

Maatschappelijke visitatie Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

2011 tot en met 2016

Oprichtgever: Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Rotterdam, 25 april 2017



Maatschappelijke visitatie Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting
Visitatieperiode 2011 tot en met 2016

Opdrachtgever: Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting

Pia van Oord
Hugo ter Heegde

Rotterdam, 25 april 2017

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-profitsectoren 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

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Deel 1: Beoordeling maatschappelijke prestaties	9
Recensie	9
Scorekaart	11
Samenvatting en beoordeling	12
1 Profielschets	15
Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud	19
2 Presteren naar Opgaven en Ambities	21
2.1 Inleiding	22
2.2 Opgaven	22
2.3 Prestaties in het licht van de opgaven	23
2.4 Ambities in relatie tot de opgaven	24
2.5 Beoordeling	25
3 Presteren volgens Belanghebbenden	27
3.1 Inleiding	28
3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie	28
3.3 Beoordeling	28
3.4 Boodschap	31
4 Presteren naar Vermogen	33
4.1 Inleiding	34
4.2 Financiële continuïteit	34
4.3 Doelmatigheid	35
4.4 Vermogensinzet	36
4.5 Beoordeling	36
5 Presteren ten aanzien van Governance	37
5.1 Inleiding	38
5.2 Besturing	38
5.3 Intern toezicht	39
5.4 Externe legitimering en verantwoording	42
5.5 Beoordeling	43
Bijlagen	45
Bijlage 1: Bestuurlijke reactie	46
Bijlage 2: Geïnterviewde personen	47
Bijlage 3: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring	48
Bijlage 4: Curricula Vitae van de visitatoren	50
Bijlage 5: Bronnenlijst	52

Voorwoord

Het visitatiestelsel

De maatschappelijke visitatie is een instrument voor horizontale verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie versie 5.0.

De visitatiemethodiek brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar. De volgende prestatievelden komen aan bod:

- Huisvesten van de primaire doelgroep;
- Huisvesten van bijzondere doelgroepen;
- Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- (Des)investeren in vastgoed;
- Kwaliteit van wijken en buurten.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats binnen een aantal referentiekaders:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Presteren ten aanzien van Governance.



In de recensie wordt een reflectie van de commissie gegeven op de corporatie. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet en deze ook goed doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, missie, ambities en context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert verder in een kwantitatieve scorekaart en een toelichtende rapportage. Aan het einde van de visitatie formuleert de corporatie, conform de Governancecode, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het visitatierapport.

Aanpak van Ecorys

De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting (CEvBS) heeft Ecorys in 2016 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De vorige visitatie dateerde van februari 2012 en heeft de jaren tot en met 2010 gezien. Deze visitatie beschouwt de jaren 2011 tot en met 2016. Tegenover zes jaar, hoewel het uitgangspunt is dat een maatschappelijke visitatie vier jaar beslaat. In 2014 heeft de Stichting de statuten en de bestuurstructuur gewijzigd, hetgeen veel van het vrijwilligersbestuur heeft gevraagd en waardoor de visitatie is uitgesteld. In overleg met de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland en de CEvBS is afgesproken om in deze visitatie zes jaar te bezien.

De maatschappelijke visitatie heeft plaatsgevonden in de periode december 2016 tot en met april 2017. Het visitatieteam van Ecorys bestond uit Pia van Oord, Hugo ter Heegde. De aanpak van Ecorys kende de volgende stappen:

Stappen	maand
Deskresearch	december
Startbijeenkomst	december
Interne interviews	december
Belanghebbenden	december
Concept rapport	januari
Interne bespreking	januari
Eindpresentatie	n.v.t.
Eindrapport	april

De meetschaal

Bij het geven van rapportcijfers geldt voor Presteren naar Opgaven de onderstaande meetschaal conform de 5.0 versie van de methodiek. Kwalitatieve prestaties worden ook in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Afwijking
10	Uitmuntend. De prestatie overtreft de opgaven aanzienlijk	Meer dan +35%
9	Zeer goed. De prestatie overtreft de opgaven behoorlijk	+20% tot +35%
8	Goed. De prestatie overtreft de opgaven	+5% tot +20%
7	Ruim voldoende. De prestatie is gelijk aan de opgaven	-5% tot +5%
6	Voldoende. De prestatie evenaart in belangrijke mate de opgaven	-5% tot -15%
5	Onvoldoende. De prestatie is significant lager dan de opgaven	-15% tot -30%
4	Ruim onvoldoende. De prestatie is aanzienlijk lager dan de opgaven	-30% tot -45%
3	Zeer onvoldoende. De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de opgaven	-45% tot -60%
2	Slecht. Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
1	Zeer slecht. Er is geen prestatie geleverd	Meer dan -75%

Voor de beoordeling van de Ambities, Vermogen en Governance gebruikt de visitatiecommissie cijfers op een meetschaal van 1-10, waarbij onderstaande meetschaal van kracht is. In het beoordelingskader is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dit is het ijkpunt en levert het cijfer 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt allereerst of de corporatie aan dit ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. In het beoordelingskader zijn criteria opgenomen voor plus- en respectievelijk minpunten.

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

Leeswijzer

Vanwege de beperkte omvang van de Stichting (< 500 verhuurbare eenheden) wordt de volgende (vereenvoudigde) rapportopbouw gebruikt:

Deel 1 omvat de beoordeling van de maatschappelijke prestaties in het kort:

- Recensie;
- Scorekaart;
- Samenvatting (profiel, samenvatting en grafische weergave van de resultaten).

Deel 2 bevat de bijlagen ten aanzien van de inhoud

Deel 3 bevat de bijlagen ten aanzien van het proces:

1. Bestuurlijke reactie;
2. Betrokken personen (intern en extern);
3. Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring;
4. Curricula Vitae van de visitatoren;
5. Bronnenlijst.

Tot slot

De leden van het visitatieteam van Ecorys danken allen die in de afgelopen maanden een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze maatschappelijke visitatie.

Deel 1: Beoordeling maatschappelijke prestaties

Recensie

De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting (CEvBS), in 1937 opgericht door het echtpaar Van Beuningen, slaagt erin om zich als kleine corporatie te handhaven in een steeds ingewikkelder werk- en beleidsomgeving. Dat doet zij door tijdig te professionaliseren en goed geënt te blijven op de Vughtse samenleving. Zo slaagt zij erin door slagvaardig handelen een passende nieuwbouwambitie te realiseren.

Bestuur en Raad van Toezicht leveren hiervoor een hoge, deels vrijwillige, inzet en betrokkenheid, zonder te vervallen in amateurisme of paternalisme. De toenemende complexiteit en de veranderingen in de wetgeving leiden niet tot besluiteloosheid, maar dagen de Stichting uit om nog beter - en vooral zorgvuldiger - te presteren. De corporatie voelt zich hiertoe genoodzaakt omdat zij ook in de toekomst kansen én ruimte ziet om zelfstandig een passende groeidoelstelling te realiseren. Zij wil absoluut mee blijven doen op de vastgoedmarkt in Vught, ziet daarin voor zichzelf ook een taak en heeft hiervoor bescheiden mogelijkheden te bieden.

Het DNA van de Stichting wordt hieronder door haar treffend verwoord (zie de geciteerde passages):

De CEvBS is met 165 huurwoningen zo klein van schaal, dat een afzonderlijk position paper niet noodzakelijk is. In 2015 is op verzoek van het Centraal Fonds Volkshuisvesting een richtinggevende notitie geproduceerd, de Hoofdlijnennotitie 2015-2018. In dit document beschrijft de Stichting haar eigen profiel en ambitie, schetst zij opties voor de toekomst en de ontwikkelingen binnen de Stichting zelf. De Stichting “onderscheidt zich door haar focus op historisch c.q. authentiek en beeldbepalend vastgoed in Vught”. De corporatie wordt verder gekenmerkt door de maatschappelijke verankering in deze gemeente, die “voortvloeit uit haar ontstaan als particulier initiatief en door historisch besef.”

Terugblik vorige visitatie

Bij de visitatie in 2012 (over de jaren 2007-2010) behaalde de corporatie gemiddeld een ruim voldoende. Deze bestond uit een magere voldoende (Governance) tot een zeer goed (Belanghebbenden) en een ruim voldoende op de twee andere beoordelingsvelden. Belanghouders constateerden dat de transparantie van de Stichting te kort schiet (in de communicatie naar huurders en gemeente) en als zij een actueel treasurystatuut mist. Verder deed zij concrete verbeteringsuggesties voor de besturing en het interne toezicht (checks and balances) en het gebruik van de website. De Stichting wilde het visitatierapport ook op het punt van de governance serieus nemen. Na een uitvoerige discussie zijn de statuten gewijzigd in 2013. In het jaarverslag 2013 lezen we: “De conclusies van het visitatierapport waren zeer positief, behoudens op het punt van governance. Deze betreffen met name de bevoegdheden van de raad van toezicht. De Stichting heeft de opmerkingen uit het rapport geëvalueerd en nieuw beleid geformuleerd. De Stichting heeft een statutenwijziging in voorbereiding waarmee zij voldoet aan de governance-regels.” De verandering van de bestuurstructuur heeft inderdaad in 2014 zijn beslag gekregen en nog steeds wordt eraan geslepen. Ook andere verbeteringen zijn uitgevoerd, zoals de invoering van een nieuw treasurystatuut en een meerjarenonderhoudsverwachting, gebaseerd op een onderhoudsplan op complex- c.q. woningniveau.

Wat gaat goed?

De corporatie is zich er terdege van bewust dat haar mogelijkheden worden beperkt door de eigen schaal en externe condities. Het is bewonderenswaardig, dat zij erin slaagt om op eigen inspanning haar voorraad uit te breiden door nieuwbouw en transformatie van monumentaal vastgoed. Alle betrokkenen werken hier zelfbewust en toegewijd aan.

De vernieuwde Raad van Toezicht is erin geslaagd een balans te vinden tussen betrokkenheid tonen met en afstand houden tot de directeur-bestuurder.

Wat kan beter?

De Stichting kan haar prestaties nog verbeteren door zich meer rekenschap te geven van de (externe) financiële randvoorwaarden en haar (huur)inkomsten hiermee meer in overeenstemming te brengen. Ook kunnen noodzakelijke uitgaven kritisch worden gezien op efficiëntie.

De corporatie is door haar organisatiestructuur sterk afhankelijk van derden (dienstverleners). Dat vraagt om een stevige vinger aan de pols bij nut en noodzaak, zeker als de beoogde groei ook actief wordt nagestreefd. De visitatiecommissie ziet de mogelijkheid om veel te winnen door meer met huurders te communiceren. Zo kan het besef worden vergroot dat, gezien de heffingen en de financiële situatie, een jaarlijkse huurverhoging noodzakelijk is.

Het gebruik van de website biedt nog veel ruimte tot verbetering. Het publiceren van (meer) jaarverslagen en beleidsdocumenten vergroot de transparantie en biedt belanghebbenden de kans om zich beter over de motieven en afwegingen van de Stichting te informeren.

Met de eind 2016 ontstane vacature in de RvT kan deze laten zien, dat zij de werving gaat uitvoeren in lijn met de verwachtingen die de governance stelt.

Tot slot

De CEvBS heeft haar bestaansrecht in Vught bewezen en zij heeft er nog steeds bestaansmogelijkheden. Daarvoor is van belang dat de Stichting in de laatste jaren geboekte resultaten consolideert. Hiervan maakt ook het behoud van de positie van de directeur-bestuurder deel uit en het vinden van een opvolger voor de huidige directeur-bestuurder die op basis van zijn jarenlange bestuurservaring als waardevolle kwartiermaker naar een nieuwe organisatiestructuur heeft gefungeerd.

Scorekaart

Perspectief	1 ₁	2 ₂	3 ₃	4 ₄	5 ₅	6	Cijfer	Gewicht	Eindcijfer
<i>Presteren naar Opgaven en Ambities</i>									
Prestaties in het licht van de opgaven	7,6	7,7	7	7	7		7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7	25%	
<i>Presteren volgens Belanghebbenden</i>									
Prestaties	7,6	7,9	6,8	7	7,3	-	7,3	50%	6,8
Relatie en communicatie							6,6	25%	
Invloed op beleid							6	25%	
<i>Presteren naar Vermogen</i>									
Financiële continuïteit							5	30%	5,8
Doelmatigheid							5	30%	
Vermogensinzet							7	40%	
<i>Presteren ten aanzien van governance</i>									
Besturing	Plan						7	33%	6,3
	Check								
	Act								
Intern toezicht	Functioneren Raad						6	33%	
	Toetsingskader								
	Governancecode								
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie						6	33%	
	Openbare verantwoording								

Verklaring prestatievelden:

- 1 Huisvesten primaire doelgroep
- 2 Huisvesten bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van woningen en woningbeheer
- 4 (Des-)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten

Samenvatting en beoordeling

De CEvBS krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 2 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	ruim voldoende
Presteren volgens Belanghebbenden	ruim voldoende
Presteren naar Vermogen	voldoende
Presteren ten aanzien van Governance	voldoende

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,3 Ten aanzien van presteren naar opgaven en ambities scoort de Stichting 'ruim voldoende' op de meetschaal van de visitatiemethodiek. Gedurende de visitatieperiode (2011-2016) zijn er geen prestatieafspraken met de gemeente Vught gemaakt. Gezien de beperkte omvang van de corporatie werd van beide kanten (gemeente en Stichting) geen meerwaarde gezien in het maken van prestatieafspraken. Wel is er gedurende de visitatieperiode regelmatig overleg geweest tussen de gemeente en de Stichting. De geleverde prestaties zijn vanwege het bovenstaande afgezet tegen de ambities die de CEvBS heeft geformuleerd in haar eigen beleidsplan. De prestaties per prestatieveld liggen gelijk of boven de gestelde ambities.

Eind 2016 heeft de Stichting aangegeven op welke punten zij kan bijdragen aan de opgaven in Vught middels een zogenoemd 'bod' dat tot prestatieafspraken moet leiden.

De corporatie is zich bewust van de ontwikkelingen die zich in het werkgebied afspelen. Ook is de corporatie zich bewust van de eigen mogelijkheden én beperkingen. De ambities en doelstellingen passen bij de externe opgaven en de eigen situatie. De ambities in relatie tot de opgaven zijn als ruim voldoende beoordeeld.

Op alle prestatievelden heeft CEvBS prestaties geleverd. Voor de gedetailleerde beschrijvingen wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Presteren volgens Belanghebbenden

6,8 De maatschappelijke prestaties van CEvBS zijn als 'ruim voldoende' beoordeeld. Over de gehele linie zijn de belanghebbenden tevreden: alle onderdelen worden voldoende of hoger beoordeeld. De gemeente is over het geheel genomen positiever dan de huurders. De gemeente is het meest kritisch over de relatie en communicatie met en vanuit de corporatie. De huurders zijn het meest kritisch op de invloed die zij uit kunnen oefenen op het beleid van de corporatie.

Voor een verdere inkleuring van de beoordelingen van de belanghebbenden wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Presteren naar Vermogen

5,8 CEvBS heeft niet in alle jaren van de visitatie kunnen voldoen aan de financiële eisen die door de verschillende toezichthouders zijn gesteld. De corporatie voldoet wat dat betreft niet aan het ijkpunt voor financiële continuïteit.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) heeft de verwachting uitgesproken dat de Stichting in 2016 aan alle normen voldoet (deze cijfers zijn op het moment van schrijven nog niet bekend). Dit is het resultaat van beleid en inkomstenverhogende maatregelen die de corporatie heeft genomen. Ook op het gebied van doelmatigheid is niet aan het ijkpunt voldaan. Dit vanwege een negatieve afwijking van de benchmark (Corporatie in Perspectief). De corporatie heeft inspanningen geleverd om de lasten te verminderen, maar vanwege de beperkte omvang van het werkapparaat blijft de corporatie genoodzaakt om naar verhouding veel externe deskundigheid in te schakelen die over een relatief klein aantal verhuureenheden verdeeld kunnen worden. Daardoor is het lastig voor de corporatie om het benchmarkniveau te halen.

De vermogensinzet wordt met een ruim voldoende beoordeeld. De Stichting heeft in het beleidsplan duidelijk aangegeven aan welke doelen zij haar beschikbare vermogen wil besteden: betaalbare woningen voor mensen met primaire inkomens.

In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op het presteren naar vermogen.

Presteren ten aanzien van Governance

6,3 Binnen het hoofdstuk governance (hoofdstuk 5) worden drie onderdelen beoordeeld, te weten: besturing, intern toezicht en externe legitimering/verantwoording. Aangaande het eerste onderdeel zijn de prestaties ruim voldoende. De plan-check-act documentatie is, mede gezien de omvang van de corporatie, erg compleet. De visie is duidelijk beschreven en daar waar nodig jaarlijks aangepast/aangescherpt. De visie is geënt op relevante ontwikkelingen, (financiële) kansen en bedreigingen.

Het intern toezicht voldoet aan het ijkpunt. Dit oordeel is gebaseerd op de prestaties en het handelen van de corporatie op de verschillende velden van het intern toezicht, waarvan de naleving van de 'pas toe of leg uit' regel uit de Governancecode extra aandacht verdient, bijvoorbeeld bij het voordragen van RvT leden door de huurders. Op andere terreinen van het interne toezicht is een (ruim) voldoende prestatie geleverd.

De externe legitimatie en verantwoording voldoen aan de gestelde ijkpunten. Benodigde documenten (jaarverslag etc.) en nieuws zijn op de website te raadplegen. De kleine stichting kent geen huurdersvertegenwoordiging. Huurders worden jaarlijks door de Stichting uitgenodigd voor een overleg. Tijdens deze vergadering worden huurders geïnformeerd en krijgen zij de mogelijkheid om inspraak te leveren.

1 Profielschets



Werkgebied

De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting (CEvBS) is een bijzondere en kleine corporatie in de gemeente Vught. De corporatie is opgericht in 1937 door het echtpaar Van Beuningen als particulier initiatief ter verbetering van de woningtoestand in Vught. In 1939 heeft een transformatie van dit particuliere liefdadigheidsinitiatief naar een toegelaten instelling plaatsgevonden.

Vandaag de dag bestaat het bezit uit 165 woongelegenheden, 55 garages en één niet DAEB ruimte (bedrijfsruimte/winkel). Alle objecten zijn gelegen in de gemeente Vught. De corporatie is tot en met 2013 door het CFV op basis van onder andere de factoren waarde vastgoed, bedrijfsvoering, financiële positie en perspectief geclassificeerd als een 'corporatie met een gemiddeld profiel'. Vanaf 2014 is de CEvBS in de referentiegroep geplaatst van corporaties met minder dan 1.000 verhuureenheden.

Woningbezit

Het woningbezit van de Stichting bestaat voor de helft uit eengezinswoningen. Daarnaast bezit de Stichting een (relatief) groot percentage hoogbouwoningen en bij elkaar heeft een derde van de woningen een lift. De corporatie bezit ook onzelfstandige overige wooneenheden, waaronder wooneenheden in een verzorgingstehuis dat verhuurd wordt aan een zorginstelling.

Tabel 1.1 Woningbezit

Type woningen	CEvBS	Referentie
Eengezinswoningen	50,3%	65,1%
Meergezinswoning zonder lift t/m 4 lagen	4,2%	14,3%
Meergezinswoning met lift	12,7%	13,5%
Hoogbouw	20%	2,2%
Onzelfstandige overige wooneenheden	12,7%	4,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2014), Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting, Aedes

Als wordt gekeken naar de bouwperiode van het woningbezit valt op dat een relatief groot deel van het bezit voor 1945 is gebouwd (43%). Na 1990 heeft de Stichting de woningportefeuille uitgebreid door nieuwbouw te plegen. De portefeuille kent wat dat betreft twee uitersten: relatief oud bezit en relatief nieuw bezit. Aangezien vrijwel alle woningen van voor 1945 de rijksmonumentstatus kennen (40%) en een energielabel voor rijksmonumenten niet verplicht is, heeft 40% van de woningen een label G. De mogelijkheden om energiebesparende en –opwekkende maatregelen te treffen is bij deze woningen beperkt. Afgezien van deze specifieke woningen heeft de portefeuille een gemiddeld energielabel B.

De gemiddelde huurprijs per woongelegheden ligt op € 462 per maand en is daarmee lager dan het gemiddelde bij de referentiegroep en landelijk (respectievelijk € 488 en € 494). Het gemiddeld aantal woningwaarderingpunten is echter ook lager (133 ten opzichte van 152 en 142). De prijs-kwaliteitverhouding is gemiddeld. Dit blijkt ook uit het percentage 'maximaal toegestane huur'. Deze ligt bij CEvBS op 66%, in de benchmark ligt deze op 64% en 70%.

Organisatiestructuur

De Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting heeft een bestuur bestaande uit twee personen: de heer Ch. M. van Beuningen (voorzitter) en de heer J. van Zinnicq Bergmann (directeur-bestuurder). De heer Van Zinnicq Bergmann ontvangt een bezoldiging. Voor beiden vormt de bestuursfunctie een nevenfunctie. Tot 1 juli 2015 was de heer E. Blomjous penningmeester van de Stichting. Sinds die datum adviseert hij het bestuur en voert hij ondersteunende taken uit (financiën,

projectbegeleiding). Het klantcontact voor de verhuur en het dagelijks onderhoud is neergelegd bij een beheerder die op uren- en kostenbasis een vergoeding ontvangt.

Het toezicht wordt uitgeoefend door de Raad van Toezicht, bestaande uit vier leden.

Verbindingen

De corporatie heeft gedurende de visitatieperiode geen verbindingen gehad.

Deel 2: Bijlagen ten aanzien van de inhoud

2 Presteren naar Opgaven en Ambities



2.1 Inleiding

Het eerste onderdeel waarop het presteren van de CEvBS wordt beoordeeld, is naar Opgaven en Ambities. De feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen zes jaar worden beoordeeld in het licht van de opgaven. Daarnaast wordt gekeken naar de mate waarin de ambities passend zijn bij de externe opgaven.

2.2 Opgaven

Hieronder zijn de maatschappelijke opgaven in het werkgebied omschreven. Daarbij is er aandacht voor onder meer de prestatieafspraken en beleidsdocumenten van de overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie en samenwerkingsverbanden waarin de corporatie participeert.

2.2.1 Lokale opgaven

Gedurende de visitatieperiode (2011-2016) zijn geen prestatieafspraken met de gemeente gemaakt. Gezien de beperkte omvang van de corporatie werd van beide kanten (gemeente en Stichting) geen meerwaarde gezien in het maken van prestatieafspraken.

Wel heeft de gemeente in de loop van 2016 de Woonvisie Vught 2016 vastgesteld. Met deze visie wil de gemeente de richting voor het woonbeleid in de komende jaren vastleggen. Verder staat er aangegeven: "Het is de bedoeling om zo snel mogelijk na vaststelling van de Woonvisie te komen tot nieuw prestatieafspraken met Woonwijze en (op beperkte schaal) met de Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting". Eind 2016 heeft de Stichting aangegeven op welke punten zij kan bijdragen aan de realisering van de woonvisie middels een zogenoemd 'bod'.

Ook is er reeds sinds 2002 sprake van een Convenant tussen de Stichting en de gemeente waarin afspraken zijn gemaakt over wederzijdse verantwoordelijkheden, het woonlastenbeleid, woonruimteverdeling en huisvesting van statushouders, gehandicapten, nieuwbouw, overleg, et cetera. De feitelijke uitwerking van het convenant is, met uitzondering van de afspraken aangaande het plaatsen van statushouders, echter beperkt geweest.

Wel is er gedurende de visitatieperiode overleg geweest met de gemeente als daar aanleiding toe was, bijvoorbeeld bij het bespreken van de voortgang bij specifieke projecten.

Vanwege het bovenstaande zijn de prestaties van de Stichting gespiegeld aan de ambities die de CEvBS heeft geformuleerd in haar eigen beleidsplan 2011-2016. Het beleidsplan beslaat de gehele visitatieperiode. Hoewel het beleid voor 6 jaar is geformuleerd, geeft de Stichting in de inleiding aan dat het beleid jaarlijks wordt getoetst aan ontwikkelingen die de Stichting raken, zoals veranderingen in regelgeving. Indien de veranderende omstandigheden daar aanleiding toe zouden geven, behoort bijstelling of aanscherping tot de mogelijkheden. Dit heeft in 2015 geleid tot een bijstelling in de Hoofdlijnennotitie 2015-2018.

In het beleidsplan heeft de CEvBS duidelijk aangegeven wie haar doelgroep is en wat zij voor hen wil betekenen. Op verschillende thema's zijn strategische en operationele keuzes gemaakt. Thema's zijn onder andere nieuwbouw, huurbeleid, onderhoudsbeleid, leefbaarheid en financiën. Per thema zijn concrete ambities geformuleerd die alle vijf de prestatievelden beslaan.

2.3 Prestaties in het licht van de opgaven

De beoordeling van de gerealiseerde maatschappelijke prestaties van de CEvBS ten aanzien van Presteren naar Opgaven is gebaseerd op de verkregen informatie van de corporatie. Bij de beoordeling is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van kwantitatieve methoden. Waar dit niet mogelijk was, is de beoordeling gemaakt aan de hand van kwalitatieve informatie uit de documentatie en de gevoerde gesprekken. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in bijlage drie. Het oordeel over de prestaties in het licht van de opgaven telt voor 75% mee in het eindoordeel van Presteren naar Opgaven en Ambities.

Tabel 2.1 Presteren naar Opgaven

Prestatieveld	Beoordeling	Gem. cijfer
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,6	7,3
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,7	
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7	
(Des)investeren in vastgoed	7	
Kwaliteit van wijken en buurten	7	

2.3.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

7,6 De corporatie heeft als ambitie gesteld te voorzien in kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor de primaire doelgroep. Gedurende de visitatieperiode heeft de CEvBS prestaties geleverd die hier aan bijdragen. Onder meer door nieuwe woningen te ontwikkelen en onderhoud uit te voeren. Meer hierover in paragraaf 2.3.4. De Stichting bezit één niet-DAEB object, de overige vastgoedobjecten (99,6%) betreffen allen sociale huurwoningen. Woningen worden aangeboden in de plaatselijke krant en op de website. Woningzoekenden die staan ingeschreven bij de Stichting kunnen daarop reflecteren. Bij het toewijzen houdt de corporatie de huurtoeslagnorm in ogenschouw. Ook moet de woning fysiek geschikt zijn. In de visitatieperiode heeft de Stichting voldaan aan de passend toewijzen norm.

Om de problematiek van huurschulden tijdig en adequaat aan te pakken worden betalingsachterstanden onmiddellijk gesignaleerd en van dichtbij gevolgd. Zo nodig wordt de vordering uit handen gegeven. Deze aanpak heeft effect gesorteerd: er is in de gehele visitatieperiode geen huisuitzetting geweest met een financieel motief. Tevens is de totale huurachterstand teruggebracht van circa 16.000 euro in 2011 naar 5.000 in 2015. Naar het lijkt heeft de invoering van inkomensafhankelijk huurverhoging in 2014 hier geen negatief effect op gehad. De lage mutatiegraad (jaarlijks een vijftal) duidt erop dat de huurders tevreden zijn met hun woning.

2.3.2 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

7,7 In 2011 heeft de Stichting het rijksmonument Marienhof, een voormalig klooster en verzorgingstehuis, verworven. Het pand is in samenwerking met de Stichting Reinier van Arkel (zorgverlener) verbouwd en geschikt gemaakt voor de huisvesting van jongeren met een storing in het autistisch spectrum. De zorginstelling huurt het pand van de CEvBS en verhuurt op haar beurt de zorgappartementen en verleent zorg aan de bewoners. De voormalige kleuterschool die onderdeel uitmaakt van het complex is verbouwd tot 5 woningen die speciaal zijn bestemd voor zorgbehoevende senioren.

Ook op andere plekken legt de Stichting zich toe op het huisvesten van senioren. Zo is een kwart van het bezit geschikt voor ouderen, een deel van de woningen is specifiek gelabeld voor de doelgroep 55+. De Stichting biedt bewoners de mogelijkheid om zorg te verkrijgen via de Stichting

Vugherstede. In het complex Vlierstaete is een zorgkantoor gevestigd waar vanuit zorg in de wijk wordt verleend.

In het convenant met de gemeente is opgenomen dat de Stichting mede zorg moet dragen voor de uitvoering van de aan de gemeente opgelegde taakstelling met betrekking tot de huisvesting van statushouders. In 2015 is 1 woning toegewezen aan een statushouder.

2.3.3 *Kwaliteit van woningen en woningbeheer*

7

De Stichting streeft naar een hoogwaardige dienstverlening en wil deze continu verbeteren en uitbreiden conform de woonwensen van haar klanten. Dit heeft de Stichting in de visitatieperiode onder andere gedaan door jaarlijks te investeren in klachten- en mutatieonderhoud. Ook is bij verschillende complexen het interieur en exterieur aangepakt. Zo zijn bijvoorbeeld keukens, badkamers, toiletten en cv-installaties vervangen en is aan buitenschilderwerk groot onderhoud gepleegd.

2.3.4 *(Des)investeringen in vastgoed*

7

De Stichting heeft de doelstelling geformuleerd om te groeien. Dit is gedurende de visitatieperiode gebeurd door de aankoop en verbouwing van het voormalig klooster Marienhof tot woningen voor jongeren met een vorm van autisme en voor senioren. Op dit moment worden plannen uitgewerkt om op het perceel aan de Molenstraat, waar voorheen het scholencomplex Elzenburg gevestigd was, 20 grondgebonden woningen te ontwikkelen. In september 2016 is de overeenkomst voor de bouw van de locatie getekend.

Behalve nieuwbouw heeft de Stichting de ambitie gesteld om de oudere woningen optimaal te isoleren met een tweeledig doel: energie besparen en de kosten van wonen voor de huurders acceptabel te houden. Daartoe heeft de corporatie energetische maatregelen getroffen, waaronder het vervangen van conventionele verlichting door ledverlichting. Ook is jaarlijks een bedrag tussen de 100.000 en 300.000 geïnvesteerd in planmatig onderhoud en renovaties.

2.3.5 *Kwaliteit van wijken en buurten*

7

De Stichting heeft ervoor gekozen een actieve houding aan te nemen en maatregelen te nemen om de leefbaarheid in en rond de complexen te verbeteren of op peil te houden. Dit gebeurt door het aanbrengen van extra verlichting in brandgangen, het onderhouden van tuinen, heggen en bestrating en het aanleggen van speeltoestellen. Ook is in de visitatieperiode gewerkt aan inbraakpreventie.

2.4 *Ambities in relatie tot de opgaven*

7

De Stichting heeft de eigen ambities in het beleidsplan 2011-2016 geformuleerd. Daarin heeft zij als haar missie genoemd het aanbieden van hoogwaardige dienstverlening en daarbij slagvaardig en proactief inspelen op de veranderende wensen van de woonconsument.

De corporatie is zich bewust van de ontwikkelingen die zich in het werkgebied afspelen. In het beleidsplan is duidelijk aangegeven voor welke doelgroepen het op dit moment en in de nabije toekomst lastig is om een passende woning te vinden. Dit zijn in Vught starters, senioren en overige kwetsbare groepen. Zodoende heeft de Stichting concrete ambities geformuleerd om deze

doelgroepen bij te staan. Hieruit blijkt dat de eigen ambities aansluiten op de opgaven in het werkgebied.

Ook is de corporatie zich bewust van de eigen mogelijkheden én beperkingen. Dit blijkt onder meer uit het 'bod' dat zij aan de gemeente heeft gedaan. Hierin maakt de Stichting eens te meer duidelijk dat zij een beperkte slagkracht heeft: zowel qua werkapparaat (geen personen in dienst) als qua financiële mogelijkheden (het investerend vermogen staat met name door de verhuurdersheffing onder grote druk). Het bod is zo veel als mogelijk gebaseerd op de begroting van de Stichting voor 2017.

Op basis van het bovenstaande concludeert de visitatiecommissie dat de CEvBS eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft geformuleerd en dat deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. De ambities sluiten daarbij aan op de eigen mogelijkheden én beperkingen. De visitatiecommissie ziet een pluspunt voor het gedemonstreerde evenwicht tussen willen en kunnen; tussen een benoemde, lokaal gedefinieerde ambitie en een gezonde realiteitszin. Zodoende beoordeelt de corporatie dit onderdeel met een 7.

2.5 Beoordeling

Onderstaande beoordeling betreft de combinatie van Presteren naar Opgaven en Presteren naar Ambities, waarbij de maatschappelijke prestaties in de afgelopen zes jaar worden gekoppeld aan de opgaven. Tevens wordt een beoordeling gegeven van de mate waarin de ambities passend zijn bij de opgaven.

Tabel 2.2 Presteren naar Opgaven en Ambities

Prestatieveld	Cijfer	Weging		Eindcijfer
Prestaties in het licht van de opgaven				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,6	7,3	75%	7,2
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,7			
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	7			
(Des)investeren in vastgoed	7			
Kwaliteit van wijken en buurten	7			
Ambities in relatie tot de opgaven	7	25%		

3 Presteren volgens Belanghebbenden



3.1 Inleiding

In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden wordt inzicht gegeven in de mate waarin de belanghebbenden tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van de CEvBS, de relatie en wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid. Afsluitend geven belanghebbenden aan wat de corporatie kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen.

3.2 Betrokkenheid bij de maatschappelijke visitatie

Op basis van methodiek 5.0 moeten zowel de huurders als de gemeente afzonderlijk via een persoonlijk interview worden betrokken bij de maatschappelijke visitatie. Het betrekken van overige belanghebbenden bij de maatschappelijke visitatie is bij kleine corporaties (< 500 vhe) niet noodzakelijk. Omdat de CEvBS in de visitatieperiode niet intensief heeft samengewerkt met andere partijen of op andere manier nauwe contacten heeft onderhouden, zijn er geen overige belanghebbenden betrokken. In bijlage 2 is opgenomen welke belanghebbenden op welke wijze zijn betrokken.

In dit hoofdstuk worden de meningen en oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

3.3 Beoordeling

Hieronder is de cijfermatige beoordeling van de belanghebbenden weergegeven met betrekking tot de tevredenheid over de prestaties van de CEvBS op de vijf prestatievelden. Daarnaast is een beoordeling gegeven over de relatie en de wijze van communicatie als ook de mate van invloed die zij ervaren ten aanzien van het beleid van de corporatie.

3.3.1 Prestaties

De belanghebbenden zijn gevraagd hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven naar type belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/2) en gemeente (1/2). 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%).

Tabel 3.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Prestatieveld	Huurders	Gemeente(n)	Overige	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Huisvesten van de primaire doelgroep	7,1	8	n.v.t	7,6
Huisvesten van bijzondere doelgroepen	7,8	8	n.v.t	7,9
Kwaliteit van woningen en woningbeheer	6,6	7	n.v.t	6,8
(Des)investeren in vastgoed	7	7	n.v.t	7
Kwaliteit van wijken en buurten	7,6	7	n.v.t	7,3
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	7,2	6	n.v.t	6,6
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	6	-	n.v.t	6
Gemiddeld				6,8

Huisvesten van de primaire doelgroep

7,6 De belanghebbenden geven onder dit punt aan dat de huisvesting van de primaire doelgroep goed op orde is. De huurders zijn over het algemeen erg tevreden. Een kritische noot wordt geplaatst bij de jaarlijkse huurverhoging die wordt doorgevoerd. Ook het verhogen van de huren bij mutatie heeft tot een opmerking geleid. Dit heeft namelijk tot gevolg dat burens die een soortgelijke en gelijkwaardige woning huren (aanzienlijk) minder huur betalen.

De gemeente heeft bewondering voor de manier waarop de corporatie, gelet op de beperkte omvang en het beperkte werkapparaat de primaire doelgroep weet te huisvesten. De corporatie bezit een aantal zeer gewilde woningen en de woningen zijn over het algemeen goed betaalbaar voor de doelgroep. Het toewijzen verloopt via een eigen en vast protocol en is goed gestroomlijnd. De gemeente ziet - om de doorstroming te bevorderen - meerwaarde in het afstemmen van dit protocol met de andere corporatie en het woningaanbod van de corporaties ook samen te voegen.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

7,9 De beoordeling van dit prestatieveld is grotendeels tot stand gekomen op basis van de huisvesting van ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte. De meeste huurders zijn namelijk wel op de hoogte van het bezit van de Stichting dat geschikt is voor zorgbehoevende ouderen, maar niet van het feit dat de corporatie ook woningen in portefeuille heeft die geschikt zijn voor mensen met een beperking (Marienhof).

De gemeente Vught haalt juist het project Marienhof aan bij de beoordeling van dit prestatieveld. De gemeente heeft een hoge waardering voor het feit dat de corporatie dit mogelijk heeft gemaakt.

Kwaliteit van woningen en woningbeheer

6,8 De huurders beoordelen de prestaties van de corporatie op dit onderdeel het laagste van de vijf prestatievelden. De cijfers lopen sterk uiteen. De lage cijfers hebben hun oorsprong in de prestaties die geleverd worden op het gebied van energie en duurzaamheid. Deze worden als onvoldoende beoordeeld. Als voorbeelden noemen huurders dat woningen nog enkelglas hebben en er geen energie-opwekkende maatregelen worden getroffen. Dat een deel van de woningen niet goed geïsoleerd is, werkt door in de beoordeling van de woningkwaliteit. Er wordt aangegeven dat schilderwerk afbladdert vanwege condensvorming en de stookkosten van woningen hoog zijn.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt over het geheel genomen wel goed beoordeeld. “Als er een probleem is of als je ergens om vraagt, wordt het snel opgepakt. Bijvoorbeeld het schoonmaken van de dakgoten”. Om de kwaliteit van de dienstverlening te monitoren geeft een van de huurders de suggestie om, nadat er werkzaamheden zijn uitgevoerd aan de woning, een enquête af te nemen bij de huurder over de mate van tevredenheid over hoe dit is uitgevoerd en het uiteindelijke resultaat.

De gemeente geeft aan dat de kwaliteit van de woningen op orde is en dat zij ervan op de hoogte is dat de kwaliteit van de dienstverlening goed is. Hiertegenover staat dat de Stichting vrijwel niets doet aan energie en duurzaamheid. Als voorbeeld noemt de gemeente het bod dat de Stichting onlangs heeft ingediend bij de gemeente, waar geen concrete acties met betrekking tot energie of duurzaamheid zijn gedaan. Ook wordt een nieuwbouwproject genoemd, waar dergelijke maatregelen eenvoudig te realiseren lagen door woningen aan te sluiten op restwarmte van omliggende gebouwen, maar dit is door de corporatie niet gedaan.

(Des)investeren in vastgoed

7 Huurders die bekend zijn met Marienhof zijn tevreden over de (ver)nieuwbouw die de Stichting heeft gepleegd. Ook geven zij positieve feedback op de nieuwbouwplannen die in de visitatieperiode zijn gemaakt. Het onderdeel over ‘renovatie/groot onderhoud’, dat ook binnen dit prestatieveld valt, krijgt minder lovende kritieken. Zo geeft een van de huurders aan dat de kwaliteit van een nieuw geplaatst keukenblok te wensen overlaat waarna een andere huurder aangeeft dat de investeringen niet gelijk verdeeld zijn aangezien in zijn huurwoning een verouderde keuken en badkamer zit. Ten slotte wordt meegegeven het werk van installateurs/aannemers bij oplevering te controleren. Nu keurt de aannemer zelf de kwaliteit van zijn werkzaamheden.

De gemeente heeft -bezien in het licht van de omvang van de corporatie- waardering voor de investeringen die de corporatie heeft gedaan. “De investeringen zijn misschien groter dan redelijkerwijs verwacht mag worden.” Dit heeft geresulteerd in kwalitatief goede woningen. Wel wordt de kanttekening geplaatst dat het proces dat vooraf ging aan een nieuwbouwproject te wensen over heeft gelaten. “Daar is de organisatie niet op geëquipeerd.”

Kwaliteit van wijken en buurten

7,3 De huurders zijn tevreden over de kwaliteit van de wijken en buurten en geven cijfers tussen de 6 en 9. Huurders spreken bijvoorbeeld hun waardering uit voor het onderhoud van (binnen)tuinen. Het oordeel van de gemeente ligt in lijn met die van de huurders, waarbij zij aangeeft dat als er een keer iets aan de hand is, de corporatie dat voortvarend oppakt. Wel ziet zij nog mogelijkheden om de samenwerking te versterken aangezien zowel de gemeente als de corporatie op dit vlak gedeelde verantwoordelijkheden heeft.

3.3.2 Relatie en communicatie

6,6 Het voornaamste communicatiemiddel is voor veel huurders de jaarlijkse huurders-avond. Veel van de huurders vinden deze jaarlijkse bijeenkomst niet voldoende en zouden er waarde aan hechten als er gedurende het jaar informatie wordt verspreid, bijvoorbeeld middels een informatiebrief. Wel kunnen de huurders altijd naar de corporatie bellen en e-mailen indien zij vragen hebben. De communicatie verloopt laagdrempelig en snel, hetgeen door de huurders gewaardeerd wordt.

Op operationeel niveau verloopt de communicatie goed: indien er werkzaamheden zullen worden uitgevoerd krijgen de huurders hierover van te voren bericht.

De gemeente geeft aan dat de relatie en communicatie 'voldoende' is. Omdat er geen regulier bestuurlijk overleg is met de corporatie, verloopt de communicatie projectgewijs. Dat verloopt goed, bijvoorbeeld ten tijde van het opstellen van de nieuwe woonvisie. De corporatie heeft daarin een actieve rol gespeeld. Wel plaatst de gemeente de kanttekening dat voor de ontwikkeling van een specifiek nieuwbouwproject veelvuldig en constructief overleg noodzakelijk is, maar dat dit -onder meer vanwege het feit dat de bestuurders hun werkzaamheden naast hun eigenlijke baan uitvoeren- niet op de gewenste manier is verlopen. Tenslotte zou de corporatie op een meer proactieve manier informatie kunnen delen. Zo heeft de gemeente onlangs moeten vragen naar het jaarverslag van de Stichting.

3.3.3 Invloed op beleid



De huurders geven aan eigenlijk geen invloed op het beleid uit te oefenen. Als dat nodig zou zijn, zou dat tijdens de jaarlijkse huurdersvergadering moeten gebeuren. Een aantal huurders geeft aan dit jammer te vinden en beoordeelt dit onderdeel daarom met een onvoldoende. Andere huurders geven aan dat zij de huidige manier van werken prima vinden en/of geen behoefte hebben om inspraak te leveren. De cijfermatige beoordeling loopt uiteen.

De gemeente geeft aan dat zij het beleidsdocument van de corporatie wel heeft ontvangen, maar dat dit alweer enige tijd geleden is geweest. Het is de gemeente dan ook niet duidelijk of het beleid later nog is bijgesteld en of het gehanteerde beleid actueel is. Zodoende komt de gemeente niet tot een beoordeling op dit punt.

3.4 Boodschap

Aan de hand van een aantal open vragen, zijn belanghebbenden in staat gesteld om een algemeen beeld te geven van de CEvBS en om de corporatie een boodschap mee te geven.

3.4.1 Wat is op hoofdlijnen uw beeld van de CEvBS?

- Over het geheel genomen goed
- Op de achtergrond
- Reactief
- Vriendelijk
- Informeel
- Sociaal
- Betrouwbaar
- Klein
- Nobel
- Presteren naar hun kunnen

3.4.2 Hebt u een boodschap voor de CEvBS?

Samenvattend geven de belanghebbenden de corporatie de volgende 'boodschappen' mee waarin zij aangeven wat de corporatie nog kan/moet verbeteren:

- Communiceer vaker en proactief
- Heb oog voor het parkeerprobleem in de Hoogstraat.
- Bezie mogelijkheden om meubilair in binnentuinen te realiseren.
- Bezie mogelijkheden om meer sociale huurwoningen te ontwikkelen.
- Besteed meer aandacht aan energie, duurzaamheid en isolatie.
- Houd oog voor de sociale doelgroep: wees terughoudend met huurverhogingen.
- Zoek naar partners om bepaalde opgaven (nieuwbouw) gezamenlijk op te pakken.

- De primaire opgave wordt goed uitgevoerd: er is geen reden tot fusie.
- Bespreek de woonruimteverdeling met de collega-corporaties en probeer deze op elkaar aan te sluiten en het proces te digitaliseren, waardoor er één aanbod- en reactiekanaal ontstaat.

4 Presteren naar Vermogen



4.1 Inleiding

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

- Financiële continuïteit;
- Doelmatigheid;
- Vermogensinzet.

4.2 Financiële continuïteit

5

Onder het prestatieveld financiële continuïteit valt de mate waarin de corporatie haar maatschappelijk vermogen duurzaam op peil houdt. Hierbij is gekeken of de corporatie voldoet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen en de mate waarin deze zijn geborgd in de organisatie. De CEvBS voldoet niet aan de externe en algemene toezichtseisen voor vermogen en kasstromen. Hierdoor is het ijkpunt voor een 6 niet behaald.

De Stichting heeft niet in alle jaren kunnen voldoen aan de financiële ratio's die zijn gesteld aan de ICR en DSRC door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hoewel de parameters in 2015 volgens de accountant voldoen (zie de onderstaande tabel), is de DSRC volgens de Autoriteit Woningcorporaties (AW) nipt onvoldoende. Het WSW onderschrijft de bevindingen van de AW en spreekt de verwachting uit dat de CEvBS vanaf 2016 aan de normen gaat voldoen als gevolg van aanpassingen in het huurbeleid, verlaging van de bedrijfslasten en verkoop van woningen bij mutatie.

Tabel 4.1 Financiële ratio's CEvBS

Parameter	Norm	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Solvabiliteit	>20%	24%	21%	30%	38%	41%	n.n.b.
ICR	> 1,4	1,1	1,3	1,03	1,16	1,47	n.n.b.
DSRC	> 1,0	n.b.	1,0	0,7	0,7	1,01	n.n.b.
Loan to Value	< 75%	n.b.	68%	75%	68%	61%	n.n.b.

In dat licht zijn er ook vraagtekens geplaatst bij de ontwikkeling van 40⁶ woningen in het project Elzenburg. Onder voorwaarden heeft de Autoriteit Woningcorporaties (AW) toestemming gegeven voor de nieuwbouw.

Aangezien de Stichting niet voldeed aan de normen en gezien de mate van interne beheersing van operationele kasstromen en het voornemen om nieuwbouw te realiseren, heeft de voorloper van de AW (CFV) in 2014 handhavingsmaatregelen ingezet. Het betreft bijvoorbeeld het ontvangen van de kwartaalstukken voor de RvT en afschriften van brieven die de corporatie van het WSW ontvangt. In 2015 heeft de corporatie op verzoek van het CFV het document 'Hoofdlijnennotitie 2015-2018' geschreven waarin de Stichting aangeeft hoe zij de aankomende jaren de organisatie verder wil professionaliseren.

In de jaren voor 2014 zag het CFV geen aanleiding tot het maken van opmerkingen of het doen van nader onderzoek.

Om weer te kunnen voldoen aan alle financiële parameters hebben bestuur en RvT in 2014 en 2015 het beleid bijgesteld en de nodige inkomstenverhogende maatregelen getroffen, zoals de

⁶ Omdat de gemeente meerdere en andere functies aan de gronden in het Elzenburgproject heeft toebedeeld, is het aantal nieuwbouwwoningen uiteindelijk verlaagd naar 20.

invoering van inkomensafhankelijke huurverhoging in de laatste drie jaar en vermindering van de liquiditeit door een gedeeltelijke aflossing van een lening. Verder moet het nieuwbouwproject Elzenburg voor een verdere verbetering van het rendement en de kasstromen zorgen. Omdat uit de dPi 2015 bleek dat het nieuwbouwproject de kasstromen van de Stichting zou verstevigen en een positieve invloed zou hebben op de liquiditeitsratio's, heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) aangegeven de investeringen in nieuwbouw verantwoord te vinden. Onder voorwaarden is het WSW bereid geweest om de financieringsbehoefte te borgen.

4.3 Doelmatigheid

5

De minimale eis voor een 6 in de methodiek 5.0 is dat de corporatie een sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft in vergelijking met andere corporaties. De CEvBS wijkt in negatieve zin af van de benchmark. Hierdoor is het ijkpunt voor een 6 niet behaald.

Gedurende de jaren 2011 tot en met 2014 (de Stichting maakt geen onderdeel uit van de Aedes-benchmark 2016, cijfers over 2015 en 2016 ontbreken zodoende) zijn de netto bedrijfslasten van de Stichting hoger geweest dan die in de benchmark. Het feit dat de Stichting geen personeel in dienst heeft (deze kosten vallen in CiP ook binnen de netto bedrijfslasten) heeft hier niets aan af kunnen doen. De relatief hoge bedrijfslasten worden onder meer verklaard door het feit dat de corporatie naar verhouding veel externe deskundigheid moet inschakelen gezien de beperkte omvang van het bestuur. De kosten kunnen slechts over een relatief klein aantal verhuureenheden verdeeld worden.

Hoewel er geen concrete plannen zijn beschreven om de lasten te verminderen, heeft de Stichting wel inspanningen verricht om dit beeld te corrigeren, onder meer door een deel van de werkzaamheden die bij het accountantsbureau lagen bij een derde neer te leggen die dit goedkoper kon aanbieden. De 'overige bedrijfslasten' (exclusief onderhoudskosten) zijn van 2014 op 2015 aanzienlijk gedaald (circa 55.000 euro, waarvan ruim 30.000 euro wordt verklaard door het wegvallen van de saneringsheffing).

Tabel 4.2 Kengetallen doelmatigheid CEvBS

	Corporatie				Referentie	Landelijk
	2011	2012	2013	2014	2014	2014
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe	1.340	1.718	1.480	1.922	1.319	1.331
Personeelskosten per fte	0	0	0	0	74.904	74.321
Aantal VHE per fte	0	0	0	0	123	102

Bron: Corporatie in Perspectief, verslagjaar 2014, Corporatie Benchmark Centrum.

4.4 Vermogensinzet

7

Onder het prestatieveld vermogensinzet valt de mate waarin de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. Een pluspunt wordt toegekend vanwege een heldere verantwoording en motivering van de omvang van het eigen vermogen in relatie tot de eigen maatschappelijke doelen.

De Stichting heeft in het beleidsplan duidelijk aangegeven aan welke doelen zij haar beschikbare vermogen wil besteden: betaalbare woningen voor mensen met primaire inkomens. Zij geeft daarbij aan dat zij een zekere, maar beperkte ruimte voor investeringen heeft en wil deze ruimte zo goed mogelijk gebruiken voor de uitbreiding van haar woningbezit.

De uitbreiding van het woningbezit dient meerdere doelen. Allereerst moet dit tot de realisatie van de geformuleerde volkshuisvestelijke doelen leiden. De realisatie van starterwoningen, van woningen die geschikt zijn voor het leveren van zorg aan ouderen en het verbeteren van leefbaarheid zijn hier voorbeelden van. Tegelijkertijd draagt een groter aantal woningen bij aan de verbetering van de kastromen van de Stichting. Dit brengt de visitatiecommissie tot het oordeel dat de Stichting haar eigen vermogen maximaal inzet voor haar maatschappelijke doelstellingen. Daarbij geeft zij een realistisch beeld van haar mogelijkheden. De verantwoording en motivering van het eigen vermogen in relatie tot de maatschappelijke doelen is helder verwoord. Dit leidt tot een pluspunt op dit onderdeel.

4.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor de CEvBS resulteert het volgende beeld.

Tabel 4.3 Presteren naar Vermogen

Meetpunt	Cijfer	Weging	Eindcijfer
Financiële continuïteit	5	30%	5,8
Doelmatigheid	5	30%	
Vermogensinzet	7	40%	

5 Presteren ten aanzien van Governance



5.1 Inleiding

In de maatschappelijke visitatie is de governance een apart te beoordelen onderdeel, waarbij een drietal onderwerpen wordt beoordeeld:

- Besturing;
- Het interne toezicht;
- Externe legitimering en externe verantwoording.

De visitatiecommissie heeft het oordeel over governance gebaseerd op de wijze waarop de CEvBS omgaat met de formele governance-onderdelen en de invulling van de rollen en het interne toezicht. Daartoe zijn agenda's en verslagen van vergaderingen bestudeerd en interviews gehouden met het bestuur en leden van de Raad van Toezicht.

5.2 Besturing

Dit onderdeel wordt beoordeeld in het licht van de strategievorming en het sturen op prestaties. Het gaat hierbij specifiek om de onderdelen 'Plan', 'Check' en 'Act' in de beleidscyclus. Het onderdeel 'Do' is in de voorgaande hoofdstukken toegelicht. Hiervoor wordt één cijfer toegekend vanwege de schaal van de corporatie.

7 In methodiek 5.0 is het ijkpunt voor een zes dat de PDA-cyclus (plan, check en act) voldoet aan de minimale eisen die volgens de methodiek daaraan gesteld worden. De CEvBS voldoet aan het ijkpunt. Het oordeel van de visitatiecommissie is gebaseerd op de prestaties en het handelen van de corporatie op de drie verschillende interne besturingsvelden. De documentatie van de PDA-cyclus is - gezien de omvang van de corporatie - erg compleet. De Stichting kent twee documenten waarin de visie voor de aankomende jaren is beschreven. Daarin is aangehaakt op relevante ontwikkelingen, (financiële) kansen en bedreigingen. De rapportagestructuur is compleet wat voor een kleine corporatie niet vanzelfsprekend is. Tevens heeft de corporatie bij het door de gemeente afblazen van een project doortastend en effectief gehandeld. Daardoor komt het oordeel van de visitatiecommissie uit op een 7.

Plan

In het beleidsplan 2011-2016 heeft de corporatie haar visie, plannen en voornemens neergelegd. In 2012 is een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. De Stichting had voor 2011 nog geen voorraadbeleid. In het ondernemingsplan heeft zij daarom de ambitie geformuleerd om, gezien de nagestreefde uitbreiding van het woningbezit, een voorraadbeleid te ontwikkelen, passend binnen de financiële mogelijkheden van de Stichting. Wel beschikte zij al over een vastgelegde basiskwaliteit voor het dagelijks onderhoud en diverse werkprocedures.

In 2016 is een nieuwe meerjarenonderhoudsverwachting en -begroting opgesteld, gebaseerd op een inspectie van het bezit. De organisatie hanteert een jaarplanning voor het opstellen van de rapportages, het afstemmen van de vergadercyclus en het per kwartaal informeren van de RvT.

Check

Het bestuur stelt kwartaalrapportages op, die inzicht geven in de financiële stand van zaken en de voortgang van de verhuur en het (planmatig) onderhoud en die de corporatie een handvat bieden om waar nodig tijdig bij te sturen. De rapportagestructuur is vrij compleet, wat voor een kleine corporatie niet vanzelfsprekend is.,

Act

De corporatie heeft gedurende de looptijd van het Ondernemingsplan de vinger aan de pols gehouden en indien hier noodzaak toe was het beleid aangepast/aangescherpt. In 2014 heeft de corporatie haar beleid geactualiseerd. Dat heeft geresulteerd in de Hoofdlijnennotitie 2015-2018 waarin onder andere drie opties voor de toekomst worden geschetst en richting wordt gegeven aan de veranderingen binnen de organisatie zelf.

Daarnaast heeft de stichting na het vorige visitatierapport haar governancestructuur aangepast. Ook heeft de corporatie alert gereageerd, toen haar nieuwbouwplan Taalstraat in een vergevorderd stadium door de gemeente werd afgeblazen. De gunstige onderhandelingspositie die dit de Stichting bood, is ten volle benut ten behoeve van een volgend project.

5.3 Intern toezicht

Het interne toezicht wordt langs een drietal onderdelen gezien: het functioneren van de Raad van Toezicht, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. Hiervoor wordt één cijfer toegekend vanwege de schaal van de corporatie.



Onder het intern toezicht worden drie meetpunten beoordeeld: het functioneren van de Raad van Toezicht, het gebruik van een toetsingskader en het naleven van de Governancecode. Over dit geheel genomen zijn de prestaties van de CEvBS voor intern toezicht voldoende.

Functioneren van de Raad van Toezicht

In de visitatiemethodiek wordt onder dit onderdeel verstaan dat de Raad van Toezicht een goed functionerend team vormt, waardoor het besluitvormingsproces op een professionele wijze tot stand komt en het toezicht op professionele wijze wordt uitgeoefend. Om hier een oordeel over te kunnen vormen wordt ingegaan op de samenstelling van de raad, het reflecterend vermogen van de raad en de rolopvatting als toezichthouder, werkgever en klankbord.

Samenstelling van de Raad van Toezicht (RvT)

De Raad van Toezicht heeft gedurende de visitatieperiode een ingrijpende verandering doorgemaakt van een drielaags- naar tweelaagsbestuursmodel. Aanleiding vormde de al langer levende, nadrukkelijke wens om de Governancecode na te leven. In 2014 zijn de statuten gewijzigd en zijn bestuur en raad van samenstelling en van taak gewijzigd. Het bestuur telde tot dat moment zeven leden (waaronder een dagelijks bestuur van twee leden). Daarnaast kende de corporatie een driehoofdige RvT die op grote afstand stond. Het DB legde verantwoording af aan het algemeen bestuur onder leiding van een onafhankelijk voorzitter. De twee dagelijks bestuurders ontvingen een bezoldiging, de andere bestuursleden en de leden van de RvT maakten aanspraak op een vacatievergoeding.

De nieuwe statuten (april 2014) schrijven conform de Governancecode voor, dat de RvT het beleid vaststelt en erop toeziet dat het beleid door het bestuur wordt uitgevoerd. De raad wordt vernieuwd en met de al in het verleden gewenste expertise aangevuld door middel van het toetreden van vier pas in 2011 benoemde algemene bestuursleden. Dat besluit kan op gespannen voet staan met good governance. De op dat moment vigerende Governancecode 2011 laat een raad echter de ruimte om, mits beargumenteerd, zulke toezichthouders als formeel onafhankelijk te doen gelden. Met het argument van de gewenste continuïteit en de nog korte bestuursperiode heeft de stichting dat besluit gemotiveerd en beargumenteerd en zo van deze ruimte gebruik gemaakt. Het voormalige dagelijks bestuur vormt nu het tweehoofdige bestuur. Het bestuur legt verantwoording af aan de RvT. De raad heeft zich ervan vergewist, dat ze voldoende breed is samengesteld en de leden doen wat in hun vermogen ligt om met behulp van bijeenkomsten e.d. hun specifieke deskundigheid te vergroten. Er is in het verleden geen lid van de raad op voordracht van de

huurders benoemd wegens het ontbreken van een huurdersvertegenwoordiging; de benoemingen in 2014 zijn voorgelegd aan de jaarlijkse huurdersvergadering.

Tabel 5.1 Samenstelling RvT (per 31 december 2016)

Naam	Benoemd per	Aftredend per	Toelichting
Jhr. Drs. J.D. Wesselman van Helmond	2014	01-01-2017	Herbenoembaar, maar treedt per 01-01-2017 terug
Hr. Mr. R.A.H.M. Janssen	2014	01-01-2018	Voorzitter, herbenoembaar
Hr. R.W. Gielens	2014	01-01-2019	Secretaris, herbenoembaar
Hr. Drs. G.L. van Beuningen	2014	01-01-2018	Herbenoembaar
Mw. Mr. L.X.M. van Beuningen			Tot eind 2015 wegens bereiken maximale zittingstermijn
Hr. Mr. C.M.M. Witlox			Tot eind 2015 wegens bereiken maximale zittingstermijn

Gedurende de visitatieperiode zijn geen vacatures in de RvT ontstaan. De verandering in de organisatiestructuur heeft er toe geleid dat de raad tijdelijk zes toezichthouders telde. Dit aantal is (middels natuurlijk verloop) teruggebracht naar vier toezichthouders. In 2015 heeft de RvT een globale profielschets opgesteld en een portefeuilleverdeling geïntroduceerd. De raad heeft het voornemen om met een openbare werving in de vacature(s) te voorzien.

In 2016 zijn vier commissies gevormd van toezichthouders, ondersteund door enkele adviseurs. Deze commissies zijn: 1. Organisatie en continuïteit, 2. Remuneratie en profiel, 3. Audit en 4. Maatschappelijke opdracht. Met merendeel van de toezichthouders is woonachtig en maatschappelijk actief in Vught en kan zich zo een goed beeld vormen van de relevante ontwikkelingen en behoeften.

De familie Van Beuningen speelt sinds de oprichting door haar naamgevers nog steeds een bijzondere rol binnen de corporatie. Hoewel met het voorkomen van familierelaties in bestuur en/of RvT de onafhankelijkheid in het geding zou kunnen komen, geeft de corporatie, in de ogen van de visitatiecommissie op een passende wijze uitdrukking aan de bijzondere ontstaansgeschiedenis. De betrokkenheid van de familie belichaamt in de ogen van de corporatie de maatschappelijke opdracht die zij heeft. De visitatiecommissie meent dat de Stichting proactief en behoedzaam verder gaat op deze weg.

Rolopvatting

Gedurende de visitatieperiode is de taak van de RvT gewijzigd. Sinds medio 2014 fungeert de raad zoals de Governancecode bedoelt en maken de leden hun verantwoordelijkheid ten volle waar. De onverminderde ambitie om de corporatie een rol van betekenis te laten spelen in Vught en dat op een maatschappelijk verantwoorde en transparante wijze te doen, is een belangrijke drijfveer. Het beeldbepalende (monumentale) bezit van de Stichting vormt daarbij een kompas.

De raad vergadert meestal in aanwezigheid van het bestuur, maar zonder wanneer dat wenselijk is. Vanaf 2014 is actief gezocht naar een passende vorm voor een betrokken en tegelijk onafhankelijke relatie met het afgeslankte bestuur (bestaande uit een onafhankelijke voorzitter en een directeur-bestuurder a.i.). Dat heeft geresulteerd in een balans, waar raad en directeur-bestuurder zich wel bij vinden. Het feit dat de vier leden van de RvT afkomstig zijn uit het voormalige algemeen bestuur, doet aan hun onafhankelijkheid niet af, omdat het algemeen bestuur in de praktijk al op grote afstand van het DB stond.

Voor de toekomst wordt onder ogen gezien, dat de ingeslagen weg vraagt om een consolidatie van de functie van de directeur-bestuurder. Dat is een reden te meer om een – realistische – groeidoelstelling na te blijven streven, zodat voor voldoende financieel draagvlak wordt gezorgd.

De raad heeft o.a. bij de jaarverslaglegging en zo nodig onafhankelijk van het bestuur contact met de accountant. In 2016 heeft de raad een nieuwe accountant geworven, voornamelijk omdat al lang van de diensten van de huidige gebruik werd gemaakt. Dat proces is in goede harmonie verlopen. De RvT vervult de advies- en klankbordrol naar volle tevredenheid van de bestuurder.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie stelt vast, dat sinds de RvT in 2014 op nieuwe leest is geschoeid, nog geen sprake is geweest van invoering van een geregelde zelfreflectie, zoals bedoeld in de Governancecode. De raad heeft dat in de jaarverslag 2015 gesignaleerd en toegelicht dat dit te vroeg was na de invoering van de nieuwe structuur. Wel zijn in dat jaar taken herschikt. In 2016 heeft de raad een begin gemaakt met zelfreflectie. De leden van de huidige raad vullen elkaar goed aan, niet alleen wat betreft expertise en ervaring, maar ook qua spreiding in gewenste teamrollen. De raad geeft daarom zelf aan dat de specifieke, kritische en gewetensvolle inbreng van het lid dat per 1 januari 2017 vertrekt node zal worden gemist. Dit is van extra betekenis bij de vervulling van de vacature.

Alles overwegende komt de visitatiecommissie tot de conclusie, dat het functioneren van de Raad van Toezicht over het geheel voldoende is.

Toetsingskader

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur van de Stichting en de algemene gang van zaken en staat het bestuur met raad terzijde. De raad hanteert daarbij de volgende documenten als toetsingskader: het beleidsplan 2011-2016 en de uit 2015 daterende hoofdlijnennotitie 2015-2018; tevens de jaarbegrotingen en de meerjarenbegroting. De Stichting beschikt sinds 2010 over een integriteitsbeleid, dat wordt nageleefd, en sinds 2015 over een treasurystatuut. Tevens noemt de Stichting in het jaarverslag 2015 als leidend principe de in dat jaar vernieuwde Governancecode en de nieuwe Woningwet. De raad is zich sterk bewust van de veranderingen die dit nieuwe stelsel voor de Stichting meebrengt op verschillende gebieden, ook in de relaties met de gemeente en huurders.

Het beschikbare toetsingskader wordt actief gebruikt bij de overwegingen en de besluitvorming in de vergaderingen van de raad.

In 2014 is besloten om de accountants- en administratietaken, die tot dan toe bij een en dezelfde partij waren ondergebracht, op te splitsen en onder te brengen bij verschillende bureaus. De belangrijkste motivering daarvoor was de scheiding van functies (en daardoor meer transparantie). Bijkomend voordeel was de reductie van beheerlasten die dit meebracht.

Op dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie het handelen van de Stichting als voldoende.

Governancecode

De corporatie onderschrijft de Aedescode en de Governancecode en de RvT beschouwt de vijf principes van de code als leidend in het uit te oefenen toezicht. Dit heeft erin geresulteerd dat in de tweede helft van de zesjarige visitatieperiode concrete veranderingen in de bestuursstructuur zijn doorgevoerd om het handelen van de corporatie in overeenstemming met deze principes te brengen (toezicht zoals de Governancecode bedoelt). De vorige visitatie heeft daarin een stimulerende rol gespeeld.

Op het punt van de toezichtverhouding en de naleving van de zittingstermijnen, de onafhankelijkheid en de deskundigheid van de RvT-leden is grote vooruitgang geboekt. Waar de Stichting nog in kan verbeteren is het explicieter toepassen van de regel 'pas toe of leg uit', bijvoorbeeld bij de afwijking van de code op het punt dat huurders een lid van de RvT mogen voordragen. Een ander punt van verantwoording was op zijn plaats bij de familieband tussen

bestuur en RvT. Volgens de Governancecode uit 2011, die tot 2015 van kracht was, was de 'pas toe of leg uit' regel van toepassing op het principe dat de RvT/bestuurder onafhankelijk dient te zijn (geen bloedverwant). De visitatiecommissie acht de familieverhouding, gezien de buitengewone ontstaansgeschiedenis en gezien de ten toon gespreide handelswijze, verdedigbaar. In de vernieuwde Governancecode, die per april 2015 van kracht is gegaan, komt de bepaling aangaande bloedverwanten in zijn geheel niet meer terug. Evenmin gaat de nieuwe Woningwet hier op in. De Governancecode vormt daarmee geen beletsel meer voor de bloedverwantschap, maar de visitatiecommissie is van mening dat het op zijn plaats is om hier prudent in te blijven en transparant over te blijven communiceren.

De visitatiecommissie komt – het gehele veld van het intern toezicht overziend – tot het oordeel dat de prestaties van CevB voldoende zijn. Op enkele onderdelen schieten deze tekort wanneer de volle visitatieperiode in acht zou worden genomen (bijvoorbeeld de zelfreflectie en de toepassing van de regel 'pas toe of leg uit'), maar daar staat tegenover dat op andere onderdelen de prestaties van de RvT ruim voldoende zijn (zoals rolopvatting en toetsingskader). Tevens is een duidelijke verbetering in het handelen van de RvT zichtbaar sinds de invoering van de nieuwe bestuursstructuur en is er sprake van consolidatie van deze verbeteringen.

5.4 Externe legitimering en verantwoording

De beoordeling van de externe legitimering en verantwoording wordt langs twee onderdelen gezien: de externe legitimatie en de openbare verantwoording. Hiervoor wordt één cijfer toegekend vanwege de schaal van de corporatie.

6 In methodiek 5.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt van een 6 als zij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode (V.1) en de Overlegwet en als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelegd. Aan het ijkpunt voor een 6 wordt door de CEvBS voldaan.

Externe legitimatie

De kleine stichting kent geen huurdersvertegenwoordiging vanwege een gebrek aan belangstelling bij huurders in het verleden. De Stichting ondervangt dit door haar huurders jaarlijks uit te nodigen voor een formeel huurdersoverleg, waar 10 tot 15% gehoor aan geeft. De vergadering is gesplitst in twee delen: een formeel deel waarin alle volgens de overlegwet verplichte onderwerpen aan de orde komen en een informeel deel waarin huurders allerlei onderwerpen aan de orde kunnen stellen. Ook leden van de RvT wonen deze vergaderingen bij. Op deze manier is de externe legitimatie gewaarborgd.

De jaarlijkse huurdersvergadering is het enige formele moment waarop huurders geïnformeerd worden en inspraak kunnen leveren. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat niet iedereen op de hoogte is van het reilen en zeilen van de corporatie, omdat maar een beperkt deel van de huurders aanwezig is tijdens de jaarlijkse vergadering. Buiten deze vergadering om wordt er slechts beperkt over beleidszaken gecommuniceerd richting huurders. Tijdens de huurdersvergadering in december 2016 bleek bijvoorbeeld dat (een deel) van de huurders niet bekend is met de financiële situatie van de corporatie of met het feit dat de corporatie in een recent project woningen heeft gerealiseerd voor mensen met een beperking. Daar staat tegenover dat de corporatie bij beheerszaken korte lijnen hanteert en dat de feitelijke service goed door haar bewoners wordt gewaardeerd.

Met andere belanghebbenden blijft het contact beperkt tot de partijen (gemeente, zorginstellingen) waarmee op dat moment initiatieven worden ontplooid, doorgaans nieuwbouw of renovatieprojecten.

Openbare verantwoording

In de jaarverslagen geeft de corporatie een goed beeld van haar voornemens, de gerealiseerde prestaties en ook worden eventuele oorzaken voor afwijkingen nader toegelicht.

Op de website is het laatste jaarverslag (2015) te raadplegen. Ook is daar informatie te vinden over het nieuwbouwproject dat nu in ontwikkeling is (locatie Elzenburg). De website wordt ook gebruikt om beschikbare woningen aan te bieden en nieuwe verhuringen te verantwoorden.

Andere mogelijkheden om via de website beleids- of andere informatie met belanghebbenden te delen, blijven nog onbenut. Hier kan met relatief weinig inspanning een betekenisvolle verbetering worden gerealiseerd.

5.5 Beoordeling

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op het beoordelingsschema uit de 5.0 versie van de visitatiemethodiek. Ingevuld voor de CEvBS resulteert het volgende beeld.

Tabel 5.2 Presteren ten aanzien van Governance

Meetpunt		Cijfer	Weging	Eindcijfer
Besturing	Plan	7	33%	6,3
	visie			
	vertaling doelen			
	Check			
Act	6	33%		
Intern Toezicht			Functioneren Raad	
samenstelling				
rolopvatting				
zelfreflectie				
Toetsingskader				
Naleving Governancecode	6	33%		
Externe legitimering en verantwoording			Externe legitimatie	
Openbare verantwoording				

Bijlagen

Bijlage 1: Bestuurlijke reactie

De stichting heeft met belangstelling uitgekeken naar het Visitatierapport. Het proces van visiteren ziet zij als een logisch en nuttig instrument om hedendaags de stand van zaken te evalueren en inspiratie te bieden voor de agenda van de stichting.

Het uitgebrachte rapport voorziet in deze benadering.

Belangrijk om vast te stellen, is dat het rapport bevestigt dat de stichting haar bestaansrecht, ook onder de huidige omstandigheden met een steeds strakker regime, heeft bewezen.

Ook zien wij in het rapport bevestigd dat het voldoen aan de eisen van 'Good Governance' zich laat rijmen met de overzichtelijke schaal en met name met de 'legacy' van de stichting. Wij willen die legacy actief door laten klinken door onder meer de betrokkenheid van de familie van onze oprichters. Dat dit voortdurend aandacht en herijking vraagt, onderkennen wij volledig. Het idee hierbij is dat het gedachtegoed dat onze oprichters hebben meegegeven aan de stichting, zich in de kern uitstekend verhoudt met de focus op de kernactiviteiten van toegelaten instellingen.

Wij vinden het waardevol om die traditie in de context van de actualiteit vorm te geven.

Het rapport maakt voorts melding van mogelijkheden tot verbetering.

De aandacht die gevraagd wordt voor het meer robuust maken van de inkomsten herkennen wij. Wij zien in dit verband de huidige bouwplannen, die in een vergevorderd stadium verkeren, als een wezenlijke mogelijkheid om daar vorm aan te geven.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de kostenzijde in relatie tot de wijze waarop de organisatie van de stichting is vormgegeven.

Gegeven de maatregelen die de afgelopen jaren al zijn doorgevoerd zal de stichting bij de aanstaande veranderingen op het niveau van de directeur-bestuurder het totale kostenpatroon verder kritisch beschouwen. De dynamiek die onlosmakelijk met de opvolging verbonden zal zijn, zullen wij aangrijpen om de organisatie kosteneffectief in te richten. Het is daarbij niet gezegd dat nog verdere kostenbesparingen te verwezenlijken zijn zonder dat een basisniveau in de robuustheid van de stichting wordt aangetast. Kwaliteit zal hierbij voorop moeten staan.

Tenslotte wordt ook aandacht gevraagd voor communicatie. Communicatie met huurders en ook breder. Wij omarmen deze gedachte en vinden dat ook passen bij de fase waar wij nu voor staan. Zowel op het niveau van het bestuur als van de Raad van Toezicht is dit inmiddels belegd.

Vught, 28 april 2017

Bestuur en Raad van Toezicht stichting Elisabeth Charlotte van Beuningen

Bijlage 2: Geïnterviewde personen

CEvBS

Naam	Functie
Dhr. J. van Zinnicq Bergmann	Directeur/bestuurder
Dhr. R. Janssen	Voorzitter Raad van Toezicht
Dhr. R. Gielens	Lid Raad van Toezicht

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Dhr. A. Potters	Wethouder gemeente Vught
Mw. L. Thijssen	Ambtenaar gemeente Vught
17 huurders aanwezig tijdens de jaarlijkse huurdersvergadering op 19 december 2016	

Bijlage 3: Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaring

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

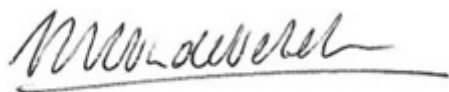
Schijnt niet de juiste format te zijn; heb geen idee....

S.v.p. corrigeren.

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van de CEvBS die toeziet op de periode 2011 tot en met 2016 en die is uitgevoerd in de periode december tot en met januari 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 de CEvBS hebben.

Rotterdam, 1 december 2016



Christine Oude Veldhuis
Coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring van de visitatiecommissie

Ondergetekenden, leden van de visitatiecommissie van:

de CEvBS

Visitatieperiode december 2016 tot en met januari 2017

verklaren hierbij

- a) dat de maatschappelijke visitatie van bovengenoemde corporatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden
- b) geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie te hebben 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:

Pia van Oord



Plaats:

Rotterdam

Naam en handtekening:

Hugo ter Heegde



Datum:

24 januari 2017

Bijlage 4: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Pia van Oord

Naam, titel, voorletters:

Van Oord-Wiessing, ir. A.F.

Geboorteplaats en –datum:

Genève (CH), 3 september 1951

Woonplaats:

Schipluiden

Huidige functie:

Zelfstandig consultant

Onderwijs:

1969-1976: Stedebouwkunde, Faculteit van Bouwkunde (Technische Universiteit Delft)

1963-1969: Gymnasium β , Arnhem

Loopbaan:

2010 – heden: Ecorys, visitator

2010 – heden: Zelfstandig consultant, directeur Anne Advies

2005 – 2010: Kristal projectontwikkeling, adviseur Strategie en Beleid

1992 – 2005: Woondrecht (rechtsvoorganger van Woonbron Dordrecht), directeur Project- en productontwikkeling

1986 – 1992: gemeente Den Haag, project- en wijkcoördinator Naoorlogse wijken

1982 – 1986: gemeente Rotterdam, project- en wijkcoördinator Stadsvernieuwing

1976 – 1982: Stad en Landschap bv. (rechtsvoorganger van RBOI, nu Rho adviseurs voor leefruimte) te Rotterdam

Profielchets:

Pia van Oord is uitstekend thuis in het werkveld van de woningcorporaties. Zij was daarin gedurende de laatste vijftientig jaar werkzaam als manager, directielid en beleidsadviseur. Daarvoor werkte zij 10 jaar bij de lokale overheid aan grootstedelijke vraagstukken.

Zij heeft deelgenomen aan een tiental visitatiecommissies, zowel in de rol van voorzitter en als projectleider/algemeen commissielid.

Pia van Oord is voorzitter van de raad van commissarissen van een coöperatieve woningbouwvereniging en was gedurende enige tijd gewoon commissaris bij een woningcorporatie.

Daarnaast is zij werkzaam als zelfstandig consultant en was zij tot voor kort raadslid in haar woonplaats.

Selectie visitatie-ervaringen:

DUWO	Kamerik	Warmunda
SSH XL	Wonen Zuid	Woningbedrijf Warnsveld
Vallei Wonen	Wst. Buitenlust	Thús Wonen

Secretaris

Hugo ter Heegde

Naam, titel, voorletters:

Heegde, MSc, H.G.B. ter,

Geboorteplaats en –datum:

Leidschendam, 3 februari 1988

Woonplaats:

Utrecht

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2011 – 2012	Master Land use Planning, Wageningen University & Researchcentrum
2006 – 2011	Bachelor Landschapsarchitectuur en ruimtelijke planning, Wageningen University & Researchcentrum
2000 – 2006	Vwo Economie & Maatschappij met Wiskunde B1, Openbare Scholengemeenschap Huygenwaard (Huygens College)

Loopbaan:

2013 – heden	Ecorys, Consultant
2012 – 2013	KuiperCompagnons, Planoloog

Profielchets:

Hugo heeft een zeer brede interesse in de processen die raakvlak hebben met gebiedsontwikkeling. Denk hierbij aan financiële, sociale, ruimtelijke, juridisch-planologische, en vastgoedkundige processen. Hij voert verschillende onderzoeks- en advieswerkzaamheden uit op het gebied van de woningmarkt en detailhandel voor zowel private- als publieke partijen zoals pensioenfondsen, investeerders, ontwikkelaars, corporaties en overheden. De projecten waar hij aan werkt zijn net als zijn interesse zeer uiteenlopend. Markt- en haalbaarheidsanalyses, second opinions, beleidsvraagstukken en rapportages die ten grondslag liggen aan de onderbouwing van juridisch-planologische instrumentarium zijn hier onderdeel van. Als commissielid neemt Hugo deel aan maatschappelijk visitaties bij woningcorporaties.

Gevisiteerde corporaties

Woonstichting Leystromen	Woonpartners Midden-Holland	Stichting Maasdelta groep
Stichting Woonbedrijf leder1	Woningstichting GoedeStede	Woningstichting St Antonius van Padua
Woningstichting Domus	Woningstichting St. Joseph Stramproy	Wonen Meerssen
Wonen Vierlingsbeek	Woningstichting Kessel	Woningvereniging Nederweert
Woonservice Urbanus	Woonstichting Vaals	HEEMwonen
GoedeStede	Antares	Havenstede

Bijlage 5: Bronnenlijst

Ria, de Stichting vraagt specificatie. Hieronder alvast wat ik zo uit rapport raap. Als het meer moet zijn dat dit (geen idee hoe jullie met dit nieuwe inzicht omgaan in overgangsvisitaties), dan werkt het sneller om met de mappen met documenten ernaast, maar die kan ik hier niet raadplegen.

Ambities en Presteren naar Opgaven	Beleidsplan 2011-2016, Hoofdlijnennotitie 2015-2018 Jaarverslagen 2011 t/m 2015, v Meerjarenonderhoudsverwachting (2012) Strategisch voorraadbeleid (SVB) 2016, Beslisdocument basiskwaliteit woningen Tabel basiskwaliteit woningen Woonvisie Vught 2016 Convenanten met gemeente Vught sinds 2002 Corporatiebenchmarkcentrum: indicatoren en overzichten
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden 2011 tot en met 2015 Convenant BBSH Charlotte Elisabeth van Beuningen Stichting en gemeente Vught Overzicht interne en externe belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	Publicaties CFV: de Continuïteitsbrief en de Solvabiliteitsbrief De Oordeelsbrief van de minister van BZK Corporatiebenchmarkcentrum (CBC): overzicht kengetallen en verloop daarin WSW: het Cijfermatig perspectief en de Uitslagbrief Jaarrekeningen en jaarverslag Meerjarenbegrotingen en financiële meerjarenramingen Treasurystatuut 2015 Accountant: Managementletters, verslagen en brieven
Governance	Stroomschema's met betrekking tot procedures Relevante correspondentie met minister (betreffende prestaties) Documenten over toezicht, inclusief agenda en relevante notulen Bestuurs- en RvC- vergaderingen (2011-2016) Documenten met betrekking tot het profiel van de Raad van Toezicht (2015) enstatuten 2014 (wijziging), Toepassing overlegwet



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