



# Maatschappelijke visitatie Woonmeij

2017 tot en met 2020

Opdrachtgever: Woonmeij

Rotterdam, 13 december 2021



# Maatschappelijke Visitatie Woonmeij

2017 tot en met 2020

**Opdrachtgever:**  
Woonmeij

**Visitatiecommissie:**  
Maarten Nieland  
Robert Kievit  
Frank de Gouw

Rotterdam, 13 december 2021

# Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	6
A. Recensie	7
B. Scorekaart	10
C. Samenvatting	11
D. Korte schets van de corporatie	13
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	14
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	15
1.1 Inleiding	16
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	16
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	16
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	18
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	19
1.6 Beschrijving van de ambities	30
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	32
2 Presteren volgens Belanghebbenden	33
2.1 Inleiding	34
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	34
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	34
2.4 Boodschap	40
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	41
3 Presteren naar Vermogen	43
3.1 Inleiding	44
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	44
3.3 Vermogensinzet	44
4 Governance van maatschappelijk presteren	48
4.1 Inleiding	49
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	49
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	49
4.4 Externe legitimatie en openbare verantwoording	55
Deel 3: Bijlagen	59
Bijlage 1: Position Paper	60
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	65
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	68
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	69
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	71
Bijlage 6: Bronnenlijst	75
Bijlage 7: Prestatietabel	76

# Voorwoord

## De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aandachtspunten uit het rapport.

## De visitatieperiode

Woonmeij heeft Ecorys in 2021 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. Woonmeij is op 1 januari 2018 ontstaan vanuit een fusie tussen woningcorporaties Huis & Erf en Wovesto. De vorige visitatie van Huis & Erf besloeg de periode van 2013 tot en met 2016. De vorige visitatie van Wovesto had betrekking op de periode van 2010 tot en met 2013. Wovesto heeft zich door de ophanden zijnde fusie met Huis & Erf niet meer in 2018 laten visiteren en hiervoor uitstel gevraagd bij Aw. Deze maatschappelijke visitatie beslaat daarom de periode 2017 tot en met 2020. De jaren voor deze periode die Wovesto betroffen zijn, voor zover dit nog mogelijk was met de binnen de gefuseerde organisatie aanwezige kennis over deze jaren, beoordeeld op bijzonderheden. Deze zijn niet aangetroffen.

## De visitatiecommissie

De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Frank de Gouw.

## De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Tabel 1.1: Meetschaal

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

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

## Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort;
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief;
3. Bijlagen bij het rapport.

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

## Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Jan de Laat voor de prettige samenwerking.

# **Deel 1:**

## **Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort**

## A. Recensie

### **Woonmeij is (nog steeds) lokaal betrokken, laagdrempelig, naar buiten gericht en stelt de huurders centraal**

Woonmeij is op 1 januari 2018 ontstaan uit een fusie tussen de woningbouwvereniging Wovesto (Sint-Oedenrode) en bouwvereniging Huis & Erf (Schijndel en Sint-Michielsgestel). Alhoewel het voormalige Huis & Erf meer bezit had dan het voormalige Wovesto, is in de praktijk sprake van een fusie op basis van gelijkwaardigheid. Door de fusie neemt de investeringskracht toe bij de gefuseerde organisatie.

De rechtsvoorgangers van Woonmeij waren beiden geruime tijd actief op volkshuisvestelijk gebied. Huis & Erf sinds 1917 en Wovesto sinds 1969. Het werkgebied beslaat de gemeenten Meierijstad en de gemeente Sint-Michielsgestel. De gemeente Meierijstad is op 1 januari 2017 uit een fusie ontstaan tussen de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. In deze gemeenten heeft de woningcorporatie ruim 5.100 woningen in bezit.

Het jaar 2018 was voor Woonmeij logischerwijs als gevolg van de fusie een jaar van focus en het stellen van prioriteiten binnen de organisatie. Deze focus en prioriteiten waren met name gericht op de dienstverlening aan de klant. Het devies hierbij: *“onze klanten moeten er zo min mogelijk van merken”*.

De visitatiecommissie vindt het een compliment waard dat ondanks dit intensieve jaar voor Woonmeij de reguliere werkzaamheden op gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid zijn doorgedaan. Ook is vanaf 2018 duidelijk doorgepakt op de intensivering van de ketensamenwerking en zijn met collega-corporaties, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties ten aanzien van de prestatieafspraken goede stappen gezet om te komen tot gezamenlijke, gedragen doelstellingen.

In de door de bestuurder opgestelde position paper (zie bijlage 1) wordt uitgebreid ingegaan op de opgaven die Woonmeij ziet. De corporatie wil zich duidelijk inzetten voor het toevoegen van woningen, het betaalbaar houden van de woonlasten, een prettige woonomgeving en het bijdragen aan het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. De opgaven zijn bovendien goed toegespitst op de bijzonderheden in het werkgebied, waardoor zoveel mogelijk maatwerk wordt geleverd. Woonmeij wordt bijvoorbeeld geconfronteerd met een relatief hoog aandeel eigen woning bezit, waardoor er juist behoefte is aan extra woningen voor de starters binnen de sociale doelgroep. De doorstroming is immers lager in gemeenten met een relatief hoog aandeel eigen woning bezit. De gesprekken met de belanghebbenden, bestuur en teamleiders, RvC en medewerkers van Woonmeij bevestigen de relevantie van de beschreven opgaven. De visitatiecommissie is daarom van mening dat de door Woonmeij benoemde opgaven goed aansluiten op hetgeen in het werkgebied nodig is en dat Woonmeij ook goed de aandacht over deze opgaven verdeeld. De inzet voor duurzaamheid mag bijvoorbeeld niet ten koste gaan van de inzet voor betaalbaarheid en beschikbaarheid.

### **Voorgaande visitatie**

Omdat de vorige visitatie van rechtsvoorganger Wovesto uit 2014 dateert, wordt in deze recensie vooral ingegaan op de voorgaande visitatie bij rechtsvoorganger Huis & Erf. Deze besloeg de periode 2013 tot en met 2017. Door een reorganisatie en bestuurswissel was dit volgens de toenmalige visitatiecommissie een roerige periode voor Huis & Erf. Toch behaalde de corporatie over het algemeen voldoende tot ruim voldoende scores en was sprake van een sterke lokale verankering. De toenmalige visitatiecommissie had daarom geen punten die absoluut verbetering behoeften, maar gaf de volgende punten mee voor de gefuseerde organisatie:

- Hou de naar buiten gerichte houding vast
- Blijf inzetten op kostenbeheersing
- Speel in op de kansen in het werkgebied door het ontwikkelen van ondernemerschap
- Ga nog intensiever met belanghebbenden de samenwerking aan, niet alleen bij casuïstiek, maar ook bij beleidsvorming

### Huidige visitatie

De huidige visitatiecommissie constateert dat de gefuseerde organisatie duidelijk de aandachtspunten van de voorgaande visitatie heeft meegenomen. De belanghebbenden zijn immers nog steeds van mening dat Woonmeij laagdrempelig en goed lokaal verankerd is. Ook wordt aangegeven dat de samenwerking zich met veel overige belanghebbenden goed heeft ontwikkeld, waarbij ook meer en meer sprake is van samenwerking om opspelende casuïstiek heen.

Tijdens de huidige visitatie heeft de visitatiecommissie het beeld gekregen dat Woonmeij goed oog heeft voor alle soorten opgaven in haar werkgebied. Ook heeft men zich ruim voldoende tot zelfs goed op onderdelen hiervoor ingezet. Wel maakt men heel duidelijk keuzen in de onderwerpen die men prioriteit wil geven. Betaalbaarheid en beschikbaarheid staan daarbij voorop, waarbij vooral het aanbieden van woningen in de meest betaalbare categorie en het laten toenemen van de voorraad speerpunten zijn. De aandacht voor deze onderwerpen past in de ogen van de visitatiecommissie ook mooi bij de doelstelling van Woonmeij de huurder centraal te stellen. De visitatiecommissie constateert verder dat Woonmeij op deze onderwerpen ook echt een rol van betekenis heeft gespeeld. Bijvoorbeeld door het hoge aantal woningen dat een relatief lage huur heeft, beperkte huurstijgingen en het grote aantal uitgevoerde projecten waardoor er woningen zijn toegevoegd aan de voorraad. De visitatiecommissie waardeert bovendien de ambitie van Woonmeij om de bouwplannen, bovenop de ambities uit het koersplan, met 200 woningen te verhogen, omdat de opgaven in het werkgebied daar om vragen. Hieruit blijkt dat Woonmeij goed in contact staat met hetgeen nodig is en daar ook naar handelt.

Woonmeij is ook een naar buiten gerichte corporatie gebleven. Sterker nog, de corporatie heeft het aantal samenwerkingsverbanden met partijen in haar werkgebied flink vergroot. Dit onderstreept ook dat Woonmeij duidelijk beseft dat de opgaven niet alleen kunnen worden opgepakt, maar dat specifieke samenwerking met maatwerk nodig is.

### *Fusiedoelstellingen: Klanttevredenheid op orde, financiële besparing en professionelere organisatie*

De aanbevelingen van de toenmalige visitatiecommissie sluiten goed aan op de fusiedoelstellingen die Woonmeij heeft geformuleerd. In het fusieplan van 2017 zijn drie onderwerpen benoemd waarop Woonmeij resultaten wilde behalen. Allereerst moest de klant voorop worden gesteld tijdens de fusie. De klant mocht er niets van merken. Oftewel de klanttevredenheid moest op orde blijven. Daarnaast stelde men zich ten doel een kostenbesparing op de bedrijfskosten te realiseren van € 500.000. Ook was een belangrijke doel een professionelere organisatie te laten ontstaan welke steviger gepositioneerd is in het lokale werkgebied.

De visitatiecommissie concludeert dat, bijna vier jaar na de fusie, Woonmeij de fusiedoelstellingen (grotendeels) al heeft gerealiseerd. De klanttevredenheid gedurende de fusiejaren 2017 en 2018 en daarna in de jaren 2019 en 2020 is op orde gebleven als gekeken wordt naar de scores uit de doorlopende KWH-metingen. Een kanttekening die de visitatiecommissie daarbij wil plaatsen is dat door de huurdersvertegenwoordiging is aangegeven dat de communicatie naar reguliere huurders soms beter kan. Deze worden dan niet goed op de hoogte gehouden van bijvoorbeeld belangrijke



aspecten van een renovatie of de voortgang van een melding. Hierbij moet ook worden bedacht dat de beperkingen als gevolg van het Corona-virus een rol hebben gespeeld.

Ook de beoogde fusiebesparing is gerealiseerd. In het jaarverslag van 2019 wordt immers aangegeven dat er een structurele besparing van € 850.000 is behaald op basis van de fusie-uitgangspunten. Wel kan Woonmeij zich nog verbeteren in het absolute kostenniveau omdat men in de Aedes-benchmark op het onderdeel bedrijfslasten B- en C-scores heeft behaald.

De doelstelling ten aanzien van de professionelere fusie-organisatie is gedeeltelijk behaald maar logischerwijs ook een continu streven. Uit de reacties van de belanghebbenden is gebleken dat zij Woonmeij over het algemeen waarderen in de samenwerking en om haar prestaties. Wel wordt door sommige belanghebbenden aangegeven dat het lijkt alsof Woonmeij met een tekort aan projectleiders kampt en dat het wel of niet lekker lopen van de samenwerking afhankelijk is van wie je treft bij Woonmeij. Dit zijn dus duidelijk nog punten om mee te nemen in de ontwikkeling naar een professionelere organisatie.

### Richting de toekomst

Woonmeij heeft over het algemeen op de onderdelen van de visitatie ruim voldoende tot goed gepresteerd. Er zijn daarom, net als vier jaar geleden, geen grote verbeterpunten. Wel ziet de visitatiecommissie mogelijkheden tot verbetering en Woonmeij daarom de volgende punten meegeven:

- Blijf aandacht houden en verbeter waar mogelijk de communicatie naar de reguliere huurders, zeker bij ophanden zijnde renovaties is dat zeer belangrijk en gewenst
- Blijf inzetten op kostenbesparingen of maak duidelijker dat Woonmeij om goede redenen niet streeft naar de hoogste score in de Aedes-benchmark
- Zorg dat de goede verstandhouding op bestuurlijk niveau ook doorvertaald wordt naar het uitvoerende niveau. In sommige gevallen wordt nog een 'oude mentaliteit' ervaren
- Heb aandacht voor de personele bezetting bij de projectleiders
- De samenwerkingsverbanden met diverse partijen zijn in de visitatieperiode aangehaald en verbeterd. Een volgende stap kan zijn om aan de voorkant nog scherper met diverse partijen visies en strategieën af te stemmen om elkaar te versterken en opgaven aan te pakken.
- Ook op volkshuisvestelijk vlak heeft Woonmeij hard gewerkt om de prestaties te waarborgen. Op gebied van kwaliteit en duurzaamheid is een inhaalslag ingezet en ook op gebied van beschikbaarheid is de bal aan het rollen. Gezien de grote opgaven op dit vlak dienen deze ingezette wegen te worden voortgezet om invulling te kunnen blijven geven aan toekomstige opgaven.
- Ten aanzien van de prestatieafspraken is het wenselijk om met de aangesloten partijen in de gemeente Sint-Michielsgestel tot een soepeler proces te komen. Hierbij dient tevens aandacht te zijn voor een verbetering van de kwaliteit van de prestatieafspraken.

## B. Scorekaart

Tabel B.1: Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,3	7,3	7,3	7,5	<b>7,3</b>	75%	<b>7,2</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>7,0</b>	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>								
Prestaties	7,3	7,5	7,6	6,9	7,6	<b>7,4</b>	50%	<b>7,6</b>
Relatie en communicatie						<b>7,8</b>	25%	
Invloed op beleid						<b>7,6</b>	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>								
Vermogensinzet						<b>8,0</b>	100%	<b>8,0</b>
<b>Governance van maatschappelijke presteren</b>								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				7,0	<b>7,5</b>	33%	<b>7,3</b>
	Prestatiebestuur				8,0			
Maatschappelijke rol raad van commissarissen						<b>7,0</b>	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	<b>7,5</b>	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Wonen, welzijn en zorg

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: Leefbaarheid

## C. Samenvatting

Woonmeij krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

**Tabel C.1: Beoordeling**

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	8,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,3

### Presteren naar Opgaven en Ambities

**7,2** Woonmeij laat over de gehele breedte zien de afgelopen vier jaar ruim voldoende tot goed te hebben gepresteerd op alle volkshuisvestelijke thema's. Woonmeij weet zich binnen de beschikbare mogelijkheden ruim voldoende in te zetten voor de beschikbaarheid aan woningen in het werkgebied, houdt de betaalbaarheid van de woningen nauwlettend in het oog en zet zich in goede mate in voor de bijzondere doelgroepen in het werkgebied. Deze doelgroepen worden ondersteund, gefaciliteerd en/of gehuisvest. Woonmeij is daarnaast begonnen aan een inhaalslag op gebied van kwaliteit en duurzaamheid en heeft in dat kader al een aantal renovatie- en onderhoudsprojecten uitgevoerd. Ook de prestaties op gebied van leefbaarheid zijn goed. Woonmeij levert input voor een leefbaarheidsmonitor en heeft diverse activiteiten uitgevoerd ten behoeve van zowel de sociale- als fysieke leefbaarheid.

Uitdagingen voor Woonmeij is de extra slag die geslagen moet worden op gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid. De juiste weg is ingeslagen, maar additionele stappen dienen de komende jaren nog gezet te worden om aan de behoeften en toekomstige opgaven te voldoen.

De opgestelde prestatieafspraken in de beide gemeenten met collega-corporaties en de huurdersvertegenwoordiging Huurders Belang Woonmeij (HBW) zijn compleet en op concrete wijze opgesteld. Deze afspraken zijn voldoende onderbouwd, borgen de wederkerigheid en sluiten aan bij het lokale woonbeleid. Daarnaast wordt de voortgang van de afspraken nauwlettend gemonitord.

Woonmeij heeft tot slot haar ambities in een nieuw Koersplan vormgegeven. Met name op gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid worden met het oog op de toekomst hoge ambities vastgesteld. Deze ambities sluiten op passende wijze aan bij de lokale context en lokale ontwikkelingen.

### Presteren volgens Belanghebbenden

**7,6** De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woonmeij over de gehele breedte als ruim voldoende tot goed. De gegeven beoordelingen ten aanzien van zowel de relatie en communicatie als de invloed op het beleid worden hierbij hoog beoordeeld. Partijen spreken uit dat Woonmeij gegroeid is tot een zeer gewaardeerde samenwerkingspartner waarmee toekomstige opgaven en uitdagingen kunnen worden aangepakt. Dit geldt voor zowel de gemeenten, als de HBW als ook de overige belanghebbenden. Ook op gebied van de volkshuisvestelijke thema's zijn de belanghebbenden overwegend positief. Wel willen de belanghebbenden graag wat extra inzet van Woonmeij zien op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast worden ook op gebied van wonen & zorg en beschikbaarheid grote uitdagingen voorzien en hoopt men dat Woonmeij daar een bijdrage levert.

Het proces tot het komen van de prestatieafspraken wordt door de betrokken partijen als goed ervaren. Op dit vlak zijn de afgelopen jaren de nodige stappen gezet om dit proces te verbeteren en te versoepelen. Ook de collega-corporaties zijn tevreden over hoe gezamenlijk wordt opgetrokken. De kwaliteit wordt over het algemeen ook goed bevonden. Met name de afspraken in de gemeente Meierijstad worden als concreet en toepasbaar ervaren, waarbij de wederkerigheid wordt geborgd. Ook hier kunnen de prestatieafspraken ten aanzien van de kwaliteit in de gemeente Sint-Michielsgestel volgens belanghebbenden wel wat worden verbeterd.

### Presteren naar Vermogen

**8,0**

Woonmeij kan haar vermogensinzet goed onderbouwen. Door het gedachtegoed van het driekamermodel zorgvuldig toe te passen, wordt bereikt dat het vermogen weloverwogen wordt ingezet, waarbij meerdere belangen tegenover elkaar worden afgewogen. Woonmeij heeft geen opmerkingen ontvangen van de toezichthouder die erop wijzen dat de financiële continuïteit in gevaar is. Op het gebied van de beheerkosten is nog verbetering mogelijk aangezien Woonmeij een B-score heeft behaald in de jaarlijkse Aedes-benchmark op dit onderdeel.

### Governance van maatschappelijk presteren

**7,3**

Woonmeij weet gedurende de visitatieperiode op passende wijze invulling te geven aan het maatschappelijk presteren. Ten aanzien van de strategievorming en prestatiesturing weet Woonmeij op passende wijze de visie te vertalen naar strategische doelen en operationele activiteiten in een focus-document. Bovendien zijn de wensen en de behoeften van de belanghebbenden betrokken bij het ontwikkelen van het koersplan. De visie wordt daarnaast verantwoord in het licht van relevante ontwikkelingen. Woonmeij stuurt op prestaties bij wanneer dit noodzakelijk is en weet op goed gestructureerde wijze de maatschappelijk prestaties samen te laten hangen met kritische prestatie indicatoren.

Ten aanzien van de externe legitimatie weet Woonmeij op actieve wijze belanghebbenden te betrekken en samenwerkingsverbanden op verschillende gebieden op te zetten. Woonmeij weet ten aanzien van de openbare verantwoording op een gestructureerde manier de prestaties, in het licht van de doelstellingen weer te geven,

De RvC weet tot slot op passende wijze invulling te geven aan haar maatschappelijke rol. De RvC is betrokken in de strategie- en besluitvorming van de corporatie en heeft een uitgebreide visie op het toezicht en haar rol als toezichthouder. De RvC treedt op als sparringpartner, weet zaken te agenderen en gaat op passende wijze de strategische discussies aan. De RvC zou als aandachtspunt de zichtbaarheid in het lokale netwerk kunnen vergroten en kan nog stappen zetten in het borgen van de maatschappelijke doelen in het beleid.

## D. Korte schets van de corporatie

### Algemeen

Woonmeij is op 1 januari 2018 ontstaan uit een fusie tussen de woningbouwvereniging Wovesto (Sint-Oedenrode) en bouwvereniging Huis & Erf (Schijndel en Sint-Michielsgestel). Deze voormalige corporaties zijn sinds geruime tijd actief op volkshuisvestelijk gebied. Huis & Erf sinds 1917 en Wovesto sinds 1969. De juridische vorm van Woonmeij is de vereniging. Woonmeij werkt aan de volkshuisvestelijke opgaven vanuit de volgende missie:

*De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Dit alles met oog voor prettig wonen.*

### Werkgebied, samenwerking en woningbezit

Het werkgebied beslaat de gemeenten Meierijstad en de gemeente Sint-Michielsgestel. De gemeente Meierijstad is op 1 januari 2017 uit een fusie ontstaan tussen de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. In deze gemeenten heeft de woningcorporatie ruim 5.100 woningen in bezit en ruim 5.500 eenheden. Wat betreft de huurdersvertegenwoordiging werkt Woonmeij samen met de Huurdersbelang Woonmeij die in 2019 is ontstaan uit een fusie van de huurdersvertegenwoordiging van de rechtsvoorgangers. In het werkgebied werkt Woonmeij daarnaast samen met een aantal collega-corporaties. In de gemeente Meierijstad wordt samengewerkt met de corporaties Area en BrabantWonen. In de gemeente Sint-Michielsgestel wordt samengewerkt met de corporaties BrabantWonen en JOOST. Het woningbezit in beide gemeenten is als volgt onderverdeeld:

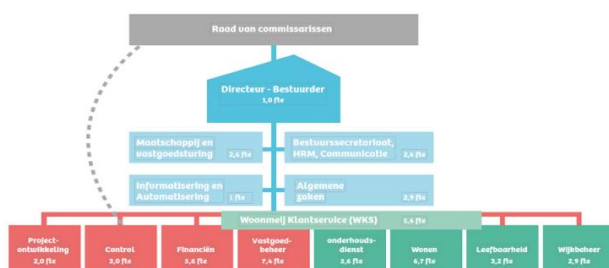
Tabel D.1: Woningbezit

Type woningen	Woonmeij	Landelijk
Eengezinswoningen	68,9%	40,4%
Meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	7,6%	25,5%
Meergezinsetagebouw met lift	20,9%	14,9%
Hoogbouw	-	12,4%
Onzelfstandige overige wooneenheden	2,7%	6,8%
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Bron: CiP (2019), Woonmeij, Aedes

### Organisatiestructuur

Woonmeij wordt bestuurd door één directeur-bestuurder. Het interne toezicht wordt uitgeoefend door de raad van commissarissen die hiervoor zijn gemandateerd door het bestuur van de vereniging. Jaarlijks verleent de Algemene Ledenvergadering de RvC decharge. De raad bestond aan het einde van 2020 uit vijf leden. De directie wordt direct ondersteund door vier afdelingen, staf en teamleiders (zie afbeelding 1.1). Aan het einde van 2020 waren er bij Woonmeij 51 fte in dienst.



## **Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief**

# 1 Presteren naar Opgaven en Ambities



## 1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Woonmeij wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s). De prestatieafspraken zijn aangevuld met een duurzaamheidsconvenant in de gemeente Meierijstad. De prestatieafspraken zijn in lijn met de Rijksprioriteiten, die van belang zijn voor de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties. De woningcorporaties zijn verplicht om de volkshuisvestelijke prioriteiten in hun bod op het gemeentelijk woonbeleid te betrekken.

## 1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1: Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,0	7,3	7,3	7,3	7,5	<b>7,3</b>	75%	<b>7,2</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>7,0</b>	25%	

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Wonen, welzijn en zorg

Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Thema 5: Leefbaarheid

## 1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Voor de fusie heeft Woonmeij onder Wovesto in 2017 prestatieafspraken opgesteld in de gemeente Meierijstad. Woonmeij heeft onder Huis & Erf in 2017 prestatieafspraken opgesteld in zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel. Na de fusie heeft Woonmeij voor de periode 2018 tot en met 2020 deze lijn voort gezet en zijn prestatieafspraken opgesteld met gemeente Meierijstad en gemeente Sint-Michielsgestel. Deze afspraken zijn mede opgesteld met Huurdersbelang Woonmeij.

Tabel 1.2: Opgestelde prestatieafspraken in de visitatieperiode.

	2017	2018	2019	2020
<b>Gemeente Meierijstad</b>				
Woonvisie gemeente Meierijstad				
Prestatieafspraken 2017 Wovesto				
Prestatieafspraken 2017 Huis & Erf				



	2017	2018	2019	2020
Prestatieafspraken 2018				
Prestatieafspraken 2019				
Prestatieafspraken 2020				
<b>Gemeente Sint-Michielsgestel</b>				
Woonvisie gemeente Sint-Michielsgestel				
Prestatieafspraken 2017 Huis & Erf				
Prestatieafspraken 2018				
Prestatieafspraken 2019				
Prestatieafspraken 2020				

### Prestatieafspraken in gemeente Meierijstad

Met het ontstaan van de nieuwe gemeente Meierijstad heeft Woonmeij (toen onder de naam Wovesto en Huis & Erf) in 2017 de samenwerking opnieuw vormgegeven. Per 1 juli van elk gevisiteerd jaar brengen de inmiddels drie corporaties: Area, BrabantWonen en Woonmeij jaarlijks een bod uit op het woonbeleid van de gemeente Meierijstad. Dit doen zij in samenhang met HuurdersBelang Woonmeij en de Bewonersraad Area.

De opgestelde thema's in dit bod zijn ook de thema's voor de prestatieafspraken en betreffen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, het huisvesten van doelgroepen, wonen en zorg en leefbaarheid. Daarnaast bestaat er nog een overkoepelend thema 'samenwerking'. Jaarlijks worden de prestatieafspraken, waar noodzakelijk, bijgesteld dan wel aangevuld.

De eerste helft van 2018 stond vooral in het teken van de totstandkoming van de eerste Woonvisie van de nieuwe gemeente Meierijstad. Deze woonvisie is vastgesteld per 5 juli 2018. De prestatieafspraken worden opgehangen aan dit woonbeleid.

### Prestatieafspraken in gemeente Sint-Michielsgestel

In de gemeente Sint-Michielsgestel wordt eenzelfde proces aangehouden als in de gemeente Meierijstad. Ook hier wordt jaarlijks een bod uitgebracht, waarna de prestatieafspraken worden opgesteld. In deze gemeente wordt het bod uitgebracht door de woningcorporaties Woonmeij, BrabantWonen en sinds 2020 ook door JOOST. Voor 2020 brachten de rechtsvoorgangers van JOOST, Kleine Meierij en St. Joseph, het bod uit. Hierbij aangesloten zijn HuurdersBelang Woonmeij en Stichting Huurdersbelangen Kleine Meierij.

Het jaarlijks uitgebrachte bod wordt gedaan op de beleidspunten uit de gemeentelijke Woonvisie, welke is afgestemd met alle partijen. Het gemeenschappelijke doel van de partijen is het voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag van onze inwoners, waarbij de komende jaren de focus ligt op het vergroten van de sociale woningvoorraad. Prioriteiten betreffen onder meer de nieuwbouw van woningen, de huisvesting van bijzondere doelgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid.

### Aanvullende documenten/convenanten

Naast de prestatieafspraken maakt Woonmeij gebruik van verschillende convenanten. De belangrijkste convenanten zijn:

- Samenwerkingsconvenant met seniorenraad;
- Duurzaamheidsconvenant Meierijstad;
- Regionaal convenant hennep.

## 1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

### *De prestatieafspraken zijn voldoende onderbouwd en sluiten aan op het lokale woonbeleid*

De visitatiecommissie is van mening dat de prestatieafspraken, die Woonmeij met de gemeenten en de huurdersorganisaties heeft opgesteld, passend zijn bij en dekkend zijn voor de opgaven in de gemeente Meierijstad en Sint-Michielsgestel. De jaarlijks prestatieafspraken zijn in lijn met de lokale woonvisies en het beleid van Woonmeij. Daarbij zijn de prestatieafspraken in de gemeente Meierijstad voorzien van toelichtingen over de eigen ambities en de uitgezette meerjarige kaders over 2019 – 2024. Hierdoor wordt inzichtelijk waarom een bepaalde prestatieafpraak is vastgelegd. In de prestatieafspraken in de gemeente Sint-Michielsgestel wordt per prestatieafpraak expliciet de koppeling gelegd met de doelen vanuit de Woonvisie. Hierdoor wordt direct inzichtelijk hoe een afspraak aansluit op het lokale woonbeleid.

Wat het geheel sterker kan maken is om per thema in een korte aanleiding de volkshuisvestelijke ontwikkelingen van het afgelopen jaar te beschrijven, hierdoor wordt scherper aangegeven wat de beweegredenen zijn achter specifieke afspraken op basis van de lokale opgaven/ ontwikkelingen. Wel wordt in het voorwoord van de prestatieafspraken in de gemeente Meierijstad een korte passage gewijd aan het verloop van het voorgaande jaar. Hierin wordt bijvoorbeeld benoemd dat de druk op de woningmarkt toeneemt. Dit zou echter kunnen worden uitgebreid naar alle volkshuisvestelijke thema's.

De visitatiecommissie ziet voor wat betreft concreetheid dat de prestatieafspraken -indien mogelijk- SMART zijn uitgewerkt. De prestatieafspraken zijn namelijk vaak voorzien van een tijdgebonden en meetbare eenheid, zoals de nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten. Het SMART-formuleren van prestatieafspraken maakt dat zowel de corporatie als de gemeente beter aanspreekbaar zijn op de behaalde resultaten.

### *De prestatieafspraken zijn compleet en borgen de wederkerigheid*

De afspraken zelf dekken volgens de visitatiecommissie in beide gemeenten alle voorname, volkshuisvestelijke thema's en zijn in die zin dus compleet. Daarnaast blijkt uit de afspraken dat de wederkerigheid voldoende is geborgd. Per afspraak is in beide gemeenten duidelijk weergegeven wie verantwoordelijk is voor een bepaalde afspraak. De prestatieafspraken laten zien dat zij zijn voortgekomen vanuit een zogenaamd bod op de woonvisies van de gemeenten, waarbij Woonmeij meer dan eens de verantwoordelijke partij is. Tegelijkertijd wordt bij verschillende opgaven tevens de verantwoordelijkheid van de gemeente benoemd.

### *De voortgang van de afspraken wordt nauwlettend gemonitord*

Aan de hand van een stoplichtenmodel monitoren de aangesloten partners nauwlettend de voortgang van de prestatieafspraken in beide gemeenten. Aan de hand van deze monitor wordt duidelijk of een afspraak behaald gaat worden voor de einddatum (groen), of dit nog niet helemaal zeker (oranje) is of dat de einddatum naar verwachting niet wordt behaald (rood). Wanneer het stoplicht op oranje of rood staat licht Woonmeij toe wat de oorzaak daarvan is en wat een mogelijk plan van aanpak is betreffende die afspraak. Dit kan bijvoorbeeld zijn het plegen van extra inzet of het doorschuiven van een afspraak. Woonmeij weet dus op deze wijze, wanneer noodzakelijk, tijdig en actief bij te sturen. Aanvullende evaluaties van de prestatieafspraken zijn tot op heden nog niet uitgevoerd.

### *Woonmeij heeft leerpunten opgedaan in het proces tot het komen van de prestatieafspraken*

Woonmeij heeft in het proces tot het komen van de prestatieafspraken de afgelopen jaren een aantal leerpunten opgedaan. Een aantal van deze omvatten:

- tijdens het (drukke) proces de inhoud niet vergeten.
- als het gaat om het bereiken van doelen is het partnerschap belangrijker dan de prestatieafspraken.
- dat commitment aan de voorkant politiek gezien soms lastig kan zijn. De prestatieafspraken zijn dus niet altijd een volledige afspiegeling van wat er speelt.
- dat het zoeken blijft naar het op de juiste manier betrekken van de huurdersvertegenwoordiging in het proces
- het meenemen en betrekken van de eigen organisatie meenemen/committeren.

## 1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van Woonmeij worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de ordening van de prestatieafspraken uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met gemeente Meierijstad. De onderwerpen of thema's van de prestatieafspraken met de grootste gemeente of gemeente waar de corporatie het meeste bezit heeft, zijn namelijk leidend voor de indeling van de prestaties.

### **Toelichting op de scoremethodiek**

In de voorliggende paragraaf is per thema een beoordeling op één decimaal nauwkeurig weergegeven. De beoordelingen zijn gebaseerd op en een gemiddelde van de cijfers die per opgave/prestatieafpraak en daarbij behorende prestatie zijn gegeven in de prestatietabel in bijlage 7. Daarnaast is in de prestatietabel in bijlage 7 voor verschillende opgaven/prestatieafspraken en prestaties een meer uitgebreide toelichting opgenomen dan in paragraaf 1.5.

De visitatiecommissie heeft per opgave/prestatieafpraak en de daarbij behorende prestatie in eerste instantie beoordeeld of de woningcorporatie heeft voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De woningcorporatie voldoet aan het ijkpunt als in belangrijke mate aan de prestatieafspraken is voldaan. De visitatiecommissie heeft vervolgens beoordeeld in hoeverre de woningcorporatie in positieve of in negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Indien de woningcorporatie aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 en bovendien in meerdere of mindere mate voldoet aan de criteria voor pluspunten, dan is de visitatiecommissie gekomen tot een hogere beoordeling dan een 6. De criteria voor pluspunten betreffen bijvoorbeeld het evenaren of overtreffen van de prestatieafspraken of het actief handelen in belang van de prestatieafspraken.

Indien de woningcorporatie niet aantoonbaar heeft voldaan het ijkpunt voor een 6, dan heeft de visitatiecommissie de prestatie in principe met een onvoldoende beoordeeld. De mate van onvoldoende is bepaald aan de hand van de criteria voor minpunten. De criteria voor minpunten zijn het niet of onvoldoende voldoen aan de prestatieafspraken en het niet of onvoldoende actief handelen door de woningcorporatie om te voldoen aan de prestatieafspraken.

### 1.5.1 *Thema 1: Beschikbaarheid*

**7,0**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woonmeij ten aanzien van thema 'beschikbaarheid' ruim voldoende heeft gepresteerd. Om aan de groeiende behoefte naar woningen te voldoende heeft Woonmeij in de visitatieperiode de sociale voorraad laten groeien, zijn nieuwbouwwoningen opgeleverd en is het verkoopprogramma beperkt. Ook zijn er de nodige projecten in voorbereiding voor de**

**komende jaren en worden tijdelijke woningen gerealiseerd. Woonmeij heeft daarnaast nauwlettend aandacht voor de woonruimteverdeling door een onder mee een doorstromingspilot op te zetten, een maximum te stellen op het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de mutatiegraad te monitoren en zich aan te sluiten bij een regionaal woonruimtebemiddelingsstelsel.**

*Woonmeij heeft de opgave om in beide gemeenten de woningvoorraad te laten groeien*

Woonmeij heeft in zowel de gemeente Meierijstad als in de gemeente Sint-Michielsgestel de opgave om de woningvoorraad toe te laten nemen. In de prestatieafspraken Sint-Michielsgestel is met JOOST en Brabant Wonen afgesproken dat alle inwoners in de gemeente kunnen wonen in een woning die aansluit op de woonbehoeften. Het uitgangspunt is hierbij dat de sociale voorraad van de drie woningcorporaties wordt vergroot met 220 sociale huurwoningen in de periode 2016 – 2020.

Woonmeij had eind 2018, na de fusie, 5.006, woningen in bezit. Eind 2020 betrof dit 5.096 woningen. Dit is over de visitatieperiode een toename van 90 woningen over de gehele voorraad. Woonmeij heeft ook een substantieel deel van de totale opgave voor haar rekening genomen. Woonmeij heeft hiermee volledig voldaan aan de opgave en heeft de woningvoorraad laten groeien. Voor deze inzet wordt een pluspunt toegekend.

In de prestatieafspraken in de gemeente Meierijstad is afgesproken dat tot en met 2022 de corporaties Woonmeij, Area en BrabantWonen de voorraad met 600 woningen toe laten nemen om aan de groeiende behoefte te kunnen blijven voldoen. Deze afspraak sluit aan bij de Wensportefeuille 2030 en het Koersplan. Woonmeij heeft gezien deze ambitie het aantal woningen dat men in de nabije toekomst wil bouwen met 200 verhoogd.

*Woonmeij voegt nieuwbouwwoningen toe aan de voorraad*

Om te voldoen aan de opgaven met betrekking tot het laten toenemen van de gehele voorraad heeft Woonmeij in de visitatieperiode een aantal nieuwbouwopgaven gekend. Specifieke opgaven voor Woonmeij waren er met name in de gemeente Meierijstad. In de gemeente Sint-Michielsgestel is daarnaast een aanjaagteam bezig met betrekking tot het nieuwbouwprogramma. In bijlage 7 staan deze opgaven toegelicht. Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in totaal 143 woningen opgeleverd in Meierijstad.

Om de druk op de woningmarkt verder te verlichten zetten Woonmeij en collega-corporaties in de gemeente Meierijstad ook in op het realiseren van flexibele woningen, waarvan zij er in totaal 100 wil plaatsen. Eind 2021 worden naar verwachting de eerste 17 gerealiseerd. Dit betreft een surplus op de opgave, waarbij Woonmeij extra ruimte aanpakt. Woonmeij heeft daarnaast in de visitatieperiode een aantal projecten in uitvoering of in voorbereiding. Projecten in uitvoering zijn 23 woningen aan de Meidoorn-Seringenlaan en 2 woningen aan de Borchgrave. In voorbereiding zijn acht verschillende projecten. Ook zijn er nog zes mogelijke projecten in verkenning. De uitbreiding van deze portefeuille en bouwplannen tonen aan dat de inzet op gebied van beschikbaarheid enorm zijn toegenomen. Er kan worden aangenomen dat Woonmeij de komende jaren een slag gaat slaan in het opleveren van woningen.

Woonmeij heeft invulling gegeven aan de nieuwbouwopgaven en laat mede aan de hand van de tijdelijke woningen zien creatief te zijn in het vergroten van de beschikbaarheid. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend.



**Afbeelding 1.1: Opgeleverde nieuwbouwwoningen in de oude Ritakerk in de kern Boskant door Woonmeij.**

#### *Woonmeij beperkt het verkoopbeleid en richt zich op strategisch aankopen*

Woonmeij heeft haar verkoopbeleid na de fusie in 2018 herzien. Uitgangspunt vanaf 2018 is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen in exploitatie worden terug genomen. Zo worden VoV (Verkoop onder Voorwaarden) woningen (Koopgarant en Slimmer Kopen) indien mogelijk na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toegevoegd om de beschikbaarheid te vergroten. Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode 27 woningen verkocht, daarnaast zijn 6 woningen met Koopgarant en een commerciële ruimte verkocht:

In 2018 heeft Woonmeij er daarnaast voor gekozen om het bezit in Vught over te dragen aan collega corporatie Woonwijze. Dit betrof in totaal 21 woningen. Deze keuze is gemaakt, omdat Vught niet in het werkgebied van Woonmeij valt. De VoV portefeuille van Woonmeij omvat eind 2020 348 woningen. Hierbij zijn 76 woningen gelabeld voor verkoop en 272 gelabeld om terug in de exploitatie te komen. Over de gehele visitatieperiode zijn er in totaal 45 woningen teruggehaald in exploitatie.

Naast het verkopen van woningen houdt Woonmeij zich ook bezig met het strategisch aankopen van woningen. Het strategisch aankopen van particuliere woningen is volgens Woonmeij een goed instrument om versnipperd bezit terug te dringen, huurwoningen toe te voegen aan de voorraad en potentiële herontwikkeling te bevorderen. Aankopen dragen daarnaast bij aan de koersplandoelstelling van +600 woningen en de wensportefeuille 2030. In 2019 zijn twee woningen aangekocht in Sint-Oedenrode en in 2020 drie particuliere woningen in de gemeente Meierijstad.

Woonmeij heeft volledig invulling gegeven aan de opgave en heeft de verkoop van woningen beperkt. Daarnaast wordt getracht de beschikbaarheid te vergroten door woningen aan te kopen en woningen terug te nemen in exploitatie. Voor deze inzet is een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij houdt de mutatiegraad op peil en brengt de slaagkans in kaart*

Woonmeij heeft vanuit de prestatieafspraken in beide gemeenten de opgave om de mutatiegraad op peil te houden om doorstroming en woningaanbod te bevorderen. In deze opgave wordt een norm van >6% mutatiegraad aangehouden, wat in lijn is met de collega corporaties in de regio. De mutatiegraad is exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen. De mutatiegraad over de gevisiteerde jaren betreft: 7,31% (Huis & Erf 2017), 6,67% (2018), 4,94% (2019) en 6,15% (2020). Vanwege het volledig voldoen aan de

opgave is een pluspunt toegekend. Een hogere mutatiegraad is bovendien gunstig vanuit het beoogde doel de slaagkans te vergroten.

Woonmeij heeft daarnaast in 2020 de gemiddelde inschrijfduur in kaart gebracht. Hierbij is inzichtelijk gemaakt dat de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract in 2019 8,5 jaar betrof. In 2020 daalde dit naar gemiddeld 7 jaar, wat overeen komt met de gemiddelden van voorgaande jaren.

#### *Woonmeij sluit zich aan bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Ons Huiz*

Woonmeij heeft in 2019 gezamenlijk met Area Wonen de opgave om samen te gaan werken op het gebied van woonruimteverdeling. Woonmeij heeft invulling gegeven aan deze opgave en heeft zich in 2019 aangesloten bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Ons Huiz. Hierin wordt, naast Area, ook samengewerkt met Woonzorg Nederland. De gezamenlijke website faciliteert woningzoekenden uit Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de omliggende dorpen in hun zoektocht naar een passende woning. Area en Woonmeij werken samen om Ons Huiz verder te optimaliseren en uit te breiden. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij biedt woningen met voorrang aan, maar houdt ook voldoende voor de reguliere doelgroep beschikbaar*

Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder op te laten lopen, heeft Woonmeij in zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel prestatieafspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In beide gemeenten is de afspraak gemaakt dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden. Deze afspraken gelden vanaf 2018.

Woonmeij geeft in de jaarverslagen aan dat in 2018 en 2019 binnen de marges is gebleven. Voor 2020 is in de gemeente Sint-Michielsgestel 22% met voorrang toegewezen en 19% in de gemeente Meierijstad. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave p de gestelde opgave wordt een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij bevordert de doorstroming onder senioren*

In het kader van de huisvesting voor specifieke doelgroepen is door Woonmeij in 2016 gestart met de invoering van de pilot Doorstroom Senioren, om de doorstroom van senioren (leeftijd >65 jaar) te bevorderen. Senioren die wonen in een eengezinswoning konden met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning. In 2020 is de pilot omgezet naar regulier beleid onder het project 'van groot naar beter'. Woonmeij heeft aan de hand van de pilot jaarlijks tussen de 6 en 8 verhuizingen onder senioren gerealiseerd. Woonmeij heeft daarmee volledig voldaan aan de opgave en heeft een succesvolle pilot opgezet. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend.

### 1.5.2 Thema 2: Betaalbaarheid

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woonmeij ten aanzien van thema 'betaalbaarheid' ruim voldoende heeft gepresteerd. Woonmeij houdt de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de voorraad nauwlettend in het oog door over de gevisiteerde jaren een inflatie verhogend huurbeleid te volgen. Daarnaast worden in grote mate woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar gehouden voor de**

## doelgroep. Woonmeij biedt huurders waar mogelijk ook maatwerk aan door middel van mogelijke huurbevriezing of -verlaging.

### *Woonmeij voert een inflatievolgend huurbeleid*

Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep en om een gematigd huurbeleid te voeren met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging. Hierdoor wordt een inflatievolgend huurbeleid gevoerd. Dit resulteerde in de volgende huurverhogingen:

- 2017: +0,6 (Wovesto); +0,3% (Huis & Erf);
- 2018: +1,4%;
- 2019: +1,6%;
- 2020: +2,6%.

Deze huurverhogingen zijn allen inflatievolgend. Woonmeij biedt daarnaast vanaf 2020 de mogelijkheid tot huurbevriezing of huurverlaging aan voor haar huurders. In 2020 zijn in dat kader 14 van de 18 verzoeken tot huurbevriezing dan wel huurverlaging toegewezen.

Woonmeij heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om een inflatie verhogend huurbeleid te volgen. Daarnaast wordt aan de hand van huurbevriezing of -verlaging maatwerk aangeboden. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend.

### *Woonmeij houdt woningen bereikbaar voor de doelgroep*

Vanuit het streefhuurbeleid en de prestatieafspraken heeft Woonmeij gedurende de visitatieperiode de opgave om in beide gemeenten minstens 73% van de woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor de doelgroep in de meest betaalbare huurcategorie. Dit betreft woningen met een huurprijs tot de zogenoemde aftoppingsgrens. De aftoppingsgrens is het bedrag aan huur waarboven de huurtoeslag wordt verminderd ofwel afgetopt. Het bedrag wordt jaarlijks aangepast. Voor 2020 ging het om een bedrag van 619 euro.

Woonmeij heeft op volgende wijze invulling gegeven aan deze opgave en heeft woningen beschikbaar gehouden in de categorie 'betaalbaar'

- 2017: 80% (Huis & Erf);
- 2018: 83%;
- 2019: 79%;
- 2020: 79%.

Vanwege het in grotere mate aanhouden van woningen in de categorie 'betaalbaar' dan de opgave voorschrijft, zijn twee pluspunten toegekend. Woonmeij weet hierdoor immers in grotere mate woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep.

### *Woonmeij wijst woningen passend toe*

Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de opgave om in beide gemeenten minstens 90% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep, met een bruto inkomen tot € 39.055 (prijsspeil 2020), toe te wijzen. Woonmeij heeft op volgende wijze invulling gegeven aan de opgave: 99% (2017), 97,5% (2018), 98,44% (2019) en 98,87% (2020).

In het kader van het passend toewijzen heeft Woonmeij gedurende de visitatieperiode daarnaast de opgave om nieuwe huurtoeslaggerechtigde huurders een woning passend toe te wijzen. Dit moet voor minstens 95% van de toewijzingen gebeuren. Woonmeij heeft op volgende wijze invulling gegeven aan de opgave: 99% (2017), 98,9% (2018), 100% (2019) en 99,6% (2020).

Vanwege de positieve afwijking op de opgave is een pluspunt toegekend.

### 1.5.3 Thema 3: Wonen, welzijn en zorg

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woonmeij ten aanzien van thema ‘wonen, welzijn en zorg’ ruim voldoende heeft gepresteerd. Woonmeij laat zien nadrukkelijk aandacht te hebben voor de bijzondere doelgroepen in het werkgebied. Zo worden in grote mate woningen aangepast om deze beter passend te maken voor de doelgroep, wordt extra ondersteuning geboden aan statushouders en zijn de samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnspartijen aangehaald. Woonmeij is zich daarnaast aan het richten op woonvormen in combinatie met zorg en is aangesloten bij een regionaal huisvestingsnetwerk.**

#### *Woonmeij draagt bij aan de gemeentelijke taakstelling ten aanzien van het huisvesten van statushouders*

Woonmeij heeft vanuit de prestatieafspraken samen met de collega-corporaties gedurende de visitatieperiode de opgave om samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk aan de gemeentelijke taakstelling omtrent het huisvesten van statushouders te voldoen. Om dit op een juiste manier te doen gebeurt dit zoveel mogelijk in een evenwichtige verdeling over de buurten en wijken.

Om bij te dragen aan deze taakstelling van de gemeenten heeft Woonmeij woningen beschikbaar gesteld. Dit betrof 43 woningen in 2017, 25 woningen in 2018, 7 woningen in 2019 en 17 woningen in 2020. In zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel is hiermee door de inzet van Woonmeij een grote bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling.

Woonmeij heeft daarnaast met de gemeenten aan tafel gezeten om te praten over het plegen van extra inzet ter verbetering van de financiële situatie van statushouders. Met name de inzet om te voorkomen dat statushouders niet starten met een financiële achterstand bij het afsluiten van het huurcontract is hierbij van belang. Hier is gesproken over het verlenen van bijzondere bijstand door de gemeente. Ook is er kortstondig een actieteam aan de slag geweest om beter aan de opgaven te kunnen voldoen.

De corporaties hebben in grote mate voldaan aan de opgave. Vanwege de extra aandacht die Woonmeij daarnaast besteedt aan het laten landen van statushouders in de wijken de verbetering van de financiële situaties wordt een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij optimaliseert de samenwerking op de terreinen zorg, wonen en welzijn*

Woonmeij heeft vanaf 2019 de opgave om de samenwerking tussen de corporaties en gemeenten op het terrein van zorg, wonen en welzijn vorm te geven en te versterken. Belangrijk punt hierbij is het versterken en onderhouden van de samenwerking tussen de sociale teams van de gemeenten, zorgpartijen en de corporaties. Ook bestaat vanaf 2020 de opgave om de regionale uitstroom, maatschappelijke opvang en beschermd wonen lokaal in te vullen en voldoende woningen beschikbaar te stellen.

Om invulling te geven aan de opgave heeft Woonmeij regionale en lokale afspraken gemaakt met zorg- en welzijnspartijen, andere corporaties en gemeenten over hoe om te gaan met de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Dit wordt voornamelijk gedaan via het regionaal huisvestingsnetwerk. In het huisvestingsnetwerk worden casussen en situaties besproken. Daarnaast bestaat er meer afstemming met zorgpartijen over toekomstige ontwikkelingen. Dit vindt onder meer plaats met SWZ, Dichterbij en Laverhof.



De visitatiecommissie kent Woonmeij een pluspunt toe vanwege het feit dat volledig aan de opgave is voldaan en Woonmeij de opgaven beter weet aan te pakken door de verbeterde samenwerkingsconstructies.

#### *Woonmeij richt zich op woonvormen in combinatie met zorg*

Woonmeij heeft in 2019 in de gemeente Meierijstad de opgave om nieuwe woonvormen mogelijk te maken die inspelen op de veranderende woningbehoefte. Specifiek bestaat de opgave om een pilot te starten in het kader van een nieuwe woonvorm bij of met zorg. Woonmeij is momenteel nog bezig om invulling te geven aan deze opgave. Dit wordt onder meer gedaan aan de hand van de realisatie van het 'B'Ons thuis concept' van de seniorenraad in Schijndel. De verwachte oplevering is in 2023. Daarnaast is Woonmeij met diverse andere partijen bezig aan een project in Schijndel, waarbij een bijzondere doelgroep van Reinier van Arkel (GGZ instelling) gaat wonen.

Voor de aandacht van Woonmeij voor deze nieuwe woonvormen en het momenteel realiseren van een van deze woonvormen wordt een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij zet zich in voor langer zelfstandig thuiswonen*

In het kader van wonen, welzijn en zorg en in het kader van de leefbaarheid heeft Woonmeij gedurende de visitatieperiode over de beide gemeenten de opgave gekend om woningaanpassingen in het kader van het langer zelfstandig thuiswonen te continueren. Belangrijke opgaven hierbij zijn:

- Ouderen ondersteunen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen en implementatie van project Langer Thuis blijven wonen.
- Verkenning verruiming mogelijkheden woningaanpassingen t.b.v. het langer zelfstandig thuis wonen.

Om invulling te geven aan de opgave heeft Woonmeij sinds 2017 het 'langer zelfstandig thuiswonen' project gecontinueerd. Woonmeij heeft in deze jaren woningen aangepast, waarbij de aanpassingen veelal zijn uitgevoerd zonder additionele huurverhoging:

- 2017: 21 woningen (Huis & Erf);
- 2018: 52 woningen;
- 2019: 79 woningen;
- 2020: 59 woningen.

De richtlijnen van Woonmeij op gebied van langer zelfstandig thuiswonen zijn samen met die van Area, BrabantWonen en de gemeente Meierijstad verwerkt tot gezamenlijke afspraken WMO. Deze zijn op 5 juli 2021 ondertekend.

Woonmeij krijgt twee pluspunten toegekend voor de grote mate waarin woningen zijn aangepast voor de doelgroep.

#### 1.5.4 *Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid*

**7,3**

**De visitatiecommissie oordeelt dat Woonmeij ten aanzien van thema 'kwaliteit en duurzaamheid' ruim voldoende. heeft gepresteerd. Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de energie-index van de totale voorraad laten dalen, heeft zonnepanelen aangelegd en heeft nadrukkelijk aandacht gehad voor het verlagen van de**

**CO<sub>2</sub>-uitstoot. Woonmeij heeft daarnaast de nodige aandacht besteed aan het kwalitatief verbeteren van de voorraad aan de hand van diverse renovatie- en onderhoudstrajecten.**

*Woonmeij laat de gemiddelde energie-index van de voorraad dalen*

Woonmeij heeft de opgave om eind 2021 voor het gehele woningbezit een gemiddeld energie label B (1,2 – 1,4) te hebben. Eind 2018 had het woningbezit van Woonmeij een IE-score van 1,50 en eind 2020 1,43 (label C). Woonmeij zelf had ingecalculeerd om eind 2020 gemiddeld een EI-score van 1,45 te hebben om uiteindelijk richting 2021 te werken naar 1,40. Woonmeij ligt met 1,43 dus voor op schema. Eind 2020 had daarnaast 50% van het gehele woningbezit van Woonmeij een groen energielabel (minstens Label B).

Vanwege de positieve afwijkingen op de opgave wordt een pluspunt toegekend.



**Afbeelding 1.2: Woningen die momenteel door Woonmeij worden verduurzaamd aan de Bachstraat in Sint-Oedenrode.**

*Woonmeij zet in op CO<sub>2</sub> -reductie*

De gemeente Meierijstad en Woonmeij hebben gezamenlijk de opgave om het doel na te streven om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Concreter betekent dit een CO<sub>2</sub>-uitstoot reductie van 30% tot eind 2030. In 2020 is door Woonmeij duidelijk geworden dat de oorspronkelijke doelstelling om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2025 met 30% te reduceren ten opzichte van 2019 niet haalbaar was. Belangrijkste oorzaak was dat verduurzamingsprojecten aanlooperperiodes nodig hebben, waardoor vertraging in de eerste jaren plaatsvindt. Daarom is besloten de doelstelling te verschuiven naar 2030.

Woonmeij is er wel in geslaagd om de uitstoot van 1 januari 2019 tot eind 2020 te laten dalen met 5,56%. In deze periode zijn de eerste verduurzamingsprojecten opgestart en zijn voor meerdere complexen de voorbereidingen in volle gang. Ook is in 2020 het nieuwe duurzaamheidsbeleid vastgesteld en is deze tot uitvoering gebracht.

Vanwege de nadrukkelijke aandacht die Woonmeij besteedt aan het laten dalen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt een pluspunt toegekend.

*Woonmeij past energetische verbeteringen toe aan de voorraad en plaatst zonnepanelen*

Woonmeij heeft vanaf 2018 in beide gemeenten de opgaven gekend om de woningvoorraad, aan de hand van energetische verbeteringen, te verduurzamen. Om invulling te geven aan de opgave

heeft Woonmeij zich gedurende de visitatieperiode ingezet om verbeteringen aan te brengen in het bestaande bezit. Deze verbeteringen betreffen onder meer:

- Het aanbrengen van zonnepanelen op woningen;
- Het aanbrengen van zonnepanelen op complexniveau;
- Het toepassen van isolerende maatregelen;

Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om het ingezette project zonnepanelen in 2014 voort te zetten. Woonmeij heeft invulling gegeven aan deze opgave. Eind 2019 zijn in totaal 886 woningen voorzien van zonnepanelen met een totaal van 7.031 panelen. Het aanbrengen van zonnepanelen vindt voornamelijk plaats bij mutatie en vanaf 2018 is een aanvang gemaakt om het aanbrengen van zonnepanelen aan te bieden op individuele basis aan huurders van het voormalig Wovesto bezit. Dit project is in 2019 afgerond.

Woonmeij is daarnaast bezig geweest met het installeren van zonnepanelen op complexniveau; het 'zonnepanelen collectief'. Dit is uitgevoerd bij 32 complexen met in totaal 1.580 panelen.

Woonmeij heeft invulling gegeven aan de opgave en heeft op een groot aantal woningen zonnepanelen gelegd. Voor deze inzet is een pluspunt toegekend.



**Afbeelding 1.3: Verduurzaamde woningen aan het Haydnplein in Sint-Oedenrode.**

#### *Woonmeij renoveert de woningvoorraad*

Woonmeij heeft in het kader van de verbeteringen vanuit de strategische vastgoedsturing vanaf 2018 in beide gemeenten de opgave om het bezit kwalitatief te verbeteren. Deze opgave sluit ook aan op het door de gemeente en andere belanghebbenden gesignaleerde tekortkomingen op onderhoudsgebied. Woonmeij heeft vervolgens voortvarend en op grote schaal invulling gegeven aan de opgave. Ook heeft Woonmeij organisatorische en beleidsmaatregelen getroffen om goed invulling te geven aan de opgave. Dit heeft onder meer geresulteerd in een aangepaste wijze van vastgoedsturing. Praktisch is men aan de slag gegaan door een groot aantal renovaties uit te voeren of op andere wijze de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren. De werkzaamheden richtten zich onder meer op de volgende punten, een volledige lijst is weergegeven in bijlage 7:

- Diverse renovatieprojecten;
- Het toepassen van badkamerverplaatsingen;
- Het toepassen van overige verbeteringen als het vernieuwen van cv-installaties en verwijdering van asbest.

Voor het brede scala aan opgezette activiteiten ten aanzien van renovatie en kwalitatieve verbeteringen aan de woningvoorraad en de wijze waarop Woonmeij haar vastgoedsturing heeft aangepast en organisatorisch zich heeft voorbereid op de uitvoering van de renovaties worden twee pluspunten toegekend.



Afbeelding 1.4: Renovatie van 170 woningen in de wijk Hoevenbraak in Schijndel.

#### 1.5.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,5** De visitatiecommissie oordeelt dat Woonmeij ten aanzien van thema 'leefbaarheid' goed heeft gepresteerd. Woonmeij heeft nadrukkelijk aandacht voor de leefbaarheid in het werkgebied en heeft gedurende de visitatieperiode diverse activiteiten opgezet om zowel de sociale- als fysieke leefbaarheid te waarborgen of te verbeteren. Woonmeij levert hierbij input aan voor de leefbaarheidsmonitor. Woonmeij besteedt minimaliseert hierbij de gemiddelde huurachterstand om aan schuldenproblematiek gerelateerde leefbaarheidsproblemen te voorkomen.

##### *Woonmeij zet zich in voor de leefbaarheid in het werkgebied*

Het team Leefbaarheid binnen Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave gekend om de leefbaarheid in de wijken en buurten te waarborgen. De inzet van Woonmeij dient zich hierbij te richten op:

- Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten en complexen;
- Inzetten van budgetten voor buurten om eigen initiatieven van bewoners te faciliteren;
- Inzet van personele capaciteit op aanwezigheid in de wijk, woonfraude en woonoverlast.

Om invulling te geven aan de opgave wordt door het team Leefbaarheid onder meer het volgende opgepakt:

- Samen met de sociale (wijk)teams van de gemeenten wordt er gereageerd op multiproblematiek en overlastsituaties. Indien nodig wordt er gehandhaafd.
- Het langer zelfstandig thuiswonen wordt gepromoot.
- Er wordt oog gehouden voor participatie en burgerinitiatieven gericht op leefbaarheid.

Vanuit deze insteek zijn door Woonmeij gedurende de visitatieperiode diverse activiteiten uitgevoerd. Een volledige lijst van deze activiteiten is weergegeven in bijlage 7. Woonmeij heeft zich daarnaast in gedurende de Covid-19 crisis extra ingezet op het contact met de huurders te

behouden. Zo zijn belrondes gehouden en is actief met Welzijn Meierij gewerkt om gezamenlijk de behoeften van de huurders inzichtelijk te houden.

Woonmeij heeft hiermee volledig invulling gegeven aan de opgave en heeft een breed pakket van leefbaarheidsactiviteiten opgezet. De visitatiecommissie kent hiervoor twee pluspunten toe.



Afbeelding 1.5: Werken aan de leefbaarheid in de wijk Bloemenwijk door Woonmeij.

#### *Woonmeij levert input voor de leefbaarheidsmonitor*

Woonmeij heeft de opgave om in 2019 in de gemeente Meierijstad input te leveren voor de leefbaarheidsmonitor, zodat deze in 2020 kan worden uitgerold. De gemeente heeft daarbij de taak om jaarlijks de kennis vanuit de monitor met de corporaties te delen om samen te komen tot het benoemen van aandachtsgebieden en het maken van afspraken. In het kader van de monitor dienen Woonmeij, Area en de gemeente in 2020 volgens de opgave twee wijken te benoemen om de leefbaarheid te verbeteren. Woonmeij heeft aan deze opgaven volledig invulling gegeven. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij zet een werkgroep op voor de aanpak van verwaarloosde woningen*

In het kader van de prestatieafspraken 2020 dient Woonmeij gezamenlijk met Area en de gemeente Meierijstad een werkgroep op te zetten om de aanpak van verwaarloosde en vervuilde woningen te stroomlijnen. Deze werkgroep is in 2020 opgezet. Momenteel werkt de werkgroep aan een plan van aanpak, welke in 2021 wordt vastgesteld. Woonmeij heeft daarbij invulling gegeven aan de opgave en werkt tevens al aan een plan van aanpak, hiervoor wordt een pluspunt toegekend.

#### *Woonmeij voert een strak incassobeleid en minimaliseert de huurderving en -achterstand*

Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om een strak incassobeleid te voeren, huurderving te minimaliseren en de huurachterstanden te beperken. Het voorkomen van huurschulden is immers een belangrijke stap om leefbaarheidsproblemen te voorkomen die gerelateerd zijn aan schuldproblematiek. De specifieke opgaven voor Woonmeij betreffen:

- Het voeren van een sociale schuldproblematiek als gevolg van huurincasso voorkomen en tijdig op in spelen naar de huurders. De gestelde norm voor Woonmeij wordt gesteld dat 95% van de trajecten binnen 2 maanden afgehandeld dienen te worden.
- Het minimaliseren van de huurderving als gevolg van leegstand en oninbaarheid tot <1%.
- Het minimaliseren van huurachterstanden bij zittende huurders tot <1%.

Woonmeij heeft op volgende wijze invulling gegeven aan de specifieke opgaven:

**Tabel 1.3: Resultaten Woonmeij met betrekking tot het incassobeleid en huurachterstanden.**

Jaar	Traject <2 maanden	Huurderving	Huurachterstand
2017	-	0,64% (Huis & Erf)	0,64% (Huis & Erf)
2018	95%	0,73%	0,69%
2019	96%	0,75%	0,65%
2020	96,7%	1,1%*	0,42%

\* In 2020 wordt de hogere derving veroorzaakt door een hogere derving door leegstand in verband met verkoop en herbestemming. Daarnaast is de doorlooptijd van het verhuurmutatieproces langer geweest als gevolg van corona.

Om invulling te geven aan de opgave werkt Woonmeij met een incassoteam. Het incassoteam wordt vertegenwoordigd door medewerkers van de afdelingen Leefbaarheid en Financiën. Bij het incasseren van achterstallige betalingen ligt het zwaartepunt bij team Financiën. Woonmeij hanteert een strakke opvolging van termijnen. Dit ter bescherming van de huurder om te voorkomen dat de achterstand onnodig oploopt. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardendossiers worden door medewerkers van Leefbaarheid behandeld.

Vanwege de positieve afwijkingen op de gestelde opgaven en het laten dalen van de huurachterstanden worden twee pluspunten toegekend.

## 1.6 Beschrijving van de ambities

Woonmeij heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in het Koersplan 2019 – 2030. Dit Koersplan is tot stand gekomen na de fusie tussen Huis & Erf en Wovesto in 2018. Voor deze fusie hadden beide rechtsvoorgangers elk een eigen koersplan.

### Strategische koers Huis & Erf 2014 – 2017: 'Hart voor wonen'

Voor de fusie in 2018 werkte Huis & Erf met het Koersplan 'Hart voor wonen'. In dit koersplan beschreef Huis & Erf de opgaven in het werkgebied, haar missie en visie, haar taken en rollen, kernwaarden en de vijf themalijnen.

De missie van Huis & Erf luidde:

Huurders en woningzoekenden, die specifiek op ons aangewezen zijn, kunnen een beroep op ons doen. Wij stellen ons ten doel hen, met hart voor wonen en hard op de bedrijfsvoering, een goede, duurzame en betaalbare woning te bieden en doen dit op klantgerichte en maatschappij gedreven wijze. Onze organisatie is daarvoor efficiënt ingericht, met kwalitatieve medewerkers. Waar nodig werken we samen met partners".

Vanuit deze missie werd gewerkt aan vijf themalijnen:

1. Themalijn 1: Hart voor goed wonen;
2. Themalijn 2: Hart voor de klant;
3. Themalijn 3: Hart voor de maatschappij;
4. Themalijn 4: Hart voor een duurzame toekomst;

## 5. Themalijn 5: Hart voor een efficiënte organisatie.

### Wovesto in Balans 2015 – 2018: 'Wonen doen we samen'

Wovesto beschreef in het koersplan 'Wonen doen we samen' haar ambities en doelstellingen voor de fusie in 2018. In het koersplan worden aan de hand van onder meer een SWOT-analyse de ambities opgesteld en beschreven. De missie van Wovesto luidde:

Wovesto is een woningcorporatie die voorziet in de uiteenlopende woonvragen in de markt, zodat er voldoende passende en kwalitatief goede huur- en (sociale) koopwoningen voor verschillende doelgroepen beschikbaar zijn. Wonen is meer dan een woning en Wovesto wil daarom – in samenwerking met maatschappelijke partners – een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid van wijken en kernen in de gemeente Sint-Oedenrode.

Vanuit deze missie werd gewerkt aan zes doelstellingen:

1. Werken voor de doelgroep in balans met de brede taakopvatting;
2. Kwaliteit in balans met betaalbaarheid;
3. Maatschappelijk rendement in balans met financieel rendement;
4. Werkgeverschap in balans met bedrijfslasten;
5. Financiën in balans met het volkshuisvestingsdoel;
6. Klein en lokaal in balans met samenwerking en schaalvergroting.

### Koersplan 2019 – 2030: 'Prettig, duurzaam wonen'

In het koersplan 2019 – 2030 geeft Woonmeij, na de fusie uit 2018, richting aan de komende jaren, is de focus benoemt en zijn prioriteiten gesteld. Woonmeij realiseert zich hierbij dat het koersplan niet in beton is gegoten en geeft daarbij aan dat elke twee jaar het plan wordt herijkt. Dit wordt gedaan in samenspraak met de belanghouders. Monitoring en een kritische blik blijven nodig om de koers scherp te houden. Het koersplan zelf is opgesteld door input te vergaren bij de huurdersorganisaties, medewerkers, belanghouders en de RvC. Deze input heeft het plan verrijkt en heeft een gedragen plan gecreëerd.

Speerpunten in de visie van Woonmeij voor de komende jaren hebben betrekking op de beschikbaarheid en betaalbaarheid, leefbaarheid en betrokkenheid, duurzaamheid en financiële continuïteit. In het Koersplan gaat Woonmeij vervolgens in op vier verschillende waarden waarin de ambities voor de komende jaren zijn vertaald. Dit wordt het zogenoemde driekamermodel genoemd. Hierin zijn verschillende waarden benoemd als investeringen weergegeven: de maatschappelijke-, vastgoed-, en vermogenswaarde. Als afgeleide hiervan wordt de organisatiewaarde genoemd die de professionalisering van de organisatie borgt. De medewerkers zijn de verbindende schakel in het model.



Afbeelding 1.7: Driekamermodel van Woonmeij.

Deze waarden betreffen:

1. Maatschappelijke waarde:
  - Woonmeij zorgt voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Deze zijn van goede kwaliteit in een leefbare omgeving.
2. Vastgoedwaarde:
  - Woonmeij zorgt voor een vastgoedportefeuille welke kwantitatief op orde is, zet zich in voor een goede kwaliteit van de voorraad en investeert in de verduurzaming van de (bestaande) voorraad.

3. Vermogenswaarde:
  - Woonmeij borgt een gezonde financiële uitgangspositie om de maatschappelijke opgaven aan te kunnen blijven pakken. Hierbij wordt gezorgd dat de lasten niet volledig bij de huurders worden gelegd.
4. Organisatiewaarde:
  - Woonmeij blijft continu werken aan het verder professionaliseren van de klant- en procesgerichte organisatie.

## 1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

**7,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de inspanningen waardoor Woonmeij de ambities (blijvend) laat aansluiten bij de lokale opgaven en specifieke ambities formuleert. Daarnaast is Woonmeij ambitieus op gebied van onder meer duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid.**

De visitatiecommissie constateert dat Woonmeij ambities en doelstellingen heeft geformuleerd en onderbouwd die passen bij de externe opgaven in het werkgebied. Woonmeij heeft na de fusie een nieuwe richting vastgelegd in het Koersplan 2019 – 2030: 'Prettig, en duurzaam wonen'.

Woonmeij heeft voor het goed laten aansluiten van de ambities in haar nieuwe Koersplan tevens de wensen en ideeën van belanghebbenden betrokken, omdat de koers voornamelijk samen met hen gerealiseerd moet worden.

De input van belanghebbenden zorgt voor een borging van het aansluiten van de lokale ontwikkelingen en wensen op de ambities van Woonmeij. Goed is ook dat Woonmeij haar ambities specifiek en concreet maakt in speerpunten. Hierdoor is het beter zichtbaar dat de ambities aansluiten op de opgaven. Dit wordt gedaan door per ambitie in een korte aanleiding weer te geven over ontwikkelingen en situaties alvorens over te gaan tot de ambities en speerpunten. Zo wordt op gebied van de maatschappelijke waarden de ambities uitgesproken om de voorraad met 600 woningen uit te breiden, de woonlasten aan de hand van investeringen behouden en waar mogelijk terugdringen en te investeren in de eigen rol in het sociale netwerk. Daarnaast wordt de ambitie uitgesproken om in het kader van de verduurzamingsopgave tot en met 2030 een CO<sub>2</sub>-reductie van 30% te bewerkstelligen.

Woonmeij laat bovendien op gebieden als beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid ambitieus te zijn en een bijdrage te willen leveren aan de druk op de woningmarkt, toenemende complexe (zorg)vraagstukken en de verduurzamingsopgave zonder dat daarbij de betaalbaarheid van het wonen in het geding komt. Om ervoor te zorgen dat gestelde ambities actueel en passend blijven aansluiten bij de lokale ontwikkeling in de opgaven is afgesproken om elke twee jaar het plan te herijken om, waar nodig, ambities aan te scherpen of te herformuleren. Deze herijking wordt in samenspraak gedaan met belanghebbende partijen.



## 2 Presteren volgens Belanghebbenden



## 2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Woonmeij wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Woonmeij, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

**In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.**

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

## 2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meijerijstad in het werkgebied zijn via persoonlijke gesprekken bij de maatschappelijke visitatie betrokken. De visitatiecommissie heeft met (een delegatie van) de huurdersvertegenwoordiging Huurders Belang Woonmeij en de gemeenten (bestuurlijk en ambtelijk) gesproken. Daarnaast is een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. De visitatiecommissie heeft gesproken met de Seniorenraad Meierijstad, Welzijn de Meierij, Vluchtelingenwerk en collega-corporaties Area, JOOST en BrabantWonen. Bovendien zijn wijkagenten en buurtbemiddeling geïnterviewd in het kader van de maatschappelijke visitatie.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

## 2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van de scores van de huurders (1/3), gemeente(n) (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

**Tabel 2.1: Presteren volgens Belanghebbenden**

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1: Beschikbaarheid	6,8	7,4	7,7	7,3
Thema 2: Betaalbaarheid	7,5	7,5	7,4	7,5
Thema 3: Wonen, welzijn en zorg	7	8,0	7,8	7,6
Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid	7	6,3	7,4	6,9
Thema 5: Leefbaarheid	6,9	8,5	7,3	7,6
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	7,8	8,0	7,6	7,8
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Invloed op beleid	8	7,5	7,2	7,6
<b>Gemiddeld</b>				<b>7,5</b>

### 2.3.1 Thema 1: Beschikbaarheid

**7,3**

De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woonmeij ten aanzien van thema 'beschikbaarheid' met een ruim voldoende.

#### Huurdersbelang Woonmeij (HBW)

Huurdersbelang is tevreden over de inzet van Woonmeij op gebied van de beschikbaarheid. De huurders merken hierbij op dat dit de afgelopen periode steeds meer van de grond lijkt te komen. Op dit moment wordt daardoor een inhaalslag gemaakt. Binnen de mogelijkheden die er zijn weet Woonmeij zich vervolgens goed in te zetten. Met name op gebied van doorstroming en de huisvesting van zowel ouderen als jongeren liggen volgens de huurders grote opgaven. Deze opgaven worden door Woonmeij onderkend. Positief is dat Woonmeij ook zelf actief het gesprek aan met doelgroepen om de behoeften in kaart te brengen.

#### Gemeenten

Beide gemeenten kijken positief naar de inzet van Woonmeij op gebied van de beschikbaarheid. Met name de inzet die Woonmeij pleegt binnen de beperkte mogelijkheden wordt als positief ervaren. Woonmeij zet zich proactief in om kansen aan te grijpen, komt met ideeën en is bereid om ook in de kleinere kernen inzet op beschikbaarheid te plegen. Ook wordt door de corporatie ingezet op transformatie om de beschikbaarheid te vergroten. Vanuit de gemeente Sint-Michiëlsgestel wordt aangegeven dat iets meer creativiteit wenselijk is om meer woningen te realiseren bijvoorbeeld door het slim toepassen van combinaties van sloop/nieuwbouw. Aandachtspunt binnen deze gemeente is verder het verkoopprogramma, welke in de ogen van de gemeente aan de hoge kant is.

#### Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn overwegend tevreden over de inzet van Woonmeij op dit vlak. Belanghebbenden zijn hierbij van mening dat Woonmeij zich sinds een paar jaar op actieve wijze probeert in te zetten om locaties te verwerven en om in samenwerking met ontwikkelaars en aannemers een nieuwbouwprogramma te ontwikkelen. Woonmeij is daarmee binnen de eigen mogelijkheden sterk bezig om de beschikbaarheid aan woningen te vergroten. Woonmeij maakt stappen om de toekomstige portefeuille vorm te geven.

### 2.3.2 Thema 2: betaalbaarheid

**7,5**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woonmeij ten aanzien van thema 'betaalbaarheid' met een goed.**

#### *Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Huurdersbelang is erg tevreden over inzet van Woonmeij ten behoeve van de betaalbaarheid. Woonmeij houdt sterk rekening met de draagkracht van de huurders en vraagt ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging nooit het maximale. Hierbij wordt een inflatievolgend huurbedeid nageleefd zonder additionele verhogingen. Woonmeij levert daarnaast maatwerk door bij mutatie sterk de draagkracht van de huurders in het oog te houden. Dit betekent onder meer dat huurprijzen kunnen worden afgestemd op basis van deze draagkracht of dat huurders in bepaalde situaties kunnen verhuizen met behoudt van de oude huur. Huurdersbelang geeft ook aan dat in twee complexen de huurprijzen voor bepaalde huurders zijn verlaagd.

#### *Gemeenten*

Beide gemeenten zijn tevreden over de inzet van Woonmeij op gebied van de betaalbaarheid. Uit de contacten van een gemeente met Woonmeij is de indruk ontstaan dat Woonmeij goed oog heeft voor de betaalbaarheid van haar woningen en ook de nodige initiatieven ontplooit om de huren betaalbaar te houden. Men wil ook de middenhuur aandacht geven en daar betaalbare woningen aanbieden. Beide gemeenten geven echter wel aan weinig zicht te hebben op de specifieke prestaties van Woonmeij op dit vlak. Daarom is men op dit moment in beide gemeenten bezig een dashboard te ontwikkelen.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven aan dat Woonmeij het aspect betaalbaarheid nadrukkelijk in het oog houdt. Er wordt consequent gekeken naar de draagkracht van huurders, er wordt maatwerk geboden en er wordt ten aanzien van de huurverhoging niet het maximale gevraagd. Woonmeij weer zodoende woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep. De betaalbaarheid heeft ook een belangrijke positie in de prestatieafspraken.

### 2.3.3 Thema 3: Wonen, welzijn en zorg

**7,6**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woonmeij ten aanzien van thema 'wonen, welzijn en zorg' met een goed.**

#### *Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Huurdersbelang geeft aan tevreden te zijn over de inzet van Woonmeij op dit thema. Zij geven aan dat Woonmeij bezig is om bijzondere doelgroepen te huisvesten, te faciliteren en te ondersteunen. Huurdersbelang ziet met name dat Woonmeij zich hier in positieve zin steeds meer is op gaan richten.

#### *Gemeenten*

De gemeente Meierijstad is tevreden over de inzet van Woonmeij en geeft aan dat de corporatie hier veel inzet op pleegt. Zo wordt aangegeven dat Woonmeij zich actief inzet voor uitstroming en maatschappelijke opvang, spoedzoekers, het woonwagenebeleid, arbeidsmigranten en statushouders. Ook op gebied van multiproblematiek en overlastgevende huurders is Woonmeij actief. Ten aanzien van de ouderenhuisvesting houden ze nauwlettend de behoeften in het oog en wordt rekening gehouden met zorgvoorzieningen. Binnen deze opgaven en casussen is de gemeente erg positief over de samenwerking. Aandachtspunt richting de toekomst ziet de

gemeente op gebied van innovatie en het creëren van nieuwe woonvormen. De gemeente Sint-Michiëlsgestel vraagt daarnaast gezamenlijke aandacht voor het huisvesten van statushouders en urgenten.

#### *Overige belanghebbenden*

Woonmeij acteert volgens de overige belanghebbenden met een sociaal hart en zet zich nadrukkelijk in om bijzondere doelgroepen te huisvesten en/of te faciliteren. Woonmeij probeert de behoeften van deze doelgroepen te monitoren en speelt daar op in. Zo is ten aanzien van het huisvesten van statushouders extra inzet gepleegd, wordt intensief met de Seniorenraad gesproken, worden bijzondere doelgroepen gefaciliteerd en wordt gewerkt aan meer inclusieve wijken. Er zou volgens een belanghebbende mogelijk wel wat meer inzet kunnen worden gepleegd op het realiseren van andere woonvormen.

#### 2.3.4 Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

**6,9**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woonmeij ten aanzien van thema 'kwaliteit en duurzaamheid' met een ruim voldoende.**

#### *Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Huurdersbelang geeft aan dat Woonmeij zich op dit vlak goed inzet. Zo worden zonnepanelen geplaatst en worden woningen geïsoleerd. Ook is Woonmeij momenteel bezig met aardgasloze- en nom-woningen. Ook het onderhoud van woningen wordt goed opgepakt, waarbij vrij recent een nieuw onderhoudsbeleid is vastgesteld. Hierin wordt voor de reguliere huurder duidelijker wat er ten aanzien van groot- en klein onderhoud gebeurt.

#### *Gemeenten*

Beide gemeenten zijn gematigd tevreden over de inzet van Woonmeij ten behoeve van de kwaliteit en verduurzaming. Zo wordt aangegeven dat Woonmeij dat nodige plannen lijkt te hebben, maar dat dit in praktijk nog niet tot uiting komt. De gemeente Sint-Michiëlsgestel geeft aan het gevoel te hebben dat Woonmeij een laatbloeier is op het gebied van renovatie/ duurzaamheid. Dit uit zich ook in het regelmatig opspelen van onderhoudsproblemen en klachten. Ook om deze reden zou de gemeente graag meer inzicht willen in de vastgoedstrategie ten aanzien van de bestaande bouw. De gemeente Meierijstad ziet dat Woonmeij een duidelijk inhaalslag aan het maken is op dit vlak, maar dat zowel op gebied van kwaliteit van de voorraad als verduurzaming nog de nodige stappen gezet kunnen worden.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de inzet van Woonmeij op gebied van kwaliteit en duurzaamheid maar blijven grote uitdagingen zien. Zo wordt aangegeven dat Woonmeij vooral een grote inhaalslag heeft weten te maken. Deze inhaalslag was nodig om aan de opgaven te kunnen blijven voldoen. Aan de hand van deze inhaalslag heeft Woonmeij wel de nodige energetische en kwalitatieve verbeteringen door weten te voeren in de woningvoorraad. De boodschap vanuit de belanghebbenden is voornamelijk om deze lijn door te trekken.

### 2.3.5 Thema 5: Leefbaarheid

**7,6**

**De belanghebbenden beoordelen de prestaties van Woonmeij ten aanzien van thema 'leefbaarheid' met een goed.**

#### *Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Huurdersbelang is over het algemeen tevreden over de inzet van Woonmeij op dit vlak. Woonmeij zet voldoende professionele capaciteit in om zaken aan te pakken en op te lossen. Verder worden vanuit de reguliere huurders weinig signalen ontvangen van zaken die misgaan of echte problematiek. Aandacht wordt wel gevraagd voor de plaatsing van bijzondere doelgroepen in de wijken. Hierbij heerst de mening dat bepaalde mensen beter in een andere woonvorm geplaatst hadden kunnen worden. Dit zorgt in praktijk soms voor overlast.

#### *Gemeenten*

Beide gemeenten zijn erg tevreden over de inzet op leefbaarheid door Woonmeij. Woonmeij weet haar rol te pakken, acteert op sociale wijze en weet wat er speelt en leeft. Ook als er overlast is, zit Woonmeij er goed bovenop en is goed aangehaakt bij de sociale teams van de gemeente. Men trekt bijvoorbeeld goed op met medewerkers van de gemeente in het kader van de integrale veiligheid. Woonmeij participeert daarnaast actief in leefbaarheidsvraagstukken met welzijnspartijen, politie, de gemeente en buurtadviseurs. Hierbij wordt rekening gehouden met wijkaanpakken en de leefbaarheidsmonitor. Ook op gebied van het schoon, heel en veilig houden van de wijken wordt actief geacteed.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden geven op gebied van de leefbaarheid aan dat Woonmeij zich hier goed voor in weet te zetten. Op dit vlak wordt ervaren dat Woonmeij een echte sociale corporatie is. Woonmeij heeft voelsprietten in de wijken, signaleren overlastsituaties en pakken zaken op. Daarnaast participeert Woonmeij in de wijkteams en worden diverse activiteiten opgezet om de leefbaarheid te waarborgen of te verbeteren. Ook heeft Woonmeij een coördinator leefbaarheid in dienst genomen, wordt input geleverd aan de leefbaarheidsmonitor en wordt geparticipeerd in buurtbemiddeling. Op dit vlak worden ook contacten onderhouden met woonconsulenten om de leefbaarheid te waarborgen.

### 2.3.6 Relatie en communicatie

**7,8**

**De belanghebbenden beoordelen de relatie en de communicatie met Woonmeij met een goed.**

#### *Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Huurdersbelang is tevreden over de relatie en samenwerking met Woonmeij. De onderlinge verhoudingen zijn hierbij erg goed en er bestaat structureel overleg. In dit structurele overleg worden zaken volgens Huurdersbelang duidelijk toegelicht en uitgelegd. Ook het onderlinge contact verloopt hierbij soepel en goed. Echter wordt wel aangegeven dat het in de corona-periode wat lastiger was om contacten te onderhouden met de corporatie. Ook was het voor de reguliere huurder lastiger om zaken aan te kaarten aangezien afspraken gemaakt moesten worden en de openingstijden beperkt waren. Wanneer afspraken echter zijn gemaakt staat Woonmeij altijd constructief en open in het gesprek.

Als cijfer geeft Huurdersbelang voor de relatie en samenwerking met hen een 8. Voor de relatie en communicatie naar de reguliere huurder wordt een 7,5 toegekend.

### *Gemeenten*

De gemeenten zijn beide erg tevreden en positief over de relatie en communicatie met Woonmeij. Door de gemeente Meierijstad wordt aangegeven dat zowel op bestuurlijk als operationeel vlak een goede relatie wordt onderhouden, dat contacten direct zijn en dat partijen elkaar wekelijks spreken. Binnen deze sfeer onderhouden partijen een persoonlijke klik wat het contact prettig maakt. Er is ook nadrukkelijk geïnvesteerd in het optimaliseren van de samenwerking en het creëren van korte lijnen. Deze investering wordt nu in de praktijk ervaren. De gemeente ziet nadrukkelijk het groeiproces waar Woonmeij in heeft gezeten de afgelopen jaren en geeft aan dit als zeer positief te ervaren.

De gemeente Sint-Michiëlsgestel beaamt dit beeld en geeft aan dat de intentie heerst om goed samen te werken. Vanuit de gemeente wordt echter wel aangegeven dat het gevoel heerst dat andere corporaties soms wat voortvarender aan de slag gaan op uitvoerend niveau (projectleiders).

### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn, in lijn met zowel de HBW als beide gemeenten, erg tevreden over de relatie en communicatie met Woonmeij. Belanghebbenden ervaren met name de stijgende lijn die heeft gezeten in de verbetering van het onderlinge contact en de samenwerking. Hier wordt waardering voor uitgesproken. De samenwerking wordt omschreven als prettig, open en constructief. Woonmeij is over alle lagen van de organisatie benaderbaar en bereikbaar. Woonmeij doet wat ze zegt en zegt wat ze doet. Woonmeij weet daarnaast naar belanghebbenden toe initiatief te tonen.

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat Woonmeij naar buiten toe meer mag uitdragen wat ze bereikt hebben of waar ze mee bezig zijn. Ze zijn hierin nog wat bescheiden. Ook de zichtbaarheid kan wat worden verbeterd. Woonmeij heeft namelijk erg goede ideeën wordt benoemd. Dit mag meer worden uitgedragen.

#### *2.3.7 Invloed op beleid*

**7,6**

**De belanghebbenden beoordelen de invloed op het beleid van Woonmeij met een goed.**

### *Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Huurdersbelang is tevreden over de invloed op het beleid van Woonmeij. Huurdersbelang wordt door Woonmeij in de gelegenheid gesteld om mee te denken, input te leveren en haar bijdrage te doen. Woonmeij biedt een luisterend oor en geeft het gevoel de huurders als serieuze partner te ervaren.

### *Gemeenten*

Beide gemeenten spreken uit tevreden te zijn over de invloed op het beleid van Woonmeij. De gemeente Sint-Michiëlsgestel geeft aan dat er een duidelijk besef is dat de opgaven niet door een partij alleen kunnen worden opgelost. Woonmeij staat daarom goed open om mee te denken in beleid en uitvoering en werpt zich daar ook voor op. De gemeente Meierijstad geeft aan dat er met Woonmeij in samenhang wordt opgetrokken op projectbasis en dat gezamenlijk wordt gekeken naar ontwikkelingen en uitdagingen.

De gemeente Meierijstad geeft echter ook wat aandachtspunten mee. Zo wordt aangegeven dat het gevoel heerst dat Woonmeij de gemeente nog iets meer zou kunnen betrekken bij beleids- of

visievorming vanuit de corporatie. Daarnaast wordt een project benoemd, waarbij de gemeente in het beginstadium betrokken werd, maar waarbij Woonmeij uiteindelijk keuzes heeft gemaakt waarvan de gemeente niet op de hoogte was. In het kader van samenwerking had dat beter gekund.

#### *Overige belanghebbenden*

De overige belanghebbenden zijn tevreden over de invloed op het beleid van Woonmeij. Zo wordt aangegeven dat ruimte wordt geboden om mee te denken, meningen te geven en het gesprek aan te gaan. Woonmeij acteert hierbij met een open houding. Er worden ten aanzien van verschillende thema's bijeenkomsten georganiseerd die ten grondslag liggen aan beleidsplannen. Ook op casuïstiek vlak verloopt dit volgens belanghebbenden naar behoren. Partijen weten elkaar te vinden en komen gezamenlijk tot strategieën en oplossingen.

## 2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

### 2.4.1 *Goede punten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten' mee:

- Woonmeij staat positief in de samenwerking, is pro-actief, acteert in een open en transparante houding en heeft de wil om samen te werken met respect voor ieders standpunt.
- Woonmeij participeert actief in de regio en is een fijne corporatie om mee samen te werken,
- Spannen zich goed in voor het invullen van de prestatieafspraken
- Meest benaderbaar, toegankelijk van de corporaties die binnen de gemeente actief zijn
- Woonmeij is consistent in het verhaal wat ze vertellen en in wat ze uit willen stralen. Dit is hun kracht.
- Ondanks de problemen die er waren rondom Corona heeft Woonmeij alle moeite gedaan om de mensen goed te kunnen voorzien van informatie en te helpen.
- De ervaringen die zijn opgedaan bij het opzetten van een gemeenschappelijke ruimte niet beperkten tot een locatie in een wijk maar uitbreiden naar andere wijken.
- Nieuwsbrief als mooi en belangrijk product en de betrokkenheid bij laaggeletterdheid.
- Het contact met de wijkagenten en de woonconsulent. Woonmeij schroomt niet om informatie op te halen en te delen.
- De belanghebbende is er blij mee dat Woonmeij openstaat voor innovatie en ontwikkeling.
- Het contact met Woonmeij loopt over alle lagen van de organisatie goed.

### 2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

- Aandacht voor personele kant, meer projectleiders om de achterstand in te kunnen lopen.
- Geef meer inzicht in de vraag of Woonmeij niet te kleinschalig is gezien de opgaven, het bezit en de uitgestrektheid van het werkgebied
- Het mogelijk meer richten op innovatie en het creëren van nieuwe woonvormen.
- Het meer betrekken van de gemeente in beleid- of visievorming.
- Woonmeij mag zich wat meer profileren in het lokale en regionale netwerk. Ze mogen hierin wat meer laten horen en laten zien wat ze doen en wat ze gedaan hebben.



- De aandacht voor de concentratie van bijzondere doelgroepen kan worden verbeterd.
- Woonmeij zou in de casuïstiek iets kritischer kunnen kijken wat ze zelf op kunnen pakken en waar ze eventueel vroegtijdig hulp bij in moeten schakelen.
- Een belanghebbende geeft als optie aan om externen in te schakelen voor het contact achter de voordeur. Op deze wijze kan beter worden ingespeeld op het aspect vroegsignalering.
- De collega-corporatie geeft als gezamenlijk punt mee dat in de gemeente Sint-Michielsgestel bij de start van het nieuwe college de drie corporaties duidelijk moeten aankaarten wat zij belangrijk vinden en wat zij wensen. Op deze manier hoopt de collega-corporatie dat de gemeente zich minder afwachtend opstelt en dat zaken van de grond komen.

#### 2.4.3 Boodschap of advies

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen' mee.

- Zet nog meer in op duurzaamheid en uitbreiding voorraad
- De gezamenlijke positie richting de gemeente met een collega-corporatie kan nog worden verdiept. De accentverschillen tussen beide corporaties kunnen hierbij van tevoren worden besproken. Vanuit strategische overwegingen kan vervolgens gezamenlijk richting de gemeente worden opgetrokken op verschillende thema's zoals het urgentiebeleid.
- De collega-corporatie geeft als gezamenlijk punt mee dat in de gemeente Sint-Michielsgestel bij de start van het nieuwe college de drie corporaties duidelijk moeten aankaarten wat zij belangrijk vinden en wat zij wensen. Op deze manier hoopt de collega-corporatie dat de gemeente zich minder afwachtend opstelt en dat zaken van de grond komen.
- De ervaringen die zijn opgedaan bij het opzetten van een gemeenschappelijke ruimte niet beperken tot een locatie in een wijk maar uitbreiden naar andere wijken.
- Zorg- en welzijnspartij: Het verder versterken van elkaar door visies te delen om zo in het lokale netwerk hechter op te kunnen treden, meer van de grond te krijgen en naar de gemeente toe een sterker lokaal geluid te laten horen.
- De belanghebbende vraagt blijvende aandacht voor groeiende zorgvragen op gebied van zelfstandig in de wijk komen en het thema thuis in de wijk.

## 2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

### Kwaliteit van de prestatieafspraken

#### Huurdersbelang Woonmeij

Een aantal jaar geleden heeft Huurdersbelang bezwaar gemaakt op de afspraken, omdat deze op gebied van beschikbaarheid niet realistisch waren. Huurdersbelang is van mening dat de prestatieafspraken de afgelopen periode realistischer zijn geworden. Ook de wederkerigheid is volgens de huurders goed geborgd in het proces. Huurdersbelang is wel van mening dat meerjarige afspraken, die jaarlijks geactualiseerd kunnen worden, beter passend zijn bij de opgave die spelen. Die opgave lopen en daar uitvloeiende acties ook vaak over meerdere jaren.

#### Gemeenten

De gemeente Meierijstad geeft aan dat in het begin de lat iets te hoog werd gelegd aan de hand van zware kaderafspraken. Op basis daarvan zijn de ambities en afspraken wat naar beneden toe bijgesteld om ze realistisch en werkbaar te houden. De gemeente geeft daarnaast aan dat de

wederkerigheid steeds beter is geborgd in de afspraken en dat aan de voorkant van het proces intensief wordt samengewerkt. De afspraken zijn volgens de gemeente Sint-Michielsgestel concreter geworden. Dit komt vooral naar voren in de specifieke acties voor een jaar. Dit maakt ook het proces van sturen makkelijker via dashboards en evaluaties. Het is een intensief proces geweest om deze situatie te bereiken, waarbij Woonmeij en de gemeente het voortouw hebben genomen.

#### *Collega-corporaties*

Een collega-corporatie geeft aan dat de kwaliteit van de afspraken in de gemeente Meierijstad goed is en dat afspraken concreet en toepasbaar zijn opgesteld. Over de afspraken in de gemeente Sint-Michielsgestel wordt echter vastgesteld dat afspraken summier en hoogover zijn. De afspraken zijn hierdoor niet SMART opgesteld, waardoor het tevens wat vrijblijvend blijft. De corporaties proberen dit in deze gemeente wat meer van de grond te krijgen. Daarnaast wordt aangegeven dat het uitspreken van verwachtingen naar elkaar nog iets kan worden verbeterd in deze gemeente.

### **Proces tot het komen van de prestatieafspraken**

#### *Huurdersbelang Woonmeij*

Huurdersbelang is van mening dat het proces tot het komen van de prestatieafspraken steeds beter is gaan lopen. Men zoekt elkaar steeds meer op, staan positief in het traject en werken in een constructieve houding. Dit heeft het proces ook versneld. Huurdersbelang merkt echter op dat een verschil tussen beide gemeenten, waarin Woonmeij werkzaam is, wel opvalt. In de gemeente Meierijstad loopt het proces namelijk soepeler dan in de gemeente Sint-Michielsgestel. Hier dient met het oog op de toekomst aandacht voor te zijn.

#### *Gemeenten*

Het proces verloopt volgens de gemeente Sint-Michielsgestel goed, maar heeft wel wat aanpassing gekend. Er was eerst bijvoorbeeld sprake van jaarlijkse afspraken, maar nu maakt men meerjarige afspraken en werkt met een jaarschijf. Het proces is hierdoor ook flink verbeterd en vereenvoudigd. Iedereen is verder erg open over het gewenste ambitieniveau. Een andere verandering is het vormen van werkgroepen om de afspraken heen.

De gemeente Meierijstad is van mening dat het proces tot het komen van de afspraken zich de afgelopen tijd positief heeft ontwikkeld. Het heeft hierbij wel een periode geduurd voordat partijen op één lijn zaten, visies deelden en elkaar daadwerkelijk zagen als partners. Ook de Huurdersvereniging heeft een keer op de rem getrapt en wilde de afspraken niet ondertekenen, doordat zij van mening waren dat bepaalde afspraken niet realistisch waren. Dit alles is echter momenteel bijgesteld en partijen staan positief in het proces. De sociale cohesie en het onderlinge vertrouwen zijn hierbij sterk verbeterd en versterkt.

#### *Collega-corporaties*

De collega-corporaties zijn tevreden over hoe het proces tot het komen van de afspraken met Woonmeij is vormgegeven. Zij geven aan dat het voelt als zijnde een coproductie waarbij de corporaties onderling goed met elkaar optrekken. Wel wordt aangegeven dat het proces in de gemeente Meierijstad soepeler verloopt dan in de gemeente Sint-Michielsgestel. Hier dient met het oog op de toekomst aandacht voor te zijn.

### 3 Presteren naar Vermogen



### 3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Woonmeij wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de 'vermogensinzet', dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

### 3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1: Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Perspectief 3: Presteren naar Vermogen</b>				
Vermogensinzet	8,0	100%	8,0	

### 3.3 Vermogensinzet

**8,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de uitgebreide aandacht voor het creëren en behouden van maatschappelijke waarde door de inzet van het vermogen. Woonmeij weegt bovendien hierbij zorgvuldig belangen tegen elkaar af en kan daarbij ook goed onderbouwen waarom zij bepaalde keuzen heeft gemaakt. Middels scenario analyses worden deze keuzen ook financieel goed onderbouwd.

*Woonmeij heeft het ondernemingsplan en het SVB uitgewerkt in begrotingen*

Woonmeij heeft jaarlijks een begroting en jaarplan opgesteld. Naast deze jaarlijkse begrotingen stelt Woonmeij voortschrijdende meerjarenbegrotingen op voor de komende 10 jaar.

Woonmeij werkt daarbij met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus, hetgeen wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop het besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is. Hierdoor borgt Woonmeij dat zij haar investeringen verantwoord kan doorvoeren de komende jaren.

Wat verder opvalt is dat in de begrotingen veel ruimte is gemaakt voor de toelichting op de maatschappelijke opgaven en ambities van Woonmeij. Hierdoor kan de lezer de in de begroting opgenomen activiteiten en investeringen goed plaatsen binnen de lokale context en de missie en ambities van Woonmeij. De verdere uitwerking van de begroting heeft echter een meer traditionele financiële opzet waarbij plannen en voornemens tot investeringen worden genoemd en toegelicht. Deze plannen zijn echter niet gerangschikt of ingedeeld naar het bijbehorende strategische thema of doel van Woonmeij. Als gevolg hiervan is het voor de lezer minder goed mogelijk een duidelijke relatie te leggen met de strategie, de in de begroting opgenomen opgaven en de vermogensinzet van Woonmeij. Deze relatie is echter wel degelijk aanwezig, waardoor Woonmeij er goed aan doet, de indeling daar beter op aan te laten sluiten.

#### *Woonmeij past scenario-analyses toe om te bepalen hoeveel vermogen zij kan inzetten voor de doelgroepen*

Om te voorkomen dat Woonmeij door haar investeringen in de 'gevaarzone' terecht komt zijn er interne normen gedefinieerd die strenger waren dan die van de toezichthouder. De gedachte was dat een intern strengere normstelling zorgt voor meer financiële zekerheid. Omdat een strengere norm echter ook een extra beslag op het volkshuisvestelijk vermogen legt, kan er minder vermogen worden ingezet voor de doelgroep. Daarom is vanaf 2020 de strengere interne normering losgelaten en hanteert Woonmeij de normen van Aw en WSW als kader.

Om het volkshuisvestelijk vermogen optimaal in te zetten voor haar doelgroep, zonder dat de continuïteit in gevaar komt, werkt Woonmeij met scenario analyses. In de begroting 2021 is de nieuwe methodiek voor het eerst uitgewerkt, waarbij voor ieder scenario meerdere subscenario's zijn berekend door parameters zoals verwachte huuropbrengsten, investeringsniveaus en rentestand te wijzigen.

Uit de scenario-analyses is gebleken dat Woonmeij niet alle opgaven kan vervullen, zonder in de problemen te komen met haar financiële positie. Daarom zijn weloverwogen investeringen in de verduurzamingsopgave als sluitpost opgenomen in de begroting. Ook wordt er voor gekozen investeringen met onvoldoende terugverdienmogelijkheden uit de beschikbare eigen middelen te betalen en investeringen met voldoende terugverdienmogelijkheden te financieren met leningen. Door deze keuzen kan Woonmeij meer investeren in andere belangrijke opgaven op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Alhoewel Woonmeij verduurzaming belangrijk vindt, is zij ook van mening dat inzet voor deze opgave niet ten koste gaan van de andere genoemde opgaven.

#### *Woonmeij weegt meerdere belangen goed af bij haar vermogensinzet*

Uit de ontvangen documentatie en de gesprekken met RvC, bestuur en management van Woonmeij is gebleken dat Woonmeij ruimschoots aandacht geeft aan het meenemen van maatschappelijke opgaven en overwegingen bij het maken van keuzen voor haar vermogensinzet.

Het uitgangspunt bij de keuzen voor de inzet van het vermogen is te zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen van een goede kwaliteit in een leefbare omgeving. De inzet hiervoor wordt door Woonmeij gezien als haar maatschappelijke waarde. Woonmeij wil daarbij inzetten op het transparant maken en houden van deze maatschappelijke meerwaarde.

Om dit te bereiken wordt voor de uitwerking van haar missie en het maken van beargumenteerde afwegingen over de inzet van haar vermogen het zogenoemde driekamermodel als denkmodel gehanteerd. Het driekamermodel is al eerder beschreven op pagina 31, daarom wordt onderstaand ingegaan op het gebruik bij het bepalen van de vermogensinzet.

Door de toepassing van het driekamermodel heeft Woonmeij een situatie gecreëerd die, bij goede toepassing van de uitgangspunten van het model, tot beargumenteerde en onderbouwde keuzen voor haar vermogen leidt. Omdat Woonmeij het driekamermodel als denkmodel toepast, is er geen sprake van het toewijzen van kamers aan individuele medewerkers, maar wordt in gezamenlijkheid gediscussieerd. Hierbij worden de gevolgen van inzet voor een opgave afgewogen ten opzichte van de gevolgen van de inzet op andere opgaven. Bijvoorbeeld de impact van een extra inzet op betaalbaarheid voor de inzet op beschikbaarheid. Of andersom. Hierbij houdt Woonmeij telkens rekening met de gevolgen voor haar huurders.

Uit het voorgaande blijkt dat Woonmeij uitgebreide toetsen uitvoert en haar afwegingen goed onderbouwt bij het inzetten van haar vermogen voor de verschillende doelen. Hierbij worden de belangen van de huurders en de inhoud van de prestatieafspraken duidelijk meegenomen.

De visitatiecommissie is van mening dat Woonmeij bij het selecteren van passende investeringen de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven goed betreft en toelicht.

#### *Woonmeij monitort de vrije bestedingsruimte*

Woonmeij monitort het voldoen aan de door de externe toezichthouders vastgestelde normen voor kasstromen en vermogen aan de hand van haar periodieke rapportages.

Voor het weergeven van de financiële continuïteit van Woonmeij aan het einde van 2020 gebruiken we de volgende ratio's:

- Loan-to-Value (beleidswaarde): 35 % (norm Aw  $\leq$  85%)
- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,9 (norm Aw  $\geq$  1,4)
- Solvabiliteit (beleidswaarde): 56 % (norm Aw  $\geq$  20%)

De Loan-to-Value (LTV) is een maatstaf om de schuldenlast van de corporatie in relatie tot de waarde van de woningen te beoordelen. Het is uiteraard gunstiger als woningen met minder hoge leningen kunnen worden aangetrokken. Daarom is een lagere score beter op dit onderdeel. De ICR is een maatstaf om te bepalen hoe makkelijk de corporatie in staat is de rentelasten te betalen uit de operationele kasstroom. Het is daarmee ook een kengetal dat inzicht geeft in de liquiditeit van de corporatie. Een hogere score is beter bij dit kengetal. De solvabiliteit geeft aan of de corporatie op de middellange tot lange termijn haar verplichtingen kan voldoen. Een hogere score is beter.

Woonmeij houdt haar bestedingsruimte via de managementrapportages goed in te gaten. Uit de beoordeling tijdens de huidige visitatie blijkt dat Woonmeij op alle onderdelen aan de goede kant van de norm zit. Uit de in de begroting 2020 opgenomen doorkijk op de ontwikkeling van de kengetallen voor de komende 10 jaar blijkt dat het kengetal ICR redelijk stabiel is en ruim binnen de normen blijft. Voor de kengetallen LTV en Solvabiliteit geldt dat deze als gevolg van de geplande investeringen wel meer in de richting van de norm van Aw gaan, maar daar (ruim) boven blijven.

Woonmeij heeft haar financiële ruimte daarmee al voor een groot deel ingezet voor (toekomstige) investeringen in verduurzaming woningbouw.

#### *Woonmeij heeft geen opmerkingen ontvangen over de financiële continuïteit en scoort goed op doelmatigheid*

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in de oordeelsbrieven de financiële continuïteit van Woonmeij beoordeeld. In het jaar 2019 zijn opmerkingen gemaakt over de financiële continuïteit. De reden was het in de prognosecijfers overschrijden van de normen van Aw op het gebied van de LTV. Na een interne 'knoppensessie' heeft Woonmeij de prognosecijfers meer in de richting van de

realiteit gebracht. Als gevolg hiervan werd weer voldaan in de prognose aan de norm van Aw. Voor het jaar 2020 is door Aw geen opmerking gemaakt over de financiële continuïteit.

Woonmeij scoort in de Aedes-benchmark op het onderdeel Bedrijfslasten voor het jaar 2019 en 2020 een B-score. Een C-score is de laagste klassering, een A-score de hoogste haalbare. Fusiepartners Huis & Erf en Wovesto scoorden in 2017 respectievelijk een C en een B score. Over 2018 zijn geen gegevens bekend voor het onderdeel Bedrijfslasten. Een kostenbesparing van 500.000 euro was een belangrijk fusiedoelstelling. Dit is gerealiseerd. Hierdoor heeft Woonmeij meer geld beschikbaar gemaakt voor volkshuisvestelijke doelen.

# 4 Governance van maatschappelijk presteren





## 4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Woonmeij wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

## 4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 4.1: Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
<b>Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren</b>					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	7,0	<b>7,5</b>	33%	<b>7,3</b>
	Prestatiesturing	8,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen			<b>7,0</b>	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	<b>7,5</b>	33%	
	Openbare verantwoording	7,0			

## 4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

### 4.3.1 Strategievorming

**7,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de verantwoording van de visie in het licht van de relevante ontwikkelingen en de vertaling van de visie naar strategische doelstellingen en operationele activiteiten in een focus-document. Bovendien zijn de wensen en de behoeften van de belanghebbenden betrokken bij het ontwikkelen van het koersplan.

### Woonmeij heeft een visie vastgelegd in een koersplan

Woonmeij heeft een langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren vastgelegd in een koersplan voor de periode van 2019 tot en met 2030. Woonmeij heeft de focus na de fusie allereerst gelegd op de interne organisatie, zodat de huurders zo min mogelijk last zouden ervaren van de fusie. Vervolgens heeft Woonmeij een koersplan uitgewerkt waarin de maatschappelijke waarde, de vastgoedwaarde, de vermogenswaarde en de organisatiewaarde van de woningcorporatie zijn bepaald en vastgelegd, in overeenstemming met het Driekamermodel.

De vier waarden van Woonmeij zijn op basis van de maatschappelijke ontwikkelingen in het werkgebied vertaald naar strategische doelstellingen op vier thema's: Betaalbaarheid en beschikbaarheid, leefbaarheid en betrokkenheid, duurzaamheid en financiële continuïteit. De strategische doelstellingen dragen allen bij aan het aanbieden van prettig en duurzaam wonen. Woonmeij heeft in het koersplan voor iedere strategische doelstelling vastgelegd op welke wijze zij de doelstelling gaat realiseren. De strategische doelstellingen zijn -indien mogelijk- SMART geformuleerd, zoals bijvoorbeeld het uitbreiden van de woningvoorraad met 600 woningen in de periode tot en met 2030 en het realiseren van een 7,5 op het onderdeel Klanttevredenheid.

Naast de strategische doelstellingen in het koersplan worden alle plannen vanuit de verschillende teams voor het volgende jaar vastgelegd in de begroting en een zogenaamd focus-document. Het overzicht van plannen wordt doorgesproken op haalbaarheid en noodzaak. Na het vaststellen van het overzicht in het focus-document wordt de voortgang gemonitord in het Bestuursoverleg. Vanaf 2020 is het focus-document tevens vertaald in een capaciteitsplanning.

Het koersplan is tot stand gekomen op basis van een analyse van de kansen, de bedreigingen en de aandachtspunten voor Woonmeij. De analyse is het resultaat van een strategische discussie met de raad van commissarissen. Daarbij is tevens gesproken over de kerntaak van Woonmeij in het licht van de ontwikkelingen en de opgaven in Sint-Michielsgestel en Meijerijstad. Vervolgens heeft Woonmeij vier bijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd aan de hand van de thema's beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met of bij zorg. Op basis van de



**Afbeelding 4.1: Samenvatting Koersplan Woonmeij**



resultaten van de bijeenkomsten is het koersplan aangescherpt, waarna vervolggesprekken zijn gevoerd met de raad van commissarissen en de huurdersorganisaties om te komen tot een definitief koersplan.

### Woonmeij werkt aan de organisatiewaarde op basis van de fusiedoelstellingen

Woonmeij heeft naast de strategische doelstellingen die zijn geformuleerd voor de periode

tot en met 2030 verschillende fusiedoelstellingen geformuleerd die aansluiten bij de organisatiewaarde. De fusiedoelstellingen hebben betrekking op de korte(re) termijn en legitimeren de fusie tussen Huis & Erf en Wovesto. De belangrijkste fusiedoelstellingen zijn:

- Het verder professionaliseren van de organisatie met een voldoende en kwalitatieve bezetting;
- Het behalen van synergievoordelen als een gesprekspartner van formaat voor de gemeenten, waarbij de investeringskracht zich uitstrekt over de tien dorpen waarin Woonmeij woningen in eigendom heeft;
- Het (structureel) reduceren van de netto bedrijfslasten met meer dan €500.000 per jaar.

### *Huis & Erf en Wovesto werkten met ondernemingsplannen*

Huis & Erf en Wovesto werkten in de periode voor de fusie met ondernemingsplannen. De langetermijnvisie van Huis & Erf was vastgelegd in het ondernemingsplan 'Hart voor goed wonen', waarin de missie aan de hand van vijf thema's is vertaald naar strategische doelstellingen. De vijf thema's waren 'hart voor goed wonen', 'hart voor de klant', 'hart voor de maatschappij', 'hart voor een duurzame toekomst' en 'hart voor een efficiënte organisatie'. De strategische doelstellingen zijn uitgewerkt in de (meerjaren)begroting en de jaarplannen.

Wovesto had een visie voor de periode van 2015 tot en met 2018 vastgelegd in het ondernemingsplan 'Wovesto in balans'. Als input voor het ondernemingsplan heeft Wovesto destijds gesprekken gevoerd met medewerkers, RvC, raadsfracties. Daarnaast is er gebruik gemaakt van een klanttevredenheids- en woonwensenonderzoek. Het nieuwe ondernemingsplan kent zes strategische opdrachten:

- Wovesto is er met name voor de primaire doelgroep;
- Wovesto staat voor kwaliteit, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw;
- Wovesto speelt een rol in de leefbaarheid van buurten en wijken door te blijven investeren in activiteiten;
- Wovesto wil niet inleveren op de kwaliteit van dienstverlening, noch op de eigen identiteit;
- Wovesto wil financieel gezond blijven;
- Wovesto wil efficiënt werken door de samenwerking te zoeken, mogelijk leidend tot fusie.

#### 4.3.2 *Sturing op prestaties*

**8,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop de maatschappelijke prestaties in samenhang met de strategische doelstellingen en de kritische prestatie indicatoren zijn te volgen. Indien de prestaties achterblijven bij de doelstelling, dan stuurt Woonmeij actief bij. Het bijsturen wordt bovendien goed verantwoord en toegelicht in de T-rapportages, waardoor Woonmeij ook lering kan trekken uit haar bijsturingssacties.**

#### *Woonmeij monitort de voortgang van de prestaties aan de hand van T-rapportages*

Woonmeij monitort de voortgang van de voorgenomen prestaties aan de hand van T-rapportages. De T-rapportages zijn gestructureerd aan de hand van de vier waarden die Woonmeij heeft geïdentificeerd in het koersplan en overeenkomen met het Driekamermodel. De T-rapportage start met een samenvattend schrijven van de directeur-bestuurder en een zogenaamde KPI-matrix. De KPI-matrix geeft inzicht in de voortgang op de doelstellingen aan de hand van een kleurensystematiek. Na het volledige overzicht is per doelstelling een beschrijving uitgewerkt, waarin naast de doelstelling een succesfactor, de KPI-norm en een toelichting zijn toegevoegd. Bovendien worden de bevindingen en de opvolging geduid.

De T-rapportages geven Woonmeij de mogelijkheid om -indien nodig- bij te sturen. Woonmeij stuurt bij door maatregelen te treffen om de doelstelling toch te behalen of door de doelstelling aan te passen. Voorbeelden van bijsturen door Woonmeij zijn:

- Woonmeij ziet de druk op de woningmarkt en de wachtlijsten toenemen, waardoor de doelstelling met betrekking tot de gemiddeld inschrijfduur niet wordt behaald. Om deze reden heeft Woonmeij ingezet op het toevoegen van 600 woningen in de periode tot 2030. Daarbij

constateert Woonmeij dat er inmiddels voldoende plannen zijn om 600 sociale huurwoningen toe te voegen, maar dat het niet reëel is om te verwachten dat alle plannen doorgang vinden. Om deze reden heeft de woningcorporatie besloten om tevens andere mogelijkheden om de portefeuille uit te breiden te onderzoeken, zoals flexibele woningen en verdichten door middel van herstructurering.

- Woonmeij heeft, om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder te laten oplopen, met zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel prestatie afspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In Meierijstad en Sint-Michielsgestel is de afspraak dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden.
- Woonmeij heeft de doelstelling gesteld om in de periode tot en met 2025 30% CO<sub>2</sub>-uitstoot te reduceren. De woningcorporatie constateerde echter in 2020 dat de verwachting is dat de doelstelling niet behaald zal worden, omdat verduurzamingsprojecten voorbereiding nodig hebben. Het gevolg is dat de CO<sub>2</sub>-reductie in snelheid zal afnemen, waardoor de doelstelling bijgesteld zal (moeten) worden naar een ambitieus én haalbaar niveau. Woonmeij heeft met behulp van de CO<sub>2</sub>-monitor inzichtelijk gemaakt welke stappen genomen moeten worden om een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad te bereiken op de langere termijn.

#### *Huis & Erf en Wovesto maakten gebruik van kwartaal- en tertiaalrapportages*

Huis & Erf maakte voor het monitoren van de voortgang op de voorgenomen prestaties gebruik van kwartaal- en tertiaalrapportages. De woningcorporatie had de periode rapportages een resultatenoverzicht opgenomen waaruit kon worden afgelezen in hoeverre het resultaat afwijkt van de begroting en het activiteitenplan. Daarbij zijn voor per doelstelling/onderwerp de prestaties en de maatregelen vanwege afwijkende resultaten beschreven.

Wovesto maakte gebruik van managementrapportages, waarin allereerst vanuit de verschillende afdelingen een algemene toelichting op de ontwikkelingen werd gegeven. Vervolgens werd aan de hand van een overzichtelijke tabel inzicht gegeven in de ontwikkeling van de prestaties in het licht van de kritische prestatie indicatoren. Woonmeij bouwt daarmee voort op de PDCA-cyclus van de rechtsvoorgangers.

#### *4.3.3 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen*

**7,0** In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de betrokkenheid van de RvC in de strategie- en besluitvorming van de corporatie en het hebben van een uitgebreide visie op het toezicht. De RvC treedt op als sparringpartner, weet zaken te agenderen en gaat op passende wijze de strategische discussies aan. De RvC zou als aandachtspunt de zichtbaarheid in het lokale netwerk kunnen vergroten en kan nog stappen zetten in het borgen van de maatschappelijke doelen in het beleid.

#### *De leden van de RvC werken vanuit een intrinsieke motivatie*

Uit het gevoerde gesprek met de RvC en uit de bestudeerde bronnen bleek dat de commissarissen van Woonmeij vanuit verschillende drijfveren en motivaties als toezichthouder actief zijn bij de corporatie. Zo wordt aangegeven dat leden de kennis en expertise die ze afgelopen jaren hebben opgedaan in het werkveld nu graag in willen zetten om de maatschappij verder te kunnen brengen. Uit eigen ervaring weten bepaalde leden namelijk wat het werk van corporaties teweeg kan brengen voor zowel mensen als wijken. Het daadwerkelijk iets kunnen betekenen voor iemand wordt hierbij als belangrijke motivatie aangedragen. Daarnaast wordt aangegeven dat de sector continue

in beweging is wat de interesse heeft gewekt. De intrinsieke motiveringen van de RvC-leden vormen in de ogen van de visitatiecommissie een goede basis voor het vormgeven van het toezicht vanuit een maatschappelijke oriëntatie.

Noemenswaardig daarnaast is dat de zowel de focus van Woonmeij als van de RvC de afgelopen periode met name intern was gericht naar aanleiding van het fusietraject. Nu, wordt aangegeven, zitten de partijen in de vervolgfase en kan weer meer naar buiten worden opgetreden.

#### *De RvC beschikt over een gemeenschappelijke visie op de toezichthoudende rol*

Om de visie op haar toezichthoudende rol vast te leggen beschikt de RvC over een toezichtvisie. In deze visie gaat de RvC onder meer in op haar positionering, de eigen rolinvulling, diverse uitgangspunten, beoordelingen en op een intern en extern toetsingskader. De RvC laat hiermee op uitgebreide wijze blijken waar zij haar meerwaarde ziet en waar haar verantwoordelijkheden liggen. De RvC ziet haar meerwaarde in haar rolinvulling als volgt:

- Scherp houden van het bestuur en stimuleren lerend vermogen
- Toets maatschappelijke discussie
- Extra veiligheidsklep voor kwalitatieve besluitvorming
- Bewaken van de belangen van de corporatie
- Toetsen van koershouden van de corporatie
- Het optreden als sparringpartner op strategisch niveau, zij het op gepaste afstand.

Naast haar visie op het houden van toezicht beschikt de RvC ook over een uitgebreide profielschets voor de commissarissen. Hierin worden algemene en specifieke profieleisen benoemd. De specifieke profieleisen betreffen diverse aandachtsgebieden als volkshuisvestelijke thema's, financiële thema's, vastgoedsturing, organisatieontwikkeling, juridische aspecten, innovatie en digitalisering. In de samenstelling van de RvC is getracht om mensen met verschillende achtergronden te benoemen. Hierdoor kan ieder vanuit zijn eigen achtergrond en expertise een bijdrage leveren. Vrij recent zijn in dat kader leden geworven met een Sociaal-maatschappelijk profiel en een Innovatie en Digitalisering profiel. De RvC spreekt hierbij uit dat zij een team willen waarin de verschillende leden voelsprietten houden bij de verschillende thema's in de samenleving. Hierbij is het uiteindelijke doel om directeur-bestuurder op deze verschillende thema's bij te kunnen staan.

#### *De RvC is betrokken bij de strategie- en besluitvorming*

De visitatiecommissie is van mening dat de RvC op passende wijze is betrokken bij de strategie- en besluitvorming binnen Woonmeij. Vanuit haar rol houdt de RvC toezicht op de ontwikkeling en voortgang van onder meer het strategische bedrijfsplan en de jaarplannen, de meerjarenbegroting, het strategische voorraadplan, de jaarrekening en het jaarverslag. De RvC houdt de vinger aan de pols en gaat het gesprek aan wanneer dat noodzakelijk is. Zo zijn ten aanzien van het strategische koersplan diverse discussies gevoerd over de ambities op gebied van duurzaamheid en beschikbaarheid. Welke kansen kunnen bijvoorbeeld worden benut? Laat Woonmeij daarin niks liggen? Hoe kan dat bij de gemeente worden geagendeerd? En welke koers is hierin het voornaamste om te varen? De RvC geeft hierbij aan op deze thema's veelal op een lijn te zitten met de directeur-bestuurder.

De echter meerwaarde van de RvC zit hem volgens de visitatiecommissie vooral in het optreden als klankbordgroep bij de te maken strategische keuzes. Hierbij komen de verschillende achtergronden van de RvC leden goed van pas. Vanuit verschillende invalshoeken wordt gekeken naar opgaves om zodoende tot een besluit te komen. De RvC weet op passende wijze vanuit een strategische invalshoek de discussie aan te gaan, agendeert zaken en stelt zich beschikbaar als

sparringspartner. De RvC wordt hierbij door Woonmeij aan de voorkant betrokken en wordt altijd voorzien van de benodigde informatie.

De visitatiecommissie constateert daarnaast dat de RvC eigen sessies organiseert om te bepalen welke keuzes gemaakt dienen te worden. Zo zijn op gebied van duurzaamheid en beschikbaarheid knoppensessies georganiseerd om te bepalen welke koers moet worden ingezet. Ook wordt hierbij nadrukkelijk nagedacht over waar de beschikbare gelden het best aan besteed kunnen worden.

#### *De RvC monitort de voortgang van de prestatieafspraken*

De visitatiecommissie constateert daarnaast dat de RvC betrokken is bij het traject rondom de prestatieafspraken. Met name de voortgang van de afspraken staat bij de commissarissen op de agenda. Zij houden deze voortgang in het oog en monitoren daarnaast de wederkerigheid in de afspraken. De visitatiecommissie is van mening dat er een goede dialoogstructuur bestaat tussen de leden en de directeur-bestuurder om de monitoring en voortgang te bespreken. Hierin wordt onder meer besproken welke risico's worden gelopen en welke afspraken kunnen worden aangescherpt. Daarnaast worden de afspraken geborgd, doordat KPI's tussen de RvC en de directeur-bestuurder, bijvoorbeeld op gebied van de beschikbaarheid, worden afgesproken.

#### *De RvC maakt stappen in het borgen van de maatschappelijk doelen in het beleid*

De visitatiecommissie constateert dat de RvC in de visitatiecommissie stappen heeft gezet om de maatschappelijke doelen te borgen in het beleid. Hierin wordt vastgesteld dat in deze periode hard is gewerkt om eerst de eigen organisatie sterk neer te zetten om vervolgens het belang van de huurder des te meer voorop te kunnen stellen. De aandacht kan nu van control en beheersing weer meer extern gericht worden. De RvC heeft een duidelijk beeld bij wat belangrijke thema's zijn voor de huurders en waar, maatschappelijk gezien, aan gewerkt moet worden.

De visitatiecommissie geeft mee dat een vervolgstap kan zijn om de ontwikkelingen in de maatschappelijke doelen of maatschappelijke indicatoren duidelijker te expliciteren en vast te leggen in de toezichtsvisie. Op deze wijze wordt duidelijk welke maatschappelijke overwegingen ten grondslag liggen aan bepaalde keuzes en/of besluiten.

#### *De RvC kan haar zichtbaarheid en toegankelijkheid in het lokale netwerk nog vergroten*

De visitatiecommissie is van mening dat de RvC op beperkte schaal zichtbaar en benaderbaar is in het lokale netwerk. De RvC neemt zelf niet het voortouw om met belanghebbende partijen om tafel te zitten of het gesprek aan te gaan. Dit neemt niet weg dat de RvC wel open staat voor haar externe omgeving. Zo stelt de RvC bijvoorbeeld haar eigen netwerk wel beschikbaar om de directeur-bestuurder mogelijk te ondersteunen.

De aanwezigheid van een nieuw team in corona-tijd heeft het lastig gemaakt voor de RvC om haar zichtbaarheid naar buiten toe goed te borgen. De visitatiecommissie constateert zodoende dat de zichtbaarheid van de RvC de komende jaren kan worden verbeterd. De RvC spreekt zelf echter al uit dat nu alle facetten aanwezig zijn om hier de komende jaren ook op in te zetten.

## 4.4 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie geeft inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

### 4.4.1 Externe legitimatie

**8,0**

**In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de actieve wijze waarop Woonmeij belanghebbenden betreft en samenwerkingsverbanden aan gaat op verschillende onderwerpen.**

#### *Woonmeij is een vereniging met een Algemene Ledenvergadering*

Woonmeij heeft als vereniging een Algemene Ledenvergadering (ALV). De ALV vindt twee keer per jaar plaats en wordt gebruikt om bijvoorbeeld het beleid en de begroting toe te lichten. De ALV heeft de raad van commissarissen, in overeenstemming met artikel 41 lid 8 van de statuten decharge verleend voor het gevoerde beleid. De ALV geeft een advies over het jaarverslag en de jaarrekening.

#### *Woonmeij werkt samen met Huurdersbelang Woonmeij (HBW)*

Woonmeij heeft in 2019 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld met de nieuwe huurdersbelangenorganisatie Huurdersbelang Woonmeij (HBW). De nieuwe huurdersbelangenorganisatie is ontstaan vanuit een fusie per 1 juli 2019 tussen de betreffende organisaties van de rechtsvoorgangers; de Huurders Belangen Vereniging Sint-Oedenrode en de Zelfstandige Huurdersorganisatie Schijndel. Woonmeij betreft de huurdersbelangenorganisatie bij het voorbereiden van beleid(skeuzes) over onderwerpen die effect hebben op de huurders, zoals het huurbeleid, het woonruimtebemiddelingsstelsel en het reglement voor sloop- en herstructureringsprojecten.

#### *Woonmeij stelt samen met de gemeenten en de huurdersorganisaties prestatieafspraken op*

Woonmeij heeft in overeenstemming met de uitgangspunten van de herziene Woningwet met de gemeenten Sint-Michielsgestel en Meijerijstad en de huurdersbelangenorganisaties prestatieafspraken opgesteld. In de zogenaamde tripartite-overleggen is gesproken over de maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven.

Bovendien werkt Woonmeij met de gemeenten samen aan het realiseren van nieuwbouw-, renovatie en leefbaarheidsprojecten. De gemeente Meijerijstad, Woonmeij en collega-corporatie Area werken bijvoorbeeld aan de leefbaarheid in twee wijken die op basis van de leefbaarheidsmonitor extra aandacht behoeven.

#### *Woonmeij overlegt met bewonerscommissies*

Woonmeij overlegt periodiek met verschillende bewonerscommissies over onderwerpen die betrekking op het betreffende woningcomplex. De woningcorporatie maakt bij woningcomplexen waar geen bewonerscommissie actief is gebruik van enquêtes of bewonersbijeenkomsten.

### *Woonmeij is onderdeel van het Sociaal Wijkteam*

Woonmeij werkt samen met de wijkteams aan de maatschappelijke opgaven op het gebied van onder andere multiproblematiek, schuldhulp, overlast, verwarde personen en veiligheid. In de gemeente Meijerijstad is sprake van drie wijkteams (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel). In de gemeente Sint-Michielsgestel zijn twee wijkteams actief (Sint-Michielsgestel/Gemonde en Berlicum/Den Dungen).

### *Woonmeij is onderdeel van verschillende samenwerkingsverbanden*

Woonmeij heeft in het koersplan vastgelegd dat zij een lokaal verbonden woningcorporatie wil zijn die weet wat er speelt in de wijken en buurten. De verbondenheid van Woonmeij komt tot uiting in de relaties met belanghebbenden, zoals collega-corporaties, zorg- en welzijnspartijen en ketenpartners. Woonmeij is onderdeel van verschillende samenwerkingsverbanden:

- De klachtenadviescommissie met collega-corporaties Area, JOOST en Woonwijze;
- De woonruimtebemiddeling (Ons Huiz) en de urgentiecommissie met collega-corporatie Area;
- Een strategische samenwerking met collega-corporatie Area, zoals bijvoorbeeld het opstellen van gezamenlijk beleid met betrekking tot langer zelfstandig thuiswonen.
- Een fiscale samenwerking met collega-corporaties BergOpwaarts, Goed Wonen en Woonstichting De Zaligheden;
- Een privacy- en AVG-platform met zes collega-corporaties, te weten Woningbelang, De Zaligheden, woCom, BergOpwaarts, 'thuis en Goed Wonen;
- Een ICT-platform met acht collega-corporaties, te weten Woningbelang, De Zaligheden, woCom, BergOpwaarts, 'thuis, Area, JOOST en Goed Wonen;
- Een duurzaamheidsconvenant Meijerijstad met de gemeente Meijerijstad, Area, BrabantWonen en de huurdersorganisaties;
- Een samenwerkingsconvenant met de seniorenraad.

### *Woonmeij werkt samen met zorg- en welzijnspartijen*

Woonmeij werkt samen met de gemeenten en de zorg- en welzijnspartijen aan het huisvesten van verschillende bijzondere doelgroepen. De samenwerking is gericht op het bieden van (specifieke) huisvesting in combinatie met zorg of begeleiding. De samenwerking vindt plaats op strategisch en op casusniveau. De woningcorporatie maakt bijvoorbeeld met de gemeenten, de collega-corporaties, de maatschappelijke opvang en zorg- en welzijnspartijen afspraken over de uitstroom uit Beschermd Wonen, hetgeen plaatsvindt via een regionaal huisvestingsnetwerk. Daarnaast heeft Woonmeij bijvoorbeeld met Laverhof gesproken over de ontwikkelingen in Wijbosch en over de gezamenlijke binnentuin bij het complex Deken Baekershof in Schijndel.

### **Woonmeij koppelt de belangrijkste punten en voortgang terug aan haar belanghebbenden**

Aan de hand van de gesprekken met belanghebbenden en de ontvangen documentatie heeft de visitatiecommissie vastgesteld dat Woonmeij over het algemeen ruim voldoende en tijdig de punten die met de belanghebbenden worden besproken terugkoppelt. Voor een deel loopt dit via het eerst volgende ingeplande overleg. Voor een ander deel maakt Woonmeij ook gebruik van specifieke terugkoppelmomenten. Dit gebeurt soms via een face to face gesprek, maar vaak wordt ook teruggekoppeld via een aparte rapportage of verslag.



#### 4.4.2 Openbare verantwoording

**7,0**

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de gestructureerde wijze waarop de prestaties in het licht van de doelstelling worden weergegeven. Het jaarverslag is goed leesbaar, afgestemd op de doelgroep en gestructureerd aan de hand van de verschillende waarden.

*Woonmeij maakt gebruik van het jaarverslag, de website, Meij Magazine en social media*

Woonmeij maakt voor de openbare verantwoording gebruik van verschillende kanalen. De openbare verantwoording vindt in eerste instantie plaats via het jaarverslag. Het jaarverslag is gestructureerd aan de hand van de vier verschillende waarden; de maatschappelijke waarde, de vastgoedwaarde, de vermogenswaarde en de organisatiewaarde. Het jaarverslag start met een samenvattende verantwoording van de prestaties in het licht van de strategische doelstellingen uit het ondernemingsplan, in overeenstemming met de systematiek die wordt gehanteerd in de T-rapportages.

**Figuur 1: Uitsnede jaarverslag Woonmeij (2020)**

Doelstelling t.a.v. duurzaamheid	Succesfactor	PI / Norm	2020	Toelichting
Bereiken gemiddeld label B (is een EI 1,21 – 1,40) in 2021	Deelname huurders en geschiktheid woningen	EI-index gemiddeld < 1,40	EI-index = 1,43	Woonmeij ligt voor op schema om dit doel te bereiken in 2021.

Vervolgens wordt in het volkshuisvestingsverslag in het jaarverslag dieper in gegaan op de prestaties van Woonmeij, waarbij continu en gestructureerd de koppeling wordt gelegd met de strategische doelstellingen. Het volkshuisvestingsverslag volgt eveneens de vier verschillende waarden. De prestaties worden overzicht, helder en leesbaar toegelicht en zijn daarmee toegankelijk voor een breder publiek.

Naast het jaarverslag worden prestaties van Woonmeij toegelicht op de website, in het Meij Magazine en op social media. Op de website is bijvoorbeeld een overzicht opgenomen van de nieuwbouwprojecten en wordt in nieuwsberichten melding gemaakt van prestaties. Het Meij Magazine wordt ieder kwartaal gepubliceerd en bevat eveneens nieuwsberichten en wetenswaardigheden met betrekking tot (de prestaties van) Woonmeij. Woonmeij heeft in de periode van de Corona-crisis het Meij Magazine bijvoorbeeld gebruik om samen met de gemeente een terugkoppeling te geven over de voortgang van de prestaties/plannen (zie figuur 3). Bovendien is het Meij Magazine een middel om huurders aan het woord te laten.

**Figuur 2: Uitsnede Meij Magazine (december 2020)**

**Liggen we op schema wat nieuwbouw betreft?**

**Mark:** In het koersplan van 2018 keken we 10 jaar vooruit en zeiden we dat we vóór 2030 600 extra woningen willen bouwen. Voor komende tijd staan veel nieuwbouwprojecten op de planning, zie pagina 10. Ik ben dus aardig tevreden, al kan het altijd beter.

**Rik:** We willen allemaal bouwen, dat mag duidelijk zijn. Als gemeente Meierijstad hebben wij de afspraak dat van ieder nieuwbouwproject 25% sociale woningbouw wordt. Voor de komende 10 jaar staan 1000 nieuwe sociale woningen gepland. En zie ik ergens extra kansen of kan ik versnellen? Dan zal ik het niet laten.

**Lianne:** In Sint-Michiëlsgestel kijken we per locatie wat kan. De ene keer worden het 100% sociale woningen (bijv. in de Irenestraat), de andere keer wordt het een mix of worden het vooral koopwoningen. Tot 2026 willen we minstens 220 sociale huurwoningen bouwen. Liefst nog meer natuurlijk!

Als laatste maakt Woonmeij gebruik van social media, zoals LinkedIn, om een breder publiek op een laagdrempelige wijze te bereiken. Rechtsvoorganger Huis & Erf maakte gebruik van Facebook, maar het gebruik is bij de fusie gestopt. Op deze wijze blijven huurders en andere belanghebbenden en belangstellenden op de hoogte van de ontwikkelingen bij Woonmeij.

## Deel 3: Bijlagen

## Bijlage 1: Position Paper

### 1. Over Woonmeij

Bouwvereniging Woonmeij is als toegelaten instelling met ruim 5.000 woningen werkzaam in de Brabantse Meierij-regio. Woonmeij is per 2018 ontstaan als gevolg van de fusie tussen Wovesto (Sint-Oedenrode) en Huis & Erf (Schijndel en Sint-Michielsgestel). De fusie kende een intensieve voorbereiding in 2017 en Woonmeij was eind 2018 een met succes gefuseerde corporatie. Woonmeij kent met haar rechtsvoorgangers een lange historie in de lokale volkshuisvesting en het lokale netwerk in de gemeenten Meierijstad en Sint-Michielsgestel.

#### *Omvang en werkgebied*

Het bezit en werkgebied van Woonmeij is geconcentreerd in de gemeente Sint-Michielsgestel en de gemeente Meierijstad. Vanuit Woonmeij richten we ons in Sint-Michielsgestel met name op de kernen Sint-Michielsgestel, Den Dungen en Gemonde. In Meierijstad richten we ons met name op de kernen Schijndel, Wijbosch, Sint-Oedenrode, Nijnsel, Boskant en Olland. In de andere kernen binnen deze gemeenten laten we het initiatief in beginsel bij onze collega-corporaties, echter we nemen in deze overige kernen wel onze verantwoordelijkheid daar waar dat volkshuisvestelijk nodig is.

#### *Onze Focus*

Sinds de introductie van de Woningwet wordt onderscheid gemaakt in de aard van het bezit, zijnde DAEB en niet-DAEB. Het bezit van Woonmeij bestaat grotendeels uit DAEB-woningen (98%) en met slechts 2% uit een klein aantal niet-DAEB woningen. Onze focus past bij deze verhouding en is dan ook gericht op het DAEB-segment. Deze focus is opgenomen in ons meest recente Koersplan (d.d. 14-11-2018). Door de uitdagingen op de woningmarkt zullen wij overwegen om onze focus te verbreden naar wonen en zorg én het middensegment op de woningmarkt.

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

Als Woonmeij werken we op basis van onderstaande missie:

**De kerntaak van Woonmeij is het verhuren, beheren en bouwen van sociale huurwoningen. Daarmee dragen wij bij aan het bieden van woonruimte voor mensen met een kleine portemonnee. Wij zijn er voor mensen die niet zelfstandig in hun eigen woonbehoefte kunnen voorzien en maken onze keuzes vanuit het belang van onze huidige en toekomstige huurders. Dit alles met oog voor prettig wonen.**

**We hebben een nieuwbouwpoging, maar er ligt ook een opgave in het verbeteren van de huidige woningvoorraad en het op orde houden van een prettige woonomgeving. We spelen in op de behoeftes van ouder wordende bewoners als ze graag langer thuis blijven wonen. Maar we realiseren ons ook dat het voor de kleinste dorpen belangrijk is dat jongeren huisvesting vinden. We streven naar een gedifferentieerd aanbod aan woningen, waarbij we maatwerk niet uit de weg gaan. Woonmeij laat haar gezicht zien in grote en kleine kernen, bij individuele bewoners en in het lokale sociale netwerk.**

#### *Wie zijn onze klanten?*

Wij zijn er voor mensen die om financiële of andere redenen (van sociale, fysieke of psychische aard) ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passende huisvesting. Tot onze doelgroep behoren mensen met een inkomen onder de ministeriële toewijzingsnorm van € 41.000 (prijspeil 2021). Ook mensen die vanwege een (zorg)indicatie zijn vrijgesteld van deze norm behoren tot deze primaire doelgroep. Binnen deze doelgroep gaat extra aandacht uit naar passende toewijzing voor mensen die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

Onze klanten zijn onze huidige huurders, starters, doorstromers en senioren, ofwel jong en oud. Het hoge eigen-woning-aandeel in ons werkgebied brengt met zich mee dat de nadruk ligt op starters en senioren. Binnen elke leeftijdsgroep komen mensen voor die bijzondere aandacht krijgen. Als voorbeeld noemen we jongeren met een zorgvraag, statushouders, mensen met gezondheidsproblematiek en mensen met specifieke sociale of medische urgentie. We kennen dus een permanente groep klanten die met urgentie op zoek is naar een woning en een groep klanten die hulp nodig heeft in het zelfstandig wonen.

### *Samenwerking*

We werken als maatschappelijk betrokken ondernemer die midden in de samenleving staat. Samenwerken met huurders, stakeholders en collega-corporaties is praktijk van alle dag. De zelfstandige huurdersorganisatie is in algemene zin voor ons de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders. Zij zitten als gerespecteerd partner aan tafel. We maken samen met de huurdersorganisatie en de gemeenten prestatieafspraken. Op lokaal niveau en in complexen betrekken we bewonerscommissies in het beheer. Bij de zorg voor bijzondere doelgroepen is maatwerk in participatie en contact met het lokaal sociale netwerk een vanzelfsprekendheid.

Naast de lokale overheid zien wij partijen uit het maatschappelijk middenveld als onze partners. Zorgaanbieders, sociale wijkteams, maatschappelijk werk, vluchtelingenwerk, seniorenraden, welzijnswerk en politie, het zijn allemaal partijen die ons weten te vinden en wij hen.

Op het professionele vlak zoeken we samenwerking met collega-corporaties uit onze regio met als doel het optimaliseren van de bedrijfsvoering en het gezamenlijk oppakken van de opgave waar dit meerwaarde biedt. Samenwerking op het vlak van automatisering, onderhoud, beleidsonderdelen, de gezamenlijke urgentiecommissie en een gezamenlijke woonruimteverdeling zijn concrete punten waaraan we invulling hebben gegeven de afgelopen jaren.

### **3. Ons koersplan 2018: Waar staan we nu? (2018-2021)**

#### *Doelstelling 1: +600 woningen in 2030 (beschikbaarheid)*

We stelden ons ten doel om 600 sociale huurwoningen aan onze woningvoorraad toe te voegen tot en met 2030. Hiertoe zetten we veel energie in om meer nieuwe vastgoedontwikkelingen van de grond te krijgen. We kozen ervoor om actiever woningen verkocht onder voorwaarden, terug te kopen en terug te nemen in de sociale huur. Door het opzetten van assetmanagement wilden we nadrukkelijke keuzes afwegen en maken binnen de bestaande woningvoorraad. Daarnaast beoogden we gericht beleid in te zetten om doorstroming binnen de woningvoorraad te bevorderen.

#### *Waar staan we nu?*

We hadden begin 2018 weinig projecten in ontwikkeling of grondlocaties beschikbaar. Vanaf 2019 is daarom actief ingezet op onze rol richting gemeenten en nadrukkelijker contact gezocht met ontwikkelaars. Het op gang krijgen van vastgoedontwikkelingen vergt doorzettingskracht en processen van enkele jaren. Inmiddels liggen er meer en meer concrete projecten in het verschiet. Van slechts enkele opleveringen van nieuwbouw in de periode 2019 - 2020 kijken we in 2021 en vooral vanaf 2022 naar een vooruitzicht met meer nieuwbouwwoningen. Momenteel is de inschatting uiteindelijk zo'n 450 woningen te kunnen toevoegen tot en met 2025. Deze aantallen liggen mede in het verschiet door een intensievere samenwerking met de gemeenten en nauwere contacten met ontwikkelaars. Op dit moment zien we toch de woningnood verder toenemen, waardoor wij zo'n 200 woningen extra willen toevoegen aan de nieuwbouwoopgave.

Naast deze ontwikkelingen zijn in de jaren 2017 / 2020 51 woningen terugkocht en beschikbaar gekomen voor sociale verhuur. In 2019 en 2020 is de basis van het assetmanagement opgezet en zijn alle vastgoedcomplexen gelabeld als doorexploiteren, verkopen of herstructureren. Bij herstructurering zetten we ook in op een verdichting van +30%. Inmiddels is hiervan het eerste complex in Sint-Michielsgestel van start gegaan. Binnen de huidige woningvoorraad is middels de pilot “van Groot naar Beter” ingezet om met name oudere huurders (met soms een zorgbehoefte) de verhuisbeweging te laten maken van een ruimere eengezinswoning naar een kleiner zorggeschikt appartement. Deze pilot is positief ontvangen bij senioren in Schijndel en inmiddels ook in Sint-Michielsgestel en Sint-Oedenrode. Inmiddels is de pilot omgezet in regulier beleid.

#### *Doelstelling 2: Behoud en/of terugdringen woonlasten*

Middels passend toewijzen en het goed informeren van huurders willen we huurders “passend laten wonen”, met woonlasten passend bij het inkomen. Daarnaast stelden we ons ten doel om enkel vastgoed investeringen te doen als de woonlasten gelijk blijven of dalen.

#### *Waar staan we nu?*

Afgelopen jaren voerden we een gematigd huurbeleid. In onze magazines besteedden we terugkerend aandacht aan woonlasten, vaak ook in combinatie met duurzaamheid. In investeringsbeslissingen komt de woonlastenvraag terug vanuit de beleidsuitgangspunten. Er worden geen investeringen in gang gezet welke de woonlasten van bewoners onder druk zetten. Door bij nieuwbouw steeds meer met een EPV-contract te werken geven we bewoners zelfs zekerheid over hun huur en energielasten. Het onderwerp woonlasten is nadrukkelijk opgenomen in ons duurzaamheidsbeleid, huurbeleid en doelgroepenbeleid.

In de afgelopen 3 jaar zagen we huurbetalingen verbeteren, we kennen minder achterstanden bij zittende huurders. Zelfs in de coronacrisis bleef dit beeld hetzelfde. Alhoewel we zien dat onze woonlastenfocust goed lijkt te werken, zien we ook dat dit onderwerp erg belangrijk blijft voor onze huurders, waarin we een groep financieel kwetsbare huurders kennen.

#### *Doelstelling 3: Prettig wonen in een fijne woonomgeving*

We stelden ons ten doel om onze klanten een prettige en fijne woonomgeving te geven. Hiertoe zetten we in op onze zorgplicht en investeren we waar nodig fysiek in onze wijken. Daarnaast leveren we bewust maatwerk waar noodzakelijk. Dit laatste in samenwerking met onze lokale sociale netwerkpartners.

#### *Waar staan we nu?*

Direct na het gereedkomen van het Koersplan eind 2018 kozen we ervoor om onze complexbeheerders om te scholen tot wijkbeheerders. Niet alleen onze appartementencomplexen krijgen inmiddels persoonlijke aandacht van team wijkbeheer, maar ook de woningen in onze straten en wijken. Ons sociaal gezicht is hiermee duidelijker naar voren gekomen bij onze huurders, met duidelijkere aanspreekpunten en sneller persoonlijk contact. Het team wijkbeheer kent inmiddels ook eigen investeringsplannen om wonen in een prettige omgeving te stimuleren. Afgelopen jaren hebben we ook ingezet op het meer meetbaar maken van leefbaarheid in wijken. Onze wijken scoren goed tot uitstekend, maar we zien wel duidelijk meer druk ontstaan in wijken waar relatief veel mensen wonen die wat hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We kennen de specifieke aandachtspunten in onze wijken en zetten hier vanaf eind 2021 nog nadrukkelijker samen met gemeenten en partners op in.

#### *Doelstelling 4: Onze woningen zijn kwalitatief op orde*

Prettig wonen streven we na in en om onze woningen. Om dit in onze woningen te garanderen stelden we ons ten doel dat onze woningen aan een geobjectiveerde kwaliteitsscore voldoen met

een score 'goed'. Daarbij stelden we ons ten doel dat dit gepaard gaat met een klanttevredenheidsscore van minimaal 7,5 over onze dienstverlening in het onderhoudsproces.

#### Waar staan we nu?

Al onze woningen zijn de afgelopen 4 jaar kwalitatief geïnventariseerd en kennen een kwaliteit welke wordt aangeduid met "goed" tot "uitstekend", conform de NEN2767. In deze zelfde periode scoorde onze klanttevredenheid op het onderhoudsproces tussen de 7,6 en 8,0 op basis van de KWH-kwaliteitsmetingen. Naast deze twee scores zien we dat onze benchmark op kwaliteit en kosten een positieve onderhoudsindex kent in de Aedes Benchmark, wat betekent dat de kwaliteit/verhouding bovengemiddeld is.

#### Doelstelling 5: CO2-uitstoot -50% in 2030

We stellen ons ten doel om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en conform het Parijs-akkoord de opwarming van de Aarde tegen te gaan. Daarbij stelden we ons ten doel om tot en met 2030 de CO-uitstoot van ons woningbezit terug te dringen met 50%.

#### Waar staan we nu?

Op basis van onze visie en het opgezet duurzaamheidsbeleid is ingezet op een analyse van de woningvoorraad en een plan van aanpak voor duurzaamheidsinvesteringen. Hierbij wordt telkens ingezet op bewustwording en op samenwerking. Met de gemeente Meierijstad is een duurzaamheidsconvenant gesloten om gezamenlijk in te zetten op investeren, veranderen en bewustwording. Met de gemeente Sint-Michielsgestel wordt hier momenteel ook op ingezet. Naast deze samenwerking wordt terugkerend binnen de organisatie en met een vaste rubriek in ons Meij-magazine aandacht gegeven aan laagdrempelig bewustwording over duurzaamheid.

Uit de technische analyse van onze voorraad en de daarbij uit te voeren investeringsopgave constateerden we dat 50% CO2-reductie tot 2030 een te grote stap blijkt te zijn. Deze doelstelling hebben we bijgesteld naar minus 30% in dezelfde periode. Dit met nog steeds de verwachting in 2050 CO-neutraal te kunnen zijn. Tot en met 2020 zien we daarnaast dat onze woningvoorraad langzaam maar zeker opschuift op de duurzaamheidsladders van Energielabels en Energie-index. Op basis van deze meetwaarden behalen we in 2021 de "oude duurzaamheidsdoelstelling" van Label B .

#### Doelstelling 6: Continuïteit geborgd.

We kiezen ervoor om ons vermogen in te zetten voor de volkshuisvesting en onze doelgroep. Daarbij stellen we ons ten doel om dit te doen zonder de continuïteit in de toekomst uit het oog te verliezen. We moeten er zijn voor de huidige doelgroep, maar ook voor die van de toekomst.

#### Waar staan we nu?

We stellen elk jaar een integrale begroting en meerjarenbegroting op met een horizon van 10 jaar. De concrete plannen en nog minder concrete ambities worden hierin opgenomen. Daarbij wordt middels scenario-analyses beoordeeld of de financiële continuïteit nu en in de toekomst geborgd is. Woonmeij is financieel solide en kent een lage financieringslast als gevolg van een relatief laag vreemd vermogen. De financiële basis van Woonmeij is gezond en stevig voor de grote opgave die we voor ons zien, daarbij voelen we ons bij onze huidige keuzes ook verantwoordelijk voor de mensen die ons in de toekomst nodig hebben.

#### Fusiedoelstellingen: Klanttevredenheid op orde, financiële besparing en professionele Organisatie

In het fusieplan van 2017 stelden we ons ten doel om op drie onderwerpen resultaten te behalen. We stelden ons ten doel om de klant voorop te stellen tijdens de fusie. De klant mocht er niets van

merken. Oftewel de klanttevredenheid moest op orde blijven. Daarnaast stelden we ons ten doel om een kostenbesparing (bedrijfskosten) te realiseren van € 500.000. Ook was een onderliggende overtuiging achter de fusie, dat er een professionelere organisatie kon ontstaan welke steviger gepositioneerd is in het lokale werkgebied.

#### Waar staan we nu?

Zowel gedurende de fusiejaren 2017 en 2018 als in de jaren 2019 en 2020 kunnen we terugkijken op een klanttevredenheid die op orde is gebleven. De scores van de doorlopende KWH-metingen bevestigen dit met een algemene score welke tussen de 7,6 en 7,8 is gebleven. Dit zonder uitschieters op de onderliggende KWH-deelgebieden. Naast deze scores zetten we vanaf 2019 in op een centraal punt waar onze klant wordt geholpen. Dit Woonmeij KlantenService (WKS) is de basis waarop wordt doorgebouwd om de “klant als centraal” te beschouwen in ons denken en doen.

In deze periode waarin we onze dienstverlening op orde hielden realiseerden we ook de ten doel gestelde fusiebesparing. In ons jaarverslag van 2019 concludeerden we dat een structurele besparing van € 850.000 is behaald op basis van de fusie-uitgangspunten begin 2017. De overtuiging achter de professionelere fusie-organisatie is moeilijk meetbaar, echter mijn verwachting is dat uit de visitatie zal blijken dat onze stakeholders aangeven dat we als Woonmeij een professionele en graag geziene samenwerkingspartner zijn en dat de huidige organisatie goed op de rit staat met enthousiaste medewerkers die als drive hebben het verschil te maken voor onze huurders en woningzoekenden.

#### Governance

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

#### Tot slot

Met trots kijk ik terug op de afgelopen 4 jaar. Wovesto en Huis & Erf zijn als haast vanzelfsprekend overgegaan in Woonmeij. Onze medewerkers zijn met veel energie het huidige Woonmeij geworden en zetten zich met nog meer focus dan ooit in voor de grote opgave die we samen oppakken. Dit samen met de partners waarmee we het verschil willen maken. Door deze inzet van onze medewerkers, samen met onze partners maakten we tot nu toe een grote beweging. Een beweging waarbij de verduurzamingstrein en de flink aanzwellende woningbouwproductie echt op gang komt, zonder de betaalbaarheid en het prettig wonen voor onze huurders uit het oog te verliezen.

30 juni 2021,  
Mark Wonders  
Directeur-Bestuurder Woonmeij



## Bijlage 2: Bestuurlijke reactie

### Inleiding

In het voorjaar 2021 is na een selectietraject met twee visitatiebureaus, aan Ecorys de opdracht verstrekt om voor Woonmeij de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uit te voeren. In overleg met Ecorys is waar dit verantwoord was zoveel als mogelijk live te werk gegaan en waar nodig digitaal. Dit vanwege de omstandigheden als gevolg van de coronapandemie waar we in deze visitatieperiode mee te maken hadden.

De visitatiecommissie is daarbij gedegen en professioneel te werk gegaan. De eerste kwalitatieve inzichten uit de visitatie hebben we eind oktober middels een sneakpreview kunnen delen met onze belanghouders. Dit tijdens een live bijeenkomst, die was gericht op het herijken van ons Koersplan. Deze bijeenkomst was een nuttig en leerzaam moment om op basis van het oude Koersplan, de eerste inzichten uit de visitatie en de gezamenlijke inzichten met onze belanghouders, het gesprek te kunnen voeren op weg naar een hernieuwd Koersplan. Het Koersplan dat vanaf 2022 onze strategische keuzes richting geeft.

De gesprekken met de visitatoren waren open en zelfkritisch en droegen bij aan een reflectie op de visitatieperiode waarin Woonmeij na fusie als corporatie is gevormd. De uitgevoerde visitatie is door Ecorys uitgewerkt in een heldere rapportage, welke voor een brede lezersgroep toegankelijk is.

### Bevindingen

Het lezen van de rapportage geeft veel herkenning. Het is mooi om complimenten te lezen op onderwerpen waar we als Woonmeij de goede dingen doen en de bevestiging dat we een belangrijke en prettige samenwerkingspartner zijn. Daarnaast geeft het visitatierapport ook een mooi compliment voor de geslaagde fusie naar Woonmeij. Mooi om hier op terug te kijken met het gevoel dat de fusie al weer zo lang geleden lijkt. Zowel de herkenbare en verhelderende positieve bevindingen, als de kritische kanttekeningen in het rapport, geven ons richting om weer een stapje te verbeteren komende jaren. In algemene zin zijn wij trots op de scores in het visitatierapport, maar herkennen we ook de verbeterpunten. Hierop gaan wij onderstaand in.

### Presteren naar Opgaven en Ambities (7,2)

Wij zijn zeer tevreden met de bevestiging dat onze prestaties en ambities goed aansluiten bij de opgave. Goed om te constateren dat een objectieve reflectie van de visitatiecommissie vaak ook tot dezelfde inzichten leiden als die we ook zelf ophalen uit de samenwerking met belanghouders.

Toch nemen we ter harte dat we de ingeslagen weg ook moeten volhouden. Veel nieuwbouwplannen op gang brengen wordt pas een echt succes als er ook daadwerkelijk sleutels worden overhandigd aan nieuwe bewoners. Die ingezette lijn zetten we van harte door. Ook zullen we scherp en concreet blijven inzetten op de wederkerigheid in prestatieafspraken met gemeenten, waarbij we nog meer aandacht zullen geven aan duurzaam wonen, evenwichtige kansen voor verschillende doelgroepen en de samenwerking met zorgpartners. Naast deze grote opgave op beschikbaarheid beoordeeld het visitatierapport ook onze integrale inzet op duurzaamheid als positief. De tip om vooral bij verduurzaming en renovatie op het gebied van bewonerscommunicatie nadrukkelijker aandacht te hebben voor tijdige communicatie en begeleiding in het renovatieproces, nemen we mee in de reeds ingezette verbeterstappen op dit onderdeel.

### **Presteren volgens Belanghebbenden (7,6)**

De score die wij krijgen van de belanghebbenden stemt ons trots. Niet alleen omdat onze maatschappelijke prestaties op beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid worden herkend en onderkend, maar vooral ook doordat Woonmeij wordt gezien als een prettige partij om mee samen te werken.

Alhoewel de score ruim voldoende is blijven er ook verbeterpunten. Verbeterpunten waar we graag mee aan de slag gaan vanaf 2022. Ter harte nemen we het signaal om nog meer aandacht te hebben voor bijzondere doelgroepen en het creëren van nieuwe woonvormen, maar ook voor de verdraagzaamheid in straten en buurten. Daarnaast zetten we vooral samen met de gemeenten in op de gemaakte afspraken in het duurzaamheidsconvenant en op samenwerking en visievorming bij de grotere herstructureringsuitdagingen. We kunnen daar samen tot betere keuzes komen. Ook onze communicatie over bereikte resultaten en prestaties pakken we op als een verbeterpunt. Onze bescheidenheid zullen we meer omzetten in gepaste trots. Het doet ons deugd om te horen dat diverse belanghebbenden aangeven dat we de ingeslagen weg vooral moeten doorzetten. Dat compliment nemen we als tip graag mee.

### **Presteren naar Vermogen (8,0)**

In het visitatierapport wordt de solide vermogenspositie bevestigd, waarbij het vermogen daadwerkelijk wordt ingezet voor het creëren en behouden van maatschappelijke waarde. Zo ook wordt gesteld dat “belangen zorgvuldig worden afgewogen, waarbij keuzes bezien vanuit de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave goed worden onderbouwd”. Deze positie en de wijze waarop beleids- en investeringskeuzes worden gemaakt, zorgen voor continuïteit. Continuïteit die wij bewaken voor de toekomstige opgaven en uitdagingen, die er zeker zullen blijven komen.

In de visitatieperiode hebben we als corporatie langzaam maar zeker een licht dalende trend ingezet op de netto bedrijfslasten. Dit met name in vergelijking met de benchmark. Inmiddels kwamen we in 2020 tot een B-score, welke we met het doorzetten op de ingeslagen weg nog willen verstevigen.

### **Presteren ten aanzien van Governance (7,3)**

Zoals de visitatiecommissie aangeeft in haar rapportage, hanteren we een goed systeem om onze voortgang en prestaties te meten. Hierin nemen we de komende jaren nog nadrukkelijker de voortgang in onze prestatieafspraken mee. Alhoewel we telkens bewust het gesprek aangaan met onze belanghebbenden en de laatste jaren nog nadrukkelijker hebben ingezet op samenwerking met belanghouders, zien we dat we hier toch nog beter in kunnen acteren. Onder andere de zichtbaarheid van de Raad van Commissarissen in het lokale netwerk zien we daarin als een verbeterpunt en kans.

### **Vooruitblik naar ons hernieuwde Koersplan**

Per januari 2022 is ons huidige Koersplan geüpdatet aan de inzichten die we op dit moment hebben. Hierin zijn ook opgenomen een flink aantal kansen die voortkwamen uit de uitgevoerde visitatie. De visitatie kwam dus op een ideaal moment samen met het herijken van het Koersplan. Met dit “Koersplan 2022” leggen we ons, mede op basis van de visitatie-inzichten, een nog grotere opdracht op. Een opdracht die maatschappelijk en volkshuisvestelijk past bij de rol die we als Woonmeij kunnen en moeten oppakken. Dit deden we en blijven we doen samen met onze belanghouders. Onze belanghouders waarmee we in samenwerking het verschil blijven maken voor onze huurders en woningzoekenden.

### Tot slot

Afsluitend danken wij iedereen die heeft bijgedragen aan de visitatie. De medewerkers van Ecorys, onze medewerkers, de Raad van Commissarissen, de huurdersvereniging, de gemeenten en alle andere belanghouders en samenwerkingspartners. De inzet en het enthousiasme waren open, betrokken en professioneel. Zowel de complimenten, positieve punten als verbeterpunten nemen we mee op de weg die we reeds ingeslagen zijn, maar die we vooral op een nog betere manier willen voortzetten.

Schijndel, 28 december 2021

Dhr. Mark Wonders

Directeur Bestuurder

Dhr. Jaap Liebregt

Voorzitter Raad van Commissarissen

## Bijlage 3: Geïnterviewde personen

**Tabel 4.2: Woonmeij**

Naam	Functie
De heer Wonders	Directeur-bestuurder
Mevrouw Smeekens	Strategisch adviseur
De heer Kluijtmans	Business controller
Mevrouw Nunez	Teamleider wonen
De heer Alexandris	Sociaal adviseur/ coördinator leefbaarheid
De heer de Laat	Bestuurssecretaris
De heer Lauwen	Voorzitter RvC
De heer Salemink	Vicevoorzitter
De heer Liebregt	Lid RvC
De heer van Uden	Lid RvC

**Tabel 4.3: Belanghebbenden**

Organisatie	Belanghebbende	Functie
<b>Gemeente</b>		
Gemeente Sint-Michielsgestel	Mevrouw Van der Aa	Wethouder
	Mevrouw van Roosmalen	Beleidsmedewerker
Gemeente Meierijstad	De heer Compagne	Wethouder
	De heer Weering	Beleidsmedewerker
	Mevrouw Van der Linden	Beleidsmedewerker
<b>Huurders</b>		
HuurdersBelang Woonmeij	De heer Van Oorschot	Interim voorzitter Huurders Belang Woonmeij
	De heer Verhappen	Bestuurslid Huurders Belang Woonmeij
<b>Overige belanghebbenden</b>		
Seniorenraad Meierijstad	De heer De Goeij	Voorzitter
Welzijn de Meierij	Mevrouw Cloosterman	Directeur
Area	De heer Van Vucht	Directeur-bestuurder
JOOST	De heer Dekker	Directeur-bestuurder
BrabantWonen	Mevrouw De Weerd	Manager ontwikkeling
Vluchtelingenwerk	Mevrouw Nicolaesz	Coördinator
Gemeente Meierijstad	De heer Van 't Erve	Coördinator wijkagenten
Gemeente Sint-Michielsgestel	De heer Goedejohan	Coördinator wijkagenten
Buurtbemiddeling Schijndel (vanuit Welzijn de Meierij)	De heer Van den Berg	Coördinator
Buurtbemiddeling Sint-Michielsgestel (vanuit Bint Welzijn)	De heer Gil Toresano	Coördinator

## Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

### Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Woonmeij in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Woonmeij hebben.

Rotterdam, 1 mei 2021

Maarten Nieland  
Director en coördinator maatschappelijke visitaties

### Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Woonmeij in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonmeij.

Rotterdam, 1 mei 2021

Maarten Nieland

### Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Woonmeij in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonmeij.

Rotterdam, 1 mei 2021

Robert Kievit

## Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Frank de Gouw verklaart hierbij dat de visitatie van Woonmeij in 2021 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Frank de Gouw heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Frank de Gouw geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Frank de Gouw geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Woonmeij.

Rotterdam, 1 mei 2021

Frank de Gouw

## Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

## Voorzitter

Maarten Nieland

## Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

## Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

## Huidige functie:

Director



## Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam  
1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

## Loopbaan:

Sinds april 2017 Director Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties  
2012 – 2016 Senior Manager EY, branchgroep Woningcorporaties  
2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate  
1994 - 2011 Principal Manager PwC

## Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 100 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.



## Secretaris

Robert Kievit

### Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

### Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

### Huidige functie:

Senior Consultant



### Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

### Loopbaan:

Sinds 2015	Senior Consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

### Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomangement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als senior consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van woningmarkt, volkshuisvesting en leefbaarheid voor woningcorporaties, gemeenten en ministeries. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, omgevingsbewust, sociaalvaardig en kritisch.

## Commissielid

Frank de Gouw

### Naam, titel, voorletters:

de Gouw, ing./MSc, F.A.

### Geboorteplaats en –datum:

's-Hertogenbosch, 22-06-1993



### Huidige functie:

Consultant

### Onderwijs:

2016 – 2018	Radboud Universiteit, Nijmegen – Master Urban Geography
2015 – 2016	Radboud Universiteit, Nijmegen – Premaster Geography and Spatial Planning
2011 – 2015	HAS Hogeschool, 's-Hertogenbosch – Urban and Rural Development
2005 – 2011	d'Oultremontcollege, Drunen – Atheneum

### Loopbaan:

2018 – Heden	Consultant Regions & Cities, ECORYS
2017 – 2018	Graduate Intern, ARCADIS BV

### Profielchets:

Frank de Gouw is commissielid. Frank is na zijn studies aan de HAS Hogeschool in 's-Hertogenbosch en de Radboud Universiteit in Nijmegen als adviseur bij Ecorys, in de sector Regions & Cities, aan de slag gegaan. Frank heeft in zijn studies ervaring opgedaan met volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en ruimtelijke economie.

Als consultant houdt Frank zich voornamelijk bezig met beleidsvraagstukken en effectenstudies ten aanzien van volkshuisvestelijke opgaven, woningmarktvraagstukken en gebiedsontwikkeling. Deze opdrachten worden met name uitgevoerd voor gemeenten, woningcorporaties en Rijksoverheid. Hierbij heeft Frank ervaring opgedaan in trajecten waarbij verschillende belangen spelen.

Frank is daarnaast sinds zijn komst bij Ecorys betrokken bij het maatschappelijk visiteren. In de visitaties zet Frank zijn enthousiasme, kritische blik en sociale vaardigheden in om voor de betrokken partijen tot een passend eindproduct te komen. Frank is inmiddels betrokken geweest bij circa 20 visitaties waaronder de visitaties van Centrada, Wonen Zuid, Samenwerking Vlaardingen, Compaen, De Zaligheden, LekstedeWonen, SallandWonen, Poort6, Intermaris en Sint Trudo. Frank voert momenteel visitaties uit bij onder meer Woonmeij en Woningstichting Sint Joseph.

## Bijlage 6: Bronnenlijst

**Tabel 4.4: Bronnenlijst**

Geraadpleegde documentatie	
Ambities en Presteren naar Opgaven	Position paper 2020 Prestatieafspraken 2017 Wovesto Prestatieafspraken 2017 Huis & Erg Prestatieafspraken gemeente Meierijstad 2018 t/m 2020 Prestatieafspraken gemeente Sint-Michielsgestel 2018 t/m 2020 Voortgang prestatieafspraken 2018 t/m 2020 Meierijstad Voortgang prestatieafspraken 2018 t/m 2020 Sint-Michielsgestel Woonvisie gemeente Meierijstad Woonvisie gemeente Sint-Michielsgestel Jaarverslagen 2017 (Wovesto en Huis & Erf) t/m 2020 Koersplan Wovesto en Huis & Erf Koersplan 2019 – 2030 Tertiaalrapportages 2019 en 2020 Begrotingen 2018 t/m 2020 Tuinbeleid Kwaliteitsbeleid woningen Richtlijnen langer zelfstandig thuiswonen 2019 Samenwerkingsovereenkomst Buurtbemiddeling
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden Samenwerkingsovereenkomst HuurdersBelang Samenwerkingsovereenkomst Buurtbemiddeling
Presteren naar Vermogen (PnV)	Beoordelingsbrieven Aw 2018 t/m 2020 Beoordeling WsW Begrotingen 2018 t/m 2020 Jaarverslagen + jaarrekeningen 2017 t/m 2020 Tertiaalrapportages 2019 en 2020 Treasuryjaarplan 2020
Governance van maatschappelijk presteren	Beoordelingsbrieven Aw 2018 t/m 2020 Beoordeling WsW Toezichtbrief Woonmeij 2020 Jaarverslagen 2017 (Wovesto en Huis & Erf) t/m 2020 Koersplan 2019 – 2030 Tertiaalrapportages 2019 en 2020 Begrotingen 2018 t/m 2020 Plan & Controlcyclus 2020 Zelfevaluatie RvC 2018 t/m 2020 Verslagen RvC

## Bijlage 7: Prestatietabel

### Thema 1: Beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer																																																																											
<b>Vastgoedontwikkeling</b>																																																																													
<p><i>Woningvoorraad</i></p> <p>Woonmeij heeft in zowel de gemeente Meierijstad als in de gemeente Sint-Michielsgestel de opgave om de woningvoorraad toe te laten nemen. In de prestatieafspraken in de gemeente Meierijstad is afgesproken dat tot en met 2022 de corporaties Woonmeij, Area en BrabantWonen de voorraad met 600 woningen toe laten nemen om aan de groeiende behoefte te kunnen blijven voldoen. Deze afspraak sluit aan bij de Wensportefeuille 2030 en het Koersplan.</p> <p>In de prestatieafspraken Sint-Michielsgestel is met JOOST en Brabant Wonen afgesproken dat alle inwoners in de gemeente kunnen wonen in een woning die aansluit op de woonbehoeften. Het uitgangspunt is hierbij dat de sociale voorraad wordt vergroot met 220 sociale huurwoningen in de periode 2016 – 2020.</p>	<p>Woonmeij had eind 2017 5.006 woningen in bezit. Eind 2020 betrof dit 5.096 woningen. Dit is over de visitatieperiode een toename van 90 woningen.</p> <p>Woonmeij heeft volledig voldaan aan de opgave en heeft de woningvoorraad laten groeien. Voor deze inzet wordt een pluspunt toegekend.</p>	7																																																																											
<p><i>Nieuwbouw</i></p> <p>Om te voldoen aan de opgaven met betrekking tot het laten toenemen van de gehele voorraad heeft Woonmeij in de visitatieperiode een aantal nieuwbouwopgaven gekend. Specifieke opgaven waren er met name in de gemeente Meierijstad.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kern</th> <th>2018</th> <th>Geplande oplevering 2019- 2021</th> <th>Geplande oplevering na 2021</th> <th>Totaal gerealiseerd en gepland</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Boerdonk</td> <td></td> <td>7</td> <td></td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Boskant</td> <td></td> <td>14</td> <td>25</td> <td>39</td> </tr> <tr> <td>Eerde</td> <td></td> <td></td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Erp</td> <td></td> <td>27</td> <td></td> <td>27</td> </tr> <tr> <td>Keldonk</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mariaheide</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nijnsel</td> <td></td> <td>12</td> <td>10</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Olland</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Schijndel</td> <td>77*</td> <td>13</td> <td>116</td> <td>206</td> </tr> <tr> <td>Sint-Oedenrode</td> <td>72</td> <td>9</td> <td>119</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Veghel</td> <td>42</td> <td>258</td> <td>242</td> <td>542</td> </tr> <tr> <td>Wijbosch</td> <td></td> <td></td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Zijtaart</td> <td></td> <td></td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>191</b></td> <td><b>340</b></td> <td><b>547</b></td> <td><b>1078</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel is er een aanjaagteam met betrekking tot het nieuwbouwprogramma. In de prestatieafspraken is afgesproken dat vanuit een gezamenlijk opgave wordt gewerkt om in de periode 2016 tot en met 2026 220 extra sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de voorraad.</p>	Kern	2018	Geplande oplevering 2019- 2021	Geplande oplevering na 2021	Totaal gerealiseerd en gepland	Boerdonk		7		7	Boskant		14	25	39	Eerde			5	5	Erp		27		27	Keldonk					Mariaheide					Nijnsel		12	10	22	Olland					Schijndel	77*	13	116	206	Sint-Oedenrode	72	9	119	200	Veghel	42	258	242	542	Wijbosch			20	20	Zijtaart			10	10	<b>Totaal</b>	<b>191</b>	<b>340</b>	<b>547</b>	<b>1078</b>	<p>Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de volgende woningen opgeleverd:</p> <p>2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Huis &amp; Erf: 42 woningen Hulzebraak III fase 6</li> <li>Wovesto: 28 woningen (Azaleastraat; 3 woningen, Sluitappel Noord; 8 woningen, Elzenpad; 11 woningen en Pastorie Boskant; 6 woningen.</li> </ul> <p>2018 (JV 18, p.35):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>43 woningen (Mater Lemmensstraat; 18 woningen DAEB en 4 niet-DAEB, Elzenpad 3<sup>e</sup> fase; 8 woningen en 194 Sluitappel Noord; 17 woningen.</li> </ul> <p>2019 (JV 19, p.39):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>0 woningen</li> </ul> <p>2020 (JV 20, p. 40):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 woningen (Huisakkerweg 12 woningen, De Misse Olland 6 woningen, 't Veldje Boerdonk 7 woningen.</li> <li>1 woningen Rietstok Gemonde aan complex toegevoegd.</li> </ul> <p>Totaal opgeleverd: 143 woningen</p> <p>Woonmeij heeft daarnaast in de visitatieperiode een aantal projecten in voorbereiding. Dit betreft onder meer projecten op locaties Vossenbergh in Schijndel,</p>	7
Kern	2018	Geplande oplevering 2019- 2021	Geplande oplevering na 2021	Totaal gerealiseerd en gepland																																																																									
Boerdonk		7		7																																																																									
Boskant		14	25	39																																																																									
Eerde			5	5																																																																									
Erp		27		27																																																																									
Keldonk																																																																													
Mariaheide																																																																													
Nijnsel		12	10	22																																																																									
Olland																																																																													
Schijndel	77*	13	116	206																																																																									
Sint-Oedenrode	72	9	119	200																																																																									
Veghel	42	258	242	542																																																																									
Wijbosch			20	20																																																																									
Zijtaart			10	10																																																																									
<b>Totaal</b>	<b>191</b>	<b>340</b>	<b>547</b>	<b>1078</b>																																																																									

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	MeidoornSeringelaan en de Irenestraat in Sint-Michielsgestel. Om de druk op de woningmarkt verder te verlichten zetten Woonmeij en collega-corporaties in de gemeente Meierijstad ook in op het realiseren van flexibele woningen, waarvan zij er in totaal 100 wil plaatsen. Eind 2021 worden naar verwachting de eerste 17 gerealiseerd. Dit betreft een surplus op de opgave, waarbij Woonmeij extra ruimte aanpakt.	
<p><i>Aan- en verkopen</i></p> <p>Woonmeij heeft haar verkoopbeleid na de fusie in 2018 herzien. Uitgangspunt vanaf 2018 is dat verkoop zoveel mogelijk wordt beperkt en waar mogelijk woningen in exploitatie worden terug genomen. Zo worden VoV (Verkoop onder Voorwaarden) woningen (Koopgarant en Slimmer Kopen) indien mogelijk na terugkoop aan de sociale woningvoorraad toegevoegd om de beschikbaarheid te vergroten.</p>	<p>Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode woningen verkocht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 12 woningen</li> <li>• 2018: 8 woningen + 1 commerciële ruimte</li> <li>• 2019: 3 woningen + 3 woningen met Koopgarant.</li> <li>• 2020: 6 woningen + 3 woningen met Koopgarant.</li> </ul> <p>In 2018 heeft Woonmeij er daarnaast voor gekozen om het bezit in Vught over te dragen aan collega corporatie Woonwijze. Dit betrof in totaal 21 woningen. Deze keuze is gemaakt, omdat Vught niet in het werkgebied van Woonmeij valt. De VoV portefeuille van Woonmeij omvat eind 2020 348 woningen. Hierbij zijn 76 woningen gelabeld voor verkoop en 272 gelabeld om terug in de exploitatie te komen (JV 20, p.26).</p> <p>Het strategisch aankopen van particuliere woningen is volgens Woonmeij een goed instrument om versnipperd bezit terug te dringen, huurwoningen toe te voegen aan de voorraad en potentiële herontwikkeling te bevorderen. Aankopen dragen daarnaast bij aan de koersplandoelstelling van +600 woningen en de wensportefeuille 2030 (JV 19, p.25). In 2019 zijn 2 woningen aangekocht in Sint-Oedenrode en in 2020 3 particuliere woningen in de gemeente Meierijstad.</p>	7
<b>Woonruimteverdeling</b>		
<p>Woonmeij heeft vanuit de prestatieafspraken in beide gemeenten de opgave om de mutatiegraad op peil te houden om doorstroming en woningaanbod te bevorderen. In deze opgave wordt een norm van &gt;6% mutatiegraad aangehouden, wat in lijn is met de collega corporaties in de regio. De mutatiegraad is exclusief toegevoegde (nieuw)bouw en eenheden bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg of overige niet-woningen.</p> <p>Woonmeij heeft voor 2020 de opgave om voor het gehele werkgebied de slaagkansen in beeld te brengen.</p>	<p>De mutatiegraad van Woonmeij gedurende de gevisiteerde jaren betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 7,31% (Huis en Erf) (JV 17, p. 16)</li> <li>• 2018: 6,67% (JV 18, p.20)</li> <li>• 2019: 4,94% (JV 19, p.19)</li> <li>• 2020: 6,15% (JV 20, p.20)</li> </ul> <p>Vanwege de positieve afwijking op de gestelde opgave wordt een pluspunt toegekend.</p> <p>Woonmeij heeft daarnaast in 2020 de gemiddelde inschrijfduur in kaart gebracht. Hierbij is inzichtelijk gemaakt dat de gemiddelde inschrijfduur bij het tekenen van een huurcontract in 2019 8,5 jaar betrof. In 2020 daalde dit naar gemiddeld 7 jaar, wat overeen komt met de gemiddelden van voorgaande jaren.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woonmeij heeft in 2019 gezamenlijk met Area Wonen de opgave om samen te gaan werken op het gebied van woonruimteverdeling.	Woonmeij heeft zich in 2019 aangesloten bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem Ons Huiz. Hierin wordt samengewerkt met corporatie Area en Woonzorg Nederland. De gezamenlijke website faciliteert woningzoekenden uit Meierijstad, Sint-Michielsgestel, Veghel, Uden en de dorpen eromheen in hun zoektocht naar een passende woning. Area en Woonmeij werken samen om Ons Huiz verder te optimaliseren en uit te breiden (JV 20, p.21)	
Om de wachttijd van de reguliere woningzoekenden niet verder op te laten lopen, heeft Woonmeij in zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel prestatieafspraken gemaakt over het aantal te huisvesten huishoudens met voorrang op de wachtlijst. In beide gemeenten is de afspraak gemaakt dat maximaal 25% van de vrijkomende woningen met voorrang wordt aangeboden. Deze afspraken gelden vanaf 2018.	Woonmeij heeft gedurende de gevisiteerde jaren woningen met voorrang toegewezen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: -</li> <li>• 2018: Woonmeij is in beide gemeenten binnen de marges gebleven (JV 18, p. 21)</li> <li>• 2019: Woonmeij is in beide gemeenten binnen de marges gebleven (JV 19, p.20)</li> <li>• 2020: 22% in Sint-Michielsgestel en 19% in Meierijstad (JV 20, p.23)</li> </ul> <p>Door herstructurering van bestaand bezit zijn volgens Woonmeij met name huurders op basis van een stadsvernieuwingsurgentie doorgestroomd.</p>	7
In het kader van de huisvesting voor specifieke doelgroepen is door Woonmeij in 2016 gestart met de invoering van de pilot Doorstroom Senioren, om de doorstroom van senioren (leeftijd >65 jaar) te bevorderen. Senioren die wonen in een eengezinswoning konden met voorrang en behoud van huurprijs reageren op een geschikte en daarvoor aangemerkte seniorenwoning. In 2020 is de pilot omgezet naar regulier beleid onder het project 'van groot naar beter'.	Woonmeij heeft aan de hand van de pilot de volgende verhuisbewegingen onder senioren gerealiseerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 7 verhuizingen</li> <li>• 2018: 6 verhuizingen</li> <li>• 2019: 6 verhuizingen</li> <li>• 2020: 8 verhuizingen</li> </ul>	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van de beschikbaarheid met een ruim voldoende. Om aan de groeiende behoefte aan woningen te voldoende heeft Woonmeij in de visitatieperiode de sociale voorraad laten groeien, zijn nieuwbouwwoningen opgeleverd en is het verkoopprogramma beperkt. Ook zijn er de nodige projecten in voorbereiding voor de komende jaren en worden tijdelijke woningen gerealiseerd. Woonmeij heeft daarnaast nauwlettend aandacht voor de woonruimteverdeling door een onder mee een doorstromingspilot op te zetten, een maximum te stellen op het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de mutatiegraad te monitoren en zich aan te sluiten bij een regionaal woonruimtebemiddelingssysteem.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,0</b>

## Thema 2: Betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep en om een gematigd huurbeleid te voeren met betrekking tot de jaarlijkse huurverhoging. Gematigd huurbeleid, inflatievolgend.	Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de volgende huurverhoging doorgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: +0,6 (Wovesto); +0,3% (Huis &amp; Erf)</li> <li>• 2018: +1,4% (JV 18, p.31)</li> <li>• 2019: +1,6% (JV 19, p. 35)</li> </ul>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020: +2,6% (JV 20, p. 36)</li> </ul> <p>Woonmeij biedt daarnaast vanaf 2020 de mogelijkheid tot huurbevriezing of huurverlaging aan haar huurders. In 2020 zijn in dat kader 14 van de 18 verzoeken tot huurbevriezing dan wel huurverlaging toegewezen (JV 20, p.36).</p> <p>Woonmeij heeft volledig invulling gegeven aan de opgave om een inflatieverhogend huurbeleid te volgen. Daarnaast wordt aan de hand van huurbevriezing of -verlaging maatwerk aangeboden. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend.</p>	
Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de opgave om in beide gemeenten minstens 90% van de vrijkomende woningen aan de primaire doelgroep, met een bruto inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020), toe te wijzen. In het kader van het passend toewijzen heeft Woonmeij gedurende de visitatieperiode daarnaast de opgave om nieuwe huurtoeslaggerechtigde huurders een woning passend toe te wijzen. Dit moet voor minstens 95% van de toewijzingen gebeuren.	<p>Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in alle jaren voor beide opgaven voldaan aan de gestelde normen.</p> <p>Woonmeij heeft toegewezen aan de primaire doelgroep:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2017: 99% (Huis &amp; Erf)</li> <li>2018: 97,5% (JV 18, p. 24)</li> <li>2019: 98,44% (JV 19,p.23)</li> <li>2020: 98,87% (JV 20,p.24)</li> </ul> <p>Woonmeij heeft passend toegewezen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2017: 99% (Huis &amp; Erf)</li> <li>2018: 98,9% (JV 18, p. 24)</li> <li>2019: 100% (JV 19,p.23)</li> <li>2020: 99,6% (JV 20,p.24)</li> </ul> <p>Vanwege de positieve afwijking op de opgave is een pluspunt toegekend.</p>	7
Vanuit het streefhuurbeleid heeft Woonmeij gedurende de visitatieperiode opgave om in beide gemeenten minstens 73% van de woningen betaalbaar en beschikbaar te houden voor de doelgroep in de meest betaalbare huurcategorie.	<p>Woonmeij heeft woningen beschikbaar gehouden in de meest betaalbare huurcategorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2017: 80% (Huis &amp; Erf)</li> <li>2018: 83% (JV 18, p. 24)</li> <li>2019: 79% (JV 19,p.24)</li> <li>2020: 79% (JV 20,p.25)</li> </ul> <p>Vanwege de grote positieve afwijking ten aanzien van de opgave zijn twee pluspunten toegekend. Woonmeij weet in grote mate woningen bereikbaar te houden voor de doelgroep.</p>	8
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van de betaalbaarheid met een ruim voldoende. Woonmeij houdt de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de voorraad nauwlettend in het oog door over de gevisiteerde jaren een inflatieverhogend huurbeleid te volgen. Daarnaast worden in grote mate woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar gehouden voor de doelgroep. Woonmeij biedt huurders waar mogelijk ook maatwerk aan door middel van mogelijke huurbevriezing of -verlaging.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>

### Thema 3: Wonen, welzijn en zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de opgave om aan samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk aan de taakstelling omtrent het huisvesten van statushouders te voldoen.</p>	<p>In zowel de gemeente Meierijstad als de gemeente Sint-Michielsgestel is in grote mate aan de gemeentelijke taakstelling voldaan. Echter, bestaat er eind 2020 in beide gemeenten wel een kleine achterstand.</p> <p>Woonmeij heeft hiervoor woningen ter beschikking gesteld in beide gemeenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 43 woningen (JV 18, p.21)</li> <li>• 2018: 25 woningen (JV 18, p.21)</li> <li>• 2019: 7 woningen (JV 20, p.23)</li> <li>• 2020: 17 woningen (JV 20, p.23)</li> </ul> <p>Bij het huisvesten van statushouders wordt rekening gehouden met het evenwichtig spreiden van statushouders over de wijken en buurten.</p> <p>Woonmeij heeft daarnaast met de gemeenten aan tafel gezeten om te praten over het plegen van extra inzet ter verbetering van de financiële situatie van statushouders. Met name de inzet om te voorkomen dat statushouders niet starten met een financiële achterstand bij het afsluiten van het huurcontract is hierbij van belang. Hier is gesproken over het verlenen van bijzondere bijstand door de gemeente.</p> <p>De corporaties hebben in grote mate voldaan aan de opgave. Vanwege de extra aandacht die Woonmeij daarnaast besteedt aan het laten landen van statushouders in de wijken de verbetering van de financiële situaties wordt een pluspunt toegekend.</p>	7
<p>Woonmeij heeft vanaf 2019 de opgave om de samenwerking tussen de corporaties en gemeenten op het terrein van zorg, wonen en welzijn vorm te geven en te versterken. Belangrijk punt hierbij is het versterken en onderhoud van de samenwerking tussen de sociale teams van de gemeente, zorgpartijen en de corporaties.</p> <p>Ook bestaat vanaf 2020 de opgave om de regionale uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen lokaal in te vullen voor zover en voldoende woningen beschikbaar te stellen.</p>	<p>Om invulling te geven aan de opgave heeft Woonmeij regionale en lokale afspraken gemaakt met zorg- en welzijnspartijen, andere corporaties en gemeenten over hoe om te gaan met de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Dit wordt voornamelijk gedaan via het regionaal huisvestingsnetwerk. In het huisvestingsnetwerk worden casussen en situaties besproken. Ook is Woonmeij betrokken bij de ontwikkeling van opvanglocaties in Veghel en Boxtel. Daarnaast bestaat er meer afstemming met zorgpartijen over toekomstige ontwikkelingen. Dit vindt onder meer plaats met SWZ, Dichterbij en Laverhof.</p> <p>De visitatiecommissie kent Woonmeij een pluspunt toe vanwege het feit dat volledig aan de opgave is voldaan en Woonmeij de opgaven beter weet aan te pakken door de verbeterde samenwerkingsconstructies.</p>	7



Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woonmeij heeft in 2019 in de gemeente Meierijstad de opgave om nieuwe woonvormen mogelijk te maken die inspelen op de veranderende woningbehoefte. Specifiek bestaat de opgave om een pilot te starten in het kader van een nieuwe woonvorm bij of met zorg.	Woonmeij is momenteel nog bezig om invulling te geven aan deze opgave. Dit wordt onder meer gedaan aan de hand van de realisatie van het 'B'Ons thuis concept' van de seniorenraad in Schijndel. De verwachte oplevering is in 2023. Daarnaast is Woonmeij met diverse andere partijen bezig aan een project in Schijndel, waarbij een bijzondere doelgroep van Reinier van Arkel gaat wonen.  Voor de aandacht van Woonmeij voor deze nieuwe woonvormen en het momenteel realiseren van een van deze woonvormen wordt een pluspunt toegekend.	7
In het kader van wonen, welzijn en zorg en in het kader van de leefbaarheid heeft Woonmeij gedurende de visitatieperiode over de beide gemeenten de opgave gekend om woningaanpassingen in het kader van het langer zelfstandig thuiswonen te continueren. Belangrijke opgaven hierbij zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderen ondersteunen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen en implementatie van project Langer Thuis blijven wonen.</li> <li>Verkenning verruiming mogelijkheden woningaanpassingen t.b.v. het langer zelfstandig thuis wonen</li> </ul>	Woonmeij voert sinds 2017 het project 'langer zelfstandig thuiswonen'. Dit project is gedurende de visitatieperiode gecontinueerd. Woonmeij heeft in deze jaren woningen aangepast: <ul style="list-style-type: none"> <li>2017: 21 woningen (Huis &amp; Erf) (JV 17, p.29)</li> <li>2018: 52 woningen (JV 18, p.34)</li> <li>2019: 79 woningen (JV 19, p.38)</li> <li>2020: 59 woningen</li> </ul> De richtlijnen van Woonmeij op gebied van langer zelfstandig thuiswonen zijn samen met die van Area, BrabantWonen en de gemeente Meierijstad verwerkt tot gezamenlijke afspraken WMO. Deze zijn op 5 juli 2021 ondertekend.  Woonmeij krijgt twee pluspunten toegekend voor de grote mate waarin woningen zijn aangepast voor de doelgroep.	8
<b>Beoordeling visitatiecommissie</b> De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van wonen, welzijn en zorg een ruim voldoende. Woonmeij laat zien nadrukkelijk aandacht te hebben voor de bijzondere doelgroepen in het werkgebied. Zo worden in grote mate woningen aangepast om deze beter passend te maken voor de doelgroep, wordt extra ondersteuning geboden aan statushouders en zijn de samenwerkingsverbanden met zorg- en welzijnspartijen aangehaald. Woonmeij is zich daarnaast aan het richten op woonvormen in combinatie met zorg en is aangesloten bij een regionaal huisvestingsnetwerk.		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>

#### Thema 4: Kwaliteit en duurzaamheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Woonmeij heeft de opgave om eind 2021 voor het gehele woningbezit een gemiddeld energie label B (1,2 – 1,4) te hebben.	Eind 2018 had het woningbezit van Woonmeij een IE-score van 1,50 en eind 2019 1,46. Eind 2020 heeft Woonmeij over het gehele woningbezit gemiddeld een energie-index van 1,43 (label C) (JV 20, p.9)  Woonmeij zelf had ingecalculeerd om eind 2020 gemiddeld een EI-score van 1,45 te hebben om	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>uiteindelijk richting 2021 te werken naar 1,40. Woonmeij ligt met 1,43 dus voor op schema.</p> <p>Eind 2020 had daarnaast 50% van het gehele woningbezit van Woonmeij een groen energielabel (minstens Label B).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2018: 42% (JV 18, p. 29)</li> <li>• 2019: 47% (JV 19, p.33)</li> <li>• 2020: 50% (JV 20, p.10)</li> </ul> <p>Vanwege de positieve afwijking op de opgave wordt een pluspunt toegekend.</p>	
De gemeente Sint-Michielsgestel en Woonmeij hebben gezamenlijk de opgave om het doel na te streven om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Concreter betekent dit een CO2-uitstoot reductie van 30% tot eind 2030.	<p>In 2020 is door Woonmeij duidelijk geworden dat de oorspronkelijke doelstelling om de CO2-uitstoot in 2025 met 30% te reduceren ten opzichte van 2019 niet haalbaar was. Belangrijkste oorzaak was dat verduurzamingsprojecten aanlooperperiodes nodig hebben, waardoor vertraging in de eerste jaren plaatsvindt. Daarom is besloten de doelstelling te verschuiven naar 2030.</p> <p>Woonmeij is erin geslaagd om de uitstoot van 1 januari 2019 tot eind 2020 te laten dalen met 5,56% (JV 20,p.8). In deze periode zijn de eerste verduurzamingsprojecten opgestart en zijn voor meerdere complexen de voorbereidingen in volle gang. Ook is in 2020 het nieuwe duurzaamheidsbeleid vastgesteld en is deze tot uitvoering gebracht.</p>	7
<p>Woonmeij heeft vanaf 2018 in beide gemeenten de opgaven gekend om de woningvoorraad te verduurzamen en deze waar nodig kwalitatief te verbeteren.</p> <p>Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om het ingezette project zonnepanelen in 2014 voort te zetten.</p>	<p>Om invulling te geven aan de opgave heeft Woonmeij zich gedurende de visitatieperiode ingezet om verbeteringen aan te brengen in het bestaande bezit. Deze verbeteringen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aanbrengen van zonnepanelen op woningen;</li> <li>• Het aanbrengen van zonnepanelen op complexniveau;</li> <li>• Het toepassen van isolerende maatregelen;</li> </ul> <p>Het project zonnepanelen aanbrengen bij woningen is al vanaf 2014 ingezet. Eind 2019 zijn in totaal 886 woningen voorzien van zonnepanelen met een totaal van 7.031 panelen. Het aanbrengen van zonnepanelen vindt voornamelijk plaats bij mutatie en vanaf 2018 is een aanvang gemaakt om het aanbrengen van zonnepanelen aan te bieden op individuele basis aan huurders van het voormalig Wovesto bezit. Dit project is in 2019 afgerond.</p> <p>Woonmeij is daarnaast bezig geweest met het installeren van zonnepanelen op complexniveau; het</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>'zonnepanelen collectief'. Dit is uitgevoerd bij 32 complexen met in totaal 1.580 panelen.</p> <p>Woonmeij heeft invulling gegeven aan de opgave en heeft op een groot aantal woningen zonnepanelen gelegd. Voor deze inzet is een pluspunt toegekend.</p>	
<p>Woonmeij heeft in het kader van de verbeteringen vanuit de strategische vastgoedsturing vanaf 2018 in beide gemeenten de opgave om het bezit kwalitatief te verbeteren. Kwalitatieve verbeteringen hebben betrekking op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbeteringen vanuit de strategische vastgoedsturing; betreffende diverse renovatieprojecten</li> <li>• Het toepassen van badkamerplaatsingen;</li> <li>• Het voorzetten van het project 'langer zelfstandig thuis'.</li> </ul> <p>Het toepassen van overige verbeteringen als het vernieuwen van cv-installaties en verwijdering van asbest.</p>	<p>Woonmeij heeft invulling gegeven aan de opgave en heeft in dat kader hebben gedurende de visitatieperiode de volgende renovaties uitgevoerd (JV 18, p.27) (JV 19,p. 29); (JV 20,p.39):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vervanging van badkamers, keukens en toilet in het project Seminarielaan in Sint-Michielsgestel. Afgerond in 2018.</li> <li>• Vervanging collectieve cv-installaties door individuele warmtepompen in complex aan de Julianastraat in Schijndel. Afgerond in 2018.</li> <li>• Vervanging van collectieve cv-installaties door warmtepompen in project Tiboschlaan in Schijndel. Afgerond in 2019.</li> <li>• Levensduur verlengende maatregelen toegepast in woningen in Sint-Oedenrode in 2019.</li> <li>• In het complex Klokakker in Sint-Michielsgestel zijn in 2020 diverse bouwkundige wijzigingen voorzien in relatie met brandveiligheid.</li> <li>• Renovatie van de 170 woningen aan Deken Baekersstraat – Eikenstraat in Schijndel zijn opgedeeld in drie fasen over de jaren 2019-2021.</li> <li>• NOM-renovatie van 36 meergezinswoningen in Sint-Michielsgestel. Project is doorgeschoven naar 2021.</li> <li>• Verduurzaming van 5 woningen in Sint-Oedenrode, Haydnplein, Mozartstraat, Berliozstraat en Bachstraat. 21 woningen volgen in 2021.</li> <li>• Gedurende de visitatieperiode hebben in diverse woningen aanpassingen plaatsgevonden in het kader van het verwijderen van asbest of het vernieuwen/aanpassen van cv-ketels.</li> </ul> <p>Voor het brede scala aan opgezette activiteiten ten aanzien van renovatie en kwalitatieve verbeteringen aan de woningvoorraad worden twee pluspunten toegekend.</p>	8
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van de kwaliteit en duurzaamheid met een ruim voldoende. Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode de energie-index van de totale voorraad laten dalen, heeft zonnepanelen aangelegd en heeft nadrukkelijk aandacht gehad voor het verlagen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Woonmeij heeft daarnaast de nodige aandacht besteed aan het kwalitatief verbeteren van de voorraad aan de hand van diverse renovatie- en onderhoudstrajecten.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,3</b>

## Thema 5: Leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<b>Incasso</b>		
<p>Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave om een strak incassobeleid te voeren, huurderiving te minimaliseren en de huurachterstanden te beperken.</p> <p>De specifieke opgaven voor Woonmeij betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het voeren van een sociale schuldproblematiek als gevolg van huurincasso voorkomen en tijdig op in spelen naar de huurders. De gestelde norm voor Woonmeij wordt gesteld dat 95% van de trajecten binnen 2 maanden afgehandeld dienen te worden.</li> <li>• Het minimaliseren van de huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid tot &lt;1%</li> <li>• Het minimaliseren van huurachterstanden bij zittende huurders tot &lt;1%</li> </ul>	<p>Om invulling te geven aan de opgave werkt Woonmeij met een incassoteam. Het incassoteam wordt vertegenwoordigd door medewerkers van Leefbaarheid en Financiën. Bij het incasseren van achterstallige betalingen ligt het zwaartepunt bij team Financiën. Woonmeij hanteert een strakke opvolging van termijnen. Dit ter bescherming van de huurder om te voorkomen dat de achterstand onnodig oploopt. Dossiers met sociale problematiek en deurwaardendossiers worden door medewerkers van Leefbaarheid behandeld.</p> <p>Woonmeij heeft trajecten in het incassoproces afgehandeld binnen twee maanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: -</li> <li>• 2018: 95% (JV 18, p.24)</li> <li>• 2019: 96% (JV 19, p.26)</li> <li>• 2020: 96,7% (JV 20, p.26)</li> </ul> <p>Woonmeij kende gedurende de visitatieperiode de volgende huurderiving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 0,64% (Huis &amp; Erf) (JV 17, p.19)</li> <li>• 2018: 0,73% (JV 18, p.24)</li> <li>• 2019: 0,75% (JV 19, p.26)</li> <li>• 2020: 1,1% (JV 20, p.26)</li> </ul> <p>In 2020 wordt de hogere derving veroorzaakt door een hogere derving door leegstand in verband met verkoop en herbestemming. Daarnaast is de doorlooptijd van het verhuurmutatieproces lager geweest als gevolg van corona.</p> <p>Woonmeij kende gedurende de visitatieperiode de volgende huurachterstand:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2017: 0,64% (JV 17, p.20)</li> <li>• 2018: 0,69%(JV 18, p.25)</li> <li>• 2019: 0,65% (JV 19, p.27)</li> <li>• 2020: 0,42% (JV 20, p.26)</li> </ul> <p>Vanwege de positieve afwijkingen op de gestelde opgaven en het laten dalen van de huurachterstanden worden twee pluspunten toegekend.</p>	8
<b>Sociale problematiek en participatie</b>		
<p>Het team Leefbaarheid binnen Woonmeij heeft gedurende de visitatieperiode in beide gemeenten de opgave gekend om de leefbaarheid in de wijken en buurten te waarborgen. De inzet van Woonmeij dient zich hierbij te richten op:</p>	<p>Om invulling te geven aan de opgave wordt door het team Leefbaarheid onder meer het volgende opgepakt (JV 18, p.26) (JV 19, p.28) (JV 20, p.29):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Samen met de sociale (wijk)teams van de gemeenten wordt er gereageerd op</li> </ul>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fysieke maatregelen gericht op schone, hele en veilige algemene ruimten en complexen;</li> <li>• Inzetten van budgetten voor buurten om eigen initiatieven van bewoners te faciliteren</li> <li>• Inzet van personele capaciteit op aanwezigheid in de wijk, woonfraude en woonoverlast.</li> </ul>	<p>multiproblematiek en overlastsituaties. Indien nodig wordt er gehandhaafd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het langer zelfstandig thuiswonen wordt gepromoot, waardoor mensen een beroep kunnen doen om Woonmeij voor een voorziening.</li> <li>• Er wordt oog gehouden voor participatie en burgerinitiatieven gericht op leefbaarheid.</li> </ul> <p>Vanuit deze insteek zijn in de gevisiteerde jaren door Woonmeij diverse activiteiten uitgevoerd, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bestrijden van hennepkwekerijen;</li> <li>• Het afleggen van huisbezoeken wegens groot onderhoud;</li> <li>• Woonmeij is in 2019 gestart met het vormgeven van de ambitie om kwetsbare mensen met een woonvraag te huisvesten, volgens de vijf principes van Thuis in de Wijk; goed wonen, fijne leefomgeving, goede ondersteuning, gezonde financiën en een waardevolle dag invulling;</li> <li>• Het samenwerken met de gemeente aan Buurtbemiddeling;</li> <li>• Het huisvesten van bewoners in herstructureringsprojecten en bij sloop-nieuwbouwprojecten;</li> <li>• Het opstellen van een urgentiebeleid samen met Area Wonen;</li> <li>• Het bijeenkomen van het regionaal huisvestingsnetwerk, waarin kandidaten worden besproken die uitstromen uit beschermde woonsituaties of uit de maatschappelijke opvang. Dit netwerk is in 2019 opgestart met zorgverleners, woningcorporaties en de gemeenten in de regio.</li> <li>• Het samen met welzijnsorganisaties aandacht besteden aan laaggeletterdheid en eenzaamheid van de huurders;</li> <li>• Het extra aandacht besteden aan schuldenproblematiek bij de huurders in coronatijd en het leveren van maatwerk;</li> </ul> <p>Woonmeij heeft hiermee volledig invulling gegeven aan de opgave en heeft een breed pakket van leefbaarheidsactiviteiten opgezet. De visitatiecommissie kent hiervoor twee pluspunten toe.</p>	
<p>Woonmeij heeft de opgave om in 2019 in de gemeente Meierijstad input te leveren voor de leefbaarheidsmonitor, zodat deze in 2020 kan worden uitgerold. De gemeente deelt daarnaast jaarlijks de kennis vanuit de monitor met de corporaties om samen te komen tot het benoemen van aandachtsgebieden en</p>	<p>Woonmeij heeft invulling gegeven aan deze opgave en heeft in 2019 input geleverd, waarnaar de monitor in 2020 is opgezet. Woonmeij heeft samen met de gemeente Meierijstad en Area in 2020 vanuit de monitor twee wijken benoemt welke extra aandacht behoeven. Area en Woonmeij gaan hier samen met de gemeente</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
het maken van afspraken. In het kader van de monitor dienen Woonmeij, Area en de gemeente in 2020 twee wijken te benoemen om de leefbaarheid te verbeteren.	<p>vanaf 2020 mee aan de slag om de leefbaarheid te verbeteren. Woonmeij neemt daarnaast actief deel aan het Actieteam Boschweg Noordoost Schijndel. Er ligt ook een koppeling met de nieuwbouw die door Woonmeij in deze wijk gerealiseerd wordt. Tevens gaat Woonmeij een wijkgebouw bouwen welke in 2023 wordt opgeleverd.</p> <p>Woonmeij heeft volledig invulling gegeven aan de opgave. Hiervoor wordt een pluspunt toegekend.</p>	
In het kader van de prestatieafspraken 2020 dient Woonmeij gezamenlijk met Area en de gemeente Meierijstad een werkgroep op te zetten om de aanpak van verwaarloosde en vervuilde woningen te stroomlijnen.	Woonmeij heeft invulling gegeven aan de opgave. De werkgroep is in 2020 opgezet. Momenteel werkt de werkgroep aan een plan van aanpak, welke in 2021 wordt vastgesteld.	7
<p><b>Beoordeling visitatiecommissie</b></p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Woonmeij op gebied van de leefbaarheid met een goed. Woonmeij heeft nadrukkelijk aandacht voor de leefbaarheid in het werkgebied en heeft gedurende de visitatieperiode diverse activiteiten opgezet om zowel de sociale- als fysieke leefbaarheid te waarborgen of te verbeteren. Woonmeij levert hierbij input aan voor de leefbaarheidsmonitor. Woonmeij besteedt daarnaast aandacht aan schuldproblematiek en minimaliseert hierbij de gemiddelde huurachterstand.</p>		
<b>Gemiddelde beoordeling</b>		<b>7,5</b>

## Over Ecorys

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

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO<sub>2</sub>-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO<sub>2</sub>-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.  
Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)**



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***