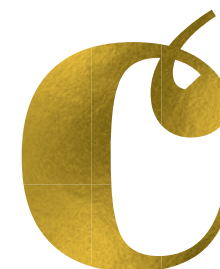




**Natuurlijk
maken we samen
het verschil**

ONDERNEMINGSPLAN 2023 – 2026

Natuurlijk
maken we samen
het verschil



CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN

WOONSTICHTING

1. VOORWOORD

Vanaf 2017 hebben wij ons met hart en ziel ingezet om het verschil te maken voor (toekomstige) bewoners. Onze missie is nog precies dezelfde als de missie die we toen opschreven. Daar veranderen we geen woord aan:

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



Wij zijn ...

Wie we zijn, is wél veranderd. Door onze nieuwe naam hebben we opnieuw betekenis gegeven aan wie we zijn. We stellen ons daarom graag eerst nog even opnieuw aan u voor:

Wij zijn woonstichting Charlotte van Beuningen en wij laten ons inspireren door de daden van deze bijzondere vrouw. Charlotte en haar man Willem van Beuningen bouwden fijne én betaalbare huizen in de jaren '30 van de vorige eeuw.

Daarnaast was Charlotte een steun en toeverlaat voor mensen die dat nodig hadden.

Zo maakte zij “Vught voor ons allemaal”. En dat willen wij ook. Hoewel de tijden anders zijn, blijft zij een lichtend voorbeeld en inspiratiebron voor ons. In haar ondernemerschap en in haar betrokken warme hart.

Contact met een gouden randje

In ons werk luisteren we goed, handelen we snel en zetten we een extra stap om het verschil te maken. Warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar.

Wij staan voor ...

Passende, goed onderhouden, duurzame woningen in groene, leefbare buurten.

Net als Charlotte van Beuningen gaan we voor passende, goed onderhouden, duurzame woningen in groene, leefbare buurten. Daarbij zoeken we steeds naar een goed evenwicht tussen kwaliteit, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en onze eigen financiële continuïteit. Er is een tekort aan woningen en we blijven daarom creatief zoeken naar mogelijkheden om mensen een fijn en betaalbaar thuis te kunnen bieden, afgestemd op hun behoeften. In ons werk luisteren we goed, handelen we snel en zetten we een extra stap om het verschil te

maken. Onze bewoners kennen ons en wij kennen hen. We weten wat er speelt en we kennen de Vughtse gemeenschap goed. We gaan voor het contact met een gouden randje en zijn warm, dichtbij, persoonlijk en benaderbaar. Onze houding is professioneel en betrouwbaar. Waar maatwerk echt nodig is durven we dat. Want iedereen is gelijkwaardig, maar niemand is gelijk.

Het versterken van de ontwikkelkracht van mensen.

Daarnaast versterken we, in het spoor van Charlotte van Beuningen, de kracht van mensen en buurten als ze dat nodig hebben. We doen dat door:

- Zelfstandigheid, 'samenredzaamheid' en contact te bevorderen.
- Bij te dragen aan het doorbreken van armoedespinalen.
- Buurtinitiatieven te stimuleren.

We staan daarbij voor rechtvaardigheid. Daarbij durven we ook verschil te maken. Omdat ieder mens en iedere situatie nu eenmaal anders is.

We concentreren ons in eerste instantie op samenwerking in de gemeente Vught. Want juist als lokale corporatie kunnen we de spin in het web zijn met vrijwilligers en vele andere organisaties. Daarnaast zullen we meer inzetten op regionale

samenwerking. Alleen samen kunnen we namelijk de problemen van vandaag en morgen aanpakken. Samen zijn we de verandering.

Dit ondernemingsplan staat voor...

Dit ondernemingsplan is geschreven om koers te bepalen en richting te geven. Om ons te inspireren en om ons te begeleiden in de keuzes die we de komende jaren maken. Want de toekomst komt ons tegemoet van moment tot moment en in ieder moment moeten we keuzes maken. In jaarplannen en prestatieafspraken van de komende jaren maken we de koers van dit ondernemingsplan steeds concreet.



2. INLEIDING



Als woningcorporatie voelen wij meer dan ooit de verantwoordelijkheid om het verschil te maken voor onze (toekomstige) bewoners. We zien namelijk in deze tijd zeer urgente thema's die hen direct raken: het tekort aan passende sociale huurwoningen, de stijgende (energie)armoede, de klimaatcrisis en de toenemende tweedeling van de samenleving. Thema's die al langer aanwezig waren, maar nog nooit zo urgent als nu. Daarom focussen we ons plan hier nog sterker op. Het is onze droom dat we hierin steeds het verschil maken, samen met onze partners in de gemeente Vught.

Wij zetten daarom de komende vier jaar in op de volgende speerpunten:

- We gaan **natuurlijk** voor groen. In het belang van mensen, planten, dieren en het klimaat.
Daarom investeren we in een duurzame, energiezuinige woningvoorraad. Zo beperken we ook de alsmaar stijgende (energie)armoede. Daarnaast investeren we ook in een duurzame leefomgeving in onze buurten.
- We dragen bij aan voldoende, betaalbare en passende huisvesting voor iedereen door onze woningvoorraad uit te breiden. Daarbij spelen we in op vergrijzing, wonen met zorg en huisvesting van woningzoekenden met een specifieke woonvraag.
- We willen verdere tweedeling van de samenleving inperken. Daarom investeren we in leefbaarheid, om de ontwikkelkracht van mensen te versterken. We doen dit door ontmoeten in de buurt te bevorderen en in te zetten op een grotere verscheidenheid van bewoners die samen kunnen zorgen voor krachtige buurten.

Daar gaan we aan werken. Niet in grootse plannen zonder horizon, maar in concrete acties voor onze (toekomstige) bewoners. Met ziel en zakelijkheid.

Samen maken we het verschil

ons ondernemingsplan 2017 – 2021



Veel van de doelen die we in 2017 stelden, hebben we gerealiseerd. Daarnaast krijgen we veel expliciete complimenten over de koers die we zijn ingeslagen en zien we de gewenste resultaten ook terug in de Aedes benchmark.

In de tussentijd werkten we ook hard aan de verbetering van onze professionele basis. Daardoor kunnen we de komende jaren nog beter bijdragen aan oplossingen voor de eerder genoemde thema's.

We evalueerden regelmatig de missie, visie en de doelen uit ons vorige ondernemingsplan. Wat gaat er goed? Wat kan er beter? En nu, na vier jaar, maakten we strategisch de balans op. Samen met (toekomstige) bewoners, de Huurders Belangen Vereniging, medewerkers, collega-corporaties, onze partners in Vught en onze Raad van Commissarissen. We keken terug en vooruit. We maakten samen een tijdreis en droomden over onze toekomst. We voerden stevige, mooie en kwetsbare gesprekken met de mensen om ons heen.

We kwamen tot de conclusie dat de visie die we in 2017 vaststelden bestendig blijkt, gewaardeerd wordt en bij ons past. We blijven daarom de ingezette koers volgen. Een koers die ons aanzet om, geïnspireerd door Charlotte van Beuningen, een goede volkshuisvester te zijn, door contact met een gouden randje.

Natuurlijk stellen we daarbij nieuwe doelen en passen we oude doelen aan, met de inzichten van nu.



Natuurlijk maken we samen het verschil

ons ondernemingsplan 2023 - 2026

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

Dat is goed voor de aarde én voor de mensen. Steeds meer onderzoeken wijzen ook op het belang van natuur voor ons welzijn. Mensen in een groene leefomgeving ervaren meer ruimte voor ontspanning, beweging en contact met anderen. Daar gaan we dus aan werken. Samen met bewoners en onze partners in Vught. Door samen aan groen te werken, stimuleert groen ook nog eens de saamhorigheid in onze buurten.



3. ONTWIKKELINGEN

De wereld om ons heen staat niet stil. Veel landelijke (en mondiale) ontwikkelingen, hebben een grote invloed op ons werk en daarmee op dit ondernemingsplan. De belangrijkste ontwikkelingen lichten we hieronder kort toe.



ARMOEDE

Steeds meer huishoudens in Nederland hebben te maken met (energie)armoede. Uit recent onderzoek van TNO blijkt dat ruim een half miljoen huishoudens in ons land leeft in (energie)armoede. Een deel van die mensen woont in Vught. Door de stijgende energieprijzen wordt de energierekening voor een steeds groter wordende groep moeilijker te betalen. Ze hebben hoge energiekosten, wonen meestal in een huis dat onvoldoende is geïsoleerd en hebben een laag inkomen. Daarnaast stijgt de armoede ook nog eens door de hoge inflatie. In alle gevallen heeft armoede grote impact op het welzijn. Dit raakt ons en we dragen bij aan oplossingen waar het binnen ons bereik ligt. Bijvoorbeeld door verdere isolatie van de woningen maar ook door individueel maatwerk.

WONINGNOOD

Sociale huurwoningen hebben een maximale huurprijs, om woningen betaalbaar te houden. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden met de dag langer. In Vught zelfs 8 jaar. Huurhuizen in de vrije sector zijn voor veel mensen te duur en kopen is voor velen onbereikbaar. De woningmarkt zit vast door het grote tekort aan betaalbare woningen. De druk om te bouwen is hierdoor hoog, ook in Vught. We voelen deze druk en maken hiervoor nieuwe plannen.



VERGRIJZING

Uit vele onderzoeken blijkt dat het aantal ouderen toeneemt in Nederland. Dit zien we ook in Vught. De meeste ouderen zijn gezond en kunnen zelfstandig wonen. Een deel van hen zoekt een meer toegankelijke woning. Sommigen verhuizen hiervoor naar een andere woning. Anderen bereiken dit door aanpassing van de huidige woning. We vinden het belangrijk dat iedereen die zelfstandig kan en wil wonen een toegankelijke woning heeft, in een prettige woonomgeving met een verscheidenheid aan bewoners.

KLIMAATCRISIS

Wetenschappers zijn het erover eens dat de veranderingen in het klimaat, zoals opwarming, maar ook hevigere regen en storm door de mens worden veroorzaakt. Hierdoor wordt het aantal planten- en diersoorten (de biodiversiteit) in rap tempo minder. De toekomst van de natuur en daarmee de toekomst voor onszelf, en onze kinderen en kleinkinderen, komt hiermee in het gedrang. Dit alles is niet te stoppen, maar kan wel worden afgeremd als we samenwerken aan verduurzaming. Daarom zetten wij in op het behoud van natuur. We gaan voor groen.



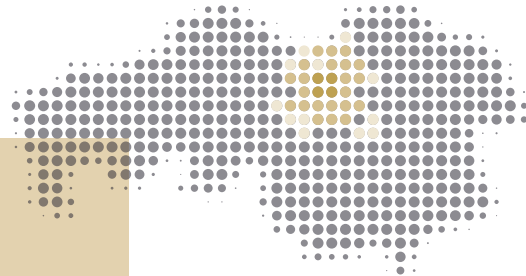
TOENEMENDE TWEEDELING VAN DE SAMENLEVING

In Nederland bestaat een steeds grotere sociale, culturele en economische ongelijkheid tussen verschillende mensen en groepen. De verschillen in de samenleving zijn groot. Onderzoek van CPB stelt:

“Kinderen van laagopgeleide ouders of ouders met een laag inkomen op de basisschool beginnen met een achterstand, die ze hun gehele schoolcarrière niet meer inhalen.”



Als woonstichting hebben we niet direct invloed op deze kansenongelijkheid. Maar ons hiervan afwenden, past ons niet. Zeker omdat dit veel van de mensen treft die wij huisvesten. Daarom willen we sterke buurten ontwikkelen waarin bewoners elkaar versterken. Door actief in te zetten op buurten met een verscheidenheid aan bewoners. En door samen met bewoners en partners in Vught het onderlinge contact binnen deze buurten te bevorderen.



REGIONALE SAMENWERKING

Ook in onze regio wordt regionale samenwerking steeds belangrijker. Gemeenten zoeken elkaar op, maar ook zorgpartijen, belangenorganisaties en woningcorporaties. Om onze opgaven te vervullen, blijven we de komende jaren de kracht van de samenwerking met onze partners in de gemeente Vught zoeken en daarnaast breiden we de samenwerking in de regio verder uit.



4. WAT WE GAAN DOEN

In dit ondernemingsplan leggen we ons toe op 6 thema's. Deze thema's blijven in het licht van de geschetste ontwikkelingen onverkort overeind. Ze sluiten naadloos aan op de prioriteiten die de overheid stelt voor de komende vier jaar en ze zijn gebaseerd op de prestatieafspraken met de gemeente en onze Huurders Belangen Vereniging. In een zesde thema hebben we benoemd wat dit vraagt van onze interne organisatie.



THEMA 1

BEWONERS EN TOEKOMSTIGE BEWONERS STAAN VOOROP

Dit thema gaat over onze dienstverlening én over het vergroten van de ontwikkelkracht van bewoners en toekomstige bewoners. We sloegen deze weg in 2017 in en dat resulteerde in hoge tevredenheid bij onze bewoners. Dat willen we vasthouden. Daarnaast zetten we verder in op het vergroten van de ontwikkelkracht van onze bewoners. Bij dit alles hebben we een aantal procedures en regels, en waar het noodzakelijk en mogelijk is, bieden we maatwerk. Ons belangrijkste uitgangspunt zijn onze (toekomstige) bewoners.

Bewoners voorop betekent...

Contact met een gouden randje: we kennen onze (toekomstige) bewoners en zij kennen ons. Ons denken en doen begint bij hén en niet bij onszelf. We zijn warm en benaderbaar. We luisteren goed, handelen snel en zetten een stap extra om het verschil te maken. Door deze benadering hopen wij dat zij zich gehoord en betrokken voelen.

Veel van onze bewoners verdwalen regelmatig in de bureaucratieën en hebben hun vertrouwen in instanties en overheid op die manier verloren. De oplossingen die er voor hen zijn, vinden ze vaak niet. Zo kunnen ze in een neerwaartse spiraal terechtkomen. Als Vughtse corporatie hebben we korte lijnen met alle partijen die kunnen helpen. We willen de ontwikkelkracht van bewoners versterken en met hen, hun omgeving en de relevante Vughtse organisaties die spiralen doorbreken.

Voor onszelf zien we hierin twee taken:

a. Een goede, laagdrempelige dienstverlening bieden.

b. Het versterken van de ontwikkelkracht van (toekomstige) bewoners.

We leggen hieronder uit wat we van plan zijn.

a. Een goede, laagdrempelige dienstverlening bieden

RESULTAAT IN 2026

Onze bewoners zijn tevreden met onze dienstverlening en beoordelen ons werk over de gehele linie, van verhuizen tot het afhandelen van een klacht, met minimaal een 8.

Wat gaan we doen?

- Onze houding is open, betrokken en respectvol. We nemen de tijd, luisteren en werken vanuit een oprechte interesse in de ander. Als professional houden we het hoofd koel en het hart warm.
- We gebruiken in al onze communicatie duidelijke, begrijpelijke taal en zetten daarvoor meerdere kanalen in.
- We zijn bewoners nog beter van dienst.
 - > We zijn toegankelijk en benaderbaar in persoonlijk contact voor al onze (toekomstige) bewoners. Ook voor hen die digitaal minder vaardig zijn.
 - > Wij zetten waar mogelijk IT-oplossingen in, met respect voor hen die digitaal minder vaardig zijn. Voor hen vinden wij een passende manier van communiceren en persoonlijk contact blijft altijd mogelijk. Naast een verdere digitalisering van processen, beeldbellen, Whatsapp, digitale vastgoeddata, klantportaal en online aanbieden van onze woningen.
 - > We leiden onze medewerkers klantcontacten verder op om een groot deel van de klantvragen direct te kunnen beantwoorden.
- We zijn transparant door meer en tijdiger te communiceren. Zo geven we onze planning voor planmatig onderhoud twee jaar van tevoren af aan bewoners. We onderzoeken mogelijkheden om bewoners meer invloed te geven op het onderhoud in de woning.
- We halen de stem van onze (toekomstige) bewoners nog actiever op, om zoveel mogelijk aan hun behoeften te voldoen. Bijvoorbeeld door hen te benaderen voor klantenpanels, polls en andere vormen van participatie.





b. Het versterken van de ontwikkelkracht van (toekomstige) bewoners

RESULTAAT IN 2026

We stimuleren ondersteuning die het mensen mogelijk maakt zelfstandig door het leven te gaan en zo zorgeloos mogelijk deel te kunnen nemen aan de maatschappij.

Wat gaan we doen?

- We verlenen nazorg aan mensen die verhuisd zijn. Om te kijken of ze kunnen aarden, hun weg vinden en van hun huis een thuis kunnen maken.
- Bij onze reguliere verhuuractiviteiten en ook bij ingrijpende gebeurtenissen in iemands leven (scheiding, overlijden) hebben we, als dat gewenst en nodig is, meer persoonlijk contact. Zodat we goed weten wat er speelt en eventueel met de bewoner oplossingen kunnen zoeken als dat nodig en gewenst is.
- We zetten ons netwerk binnen de relevante hulporganisaties actief in voor onze bewoners. Partners in dit netwerk zijn bijvoorbeeld gemeente Vught, Welzijn Vught, Vugterstede, Vincentiusvereniging en Stichting Leergeld.
- Waar nodig zetten we meer in op woonbegeleiding. In dat geval maken we bij het huurcontract met bewoner en hulpverlenende instantie een woonbegeleidingsplan, gericht op voorkomen van terugval, monitoring en vergroten van kansen.





THEMA 2

VOLDOENDE PASSENDE WONINGEN

Een dak boven je hoofd is een fundamenteel recht. Daarnaast is een woning ook een voorwaarde om mee te kunnen doen in de samenleving. En toch kunnen grote groepen op dit moment geen passende woning vinden. In de afgelopen vier jaar hebben we 173 woningen gebouwd. De wachtlijst is desondanks verder gestegen en de wachttijd voor een sociale huurwoning is opgelopen tot 8 jaar. Wij streven ernaar deze wachttijd zo snel mogelijk terug te dringen.

In de Woonvisie van de gemeente Vught voor 2021 – 2025, ‘Groeit met Vughtse kwaliteit’, zien wij volop ruimte voor meer sociale huurwoningen. Dat betekent dat we gaan onderzoeken waar de behoefte ligt en hoe we deze behoefte kunnen invullen. Samen met de gemeente Vught, onze Huurders Belangen Vereniging, bewoners, eventuele (burger)initiatieven en andere partners.

Voor onszelf zien we twee taken:

a. Voldoende passende woningen ontwikkelen

b. Mensen actief begeleiden naar passende woningen

We leggen hieronder uit wat we van plan zijn.

a. Voldoende passende woningen ontwikkelen

Onze woningen én hun omgeving moeten passen bij de woonwensen van (toekomstige) bewoners, nu en in de toekomst. De samenleving en de omgeving waarin wij werken, verandert voortdurend. Dit betekent dat wij steeds kijken naar wat nodig is voor onze (toekomstige) bewoners en ons vastgoed. De criteria betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid staan hierbij voorop. Waar mogelijk bouwen we flexibel voor de toekomst. Onze woningvoorraad is gevarieerd qua woningtype, woonvorm, prijs en kwaliteit. Zo maken wij onze woningen geschikt voor het toenemende aantal één- en twee persoonshuishoudens en waar mogelijk passend bij de zorgvraag van (oudere) bewoners.

We zijn bereid om ook te investeren in het middensegment. Op die manier bevorderen we doorstroming en een passende woning voor iedereen en borgen we de aanwezigheid van huurwoningen in Vught voor de komende jaren. Zo bevorderen we ook differentiatie in onze ontwikkeling.

We kijken goed waar onze bewoners in de toekomst willen wonen en bouwen klimaatvriendelijk. We investeren daarbij in een groenere leefomgeving. Dit zorgt voor een fijnere leefomgeving, beperkt de klimaatverandering en draagt bij aan de economie en aan (maatschappelijk) welzijn.

RESULTAAT IN 2026

- a. We hebben tenminste netto 210 betaalbare, duurzame en compacte woningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.**
- b. Onze woningvoorraad heeft een verscheidenheid in prijs, kwaliteit, woningtype en woonvorm. De voorraad is afgestemd op de woonwensen van (toekomstige) bewoners.**



Wat gaan we doen?

1. We ontwikkelen flexibele woonproducten voor o.a. spoedzoekers en starters op woningmarkt (bijvoorbeeld tijdelijke woningen, aanpasbare woningen).
2. We onderzoeken met gemeente en zorginstellingen hoe we de levensloopbestendigheid van onze woningen kunnen vergroten.
3. We sturen actief op de juiste samenstelling van onze vastgoedportefeuille. Waarbij de focus ligt op voldoende woningen die passen bij de woonvraag van onze (toekomstige) bewoners.

b. Mensen actief begeleiden naar passende woningen

Veel mensen weten zelf heel goed wat voor hen een fijne woning is en reageren op een woning die bij hen past. Toch zien we dat niet iedereen daartoe in staat is. Daarom bieden we voor die mensen maatwerk. Daarbij kijken we verder dan alleen het huis. We kijken vooral naar de vraag van iemand; wat heeft deze persoon nodig om fijn te kunnen wonen? Zo zetten we ook in op doorstroming, denken we mee in de mogelijkheden die woningruil biedt en werken we soms met tijdelijke contracten. Zo proberen we verhuisbewegingen in gang te zetten die doorstroming bevorderen.

RESULTAAT IN 2026

1. We hebben tenminste 150 extra verhuringen ten opzichte van de afgelopen 4 jaar verhuurd als gevolg van doorstroming.

Wat gaan we doen?

1. We zetten actief in op het stimuleren van verhuisbewegingen.
2. We nemen deel aan een regionale woonruimteverdeling. Zo maken we het zoeken naar een thuis zo makkelijk mogelijk
3. We bieden passende mogelijkheden voor verschillende woonsituaties.
4. We onderzoeken verschillende vormen van toewijzing.



THEMA 3

BETAALBARE WONINGEN

Geldzorgen belemmeren mensen om mee te doen in de samenleving. En we zien helaas vaak dat armoede van generatie op generatie doorgaat. Daarom gunnen we onze bewoners een schuldenvrij leven en een huis dat past bij hun portemonnee en bij hun levenssituatie.

Omstandigheden kunnen maken dat het betalen van huur moeilijk is. Daarom denken we tijdig mee in oplossingen en zetten ons netwerk daarvoor in. Ontruimen op basis van huurachterstanden doen we in principe niet, zodat we extra kosten voor bewoners voorkomen.

We vinden betaalbaarheid belangrijk. Om huren betaalbaar te houden, is een gezonde en evenwichtige samenstelling nodig van de woningvoorraad. Onze strategische vastgoedsturing schept voortdurend de voorwaarden om adequaat in te kunnen blijven spelen op de veelal beperkte portemonnee van onze bewoners.

RESULTAAT IN 2026

Het aantal woningen met een huur onder de liberalisatiegrens stijgt met minimaal 210 woningen.



Wat gaan we doen?

1. We evalueren iedere twee jaar ons huurbeleid.
2. We streven naar een evenwichtige vastgoedportefeuille. Investeren in het middensegment behoort hierbij tot de mogelijkheden, om zowel op korte als langere termijn een duurzaam verschil te kunnen maken in de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Vught.
3. We dragen actief bij aan de realisatie van de nationale prestatieafspraken.
4. We sturen binnen onze mogelijkheden op woonlasten; huurprijs, de energievraag van de woning en servicekosten. We zetten in op bewustwording rondom energieverbruik.
5. We blijven preventief handelen om schulden te voorkomen. Hierbij werken we samen met de gemeente en andere partijen. Betaalachterstanden worden direct gemeld bij de gemeente, zodat er snel een compleet beeld is van de situatie van de bewoner. Bij iedere toewijzing checken we de betaalbaarheid en geven we een advies.
6. We gaan met mensen in gesprek wanneer betaalproblemen ontstaan, treffen realistische betalingsregelingen, stellen ons netwerk ter beschikking voor (professionele) hulp en helpen bewoners waar nodig en mogelijk aan een goedkopere woning.



THEMA 4

DUURZAAMHEID ALS GROENE DRAAD

Duurzaamheid is een groene draad in al ons handelen. Want als corporatie willen we natuurlijk dat onze klimaatvoetafdruk zo klein mogelijk is. Daarnaast verlaagt woningverduurzaming de kosten van wonen voor onze bewoners, via lagere energielasten. Tot slot tonen vele onderzoeken aan dat een groene leefomgeving bijdraagt aan meer bewegen, meer ontspanning en aan meer contact tussen mensen in de buurt (onderzoeken o.a. van Universiteit Wageningen en de WHO).

Voldoende redenen dus om hier stevig op in te zetten. Dat doen we vanuit drie invalshoeken:

A. DUURZAAM WONEN

Sinds 2018 hebben onze woningen gemiddeld een label B, en we streven ernaar dat onze woningen in 2050 energieneutraal zijn. Dat doen we ten eerste door het isoleren van bestaande woningen. Daarna voorzien we onze woningen ook van duurzame energie-opwekkers. Verder is natuurlijk al onze nieuwbouw duurzaam. Naast deze maatregelen die wij zelf kunnen treffen heeft het gedrag van de bewoner ook grote invloed. Hoe duurzamer de bewoner bijvoorbeeld omgaat met energie, hoe beter. Dit gedrag stimuleren we onder andere door het geven van voorlichting.

Niet alleen in huis, maar ook buitenshuis kunnen bewoners veel doen aan verduurzaming. Bijvoorbeeld door regenwater op te vangen, stenen te vervangen door groen, herfstblad en zaaddozen niet te verwijderen en ook door het maken van bijenhoeven, moestuinen en pluittuinen.

Dit is nog niet voor iedereen haalbaar of vanzelfsprekend. De aanleg en het onderhoud van een tuin kosten tijd en geld en het is niet voor iedereen fysiek mogelijk. Steeds vaker zien we dat bewoners hun tuin niet meer kunnen onderhouden en geen sociaal netwerk hebben om te helpen. Daarom onderzoeken we of we deze bewoners kunnen



ondersteunen met de aanleg en het onderhoud van een groenere tuin. Verder zetten we in op voorlichting over verduurzaming en stimuleren we bewonersinitiatieven.

Hierin trekken we samen op met gemeente Vught, diverse samenwerkingspartners én bewoners. Wij zijn bereid onze verantwoordelijkheid te nemen en samen met deze partijen kunnen we echt het verschil maken.

B. DUURZAAM BOUWEN EN ONDERHOUDEN

Hoe wij bouwen en onderhouden heeft grote invloed. Daarom kiezen we partners die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben. Dat betekent onder andere:

- Natuurinclusief bouwen. Dit betekent dat we niet alleen duurzame woningen bouwen, maar meteen ook de omgeving milieuvriendelijk inrichten. Denk aan het opnemen van verblijfplaatsen voor dieren en insecten in daken en gevels, het inrichten van waterbekkens en het vervangen van stenen door veel en gevarieerd groen.
- Bouwen met schone technieken.
- Bouwen met hergebruik van materialen (circulair bouwen).

C. DUURZAAM WERKEN

Als we groen van anderen verwachten, staat dat in onze eigen bedrijfsvoering natuurlijk ook centraal. We zetten daarbij niet direct één grote stap, maar talloze kleine stappen. Samen zorgen die kleine stappen ervoor dat we in 2026 één grote stap hebben gezet. We denken bijvoorbeeld aan het verkleinen en verduurzamen van ons wagenpark en bewust vaker de fiets pakken. Papierarm vergaderen, meer digitale post naar (toekomstige) bewoners die dat graag willen en het vergroenen van ons kantoor. Daarnaast werken we samen met partners die duurzaamheid nastreven in de eigen bedrijfsvoering om de klimaatvoetafdruk zo klein mogelijk te maken.

RESULTAAT IN 2026

1. **Duurzaam denken en doen is voor iedereen die bij Charlotte van Beuningen werkt vanzelfsprekend.**
2. **We liggen op koers om in 2050 CO2-neutraal te zijn en hebben in 2027 in onze woningvoorraad een CO2 reductie gerealiseerd van tenminste 15% ten opzichte van 2019.**
3. **90% van de bewoners doet bij onderhoudsprojecten mee aan de verduurzamingsmaatregelen.**
4. **Onze werkomgeving is vitaal en duurzaam; dit is doorgevoerd in onze bedrijfsvoering en onze mobiliteit.**
5. **We hebben kennis opgedaan over natuurinclusief en circulair bouwen met schone materialen en we hebben deze principes waar mogelijk toegepast in onze nieuwbouw.**

Wat gaan we doen?

1. Onze vastgoedsturing bevat een routekaart naar CO2-vrije woningen in 2050. Een aantal kernpunten uit dit beleid:
 - > We streven naar een woningvoorraad waarin label D per 2026 het minimale energielabel van onze woningen is (volgens de huidige labelindeling).
 - > We starten met het grootschalig aanbieden van zonnepanelen aan onze bewoners. Dit doen we complexoverstijgend bij woningen die zich hier qua ligging en planning van bijvoorbeeld dakvervanging voor lenen.
 - > We bouwen en onderhouden circulair (met hergebruik van materialen) en op duurzame, bij voorkeur natuurinclusieve wijze, met veel plaats voor flora en fauna.
 - > We stimuleren bewoners om duurzaam te wonen en leven, onder andere door in te zetten op voorlichting.
2. We zijn duurzaam in onze eigen bedrijfsvoering en geven zo het goede voorbeeld.
3. We zetten in op veel gevarieerd groen en duurzaamheid van buurten en tuinen. We zoeken daarbij samenwerking met gemeente, bewoners, en andere samenwerkingspartners. Denk aan moestuinen, (fruit)bomen, pluktuinen, regentonnen, wadi's en milieuvriendelijke daken.
4. Voor mensen die niet zelf in hun tuinonderhoud kunnen voorzien, zoeken we naar mogelijkheden in ons netwerk.





THEMA 5

LEEFBAARHEID IN GROENE BUURTEN, MET DUURZAAM CONTACT

Samen met bewoners en netwerkpartners werken we aan sociale, veilige, groene en schone buurten waar bewoners zich thuis voelen en waar de voorwaarden voor lang zelfstandig wonen optimaal zijn. Veel bewoners zijn betrokken bij hun buurt en zetten zich actief in. Dat stimuleren we. De meeste buurten kennen weinig overlast. Dit willen we zo houden. Daarom zijn we betrokken en zorgen we dat we zichtbaar, gekend en aanspreekbaar zijn in onze buurten. Ook stimuleren we contacten. We maken hierbij uiteraard gebruik van ons netwerk van maatschappelijke partners, zodat iedereen de (professionele) hulp kan krijgen die de situatie verdient of vraagt. De ene keer kunnen wij direct helpen, de andere keer doen we een beroep op de verantwoordelijkheid van een van onze partners.

We streven daarbij naar variatie in buurten met onder andere koop en huur, bewoners met verschillende culturele achtergronden, jong en oud. Waar een 'magische mix' van bewoners elkaar ontmoet en zo elkaar, hun buurt en de maatschappij kan versterken.

Zet deze koers voort!

We krijgen over onze koers veel waardering en onze belanghouders vragen ons om deze koers voort te zetten. Daar zijn we blij mee en het sluit ook aan bij wat we zien: dit werkt, door duurzaam in te zetten op leefbaarheid maken we op veel plaatsen het verschil.

Wij blijven dus op deze manier gaan voor die fijne buurten. En we willen een stap verder gaan, want: fijne buurten zijn vaak ook groene buurten. Groen maakt gelukkiger, omdat het verleidt tot ontmoeting, en aanzet tot beweging en ontspanning. Dus ook voor een grotere leefbaarheid zetten we nog meer op in op groen.

Het bespreken van leefbaarheid, duurzaamheid en groen in een buurt laten we samenlopen met onze onderhoudsprojecten. Als we onderhoud doen zijn we namelijk intensief aanwezig in een buurt en



hebben we op natuurlijke wijze veel contact met de bewoners. Dat is een uitgelezen moment om met bewoners in gesprek te gaan over leefbaarheid, duurzaamheid en vergroening. Dat gaan we samen doen met onze partners en binnen de mogelijkheden en regie van de gemeente. De gemeente is namelijk verantwoordelijk voor het openbaar gebied. Dat kan ten eerste leiden tot bewustwording en ander gedrag van individuele bewoners. Bovendien kan het ook leiden tot gezamenlijke projecten van bewoners. Bijvoorbeeld door met de buurt een gezamenlijke moestuin op te zetten. In deze gezamenlijkheid dragen duurzaamheid en vergroening direct bij aan contact en leefbaarheid in de buurt.

RESULTAAT IN 2026

1. We dragen actief bij aan maatregelen die variatie op sociaal, cultureel, ecologisch en economisch gebied in buurten bevorderen. Waar een 'magische mix' van bewoners elkaar ontmoet en zo elkaar, hun buurt en de maatschappij kan versterken.

Wat gaan we doen?

1. Samen met gemeente Vught en netwerkpartners zetten we in op groen, ruimte en goede publieke voorzieningen in onze buurten. Een mooi park, schone straten, een fijne speelplek.
2. We ontwikkelen wijkplannen om samen met onze samenwerkingspartners de juiste maatregelen te treffen met elkaar.
3. We stimuleren gezamenlijkheid in de buurt. Bijvoorbeeld door het ondersteunen van bewonersinitiatieven (denk aan samen klussen, steenbreekdagen, samen een pluktuin onderhouden, samen iets gezelligs doen). Of door het delen van spullen of ruimtes te stimuleren.
4. We zetten in op inspraak én op schoonheid. Als je zelf hebt mee mogen beslissen of als iets heel mooi is, zijn mensen er vaak zuiniger op, vanuit trots. Een fijn ingerichte ontmoetingsplek kan dit effect hebben. Of een pluktuin met een picknickbank erbij.





THEMA 6

EEN PROFESSIONELE SAMENWERKINGSGERICHTE ORGANISATIE, MET ZIEL EN ZAKELIJKHEID

We hebben de afgelopen periode ons doen en laten, ons beleid en onze processen herijkt en aangepast. Om echt het verschil te kunnen maken voor onze bewoners én onze medewerkers. Onze leefwereld is meer en meer gaan aansluiten bij de leefwereld van onze bewoners. We werken steeds meer met de blik naar buiten. Want daar ligt onze opgave. En die is niet gering; dat zien we aan de thema's van dit ondernemingsplan. Vanuit dit stevige fundament houden we deze ontwikkeling vast en ontwikkelen we door met ziel en zakelijkheid.

A. BEZIELING

We blijven met een kritische blik kijken naar onze manier van (samen) werken en hoe we zijn georganiseerd. We zetten de lijn van organisatieontwikkeling krachtig door. We groeien verder naar veerkrachtige en professionele teams, die sterk zijn in hun werk en die het contact met een 'gouden randje' als vanzelfsprekend zien. Zowel naar onze (toekomstige) bewoners, als naar onze samenwerkingspartners en collega's.

Lerende organisatie

Wij geloven in effectief, efficiënt en resultaatgericht samenwerken. We geven medewerkers de ruimte om zich verder te ontwikkelen en te bekwamen. De toenemende complexiteit in de sector, onze opgave en onze ontwikkelrichting vragen om andere competenties en talenten dan voorheen. We maken straks samen het verschil door continu te leren en te verbeteren; niet meer door alleen functie- en taakgericht te werken. We ontwikkelen ons dan ook verder naar een lerende organisatie met een ontwikkelklimaat. Persoonlijk leiderschap, eigenaarschap, een groeimindset, wederkerigheid en verbinding zijn daarbij sleutelwoorden. Persoonskenmerken als vitaal, veerkrachtig, aanspreekbaar en wendbaar zijn onmisbaar in de huidige tijd.



De directeur-bestuurder en het managementteam van Charlotte van Beuningen gaan voorop in deze ontwikkeling. Zij vervullen een voorbeeldrol en investeren daarom proactief in gezamenlijke én persoonlijke ontwikkeling waarbij de nadruk ligt op dienend leiderschap.

We realiseren ons dat we als kleine organisatie slagvaardig en daadkrachtig zijn. Maar dat we ook kwetsbaar kunnen zijn. We zetten daarom in op kennisontwikkeling, intensievere samenwerking met collega corporaties en deelname aan netwerken. Zo leren we met en van elkaar.

Aantrekkelijke werkgever

We zijn een aantrekkelijke werkgever voor onze (toekomstige) medewerkers. Ook hierin maken we het verschil: onze medewerkers zijn immers onze kracht en zij geven invulling aan onze koers. We zetten scherp in op werkplezier en werkgeluk en we meten dit op regelmatige basis. Dit doen we door continu met medewerkers in gesprek te zijn, maar ook door medewerkersonderzoeken en benchmarking.

We bieden onze medewerkers een flexibele werkomgeving en een prettig klimaat op kantoor. Hybride werken is niet meer weg te denken in de huidige tijd. We faciliteren zowel het prettig thuis werken als het fijn samenwerken op kantoor. En met onze groene ambities doen we dat op een duurzame manier. Bijvoorbeeld door papierarm te werken, LED-verlichting aan te brengen en processen te digitaliseren, waardoor onze ecologische voetafdruk wordt verkleind.

We stimuleren en faciliteren de ontwikkeling van onze teams en onze medewerkers. Dit doen we door dienend leiderschap. We werken samen vanuit vertrouwen en wederkerigheid. We gaan actief op zoek naar (elkaars) drijfveren en talenten, zodat we deze optimaal kunnen inzetten. We hebben een onderzoekende instelling en werken niet vanuit (voor) oordelen. Zó maken we het verschil voor onze (toekomstige) bewoners en voor elkaar én optimaliseren we onze dienstverlening.

Onze medewerkers zijn trots en bevlogen. Ze werken met plezier aan onze gezamenlijke opgave.



B. PASSENDE ZAKELIJKHEID

Samen weten we waar wij voor staan en we dragen dat ook uit: 'natuurlijk' samen het verschil maken en contact met een gouden randje. Zowel voor onze bewoners als voor onze medewerkers. We werken vanuit de bedoeling en staan met beide benen stevig op de grond. Onze processen, data en systemen ondersteunen ons hierbij, maar zijn niet leidend. Met een koel hoofd en een warm hart, pragmatisch, kostenbewust en gewoon doen. Vanuit een stevige basis zullen we steeds gaandeweg ontdekken en ontwikkelen. Dit vraagt om focus en aandacht en het benutten van het verbeterpotentieel in de organisatie. We zetten daarbij het oplossend vermogen van de organisatie in als verbetermotor. We blijven kritisch op ons handelen en zetten in op verdere efficiëntie bij repeterende werkzaamheden, om aandacht te kunnen geven aan maatwerk.

RESULTAAT IN 2026

We zijn een samenwerkingsgerichte, lerende organisatie, die procesmatig en projectmatig werkt in het belang van onze (toekomstige) bewoners.





Wat gaan we doen?

a. Bezieling

1. We ontwikkelen ons naar een lerende organisatie. We zetten met (team)ontwikkeltrajecten en workshops in op het verder vergroten van persoonlijk leiderschap, eigenaarschap, een groeimindset, wederkerigheid en verbinding.
2. We zetten in op competentie- en kennisontwikkeling en we hebben daarom een ruim opleidingsbudget.
3. De gevraagde ontwikkeling en groeimindset vraagt ook om het leren kennen van elkaars drijfveren en talenten. We stellen hiervoor een ontwikkelprogramma op.
4. Persoonlijk leiderschap en de ontwikkeling van onze medewerkers vraagt om dienend leiderschap. We ondersteunen onze managers hierbij.
5. We organiseren in 2023 een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) en herhalen dat elke 2 jaar. We streven naar scores die minimaal gelijk zijn aan het MTO van 2021.
6. We zorgen voor actief contact met onze (toekomstige) bewoners, belanghouders, regionale netwerk- en samenwerkingspartners. Om samen te werken en om te leren van elkaar.
7. We faciliteren het hybride werken met goede middelen om zowel thuis als op kantoor duurzaam, prettig en fijn (samen) te kunnen werken. We investeren daar waar nodig in de digitale vaardigheden van onze medewerkers.
8. We richten onze gesprekscyclus zo in dat er ruimte is voor het reflecteren op thema's als waardering, werkdruk, ontwikkelbehoefte en behaalde successen.
9. We leven in een ingewikkelde tijd. De vraagstukken en dilemma's zijn groot. Dat vraagt veel van ons als organisatie, maar ook van ieder persoonlijk. Fysiek en mentaal fit zijn, is een belangrijk voorwaarde. Daarom investeren we in onze vitaliteit. Ieder jaar maken we hiervoor een speciaal programma waarbij natuurlijk ruimte is voor maatwerk en persoonlijke vraagstukken.



b. Passende zakelijkheid

1. We blijven voldoen aan de ratio's zoals gesteld door de Aw/WSW in het 'Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW'.
2. We zijn een goed rentmeester.
3. Door kritisch te zijn op onze bedrijfslasten kunnen we onze gelden maatschappelijk inzetten. We sturen dan ook op stabiele bedrijfslasten die liggen op het gemiddelde van corporaties die in omvang en in ambities vergelijkbaar zijn.
4. We voeren een gezonde financiële exploitatie van de woningvoorraad die we baseren op minimale rendementsvereisten.
5. We managen onze risico's en zorgen voor tijdige en adequate bijsturing.
6. We zijn efficiënt en kostenbewust door scherp in te kopen, goed samen te werken en slim aan te besteden.
7. Onze processen en datakwaliteit zijn op orde zodat we maximaal ondersteund worden in ons werk en op een juiste manier verantwoording kunnen afleggen.
8. We zijn transparant in ons handelen en verantwoorden ons daarover.
9. We blijven onze verschilmiddelen inzetten om het verschil te kunnen maken.
10. We blijven zelfredzaam en waar we kunnen werken we samen.
11. We werken procesmatig en projectmatig.
12. Onze governance en compliance zijn op orde.

Onze koers is ambitieus. Dit vraagt van iedereen die bij ons en met ons werkt een actief commitment, omdat het gedrag dat deze koers vraagt alleen kan komen vanuit vastberaden overtuiging.



5. HÓE WE ONZE DOELEN WAARMAKEN

Er zijn twee belangrijke randvoorwaarden om onze doelen realiseren.

- **Financiële continuïteit**
- **Betrokkenheid van onze bewoners, belanghouders, netwerk- en samenwerkingspartners.**

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Het doel is het waarborgen van de financiële continuïteit van onze corporatie.

Onze financiële positie is dusdanig dat wij op de lange en korte termijn ons woningbezit in stand kunnen houden, kunnen vernieuwen en ook onze maatschappelijke opgave kunnen uitvoeren. We streven hierbij naar een verantwoord evenwicht tussen het rendement en de maatschappelijke uitgaven. We investeren in nieuwbouw, kwaliteit van bestaande woningen, verduurzaming en we houden de huren betaalbaar.

BETROKKENHEID VAN ONZE BEWONERS, BELANGHOUDERS, NETWERK- EN SAMENWERKINGS- PARTNERS

Deze betrokkenheid is een belangrijke pijler onder onze koers.

Alleen kunnen we onze ambitie niet waarmaken, dat doen we samen. Dat vraagt van ons twee dingen:

- We leggen actief contact met onze bewoners, belanghouders, netwerk- en samenwerkingspartners. Om samen te werken en om te leren van elkaar.
- We kiezen samenwerkingspartners die onze waarden delen en we gaan een langdurige samenwerking met elkaar aan.

6. TOT SLOT

Met dit ondernemingsplan leggen we de basis om de komende vier jaar duurzaam het verschil te blijven maken. Met onze bewoners, onze belanghouders, onze samenwerkingspartners én elkaar.



