuur (dagelijks)
V. Swane	Raad van Toezicht
C. Witlox	Raad van Toezicht

Bijlage 2 Geïnterviewde personen belanghebbenden

Naam	Functie
Aanwezigen huurdersvergadering (14 x)	
P. van de Wiel	Wethouder Financiën, Economische Zaken en Onderwijs, gemeente Vught
L. Thijssen	Beleidsmedewerker wonen en gezondheidszorg, gemeente Vught.

Bijlage 3 Bronnenlijst

Bronnen

Blok	Documenten
Algemeen beeld	Publicatie CFV: Corporatie in Perspectief (2008 t./m. 2011)
A. Missie, visie, leiderschap doelstellingen	Beleidsplan 2011-2016 Volkshuisvestelijke verslagen 2007, 2008, 2009, 2010 Toezichtsrol – statuten en reglementen notulen vergaderingen RvT en bestuur
B. Maatschappelijke opgaven	Documenten over complexen o.a. Taalstraat, Mariaplein, Irenelaan
C. Maatschappelijke omgeving	Huurdersovereenkomst Verslag huurdersbijeenkomst, 2009 en 2010
D. Vermogen en efficiëntie	Jaarrekeningen 2008, 2009, 2010 Meerjarenbegrotingen/Financiële meerjarenramingen Verslagen/brieven accountant Brieven CFV Eigen stukken betreffende financiële sturing en efficiency
E. Prestaties	Documentatie over monitoring van prestaties, tegen de achtergrond van eigen doelen en ambities + prestatiecontracten Brieven minister VROM inzake prestaties en toezicht

Bijlage 4: Uitwerking prestaties

Huisvesten van primaire doelgroep

Prestatie
Beschikbaarheid
Woningtoewijzing
2007: 7 woningen na mutatie opnieuw toegewezen, waarbij is gelet op de I.H.S.-normen.
2008: 34 woningen na mutatie opnieuw toegewezen, waarbij is gelet op huurtoeslagnormen.
2009: 10 woningen na mutatie opnieuw toegewezen, waarbij is gelet op huurtoeslagnormen.
2010: 6 woningen na mutatie opnieuw toegewezen, waarbij is gelet op huurtoeslagnormen

Kwaliteit woningen en woningbeheer

Prestatie
Woningkwaliteit
2007-2008: VS Building Care heeft een meerjarenonderhoudsplan opgesteld en geactualiseerd.
Uitgaven onderhoud:
• 2007 - Klachten en mutatieonderhoud: € 30.000 - Planmatig onderhoud en renovaties: € 119.000 • 2008 - Klachten en mutatieonderhoud: € 22.000 - Planmatig onderhoud en renovaties: € 168.000 • 2009 - Klachten en mutatieonderhoud: € 19.000 - Planmatig onderhoud en renovaties: € 233.000 • 2010 - Klachten en mutatieonderhoud: € 23.000 - Planmatig onderhoud en renovaties: € 151.500
Kwaliteit dienstverlening
2007-2010: huurders worden jaarlijks uitgenodigd voor huurdersoverleg o.a. over toewijzings- en verhuurbeleid, huurprijzenbeleid, nieuwbouwplannen en kwaliteit van de woningen.
Energie en duurzaamheid
2008-2009: Alle cv-ketels vervangen bij woningen Vlierstraat en de Vlierstaete door zuiniger en milieuvriendelijker cv-ketels.
2010: woningen aan de Torenstraat/Schoolstraat zijn voorzien van energiezuinige apparaten.
2011: de openbare ruimten van Vliertstate voorzien van LED verlichting

Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

Prestaties
Ouderen met specifieke zorg- en huisvestings-behoefte
2007-2010: waar nodig worden woningen aangepast t.b.v. gehandicapte huurders.
2008: Bewoners van het complex Molenstr. kunnen zorg verkrijgen via St. Huize Theresia.
2009-2010: Bewoners van seniorenwoningen Vlierstaete kunnen verzorgings-abonnement afsluiten bij Huize Elisabeth.
2009-2010: bewoners kunnen zorg verkrijgen via Stichting Vughterstedede.

(Des)investeren in vastgoed

Prestatie

Nieuwbouw

Molenstraat

2008: In samenwerking met collega-corporatie Woonwijze is aan de Molenstr. een appartementencomplex met 78 woningen opgeleverd, waarvan 16 woningen in eigendom van C.E. v. B. stichting.

Taalstraat

2009: de verleende bouwvergunning voor 34 woningen aan de Taalstr. is door de rechter vernietigd. De gemeente heeft door beleidswijzigingen het onmogelijk gemaakt om het bouwplan met sociale woningen te realiseren.

2010: Er is met een ontwikkelaar een overeenstemming gesloten voor de aankoop van de grond voor realisering van 11 woningen in de vrije sector. Voorwaarde is dat de gemeente Vught meewerkt aan het beoogde plan.

Mariaplein/Victorialaan

2010: er zijn plannen om op deze locatie een complex verwerven en in samenwerking met Reinier van Arkel te bestemmen voor de zelfstandige huisvesting van autisten. De intentieovereenstemming is gesloten. Streven is om in de tweede helft van 2011 de verbouwing van het complex aan te vangen.

Verkoop

2007-2010: woningen van Heeswijkstr./ Schoonveldsingel/Nan Rijckevorselstr. worden verkocht zodra de huur eindigt tegen een prijs van tenminste 90% van de taxatiewaarde.

2007: 1 woning verkocht

2008-2010: geen woning verkocht. (nog 5 woningen te verkopen).

Verbetering bestaand bezit

2008: Complex aan Torenstr./Schoolstr. geschilderd en voorzien van nieuw tapijt.

2007-2010: renovatie interieur aantal woningen Complex 'Piekenhoek'

2007-2009: groenvoorziening in tuinen aan de Vlierstraat aangepast aan wensen van de bewoners.

Kwaliteit van wijken en buurten

Prestatie

Leefbaarheid

2008: Brandgangen in en om het complex Hoogstraat voorzien van nieuwe en extra verlichting.

2009: De binnenhof van Hoogstraat is voorzien van speeltoestellen

2008-2010: ter bevordering van de leefbaarheid heeft de Stichting speciale zorg voor het beheer van gemeenschappelijke ruimten in appartementsgebouwen en het onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen.

2009, 2010: Leefbaarheidsbevorderende maatregelen getroffen bij de renovatie van woningen zoals inbraakwerende voorzieningen, erfafscheiding, bestrating, verlichting van brandgangen.

Vitale buurten en wijken

2007-2010: Met de huismeester en beheerder

heeft de corporatie contact omtrent de leefbaarheid van de woningen en directe omgeving.

2010: De corporatie heeft bloembakken en klemmen geplaatst om de omgeving in de Molenstraat te veraangename.

Bijlage 5 Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Visitatieperiode: week 4,6 2011- week 6, 2012

verklaren hierbij dat a) de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden, b) geen relaties, privé noch zakelijk, te onderhouden die de onafhankelijkheid ten positieve dan wel ten negatieve kunnen beïnvloeden en c) in de vier jaar voorafgaand aan de visitatie geen advies- en/of interim-opdrachten te hebben uitgevoerd op beleidsterreinen die de visitatie raken en deze in de komende twee jaar ook niet te zullen uitvoeren bij deze corporatie.

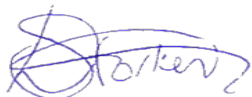
Naam en handtekening:

Wouter Vos



Naam en handtekening:

Lotte Storken



Plaats:

Rotterdam

Datum:

10 februari 2012

Bijlage 6 CV's visitatiecommissie

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:

Vos, drs., W.

Geboorteplaats en –datum:

Boskoop, 11 juli 1979

Woonplaats:

Gouda

Huidige functie:

Manager Ecorys Vastgoed

Onderwijs:

1997 – 2003: Sociale en institutionele economie, Universiteit Utrecht

1991 – 1997: VWO, Coenecoop College Waddinxveen

Loopbaan:

2009 – heden: Ecorys Vastgoed, Manager

2003 – 2009: Ecorys, diverse functies

Profielchets:

Wouter Vos is als manager bij de divisie Vastgoed betrokken bij de activiteiten, die ontplooid worden op het gebied van de vastgoedmarkt. Wouter Vos houdt zich onder meer bezig met gebiedsontwikkeling, project- / procesmanagement, begeleiding van herstructurering van bedrijventerreinen, stedelijke vernieuwingsprojecten, procesanalyses, maatschappelijke kosten-batenanalyses en beleidsvisies. Binnen de maatschappelijke visitaties vervult Wouter Vos de rol van voorzitter dan wel projectleider, waarbij zijn kennis van de vastgoedmarkt en procesmanagement een goede basis vormen voor het beoordelen van de maatschappelijke prestaties van woningcorporaties.

Secretaris / commissielid

Naam, titel, voorletters:

Storken, MSc, C.A.L.

Geboorteplaats en –datum:

Roermond, 5 januari 1985

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Junior consultant

Onderwijs:

2008 – 2009: Master: Economische Geografie, Universiteit Utrecht

2007: Bachelor (minor): Internationale Economie, School of Economics Utrecht

2004 – 2006: Bachelor (majeur): Sociale Geografie, Universiteit Utrecht

1997 – 2004: VWO, profiel: Economie en Maatschappij, St. Ursula, Horn

Loopbaan:

2010 – heden: Ecorys Vastgoed, Junior consultant

Profielschets:

Lotte is sinds februari 2010 werkzaam als consultant bij Ecorys en heeft zich het afgelopen jaar voornamelijk bezig gehouden met opdrachten rondom woningcorporaties. Inmiddels heeft zij haar bijdrage geleverd aan een groot aantal visitaties; van kleine plattelandscorporaties tot corporaties in een stedelijke omgeving. Daarnaast heeft Lotte meegedraaid bij enkele (woning)marktonderzoeken voor zowel commerciële als publieke partijen.



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