

WONINGBELANG



Maatschappelijke visitatie Van 2022 tot 2025

Bennekom, 22 juni 2026

Datum volgende visitatie 11 oktober 2030

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
De heer drs. R.O.J. van der Laan | algemeen commissielid
Mevrouw B.M. ten Klooster | secretaris

Bennekom, 22 juni 2026

In opdracht van Woningbelang heeft Raeflex de maatschappelijke visitatie woningcorporaties uitgevoerd. Woningbelang beheert 4344 woningen. De corporatie is werkzaam in de gemeente(n) Valkenswaard en Bergeijk.

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 Woningbelang onderzocht. Daarvoor heeft de commissie documenten bestudeerd en gesprekken gevoerd met tal van belanghebbenden binnen en buiten de corporatie. Verder hebben themagesprekken plaatsgevonden rond de thema's WoonLeefCirkel De Bogen en Verduurzaming. Op basis daarvan heeft de commissie dit rapport opgesteld.

Het rapport bevat verschillende onderdelen: zoals een position paper van het bestuur van Woningbelang, 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. Tot slot bevat het rapport een bestuurlijke reactie van Woningbelang.

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	8
3	Maatschappelijke waarde	11
4	Maatschappelijke verankering	22
5	Besturing	25
6	Maatschappelijke capaciteit	28
7	Bestuurlijke reactie	31
	BIJLAGE: Lijst geïnterviewde personen	32



1 Position Paper en factsheet



Position Paper

maatschappelijke visitatie 2022-2025

Onze bijdrage aan betaalbaar, duurzaam en inclusief wonen in leefbare wijken.



De wereld om ons heen is turbulent, verandert continu en brengt steeds meer complexe vraagstukken met zich mee. Hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen? Hoe verduurzamen we effectief en snel genoeg? Hoe nemen we bewoners mee in de warmtetransitie? En hoe gaan we om met vraagstukken zoals tweedeling in de samenleving en eenzaamheid?

De opgaven zijn groter en complexer dan ooit. Het is als schaken op meerdere borden tegelijk. Inmiddels weten we bijvoorbeeld dat we klimaatverandering voorlopig niet kunnen voorkomen, maar dat we maatregelen moeten nemen om de gevolgen voor onze huurders te beperken. Er zijn blijvende zorgen vanwege oorlogen, de inflatie is hoog en door de stijgende energieprijzen groeit bijvoorbeeld de zorg over de betaalbaarheid van de woonlasten. Toch is het die dynamiek die ons aanzet om het beste uit onszelf te halen. Want wij kijken naar wat er wél kan. Robuuste keuzes maken en slim samenwerken. Voor onze huurders, die recht hebben op een betaalbare woning in een fijne wijk.

Wie is Woningbelang?

Al ruim 100 jaar werken we aan wonen. Ons kantoor staat in Valkenswaard, evenals het grootste gedeelte van ons vastgoed. In totaal hebben we circa 4.350 huurwoningen in Valkenswaard en Bergeijk. Op verzoek hebben we ook geïnvesteerd in huisvesting voor bijzondere doelgroepen in Eindhoven en bouwden we een aantal Koopgarantwoningen in Waalre. We hebben ook maatschappelijk vastgoed zoals gezondheidscentra en zorgwoningen.

Onze missie

Woningbelang biedt mensen die zich niet op de vrije woningmarkt kunnen redden, huisvesting in een leefbare, duurzame en inclusieve omgeving binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE-regio) en primair in Valkenswaard en Bergeijk. Het liefst praten we over de bedoeling van Woningbelang. Samen met de hele organisatie hebben we het motto "Samen (ge)woon goed" bedacht. Dit geeft ons richtlijnen voor hoe we naar ons werk kijken.

Samen

De huidige vraagstukken van Woningbelang vragen om samenwerking op allerlei manieren: Samenwerken met onze (sociale) partners, met corporaties, co-makers en met onze huurders. Wij zijn betrokken bij onze huurders en wijken waar we signaleren, samenwerken en verbinden. 'Zorgen dat' in plaats van 'zorgen voor' is onze rol en dat doen we samen met ons omvangrijke netwerk. Binnen Woningbelang werken collega's en afdelingen er samen aan om tot een goed resultaat te komen.



(Ge)woon

Wij bouwen en verhuren duurzame woningen met een gewoon goede basiskwaliteit in prettige en inclusieve wijken, waar huurders hun thuis kunnen realiseren. De woningen en woonomgeving toetsen we aan de criteria veilig, heel en schoon. We reageren alert op wat we zien en horen. En dat alles doen we zo goedkoop als alleen Woningbelang dat kan. We garanderen een goede kwaliteit dienstverlening en een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Dat vinden wij gewoon.

Goed

Wat wij gewoon vinden, doen we vervolgens heel goed. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, maar ook wat we niet doen. We leggen daarbij graag uit waarom. Omdat vaak geldt dat (in één keer) goed uiteindelijk ook goedkoper is, sturen we op kwaliteit. Daarmee besparen we op onnodige kosten en borgen we de betaalbaarheid van onze woningen. Omdat ons beleid en onze processen altijd voor verbetering vatbaar zijn, worden we graag Elke dag beter! We geven vertrouwen en investeren in onze goede medewerkers.



Korte terugblik op visitatie in 2022

In 2022 behaalden we mooie cijfers waar we trots zijn. Het was voor ons de vertaling van onze betrokkenheid, inzet en ambities.

We zijn trots op de waardering van onze partners voor de geleverde prestaties. Vooral die voor onze ambitie op het gebied van verduurzaming. En dat we ondanks die forse investering in duurzaamheid, onze bedrijfslasten wisten te beperken waardoor we de huurprijzen betaalbaar konden houden. Ook de overname van de woningen van Vestia in Bergeijk in die tijd zien we nog steeds als een mooie prestatie.

De commissie gaf ons als verbeter suggesties om meer naar buiten te treden met onze prestaties en iedereen te laten zien dat wij hart hebben voor onze klanten, de leefomgeving en een duurzame samenleving. Maar ook de communicatie omtrent onze keuzes, werkwijze, projecten en meer 'gevoelige' onderwerpen mogen we niet uit de weg gaan en duidelijker en frequenter communiceren. Een andere verbeter suggestie was de wederkerigheid in het proces en de uitwerking van de prestatieafspraken te blijven borgen. De lokale opgaven vragen immers om een stijgende gezamenlijke inspanning en inzet. Op beide terreinen hebben we significante stappen gezet. Of we daarin voldoende geslaagd zijn, horen we ook graag terug van onze samenwerkingspartners.



Koersplan

In ons Koersplan 2023-2025 hebben we concrete ambities geformuleerd voor 5 maatschappelijke vraagstukken:

- Hoe realiseren we voldoende woningen?
- Hoe houden we woonlasten betaalbaar?
- Hoe zetten we ons in voor leefbare wijken?
- Hoe dragen we bij aan de verduurzaming?
- Hoe werken we aan een inclusieve samenleving?

KOERS PLAN 2023-2025



We zijn er super trots op dat we in een periode van mondiale en politieke instabiliteit het overgrote deel van onze ambities hebben bereikt. Soms zelfs meer dan we ons hadden voorgenomen! Zo hebben we meer woningen kunnen toewijzen aan starters, doorstromers en huishoudens met een middeninkomen. Behoren we - kijkend naar de bedrijfslasten - tot de beste corporaties van Nederland. Geven onze huurders een zeer ruime 7 voor zowel de waardering voor hun woning als voor hun wijk en hebben we nagenoeg geen woningen meer met een E-, F- of G-label. Ook heeft meer dan 60% van onze woningen zonnepanelen en hebben we meer dan 5 groen-blauwe daken gerealiseerd. We behaalden trede 2 op de PSO-ladder (begin 2026 zelfs trede 3!) en nemen deel aan een sterk MVO-netwerk in de regio.

Wat lastig blijft, is het plannen van onze nieuwbouwprojecten. We merken dat onze ambities en enthousiasme om iets te doen aan het woningtekort hoger ligt dan dat we in de praktijk gerealiseerd krijgen. Vaak komt dit door procedures die langer duren dan verwacht en door bezwaarprocedures die tegenwoordig eerder regel dan uitzondering zijn. We proberen hier met alles wat in onze macht ligt meer snelheid in te krijgen. O.a. door nauwe samenwerking met de gemeenten en door goede omgevingsdialogen aan de voor kant van nieuwbouwprojecten. Dat werkt, maar helaas nog niet altijd.



Wat zien we gebeuren, waar staan we nu en wat gaan we eraan doen?

Organisatie & Samenwerking

De afgelopen jaren hebben we als organisatie belangrijke stappen gezet in het realiseren van onze ambities. Veel van de doelen uit ons koersplan 2022-2025 zijn inmiddels gerealiseerd. Wat daarbij vooral opvalt, is dat we als organisatie sterker zijn geworden in het vertalen van strategische ambities naar concrete uitvoering. De stap van strategie naar realisatie is kleiner geworden.

Daarbij zien we ook een belangrijke ontwikkeling in de manier waarop we naar onze opgaven kijken. Waar thema's in het verleden soms nog afzonderlijk werden benaderd, werken we inmiddels veel integraler. Onze maatschappelijke doelen zijn steeds meer verweven geraakt in de dagelijkse praktijk van onze organisatie.

Een goed voorbeeld daarvan is het thema verduurzaming. Waar duurzaamheid eerder vooral een programma of project was, maakt het nu onderdeel uit van vrijwel alle waardeketens binnen onze corporatie. Hetzelfde geldt voor inclusiviteit. Dit zijn geen afzonderlijke beleidsvelden meer, maar thema's die in het werk van vrijwel alle medewerkers en teams terugkomen.

Leervraag Samenwerking:

Sluit onze samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijns-partners en regionale netwerken voldoende aan bij de opgaven die lokaal en regionaal spelen en wat kunnen we hierin anders of beter doen?

Ook in de samenwerking met onze belanghou- ders hebben we een duidelijke ontwikkeling doorgemaakt. Steeds vaker zoeken we actief de dialoog op om onze koers te bepalen, aansluiting te houden bij maatschappelijke ontwikkelingen en gezamenlijk stappen te zetten. Dat doen we niet alleen lokaal, maar ook regionaal en sectorbreed.

Daarvan zijn verschillende voorbeelden te noemen. Zo participeren wij in het samenwerkingsverband Building Balance, werken we intensief samen met de corporaties in de Metropoolregio Eindhoven, nemen we deel aan een gezamenlijk ICT-platform en zijn we betrokken bij initiatieven zoals de Woonleefcirkel in Valkenswaard. Deze samenwerkingen laten zien dat Woningbelang nadrukkelijk midden in de samenleving staat en actief zoekt naar partners om maatschappelijke opgaven gezamenlijk aan te pakken.

Leervraag WoonLeefCirkel:

Hoe beoordelen onze partners onze rol in de ontwikkeling van de Woon- LeefCirkel en wat is nodig om deze samenwerking verder te verdiepen zodat wonen, zorg en welzijn beter op elkaar aansluiten?

Intern werken we tegelijkertijd aan een verdere ontwikkeling van onze organisatie. Een belangrijke stap daarin is een nieuwe manier van organiseren waarbij we redeneren vanuit waardeketens. Daarbij kijken we niet primair naar afdelingen, maar naar het proces dat uiteindelijk waarde moet leveren voor onze huurders.



Vanuit dat perspectief zoeken we naar het optimale proces dat leidt tot de juiste resultaten voor de klant.

We zien dat teams elkaar steeds beter weten te vinden en dat vraagstukken vaker gezamenlijk worden opgepakt. Daarmee ontstaat meer ruimte om structurele problemen daadwerkelijk aan te pakken in plaats van ze alleen op te lossen binnen afzonderlijke onderdelen van de organisatie. Telkens is het uitgangspunt teams waarin medewerkers zich veilig, gezien en gesteund voelen, maar tegelijkertijd worden uitgedaagd om te groeien, te leren en te excelleren. Het creëren van een dergelijke werkomgeving vraagt blijvende aandacht en investering. De resultaten van deze ontwikkeling worden duidelijk zichtbaar.

Tegelijkertijd realiseren we ons dat er altijd ruimte blijft voor verbetering. De maatschappelijke opgaven waar wij voor staan worden complexer en vragen om een organisatie die zich blijft ontwikkelen. Daarom blijven we investeren in samenwerking, organisatieontwikkeling en procesverbetering. Ons uitgangspunt daarbij blijft het motto dat al jaren richting geeft aan onze organisatie: Elke dag beter worden!



Doorpakken op maatschap- pelijke thema's

De komende jaren staan voor Woningbelang in het teken van het vergroten van de beschikbaarheid van woningen én het beter benutten van de bestaande voorraad. Het woningtekort is en blijft een van de grootste maatschappelijke vraagstukken. Binnen onze mogelijkheden willen wij hier een substantiële bijdrage aan leveren.

De druk op de woningmarkt neemt in ons werk- gebied zichtbaar toe. De groep mensen die moeite heeft om zelfstandig een passende woning te vinden groeit.



Hoewel nieuwbouw een belangrijke bijdrage levert aan het verminderen van het woningtekort, realiseren wij ons dat oplossingen niet uitsluitend in het bouwen van nieuwe woningen gevonden kunnen worden. De komende jaren richten wij ons daarom nadrukkelijk ook op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Het bevorderen van kwalitatieve doorstroming speelt daarbij een belangrijke rol. Daarnaast experimenteren we met nieuwe woonvormen en creatieve oplossingen, zoals Friends wonen, hospitaoverhuur en het verdichten of optoppen van bestaande woningen. Op deze manier proberen we binnen de bestaande voorraad meer ruimte te creëren voor verschillende doelgroepen.

Leervraag Kwalitatieve doorstroming:

Waar laten we nog kansen liggen om doorstroming beter te benutten en maken wij daarin de juiste keuzes om meer huishoudens sneller passend te laten wonen?

Naast beschikbaarheid blijft ook betaalbaarheid een centraal thema. De druk op de woonlasten is voor veel huishoudens groot en dat raakt niet alleen de laagste inkomens. Ook middeninkomens ervaren steeds vaker dat het moeilijk is om een passende en betaalbare woning te vinden. Het

bewaken van betaalbare huren en het beheersen van woonlasten blijft daarom een belangrijk uitgangspunt in ons beleid.

Tegelijkertijd zien we dat de druk in wijken toeneemt. We signaleren een groeiend aantal situaties waarin bewoners te maken hebben met verward gedrag of criminele activiteiten, met overlast en soms zelfs bedreigingen tot gevolg. Deze ontwikkelingen vragen om een stevige en zichtbare inzet in de wijken. Woningbelang wil de komende jaren nadrukkelijker aanwezig zijn en de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners verder versterken om problemen vroegtijdig te signaleren en gezamenlijk aan te pakken.

Wij willen onverminderd bijdragen aan een samenleving waarin iedereen mee kan doen. In onze wijken en onder onze doelgroepen zien we verschillende mogelijkheden om samen met partners initiatieven te ontwikkelen die sociale verbondenheid en participatie versterken. Tegelijkertijd willen we ook als organisatie een inclusieve werkgever zijn. Om de maatschappelijke betrokkenheid van onze medewerkers te vergroten, nemen alle medewerkers jaarlijks deel aan een maatschappelijke stage. Daarmee vergroten we niet alleen het bewustzijn van onze maatschappelijke rol, maar versterken we ook onze verbinding met de gemeenschap.

De verduurzamingsopgave blijft een belangrijk speerpunt. Van woningcorporaties wordt verwacht dat zij een voortrekkersrol vervullen in de energietransitie. Het realiseren van nieuwe gasloze woningen en het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de bestaande woningvoorraad is een omvangrijke opgave die zich over meerdere decennia uitstrekt. Naast energiebesparing en duurzame installaties besteden wij daarbij ook aandacht aan circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en het gedrag van bewoners. Duurzaamheid is daarmee een integraal onderdeel geworden van onze manier van werken.

Als ik vooruitkijk, ben ik trots op wat we als organisatie hebben bereikt, maar ook realistisch over de uitdagingen die voor ons liggen. De complexiteit van het werk neemt toe en dat vraagt steeds meer van onze medewerkers en van ons managementteam. Het vraagt om een organisatie die zich voortdurend blijft aanpassen en ontwikkelen.

Er ligt dus nog volop werk voor ons. Ik kijk met vertrouwen naar de komende jaren. Met een betrokken organisatie, sterke samenwerkingspartners, een geactualiseerd koersplan 2026-2028 én een duidelijke maatschappelijke opdracht blijven wij ons inzetten voor betaalbaar wonen in leefbare en duurzame wijken.

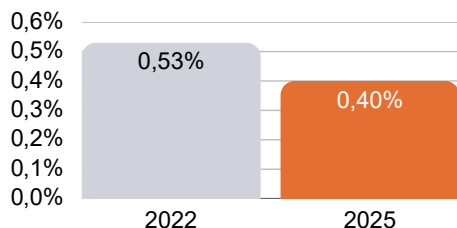
Leervraag Verduurzaming:

Maken wij de juiste keuzes om duurzaamheid integraal vorm te geven en hoe kunnen we samen met partners beter sturen op energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en bewonersgedrag?

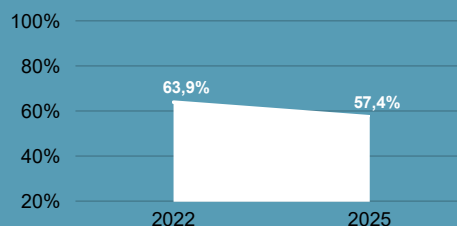
Woningcorporatie Woningbelang
Waalreseweg 5
5554 HA Valkenswaard
(040) 208 38 38
www.woningbelang.nl
info@woningbelang.nl



HUURACHTERSTAND



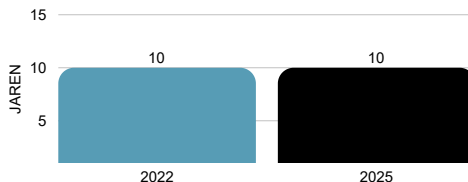
MAXIMAAL REDELIJKE HUUR



DOORSTROMING WONINGEN



INDICATIE INSCHRIJFTIJD WONINGZOEKENDEN



SOCIALE OPGAVER

- Sinterklaasmarkt
- Samen Valkenswaardig: duurzaamheidsmarkt



WAARDERING HUURDERS VOOR LEEFBAARHEID 2025



BIJZONDERE PROJECTEN



- Woonleefcirkel de Bogen
- Alle complexen toegankelijk gemaakt voor zorgverlening
- Plaatsing deelkast in Dommelen
- Thof wonen

AANTAL VERHURINGEN

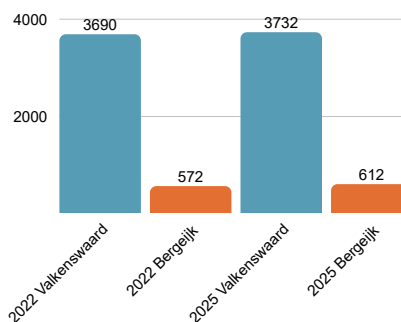


KERNWAARDEN SAMEN (GE)WOON GOED

MISSIE

Wij bieden mensen die zich niet op de vrije woningmarkt kunnen redden, huisvesting in een leefbare, duurzame en inclusieve omgeving binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en vooral in Valkenswaard en Bergeijk.

WONINGBEZIT



GEMEENTEN:

MRE REGIO, PRIMAIR IN BERGEIJK EN VALKENSWAARD

4 OPVALLENDE PROJECTEN NIEUWBOUW EN TRANSFORMATIE

- De Wilde Wingerd in Valkenswaard: sloop/nieuwbouw (Opvallend vanuit leefbaarheid)
- Hooge Berkt in Bergeijk: nieuwbouw (Opvallend vanuit snelheid)
- 't Hof in Bergeijk: sloop/nieuwbouw (Opvallend vanuit lange adem en leefbaarheid)
- Pr Claushof (Emmalaan) (Opvallend vanuit samenwerking gemeente)

ERVAREN WOONKWALITEIT HUURDERS

2022: A

2025: A

ENERGIE PRESTATIES

2022: A, 184,5
2025: A, 149,8

GROEI D.M.V. NIEUWBOUW EN/OF AANKOOP IN AFGELOPEN 4 JAAR



WONINGBEZIT IN PRIJSKLASSEN

	2022	2025
Goedkoop (< € 443):	441	203
Betaalbaar laag (€ 443 - € 634):	2.709	2.772
Betaalbaar hoog (€ 634 - € 679):	688	720
Duur (>€ 679 t/m huurtoeslaggrens):	370	617
Duur (boven huurtoeslaggrens):	39	23

AFNAME D.M.V. VERKOOP EN/OF SLOOP IN AFGELOPEN 4 JAAR



WONINGBELANG



FACTSHEET visitatie 2022 - 2025

2 Recensie en samenvatting

Woningbelang is een woningcorporatie in het Brabantse Valkenswaard. Zij beheert 4344 woningen in de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk.

Recensie

Terugblik op de vorige visitatie

In de vorige visitatie werd Woningbelang omschreven als een corporatie die haar motto ‘Samen (ge)woon goed’ zichtbaar in praktijk bracht. De visitatiecommissie zag destijds geen grote aandachtspunten, maar gaf wel enkele aanbevelingen mee op het gebied van samenwerking, leefbaarheid en communicatie. Uit het position paper en de gesprekken tijdens deze visitatie blijkt dat Woningbelang deze aanbevelingen serieus heeft opgepakt.

Woningbelang heeft de samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partners verder versterkt, onder meer rond woningbouw, leefbaarheid en duurzaamheid. De corporatie zoekt nadrukkelijk de dialoog met belanghouders via dialoogtafels en participatiebijeenkomsten. Ook is meer aandacht ontstaan voor communicatie over projecten, keuzes en maatschappelijke opgaven.

Reflectie op het position paper

In het position paper beschrijft Woningbelang een organisatie te willen zijn die midden in de samenleving staat en vanuit samenwerking maatschappelijke opgaven wil oppakken. De commissie herkent dit beeld duidelijk in de gesprekken met belanghouders, huurders en samenwerkingspartners. De kernwaarden samen (ge)woon goed, blijken niet alleen richtinggevend op papier, maar zijn zichtbaar in de dagelijkse praktijk van de organisatie.

De commissie herkent ook de ontwikkeling die Woningbelang zelf beschrijft: maatschappelijke thema's zoals duurzaamheid, inclusiviteit en leefbaarheid worden steeds integraler onderdeel van het dagelijks handelen binnen de organisatie. De commissie ziet dat Woningbelang hierin duidelijke stappen heeft gezet.

In het position paper stelt Woningbelang verschillende leervragen rondom samenwerking, de WoonLeefCirkel, kwalitatieve doorstroming en verduurzaming. De commissie ziet dat

Woningbelang op deze thema's al veel in beweging heeft gezet. Vooral de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartners en regionale netwerken wordt door belanghouders positief gewaardeerd. Ook de aanpak rond WoonLeefCirkel De Bogen wordt gezien als een vernieuwend initiatief, waarin wonen, welzijn en ontmoeting op een natuurlijke manier samenkomen.

Bevindingen visitatie 2022 – 2025

Samen (ge)woon goed

Woningbelang maakt haar kernwaarden ‘Samen (ge)woon goed’ in de praktijk zichtbaar waar. De commissie heeft een corporatie gezien die wonen breder ziet dan alleen het verhuren van woningen. Woningbelang wil bijdragen aan buurten en dorpen waar mensen prettig, veilig en zelfstandig kunnen wonen en mee kunnen doen in de samenleving. Daarbij werkt de corporatie vanuit de bedoeling. Niet de regels staan centraal, maar de vraag wat nodig is voor huurders, wijken en partners. Dat is zichtbaar in de inzet op beschikbaarheid, leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit. Ook in de manier waarop medewerkers en bestuur samenwerken en maatschappelijke vraagstukken benaderen, herkent de commissie deze kernwaarden duidelijk terug.

Gewaardeerde samenwerkingspartner

Woningbelang is een actieve en gewaardeerde samenwerkingspartner binnen Valkenswaard, Bergeijk en de regio Eindhoven. De corporatie zoekt consequent de samenwerking op met gemeenten, huurdersorganisatie SHWB, zorg- en welzijnspartners en collega-corporaties. De commissie ziet dat Woningbelang hierin de afgelopen jaren verdere stappen heeft gezet, onder meer door het organiseren van dialoogtafels, deelname aan lokale initiatieven en de actieve rol binnen WoonLeefCirkel De Bogen.

De commissie sprak met verschillende belanghouders specifiek over de thema's WoonLeefCirkel De Bogen en duurzaamheid. Daarbij viel op dat Woningbelang niet alleen projecten realiseert, maar ook oog heeft voor maatschappelijke ontwikkelingen en toekomstige opgaven. De WoonLeefCirkel wordt door de commissie gezien als een vernieuwend initiatief waarin wonen, ontmoeting, welzijn en langer zelfstandig wonen met elkaar worden verbonden. De commissie waardeert dat Woningbelang hierin samen optrekt met zorg- en welzijnspartners en bewoners actief probeert te betrekken bij activiteiten en ontmoeting in de wijk. De commissie en samenwerkingspartners zien hierin een aanpak die kan bijdragen aan sociale samenhang en leefbare wijken en die ook breder toepasbaar is in andere buurten. Woningbelang durft daarbij ook te experimenteren en samen te ontdekken wat mogelijk en haalbaar is.

Ook op het gebied van duurzaamheid waarderen partners de inzet van Woningbelang. De corporatie investeert stevig in verduurzaming van de woningvoorraad en experimenteert met innovatieve oplossingen zoals groen-blauwe daken en biobased bouwen, met blijvende aandacht voor betaalbaarheid en wooncomfort.

Sterke lokale binding

Typerend voor Woningbelang is de sterke lokale binding. De corporatie staat dicht bij huurders, wijken en dorpen en voelt volgens belanghouders goed aan wat lokaal nodig is. Juist de combinatie van kleinschaligheid, bereikbaarheid en maatschappelijke betrokkenheid maakt dat Woningbelang zichtbaar aanwezig is in de lokale gemeenschap. De commissie ziet dat de corporatie bewust investeert in leefbaarheid, wijkgericht werken en samenwerking in de wijk. Initiatieven zoals de WoonLeefCirkel De Bogen en de wijkgerichte aanpak in de wijk het Gegraaf laten zien dat Woningbelang zoekt naar nieuwe manieren om buurten te versterken en oog heeft voor de samenstelling en leefbaarheid van wijken. Woningbelang wil zichtbaar meer zijn dan alleen een verhuurder van woningen.

Betrokkenheid huurders

De commissie ziet een constructieve samenwerking tussen Woningbelang en huurdersorganisatie SHWB, waarin huurders serieus worden genomen en actief worden betrokken bij beleid, projecten en ontwikkelingen. Hoewel partijen het niet altijd met elkaar eens zijn, ervaren huurders dat zij gehoord worden, invloed kunnen uitoefenen en een goed onderbouwde reactie krijgen op hun adviezen. Woningbelang experimenteert met verschillende vormen van participatie en zoekt actief naar laagdrempelige manieren om huurders mee te laten denken.

Balanceren tussen opgaven, ambities en middelen

De commissie ziet een organisatie met een heldere koers en een goede balans tussen opgaven, ambitie en interne sturing van mensen en middelen. Strategie, monitoring, risicomanagement en interne controle zijn zorgvuldig ingericht en worden gebruikt voor leren en verbeteren. Binnen de organisatie zijn de lijnen kort en is sprake van een open bestuurscultuur, waarin ruimte bestaat voor het goede gesprek en het bespreken van dilemma's en risico's. Woningbelang heeft een sterke financiële en organisatorische uitgangspositie. De organisatie zet deze positie in en gaat ver in het leveren van prestaties die volkshuisvestelijk nodig zijn in het werkgebied. De samenwerking tussen bestuurder, managementteam, controller, ondernemingsraad en Raad van Commissarissen wordt als positief en evenwichtig ervaren.

Inzet middelen en mensen voor de maatschappelijke opgaven

De commissie ziet een compacte organisatie met betrokken medewerkers, korte lijnen en een cultuur waarin samenwerken, eigenaarschap en leren centraal staan. De kernwaarden 'Samen (ge)woon' goed worden niet alleen zichtbaar in beleidsstukken, maar ook herkend door belanghouders in de dagelijkse praktijk.

De maatschappelijke opgaven nemen de komende jaren fors toe. Vooral de woningbouwopgave vanuit de Woondeal, de MRE en de Brainportontwikkeling vraagt veel van de corporaties in en rondom Eindhoven en dus ook van Woningbelang. De commissie ziet dat Woningbelang hierin ambitie toont en zoekt naar mogelijkheden om haar bijdrage te blijven leveren, zoals met de hoekwoningaanpak. Voor een organisatie van deze omvang vraagt dat blijvende aandacht voor positionering, realistische planning en de vraag welke opgaven financieel en organisatorisch haalbaar blijven. De commissie ziet dat Woningbelang zich hiervan bewust is en actief het gesprek voert binnen de organisatie en met partners. De commissie juicht het toe dat actievere samenwerking met buurcorporaties wordt gezocht.

Beleidsagenda voor de toekomst

De visitatiecommissie ziet een corporatie die stevig lokaal verankerd is en met grote betrokkenheid werkt aan de volkshuisvestelijke opgaven in Valkenswaard en Bergeijk. De commissie geeft Woningbelang voor de komende jaren de volgende aandachtspunten mee:

- Blijf scherp prioriteren binnen de toenemende hoeveelheid maatschappelijke opgaven en bewaak daarbij de balans tussen ambitie, uitvoerbaarheid en continuïteit.
- Zet de ingezette koers op leefbaarheid, inclusiviteit en samenwerking voort en benut ervaringen uit initiatieven zoals WoonLeefCirkel De Bogen explicieter, om breed binnen de organisatie en het netwerk te leren en het initiatief uit te kunnen bouwen naar meerdere wijken in de gemeente Valkenswaard en gemeente Bergeijk.
- Blijf experimenteren en nieuwe wegen verkennen zoals in de WoonLeefCirkel en breng dit project een stap verder door in een volgende fase meer focus aan te brengen en de stap te maken van experiment naar een samenwerking met een duurzame basis.
- Vergroot de zichtbaarheid van de maatschappelijke waarde van Woningbelang door duidelijker te communiceren over keuzes, dilemma's, resultaten en achterliggende visie.
- Blijf samen met gemeenten en partners zoeken naar nieuwe vormen van samenwerking en versnelling om de forse woningbouwopgave binnen de regio haalbaar en uitvoerbaar te houden. De hoekwoningaanpak van Woningbelang is daarvan een voorbeeld. Door toepassing daarvan op meerdere locaties te vereenvoudigen en herhaalbaar te maken kan de bestaande woningvoorraad beter worden benut.

Samenvattend oordeel

Maatschappelijke waarde: goed

Sterke punten

- + Ambitieuze inzet op duurzaamheid met aandacht voor betaalbaarheid en wooncomfort. Grote betrokkenheid bij leefbaarheid, inclusiviteit en bijzondere doelgroepen.
- + Woningbelang slaagt erin betaalbare woningbouw te versnellen. De opgave blijft onverminderd groot.

Aandachtspunten

- Blijf scherp prioriteren binnen de toenemende hoeveelheid aan maatschappelijke opgaven.
- Blijf aandacht houden voor duidelijke communicatie richting huurders over huurprijzen, woningkwaliteit en verduurzaming.

Maatschappelijke verankering: uitstekend

Sterke punten

- + Samenwerkingsgericht.
- + Sterk lokaal verankerd.
- + Maatschappelijke doelen staan voorop, corporatie is zeer dienstbaar.
- + Samenwerkingspartners ervaren Woningbelang als toegankelijk, meedenkend en betrouwbaar.
- + Ja-cultuur, waarin eerst wordt gekeken of en hoe het wel kan in plaats van direct nee zeggen.

Aandachtspunt

- Woningbelang mag haar visie actiever uitdragen en daarin minder bescheiden zijn. Door meer te delen over de achterliggende visie en keuzes kan Woningbelang laten zien welke bijdrage zij aan de samenleving wil leveren en kunnen partners en bewoners nog beter aanhaken bij de ambities en werkwijze.

Besturing

Sterke punten

- + Duidelijke maatschappelijke visie goed doorvertaald naar beleid, uitvoering en dagelijkse praktijk.
- + Zorgvuldige inrichting van monitoring, risicomanagement en continue verbetering.
- + Open bestuurscultuur met goede samenwerking en balans tussen bestuurder, MT, controller, OR en RvC.
- + Weet de systeemwereld zo in te richten dat deze dienstbaar is aan de leefwereld.

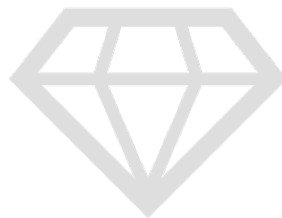
Maatschappelijke capaciteit

Sterke punten

- + Compacte en professionele organisatie met een duidelijke visie.
- + Financieel gezonde corporatie met aandacht voor continuïteit, risico's en langetermijnsturing.
- + Bevolgenheid van medewerkers, zichtbaar in de organisatiecultuur en samenwerking.

Aandachtspunt

- Blijf scherp prioriteren binnen de toenemende maatschappelijke opgaven en bewaak de balans tussen ambitie en uitvoerbaarheid.



3 Maatschappelijke waarde

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

In overleg tussen commissie en corporatie is afgesproken om de maatschappelijke waarde van Woningbelang te onderzoeken aan de hand van de volgende opgaven:

1. **Voldoende woningen**
2. **Betaalbare woningen en lasten**
3. **Leefbare wijken**
4. **Duurzame samenleving**
5. **Inclusieve samenleving**

Deze opgaven komen overeen met de doelstellingen uit het Koersplan van 2023 – 2025 en komen ook terug in het nieuwe Koersplan voor 2026 – 2028.

De commissie heeft de verschillende belanghebbenden gevraagd om een oordeel te geven over de bereikte resultaten op de verschillende opgaven. Waar belanghebbenden geen beeld hebben of konden vormen is dit niet opgenomen in de tekst.

Opgave 1 Voldoende woningen

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een grote woningbouwopgave als gevolg van de sterke economische groei van de Brainportregio Eindhoven. De Regionale Woondeal en de Ontwikkelstrategie van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) vormen het gezamenlijke kader van gemeenten, provincie, corporaties en het Rijk om het woningtekort in de regio terug te dringen. Vanuit de Woondeal moeten tot en met 2030 minimaal 45.135 woningen worden gerealiseerd.

De opgave is verder vergroot door Project Beethoven Wonen. Binnen deze samenwerking tussen het Rijk, de 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven, ASML en de provincie Noord-

Brabant wordt ingezet op een versnelling van 17.000 extra woningen en 2.280 onzelfstandige studenteneenheden, aanvullend op de bestaande woondealafspraken. Project Beethoven is gericht op het in goede banen leiden van de verwachte groei van de Brainportregio en versterkt de regionale opgaven op het gebied van wonen, werken, mobiliteit en energie.

Voor Valkenswaard en Bergeijk betekent dat een forse woningbouwopgave. Voor Valkenswaard bedraagt de opgave 1.085 woningen tot en met 2030, waarvan 1.010 woningen netto aan de voorraad moeten worden toegevoegd. Twee derde van deze toevoeging moet plaatsvinden in het betaalbare segment, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De gemeente Valkenswaard streeft daarbij naar minimaal 35% sociale huur in de totale woningvoorraad.

In Bergeijk en de overige Kempengemeenten staat de woningmarkt eveneens onder druk door de groei van de Brainportregio, vergrijzing en een toenemende vraag naar passende woningen en zorg. Voor de Kempen wordt tot en met 2030 uitgegaan van een minimale woningbouwopgave van 3.220 woningen, waarvan minimaal 720 woningen in Bergeijk.

Om te voldoen aan de regionale woondeal en de lokale woonvisies zijn tot en met 2030 in Valkenswaard circa 305 nieuwe sociale huurwoningen nodig en in Bergeijk circa 180 sociale huurwoningen. De druk op de woningmarkt is groot. Wachtlijsten lopen op en steeds meer woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod.

Voor Woningbelang betekent dit een grote opgave. In het Koersplan 2023 – 2025 staat daarom centraal hoe Woningbelang voldoende woningen kan realiseren voor een brede en groeiende doelgroep. De corporatie spreekt daarin onder andere de ambitie uit om 270 sociale huurwoningen toe te voegen en 120 betaalbare seniorenwoningen te realiseren. De strategie richt zich niet alleen op nieuwbouw, maar ook op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door actief in te zetten op doorstroming. Daarnaast werkt Woningbelang aan een continue pijplijn van projecten in voorbereiding, uitvoering en realisatie en verkent de corporatie tijdelijke woonoplossingen en huisvesting voor bijzondere doelgroepen.

Wat realiseerde Woningbelang?

De volgende concrete resultaten op beschikbaarheid zijn in de periode 2022-2025 behaald.

Uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw

Woningbelang heeft de afgelopen jaren haar woningvoorraad stapsgewijs uitgebreid:

2022: 14 woningen (Even Buiten)

2023: 35 woningen (o.a. Stakenborgakker en Barentzstraat)

2024: 52 woningen (Emmalaan en Hof)

2025: 76 woningen (De Wilde Wingerd en Hooge Berkt)

In de periode 2026 – 2028 staan concrete plannen voor de bouw van 370 woningen op stapel.

In 2024 nam Woningbelang 30 appartementen aan de Meule in Valkenswaard over van Mooiland. Hiermee heeft de corporatie haar aanbod voor senioren uitgebreid en tegelijkertijd geborgd dat deze woningen beschikbaar blijven voor de sociale volkshuisvesting in Valkenswaard.

Inzet voor doelgroepen

Woningbelang zet zich in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders, urgenten en huishoudens met een zorg- of begeleidingsvraag. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met gemeenten en zorg- en welzijnspartners. Gedurende de visitatieperiode worden naast de invulling voor de taakstelling van de huisvesting van statushouders ook vluchtelingen uit Oekraïne tijdelijke opvangen en meerdere huishoudens met een bijzondere woonvraag of een urgentie gehuisvest.

Inzet op doorstroming

Woningbelang zet in op het bevorderen van doorstroming om de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten en meer woningen beschikbaar te krijgen voor verschillende doelgroepen. Vanuit het principe van de ‘Gouden Driehoek’ stimuleert de corporatie de overstap van sociale huur naar middenhuur of betaalbare koop. Met instrumenten zoals de ‘Verhuiswens’ worden met name senioren gestimuleerd te verhuizen naar een passende woning, waardoor grotere woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. Woningbelang richt zich daarbij op doorstroming naar passende woningen op basis van levensfase, inkomen en een evenwichtige samenstelling van wijken, zodat verhuisketens ontstaan en meer huishoudens geholpen kunnen worden.

In 2024 en 2025 werden respectievelijk van de 325 en 278 verhuringen, 77 en 72 woningen verhuurd aan doorstromers. De inzet op doorstroming leidde in 2023 onder andere tot het vrijkomen van 25 extra woningen via verhuisketens.

Beter benutten van de voorraad

Naast nieuwbouw en de inzet op kwalitatieve doorstroming kijkt Woningbelang ook naar andere mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Een voorbeeld hiervan is de herontwikkeling aan de Willibrorduslaan 134 in Valkenswaard.

Op de locatie van een voormalige hoekwoning realiseerde Woningbelang een nieuw, duurzaam woongebouw met drie energiezuinige appartementen. Het gebouw bestaat uit een levensloopgeschikt appartement op de begane grond met eigen tuin, een startersappartement op de eerste verdieping en een appartement op de tweede verdieping voor starters of kleine huishoudens. Hiermee voegt Woningbelang op kleinschalige wijze extra woningen toe voor verschillende doelgroepen.

Waardering huurders

De Stichting Huurdersbelangen WB (SHWB) waardeert de inzet van Woningbelang op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen als **goed**. Volgens de huurdersorganisatie doet Woningbelang wat binnen haar mogelijkheden ligt, maar wordt de corporatie in de realisatie van de opgave regelmatig beperkt door gemeentelijke procedures en randvoorwaarden. SHWB ziet dat het toevoegen van woningen in Bergeijk beter van de grond komt dan in Valkenswaard. Tegelijkertijd spreekt de huurdersorganisatie waardering uit voor de manier waarop Woningbelang zoekt naar aanvullende oplossingen naast nieuwbouw, zoals de hoekwoningaanpak. SHWB noemt dit een creatieve oplossing die kan bijdragen aan extra beschikbaarheid, maar plaatst daarbij de kanttekening dat deze aanpak niet overal passend is vanwege de impact op de woonomgeving en verminderde privacy in de tuinen van naast wonende huurders.

Doorstroming kan volgens SHWB verder worden bevorderd als de gemeente de verhuisvergoeding voor huurders die verhuizen naar een passende woning zou verhogen van € 1.500 naar bijvoorbeeld € 5.000. Daarnaast ziet de huurdersorganisatie kansen om initiatieven zoals ‘Accent op Ieders Talent’ in te zetten bij verhuizingen en praktische ondersteuning van bewoners. Dit buurtgerichte programma stimuleert verbinding, burenhulp en vrijwillige inzet en kan volgens SHWB bijdragen aan het wegnemen van drempels bij verhuizingen. De huurdersorganisatie waardeert de inzet van Woningbelang om ouderen vanuit eengezinswoningen naar passende woningen te begeleiden. Veel ouderen wonen alleen in grote woningen, maar zien op tegen de rompslomp van een verhuizing. Volgens SHWB spelen de verhuiscoaches hierin een belangrijke rol en is Woningbelang goed bezig met deze aanpak.

Waardering gemeenten

De gemeente Bergeijk waardeert de inzet van Woningbelang op het vergroten van de beschikbaarheid van woningen als **uitstekend**. Volgens de gemeente schuwt de corporatie complexe opgaven niet. Woningbelang richt zich niet alleen op grotere nieuwbouwprojecten, maar ook op kleinere toevoegingen en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. De gemeente waardeert dat, omdat nieuwbouw alleen onvoldoende zal zijn om aan de grote woningvraag te voldoen.

De opgave in de Kempen is fors. Tot 2040 wordt rekening gehouden met circa 13.000 extra woningen, waarvan ongeveer 3.000 woningen in Bergeijk. Waar vóór de schaa sprong jaarlijks circa 60 tot 70 woningen nodig waren, ligt de benodigde productie nu rond de 200 woningen per jaar. Ongeveer een derde daarvan moet door corporaties worden gerealiseerd. Volgens de gemeente kijkt Woningbelang daarbij goed vooruit en zet de corporatie zich actief in om invulling te geven aan de huidige opgave.

De gemeente Valkenswaard waardeert de inzet van Woningbelang op het thema beschikbaarheid als **goed**. Door de aanwezigheid van veel natuurgebieden heeft Valkenswaard beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Daardoor is jarentang vooral ingezet op inbreiding. Dat maakt woningbouwprojecten vaak klein van omvang, complex en tijdrovend. Tegen die achtergrond waardeert de gemeente de grote bereidheid van Woningbelang om te blijven investeren in sociale huurwoningen. Volgens de gemeente is Woningbelang op dit moment de enige corporatie die in Valkenswaard daadwerkelijk op grotere schaal investeert.

De gemeente en Woningbelang werken vanuit de gezamenlijke ambitie om bij nieuwe ontwikkelingen minimaal 30% sociale huur te realiseren. De gemeente borgt deze eis bij nieuwe ontwikkelingen en verwacht vervolgens ook dat Woningbelang deze woningen daadwerkelijk realiseert. Volgens de gemeente maakt Woningbelang die rol waar en wordt verwacht dat de corporatie deze inzet ook de komende jaren blijft voortzetten. De gemeente waardeert dat



Woningbelang niet alleen kijkt naar aantallen woningen, maar ook aandacht heeft voor kwaliteit, duurzaamheid, buitenruimte en een goede spreiding van doelgroepen over wijken en buurten.

Ook over de inzet op doorstroming is de gemeente positief. De gemeente noemt de herontwikkeling van een hoekwoning tot meerdere appartementen een interessant voorbeeld van kleinschalige verdichting binnen bestaande wijken. De gemeente erkent dat dergelijke projecten voor Woningbelang relatief veel tijd en capaciteit vragen, onder meer door procedures rond vergunningen, parkeren en welstand. De gemeente is bereid bij dit soort verdichtingsopgaven de samenwerking verder te verdiepen. In plaats van de traditionele werkwijze zou volgens de gemeente meer projectmatig en gezamenlijk kunnen worden gewerkt, bijvoorbeeld door medewerkers van Woningbelang en de gemeente samen naar locaties, vergunningstrajecten en mogelijkheden voor versnelling te laten kijken. Volgens de gemeente is het onderlinge vertrouwen hiervoor aanwezig. Juist in deze tijd, met grote woningbouwopgaven en beperkte ruimte wil de gemeente als partners gezamenlijk op te trekken en van projecten te leren voor toekomstige ontwikkelingen.

Waardering corporatie

Collega-corporatie WSZ waardeert de inzet van Woningbelang op het thema beschikbaarheid en plaatst de prestaties nadrukkelijk in het perspectief van de lokale omstandigheden. Volgens WSZ heeft Valkenswaard beperkte mogelijkheden voor nieuwbouwlocaties, waardoor de ruimte om woningen toe te voegen beperkt is. Gezien die context presteert Woningbelang **naar behoren**. In Bergeijk zijn meer ontwikkelmogelijkheden en het is de verwachting dat Woningbelang daar een belangrijk deel van de groeiopgave zal oppakken. WSZ benadrukt het belang van afstemming tussen beide corporaties over wie welke woningtypen gaat realiseren, zodat gezamenlijk goed wordt aangesloten op de lokale behoefte. Als voorbeeld wordt benoemd dat WSZ inzet op meer gelijkvloerse woningen, terwijl Woningbelang traditioneel meer grondgebonden woningen ontwikkelt.

Volgens WSZ kan Woningbelang doorstroming nog verder stimuleren door meer gebruik te maken van Koopgarant- of Verkoop onder Voorwaarden-constructies (VoV). Mensen zoeken volgens WSZ vooral een betaalbare woning en niet altijd per se een huurwoning. Daarnaast ziet WSZ kansen om creatiever naar doorstroming te kijken. Bijvoorbeeld door senioren actiever te verleiden te verhuizen en bij woningtoewijzing naast inschrijfduur meer rekening te houden met urgentie en spoedzoekers.

Waardering commissie

De commissie constateert dat Woningbelang zich ervan bewust is dat het terugdringen van het woningtekort niet alleen via nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Naast het toevoegen van nieuwe woningen zet de corporatie ook in op het beter benutten van de bestaande

woningvoorraad, waarbij kwalitatieve doorstroming een belangrijke rol speelt. Daarnaast waardeert de commissie dat Woningbelang ruimte biedt aan experimenten en vernieuwende oplossingen, zoals de hoekwoningaanpak.

De commissie ziet dat de netto toevoeging aan de woningvoorraad in de visitatieperiode achterblijft bij de omvang van de eigen ambitie. Tegelijkertijd is zichtbaar dat Woningbelang actief heeft gewerkt aan uitbreiding van de woningvoorraad en dat tot en met 2028 veel nieuwbouw in uitvoering of voorbereiding is. Daarbij waardeert de commissie de overname van 30 appartementen van Mooiland, waardoor sociale huurwoningen behouden zijn gebleven voor de volkshuisvesting, evenals de voortgang die is geboekt bij diverse nieuwbouwprojecten die inmiddels in uitvoering of voorbereiding zijn. Alles afwegend beoordeelt de commissie de inzet van Woningbelang op dit onderdeel als **goed**.

Opgave 2 Betaalbare woningen en lasten

De betaalbaarheid van wonen staat onder druk door stijgende kosten van levensonderhoud, in het bijzonder door inflatie en oplopende energieprijzen. Voor de doelgroep van Woningbelang, huishoudens die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden, is het van belang dat zowel de huurprijzen als de totale woonlasten betaalbaar blijven. In het koersplan benoemt Woningbelang betaalbaarheid daarom als een van de vijf maatschappelijke opgaven. De corporatie ziet het als haar opgave om de huren betaalbaar te houden, energiearmoede te beperken en huurders tijdig te ondersteunen bij financiële problemen. Daarbij vraagt betaalbaarheid volgens Woningbelang om maatwerk, toegankelijkheid en samenwerking met gemeenten en andere partners om schuldenproblematiek zoveel mogelijk te voorkomen. Ook vraagt de opgave om aandacht voor de totale woonlasten van huurders, waarbij naast de huurprijs ook energielasten een belangrijke rol spelen.

Wat realiseerde Woningbelang?

Woningbelang heeft in de visitatieperiode ingezet op een combinatie van huurbeleid, passend toewijzen, verduurzaming en ondersteuning van huurders om de betaalbaarheid van wonen te borgen. De corporatie hield een groot deel van de woningvoorraad bereikbaar voor de primaire doelgroep. Circa 85% van de woningen had een huur onder de huurtoeslaggrens en had daarmee een betaalbare huurprijs voor huishoudens met een lager inkomen. Daarnaast voldeed Woningbelang ruimschoots aan de norm voor passend toewijzen, zodat woningen terecht komen bij huishoudens voor wie de huur financieel passend is.

Via het huurbeleid stuurde Woningbelang op een evenwicht tussen betaalbaarheid en financiële continuïteit. Bij huurverhogingen en huurharmonisatie bleef betaalbaarheid voor de

doelgroep het uitgangspunt. In 2023 paste de corporatie aanvullend huurverlagingen toe. Ook het huurprijsniveau van de woningvoorraad laat zien dat Woningbelang nadrukkelijk stuurt op betaalbaarheid. De gemiddelde huurprijs daalde van 63,5% van de maximaal redelijke huur in 2022 naar 57,4% in 2025.

Ook ondersteunde Woningbelang huurders actief bij het beheersen van woonlasten. Dit gebeurde onder meer via de inzet van de Voorzieningenwijzer, begeleiding bij betalingsproblemen en samenwerking met partners op het gebied van schuldhulpverlening en betalingsregelingen. Verder investeerde de corporatie in onderhoud en verduurzaming van woningen, waarmee het energieverbruik en daarmee de energielasten van huurders werden beperkt.

Waardering huurders

De huurdersorganisatie waardeert dat Woningbelang nadrukkelijk inzet op betaalbaarheid en werkt met streefhuren, waardoor een groot deel van de woningvoorraad onder de betaalbaarheidsgrens blijft. Volgens de huurdersorganisatie doet Woningbelang hiermee, binnen de mogelijkheden, veel voor huurders met lagere inkomens. De huurdersorganisatie waardeert dit onderdeel als **naar behoren**. Wel wordt opgemerkt dat de woonlasten voor sommige huishoudens moeilijk betaalbaar blijven. Huurtoeslag vormt voor veel huurders een belangrijke ondersteuning, maar voor de middeninkomens zijn minder mogelijkheden om stijgende woonlasten op te vangen. Als positief punt wordt genoemd dat inkomensafhankelijke huurverhogingen worden gestopt als de streefhuur van de woning bereikt is.

Huurders ervaren verschillen in kwaliteit tussen woningen met vergelijkbare huurprijzen soms als onrechtvaardig. Nieuwe huurders krijgen regelmatig een opgeknapt en verduurzaamde woning tegen een huurprijs die vergelijkbaar is met woningen van zittende huurders die nog niet zijn verbeterd. Er zijn ook huurders die al lange tijd een relatief lage huur betalen, terwijl hun woning inmiddels wel is verduurzaamd. Volgens de huurdersorganisatie roept dit vragen op over de verhouding tussen huurprijs en woningkwaliteit.

Waardering corporatie

WSZ constateert dat Woningbelang het landelijke huurbeleid volgt en dat het huurprijsniveau, afgezet tegen de maximaal redelijke huur, relatief laag is, ondanks het grote aandeel grondgebonden woningen in het bezit. Daarbij wordt de vraag gesteld of misschien beter gestuurd zou kunnen worden op de aftoppingsgrenzen, zodat huurtoeslag het instrument blijft om betaalbaarheid voor huurders te ondersteunen. Voldoende huurinkomsten zijn immers belangrijk gezien de omvang van de maatschappelijke opgaven en investeringen. WSZ ziet dat Woningbelang als doel heeft om 85% van de woningen beschikbaar te houden binnen de huurtoeslaggrenzen. Onduidelijk is of dit aansluit bij de vraag van bewoners. WSZ waardeert dit als **naar behoren**.

Waardering gemeente

De gemeente Bergeijk waardeert de inzet van Woningbelang op het thema betaalbaarheid als **goed**. Hoewel de gemeente hier zelf minder direct aan het stuur zit, wordt betaalbaarheid gezien als een zeer belangrijk thema, mogelijk nog belangrijker dan verduurzaming. De gemeente ziet dat Woningbelang zich inspant om woningen onder de aftoppingsgrenzen te verhuren, zodat deze daadwerkelijk bereikbaar blijven voor de doelgroep. Volgens de gemeente staat dit thema dicht bij de dagelijkse werkelijkheid van zittende huurders.

De gemeente Valkenswaard waardeert de inzet van Woningbelang op het gebied van betaalbaarheid als **goed**. De gemeente ziet dat Woningbelang investeert in goede en duurzame woningen, terwijl de huren relatief betaalbaar blijven. Volgens de gemeente kan samen verder nagedacht worden over financieel 'scheefwonen' en middenhuur. De behoefte aan betaalbare woningen voor middeninkomens neemt toe en vraagt volgens de gemeente aandacht in de komende jaren. Ook ziet de gemeente mogelijkheden om deze huurders meer te stimuleren om door te stromen naar een volgende passende woning, zodat de woningvoorraad beter benut kan worden.

Overige samenwerkingspartners

De overige samenwerkingspartners geven aan dat Woningbelang de huren veelal precies op de aftoppingsgrenzen vaststelt. Hoewel daarmee wordt aangesloten bij de grenzen van betaalbaarheid, zou één van de zorgpartijen voor haar specifieke doelgroep met minimum inkomens graag een nog lagere huurprijs zien.

Waardering commissie

De commissie constateert dat Woningbelang zich zichtbaar inspant om de betaalbaarheid van wonen voor de doelgroep te borgen. De corporatie heeft veel geïnvesteerd in het verbeteren van de energieprestaties van de woningvoorraad, waardoor de totale woonlasten van huurders worden beperkt. Positief is het lage huurprijsniveau van de woningvoorraad. De gemiddelde huur bedraagt circa 57% van de maximaal redelijke huur en vrijwel het gehele bezit blijft onder de huurtoeslaggrens. Ook binnen het huurbeleid houdt Woningbelang oog voor betaalbaarheid, onder meer door huurverhogingen te stoppen wanneer de streefhuur is bereikt.

De commissie ziet wel dat huurders verschillen ervaren tussen woningen met een vergelijkbare huurprijs. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer woningen bij mutatie al zijn verduurzaamd, terwijl woningen van zittende huurders nog niet zijn aangepakt. Dat roept bij huurders vragen op over de verhouding tussen huurprijs en woningkwaliteit.

Alles afwegend beoordeelt de commissie de inzet van Woningbelang op het thema betaalbaarheid als **goed**. De corporatie maakt duidelijke keuzes in betaalbaarheid en woonlastenbeperking voor huurders. Een aandachtspunt blijft het uitleggen van verschillen in huurprijs en woningkwaliteit richting huurders.

Opgave 3 Leefbare wijken

De opgave rond leefbaarheid is de afgelopen jaren complexer geworden. In de wijken wonen steeds meer mensen met uiteenlopende achtergronden en sociale problematiek samen. Ook neemt het aantal kwetsbare bewoners toe doordat mensen langer zelfstandig wonen en kwetsbare mensen die vroeger in zorginstellingen woonden nu zelfstandig moeten wonen. Dit leidt tot meer situaties van overlast, zorgvragen en een verminderde sociale samenhang. Voor Woningbelang betekent leefbaarheid daarom meer dan alleen aandacht voor de fysieke woonomgeving. De corporatie ziet het als haar opgave om samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, politie en bewoners te werken aan veilige, prettige en vitale wijken waarin bewoners zelfstandig kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. De nadruk ligt daarbij niet alleen op het oplossen van problemen maar ook op preventie, vroegsignalering en het versterken van draagkrachtige wijken en sociale netwerken.

Wat realiseerde Woningbelang?

Woningbelang werkt vanuit een integrale benadering aan leefbare wijken, waarbij fysieke, sociale en beheeraspecten met elkaar worden verbonden. De corporatie zoekt daarin de samenwerking met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, politie en andere netwerkpartners om leefbaarheidsproblemen vroegtijdig te signaleren en aan te pakken. Er is aandacht voor vroeg signalering, begeleiding van huurders met een ondersteuningsvraag en het voorkomen en oplossen van overlastsituaties. De corporatie stuurt via intakegesprekken in wijken met veel kwetsbare bewoners op een betere spreiding van kwetsbare inwoners over alle wijken.

Ook stimuleert Woningbelang bewonersbetrokkenheid en sociale samenhang door bewoners-initiatieven te ondersteunen en ontmoeting in wijken mogelijk te maken. De corporatie werkt vanuit de overtuiging dat leefbare wijken vragen om gezamenlijke verantwoordelijkheid van professionals én bewoners.

In 2022 startte Woningbelang met een wijkgerichte aanpak gericht op het terugdringen van ondermijnende criminaliteit in kwetsbare wijken. Samen met gemeenten en politie werden interventies ontwikkeld om signalen van ondermijning eerder te herkennen en complexe problematiek integraal aan te pakken. Hiermee wil Woningbelang de beweging maken van reactief naar meer proactief werken in de wijk en zichtbaarder aanwezig zijn voor huurders en partners.

In 2024 startte Woningbelang samen met de gemeente en Valkenhof de pilot 'WoonLeefCirkel De Bogen'. Binnen deze WoonLeefCirkel staat een leefomgeving centraal waarin bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. Bewoners en organisaties werden actief betrokken bij het ontwikkelen van activiteiten en voorzieningen die bijdragen aan sociale cohesie. Dit leidde onder meer tot een tweewekelijkse koffieochtend, een handwerkclub, een fotografie cursus en het plaatsen van een deelkast en informatiebord, mede vormgegeven door bewoners zelf. Ook werd de verbinding gelegd tussen de buurt en zorgcentrum De Bogen, waarvan buurtbewoners gebruik kunnen maken voor activiteiten en ontmoeting.

Waardering huurders

De huurdersorganisatie beoordeelt de inzet van Woningbelang als **goed** en ziet dat Woningbelang zich actief inzet voor leefbaarheid in de wijken en daarin haar verantwoordelijkheid neemt. Wel benadrukt de huurdersorganisatie dat leefbaarheid niet alleen een taak van de corporatie is. Volgens de huurdersorganisatie blijft de rol van de gemeente soms achter en wordt een deel van de opgave nu door Woningbelang opgepakt. Ook bewoners zelf hebben volgens de huurdersorganisatie een verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in hun buurt.

De huurdersorganisatie is positief over de WoonLeefCirkel en onderschrijft het belang van ondersteuning voor bewoners die langer zelfstandig thuis willen wonen. Wel bestaat onduidelijkheid over de verdere uitwerking en vervolgstappen van de pilot. Volgens de huurdersorganisatie sluiten de WoonLeefCirkel en bestaande wijkstructuren (wijkraden) nog onvoldoende op elkaar aan.

Waardering corporatie

WSZ beoordeelt de inzet van Woningbelang op het thema leefbaarheid als **naar behoren** en passend bij wat van een corporatie verwacht mag worden. Er wordt waardering uitgesproken voor concrete en praktische initiatieven in de wijk, zoals de actie met tochtstrips, radiatorfolie en brievenbusborstels, waarmee voormalige Vestia-woningen in Bergeijk tochtvrij werden gemaakt. Ook wordt het als zeer positief ervaren dat Woningbelang een steunpunt in Bergeijk heeft geopend, waar huurders laagdrempelig terecht kunnen bij woonconsulenten. Dit draagt bij aan toegankelijkheid en contact met huurders. Over de WoonLeefCirkel wordt opgemerkt dat in de dorpen al sprake is van een sterk dorpskarakter en onderlinge verbondenheid, waarbij de vraag wordt gesteld in hoeverre het nodig is om aanvullend actief leefgemeenschappen zoals WoonLeefCirkels te creëren.

Waardering gemeente

De gemeente Bergeijk waardeert de inzet van Woningbelang op het thema leefbaarheid als **goed**. Volgens de gemeente doet de corporatie veel aan vroeg signalering en kiest zij er bewust

voor om eerst de dialoog aan te gaan in plaats van direct formele procedures te starten. Daarnaast investeert Woningbelang volgens de gemeente actief in projecten die bijdragen aan leefbaarheid en veiligheid, zoals verbeteringen in de woonomgeving en verlichting. Ook wordt de samenwerking gewaardeerd bij herinrichtingen van wijken, waarbij gemeente en corporatie gezamenlijk kijken hoe werkzaamheden in het openbaar gebied en op gronden van Woningbelang op elkaar kunnen aansluiten.

De gemeente Valkenswaard waardeert de inzet van Woningbelang op het gebied van leefbaarheid als **goed**. Woningbelang heeft volgens de gemeente veel oog voor de kwaliteit van wijken en buurten. Dat is zichtbaar in verschillende projecten waarin aandacht bestaat voor groen, woonkwaliteit en ontmoeting. Als voorbeeld noemt de gemeente de Ginneveflat, waar samen met Valkenhof is geïnvesteerd in een woongebouw voor ouderen met een gemeenschappelijke ruimte die ook voor de buurt gebruikt kan worden.

Ook over de WoonLeefCirkel is de gemeente positief. De gemeente noemt het waardevol dat Woningbelang dit experiment samen met partners aandurft. Volgens de gemeente laat het initiatief zien dat leefbaarheid niet alleen draait om fysieke investeringen, maar ook om tijd, aandacht en het versterken van gemeenschappen. Belangrijk daarbij is dat initiatieven vanuit bewoners zelf ontstaan en dat organisaties vooral faciliteren en ondersteunen. De gemeente ziet kansen om de aanpak van de WoonLeefCirkel ook op andere plekken binnen Valkenswaard toe te passen. Dit soort initiatieven vraagt om langdurige inzet en samenwerking tussen verschillende organisaties. Volgens de gemeente ontstaat de echte meerwaarde wanneer bewoners zelf activiteiten gaan overnemen en eigenaarschap ontstaat binnen de buurt.

Waardering overige belanghouders

De overige belanghouders waarderen de inzet van Woningbelang op het thema leefbaarheid als **goed**. Positief wordt beoordeeld dat Woningbelang een actieve rol neemt bij de ontwikkeling van de WoonLeefCirkel en hierin volgens betrokkenen 'de kar trekt'.

Daarnaast waardeert een van de belanghouders dat Woningbelang hen actief betreft bij 'nieuwbouwmomenten' in de wijk. Dit helpt om eventuele zorgen of weerstand in de buurt te verminderen.

Waardering commissie

De commissie constateert dat Woningbelang zich met veel inzet richt op het versterken van leefbaarheid in wijken en buurten. De corporatie kijkt daarbij nadrukkelijk verder dan alleen het verhuren van woningen en zet zich actief in voor prettige, veilige en betrokken woonomgevingen. De commissie waardeert dat Woningbelang wijkgericht werkt en zichtbaar



aanwezig is in de buurten, waardoor huurders weten bij wie zij terecht kunnen bij overlast of leefbaarheidsvraagstukken. Medewerkers van Woningbelang kennen de wijken en hun bewoners goed en zetten deze kennis actief in om de leefbaarheid te verbeteren.

Bijzonder positief beoordeelt de commissie de inzet van Woningbelang rond WoonLeefCirkel De Bogen. De commissie ziet dit als een vernieuwende aanpak waarin wonen, zorg, ontmoeting en leefbaarheid op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. Positief is dat Woningbelang hier niet alleen investeert in de fysieke omgeving, maar ook ruimte biedt voor ontmoeting, bewonersinitiatieven en gemeenschapsvorming. De commissie waardeert de wijze waarop bewoners zelf een belangrijke rol krijgen bij het ontwikkelen en voortzetten van activiteiten in de wijk. Woningbelang laat hiermee zien dat leefbaarheid meer is dan beheer of fysieke kwaliteit alleen en dat het bereid is langdurig te investeren in sociale cohesie en eigenaarschap in buurten.

Ook de inzet bij de ontwikkeling van de wijk Gegraaf waardeert de commissie. Naast groot onderhoud en het verduurzamen van de wijk heeft de corporatie nadrukkelijk aandacht voor de samenstelling van de instroom van bewoners en voert bijvoorbeeld intakegesprekken om zorgvuldig te kijken naar wat bewoners en de wijk nodig hebben. Volgens de commissie laat Woningbelang hiermee zien dat hier maximaal rekening wordt gehouden met de leefbaarheid en met de mensen die al in de wijk wonen. Ook kleinere initiatieven die bijdragen aan ontmoeting en onderlinge betrokkenheid, zoals deelkasten in dorpen, de jaarlijkse tweedehands speelgoed Sinterklaasmarkt, passen volgens de commissie bij deze brede visie op leefbaarheid. De commissie ziet veel betrokkenheid en passie bij Woningbelang op dit thema en beoordeelt de inzet daarom als **goed tot uitstekend**.

Opgave 4 Duurzame samenleving

Woningbelang ziet verduurzaming als een belangrijke maatschappelijke opgave. De corporatie constateert dat klimaatverandering steeds zichtbaarder wordt door extreme regenval, droogte en hitte en wil bijdragen aan het beperken van de CO₂-uitstoot en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen. Woningbelang werkt daarom stapsgewijs toe naar een CO₂- en grondstoffenneutrale woningvoorraad in 2050.

De opgave richt zich op meerdere thema's tegelijk. Woningbelang wil de bestaande woningvoorraad verduurzamen door energiebesparende maatregelen, zonnepanelen en aardgasvrije oplossingen toe te passen. Daarnaast moeten alle nieuwbouwwoningen gasloos en zeer energiezuinig worden gerealiseerd. Ook circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en bewustwording van bewoners maken onderdeel uit van de duurzaamheidsopgave. Daarbij

ziet Woningbelang een duidelijke spanning tussen de ambitie om veel woningen te bouwen en tegelijkertijd de CO2-uitstoot terug te dringen. Daarom zet de corporatie in op biobased en circulaire materialen en op samenwerking met partners om nieuwe duurzame oplossingen toe te passen. Een belangrijk uitgangspunt is dat huurders profiteren van meer wooncomfort en lagere woonlasten.

Wat realiseerde Woningbelang?

Woningbelang heeft in de visitatieperiode stevig ingezet op het verduurzamen van de woningvoorraad. De corporatie voerde op grote schaal energiebesparende maatregelen uit, waaronder dak-, vloer- en spouwisolatie, HR++ glas, zonnepanelen en het verwijderen van gasaansluitingen. Eind 2024 was 57% van het woningbezit voorzien van zonnepanelen en had circa 90% van de woningen een groen energielabel. Daarnaast was 8% van de woningvoorraad aardgasvrij en voldeed circa 14% van het bezit aan de standaard voor woningisolatie.

Ook bij nieuwbouw speelde duurzaamheid een belangrijke rol. Nieuwbouwwoningen werden gerealiseerd volgens NOM- of BENG-normen en standaard gasloos uitgevoerd. Woningbelang paste circulaire keukens toe en bij meerdere projecten werd ingezet op houtbouw en biobased materialen. Zo werkte Woningbelang aan projecten met houten constructies en werd in Bergeijk geëxperimenteerd met dakisolatie van stro.

Ook op het gebied van klimaatadaptie en circulariteit zette Woningbelang stappen. Er werden groen-blauwe daken aangelegd, hemelwaterafvoeren afgekoppeld en maatregelen genomen om vergroening en biodiversiteit te stimuleren. Ook experimenteerde de corporatie met innovatieve toepassingen zoals thuisaccu's.

Naast technische maatregelen ondersteunde Woningbelang huurders bij energiebesparing en bewustwording. Huurders konden gebruikmaken van energiecoaches en energiebesparende toolboxes. Ook werkte de corporatie samen met gemeenten en partners binnen het platform 'Samen Valkenswaardig' om kennis te delen en energiearmoede tegen te gaan.

Waardering huurders

De huurdersorganisatie beoordeelt de inzet van Woningbelang op het thema duurzaamheid als **zeer goed**. Volgens SHWB heeft Woningbelang de afgelopen jaren veel woningen en complete wijken verduurzaamd, zoals in 't Gegraaf. Bij mutaties werden woningen aangepakt en bijvoorbeeld kruipruimtes geïsoleerd. Wel ziet de huurdersorganisatie dat het tempo en het ambitieniveau op onderdelen zijn afgenomen, mede door de verhouding tussen kosten en opbrengsten van bepaalde maatregelen, zoals vloerisolatie.

Positief is volgens de huurdersorganisatie dat verduurzaming steeds meer wijkgericht wordt aangepakt. Ook waardeert SHWB dat zij intensief wordt betrokken bij de planvorming, participatie en uitvoering van verduurzamingsprojecten. De samenwerking met Woningbelang wordt daarbij als optimaal ervaren. Tegelijkertijd constateert SHWB dat huurders nog beperkt gebruikmaken van energiecoaches en dat meer stimulering hiervan wenselijk is. Daarnaast wordt benadrukt dat ook de gemeente een belangrijke rol heeft in de energietransitie.

Waardering gemeente

De gemeente Valkenswaard waardeert de inzet van Woningbelang op het thema duurzaamheid als **goed**. Daarbij wordt positief beoordeeld dat de corporatie niet alleen inhoudelijk veel doet, maar ook procesmatig sterk opereert en openstaat voor vernieuwing en nieuwe werkwijzen. Volgens de gemeente zou de focus daarbij niet alleen op duurzaamheid moeten liggen, maar op toekomstbestendigheid van wijken en woningen. Succes wordt gezien in het gezamenlijk zetten van stappen in de warmtetransitie, waarbij inwoners centraal staan en techniek ondersteunend is.

De gemeente waardeert dat Woningbelang inzet op thema's die dicht bij de kerntaak van de corporatie liggen, zoals energietransitie en bewonersgedrag. Het blijft volgens de gemeente wel belangrijk om scherpe keuzes te maken in waar de corporatie haar capaciteit en middelen op inzet. Klimaatadaptatie wordt daarbij meer gezien als een verantwoordelijkheid van de gemeente, al kan Woningbelang hier volgens de gemeente wel een ondersteunende bijdrage aan leveren, bijvoorbeeld via vergroening en groene daken.

De samenwerking tussen partijen wordt als zeer positief beoordeeld. Volgens de gemeente weten partijen elkaar goed te vinden, al kan de afstemming op onderdelen nog explicieter en scherper worden georganiseerd.

Ook **de gemeente Bergeijk** beoordeelt de prestaties van Woningbelang op duurzaamheid als **goed**. De gemeente waardeert met name de aandacht die Woningbelang heeft voor biobased en circulair bouwen. Volgens Bergeijk laat de corporatie hiermee zien te zoeken naar duurzame en toekomstgerichte oplossingen bij de ontwikkeling en vernieuwing van haar woningvoorraad.

Waardering overige samenwerkingspartners

De overige belanghouders waarderen de inzet van Woningbelang op het thema duurzaamheid als **goed tot uitstekend**. Positief wordt beoordeeld dat de corporatie inzet op het verduurzamen van woningen, zowel bij nieuwbouw als binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij maken zij gebruik van de mogelijkheden die er zijn, bijvoorbeeld door woningen gasloos uit te voeren, isolatiemaatregelen toe te passen en complete wijken aan te pakken. Ook wordt gewaardeerd dat woningen bij mutatie worden verduurzaamd.

Belanghouders zien nog mogelijkheden in aandacht geven aan bewoners die niet verhuizen en daardoor minder snel profiteren van verduurzamingsmaatregelen. Een zorgpartij geeft aan dat bij duurzame woonconcepten ook aandacht zou mogen zijn voor koeling en comfort tijdens warme periodes, gezien de toenemende hitte als gevolg van klimaatverandering.

Waardering commissie

De commissie constateert dat Woningbelang zich zeer actief en ambitieus inzet op het thema duurzaamheid. De corporatie heeft in de visitatieperiode duidelijke stappen gezet in het verduurzamen van de woningvoorraad en daarbij haar aanpak aangepast van voornamelijk individuele maatregelen naar een meer wijkgerichte en mutatiegerichte aanpak. De commissie ziet dat Woningbelang hiermee structureel werkt aan het verbeteren van de energieprestaties van woningen en het terugdringen van woningen met slechte energielabels.

De commissie waardeert dat Woningbelang ruimte biedt aan experimenten en innovaties, zoals groene daken en biobased toepassingen. De corporatie formuleerde ambitieuze duurzaamheidsdoelstellingen en heeft op veel onderdelen zichtbaar voortgang geboekt richting deze doelen. Alles afwegend beoordeelt de commissie de inzet van Woningbelang op het thema duurzaamheid als **goed tot uitstekend**.

Opgave 5 Inclusieve samenleving

Woningbelang ziet dat economische tweedeling, eenzaamheid en polarisatie toenemen en dat dit ook invloed heeft op de leefbaarheid en samenhang in de wijken in Valkenswaard en Bergeijk. De corporatie wil bijdragen aan inclusieve en gemengde wijken waarin mensen elkaar ontmoeten, naar elkaar omkijken en mee kunnen doen in de samenleving. Daarbij wil Woningbelang bewoners faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en waardig te wonen en binnen haar mogelijkheden bijdragen aan het tegengaan van eenzaamheid en uitsluiting.

De opgave rond inclusiviteit gaat volgens Woningbelang verder dan wonen alleen. De corporatie wil samen met gemeenten, zorg- en welzijnspartners, kennisinstellingen en bedrijven initiatieven ontwikkelen die mensen vooruithelpen en deelname aan de samenleving bevorderen. Dat kan gaan om woonoplossingen, voorzieningen en technologie, maar ook om begeleiding, ontmoeting, participatie en kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarnaast wil Woningbelang als opdrachtgever en werkgever bijdragen aan inclusiviteit, onder meer via sociaal ondernemen, samenwerking met maatschappelijke partners en het bieden van kansen aan mensen met een kwetsbare positie op de arbeids- of woningmarkt.

Wat realiseerde Woningbelang?

Woningbelang heeft in de visitatieperiode stappen gezet om inclusiviteit verder te verankeren in de organisatie en in de samenwerking met partners en leveranciers. De corporatie nam social return nadrukkelijk mee in aanbestedingen en inkoopprocessen. Zo werd bij de selectie van partijen voor de aanpak van woningen met EFG-labels onder meer gekeken naar inzet op social return en de PSO-ladder. In 2024 werd dit onderdeel van de standaard uitvraag en aanbestedingen van Woningbelang.

Woningbelang werkte samen met maatschappelijke netwerken gericht op inclusief ondernemen. De corporatie is aangesloten bij Koenraad, een netwerk dat zich inzet voor sociaal ondernemerschap en kansen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook werkt Woningbelang samen met andere corporaties in de MRE-regio aan het bevorderen van inclusiviteit. Eind 2024 sloot Woningbelang zich aan bij 'Brainport voor Elkaar', een regionaal samenwerkingsverband dat zich richt op maatschappelijke betrokkenheid en inclusie.

Binnen de eigen organisatie zette Woningbelang eveneens stappen op het gebied van inclusiviteit. Eind 2024 had de corporatie twee medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst. Ook behaalde Woningbelang in 2024 trede 2 op de PSO-ladder, waarmee de corporatie hoger scoorde dan de vooraf gestelde ambitie.



Waardering huurders

De huurdersorganisatie waardeert de inzet van Woningbelang op het thema inclusieve samenleving als **goed**. Positieve voorbeelden zijn de activiteiten die Woningbelang met Lumens organiseert, zoals de 'Sterke vrouwengroep', waar vrouwen op een veilige manier ervaringen kunnen delen, het huisvesten van Thof, een initiatief waar 14 jongvolwassenen begeleid komen wonen en activiteiten zoals de jaarlijkse Sinterklaasmarkt. Ook ziet SHWB dat Woningbelang gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen realiseert, zodat mensen langer zelfstandig kunnen wonen. Wel geeft SHWB aan dat aandacht voor diversiteit, bijvoorbeeld in diversiteit binnen de eigen organisatie, voor hun nog niet echt zichtbaar is.

Waardering overige samenwerkingspartners

SWZ geeft aan dat de inzet van Woningbelang op het thema inclusieve samenleving voor buitenstaanders nog beperkt zichtbaar is. Hoewel het beeld bestaat dat de corporatie hier wel degelijk aandacht aan besteedt, zou volgens de corporatie duidelijker mogen worden gemaakt welke initiatieven en resultaten worden bereikt. Meer zichtbaarheid hierover kan bijdragen aan kennisdeling en inspiratie tussen corporaties onderling

Waardering gemeenten

De gemeente Bergeijk waardeert de inzet van Woningbelang op het thema inclusieve samenleving als **goed**. Volgens de gemeente zet de corporatie zich in voor kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders, woonwagenbewoners, huurders met schuldenproblematiek en de opvang van Oekraïners. Medewerkers van Woningbelang zijn goed bereikbaar en zoeken in overlast- en zorgsituaties actief mee naar oplossingen. Woningbelang heeft oog voor de mensen achter het dossier en laat zien betrokken te zijn bij huurders die ondersteuning nodig hebben. Volgens de gemeente kan Woningbelang zichtbaarder maken wat de corporatie allemaal doet op dit thema en mag de corporatie daarin minder bescheiden zijn.

De gemeente Valkenswaard waardeert de inzet van Woningbelang op het gebied van een inclusieve samenleving tussen **naar behoren** en **goed**. Woningbelang neemt verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en andere bijzondere doelgroepen. Ook de samenwerking rond beschermd wonen verloopt volgens de gemeente goed. Een aandachtspunt ligt volgens de gemeente bij de woonwagenopgave. De gemeente en Woningbelang verschillen nog van inzicht over de verdeling van verantwoordelijkheden en investeringen binnen deze opgave.

Waardering commissie

De commissie ziet dat Woningbelang aandacht heeft voor een inclusieve samenleving. De corporatie denkt bewust na over de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen en zoekt daarbij naar passende woonlocaties en woonvormen, zoals bij Thof Wonen. Ook de inzet op de

huisvesting van statushouders en de ontwikkeling van een woonwagenlocatie in Bergeijk laten volgens de commissie zien dat Woningbelang bereid is verantwoordelijkheid te nemen voor uiteenlopende doelgroepen.

Woningbelang werkt aan de toegankelijkheid van woningen, waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Binnen de eigen organisatie en in de samenwerking met partners zet de corporatie stappen op het gebied van inclusiviteit, bijvoorbeeld via het behalen van PSO-trede 2 en de aandacht voor medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt. Positief beoordeelt de commissie tevens de deelname van Woningbelang aan samenwerkingsverbanden zoals 'Plan Door!', waarbij jaarlijks woningen beschikbaar worden gesteld voor woonbegeleiding.

De commissie ziet dat projecten voor bijzondere doelgroepen, zoals Thof Wonen, vragen om blijvende aandacht voor onderlinge afstemming en verwachtingenmanagement tussen initiatiefnemers en corporatie. Een gesprek over wederzijdse mogelijkheden, belangen en bijdragen kan zichtbaarder maken welke grote inspanningen Woningbelang levert om dergelijke wooninitiatieven mogelijk te maken. Alles afwegend beoordeelt de commissie de inzet van Woningbelang op het thema inclusieve samenleving als **goed**.

Totaaloordeel commissie

Op basis van de bevindingen tijdens de visitatie heeft de visitatiecommissie een overzichtstabel gemaakt, waarin de mate van waardering van de verschillende betrokkenen is af te lezen. Het betreft een interpretatie van de visitatiecommissie op basis van de gevoerde gesprekken. De waardering van de visitatiecommissie is mede gebaseerd op de beschikbaar gestelde documenten.

Opgave	Waardering commissie
1 Voldoende woningen	goed
2 Betaalbare woningen en lasten	goed
3 Leefbare wijken	goed tot uitstekend
4 Duurzame samenleving	goed tot uitstekend
5 Inclusieve samenleving	goed
Totaaloordeel commissie	goed

Totaaloordeel commissie

De commissie constateert dat Woningbelang gedurende de visitatieperiode goede maatschappelijke prestaties heeft geleverd op de volkshuisvestelijke opgaven in Valkenswaard en Bergeijk. De corporatie werkt actief aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit en laat zien bereid te zijn hierin stevig te investeren.

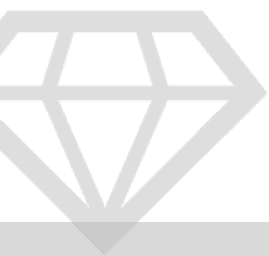
Alles afwegend beoordeelt de commissie de maatschappelijke waarde van Woningbelang als **goed**, met op onderdelen prestaties die richting uitstekend gaan.

Sterke punten:

- Ambitieuze inzet op duurzaamheid met aandacht voor betaalbaarheid en wooncomfort.
- Grote betrokkenheid bij leefbaarheid, inclusiviteit en bijzondere doelgroepen.

Aandachtspunten:

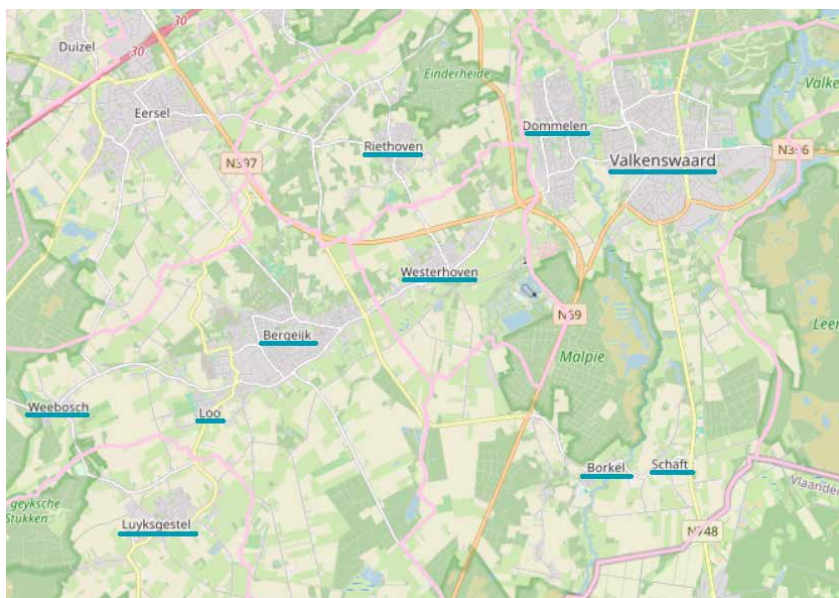
- Blijf scherp prioriteren binnen de toenemende hoeveelheid aan maatschappelijke opgaven.
- Blijf aandacht houden voor duidelijke communicatie richting huurders over huurprijzen, woningkwaliteit en verduurzaming.



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

Beschrijving netwerken

Woningbelang is sterk lokaal verankerd in Valkenswaard en Bergeijk en ziet samenwerking als een belangrijke voorwaarde om maatschappelijke opgaven te kunnen realiseren. Vanuit de waarden

‘Samen (ge)woon goed’ werkt de corporatie als maatschappelijke netwerkorganisatie samen met huurders, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, collega-corporaties en andere maatschappelijke organisaties. De overtuiging daarbij is dat gezamenlijke opgaven beter samen dan alleen kunnen worden aangepakt.

De corporatie onderhoudt zowel lokaal als regionaal een breed netwerk en werkt samen in verschillende projecten, wijkgerichte aanpakken en convenanten. Voorbeelden hiervan zijn ‘Plan DOOR!’, het convenant huurschulden, het regionale hennepconvenant, ‘Een tegen Eenzaamheid in de Kempen’ en samenwerkingen met onder andere Valkenhof, GGzE, Lunet, Lumens en Cordaad Welzijn. Ook Stichting Huurdersbelangen Woningbelang (SHWB) is een belangrijke partner binnen het netwerk van Woningbelang.

Woningbelang betreft haar belanghouders actief en met regelmaat bij beleid en uitvoering. Sinds 2021 werkt de corporatie met dialoogtafels waarin partners op specifieke maatschappelijke thema's met elkaar in gesprek gaan. Ook voor bewonersparticipatie is aandacht. Woningbelang zoekt naar laagdrempelige manieren om huurders mee te laten denken over onderwerpen die hen raken en sluit daarbij aan op de behoefte om vooral op thema- of projectbasis mee te praten.

Samenwerking met en invloed van huurders

Woningbelang werkt nauw samen met de onafhankelijke Stichting Huurdersbelangen Woningbelang (SHWB). Tweemaandelijks vindt overleg plaats tussen de huurdersorganisatie en Woningbelang. Ook sluit Woningbelang aan bij de maandelijkse bestuursvergaderingen van de SHWB. De samenwerking wordt door beide partijen als open en constructief ervaren. De huurdersorganisatie geeft aan dat Woningbelang serieus omgaat met hun inbreng en goed uitlegt wanneer keuzes anders uitvallen dan door huurders gewenst. De SHWB wordt actief betrokken bij onderwerpen als huurverhoging, verduurzaming, leefbaarheid en de prestatieafspraken met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk. De huurdersorganisatie waardeert dat Woningbelang toegankelijk en bereikbaar is en oog heeft voor signalen vanuit huurders.

Ook bewonerscommissies binnen verschillende complexen spelen een rol als gesprekspartner van Woningbelang over onderwerpen als onderhoud, leefbaarheid en servicekosten. Woningbelang probeert huurders actief te betrekken bij beleid en projecten. De corporatie zoekt naar laagdrempelige vormen van participatie, passend bij de behoefte van huurders om vooral op thema- of projectbasis mee te denken. SHWB waardeert de verankering en samenwerking met Woningbelang als **goed**.

Samenwerking met gemeente Bergeijk en Valkenswaard

De gemeente Bergeijk waardeert de maatschappelijke verankering en samenwerking met Woningbelang als **goed**. Volgens de gemeente zijn de lijnen kort en direct en is sprake van wederzijds begrip voor elkaars rol en verantwoordelijkheden. De samenwerking wordt omschreven als toegankelijk, proactief en gericht op het gezamenlijk oplossen van vraagstukken. De gemeente ervaart Woningbelang als een ambitieuze corporatie die goed aanvoelt wat lokaal nodig is en de verbinding zoekt met partners en inwoners.

De gemeente geeft aan dat overleg op verschillende niveaus plaatsvindt, zoals via bestuurlijk overleggen en prestatieafspraken. Formele structuren zijn echter vaak niet nodig zijn om zaken vooruit te helpen omdat partijen elkaar gemakkelijk weten te vinden. De gemeente ervaart dat zij voldoende invloed kan uitoefenen op het beleid van Woningbelang en dat de corporatie openstaat voor lokale wensen en nieuwe ideeën.

Daarnaast spreekt de gemeente waardering uit voor de inzet van Woningbelang bij de overname (net in de vorige visitatieperiode) en aanpak van voormalige Vestia-woningen. Volgens de gemeente heeft de corporatie hierin veel inzet en doorzettingsvermogen getoond en is in die periode een sterke samenwerkingsrelatie ontstaan. De gemeente ziet dat Woningbelang de aanbevelingen uit de vorige visitatie heeft opgepakt en zichtbaarder en communicatief sterker is geworden. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat Woningbelang en de gemeente samen nog meer kunnen doen om zichtbaar te maken welke maatschappelijke bijdrage corporaties leveren en om het beeld van de sociale huursector te verbeteren.

De gemeente Valkenswaard beoordeelt de maatschappelijke verankering van Woningbelang als **uitstekend**. Volgens de gemeente is Woningbelang sterk lokaal verbonden en op alle niveaus goed aangesloten: bestuurlijk, op managementniveau en in de dagelijkse samenwerking tussen medewerkers. De lijnen zijn kort en de corporatie is volgens de gemeente altijd bereid om mee te denken.

De gemeente waardeert dat Woningbelang zichtbaar aanwezig is in lokale netwerken en actief deelneemt aan bijeenkomsten en initiatieven rond leefbaarheid en sociale vraagstukken, zoals eenzaamheid in wijken. Ook zoekt de corporatie volgens de gemeente de samenwerking op. Als voorbeeld noemt de gemeente het lidmaatschap van Brainport voor Elkaar, waarin organisaties gezamenlijk kijken hoe zij met kennis, capaciteit en betrokkenheid kunnen bijdragen aan maatschappelijke opgaven in de regio.

Volgens de gemeente onderscheidt Woningbelang zich door de combinatie van kleinschaligheid, nabijheid en ambitie. De corporatie is benaderbaar, kan snel schakelen en levert maatwerk waar

nodig. De gemeente ziet een organisatie en een bestuurder met veel energie en ambitie om daadwerkelijk bij te dragen aan de woningbouw- en leefbaarheidsopgaven.

Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen

De commissie ziet dat Woningbelang intensief samenwerkt met zorg- en welzijnspartijen in Valkenswaard en Bergeijk, zoals Valkenhof, Seniorenbelang Valkenswaard, Cordaad Welzijn, Lumens en Thof Wonen om gezamenlijk invulling te geven aan vraagstukken rond langer zelfstandig wonen, leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zorg- en welzijnspartners waarderen de toegankelijkheid van Woningbelang en ervaren de corporatie als een partij die meedenkt, snel schakelt en openstaat voor samenwerking.

De commissie ziet dat Woningbelang binnen deze samenwerking bereid is verder te kijken dan alleen de traditionele rol van verhuurder. Initiatieven zoals WoonLeefCirkel De Bogen laten zien dat de corporatie wil bijdragen aan manieren om wonen, ontmoeting, zorg en welzijn met elkaar te verbinden. Volgens de commissie draagt deze manier van samenwerken bij aan leefbare buurten en aan het langer zelfstandig kunnen wonen van bewoners. Tegelijkertijd ziet de commissie dat de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen de komende jaren nog belangrijker wordt door de groeiende zorgvraag en de toenemende druk op kwetsbare huishoudens. Dat vraagt blijvende aandacht voor rolverdeling, wederzijdse verwachtingen en gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De commissie vroeg tijdens de visitatiegesprekken aan alle gesprekspartners Woningbelang te typen in drie woorden.



Totaaloordeel commissie

Woningbelang is sterk maatschappelijk verankerd in Valkenswaard en Bergeijk. De corporatie onderscheidt zich door haar lokale binding, zichtbaarheid en aanwezigheid in de wijken en kernen. De commissie waardeert dat de corporatie veel aandacht besteedt aan het onderhouden van lokale netwerken en daarbij zoekt naar gezamenlijke belangen en samenwerking. Belanghouders typeren Woningbelang als een vanzelfsprekende en betrouwbare samenwerkingspartner die toegankelijk is, meedenkt en daadwerkelijk verantwoordelijkheid neemt in gezamenlijke opgaven. De commissie ziet dat de corporatie niet alleen aansluit bij bestaande netwerken, maar hierbinnen ook zichtbaar invloed uitoefent en partijen met elkaar weet te verbinden.

Ook de relatie met de huurdersorganisatie beoordeelt de commissie positief. Er is sprake van een constructieve samenwerking waarin huurders serieus worden genomen en ruimte krijgen om mee te denken over beleid en ontwikkelingen. Hoewel partijen het niet altijd met elkaar eens zijn, ervaren betrokkenen dat er naar ze geluisterd wordt. Woningbelang experimenteert bovendien met laagdrempelige vormen van bewonersparticipatie door huurders gericht op specifieke onderwerpen te betrekken.

De commissie ziet de bereidheid tot samenwerken als een belangrijke kracht van Woningbelang. De corporatie zoekt de verbinding met partners en wil maatschappelijke opgaven gezamenlijk oppakken en daadwerkelijk realiseren. Zij zoekt andere partijen actief op en reageert snel en adequaat op verzoeken van andere organisaties. Opvallend is het hoge niveau van wederzijds vertrouwen tussen Woningbelang en samenwerkingspartners. De commissie ziet dat dit vertrouwen ervoor zorgt dat partijen elkaar makkelijk weten te vinden, open met elkaar in gesprek gaan en gezamenlijk zoeken naar oplossingen voor complexe opgaven. Alles afwegend beoordeelt de commissie de maatschappelijke verankering van Woningbelang als **uitstekend**.

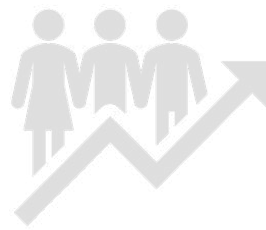
Sterke punten:

- Samenwerkingsgericht.
- Pro-actieve houding.
- Sterk lokaal verankerd.
- Maatschappelijke doelen staan voorop, corporatie is zeer dienstbaar.
- Samenwerkingspartners ervaren Woningbelang als toegankelijk, meedenkend en betrouwbaar.

Aandachtspunt:

- Woningbelang mag zich nog meer laten zien en daarin minder bescheiden zijn. Door meer te delen over de achterliggende visie en keuzes kan Woningbelang laten zien welke bijdrage zij aan de samenleving willen leveren en kunnen partners en bewoners nog beter aanhaken bij de ambities en werkwijze van Woningbelang.





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

Woningbelang werkte in de visitatieperiode vanuit een duidelijke maatschappelijke visie op wonen en volkshuisvesting. In de periode 2019 – 2022 vormde de strategienota het richtinggevend kader voor de organisatie. In de periode 2023 – 2025 werkt Woningbelang vanuit een nieuw koersplan. In beide documenten staan de maatschappelijke opgaven rond beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid centraal. In het koersplan 2023 – 2025 is daar de opgave rond een inclusieve samenleving aan toegevoegd.

Kenmerkend voor Woningbelang is het werken vanuit de bedoeling. Vanuit de kernwaarden ‘Samen, (ge)woon, goed’ wil Woningbelang een toegankelijke, betrokken en betrouwbare organisatie zijn, met korte lijnen en een sterke lokale binding.

Uitwerking strategie

Woningbelang vertaalt de strategische koers stapsgewijs naar de dagelijkse praktijk van de organisatie. Het koersplan vormt de basis voor de portefeuillestrategie, die richting geeft aan het assetmanagement en de verdere uitwerking in complexvisies. Daarnaast werkt de corporatie met verschillende beleids- en facetkaders op thema's als duurzaamheid, onderhoud, verhuur, financiën en leefbaarheid, aangevuld met wijkanalyses die input geven voor keuzes en prioriteiten in de uitvoering.

De ambities uit de strategie worden concreet gemaakt in de meerjarenbegroting. In jaarplannen benoemt Woningbelang welke activiteiten, resultaten en prestatienormen in dat jaar centraal

staan. Ook de prestatieafspraken met de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk worden hierin verwerkt. Het jaarplan helpt de organisatie om focus aan te brengen, keuzes te maken en het eigenaarschap van de ambities vast te leggen.

Deze werkwijze werkt door tot op medewerkersniveau. Medewerkers maken jaarlijks een persoonlijk plan waarin zij aangeven aan welke doelen uit het jaarplan zij bijdragen. Zo verbindt Woningbelang de strategische koers met de dagelijkse uitvoering.

Risicomanagement en monitoring

Woningbelang heeft risicomanagement stevig verankerd in de organisatie. Jaarlijks stelt de corporatie een strategisch risicoprofiel op, waarin de belangrijkste strategische risico's en beheersmaatregelen worden benoemd en besproken met de Raad van Commissarissen. Kenmerkend voor Woningbelang is dat interne controles niet alleen gericht zijn op naleving, maar ook op leren en verbeteren. Vanuit de filosofie van ‘Elke dag beter’ wil de corporatie continu processen verbeteren. Medewerkers worden gestimuleerd om te leren en zo blijvend waarde toe te voegen voor huurders en organisatie en dat was voor de visitatiecommissie tastbaar tijdens de visitatie.

Woningbelang monitort de voortgang van de strategie en jaarplannen in periodieke voortgangsrapportages. In de teriaalrapportages wordt gevolgd in hoeverre de doelen en resultaatafspraken met de Raad van Commissarissen, gemeenten en huurdersorganisatie worden gerealiseerd. Woningbelang gebruikt de Lean-methodiek om processen continu te verbeteren en medewerkers actief te betrekken bij het realiseren van de organisatiedoelen.

Bestuur, MT, Controller

Woningbelang kent een platte organisatiestructuur met de afdelingen Algemene Zaken, Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De managers vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam. Binnen de organisatie staan korte lijnen, toegankelijkheid en een nuchtere manier van samenwerken centraal.

Kracht en tegenkracht worden binnen Woningbelang georganiseerd via het managementteam en de controller. In het MT is aandacht voor risico's, scenario's en de vraag hoe de corporatie koersvast, maar ook wendbaar blijft in een snel veranderende omgeving.



Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van Woningbelang bestaat uit vijf medewerkers vanuit de verschillende afdelingen binnen de organisatie, waardoor alle onderdelen van de corporatie vertegenwoordigd zijn. De OR voert structureel overleg met de bestuurder. De commissie ziet dat de relatie tussen de OR en de bestuurder positief en constructief is. De bestuurder betreft de OR actief bij belangrijke ontwikkelingen en besluitvorming binnen de organisatie. In het overleg komen zowel organisatorische als personele onderwerpen aan bod, zoals organisatiehuisvesting, integriteitsbeleid, vacatures en samenwerkingsverbanden. Jaarlijks vindt overleg plaats tussen de OR en de Raad van Commissarissen. In dit overleg worden ontwikkelingen binnen de organisatie, de samenwerking met de bestuurder en andere actuele thema's besproken. De commissie constateert dat de OR goed aangesloten is op de ontwikkelingen binnen Woningbelang en haar rol serieus invult.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen van Woningbelang bestaat uit vijf leden, ieder met een eigen portefeuille passend bij de eigen expertise en achtergrond. Daarmee beschikt de raad over een brede mix aan kennis en ervaring. De RvC houdt niet alleen toezicht op de realisatie van de strategie, maar ook op het functioneren van de organisatie en de maatschappelijke positie van Woningbelang. Daarnaast geeft de RvC invulling aan de rol van sparringpartner, ambassadeur en werkgever van de bestuurder.

De commissie constateert dat sprake is van een open en transparante samenwerking tussen bestuurder en RvC, die gebaseerd is op vertrouwen en een heldere rolverdeling. Zowel de bestuurder als de raad ervaren voldoende ruimte om onderwerpen bespreekbaar te maken en het goede gesprek te voeren. Daarbij wordt gewaardeerd dat de RvC op hoofdlijnen toezicht houdt en niet onnodig op detailniveau stuurt. De RvC ontvangt kwalitatief goede stukken die voldoende informatie bieden voor toezicht en besluitvorming. Zowel bestuur als RvC stellen de maatschappelijke doelstellingen centraal. De commissie ziet dat binnen de samenwerking een goede balans aanwezig is tussen toezicht houden, sparren en ruimte geven aan de bestuurder.

De RvC kiest er bewust voor om terughoudend te zijn in externe netwerken en geeft deze ruimte aan de bestuurder. De huurderscommissarissen onderhouden wel rechtstreeks contact met de huurdersorganisatie. De commissie constateert dat deze rol zorgvuldig wordt ingevuld en bijdraagt aan de verbinding tussen toezicht en huurdersbelangen.

Totaaloordeel commissie

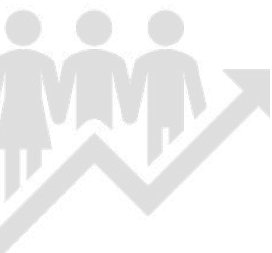
De commissie constateert dat Woningbelang beschikt over een duidelijke en goed doorvertaalde koers. De corporatie heeft een heldere maatschappelijke visie, waarin wonen breder wordt gezien dan alleen het verhuren van woningen. Strategie, uitvoering en de dagelijkse praktijk zijn zichtbaar met elkaar verbonden.

De commissie en belanghouders waarderen dat Woningbelang werkt vanuit de bedoeling en steeds zoekt naar praktische oplossingen die aansluiten bij de lokale opgaven en behoeften van huurders en partners. De kernwaarden 'Samen, (ge)woon, goed' zijn herkenbaar in de manier van samenwerken, zowel intern als extern. Woningbelang organiseert met regelmaat het gesprek met belanghouders, onder meer via dialoogtafels rondom maatschappelijke thema's. Signalen, ideeën en verwachtingen van partners worden zichtbaar meegenomen in beleid en uitvoering.

De commissie constateert dat binnen Woningbelang sprake is van een open bestuurscultuur, met een goede balans tussen bestuurder, managementteam, controller, ondernemingsraad en Raad van Commissarissen. Er is ruimte voor het goede gesprek, voor reflectie en voor het bespreken van risico's en dilemma's. De commissie ziet een ambitieuze organisatie die veel maatschappelijke opgaven naar zich toetrekt. De toenemende omvang en complexiteit van de opgaven vragen blijvend aandacht voor prioritering en focus. De commissie ziet dat Woningbelang zich hiervan bewust is en hierin bewuste keuzes maakt en prioriteiten stelt.

Sterke punten:

- Duidelijke maatschappelijke visie goed doorvertaald naar beleid, uitvoering en dagelijkse praktijk.
- Zorgvuldige inrichting van monitoring, risicomanagement en continue verbetering.
- Open bestuurscultuur met goede samenwerking en balans tussen bestuurder, MT, controller, OR en RvC.





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

De commissie ziet dat de maatschappelijke opgaven voor Woningbelang de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen. De corporatie is actief op veel maatschappelijke thema's, waaronder beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en inclusiviteit. Voor een corporatie van deze omvang is sprake van een brede ambitie en grote maatschappelijke betrokkenheid.

De commissie ziet hierin een duidelijke kracht van Woningbelang. De corporatie wil zichtbaar van betekenis zijn voor haar huurders, wijken en samenwerkingspartners en zoekt actief naar oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. Daarin ziet de commissie ook een kwetsbaarheid. De veelheid aan ambities, initiatieven en verwachtingen vraagt blijvend aandacht voor prioritering, focus en uitvoerbaarheid. Op dit moment lukt het Woningbelang om deze brede inzet waar te maken, maar toekomstige financiële, organisatorische en maatschappelijke ontwikkelingen kunnen vragen om scherpere keuzes. De commissie ziet ook ruimte voor Woningbelang om de maatschappelijke waarde naar de buitenwereld zichtbaarder te maken. De bescheiden cultuur van Woningbelang is sympathiek, maar maakt soms minder zichtbaar hoeveel maatschappelijke waarde de corporatie daadwerkelijk toevoegt. Daarnaast kan Woningbelang met het nog meer uitdragen van haar visie helpen om beweging op gang te brengen op tal van terreinen.

Organisatiecapaciteit

De commissie ziet bij Woningbelang een organisatie die de maatschappelijke opgaven met een relatief compacte organisatie op een professionele en betrokken manier oppakt. Vanuit de waarden 'Samen (ge)woon goed' werkt Woningbelang aan beschikbaarheid, betaalbaar woonlasten, leefbare wijken, verduurzaming en een inclusieve samenleving.

Woningbelang heeft een platte organisatiestructuur en stuurt op flexibiliteit, samenwerking en eigenaarschap. Medewerkers krijgen ruimte om verantwoordelijkheid te nemen en om, binnen kaders, zelfstandig beslissingen te maken. De commissie ziet een organisatie waarin snel geschakeld kan worden en waarin de lijnen tussen medewerkers, management en bestuurder kort zijn.

De cultuur binnen Woningbelang wordt door medewerkers en management omschreven als betrokken, nuchter en samenwerkingsgericht. Nieuwe medewerkers moeten passen bij de kenmerken van de organisatie: samenwerken, toegankelijk zijn en het goede willen doen voor huurders. De commissie ziet dat Woningbelang de afgelopen jaren heeft geïnvesteerd in kennis, professionalisering en deskundigheid. Medewerkers verschillen in achtergrond en expertise, waardoor teams elkaar aanvullen en goed aansluiten bij de diversiteit aan huurders en opgaven.

Leren en ontwikkelen krijgen veel aandacht binnen de organisatie. Er wordt continu gekeken hoe processen en samenwerking verbeterd kunnen worden. De commissie ziet een organisatie waarin ruimte bestaat om te leren en fouten te maken. De organisatie geeft medewerkers kansen om door te groeien en blijft tegelijkertijd scherp op kwaliteit.

De commissie ziet dat de maatschappelijke opgaven groot en veel zijn voor een organisatie van deze omvang. Woningbelang is zich hiervan bewust en zoekt actief naar samenwerking en slimme manieren om de organisatie toekomstbestendig te houden.

Financiële capaciteit

Woningbelang is financieel gezond en beschikt over voldoende mogelijkheden om de maatschappelijke opgaven in de komende jaren op te pakken. Gedurende de visitatieperiode blijft het risicoprofiel van de corporatie stabiel laag tot gemiddeld. De financiële continuïteit is op orde en biedt ruimte om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid en

betaalbaarheid. Woningbelang zet haar vermogen in voor volkshuisvestelijke doelen, met aandacht voor betaalbare huren en woonlasten voor huishoudens met een bescheiden inkomen.

De financieringsstrategie van Woningbelang is gericht op het realiseren van de ambities uit het koersplan, met behoud van financiële continuïteit. De verduurzamingsopgave en nieuwbouw-ambities zorgen voor een stevige financieringsbehoefte. Woningbelang werkt met duidelijke financiële kaders en beleidsdocumenten, zoals de portefeuillestrategie, het investeringsstatuut en meerjarenbegrotingen. Investerings worden beoordeeld op maatschappelijk rendement, effecten op kasstromen en gevolgen voor de financiële positie van de organisatie.

Binnen Woningbelang wordt gewerkt met scenarioanalyses en meerjarenprognoses om inzicht te houden in de gevolgen van externe ontwikkelingen, zoals stijgende bouwkosten, renteontwikkelingen, inflatie en veranderende regelgeving. De commissie ziet dat Woningbelang realistisch kijkt naar de uitvoerbaarheid van de ambities en het gesprek voert over de vraag welke opgaven financieel en organisatorisch haalbaar zijn. Daarbij is aandacht voor de balans tussen maatschappelijke ambities, investeringscapaciteit en beheersbaarheid van risico's.

De commissie ziet dat Woningbelang oog heeft voor de langere termijn en onderkent dat investeringen uiteindelijk in verhouding moeten blijven staan tot de operationele kasstromen. De volkshuisvestelijke opgaven stijgen in de komende jaren fors. De combinatie van nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid vraagt veel van de financiële mogelijkheden van corporaties. Ook Woningbelang zal de komende jaren scherp moeten blijven sturen op prioritering en een realistische planning van investeringen.



Totaaloordeel commissie

Woningbelang is goed toegerust om de huidige en een deel van de toekomstige volkshuisvestelijke opgaven in Valkenswaard en Bergeijk op te pakken. De corporatie heeft een solide financiële positie en is een betrokken en professionele organisatie. Woningbelang werkt vanuit een duidelijke maatschappelijke visie aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en een inclusieve samenleving. Het valt op dat de organisatie dicht bij huurders en partners staat en sterk lokaal geworteld is.

Woningbelang is een compacte organisatie met korte lijnen, betrokken medewerkers en een cultuur waarin samenwerken, eigenaarschap en leren centraal staan. De kernwaarden 'Samen (ge)woon goed' zijn niet alleen zichtbaar in beleidsstukken, maar worden ook herkend door belanghouders in de manier waarop medewerkers handelen. Woningbelang vertaalt haar ambities door naar concrete plannen en dagelijkse uitvoering. Ook op financieel vlak ziet de commissie een organisatie die bewust stuur op continuïteit, risico's en beheersbaarheid van de opgaven.

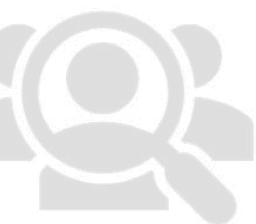
De maatschappelijke opgaven nemen de komende jaren sterk toe. Met name de forse woningbouwopgave die voortvloeit uit de Woondeal en de regionale ambities binnen de MRE vraagt veel van Woningbelang, zowel financieel als qua uitvoeringskracht. De commissie ziet dat Woningbelang hierin een ambitieuze rol wil spelen. Dit vraagt blijvend aandacht voor prioritering, realistische planning en de vraag welke opgaven organisatorisch en financieel haalbaar blijven. De commissie ziet dat Woningbelang zich hiervan bewust is en actief het gesprek voert over de balans tussen ambitie, capaciteit en continuïteit.

Sterke punten:

- Compacte en professionele organisatie met een duidelijke visie.
- Financieel gezonde corporatie met aandacht voor continuïteit, risico's en langetermijnsturing.
- Bevlogenheid van medewerkers, zichtbaar in de organisatiecultuur en samenwerking.

Aandachtspunt:

- Blijf scherp prioriteren binnen de toenemende maatschappelijke opgaven.





7 Bestuurlijke reactie

Bestuurlijke reactie op Visitatierapport Woningbelang 2026

Met trots hebben wij kennisgenomen van de uitkomsten van deze maatschappelijke visitatie. De visitatiecommissie schetst een beeld van Woningbelang dat wij herkennen en waar wij ons zeer in kunnen vinden.

De afgelopen jaren stonden in het teken van grote maatschappelijke opgaven. De druk op de woningmarkt nam verder toe, de betaalbaarheid van wonen kwam onder druk te staan, de energietransitie vroeg om forse investeringen en in onze wijken zagen we steeds complexere sociale vraagstukken ontstaan. Tegelijkertijd groeide de verwachting dat corporaties een steeds bredere maatschappelijke rol vervullen.

Juist in die context zijn wij bijzonder trots op de waardering die wij van onze huurders, gemeenten en samenwerkingspartners krijgen. Het doet ons goed dat de commissie ziet dat onze kernwaarden “Samen (ge)woon goed” niet alleen op papier staan, maar zichtbaar zijn in de dagelijkse praktijk van onze organisatie. Dat partners ons typeren als toegankelijk, betrokken, betrouwbaar en samenwerkingsgericht ervaren wij als een groot compliment voor onze medewerkers en voor iedereen met wie wij samenwerken.

Ook zijn wij trots op de waardering voor de wijze waarop wij invulling geven aan leefbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit. De positieve beoordeling van initiatieven zoals de WoonLeefCirkel Hart van Valkenswaard (voorheen: De Bogen) laat zien dat investeren in samenwerking, ontmoeting en gemeenschapsvorming waarde toevoegt voor bewoners en wijken. Het bevestigt onze overtuiging dat wonen meer is dan alleen het aanbieden van een woning.

De visitatiecommissie geeft ons tegelijkertijd een aantal waardevolle aandachtspunten mee: Het blijven zoeken naar de juiste balans tussen ambitie, uitvoerbaarheid en continuïteit, het verder versterken van samenwerking, het doorontwikkelen van initiatieven zoals de WoonLeefCirkel en het zichtbaar maken van onze maatschappelijke bijdrage. Wij herkennen dat. De maatschappelijke opgaven worden steeds omvangrijker, terwijl mensen en middelen niet onbeperkt zijn. Juist daarom hebben wij in ons Koersplan 2026-2028 nadrukkelijk stilgestaan bij de vraag waar Woningbelang het verschil kan maken. Niet alles wat belangrijk is, hoeft door Woningbelang gedaan te worden. Samenwerking, focus en het maken van duidelijke keuzes worden de komende jaren steeds belangrijker.

De visitatie geeft ons daarmee vooral de bevestiging dat wij de juiste richting zijn ingeslagen met ons huidige Koersplan. Dat betekent niet dat wij achterover kunnen leunen. Integendeel. De woningbouwopgave in onze regio is groter dan ooit, de druk op de leefbaarheid van wijken neemt toe en de maatschappelijke verwachtingen blijven groeien. Dit vraagt om blijvende focus, scherpe keuzes en intensieve samenwerking met gemeenten, huurders, zorg- en welzijnsorganisaties en collega-corporaties.

Een punt dat wij nadrukkelijk herkennen is de constatering dat Woningbelang soms te bescheiden is in het uitdragen van haar maatschappelijke bijdrage. Wij zijn van nature meer doeners dan vertellers. Toch realiseren wij ons dat het delen van onze keuzes, resultaten en dilemma's belangrijk is. Niet alleen om verantwoording af te leggen, maar ook om begrip te creëren voor de afwegingen die wij maken en om anderen te inspireren om gezamenlijk maatschappelijke vraagstukken aan te pakken.

Tot slot willen wij onze waardering uitspreken voor alle huurders, medewerkers, huurdersorganisatie, gemeenten en maatschappelijke partners die hebben bijgedragen aan

deze visitatie. De uitkomsten van dit rapport en in het bijzonder de 'beleidsagenda voor de toekomst' zien wij niet als eindpunt, maar als een bevestiging én stimulans om samen verder te bouwen aan betaalbare woningen, leefbare wijken, een duurzame toekomst en een inclusieve samenleving.

Samen (ge)woon Goed!

Maarten Meulepas
Directeur-bestuurder Woningbelang

BIJLAGE 1

Lijst geïnterviewde personen

Interne gesprekken

Raad van commissarissen

De heer H. Hendrikse
De heer B. van de Griendt
De heer M. Rijskamp

Directeur-bestuurder

De heer M. Meulepas

Managementteam

Mevrouw B. van der Zanden
Mevrouw I. van Middelaar
De heer H. Verhagen

Controller

De heer S. Prinsen

OR

De heer J. Merkelbach
Mevrouw A. van der Heijden
De heer T. Polak
Mevrouw M. Wacht
De heer T. Verbeek

Externe gesprekken

Huurdersorganisatie SHWB

De heer A. van Asten (Voorzitter)
De heer F. Fens (Penningmeester)

Gemeente Valkenswaard

De heer R. Pijnenburg
(Wethouder Duurzaamheid)
De heer B. Bots
(Wethouder Volkshuisvesting)
De heer B. Bootsma
(Programmamanager Duurzaamheid)

Gemeente Bergeijk

De heer J. van der Hoek (Specialist RO,
stedenbouw en volkshuisvesting)

Corporatie WSZ

De heer R. Kersjes (Directeur bestuurder)

Zorg- en welzijnsinstelling(en)

Mevrouw R. Roxs,
(Manager bij Stichting Valkenhof)
Mevrouw D. van Zwet
(Directeur bij Cordaad Welzijn)
Mevrouw C. Niesten (Projectleider WLC)
De heer B. Reuter (Voorzitter van Thof Wonen)
De heer H. Bimmel (Voorzitter van
Seniorenbelang Valkenswaard)

Overige belanghouders

De heer J. van Meel (Voorzitter van
Energiek Valkenswaard)
De heer B. Knaapen
(Directeur van Knaapen)