



Maatschappelijke visitatie Van 2021 tot 2024



Bennekom, 4 december 2025

Datum volgende visitatie 13 december 2029

Een rapport van **raeflex**
&

Visitaties zijn een waardevol instrument tot verbetering

Raeflex is een onafhankelijk visitatiebureau dat exclusief voor woningcorporaties visitaties uitvoert. Tijdens deze visitaties wordt het maatschappelijk presteren van de corporatie op het gebied van wonen beoordeeld.

Raeflex

Kierkamperweg 17B
6721 TE Bennekom
secretariaat@raeflex.nl
www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer drs. A.H. Grashof | voorzitter
Mevrouw C.M.F. Bomhof MOC | algemeen commissielid
Mevrouw M. Alberse | secretaris

Bennekom, 4 december 2025

In opdracht van Woonmeij heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties uitgevoerd. Woonmeij bezit circa 5.720 verhuureenheden. Het actieve werkgebied is geconcentreerd in de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad. In beide gemeenten richt Woonmeij zich vooral op de kernen waar ze al woningbezit heeft.

Deze visitatie is conform Methodiek 7, zoals opgesteld door Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hierin staan vier visitatievelden centraal 'Maatschappelijke Waarde', 'Maatschappelijke Verankering', 'Besturing' en 'Maatschappelijke capaciteit'. Aan de hand van deze methodiek heeft een onafhankelijke commissie de maatschappelijke activiteiten van Woonmeij onderzocht. Daarvoor heeft de commissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Op basis daarvan heeft de commissie dit rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: zoals een position paper van de bestuurder van Woonmeij, de recensie van de commissie met de belangrijkste uitkomsten en leerpunten voor de toekomst, en het samenvattende oordeel van de commissie. De hoofdstukken daarna bevatten de bevindingen per visitatieveld. Op de visitatievelden Maatschappelijke Waarde en Maatschappelijke Verankering worden deze van een waardering voorzien. Conform de methodiek geeft de commissie geen waardering op de andere twee visitatievelden. In onderstaande tabel de betekenis van de waarderings. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Woonmeij.

De visitatie is uitgevoerd door Raeflex: een van de geaccrediteerde visitatiebureaus. Raeflex staat voor professionele, onafhankelijke, externe visitaties bij woningcorporaties. Wij werken met externe visitatoren: allen professionals uit de wetenschap, de overheid, het maatschappelijk middenveld of het bedrijfsleven. Visiteren is de enige activiteit van Raeflex. Dit doen wij vanuit de overtuiging om onafhankelijk te willen zijn. Vanaf 2002 hebben wij meer dan 400 visitaties afgerond.

Namens Raeflex wil ik iedereen die heeft bijgedragen aan deze visitatie hartelijk bedanken!

drs. Alex Grashof
directeur Raeflex

Inhoudsopgave

1	Position paper en factsheet	3
2	Recensie en samenvatting	7
3	Maatschappelijke waarde	11
4	Maatschappelijke verankering	16
5	Besturing	20
6	Maatschappelijke capaciteit	24
7	Bestuurlijke reactie	26
	BIJLAGE: Gesprekspartners bij visitatie Woonmeij	28



1 Position paper en factsheet

Position paper Woonmeij (visitatieperiode 2021 – 2024)

1. Over Woonmeij

Woonmeij is een vereniging en als toegelaten instelling werkzaam in de Brabantse Meierij-regio. Woonmeij is per 2018 ontstaan als gevolg van de fusie tussen Wovesto en Huis & Erf. Het bezit van circa 5.100 woningen en het actieve werkgebied is geconcentreerd in de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meierijstad. In beide gemeenten richten we ons vooral op de kernen waar we al woningbezit hebben. In de lokale binding die we hebben zien we nu en in de toekomst onze kracht en meerwaarde. We kennen onze buurten en kernen en hebben voortdurend contact met actieve huurders en samenwerkingspartners.

Visitatie in perspectief

In juli 2025 start de visitatie over de periode 2021 – 2024. Een terugblik op die jaren, waar we nu staan en wat onze uitdagingen de komende jaren zijn wordt in deze position paper kort geduid. Begin 2021 ronden we de vorige visitatie af (periode 2017 -2020). Goede en nog steeds relevant adviezen waren o.a.:

- De nieuwbouwproductie is op gang gebracht met veel initiatieven, zet deze ook echt voort om ook daadwerkelijk woningen op te leveren voor bewoners. Hierin is inmiddels de fase van het jaarlijks opleveren van nieuwe woningen aangebroken, wat we de komende jaren doorzetten.
- Ook de tip om nadrukkelijker aandacht te hebben voor bewonerscommunicatie bij renovaties en verduurzaming hebben we ter harte genomen. Er zijn de afgelopen jaren projectconsulenten aangesteld die het intensieve proces met de bewoners begeleiden.
- Het advies/verzoek van onze samenwerkingspartners om nog meer aandacht te geven aan bijzondere doelgroepen en nieuwe woonvormen hebben we ter harte genomen. Zowel onze inzet voor de meest kwetsbare woningzoekenden en aandacht voor de draagkracht van buurten is geïntensiveerd, alsook het introduceren van nieuwe woonvormen.
- Het compliment voor onze resultaten en onze bescheidenheid in het tonen van deze resultaten hebben we inmiddels omgezet in een meer actieve communicatie over bereikte resultaten. Zowel intern als extern, al blijft dit in alle bescheidenheid nog steeds een punt waarin we ons graag ook “normaal” willen blijven gedragen.

Toenemende druk op de woningmarkt en de klant centraal

Al een aantal jaar zien we een alsmaar toenemende druk op de woningmarkt. Dit geldt vooral voor het sociale en middensegment. We zien het als onze opgave en een uitdaging om daar een rol in te pakken.. Naast deze vastgoedopgave benoemden we ook onze duurzaamheids-doelen in de vorm van onder andere CO2-reductie en het extra terugdringen van slechte labels én stellen we ons ten doel de klanttevredenheid omhoog te krijgen tot minimaal een 8.

2. Waar staan wij voor en wat mag onze omgeving van ons verwachten?

Als Woonmeij werken we op basis van onderstaande missie¹:

“De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van een passende woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee en een inclusieve samenleving. We bedienen het deel van de woningmarkt dat niet vanzelfsprekend of structureel onvoldoende tot stand komt door een vrije marktwerking. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Dit alles met oog voor prettig duurzaam wonen.”

¹ Koersplan 2022-2031 Prettig, duurzaam wonen

We hebben een nieuwbouwopgave, maar er ligt ook een opgave in het verbeteren, verduurzamen en levensloopgeschikter maken van de huidige woningvoorraad en het op orde houden van een prettige woonomgeving. We spelen in op de behoeftes van ouder wordende huurders daar waar ze langer thuis kunnen blijven wonen en hebben oog voor mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Naast aandacht voor de individuele klant, hebben we ook aandacht voor het collectieve belang in wijken, buurten of voor klantgroepen.

Samenwerking

We werken als maatschappelijk betrokken ondernemer die midden in de samenleving staat. Samenwerken met huurders, maatschappelijke partners en collegacorporaties is praktijk van alle dag. Huurdersbelang Woonmeij (HBW) is in algemene zin voor ons de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders. In hun gezond kritische houding zien wij veel meerwaarde. We maken samen met de huurdersorganisatie en de gemeenten prestatieafspraken. Op lokaal niveau betrekken we bewonerscommissies of huurders. Bij de zorg voor bijzondere doelgroepen is maatwerk en het contact met het lokaal netwerk en samenwerking met zorgpartners een vanzelfsprekendheid.

Bij beide gemeenten hebben we afgelopen jaren geïnvesteerd in het “logische” natuurlijk partnerschap. Dit doen we omdat we de opgave niet alleen aan kunnen. Inmiddels wordt dit partnerschap gezien en gevoeld, wat ook de vruchten afwerpt in de nieuwbouw en ook op breder maatschappelijk vlak. Naast de lokale overheid zien wij partijen uit het maatschappelijk middenveld als onze partners. Wij werken aan het zo mogelijk vroegtijdig signaleren van woonmaatschappelijke problemen. We willen weten wat er in een straat op buurt speelt. Als aandachtspunt zien we de duidelijkheid in de regierol in het maatschappelijk veld waarin we samenwerken. Wat is de rol van ons als corporatie en waar hebben we de regie en waar juist niet bij specifieke sociaal maatschappelijke casuïstiek?

Op het professionele vlak zoeken we samenwerking met collegacorporaties uit onze regio met als doel het optimaliseren van de bedrijfsvoering. We gaven hieraan invulling en meerwaarde op het vlak van ICT, onderhoud, beleidsafstemming, de urgentiecommissie, de klachtencommissie en woonruimteverdeling.

3. Ons Koersplan 2022-2031: Waar staan we nu en wat zijn onze uitdagingen?

Volgende passende woningen

In het Koersplan van 2022 verhoogden we ons doel naar +900 woningen voor de periode tot en met 2031, omdat we de druk op de woningmarkt fors zagen toenemen. Later dat jaar paste dit naadloos bij de nieuwe nationale prestatie afspraken (NPA) en de gemeentelijke woonzorgvisies. Daarnaast beoogden we gericht beleid in te zetten om doorstroming (van met name ouderen) binnen de woningvoorraad te bevorderen.

Waar staan we nu?

In de begroting van 2025 staan inmiddels circa 1.300 nieuwe woningen geprogrammeerd met concrete locaties. In de begroting van 2022 waren dit er nog zo'n 850. Tot en met 2020 leverden we nagenoeg geen woningen op. Vanaf 2021 kwam er eindelijk schot in het opleveren van nieuwbouw. De inzet van de jaren daarvoor betaalde zich in de periode 2021 tot en met 2024 uit in ruim 260 sleutels van nieuwe voordeuren voor huurders en woningenzoekenden, inclusief plukjes middenhuur woningen. Daarnaast zetten we ook teruggekochte koopgarant woningen in om het middensegment steeds meer te kunnen bedienen. Doorstroming stimuleren we sinds enkele jaren met de regeling “Van groot naar beter” met mogelijkheid tot huurprijsbehoud. Dit doen we door 1/3^e van de senior-gelabelde woningen. Om meer evenwichtige kansen voor ouderen én jongeren te creëren startten we afgelopen jaren met het aanbieden van woningen via loting én zijn er meer woningen gelabeld voor jongeren. Hierdoor zagen we ook de kansen van jongeren toenemen.

Meerdere projecten per jaar opleveren is onze uitdaging en blijft ook een ontwikkelopgave als organisatie.

Passende woonlasten

We willen huurders zoveel mogelijk stimuleren om in een woning te wonen met woonlasten die passen bij het inkomen. Een passende huurprijs draagt immers bij aan prettig wonen. Woonlasten bestaan echter niet alleen uit de maandelijkse huur, maar ook uit energielasten. Daar waar het binnen ons bereik ligt gaan we energiearmoede tegen. Met investeringen in duurzaamheid zorgen we dat de woonlasten van onze huurders niet toenemen en mogelijk zelfs afnemen.

Waar staan we nu?

Afgelopen jaren voerden we een gematigd huurbeleid, wat over meerdere jaren uiteindelijk leidde tot een lagere huurontwikkeling dan inflatie, bouwkosten en loonkosten. Hierover informeerden we telkens onze huurders. In enkele jaren waarin de energiekosten hoog waren bevroren we de huren van woningen met een laag energielabel. In onze magazines besteedden we keer op keer aandacht aan woonlasten, vaak in combinatie met duurzaamheid. Ook in onze themabijeenkomsten voor huurders, kwam het onderwerp woonlasten terug. Ook bij investeringsbeslissingen komt de woonlastenvraag terug. Door bij nieuwbouw meer met een EPV-contract te werken gaven we huurders zekerheid over huur en energielasten. Al was EPV ook niet altijd een succes, leerden we. In 2022 en 2023 zetten we tegen energiearmoede eigenstandig met de gemeente Meierijstad een “klusbus” in voor kleine isolatiemaatregelen en een bespaarcoach die informatie en uitleg gaf over energieverbruik.

In de afgelopen 4 jaar zagen we huurachterstanden redelijk op hetzelfde niveau blijven. Zelfs in 2022, toen de gasprijzen excessief stegen, bleef dit beeld hetzelfde. Alhoewel we zien dat onze woonlastenfocust goed werkt, zien we ook dat dit onderwerp erg belangrijk blijft voor onze (financieel kwetsbare) huurders.

Dit is dan ook een ontwikkelvraag voor de komende jaren, hoe we hier passend onze rol in kunnen blijven pakken, daar waar betaalbaarheid en beschikbaarheid elkaar steeds vaker tegenstaan.

Investeren in leefbaarheid

We nemen proactief en reactief onze rol in het sociaal netwerk en spreken onze huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid. Zo borgen we prettig samen wonen in een fijne woonomgeving.

Waar staan we nu?

Door het werken met wijkbeheerders en sociaal adviseurs is ons sociaal gezicht voor bewoners en in de wijk nog duidelijker naar voren gekomen. Dit met sneller persoonlijk contact met huurders en een prominentere rol daarbij in het sociale netwerk met partners. Samen met onder andere gemeente Meierijstad en actieve bewoners hebben we vanuit de leefbaarheidsmonitor een gezamenlijk project opgestart voor een wijkaanpak, gericht op de kracht en initiatieven die in de wijk aanwezig zijn, in plaats van op zelf bedachte plannen. Onze wijken scoren op leefbaarheid goed tot uitstekend en toch zien we duidelijk meer druk ontstaan in wijken waar relatief veel mensen wonen die wat hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We kennen de specifieke aandachtspunten in onze wijken en zetten hier steeds intensiever in samenwerking met gemeenten en partners op in. We zijn een weg ingeslagen waarin we steeds meer van reactief naar proactief gaan. *Hierin zit tevens een ontwikkelvraagstuk voor ons als organisatie. Welke rol pakken we proactief wel of juist niet en hoe kijken onze partners naar deze rolverbreiding en wat verwachten zij daarbij wel of juist niet van ons?*

Passend wonen, welzijn en zorg

In ons Koersplan beschreven we geen concreet doel gericht op passend wonen. We werken echter aan een passende woning voor iedereen. Voor alle doelgroepen. Voor mensen die prima zelfstandig kunnen wonen en voor mensen die daar wat extra hulp bij nodig hebben. We stelden ten doel om meer in te zetten op o.a. nieuwe woonvormen en op samenwerking met zorgpartners.

Waar staan we nu?

We zijn er voor de mensen die urgentie kennen. Urgenten huisvesten we al jaren binnen 6 maanden na verkregen urgentie. In samenwerking met gemeenten huisvesten we via “Wonen eerst” waarmee we tijdiger dreigende dakloosheid ondervangen. In de samenwerking met de seniorenraad realiseerden we in

2024 het langverwachte “B’ons thuis”-concept. Een “samen woonvorm” waarin ouderen bewust kiezen om meer voor elkaar te betekenen in het dagelijks leven. In 2022 startte o.a. ook de samenwerking met Zorgpartij Laverhof op het project Wij-Hoven. Deze intensieve samenwerking met ook de gemeente leidt tot een samen-woon-concept met 150 woningen. Ook leverden we begin 2025 in nauwe betrokkenheid met het ouderinitiatief van Stichting Eigen Sleutel 20 appartementen voor jongvolwassenen met autisme op aan de Kapittelhof in Sint-Oedenrode. Naast deze concrete projecten zijn we actief betrokken bij het opzetten van de bestuurlijke Steungroep WWZ in Meierijstad en de Vergrijzingstafel in Sint Michielsgestel.

Onderhoud, beheer en verduurzaming van woningen

De kwaliteit van onze woningen is geobjectiveerd goed en de klanttevredenheid van onze dienstverlening scoort minimaal een 8. Daarnaast stellen we de CO₂-uitstoot van onze woningen (van 2019) tot en met 2030 te verminderen met 30%. Ook stelden we het doel om tot en met 2028 alle E, F en G labels weg te werken nog scherper bij dan landelijk, door ook label D daaraan toe te voegen. Voor Woonmeij geldt “labels DEFG, weg er mee!”

Waar staan we nu?

Al onze woningen zijn de afgelopen 4 jaar kwalitatief geïnventariseerd en kennen een kwaliteit welke wordt aangeduid met “goed” tot “uitstekend”, conform de NEN2767. In deze zelfde periode scoorde onze klanttevredenheid op het onderhoudsproces tussen de 7,5 en 8,2. Voor onze algemene dienstverlening behaalden we in 2024 voor het eerst de A-status in de Aedes Benchmark.

Van 2019 tot en met 2024 is 22,2% theoretische CO₂ reductie gerealiseerd in de woningvoorraad. Daarmee zitten we op schema om in 2030 30% reductie te realiseren. In 2023 is gestart met de aanpak van slechte energielabels. In de jaren 2023 en 2024 realiseerden we een daling van 292 DEFG-label woningen. Eind 2024 zijn er nog 598 DEFG-woningen, waarvan ongeveer de helft een herstructureringsstatus kent. Naast deze “harde maatregelen” blijven we aandacht geven aan laagdrempelige bewustwording over duurzaamheid. Ondertussen werkten we ook aan onze eigen CO₂-uitstoot door bewuster in te kopen, minder gas te gebruiken op kantoor, te elektrificeren en het werken met een circulariteitsindex te starten.

Volkshuisvestelijk vermogen, continuïteit geborgd

Het volkshuisvestelijk vermogen zetten we de komende jaren fors in, zonder onze toekomstige verplichtingen en nog onbekende uitdagingen uit het oog te verliezen.

Waar staan we nu?

Onze integrale begroting heeft een horizon van 10 jaar, waarin veelal concrete plannen zijn opgenomen. Middels scenario-analyses beoordelen we of de financiële continuïteit nu en in de toekomst geborgd is. Woonmeij is financieel solide en de financiële basis van Woonmeij is gezond, maar we zetten in op de grote opgave die we voor ons zien waardoor onze financieringslast snel groeit. Hierdoor zien we dat onze investeringsruimte niet oneindig is en kiezen we al enkele jaren voor het werken en denken middels een duurzaam financieel model. Dit duurzaam financieel model sluit nagenoeg geheel aan bij het recent geïntroduceerde duurzaam prestatiemodel dat gekoppeld is aan de NPA. Bij de inzet van ons vermogen voelen wij ons bij onze huidige keuzes verantwoordelijk voor de woningzoekende van nu en voor de mensen die ons in de toekomst nodig hebben.

De organisatie

Woonmeij heeft een flinke personele organisatie. In de meest recente Aedes Benchmark scoren we en “B” op bedrijfslasten. Met name in 2023 en 2024 is de organisatie aangepast op de grote volkshuisvestelijke en de breder geworden maatschappelijke opgave. Dit was een bewuste investering in de organisatie, om de opgave aan te kunnen en om medewerkers op een fijne en professionele manier te kunnen laten werken voor onze huurders en woningzoekenden. In de huidige tijd is tevreden en betrokken personeel zeer kostbaar, daarom zijn we blij dat we goed personeel aan ons kunnen binden en aan ons verbonden kunnen houden. Dit zien we ook terug in de medewerkerstevredenheid (bron MTO dec. 2024), wat zijn weerslag heeft in onze A-score op onze algemene klanttevredenheid. In 2022 startten we o.a. met een nieuwe

intensievere manier van huurderparticipatie. Samen met de huurdersorganisatie organiseren we themabijeenkomsten. Themabijeenkomsten waarbij het thema bepaald is door juist bij onze huurders op te halen waar ze het met ons over willen hebben. Dit vergroot betrokkenheid, begrip en geeft ons veel inzichten. Deze werkwijze wordt erg gewaardeerd door de huurdersorganisatie en betrokken huurders. *Het betrekken van huurders is en blijft ook leren en doorontwikkelen samen met juist de huurders, wat dan ook een ontwikkelvraagstuk voor de komende jaren blijft.*

Governance

Binnen Woonmeij hechten we veel waarde aan good governance. Uitgangspunt voor ons handelen ligt besloten in de Woningwet, het BTIV en met name de Governancecode. Hiertoe hebben we een Toezicht- en Toetsingskader in gebruik met integrale planning & controlcyclus. De autonome controller heeft een stevige plek in de organisatie en bij het intern toezicht. De corporatie kan terugvallen op een deskundige, betrokken en zelfkritische Raad van Commissarissen, die met raad en betrokkenheid toeziet op het bestuur van Woonmeij.

4. Tot slot

Met genoeg en gezonde trots kijk ik terug op de afgelopen 4 jaar. Onze medewerkers werken met veel energie, vertrouwen en betrokkenheid voor onze huurders en woningzoekenden. Woonmeij staat bekend als een betrokken, samenwerkingsgerichte organisatie met een maatschappelijk hart, waar mensen fijn werken en prettig mee samenwerken. We stellen onze doelen voorop en kijken niet weg van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Samen met onze partners maken we het verschil in grote vraagstukken en voor individuele huurders. Dit alles gericht op “Prettig duurzaam wonen”.

Juli 2025,

Mark Wonders

Directeur-Bestuurder Woonmeij

Aedes-benchmark 2024



huurders-
oordeel



onderhoud &
verbetering



duurzaamheid



bedrijfs-
lasten

Woningportefeuille

van

naar



5.560

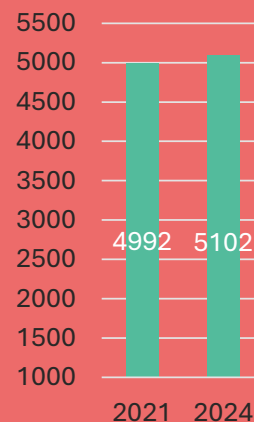
in 2021



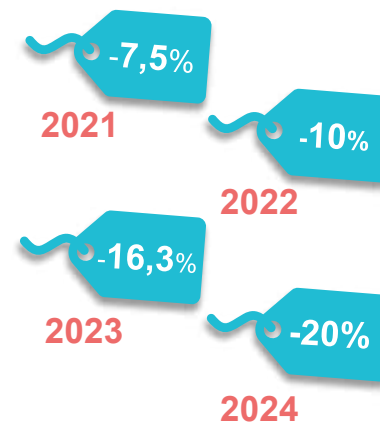
5.720

in 2024

Woonruimte

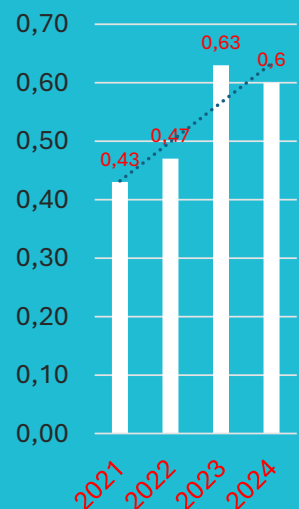


CO2-reductie



Samen
zorgen
we voor
prettig
wonen

Huurachterstand



Zoektijd

8.7 jaar
(2021)

10 jaar
(2022)

9 jaar
(2023)

12 jaar
(2024)



Doorkijk naar 2034
+994 extra woningen



Bijzondere projecten

- **Wij-Hoven:** ontwikkeling van een vernieuwend woonconcept dat ruimte biedt aan zelfstandig wonen, zorg dichtbij en gemeenschappelijke ontmoetingen, waardoor een hechte woonomgeving kan ontstaan waar samen leven centraal staat.
- **B'ons Thuis:** een geclusterde woonvorm waarbij ouderen samen kunnen wonen.

Woonmeij is actief in de gemeenten Sint Michielsgestel en Meierijstad

Gemiddelde huurprijs

€ 551
in 2021



€ 569
in 2023

Kernwaarden

- Verantwoordelijkheid
- Betrouwbaar
- Respect
- Klant centraal

FACTSHEET visitatie 2021 - 2024

2 Recensie en samenvatting

Nabij, zorgzaam, ambitieus, in de meewerkstand: zo maar wat voorbeelden van typeringen die de commissie ophaalde bij belanghebbenden, gevraagd naar hun beeld van Woonmeij. Beelden die de commissie van harte onderschrijft.

Woonmeij, Brabantse woningbouwvereniging uit Meijerijstad en Sint-Michielsgestel maakt een ontwikkeling door van een klantvriendelijke, samenwerkende beheercorporatie naar een ambitieuze ontwikkelcorporatie. Waarbij het behoud van de klantvriendelijke en de verbindende eigenschappen van weleer heel belangrijk blijven. Niet voor niets staat 'Hart voor Wonen' centraal in de visie, focus en overtuiging van Woonmeij, zoals zichtbaar in het Koersplan, het handelen en de communicatie van de corporatie. En wat de corporatie goed weet waar te maken.

Forse ambitie

Net als corporaties elders in het land, kent ook Woonmeij een stevige opgave in nieuwbouw, verduurzaming, het levensloopbestendig maken van de voorraad en het leveren van een bijdrage aan een prettige leefbare woonomgeving. Een opgave, waar de corporatie op alle terreinen met veel ambitie op inspeelt.

Om te beginnen in nieuwbouw: de komende jaren heeft Woonmeij als doel gesteld circa 900 woningen te realiseren, een forse ambitie voor een corporatie van circa 5.720 verhuurbare eenheden. Niet alleen maar een voornemen, maar gebaseerd op een degelijk opgebouwde projectportefeuille. In de verduurzaming trekt Woonmeij een stevig been bij; door niet alleen woningen met E, F, en G-labels aan te pakken, maar ook door woningen met een D-label naar een betere energieprestatie te brengen. Ook op het sociale domein is de bijdrage van Woonmeij goed zichtbaar: bijvoorbeeld in de Bloemenwijk in Schijndel met een uniek samenwoon-ouderenproject en een prachtig wijkcentrum, bij de opzet van de Vergrijzingstafel in Sint-Michielsgestel en in Wijbosch, waar Woonmeij in samenwerking met zorg- en welzijnspartners, een basisschool en de gemeente Meijerijstad een uniek woon-leef project op het terrein van een voormalig klooster tot stand brengt. Zo maar wat voorbeelden van projecten waarin Woonmeij haar hart voor wonen toont. Tot slot de klantvriendelijkheid van de organisatie: ook dat blijft een speerpunt voor de komende jaren. Woonmeij wil daarin gemiddeld een 8 scoren, een doelstelling die eveneens van ambitie getuigt en inmiddels al tot dit resultaat heeft geleid.

Sterk verbonden

Woonmeij zoekt bij de verwezenlijking van haar ambities vooral naar verbinding door partnerschappen aan te gaan met alle belanghebbenden die een rol spelen in haar werk. Opvallend daarbij is de wijze waarop Woonmeij erin slaagt om grote groepen huurders te betrekken bij vraagstukken op bijvoorbeeld verduurzaming van de voorraad. Gesteund door een goed georganiseerde, enthousiaste en deskundige formele huurdersvereniging organiseert Woonmeij thema-avonden voor huurders, om daaruit input voor haar werkwijze op te halen en uitleg te geven over de keuzes die zij maakt. Thema's worden gekozen op basis van uitkomsten uit een online enquête. De avonden worden goed bezocht. Soms overstijgt de belangstelling van huurders zelfs de capaciteit van de vergaderzalen die voor de thema-avonden beschikbaar zijn. Een uniek voorbeeld van geslaagde huurdersparticipatie.

Ook met gemeenten zoekt Woonmeij naar partnerschap, wat bij de ene gemeente beter lukt dan bij de andere gemeente. Ervaring met het ontwikkelen van projecten met sociale huurwoningen speelt daarin zeker een rol, waarbij de ene gemeente op een veel natuurlijkere manier de samenwerking met de corporatie vindt, dan de andere gemeente die daarin nog haar weg moet zoeken. Beide gemeenten zijn eensgezind in hun waardering voor de coöperatieve houding die Woonmeij kenmerkt.

Dat is ook te horen bij de andere belanghebbenden zoals de zorg- en welzijnsinstellingen en de collega-corporaties. De rol die Woonmeij pakt in het project Wij-Hoven en in de regionale samenwerking van de regionale corporaties wordt zeer gewaardeerd.

Geanticipeerd in besturing en capaciteit

De ontwikkeling van Woonmeij van beheer- naar ontwikkelcorporatie heeft gevolgen voor de organisatie zelf. Bestuurder en Raad van Commissarissen hebben daarin bijtijds geschakeld door zowel de besturing als de omvang van de organisatie op de nieuwe ontwikkelingen af te stemmen. In de besturing is een directieteam aangesteld, een laag tussen bestuurder en coördinatoren van de operationele teams in. Daarmee wordt de bestuurder sterker strategisch en tactisch ondersteund en is er een basis gelegd voor meer integrale samenwerking tussen de verschillende onderdelen van de organisatie.

De omvang van de organisatie is eveneens gegroeid: in 2024 zijn er 20 nieuwe medewerkers aangenomen om de stroom van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten te kunnen verwerken en om meer te kunnen doen op het sociale domein.

De organisatieveranderingen hebben veel veranderd bij Woonmeij, zonder dat de continuïteit in werken, huurdertevredenheid en medewerkerstevredenheid daardoor negatief zijn beïnvloed. Integendeel: het meest recente medewerkerstevredenheidsonderzoek laat hoge

tevredenscijfers zien: een bijzondere prestatie. Ook de HBW geeft aan nu betere toegang te hebben tot Woonmeij en de directe lijnen te waarderen. De commissie vindt overigens dat Woonmeij ook in haar organisatiebeleid de lat erg hoog heeft gelegd. Woonmeij streeft naar een gemiddelde waardering van 9,0 voor medewerkersbetrokkenheid.

Financiële capaciteit toereikend

Financieel gezien is Woonmeij goed in staat om haar nieuwbouw- en verduurzamingsambities waar te maken. Uit de meerjarenprognoses blijkt dat Woonmeij een verstandig en passend duurzaam financieel beleid voert. Investerings voor de nieuwbouw worden extern gefinancierd; onderhoud en verduurzaming worden betaald uit de kasstromen.

De corporatie voldoet aan de financiële normen van Aw en WSW, met uitzondering van het jaar 2025. Dan zakt de ICR eenmalig onder de norm, vanwege een bewuste keuze om een grootschalig verduurzamingsproject in een jaar uit te voeren in plaats van het project in tweeën te knippen en over twee jaar te spreiden. Dat laatste zou de totale kosten van het project verhogen en de overlast voor bewoners versterken. De jaren daarna stijgt de ICR weer tot boven de norm. Woonmeij heeft instemming gekregen van Aw en WSW op deze afwijking van de norm. De commissie vindt deze keuze niet alleen verstandig, maar ook een goed voorbeeld van hoe om te gaan met de financiële middelen en met de financiële normen van de toezichthouders: wel als belangrijke richtlijn, maar niet als uit beton gegoten harde ondergrens voor het financieel presteren.

Rol en positie kiezen

De commissie vindt dat de bestuurder terecht met tevredenheid terugblikkt op de afgelopen visitatieperiode. In de position paper geeft de bestuurder tegelijkertijd een aantal dilemma's en uitdagingen aan waar de corporatie zich voorgesteld ziet. De commissie ziet deze dilemma's voor een belangrijk deel samenhangen met de transformatie die de corporatie doormaakt, de meer ambitieuze en ontwikkelgerichte koers die Woonmeij is ingeslagen en de noodzaak om – zeker op het sociale domein – meer proactief te gaan werken.

De dilemma's hebben deels te maken met keuzes: hoe gaan we om met de keuze voor betaalbaarheid versus beschikbaarheid en de (regie)rol die je wil pakken of juist wil begrenzen in het sociale domein. Dat laatste dilemma hoort de commissie ook terug bij belanghebbenden: wat kunnen zij verwachten van Woonmeij bijvoorbeeld bij Wij-hoven (bijvoorbeeld al dan niet de intake van nieuwe huurders doen) of de ontwikkeling van geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking.

In de komende tijd mag Woonmeij met meer zelfbewustheid keuzes maken in de uitdagingen die zij voor zich ziet; in de zekerheid dat zij als corporatie niet alles kan doen wat er misschien nodig is, omdat ondanks de uitbreiding van het aantal collega's, de organisatiecapaciteit van Woonmeij haar grenzen kent.



Woonmeij hoeft niet alles op zich te nemen, omdat ook andere partijen zoals huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartijen en collega-corporaties een rol te vervullen hebben in de uitdagingen die er op het brede gebied van wonen en leven liggen. De commissie vindt het daarin belangrijk dat Woonmeij eerst intern haar positie gaat bepalen: wat past bij ons en wat niet en met deze positiebepaling in het achterhoofd, in gesprek gaat met belanghebbenden. Waarbij de in eigen organisatie geformuleerde positiebepaling - net als de financiële normen van de toezichthouders - niet als 'uit beton gegoten' moet worden gehanteerd, maar wel als belangrijk richtsnoer voor toekomstig handelen.

Beleidsagenda voor de toekomst

- Ga door met het leggen van prioriteit bij het nu en in de komende jaren realiseren van woningbouw en woningverbetering. Neem daarnaast de tijd om op het veranderende speelveld voor woningcorporaties, strategisch positie te bepalen: welke opgaven passen primair bij Woonmeij en welke niet? En ga met deze positiebepaling in het achterhoofd, in gesprek met belanghebbenden;
- Maak meer expliciet keuzes in de uitdagingen die er nu al liggen. Niet alles moet en niet alles kan. Zelfs met de uitbreiding van het aantal collega's kent ambitie organisatorische grenzen. Door dit te doen vergroot Woonmeij de transparantie over de maatschappelijke rol die het kan invullen. En dat stimuleert anderen om aanvullend en wederkerig te zijn in de samenwerking voor belangrijke lange termijn doelen;
- Bewaak de impact van organisatieveranderingen door het waardevolle DNA van de organisatie te behouden en dit te versterken met vernieuwing, doorontwikkeling en frisse perspectieven;
- Ga met huurdersorganisatie en huurders in gesprek over hoe participatie verder door te ontwikkelen.

Waardering	Maatschappelijke waarde	Maatschappelijke verankering
Uitstekend	De geleverde prestaties – op één of meer terreinen, zijn aantoonbaar een voorbeeld voor andere corporaties.	Een voorbeeldige samenwerking en wederkerige invloed op beleid en handelen, een voorbeeld voor andere corporaties.
Goed	Met de geleverde prestaties beantwoordt de corporatie aan de behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke behoefte.	Er is een robuuste samenwerking, belanghebbenden hebben op een goede manier invloed op beleid en handelen.
Naar behoren	De geleverde resultaten zijn in verhouding tot de opgaven, er is op concrete punten ruimte voor verbetering.	Betrokkenen waarderen samenwerking als voldoende, corporatie is beïnvloedbaar, en er is ruimte voor verbetering.
Voor verbetering vatbaar	Niet op alle opgaven is de corporatie in staat gebleken de gewenste resultaten te leveren.	Corporatie is beperkt beïnvloedbaar, betrokkenen zijn kritisch op de samenwerking.
Onvoldoende	De resultaten zijn niet in verhouding tot de opgaven.	De samenwerking verloopt moeizaam.

Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde: goed

Woonmeij heeft de afgelopen jaren een solide prestatie neergezet.

Sterke punten

- + Goede en consistente prestaties
- + Ambitueus en concreet woningbouwprogramma
- + Relatief lage woonlasten voor huurder
- + Waar nodig doet Woonmeij een stapje extra en steekt haar nek uit
- + Kwaliteit van de woningen is op orde
- + Mooie scores op klanttevredenheid / dienstverlening

Leerpunten

- Naast nieuwbouw ook bewust alternatieven als splitsen, delen en optoppen afwegen en een keuze in maken
- Kijk of er nog creatieve mogelijkheden zijn om de doorstroming verder te stimuleren
- Voer zowel intern als extern het gesprek over de regierol in sociaal maatschappelijke opgave en neem vervolgens positie in

Maatschappelijke verankering: uitstekend

Woonmeij is stevig is verankerd in haar werkomgeving en onderhoudt sterke relaties met onder meer gemeenten, collega-corporaties en HBW.

Sterke punten

- + Sterk verankerd in de omgeving
- + Betrouwbare partner
- + Goed ontwikkeld model van huurdersparticipatie met zowel de formele huurdersorganisatie als met betrokken huurders op thema-avonden
- + Actief en geduldig in samenwerking

Leerpunten

- Zorg ervoor dat de enorme inzet en bereidheid om extra stappen te zetten niet leidt tot overbelasting van de organisatie of te hoge verwachtingen bij partners
- Bespreek actief met partners de rol- en taakverdeling in het sociale domein en ontwikkel daaraan voorafgaand een eigen visie op roloppvatting
- Blijf de relatie met de gemeente versterken door keuzes en afwegingen goed toe te lichten en elkaars perspectief te begrijpen

Besturing

Woonmeij heeft heldere ambities en wordt op stabiele en zorgvuldige manier aangestuurd.

Sterke punten

- + Gedegen besturing
- + Versterking van de organisatie op basis van ambitieuze koers
- + Weloverwogen keuzes m.b.t. risico's
- + Kracht en tegenkracht goed vormgegeven en kunnen verder ontwikkelen met nieuw DT en OR
- + Verhoudingen raad van commissarissen, bestuurder, controller, DT in balans met ruimte voor open gesprek

Leerpunten

- Tertiaalrapportage meer resultaat- en doelgericht inzetten
- Investeer in zelfkritische blik, juist wanneer het goed gaat, de ambitie hoog is en de organisatie volop in ontwikkeling is

Maatschappelijke capaciteit

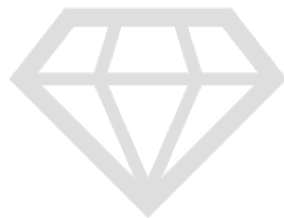
In de afgelopen jaren heeft Woonmeij de gezonde financiële positie geconsolideerd. Daarbij anticipeert zij goed op veranderingen en heeft scenario's ontwikkeld om aan de opgave en verplichtingen te kunnen blijven voldoen.

Sterke punten

- + Gezonde financiële positie en ontwikkelde scenario's
- + Goede afweging m.b.t. ICR-norm
- + Lerend vermogen in de organisatie, tijdig geanticipeerd op kwetsbaarheid

Leerpunten

- Oog houden voor impact van organisatieverandering
- Let op de kwetsbaarheid in de organisatie o.a. rondom projectontwikkeling; de opgave is groot voor een corporatie met de omvang van Woonmeij



3 Maatschappelijke waarde

Het visitatieveld Maatschappelijke waarde richt zich op de prestaties van de corporatie, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven.

In overleg tussen visitatiecommissie en Woonmeij is afgesproken om de maatschappelijke waarde te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven:

1. **Voldoende passende woningen**
2. **Passende woonlasten**
3. **Maatschappelijke impact sociaal domein**
4. **Onderhoud, beheer en verduurzaming van woningen**

Deze opgaven komen overeen met de doelstellingen uit het koersplan 2022-2031 Prettig duurzaam wonen met een doorkijk naar de doelstellingen uit het Koersplan 2025-2034.

Bevindingen commissie

Opgave 1: Voldoende passende woningen

Beschrijving opgave, ondernomen acties en resultaten

Voldoende passende woningen is één van de speerpunten van Woonmeij. Dat was het in het vorige koersplan en dat is het in nieuwe koersplan 'Samen zorgen voor prettig wonen' (2025 – 2034) nog steeds. Woonmeij ziet het als haar maatschappelijke taak om te zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen, met als prioriteit het vergroten van de sociale woningvoorraad en het niet verder laten oplopen van wachttijden.

Waardering

HuurdersBelang Woonmeij (HBW) beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van voldoende passende woningen met 'goed'. Er is actief gezocht naar grondposities, er wordt geen afwachtende houding aangenomen en er ligt een ambitieus investerings- en woningbouwprogramma voor de komende jaren. Tegelijkertijd zijn er zorgen over het grote aantal woningzoekenden in verhouding tot het beperkte aanbod. De regeling 'Van groot naar beter' voor

ouderen, waarbij 25% van de vrijkomende -voor senioren gelabelde- woningen wordt ingezet met behoud van huurprijs, levert nog onvoldoende beweging op; veel mensen wachten op een passende woning, ook wat betreft de huurprijs, waardoor alternatieve oplossingen minder in beeld komen. Het tekort aan woningen leidt tot onvoldoende doorstroming.

De gemeenten beoordelen de inzet van Woonmeij met 'naar behoren'. Het aantal nieuwe woningen dat afgelopen jaren is toegevoegd viel misschien nog wat tegen, maar er zit veel in de pijplijn en er worden steeds vaker woningen opgeleverd. De corporatie is actief in het zoeken naar locaties en het oppakken van projecten, zonder te blijven hangen in plannen die niet haalbaar zijn. Tegelijkertijd maken ook de gemeenten zich zorgen over de lage mutatiegraad, wat de doorstroming bemoeilijkt en vooral knelt bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De opgave is groot en er moet nog veel gebeuren, maar de gemeenten zien de corporatie duidelijk als een actieve bouwver.

De collega-corporaties waarderen de inzet van Woonmeij met 'goed', waarbij de beweging richting 'uitstekend' is ingezet. Er ligt een ambitieus nieuwbouwprogramma en ook in de realisatie is duidelijke vooruitgang geboekt. Woonmeij heeft zich nadrukkelijk gepositioneerd als bouwende partij, met onder andere de realisatie van flexwoningen in Meierijstad. Toch blijft de productie, bijvoorbeeld in Sint-Michelsgestel, achter bij de omvang van de opgave. De nadruk ligt sterk op nieuwbouw, terwijl andere oplossingen, zoals woningsplitsing, nog beperkt worden benut.

Opgave voldoende passende woningen	Ondernomen acties 2021-2024	Resultaten 2021-2024
• + 800 woningen verspreid over kernen (tot 2031) • + 100 woningen middensegment (tot 2031) • Evenwichtige slaagkansen	• Investeren in netwerk m.b.t. grondposities • Prestatieafspraken over huisvesten huishoudens 'met voorrang' • Gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem Thuispoort • 'Van groot naar beter'; van pilot naar regulier beleid	• + 252 vhe • (waarvan 17 flexwoningen in Schijndel) • 1188 woningen geprogrammeerd t/m 2034

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties op het gebied van voldoende passende woningen met ‘goed’. Voor de woningbouwprogrammering voor komende jaren is zelfs een uitstekende waardering op zijn plaats. Hoewel het doel van 100 nieuwbouwwoningen per jaar nog niet wordt gehaald, zijn de randvoorwaarden hiervoor goed ingevuld, wat in de huidige omstandigheden een knappe prestatie is. Woonmeij heeft een actieve rol gespeeld bij onder andere het verwerven van locaties en in de planontwikkeling. Woonmeij vervult meer dan haar aandeel, door bijvoorbeeld een trekkende rol op zich te nemen bij de ontwikkeling van het regionale woonruimteverdeelsysteem Thuispoort en complexe projecten zoals Wij-Hoven niet uit de weg te gaan.

De focus bij Woonmeij ligt sterk op nieuwbouw; instrumenten als woningsplitsing, woningdelen of optoppen worden (nog) niet ingezet. De commissie kan zich voorstellen dat deze oplossingen in een landelijk gebied minder vanzelfsprekend zijn, maar benadrukt wel het belang van bewuste afwegingen op dit punt.

Opgave 2: Passende woonlasten

Beschrijving opgave, ondernomen acties en resultaten

Woonmeij zet zich in voor betaalbaar wonen door huurders te ondersteunen bij het vinden van woningen met woonlasten die passen bij hun financiële situatie. Door te investeren in duurzaamheid wil Woonmeij energiearmoede tegengaan, woonlasten beperken en het wooncomfort vergroten.

Opgave passende woonlasten	Ondernomen acties 2021-2024	Resultaten 2021-2024
• Investeren in duurzaamheid waardoor woonlasten dalen • Streefhuren afgestemd op doelgroep	• Huurdersbijdrage bij verduurzaming, zonder hogere woonlasten • Max. inflatievolgend huurbeleid voor sociale doelgroep • Bewustwording creëren en hulp bij energie- en woonlastenbesparing • Maatwerkoplossingen voor huurders in de knel	• tenminste 92,5% toewijzingen primaire doelgroep • betaalbare huur: 98,1% • geliberaliseerde huur: 1,9% • gemiddeld 57% van maximaal redelijke huurprijs

Waardering

HBW waardeert de inzet van Woonmeij op gebied van passende woonlasten met ‘uitstekend’. Woonmeij houdt zich nauwgezet aan de Nationale Prestatieafspraken, kan haar keuzes zorgvuldig en transparant toelichten en doet dat ook. Bij de berekening van woonlasten worden de Nibud-



normen toegepast, waardoor de afwegingen goed onderbouwd en evenwichtig zijn. De HBW waardeert deze zorgvuldige en nauwkeurige werkwijze van Woonmeij.

De gemeenten geven aan dat betaalbaarheid momenteel geen thema is waarover specifieke afspraken met Woonmeij worden gemaakt. De corporatie voert uit wat van haar verwacht wordt en er zijn geen signalen die wijzen op knelpunten waardoor het thema door de gemeenten als ‘op orde’ wordt beschouwd.

De collega-corporaties waarderen het onderdeel passende woonlasten met ‘goed’. Zij constateren dat de relatief lage huurprijzen een positief effect hebben op de betaalbaarheid voor huurders.

De visitatiecommissie vindt dat Woonmeij op dit onderdeel goed presteert. Woonmeij zorgt ervoor dat huurders profiteren van de verduurzaming van hun woning doordat hun woonlasten lager uitvallen. Betalingsachterstanden blijven beperkt en de gemiddelde huurprijs is relatief laag. Daarmee voldoet Woonmeij aan de landelijke kaders, maar gaat zij ook een stapje verder door bewust te sturen op woonlasten. Bij huurverhogingen worden bijvoorbeeld de Nibud-normen toegepast, zodat de betaalbaarheid voor huurders geborgd blijft. Ook wordt ervoor gekozen geen huurverhoging door te voeren bij woningen met lage energie labels. Dit laat zien dat Woonmeij niet blind de landelijke richtlijnen volgt, maar weloverwogen keuzes maakt met oog voor de positie van de huurder.

Opgave 3: Maatschappelijke impact sociaal domein

Beschrijving opgave, ondernomen acties en resultaten

Woonmeij ziet het als haar opgave om bij te dragen aan leefbare wijken, waarin bewoners zich thuis voelen en verantwoordelijkheid nemen voor hun omgeving. De toenemende druk op buurten, onder meer door complexe sociale situaties, vraagt om inzet op zowel sociale als fysieke leefbaarheid. Woonmeij werkt samen met partners en huurders en ziet dit als gedeelde verantwoordelijkheid.

Verder staat Woonmeij voor de opgave om haar woningvoorraad beter aan te laten sluiten op de veranderende en diverse woonbehoeften van haar doelgroep. Steeds meer huurders hebben specifieke woon- of begeleidingsvragen, waaronder ouderen, statushouders en mensen uit de zorg. Dit vraagt volgens Woonmeij om vernieuwende woonvormen, maatwerkoplossingen en nauwe samenwerking met lokale partners.

Opgave Maatschappelijke impact sociaal domein	Ondernomen acties 2021-2024	Resultaten 2021-2024
• Proactieve en reactieve rol in het sociaal netwerk • Oppakken zorgplicht • Aanspreken van huurders op verantwoordelijkheid • Woningvoorraad beter aansluiten op de samenstelling en woonbehoeften van de doelgroep • Inspelen op specifieke woon- of begeleidingsbehoeften • Creatieve woonvormen mogelijk maken • Flexibele woonoplossingen realiseren i.s.m. gemeenten, zorgpartijen, lokale partners	• Start zaakgericht werken om casussen te registreren en trends te monitoren • Wijkbeheerders signaleren zorg- en overlastsituaties en spreken huurders aan • Sociaal adviseurs werken samen met externe partners aan complexe sociale problematiek en stimuleren bewonersparticipatie • Samen met partners en bewoners gestart met wijkaanpak Meierijstad • Samenwerking met o.a. Laverhof en gemeente voor samen-woon concept Wij-Hoven • Ontwikkeling beleid wonen, welzijn, zorg • Opzetten bestuurlijke Steungroep WWZ in Meierijstad • Opzetten vergrijzingstafel in Sint-Michielsgestel	• Wijken scoren 'goed' tot 'uitstekend' in leefbaarheidsmonitor • Binnen 6 maanden na urgentie huisvesting voor urgenten • Realisatie 'B'ons Thuis' concept Bloemenwijk • Oplevering 20 appartementen voor jongvolwassenen met autisme (Kapittelhof) i.s.m. Stichting Eigen Sleutel • Huisvesten Oekraïense vluchtelingen i.s.m. gemeente

Waardering

HBW beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van de maatschappelijke impact sociaal domein met 'goed'. Woonmeij neemt deel aan gezamenlijke initiatieven met partners en laat zien zich in te willen zetten voor leefbaarheid, wonen, welzijn en zorg, maar stelt zich daarbij naar idee het idee van de HBW vaak wat te bescheiden op. De nadruk ligt sterk op de kerntaak – het bouwen en verhuren van woningen – waardoor deze rol in bredere zin wat minder uit de verf komt. De HBW ziet dat de regievoering in de samenwerking niet altijd duidelijk is belegd en ziet het als aandachtspunt voor Woonmeij om nadrukkelijker bij te dragen aan meer helderheid in taak- en rolverdeling.

De HBW ervaart en ziet in de praktijk dat medewerkers van Woonmeij de sociale kaart en de huurders goed kennen en heeft hier waardering voor. Tegelijkertijd geven zij aan dat de inzet op sociaal beheer wel wat extra mag. De HBW maakt zich zorgen over leefbaarheid en signaleert dat wijkraden minder actief worden en bewonerscommissies verdwijnen. De HBW zou graag zien dat Woonmeij op dit gebied meer initiatief toon en ondersteuning biedt.

Er is vanuit de HBW waardering voor het feit dat Woonmeij bij projecten als 't Bluumke verantwoordelijkheid heeft genomen en ziet dat Woonmeij daar ook terecht erkenning en waardering mee oogst. Woonmeij reageert snel en adequaat wanneer bewoners contact opnemen. Wel geldt als aandachtspunt dat de aanpak vaak wat reactief van aard is; een meer proactieve houding zou de effectiviteit en zichtbaarheid van de inzet verder kunnen versterken.

De gemeenten spreken hun waardering uit voor de wijze waarop Woonmeij haar rol vervult bij sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Woonmeij toont zich betrokken en verantwoordelijk, zeker waar het gaat om haar eigen huurders en de directe leefomgeving. Leefbaarheidsproblematiek en overlast zijn beperkt en worden daar waar nodig adequaat opgepakt, ook in gemengde complexen en buurten waar de verantwoordelijkheid breder ligt dan alleen het eigen bezit. De inzet blijkt ook uit het initiatief tot en deelname aan overlegstructuren zoals het Woonzorgoverleg en de vergrijzingstafel, waar Woonmeij niet alleen aanwezig is maar ook ambitie toont.

Woonmeij laat daarnaast in concrete projecten zien regie te pakken, zoals in Wij-Hoven en in het complexe dossier van de Bloemenwijk waar door de deelname van Woonmeij juist voortgang werd geboekt. Ook bij het ouderinitiatief in Sint-Oedenrode voor jongeren met autisme is de corporatie ingestapt en heeft zij zich flexibel en proactief opgesteld. Die inzet wordt gezien en gewaardeerd.

Tegelijkertijd liggen er enkele aandachtspunten.

- Gemeenten zouden Woonmeij graag sterker betrokken zien bij bredere transformatievragen in het sociaal domein, zoals het ontschotten van zorg en welzijn. De corporatie beschikt over unieke kennis 'achter de voordeur' die waardevol kan zijn in dit soort trajecten;

- Een van de gemeenten geeft aan de inzet van Woonmeij gemist te hebben in het proces rondom de realisatie van RVB-woningen (Rijks Vastgoedbedrijf) voor huisvesting speedzoekers en Oekraïners.

Kortom: Woonmeij laat zien een waardevolle en betrokken partner te zijn bij sociaal-maatschappelijke vraagstukken en projecten en ontvangt daarvoor waardering van de gemeenten.

Collega-corporaties waarderen dit onderdeel met ‘naar behoren’, maar geven als kanttekening er slechts beperkt zicht op te hebben. In vergelijking met andere corporaties lijkt bij Woonmeij meer de nadruk te liggen op woningbouw en financiële vraagstukken, waardoor het profiel hierop minder sterk ontwikkeld is. De collega-corporaties geven aan Woonmeij mee dat er ruimte is om meer te doen, mits daarbij oog blijft voor de grenzen van de eigen verantwoordelijkheid en wordt voorkomen dat activiteiten dubbel worden uitgevoerd.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met ‘naar behoren’. Woonmeij heeft een initiërende rol genomen in de wonen, welzijn en zorg-tafel en de vergrijzingstafel en onderscheidt zich daarnaast in de uitvoering. Voorbeelden hiervan zijn het project ‘t Bluumke en de woongroep voor jongeren met autisme in Sint-Oedenrode. Ook door het welzijnswerk wordt de corporatie erkend als een betrouwbare partner in de wijk.

Woonmeij heeft zich het afgelopen jaren duidelijk ontwikkeld, maar laat zich op het bredere sociaal maatschappelijke veld nog relatief bescheiden zien. Het profiel op dit vlak kan nog sterker worden neergezet. De commissie waardeert de behaalde resultaten, maar ziet tegelijkertijd ruimte om de zichtbaarheid en positionering verder te versterken.

Opgave 4: Onderhoud, beheer en verduurzaming van woningen

Beschrijving opgave, ondernomen acties en resultaten

De opgave voor Woonmeij is om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken door middel van herstructurering en verduurzaming, met behoud van kwaliteit en focus op klanttevredenheid.

Waardering

De HBW waardeert de inzet van Woonmeij op het gebied van onderhoud, beheer en verduurzaming en geeft dit een ‘goede’ beoordeling. Woonmeij pakt haar verantwoordelijkheid binnen het landelijke beleid om E-, F- en G-labels aan te pakken en gaat zelfs verder door ook woningen met label D mee te nemen. Daarbij is er sprake van een hoog kwaliteitsbewustzijn. Deze zorgvuldige aanpak wordt door bewoners en de HBW gewaardeerd.

De verduurzaming in bewoonde staat blijft volgens de HBW een uitdaging. Al wordt ook gezien dat Woonmeij investeert in betere dienstverlening, bijvoorbeeld door inzet van projectconsulenten en maatwerkoplossingen. Toch zijn er nog verbeterpunten, met name in de duidelijkheid over aanspreekpunten bij onderhoudsprojecten. Hier ligt nog ruimte om de dienstverlening verder te versterken.

De gemeenten geven aan dat de woningen over het algemeen goed zijn en de basiskwaliteit op orde is. Op het gebied van verduurzaming zet de corporatie extra stappen, waarbij opgemerkt wordt dat sommige collega-corporaties hier verder in zijn. Tegelijkertijd wordt gezien dat Woonmeij bezig is met sloop, nieuwbouw en herstructureringsprojecten en haar rol dus duidelijk oppakt.

Collega-corporaties beoordelen de inzet van Woonmeij op gebied van onderhoud, beheer en verduurzaming met ‘naar behoren’. Het bezit wordt als ‘op orde’ beschouwd. Woonmeij wordt op gebied van verduurzaming niet als voorloper gezien.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met ‘naar behoren’. Daarbij wordt een duidelijk onderscheid gemaakt: verduurzaming scoort ‘naar behoren’, terwijl onderhoud en kwaliteit van de woningen met ‘goed’ wordt gewaardeerd. Woonmeij levert wat is afgesproken en de kwaliteit van het bezit is op orde, al wordt geen voorhoedepositie ingenomen. Opvallend zijn de hoge scores op het klanttevredenheid onderhoudsproces; dit verdient waardering!

Opgave Onderhoud, beheer en verduurzaming van woningen	Activiteiten 2021-2024	Resultaten 2021-2024
• Kwaliteit woningen 'goed' • Klanttevredenheid dienstverlening scoort minimaal een 8 • 2019 - 2030: 30% reductie CO2-uitstoot woningen • 2028: min. label C voor alle door te exploiteren woningen • 2026: 30% reductie CO2-footprint bedrijfsmiddelen, onderhoudswerkzaamheden, grondstoffen nieuwbouw	• Start aanpak woningen met DEFG labels • Bewustere inkoop, minder gas gebruik op kantoor en werken met een circulariteitsindex • Gratis energieadvies voor huurders met label D t/m G via gemeentelijke bespaarcoaches • Kosteloos uitvoeren van energiebesparende maatregelen door onderhoudsdienst en klusbus	• Score op kwaliteit woningen van 'goed' tot 'uitstekend' • klanttevredenheid onderhoudsproces scores tussen 7,5 en 8,2 • Score algemene dienstverlening 'A' in Aedes Benchmark (2024) • 20% CO2 reductie in de woningvoorraad • 2024: 11,3% woningen met DEFG label t.o.v. 14,8% in 2021 (Nb. methodiek is veranderd)

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen en oordeel commissie maatschappelijke waarde

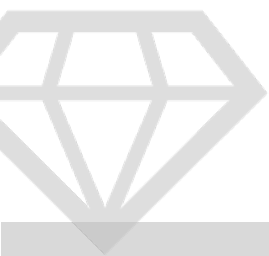
Woonmeij heeft de afgelopen jaren een solide prestatie neergezet, wat leidt tot de beoordeling 'goed'. De woningopleveringen komen steeds beter op gang. Met een ambitieus maar realistisch bouwprogramma voor de komende jaren laat Woonmeij zien goed voorbereid te zijn. Dat is een knappe prestatie. Ook op het gebied van woonlasten zijn de keuzes doordacht, wat bevestigd wordt door de mooie waardering van de HBW op dit punt. Daarnaast neemt Woonmeij sociaal-maatschappelijk verantwoordelijkheid onder meer door uiteenlopende (grote) projecten en te investeren in wijkbeheer. Tegelijkertijd is er nog een zoektocht naar de juiste rol op dit terrein, een zoektocht die ook door partners wordt herkend – het is nu tijd om die positie duidelijker in te nemen. Tot slot is de kwaliteit van het woningbezit op orde, wat een stevig fundament biedt voor de verdere ambities.

Sterke punten:

- + Goede en consistente prestaties
- + Ambitieuze en concreet woningbouwprogramma
- + Relatief lage woonlasten voor huurder
- + Waar nodig doet Woonmeij een stapje extra en steekt haar nek uit
- + Kwaliteit woningbezit goed, stappen in verduurzaming gezet
- + Mooie scores op klanttevredenheid dienstverlening

Leerpunten:

- Naast nieuwbouw ook kansen benutten op gebied van woning splitsen en samenwonen vormen
- Kijk of er nog creatieve mogelijkheden zijn om de doorstroming verder te stimuleren
- Voer zowel intern als extern het gesprek over de regierol in sociaal maatschappelijke opgave en neem vervolgens positie in



4 Maatschappelijke verankering



Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.



Bevindingen commissie

Woonmeij is een vereniging en als toegelaten instelling werkzaam in de Brabantse Meierij-regio. Woonmeij is in 2018 ontstaan vanuit een fusie tussen woningbouwvereniging Wovesto en bouwvereniging Huis & Erf. Woonmeij ziet samenwerking met lokale en regionale partners als essentieel om maatschappelijke opgaven effectief aan te pakken. Vanuit betrokkenheid bij ontwikkelingen in het werkgebied wil zij een betrouwbare en actieve partner zijn. Deze samenwerkingsgerichte aanpak vormt een belangrijk onderdeel van het koersplan 2022-2031 'Prettig Duurzaam Wonen'

Beschrijvingen netwerken

Woonmeij werkt nauw samen met de HBW, met de gemeenten in haar werkgebied, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en ketenpartners.

HBW is een zelfstandige belangenvereniging met een eigen bestuur en opereert onafhankelijk van Woonmeij. HBW is in 2019 ontstaan uit een fusie van de Zelfstandige Huurdersvereniging Schijndel en de Huurdersbelangenvereniging Sint-Oedenrode. De samenwerking met Woonmeij is vastgelegd in een formele overeenkomst. Twee keer per jaar organiseert HBW een algemene ledenvergadering.

Iedere huurder van Woonmeij is automatisch lid van HBW. De vereniging behartigt de belangen van huurders en voert overleg met Woonmeij over onderwerpen als huurverhoging, onderhoud en klanttevredenheid. Daarnaast neemt HBW deel aan het tripartite overleg met de gemeenten waarin prestatieafspraken worden gemaakt.

Woonmeij werkt in twee gemeenten. In de **gemeente Meierijstad** werkt zij samen met de corporaties Area en BrabantWonen en de huurdersbelangenverenigingen aan het opstellen van prestatieafspraken. In de **gemeente Sint-Michielsgestel** vindt een vergelijkbare samenwerking plaats met BrabantWonen, Woonstichting JOOST en Huurdersbelangenverenigingen. Ook hier worden gezamenlijke prestatieafspraken vastgelegd. Daarnaast is Woonmeij betrokken bij bredere samenwerkingsverbanden op het snijvlak van wonen, welzijn en zorg, zoals de Steungroep WWZ Meierijstad en de Vergrijzingstafel Sint-Michielsgestel.

Woonmeij ziet voor zichzelf een voortrekkersrol in de samenwerking met de **10 collega-corporaties uit de regio Noord Oost Brabant**, gericht op het delen van kennis, het vergroten van efficiëntie en het versterken van gezamenlijke slagkracht. De voortrekkersrol uit zich onder andere in de voorbereiding van de regionale overleggen. Binnen het regionale samenwerkingsverband Thuispoort werkt Woonmeij samen met corporaties als Area, BrabantWonen, JOOST, Mooiland, Charlotte van Beuningen, Woonveste en Zayaz.

De commissie heeft met drie collega-corporaties gesproken: Brabant Wonen, Woonstichting JOOST en Area Wonen.

Woonmeij werkt intensief samen met **diverse zorg- en welzijnsorganisaties** aan projecten waarin wonen en zorg samenkomen, zoals WIJ-hoven, B'ons Thuis en het ouderinitiatief in Sint-Oedenrode.

Samenwerking met en invloed huurders

Samenwerking en communicatie

HBW waardeert de samenwerking met Woonmeij en beoordeelt de relatie en communicatie met goed tot uitstekend. Woonmeij wordt door de HBW gezien als open, toegankelijk en verbindend; men wordt betrokken en gehoord.

Invloed op beleid

HBW ervaart dat hun input daadwerkelijk wordt meegenomen, bijvoorbeeld bij:

- Nieuwe huurvoorwaarden – HBW is vanaf het begin betrokken;
- Koersplan – HBW heeft deelgenomen aan de stakeholdersbijeenkomst en Woonmeij heeft een toelichting gegeven in hun vergadering. Het koersplan is volgens de HBW ambitieus en HBW ziet dat Woonmeij goed ligt bij stakeholders;
- Klantvisie – proces van totstandkoming duurt lang, maar intentie is goed en zichtbaar ('Hart voor wonen').

Participatie en themabijeenkomsten:

- Er is een jaarkalender participatie opgesteld; in 2023 vier themabijeenkomsten, in 2024 o.a. over woningonderhoud en langer zelfstandig wonen;
- Enquête uitgezet onder huurders, de respons was hoog (1.222 huurders), deelname aan bijeenkomsten ca. 50–85 huurders;
- Positief is de grote betrokkenheid van huurders en inzet van Woonmeij om de bijeenkomsten te organiseren.

Aandachtspunten die vanuit de HBW worden meegegeven m.b.t. de themabijeenkomsten:

- Overweeg om de bijeenkomsten ook overdag te doen voor ouderen;
- Er is steeds ongeveer dezelfde groep aanwezig; benut de brede interesse beter en zorg indien nodig voor een grotere zaal;
- Balans tussen zenden en luisteren kan beter; van organisatie-/systeemperspectief naar klantperspectief.

Andere overlegvormen:

- *ALV en HBW*
In 2024 hebben Woonmeij en HBW de stap gezet om de ALV gezamenlijk te organiseren. Deze keuze kwam voort uit de wens om de krachten te bundelen en gezamenlijk het belang van huurdersinbreng te benadrukken. De voorbereiding, via een werkgroep met vertegenwoordigers van beide partijen, verliep volgens de HBW in goede afstemming;
- *Tripartite overleg*
HBW neemt deel aan het tripartite overleg. Zij geven aan dat ook hier sprake is van een

goede samenwerking met Woonmeij. Sinds kort is er afgesproken dat er voortaan een vooroverleg is met de bestuurder. Dit versterkt volgens de HBW de gezamenlijke inzet. HBW ervaart alle ruimte om eigen punten in te brengen en waardeert de strategische samenwerking met Woonmeij;

- *Contact met RvC*

Er is minimaal eenmaal per jaar overleg tussen RvC en HBW. Dit overleg wordt als laagdrempelig en positief ervaren.

Samenwerking met en invloed van andere samenwerkingspartners

Woonmeij wordt door de **gemeenten** ervaren als nabij, met korte lijnen en laagdrempelig in contact. De communicatie verloopt informeel. Woonmeij wordt bovendien gekenmerkt door een pragmatische houding: schouders eronder en in de 'doe- en meedenkstand'. De relatie kenmerkt zich volgens de gemeenten door het streven om daadwerkelijk partners van elkaar te zijn. Beide gemeenten erkennen dat er nog ruimte is voor verbetering in de samenwerking, waarbij zij nadrukkelijk erkennen dat vooral aan gemeentelijke zijde soms extra aandacht en capaciteit nodig is. Positief is dat bestuurders elkaar, wanneer nodig, snel weten te vinden. Wel verschilt de soepelheid van de samenwerking per gemeente. Beide gemeenten ervaren dat zij goed en vroegtijdig worden betrokken bij zowel strategievorming als uitvoering, waardoor er ruimte is om mee te sturen. Eén van de gemeenten benadrukt dat er sprake is van echte wederzijdse beïnvloeding: Woonmeij denkt bijvoorbeeld ook actief mee over de toekomstvisie en het sociaal beleid, steekt haar nek uit en trekt de kar mee. De andere gemeente constateert dat men elkaar op gebied van woningbouw nog onvoldoende begrijpt. Aandachtspunt dat wordt meegegeven is het, van beide kanten, vergroten van transparantie over investeringen, prioriteiten en inzet, zodat duidelijk wordt waar beide partijen op inzetten en dit in een vroegtijdig stadium kan worden afgestemd. Deze gemeente geeft aan dat meer inzicht en afstemming over investeringen de samenwerking kan versterken.

Collega-corporaties typeren Woonmeij als een betrouwbare en betrokken partner, die ondanks de bescheiden omvang veel oppakt en proactief handelt. Afspraken worden nagekomen en vaak wordt zelfs een stap extra gezet, bijvoorbeeld in de voorbereiding van regionale overleggen en bij de woondeals, waar Woonmeij meer levert dan strikt genomen verwacht mag worden. Er is ook waardering voor de inzet die Woonmeij toont in de samenwerking met gemeenten: met veel geduld blijft Woonmeij de verbinding zoeken, wat in de ene gemeente meer resultaat oplevert dan in de andere. Tegelijkertijd geven collega-corporaties aan dat Woonmeij richting gemeenten soms steviger en proactiever mag optreden. Doordat de samenwerking met één van de gemeenten stroef verloopt, wordt niet altijd het volle potentieel van de samenwerking benut.

Samenwerking WIJ-Hoven

WIJ-hoven is een vernieuwend woonconcept in de ontwikkelingsfase, waarbij Woonmeij samen met partners als Laverhof, de gemeente Meierijstad, welzijnswork, Dichterbij en een nabijgelegen basisschool plannen maakt voor de herontwikkeling van een bestaand woonzorgcomplex.

Het doel is een plek te creëren waar zelfstandig wonen, zorg nabij en gemeenschapsvorming samenkomen. Er wordt nadrukkelijk ingezet op community building, met ruimte voor ontmoeting en onderlinge betrokkenheid tussen bewoners. Woonmeij vervult hierin een centrale rol als trekker en ontwikkelaar, en werkt nauw samen met de betrokken partners om het concept in de komende jaren tot uitvoering te brengen.

In een dialoogsessie sprak de commissie met verschillende betrokkenen over de succesfactoren van het project, de rol van Woonmeij daarin en de leerpunten voor toekomstige projecten.

Typering van de inbreng van Woonmeij

Partners in het project Wij-Hoven ervaren Woonmeij als een betrouwbare en constructieve samenwerkingspartner, die zowel in woorden als in daden laat zien betrokken te zijn. Woonmeij wordt omschreven als toegankelijk en benaderbaar, met korte lijnen en makkelijk contact. De samenwerking wordt als prettig, vertrouwd en professioneel gekarakteriseerd.

Wat in het bijzonder opvalt, is dat Woonmeij een brede blik heeft: niet alleen de stenen, maar ook het sociaal-maatschappelijk perspectief telt mee. Het gaat om meer dan woningen bouwen; de vraag is hoe mensen prettig kunnen leven. Woonmeij heeft hier zeker oog voor, maar hoe daaraan door Woonmeij en de partners invulling te geven is nog in ontwikkeling. Woonmeij is realistisch en helder en zoekt samen naar het optimale resultaat voor alle partijen.

Partners waarderen daarnaast de ambitie en het bestuurlijke lef van Woonmeij: er worden tijd en middelen geïnvesteerd zonder dat de uitkomst vooraf vaststaat. Daarbij wordt een doelgerichte houding ervaren, waarin ook bij moeilijke vraagstukken constructief naar oplossingen wordt gezocht.

Succesfactoren	• Samenwerking vanuit gezamenlijke droom en ambitie; • Persoonlijk contact tussen partners is goed; • Belang van slagen is voor alle partijen groot; • Inzet van projectontwikkelaar van Woonmeij wordt gewaardeerd en getypeerd al inhoudelijk sterk en verbindend; • Hobbels zijn overwonnen door verbinding te blijven zoeken.
Rol en lessen voor Woonmeij	• Woonmeij heeft expertise op woningbouw, benut kennis en expertise van anderen als het gaat om bijvoorbeeld de ontwikkeling van scholen en zorg; • Vitale leefgemeenschappen bestaan uit de mensen die er wonen. Welke rol en verantwoordelijkheid pakt Woonmeij hierin? Maak daar een goede afweging vanuit de brede volkshuisvestelijke rol die Woonmeij heeft en schuif het vraagstuk niet te lang vooruit; • Blijf actief communiceren en in verbinding met stakeholders. Dat kun je in dergelijke complexe projecten nooit genoeg doen.
Gezamenlijke aandachtspunten	• Houd oog voor het tijdig bij elkaar brengen en houden van het ruimtelijke en sociale spoor; • Ontwikkeling van het sociale spoor 'hoe bouwen we met elkaar een gemeenschap' vraagt aandacht, bespreek dit vraagstuk expliciet met elkaar en maak daar afspraken over; • Zorg dat de ontwikkeling van Wij-hoven niet losraakt van de bewoners van Wij-bosch; • Borg continuïteit van betrokken personen in langdurige gebiedsontwikkelingen, zodat persoonlijke verbinding behouden blijft en gezamenlijke ambities, dromen en eerdere afspraken niet verloren gaan.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen en oordeel commissie maatschappelijke verankering

De commissie waardeert dat Woonmeij stevig is verankerd in haar werkomgeving en vindt het oordeel 'uitstekend' op zijn plaats. Woonmeij onderhoudt sterke relaties met gemeenten, collega-corporaties, HBW en de partners in de ontwikkeling van Wij-Hoven. Een voorbeeld van goede participatie, waar ook andere corporaties in het land van kunnen leren, is de grote inzet van Woonmeij om huurders te betrekken door middel van enquêtes en themabijeenkomsten waarbij resp. respons en opkomst hoog is.

Uit de gesprekken met partners blijkt dat Woonmeij diep geworteld is in het gebied en wordt ervaren als een betrouwbare partner die doet wat zij belooft en bereid is een stap extra te zetten. De commissie ziet bovendien dat Woonmeij actief investeert in samenwerking: met geduld waar nodig, met een luisterende houding en met wederzijdse beïnvloeding en wederkerigheid.

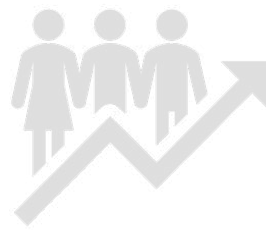
Sterke punten:

- + Sterk verankerd in de omgeving
- + Goed ontwikkeld model van huurdersparticipatie met zowel de formele huurdersorganisatie als met betrokken huurders op thema-avonden
- + Betrouwbare partner
- + Actief en geduldig in samenwerking

Leerpunten:

- Bespreek actief met partners de rol- en taakverdeling in het sociale domein en ontwikkel daaraan voorafgaand een eigen visie op rolopvatting
- Blijf de relatie met de gemeente versterken door keuzes en afwegingen goed toe te lichten en elkaars perspectief te begrijpen





5 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties. De visitatiecommissie kijkt daarbij naar de kwaliteit van dat proces en of dit de goede mix van robuustheid en adaptiviteit heeft.

Bevindingen commissie

Strategie

Totstandkoming van de koers

De strategische koers van Woonmeij wordt gekenmerkt door een zorgvuldig opgebouwd en cyclisch proces. Het Koersplan 2022-2031 – Prettig, duurzaam wonen vormde hierin afgelopen jaren het ankerpunt. De basis voor dit plan werd gelegd in 2019, als vervolg op de fusieorganisatie die in 2018 was ontstaan. Vanaf dat moment werd niet alleen de interne samenhang versterkt, maar ook de verbinding gelegd met de bredere context waarin Woonmeij opereert: de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven én het perspectief van de klant. Bij totstandkoming van dit koersplan en het inmiddels vernieuwde koersplan (2025-2034), zijn zowel medewerkers als externe stakeholders actief betrokken. De commissie heeft vanuit verschillende kanten waardering gehoord voor de wijze waarop input gegeven kon worden op de koers.

Fundament en denkkader

Voor de uitwerking van de koers maakt Woonmeij gebruik van het driekamermodel.

- Maatschappelijke waarde (hart voor jouw thuis) – zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van goede kwaliteit in een leefbare omgeving;
- Vastgoedwaarde (hart voor jouw huis) – de omvang, de beschikbaarheid, samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad;
- Vermogenswaarde (hart voor jouw toekomst) – verantwoord inzetten van maatschappelijk vermogen.

Daarnaast benoemt Woonmeij de organisatiewaarde (hart voor Woonmeij). Hierbij ligt de nadruk op professionalisering en continu leren, met de medewerkers als verbindende factor tussen de drie kamers.

De commissie vindt dit een sterk denkkader en heeft waardering voor de consistente wijze waarop dit is uitgewerkt.

Strategische keuzes en koerswijzigingen

Zoals eerder al beschreven werd in het koersplan 2022-2031 een verschuiving zichtbaar naar meer focus op dienstverlening in het belang van de klant. Concrete uitwerkingen van de koers:

- Een opschaling van de bouwopgave van +600 naar +900 woningen;
- De blijvende ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn, met een sterkere koppeling tussen verduurzaming en betaalbaarheid;
- Het verankeren van kernwaarden – klant centraal, respect, betrouwbaarheid en verantwoordelijkheid nemen – als richtinggevende principes in het dagelijks handelen.

Om de koers duurzaam én wendbaar te maken, kiest Woonmeij voor een herijking van de koers elke twee jaar. Dit cyclisch proces maakt het mogelijk om in te spelen op veranderende omstandigheden, zonder de langetermijnambitie uit het oog te verliezen. Het onderstreept de responsiviteit van de organisatie en vergroot tevens de robuustheid van het beleid.

Koersplan 2025-2034

Het Koersplan 2025-2034 'Samen zorgen voor prettig wonen' borduurt voort op de eerder ingezette richting, maar legt nog sterker de nadruk op het handelen vanuit het perspectief van de klant. Deze koerswijziging werd voorbereid via een gefaseerde aanpak:

- 2023: ontwikkeling van de 'Visie op de organisatie';
- 2024: doorvoering van interne organisatieveranderingen;
- 2025: start met herijkte strategische doelen in een vernieuwde organisatiestructuur.

Zo wordt zichtbaar hoe Woonmeij haar koers zorgvuldig opbouwt: met een stevige basis, duidelijke waarden en strategische ambities, én met de ruimte om tijdig aan te passen aan een veranderende omgeving.

Vertaling koers

De koersplannen bevatten zowel doelstellingen als de uitwerking van het 'hoe'. Via de begroting, afdelingsjaarplannen en prestatieafspraken worden deze ambities concreet gemaakt. Zo fungeert het koersplan als strategisch kapstok voor keuzes en plannen. De commissie heeft deelbeleid gezien op het vlak van o.a. leefbaarheid, wonen, welzijn & zorg (WWZ), duurzaamheid, portefeuillemanagement. De portefeuillestrategie stamt uit 2022 en wordt momenteel, via verschillende integrale werkgroepen, herijkt en zal naar verwachting begin 2026 gereed zijn.

Monitoring en bijsturing

De voortgang op de doelstellingen wordt systematisch gevolgd via de KPI-matrix in de tertiaalrapportages. Deze rapportages zijn opgebouwd volgens de indeling van het koersplan – maatschappelijke waarde, vastgoedwaarde, vermogenswaarde en organisatiewaarde – waardoor de koers zichtbaar en consistent is doorvertaald naar de planning- en controlcyclus. Naast de KPI's wordt ook de voortgang van de prestatieafspraken in de tertiaalrapportages meegenomen. De rapportages zijn zeer uitgebreid en bieden daarmee een volledig beeld. Tegelijkertijd bestaat al langere tijd, onder meer vanuit de RvC, de wens om de rapportages compacter te maken. De commissie begrijpt dat, met de nieuwe organisatie-inrichting, in 2025 naar verwachting een passende, meer beknopte vorm wordt gerealiseerd.

Om goed te kunnen bijsturen heeft Woonmeij in haar begrotingen diverse beleidsscenario's en exogene scenario's ontwikkeld en bijsturingsmogelijkheden aangegeven, conform de leidraad van de Aw. Daardoor is tijdig bijsturen mogelijk.

Bestuur en directieteam (DT)

De commissie ziet dat de organisatie onder leiding van de huidige bestuurder (sinds 2018) stabiel en zorgvuldig wordt aangestuurd. De bestuurder wordt ervaren als degelijk, in control en krijgt ook van externe partners waardering voor de wijze waarop hij de organisatie leidt.

In de afgelopen jaren groeide, onder andere door de grote projectenportefeuille, de bouwopgave, verduurzamingsopgave en de verbreding van de maatschappelijke rol, de werklust en de span of control van de bestuurder. Vraagstukken op het snijvlak van beleid en strategie kwamen vaak rechtstreeks bij de bestuurder terecht. Dit leidde tot een (te) grote span of control voor de bestuurder. De commissie waardeert dat door middel van een organisatieverandering tijdig is geanticipeerd op deze kwetsbaarheid.

In 2024 is de organisatiestructuur aangepast met als doel meer slagkracht te creëren en de balans tussen strategie en uitvoering te verbeteren. Een managementlaag (directieteam) is toegevoegd waardoor vraagstukken meer integraal en strategisch kunnen worden opgepakt. Aangezien dit een recente wijziging is, is de doorwerking nog niet volledig zichtbaar, maar de eerste contouren zijn er zeker.

Naast de invoering van een managementlaag is de organisatie ook verstevigd in omvang en expertise: in relatief korte tijd zijn er circa twintig medewerkers bijgekomen. Daarmee is de personele capaciteit aanzienlijk uitgebreid.

Daarnaast zijn er verdere ontwikkelstappen gezet, zoals het werken met kernteams, proces- en dataspecialisten en een sterkere focus op integraliteit in processen. Een voorbeeld hiervan is

het kernteam portefeuillesturing dat gezamenlijk taken vervult die bij andere corporaties vaak bij een portefeuillemanager belegd zijn. Ook binnen afdelingen wordt gewerkt aan meer verbinding. Zo zijn binnen de afdeling Klant en Wonen drie teams samengevoegd tot één afdeling, waarmee samenwerking en samenhang worden gestimuleerd. Omdat de werkprocessen al goed waren vastgelegd, lag er al een stevige basis en kan de vervolgstap nu gemakkelijker worden gezet.

Met de invoering van de managementlaag ontstaat er ruimte om niet alleen in de dagelijkse operatie te werken, maar ook gericht aan de verdere ontwikkeling van de organisatie. De commissie ziet hierin een mooie ontwikkelkans, door meer focus op strategievorming, samenwerking over afdelingen heen en een faciliterende managementstijl die medewerkers betreft.

Tegenkracht

De commissie ziet dat de borging van tegenkracht binnen de organisatie de afgelopen periode steviger is geworden. Al langer waren er functies zoals de bestuurssecretaris, strategisch beleidsadviseur en de controller die hieraan bijdroegen. Met het invoeren van het directieteam is er sprake van verdere doorontwikkeling: er is meer ruimte voor het integrale sturing.

Tegenkracht krijgt vorm doordat bij belangrijke trajecten, zoals projectontwikkeling, alle disciplines in de verschillende fases betrokken zijn. Hierdoor wordt een onderwerp vanuit meerdere kanten belicht. Dit draagt bij aan kwalitatief goede en voorspelbare besluitvorming. Binnen Woonmeij wordt er gestreefd naar consensus. Als er geen draagvlak is, wordt niet zomaar doorgeslagen.

De commissie ziet dat door de komst van het nieuwe DT, met een aantal van buiten geworven managers, er ruimte ontstaat om inhoudelijk te discussiëren en de confrontatie aan te gaan waar nodig. Dit gesprek vindt nu plaats op een hoger en integraler abstractieniveau dan in de tijd van de coördinatoren.

De onafhankelijke positie van de controller en de bestuurssecretaris zijn geborgd omdat zij deel wel uitmaken van het directieteam, maar geen stemrecht hebben. Daarmee leveren zij waardevolle input, zonder onderdeel te zijn van de besluitvorming.

Ondernemingsraad (OR)

De commissie ziet dat de OR in de recente organisatieverandering op een goede manier is meegenomen. Er was geen sociaal plan nodig, omdat de veranderingen vooral toevoegingen en versterkingen (op alle lagen) betroffen. Over het algemeen zijn deze veranderingen positief ontvangen door medewerkers.

De relatie tussen de OR en de bestuurder wordt door de OR als positief ervaren. De bestuurder neemt de OR serieus en betreft haar vaak actief bij besluitvorming. Regelmatig wordt om advies gevraagd, ook wanneer formeel alleen instemmingsrecht geldt. Onderwerpen als nieuwe beleidsstukken, de voortgang van de organisatieverandering, vacatures en ziekteverzuim staan standaard op de agenda, waardoor de OR goed zicht houdt op belangrijke ontwikkelingen.

Daarnaast worden medewerkers breed uitgenodigd om mee te denken over inhoudelijke en organisatorische ontwikkelingen. Een aandachtspunt dat de OR signaleert, is dat de interne communicatie rondom nieuw beleid en de implementatie daarvan soms duidelijker kan. Daarbij wordt transparantie over waar het DT mee bezig is, soms nog gemist. De OR heeft er vertrouwen in dat dit, mede door de inzet van processpecialisten en het nieuwe DT, verder zal verbeteren.

Met de recente versteviging van de organisatie – door de instroom van een groot aantal nieuwe medewerkers en de relatief nieuwe samenstelling van de OR – ziet de commissie duidelijk groeipotentieel voor de OR. Er ligt daarmee een kans om de eigen rol verder te versterken en de positie ten opzichte van de bestuurder steviger te verankeren.

Intern toezicht

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf leden, ieder met een eigen profiel, waardoor een multidisciplinair team is gevormd. De raad vergadert gemiddeld zeven keer per jaar. De huurderscommissarissen hebben minimaal 1 keer per jaar contact met de HBW en zijn aanwezig bij de themabijeenkomsten en de ALV. Daarnaast is er 2 keer per jaar contact met de OR.

De samenwerking tussen bestuur en RvC kenmerkt zich door wederzijds vertrouwen. De commissie ziet dat er ruimte is om de scherpste te zoeken, bijvoorbeeld bij het vraagstuk rond een mogelijke verdergaande samenwerking met een corporatie uit de regio. De zorgvuldigheid waarmee dit proces is aangepakt, wordt door de visitatiecommissie gewaardeerd.

Binnen de RvC zijn twee commissies actief: de remuneratiecommissie en de audit- en vastgoedcommissie (AVC). Bij de AVC komen naast reguliere audit- en vastgoedonderwerpen soms ook meer strategische vraagstukken aan bod, zoals duurzaamheidsinvesteringen. De visitatiecommissie signaleert dat de RvC zoekt naar een goede balans in de agendering: enerzijds benutten van de diepgang van de AVC, anderzijds voorkomen dat strategische onderwerpen te veel daar blijven liggen en daardoor onvoldoende met de voltallige raad besproken worden. Een brede dialoog met inbreng van alle perspectieven blijft van belang.

De commissie constateert dat volgens het rooster van aftreden in de periode 2027-2028 de termijn van vier van de vijf RvC-leden afloopt waarbij geen herbenoeming mogelijk is. In het

kader van de continuïteit is het belangrijk daar tijdig op te anticiperen en goede overdracht te borgen.

Besluitvorming

De commissie ziet dat besluitvorming binnen Woonmeij zorgvuldig en grondig wordt voorbereid. Dit geeft de RvC de mogelijkheid om zich tijdens vergaderingen te richten op de strategische discussie. Tegelijkertijd signaleert de commissie dat té uitgebreide voorbereiding ook een risico kan vormen: de ruimte voor een open gesprek over keuzes en afwegingen kan hierdoor kleiner worden. De RvC spreekt de wens uit nadrukkelijk als sparringpartner van de bestuurder op te (willen) treden, een ontwikkeling die zichtbaar wordt ingezet en door de bestuurder wordt gewaardeerd. Met de komst van het nieuwe DT, dat meer op strategisch niveau zal opereren, ziet de commissie bovendien een goede voedingsbodem om strategische vraagstukken – zoals portefeuillesturing – in de RvC verder te verdiepen.

Organisatie

Woonmeij heeft de afgelopen jaren grote stappen heeft gezet in nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. De RvC ziet dat deze ontwikkeling de nodige druk op de organisatie met zich meebrengt. Uitdaging is de balans tussen de ambities van Woonmeij op nieuwbouw en verduurzaming en de capaciteit van de organisatie te bewaren. De commissie ziet dit als een thema dat regelmatig mag blijven terugkomen op de agenda van de RvC.

Extern toezicht

In 2023 heeft de Aw waardering uitgesproken voor het feit dat Woonmeij zichzelf toetst aan de hand van het beoordelingskader van de Aw/WSW en daar vervolgacties aan verbindt. De Aw is bijzonder positief over de transparantie en zelfreflectie van Woonmeij. Daarbij ziet zij dat Woonmeij de samenwerking met andere partijen en met haar huurders niet uit de weg gaat. In 2024 heeft de Aw vervolgens aangegeven dat Woonmeij gedeprioriteerd is. Woonmeij heeft daarom geen toezichtbrief ontvangen.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen commissie

De commissie ziet dat Woonmeij op stabiele en zorgvuldige manier wordt aangestuurd. Het koersplan heeft een helder denkkader, blik 10 jaar vooruit waarbij elke 2 jaar herijking plaatsvindt. Bij die herijking wordt input van medewerkers en stakeholders meegenomen, wat het draagvlak en onderlinge relaties versterkt. De commissie ziet een grote ambitie, met name op gebied van nieuwbouw. Het koersplan wordt uitgewerkt in een begroting en afdelingsjaarplannen. De recente invoering van het nieuwe DT geeft de verwachting dat er in de uitwerking van de koers meer integraliteit en strategisch perspectief zal ontstaan. Ook ziet de commissie in de invoering van de DT- structuur kans dat tegenkracht nog beter wordt geborgd, wat als een waardevolle ontwikkeling wordt beschouwd.

De voortgang wordt zorgvuldig gemonitord in tertiaalrapportages. Deze zijn degelijk en uitgebreid. Hierin ziet de commissie ruimte voor verbetering; dat kan compacter, scherper en meer gericht op strategische doelen.

De realisatiegraad in nieuwbouw bleef afgelopen jaren nog wat achter, naar verwachting zal dat komende jaren bijtrekken. Tegelijkertijd is dit ook een aandachtspunt. De commissie ziet een hoge ambitie voor een organisatie van deze omvang. Het is belangrijk risico's tijdig te signaleren en daarop te anticiperen. De commissie ziet dat de RvC hier oog voor heeft.

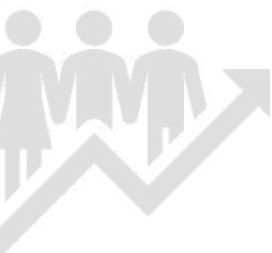
“Woonmeij zet vaak een stapje extra”

Sterke punten:

- + Gedegen besturing
- + Versterking van de organisatie op basis van ambitieuze koers
- + Weloverwogen keuzes m.b.t. risico's
- + Kracht en tegenkracht goed vormgegeven en kunnen verder ontwikkelen met nieuw DT en OR
- + Verhoudingen raad van commissarissen, bestuurder, controller, DT in balans met ruimte voor open gesprek

Leerpunten:

- Tertiaalrapportage meer resultaat- en doelgericht inzetten
- Investeer in zelfkritische blik, juist wanneer het goed gaat, de ambitie hoog is en organisatie volop in ontwikkeling is





6 Maatschappelijke capaciteit

Het visitatieveld Maatschappelijke capaciteit onderzoekt de randvoorwaarden voor het maatschappelijk presteren. Het gaat over de vraag of de corporatie voldoende is toegerust voor de opgaven, zowel financieel als de manier waarop de organisatie zelf klaar is voor de opgaven.

Bevindingen commissie

Financiële positie

In de afgelopen jaren heeft Woonmeij de solide financiële positie geconsolideerd. Het inzicht in de financiële polsstok is in die periode toegenomen, mede door de sterke toename van investeringsplannen en soms onverwachte veranderingen in het landelijk volkshuisvestingsbeleid. Woonmeij anticipeert daar goed op en heeft scenario's ontwikkeld om aan de opgave en verplichtingen te kunnen blijven voldoen. Uit de meerjarenprognoses blijkt dat de investeringsplannen gerealiseerd kunnen worden.

Woonmeij zakt dit jaar eenmalig onder de ICR-norm. De RvC geeft aan dat Woonmeij meerjarig aan de normen voldoet en er goed onderbouwd nu eenmalig wordt afgeweken. Zowel RvC als DT vinden het belangrijk dat die flexibiliteit er is, waarbij het goed is dat er verschillende scenario's zijn ontwikkeld en doorgerekend. Onzekerheid met betrekking tot politieke maatregelen wordt als een groter risico gezien. De commissie constateert dat zowel binnen de RvC als het DT weloverwogen afwegingen worden gemaakt. Daarbij kiest Woonmeij er bewust voor om niet uitsluitend de veilige weg van bestaande normen te volgen, maar – met zorgvuldigheid en goede onderbouwing – te handelen in het belang van de huurder. Volgens het WSW heeft Woonmeij een goede financiële positie, zowel op de vermogens- als de kasstroomratio's en is een woningcorporatie met een laag risicoprofiel.

Organisatiecapaciteit

Op basis van de ambities in de koers heeft de bestuurder in 2023 een 'visie op de organisatie'

geschreven met als doel de organisatie te versterken gezien de grote ambitie en kwetsbaarheid op bepaalde posities. Deze zorgvuldig onderbouwde visie is vervolgens uitgewerkt in een organisatieplan en een sturingsfilosofie. Dit heeft ertoe geleid dat in 2024 een managementlaag is toegevoegd (zie ook besturing) en de formatie is uitgebreid van 53,1 fte in 2021 naar 69,3 fte in 2024. Dat is een flinke groei, die al gebaseerd is op de groei van het aantal woningen naar 6.000 (overeenkomstig nieuwbouwambitie).

Toch blijft de vraag of de organisatie, gezien de omvangrijke nieuwbouwambitie en de stevige rol in het regionale netwerk, de hoge ambitie structureel kan blijven waarmaken. De RvC signaleert dit terecht als aandachtspunt; de commissie herkent dit en benadrukt het belang van blijvende aandacht hiervoor.

In het koersplan valt op dat er een hoofdstuk is gewijd aan 'Hart voor Woonmeij'. Dit toont dat er in de organisatie, naast alle inhoudelijke ambitie, oog is voor het kapitaal van de organisatie, namelijk de kwaliteit en mate van betrokkenheid van medewerkers. De visitatiecommissie heeft gezien dat dit wordt gevoeld en gewaardeerd door partners en medewerkers. Daarbij is het mooi dat -in tijden van krapte op de arbeidsmarkt- het Woonmeij gewoon lukt om voldoende geschikte medewerkers aan zich te binden.

De visitatiecommissie ziet in het DT een nieuw, enthousiast en kundig team dat de organisatie graag verder vooruit wil brengen. Het is een team in ontwikkeling dat zoekt naar een goede vorm van samenwerking, wil aansluiten bij wat goed gaat en wil ontwikkelen waar nodig.

Jaarlijks wordt er bij Woonmeij een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd. Ondanks dat 2024 het jaar van de organisatiewijziging was, wat altijd met enige onrust gepaard gaat, zijn de resultaten daarvan goed. Ook de scores op klanttevredenheid laten mooie resultaten zien.

De OR heeft aangegeven dat er een fijne sfeer is onder collega's en de samenwerking over het algemeen goed verloopt. Werkdruk is een standaard onderwerp op de agenda van de OR. De ervaring is dat, indien nodig, daar door de bestuurder goed op wordt geschakeld.

Totaaloordeel commissie

Belangrijkste bevindingen commissie

De financiële capaciteit van Woonmeij is gezien de meerjarenprognoses toereikend. Om goed bij te kunnen sturen heeft Woonmeij in haar begrotingen diverse beleidsscenario's ontwikkeld en bijsturingmogelijkheden aangegeven, conform de leidraad van de Aw. De commissie constateert dat de organisatie volop in ontwikkeling is. Dit gaat vanzelfsprekend gepaard met enige onrust, maar tegelijkertijd ziet de commissie dat er breed vertrouwen bestaat in de ingezette koers en dat de eerste positieve resultaten zichtbaar worden. Voor een organisatie van deze omvang betreft het een ingrijpende verandering, die niet zonder risico's is. De commissie wil benadrukken dat het van belang is elkaar scherp te houden; wanneer processen goed verlopen, kan het risico ontstaan dat die scherpste verslapt.

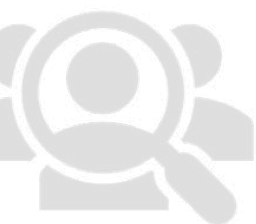
“We zijn bewust bezig met waar we naartoe gaan.”

Sterke punten:

- + Gezonde financiële positie en ontwikkelde scenario's
- + Goede afweging met betrekking tot afwijking ICR-norm
- + Lerend vermogen in de organisatie, tijdig geanticipeerd op kwetsbaarheid

Leerpunten:

- Oog houden voor impact van organisatie-verandering
- Let op de kwetsbaarheid in de organisatie o.a. rondom projectontwikkeling; de opgave is groot voor een corporatie met de omvang van Woonmeij



7 Bestuurlijke reactie op het visitatierapport 2025, Woonmeij

Inleiding

In het voorjaar 2025 is na een selectietraject aan visitatiebureau Raeflex de opdracht verstrekt om voor Woonmeij de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uit te voeren. In overleg met Raeflex is binnen de mogelijkheden van de geldende visitatiesystematiek afgestemd waar extra aandacht op te vestigen of waar ontwikkelpotentie te verwachten is.

De visitatiecommissie is gedegen en professioneel te werk gegaan. Het visitatieproces verliep soepel en de gesprekken met de visitatoren waren open, zelfkritisch en droegen bij aan een reflectie op de visitatieperiode. De uitgevoerde visitatie is door Raeflex uitgewerkt in een heldere rapportage, welke zeer toegankelijk is voor eenieder.

De eerste kwalitatieve inzichten uit de visitatie gaven een positief beeld en met gepaste trots kijken we inmiddels terug op een positieve rapportage, die voortkomt uit de visitatie over de afgelopen vier jaar. Het visitatierapport brengt een duidelijk beeld van Woonmeij naar voren als een zeer maatschappelijk betrokken en toegankelijke woningcorporatie met een stevige ambitie, waarmee op basis van vertrouwen is samen te werken. Medewerkers zetten een stapje extra waar nodig en zijn graag bereid om mee te denken. We bouwen actief aan meer contact met huurders over wat hen bezighoudt en dat wordt gezien door alle betrokkenen. Woonmeij wordt gezien als een sterk met haar omgeving verbonden corporatie.

Om deze bestuurlijke reactie ook bewust vanuit de organisatie te laten komen is met een klankbordgroep van diverse medewerkers gespard over welke inzichten zij uit het visitatierapport halen. En dan met name vanuit hun eigen perspectieven. Ook deze inzichten komen terug in de tops die we zullen koesteren en de tips waar we mee aan de slag gaan.

Veel herkenning in de bevindingen

Het lezen van de rapportage geeft veel herkenning. Het rapport brengt waardevolle complimenten voort. Met name de bevestiging op dat we de goede dingen doen, we ambitieus en betrokken zijn én dat we een prettige en betrouwbare partner zijn. Daarnaast geeft het visitatierapport ook een mooi compliment over de bewuste investering in onze organisatie om onze ambities ook waar te kunnen maken. Hieraan ging een visie op de nabije toekomst en onze volkshuisvestelijke rol vooraf en dit wordt als een top verwoord door de commissie.

Zowel de herkenbare en verhelderende positieve bevindingen (tops), als ontwikkelpunten (tips) in het rapport, geven ons bevestiging én richting om te blijven verbeteren komende jaren. In algemene zin zijn wij trots op het beeld dat geschetst wordt in het visitatierapport, maar we herkennen ook de verbeterpunten. Hierop gaan wij onderstaand in.

Maatschappelijke waarde (score: goed)

Wij zijn er zeer tevreden over dat onze ambities en prestaties gewaardeerd worden door onze omgeving. Dit maakt ook dat we met de inzet van onze organisatie de grote opgave kunnen blijven oppakken op de manier zoals we dat al hadden ingezet. De terechte tip om aandacht te blijven geven aan de rek in de capaciteit van onze organisatie pakken we reeds op en zullen we nog nadrukkelijker een plek geven in het open gesprek over ambities, realistische doelen en een goede werkbilans om als medewerker het verschil te kunnen blijven maken en daar waar nodig extra stapjes te kunnen blijven zetten. Daarbij blijven we de klanttevredenheid ook als belangrijke graadmeter gebruiken.

We bouwen de filosofie van het hand in hand gaan van medewerkersbetrokkenheid/tevredenheid en klanttevredenheid en “verantwoordelijkheid laag” verder uit in onze organisatie.

De tip om juist ook focus aan te brengen in wat we wel én wat we niet doen, in met name het sociale domein, nemen we ter harte. Dit om de medewerkers en onze samenwerkingspartners te helpen in het bereiken van gezamenlijke resultaten in de woonomgeving van onze huurders.

Maatschappelijke verankering (score: uitstekend)

Uiteraard stemt het ons trots dat we de hoogst mogelijke score krijgen op onze maatschappelijke verankering. Zelfs met deze hoge score blijven er ook verbeterpunten. Verbeterpunten waar we graag mee aan de slag gaan. We zetten door op de succesvolle nieuwe manier van huurdersparticipatie en gaan tegelijkertijd ook onderzoeken of we hiermee een nog breder bereik kunnen krijgen. Ter harte nemen we het signaal om aandacht te blijven hebben voor de verwachtingen die ontstaan als gevolg van onze sterke verankering. Een hoge ambitie en bereidheid leiden tot verwachtingen die we waar willen blijven maken. Juist een verduidelijking in wat we wel én juist niet binnen onze rol zien geven we aandacht en maken we bespreekbaar vanuit onze eigen rolopvatting. Een goede positiebepaling moeten we hiervoor als organisatie eerst zelf oppakken. Datgene waar we goed in zijn geeft dus ook aandachtspunten. Die top nemen we daarom dus ook graag als tip mee, zoals de visitatiecommissie bedoeld heeft.

Besturing (positieve reflectie, geen score)

Na een investering en verandering in de organisatie is het fijn om in het visitatierapport bevestigd te krijgen dat dit wordt gezien als een kracht. De bewuste keuzes die we als corporatie maken worden gezien door de visitatiecommissie. Daarnaast waarschuwt de commissie voor blinde vlekken en tipt een gezonde zelfkritische blik, juist ook in een periode dat het goed gaat in het verwezenlijken van alle ambities.

De tip om onze gedegen besturing nog verder te versterken, door onze Tertiaalrapportage beter in te zetten wordt inmiddels al ter hand genomen. Uit de interne sparringssessie met een brede groep collega's kwam ook naar voren dat hierin een extra kans ligt als communicatiemiddel. Deze pakken we dan ook direct als extra tip mee in hoe we onze sturing nog meer een herkenbaar hulpmiddel kunnen laten zijn voor een bredere werking binnen Woonmeij en misschien ook wel daarbuiten naar onze stakeholders. Mede om voortgang in en het bereiken van onze doelen nog dichterbij de medewerkers en stakeholders te brengen.

Maatschappelijke capaciteit (positieve reflectie, geen score)

Fijn om opnieuw bevestigd te krijgen dat we een goede uitgangspositie hebben om onze volkshuisvestelijke (investerings)capaciteit in te zetten en dat duidelijk gezien wordt dat we anticiperen op veranderingen in onze omgeving en op onze eigen kwetsbaarheden. De visitatiecommissie ziet echter nog steeds potentiële kwetsbaarheden in de capaciteit die nodig is voor onze grote nieuwbouwopgave. We herkennen deze zelf zeker en hebben er aandacht voor. Dit zal ook zo blijven in de komende jaren, omdat we deze opgaven voorlopig nog niet zien slinken en hem echt zien als één van de belangrijkste opgaven om volkshuisvestelijk het verschil te kunnen blijven maken.

Vooruitblik op basis van ons Koersplan

Begin 2025 is ons huidige Koersplan geüpdatet aan de inzichten die we op dat moment hadden. De uitgevoerde visitatie geeft een positieve respons op de ingezette ambitie, koers en werkwijze zoals opgenomen in ons Koersplan 2025-2034. Dit zetten we dan ook door met extra aandacht voor balans tussen realisme en ambitie. Onze rol binnen het maatschappelijk veld zullen we zelf nog meer verduidelijken, wat ten doel heeft om in de samenwerking met onze partners meer houvast te bieden. We nemen de tops uit het visitatierapport mee als complimenten voor al onze medewerkers en hun inzet, maar ook voor onze samenwerkingspartners. De tips zetten we om in kansen die we willen benutten om weer een beetje beter te worden. Ook de komende jaren blijven we ons doorontwikkelen en blijven we erop reflecteren of we de juiste dingen doen op een verantwoorde manier. We houden ons aan de opdracht die maatschappelijk en volkshuisvestelijk past bij de rol die we als Woonmeij kunnen en moeten oppakken. Dit deden we al en blijven we doen samen met onze samenwerkingspartners. Onze samenwerkingspartners waarmee we het verschil willen blijven maken voor onze huurders en woningzoekenden en de wijken waarin zij wonen.

Tot slot

Afsluitend danken we iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie. De leden van de visitatiecommissie, onze medewerkers, de Raad van Commissarissen, de huurdersvereniging, de gemeenten en alle andere samenwerkingspartners. De inzet en het enthousiasme waren open,

betrokken en professioneel. De tips én de tops nemen we mee op de weg die we reeds ingeslagen zijn, maar die we vooral op een nog betere manier willen voortzetten, zodat we “samen zorgen voor prettig wonen!!”

Schijndel, 14 november 2025

Dhr. Mark Wonders
Directeur Bestuurder

Dhr. Jaap Liebrecht
Voorzitter Raad van Commissarissen

BIJLAGE 1

Gesprekspartners bij visitatie Woonmeij

Interne gesprekspartners Woonmeij

Directeur-bestuurder

Mark Wonders

Raad van commissarissen

Jaap Liebrecht, voorzitter

Anita van Hezik

Kees van Uden

Pascale Bartels

Harry Salemink

Directieteam

Bauke Lagarde (manager klant & wonen)

Adnan Kolasinac (manager klant & vastgoed)

Mike van den Eijnden (manager financiën & digitale bedrijfsvoering)

Egi Kluijtmans (controller)

Ondernemingsraad

Angelique Hoksbergen

Simone van Holt

Externe gesprekspartners

HuudersBelang Woonmeij

Bea van Schaaijk

Marko Hermeler

Jeanneke van Santvoort

Gemeente

Rik Compagne (wethouder Meierijstad)

Sam Goossens (wethouder Sint-Michielsgestel)

Collega-corporaties

Patrick Barské (bestuurder Area)

Marieke Vossen (bestuurder JOOST)

Mascha Reek (beleidsadviseur JOOST)

Ineke van Roosmalen, (beleidsadviseur BrabantWonen)

Karlijn Janssen (beleidsadviseur BrabantWonen)

Dialogosessie Wij-hoven

Bert Fransen (Skopos)

John Moolenschot (Laverhof)

Tom ter Bekke (gemeente Meierijstad)

Joyce Jansen (Dichterbij)

Ralf Koenis (Sociaal werk Meierijstad)

Cherdine van Zutphen (Sociaal werk Meierijstad)