

Maatschappelijke visitatie
Wonen Meerssen

Rotterdam, 6 oktober 2023

Maatschappelijke visitatie Wonen Meerssen

2019 tot en met 2022

Opdrachtgever:

Wonen Meerssen

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Vincent de Kwaasteniet

Bonno Smeets

Rotterdam, 6 oktober 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
Voorwoord	4
Position paper Wonen Meerssen	5
Recensie	8
1 Maatschappelijke verankering	12
2 Maatschappelijke verankering	19
3 Besturing.....	22
4 Maatschappelijke capaciteit.....	25
A: Bestuurlijke reactie	29
B: Onafhankelijkheidsverklaringen.....	32
C: Curriculum vitae	33
D: Onderzoeksverantwoording	36

Voorwoord

Woningcorporaties werken dagelijks aan het leveren van maatschappelijke waarde. Het leveren van maatschappelijke waarde doet de corporatie samen met huurders, gemeenten, zorg- en onderwijsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de betreffende maatschappelijke waarde aan te tonen en bespreekbaar te maken. De herziene Woningwet verplicht corporaties zich ten minste eens in de vier jaar te laten visiteren. De visitatie is gestructureerd op basis van een methodiek die is opgesteld door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN). De methodiek die wordt gehanteerd is methodiek 7: [Samenwerken aan opgaven](#).

De maatschappelijke visitatie van Wonen Meerssen

Wonen Meerssen heeft Ecorys in 2023 de opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. Wonen Meerssen is een corporatie met een werkgebied in de gemeente Meerssen. De visitatie heeft betrekking op de periode van 2019 t/m 2022. De vorige visitatie besloeg de jaren 2015 t/m 2018. Zodoende is er sprake van een aaneengesloten visitatieperiode.

Leeswijzer

Het visitatierapport start met de position paper van Wonen Meerssen, de recensie van de visitatiecommissie en een samenvatting met de belangrijkste bevindingen op de vier visitatievelden: [Maatschappelijke waarde](#), [Maatschappelijke verankering](#), [Besturing en Maatschappelijke capaciteit](#). De verschillende visitatievelden zijn vervolgens uitgewerkt en voorzien van een waardering van samenwerkingspartners en een beoordeling van de visitatiecommissie. Als laatste is het visitatierapport voorzien van verschillende bijlagen, waaronder de bestuurlijke reactie, de onafhankelijkheidverklaringen, de cv's van de visitatoren en de onderzoeksverantwoording.

Beoordelingssystematiek

In methodiek 7 wordt voor de verschillende visitatievelden gebruik gemaakt van een beoordelingssystematiek op een vijfpuntenschaal:

- De corporatie presteert **uitmuntend**, waarbij de visitatiecommissie ziet dat de corporatie op één of meerdere onderwerpen een voorbeeld is voor andere corporaties;
- De corporatie presteert **goed** en doet meer dan verwacht mag worden;
- De corporatie presteert **naar behoren**, doet daarbij wat verwacht mag worden en de visitatiecommissie ziet op een aantal onderwerpen ruimte voor verbetering;
- De prestaties van de corporatie zijn **voor verbetering vatbaar** en de visitatiecommissie ziet nadrukkelijk ruimte voor verbetering;
- De corporatie presteert **onvoldoende** en de visitatiecommissie ziet dat op één of meerdere onderwerpen urgent actie gewenst is.

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 Luc van den Bergh en Sanne Scholten voor de prettige samenwerking.

Position paper Wonen Meerssen

Wonen Meerssen is een sociaal-maatschappelijke volkshuisvester. Onze kerntaak is het bieden van huisvesting aan mensen die daar moeilijk zelf in kunnen voorzien. Wij zijn primair actief in de gemeente Meerssen, maar kunnen werkzaam zijn in de gehele woningmarktregio Limburg.

Missie

We bieden onze huurders een kwalitatief goed en betaalbaar (t)huis in een leefbare woonomgeving. Vooral diegenen die door hun inkomen of andere omstandigheden moeilijk voor eigen huisvesting kunnen zorgen.

Visie

In 2023 zijn onze woningen van goede kwaliteit en zijn ze energiezuiniger geworden. Bij onderhoud, renovatie en nieuwbouw maken we duurzame keuzes. Daardoor hebben we een toekomstbestendige woningvoorraad en onze huurders betaalbare woonlasten. Om mensen met zorgvragen te kunnen huisvesten, werken we samen met maatschappelijke partners en onze woningen staan in leefbare en gemengde wijken. Bovendien zijn onze huurders op alle fronten tevreden over onze dienstverlening.

Kernwaarden

Onze kernwaarden zijn de belangrijkste waarden in onze organisatie. Het zijn eigenschappen of drijfveren die laten zien waar Wonen Meerssen voor staat: sociaal, trots, ambitieus, professioneel en solide.

Speerpunten

Onze belangrijkste speerpunten voor de periode 2020-2023 zijn:

- Het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen;
- Zorgen voor voldoende geschikte en betaalbare woningen;
- Investeren in leefbare en gemengde wijken;
- Onze dienstverlening blijven ontwikkelen.

We verbeteren de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen We zijn succesvol als:

- In 2021 van al onze woningen de conditiescore bekend is.
- Er in 2023 een plan van aanpak gemaakt is om ons bezit naar een gemiddelde score van 3 of beter te brengen.
- We deze beleidsperiode 1522 labelstappen kunnen maken om de gemiddelde energieprestatie van ons bezit in 2030 naar gemiddeld label A te brengen.

We hebben de technische staat van de buitenschil van onze woningen in beeld gebracht met behulp van een conditiemeting. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van onze woningen een conditiescore van 3 of beter heeft. Een zeer beperkt aantal woningen heeft conditiescore van 4. Om alle woningen naar een score van 3 of beter te brengen is een plan van aanpak gemaakt. Een deel van de woningen met conditiescore 4 is inmiddels ook al aangepakt.

Wij verduurzamen onze woningen en maken ze energiezuiniger, onder andere door ze beter te isoleren. In ons duurzaamheidsbeleid is de ambitie vastgelegd dat ons bezit in 2030 gemiddeld label A moet hebben. Het uiteindelijke doel is een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Om deze doelstelling te behalen, hebben wij een versnelling ingezet door verduurzamingsprojecten naar

voren te halen. Woningen met een E-, F- of G-label worden waar mogelijk met voorrang verduurzaamd. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren, krijgen zij geen huurverhoging na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel, met uitzondering van zonnepanelen. Daarnaast investeren wij bij verduurzaming vaak tegelijkertijd in woningverbetering. Inmiddels heeft ruim 66 procent van onze woningen minimaal label B en ruim 44 procent minimaal label A. Bovendien is in de prestatieafspraken tussen gemeente Meerssen, Wonen Meerssen en Huurdersvereniging Meerssen opgenomen dat wij om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden in 2023 nog eens 40 woningen grootschalig gaan renoveren en 65 woningen gaan verduurzamen tot minimaal label A waar dit technisch en economisch mogelijk is. Echter, door de hoge prijzen van en tekorten aan materialen en personeel in combinatie met de stijgende rente worden verduurzamings- verbeteringsprojecten duurder en lopen de doorlooptijden op. Om toch versneld te kunnen verduurzamen en tegelijkertijd te blijven investeren in woningverbetering gaan wij de financiële middelen die vanaf 2023 vrijkomen door het vervallen van de verhuurdersheffing hiervoor inzetten. Daarnaast moet er extra financiering worden aangetrokken. Voorwaarde hierbij is dat onze financiële kengetallen blijven voldoen aan de door het WSW gestelde normen. Lukt dat niet, dan moeten de investeringen worden bijgesteld en projecten worden versoberd en/of uitgesteld.

We zorgen voor voldoende geschikte en betaalbare woningen

We zijn succesvol als:

- Onze kernvoorraad voldoende is en blijft om onze doelgroep te bedienen.
- Minimaal 90 procent van onze woningvoorraad onder de hoge aftoppingsgrens blijft en minimaal 80 procent onder de lage aftoppingsgrens.
- We het programma uit de portefeuillestrategie 2019 kunnen realiseren.
- We voldoen aan de wettelijke kaders op het gebied van woningtoewijzingen.

Onze samenleving vergrijst in een rap tempo. Niet alleen vormen ouderen een steeds groter aandeel van onze samenleving, we worden ook steeds ouder. Daarnaast moeten ouderen en andere kwetsbare bewoners door gewijzigde wet- en regelgeving steeds langer zelfstandig blijven wonen. Onze woningen moeten dat mogelijk maken. Daarom bouwen we zoveel mogelijk levensloopbestendig en maken we bestaande woningen waar mogelijk met kleine aanpassingen geschikt voor huurders met een zorgvraag. Ook maken we het voor ouderen mogelijk geclusterd te wonen in complexen met levensloopbestendige woningen, bij voorkeur in de buurt van voorzieningen. Samenwerking met zorgpartijen maakt het aanbod compleet.

Een groeiend aantal huurders heeft moeite om rond te komen. Om onze woningen betaalbaar te houden voor onze primaire doelgroep houden wij ons aan het Sociaal Huurakkoord. De afgelopen jaren hebben we zelfs een nog gematigder huurbeleid gevoerd. Meer dan 90 procent van onze woningvoorraad ligt qua huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens en meer dan 80 procent onder de lage aftoppingsgrens en dat willen we zo houden. Daarnaast verduurzamen wij onze woningen om het energieverbruik en de kosten hiervan in te perken.

Wij zijn voornemens om de woningen aan het Gasthuisplantsoen 2-50 in twee fasen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Er zullen in de periode tot 2027 in dit project 25 woningen gesloopt worden. Hiervoor in de plaats komen 50 levensloopbestendige en energiezuinige appartementen. Voor de periode na 2027 zijn er plannen om nog eens 30 woningen te slopen en hiervoor 30 levensloopbestendige en energiezuinige appartementen terug te bouwen. Wij wijzen onze sociale huurwoningen toe volgens de Europese toewijzingsregels.

We investeren in leefbare en gemengde wijken

We zijn succesvol als:

- De problematiek die kan optreden rondom kwetsbare bewoners beheersbaar is en blijft.
- De ontmoetingsruimtes die we in onze buurten beschikbaar stellen regelmatig gebruikt worden.
- De leefbaarheidssituatie in Meerssen volgens de Leefbaarometer goed blijft.

Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe. Dit kan het evenwicht in een buurt of wijk verstoren en voor overlast of andere problemen op het gebied van leefbaarheid zorgen. Samen met onze maatschappelijke partners proberen we zo veel mogelijk maatwerk te leveren voor mensen met beperkingen door ouderdom of handicap, verblijfsgerechtigden, relatiebrekers en mensen die uitstromen uit beschermd wonen. Wij willen hen gespreid over ons werkgebied huisvesten, zodat ze dicht bij (mantel)zorg en voorzieningen wonen en er geen opeenstapeling van problemen optreedt. Omdat minder dan 20 procent van de woningen in de gemeente Meerssen in ons bezit is, is dit een grote uitdaging, maar tot nu toe is de problematiek die kan optreden rondom kwetsbare bewoners beheersbaar.

Ook stimuleren we de sociale cohesie in buurten door ruimtes beschikbaar te stellen voor ontmoeting, verbinding en versterking van de buurt. Voorbeelden daarvan zijn De Ketel in Meerssen en Ut Zaelke in Bunde: plekken waar bewoners activiteiten ontplooiën, elkaar helpen, eenzaamheid wordt bestreden en men met elkaar in gesprek gaat over wat er speelt in de buurt.

Samen met huurders en netwerkpartners zorgen we ervoor dat onze buurten schoon, heel en veilig zijn en blijven. In hoeverre we erin slagen onze wijken leefbaar te houden, is af te lezen uit de zogenaamde Leefbaarometer. Deze geeft op basis van 100 objectieve indicatoren een inschatting van de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Volgens de Leefbaarometer is de leefbaarheidssituatie in de verschillende kernen van de gemeente Meerssen goed tot zeer goed.

We blijven onze dienstverlening ontwikkelen

We zijn succesvol als:

- We het KWH-Huurlabel kunnen continueren.
- Huurders gebruik maken van onze digitale dienstverlening.
- We huurders die moeite hebben met de digitalisering ook kunnen blijven bedienen.

We richten processen en procedures zodanig in dat elke stap meerwaarde biedt voor onze huurders. Daarbij werken we samen met externe aannemers. Hun medewerkers zijn, net zo goed als onze eigen medewerkers, ons visitekaartje. Zij komen immers bij de huurder thuis. Het is dus van belang om de onderlinge samenwerking goed te stroomlijnen. In hoeverre we daarin slagen, meten we af aan de waardering van onze huurders voor onze dienstverlening. De kwaliteit van onze dienstverlening laten we onderzoeken door KWH. De afgelopen jaren hebben we steeds met goede resultaten het KWH-Huurlabel gecontinueerd.

In de communicatie met onze huurders maken we onder andere gebruik van onze website en de WocoAPP. Maar ook voor huurders die moeite hebben met digitalisering blijven we bereikbaar.

Recensie

Wonen Meerssen is ruim 100 jaar actief in de gemeente Meerssen en bezit ruim 1.500 woningen, zorgeenheden, bedrijfsmatig vastgoed (BOG), garages, maatschappelijk vastgoed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed (ZOG). De corporatie is de grootste verhuurder in Meerssen.

Voorgaande visitatie

Wonen Meerssen is in 2019 gevisiteerd over de jaren 2015 tot en met 2018. De toenmalige visitatiecommissie zag in Wonen Meerssen een lokaal verankerde corporatie die maatschappelijk gezien van grote betekenis was door de inzet voor belangrijke opgaven als betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Ondanks dit positieve beeld gaf de visitatiecommissie Wonen Meerssen enkele aandachtspunten mee voor de beleidsagenda. De belangrijkste daarvan waren:

- Leg nadrukkelijker en explicieter het verband tussen de (beoogde) maatschappelijke effecten en de volkshuisvestelijke prestaties in zowel prognose (onder andere begrotingen, investeringsbesluiten) als verantwoording (onder andere jaarverslagen, website). De toekomstige woonvisie van de gemeente en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken bieden daar eveneens gelegenheid voor.
- Structureer het overleg met zorg- en welzijnspartijen en breidt de verbindende functie verder uit.

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie is gebleken dat Wonen Meerssen duidelijk met de aandachtspunten aan de slag is gegaan. Er is bijvoorbeeld een veel duidelijkere visie over hoe de samenwerking met belanghebbenden moet worden vormgegeven om het hoofd te bieden aan de opgaven. Met name op het gebied van leefbaarheid is de samenwerking met partijen uit het sociale domein immers heel belangrijk. Ook is Wonen Meerssen in met name haar begrotingen veel duidelijker over welke opgaven zij ziet en wat Wonen Meerssen voor inzet gaat plegen. Hierdoor is het verband tussen opgaven, inzet en maatschappelijke waarde makkelijker te leggen.

In de voor deze visitatie geschreven position paper gaat de bestuurder in op de belangrijkste speerpunten. Dit zijn tevens de belangrijkste opgaven. Het gaat om:

- Het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen
- Zorgen voor voldoende geschikte en betaalbare woningen
- Investeren in leefbare en gemengde wijken
- Onze dienstverlening blijven ontwikkelen.

De visitatiecommissie is van mening dat de beschreven opgaven (speerpunten) toepasselijk zijn voor de omgeving waarin Wonen Meerssen opereert. Ze zijn ook herkenbaar in het beleid. Wonen Meerssen heeft bovendien goed ingezet op de speerpunten. Zo is gedurende de visitatieperiode volop ingezet op verduurzaming. Een uitdaging waarmee men echter te maken kreeg was dat de uitvoering projecten veel duurder is geworden en ook een langere doorlooptijd kennen. Dit is het gevolg van gestegen prijzen van materiaal en arbeid, schaarheid van materialen en personeel én de gestegen rente. De visitatiecommissie waardeert het dat Wonen Meerssen, om toch versneld te kunnen verduurzamen en tegelijkertijd te blijven investeren in woningverbetering, de vrijkomende middelen door de afschaffing van de verhuurdersheffing gaat inzetten. Door ook aanvullende financiering aan te vragen vanuit haar goede vermogenspositie, laat Wonen Meerssen zien goed in te zetten op vermogensverruiming.

Wonen Meerssen heeft wendbaarheid getoond

Een bijzonderheid waarmee Wonen Meerssen te maken heeft, is dat er in het recente verleden sprake was van geprognosticeerde krimp. Dit is inmiddels achterhaald. Momenteel is binnen het werkgebied sprake van een lichte afname tot wel een stabilisering van het aantal huishoudens. Wonen Meerssen heeft in de ogen van de visitatiecommissie aanpassingsvermogen getoond door minder in te zetten op standaard kwantitatieve toevoegingen van woningen. Daarentegen is juist, vanuit een goede samenwerking en omgevingsanalyse, ingezet op structuurversterkende en kwalitatief goede nieuwbouw die ook gemiddeld genomen de steeds ouder wordende inwoner van Meerssen kan bedienen.

Wonen Meerssen zet in op verdieping en versterking van samenwerking met sociale partners

De verankering in de maatschappij was altijd al een sterk punt van Wonen Meerssen. Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie toch ook duidelijk dat Wonen Meerssen de accenten verlegt naar meer verbinding met het sociale domein. De onderkant van de maatschappij lijkt volgens de corporatie te verzwakken, dit wordt versterkt door de afnemende mogelijkheden tot differentiatie. Wonen Meerssen gaat met deze uitdaging om door (nog) meer dan in het verleden in te zetten op samenwerking met de belanghebbenden in het sociale domein. Op deze wijze wordt goed ingespeeld op de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid. Er is immers sprake van toenemende leefbaarheidsproblematiek door de groeiende groep zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen, die opgevangen dienen te worden door de wijk onder het mom van 'langer zelfstandig thuis wonen'. Ook zet de toegenomen concentratie van mensen met een zorgvraag de leefbaarheid in de wijken onder druk, waardoor het belangrijk is de situatie goed te monitoren en tijdig in samenwerking met de partners maatregelen te treffen. Een dilemma waar Wonen Meerssen, net als veel andere corporaties, mee te maken kreeg was het in balans houden van de inzet voor bijzondere doelgroepen met die voor de reguliere doelgroep. Wonen Meerssen is hier in de ogen van de visitatiecommissie goed in geslaagd.

Wonen Meerssen is een lerende organisatie die medewerkers heeft voorbereid op de veranderende opgaven

De veranderingen in de opgaven stellen ook nieuwe eisen aan de wijze van samenwerking én de organisatie van Wonen Meerssen. De visitatiecommissie vindt het daarom een goed teken dat Wonen Meerssen heeft geleerd dat het nodig is tijdig in te zetten op meer netwerksamenwerking met zorg- en welzijnspartijen. Om deze samenwerking ook intern te kunnen faciliteren en om als organisatie wendbaar te zijn in het geval van nieuwe ontwikkelingen, heeft Wonen Meerssen bovendien aandacht gegeven aan de maatschappelijke capaciteit. Enerzijds is ingezet op de ontwikkeling van personeel en anderzijds op het principe van 'boeien en binden' om de medewerkers ook tijdens hun ontwikkeling vast te kunnen houden.

Ook in de samenwerking met de gemeente zijn leerpunten geweest. Wonen Meerssen. Er is geleerd dat men als corporatie en gemeente flexibel moet blijven samenwerken en niet te verschieten in ergernissen. De lokale politiek moet verder in brede zin als partner goed betrokken worden. In deze geest heeft Wonen Meerssen afspraken gemaakt over de haalbaarheid van de prestatieafspraken en is ook meer afgesproken wat de gemeente zal leveren. De wederkerigheid is hiertoe toegenomen, maar deze kan nog worden vergroot.

Ook de RvC heeft een duidelijke ontwikkeling gemaakt in haar maatschappelijke oriëntatie. Hierdoor is ook vanuit het toezicht meer geborgd dat Wonen Meerssen op maatschappelijke gebied de belangen van de huurders goed meeneemt en de juiste maatschappelijke keuzen maakt. De

RvC had als aandachtspunt de Toezichtsvisie. Deze is aangepast en ook getoetst door de VTW. De VTW heeft deze positief beoordeeld.

Richting de toekomst

Samenvattend is de visitatiecommissie van mening dat Wonen Meerssen een corporatie is die duidelijk maatschappelijke waarde realiseert, goed verankerd is in de lokale samenleving en ook de organisatie ontwikkelt om wendbaar te zijn. De corporatie is hierdoor in een goede uitgangspositie om de opgaven samen met de belanghebbenden op te pakken. Bij een lerende organisatie is er echter behoefte aan verbetermogelijkheden. Daarom wil de visitatiecommissie Wonen Meerssen de volgende punten voor de beleidsagenda meegeven:

- Zet de lijn om de samenwerking met instellingen in het sociaal domein te intensiveren door
- Blijf ondanks het uitblijven van een duidelijke visie op wat zorgpartijen verwachten van Wonen Meerssen in gesprek en probeer samen meer duidelijkheid over de visie ten aanzien van wonen en zorg te realiseren. Dit faciliteert een intensivering van de samenwerking
- Probeer de gezamenlijke opgaven meer wederkerig te maken door in overleg met gemeente te treden.



Visitatie in één oogopslag

Wonen Meerssen 2019 – 2022

Wonen Meerssen heeft 1.867 verhuureenheden, waarvan 176 intramurale zorgenheden



Maatschappelijke waarde

Goed

- Wonen Meerssen heeft op alle opgaven maatschappelijke waarde geleverd, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, huisvesting van bijzondere doelgroepen en maatwerk bij een persoonlijke schuldenaanspak
- Wonen Meerssen heeft geleerd dat flexibiliteit cruciaal is een continue veranderde omgeving
- Wonen Meerssen moet de huurdersvertegenwoordiging goed blijven meenemen in de redenen van het huurbeleid gericht op de huidige en toekomstige huurders



Maatschappelijke verankering

Goed

- Wonen Meerssen is duidelijk lokaal verankerd en werkt met een groot aantal partijen samen
- Wonen Meerssen heeft tijdig en goed ingezet op verdieping van de samenwerking in het sociale domein
- Samenwerking kan verder groeien door een visie op wonen en zorg te ontwikkelen



Besturing

Goed

- Wonen Meerssen heeft op goede wijze haar strategie bepaald door het betrekken van huurders en de interne organisatie (RvC en medewerkers)
- Medewerkers worden goed betrokken bij het monitoren van de organisatiedoelstellingen en kunnen op een voldoende laag niveau in de organisatie beslissingen nemen
- Wonen Meerssen stuurt tijdig bij indien daar aanleiding voor is



Maatschappelijke capaciteit

Goed

- Wonen Meerssen heeft een gezonde financiële positie die past bij de opgaven
- Wonen Meerssen neemt bij haar vermogensinzet duidelijk maatschappelijke belangen mee
- Wonen Meerssen heeft oog voor de wendbaarheid van de organisatie zodat zij ook de toekomstige opgaven het hoofd kan bieden



Wonen Meerssen heeft duidelijk maatschappelijke waarde geleverd. De corporatie zet zich vanuit een goed besef van wat lokaal nodig is in voor de diverse opgaven en bereidt de corporatie goed voor op de veranderingen in de opgaven door in te zetten op het zijn van een lerende organisatie en met oog voor de ontwikkeling van medewerkers

1

Probeer de gezamenlijke opgaven nog meer wederkerig te maken door met name met de gemeente hierover te overleggen en afspraken te maken.

2

Hou continu in de gaten of er nog een match is tussen de organisatie haar mogelijkheden en de opgaven.

3

Blijf in gesprek met zorgpartijen en probeer samen met hen meer duidelijkheid te realiseren in de visie ten aanzien van wonen en zorg. Dit faciliteert een intensivering van de samenwerking.

1 Maatschappelijke verankering

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

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld en in beeld gebracht hoe huurders en samenwerkingspartners de prestaties op de betreffende opgaven waarderen. Bovendien heeft de visitatiecommissie samen met de woningcorporaties, de huurders en de samenwerkingspartners leer- en verbeterpunten voor de toekomst geïdentificeerd. De visitatiecommissie heeft samen met Wonen Meerssen de opgaven geselecteerd (zie tabel 1.1):

Tabel 1.1: Geselecteerde opgaven Maatschappelijke waarde

Nr.	Opgaven
1.	De beschikbaarheid van de woningvoorraad en de passendheid voor diverse doelgroepen
2.	De betaalbaarheid van de woningvoorraad
3.	De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
4.	De leefbaarheid in wijken en buurten

1.1 Opgave 1: De beschikbaarheid van de woningvoorraad en de passendheid voor diverse doelgroepen scoort 'Goed'

De opgave voor Wonen Meerssen

Wonen Meerssen heeft als opgave zich in te zetten voor de beschikbaarheid van de woningvoorraad. Het portefeuillebeleid (2021), dat Wonen Meerssen uitvoert om de beschikbaarheid te vergroten, houdt rekening met actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Vanuit dit beleid wordt niet verwacht dat in de visitatieperiode de vraag naar sociale huurwoningen zal afnemen, maar er is ook geen grote stijging voorzien. Dit heeft als gevolg dat de kernvoorraad van de corporatie in stand wordt gehouden. De prognose uit de portefeuillestrategie is dat tot aan 2030 er 35 woningen toegevoegd dienen te worden aan de woningvoorraad. Hiertegenover staat een eerdere vraagraming van de gemeente waarin oorspronkelijk werd gestuurd op het toevoegen van 100 sociale huurwoningen.

Tot slot wordt Wonen Meerssen geconfronteerd met een toenemende vraag naar het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals statushouders of personen die uitstromen uit intramurale woonvormen.

Context: ontwikkelingen in Meerssen

In het werkgebied van Wonen Meerssen is sprake van een stabilisering tot lichte afname van het aantal huishoudens. Tot 2030 zijn 155 woningen minder nodig. Dit heeft tot gevolg dat er weinig behoefte is aan een kwantitatieve toevoeging van woningen. Daarentegen bestaat de behoefte in te zetten op structuurversterkende en kwalitatief goede nieuwbouw. In de gemeente Meerssen dient er volgens de Woondeal Limburg een netto toevoeging van 83 woningen plaats te vinden, waarvan ongeveer 60 woningen tot het goedkope segment moeten behoren. De gemiddelde inwoner van Meerssen wordt ouder, waardoor er een grotere behoefte is aan het toevoegen van woonvormen die bij deze doelgroep passen.

Het beleid van Wonen Meerssen

Wonen Meerssen zette gedurende de visitatieperiode, vanwege de verwachte geringe netto toename in het aantal woningen, vooral in op kwaliteitsverbeteringen van woningen en het aanpassen van het type woning naar de vraag van de bewoners. Hierdoor sluit de beschikbaarheid qua type woning beter aan op de opgave. Daarnaast zet Wonen Meerssen, gezien de veranderende kwalitatieve vraag, in op het bouwen van geclusterde en levensloopbestendige woningen. Deze woningen dienen zich dichtbij voorzieningen te bevinden om ouderen en zorgbehoevenden beter te ondersteunen. Wonen Meerssen heeft de woningvoorraad door middel van kleine aanpassingen of tijdens grootschalige renovatie levensloopbestendig gemaakt.

Bij toekomstig beleid volgt Wonen Meerssen haar eigen portefeuillestrategie en vraagramingen in nauwe overeenstemming met de gemeente.

Aanpak scheefwonen

Op het gebied van scheefwonen trekt Wonen Meerssen samen op met gemeente Meerssen en Thuis in Limburg. Met deze partijen wordt ingezet op het faciliteren van doorstroming ter bestrijding van scheefwonen. Dit wordt gedaan door huurders actief te benaderen.

Wonen en zorg

Op het gebied van wonen en zorg werkt Wonen Meerssen samen met verschillende zorgpartijen en biedt de corporatie woningen aan voor mensen met een reguliere zorgvraag, fysieke of mentale beperking. Daarnaast houdt Wonen Meerssen rekening met de zorgvraag van huurders bij renovatie van woningen en het realiseren van nieuwbouw. Wonen Meerssen werkt samen met verschillende zorgpartners bij het realiseren van verpleeg- of verzorgingsplaatsen. Met Envida wordt bijvoorbeeld samengewerkt in de complexen Beukeloord en De Wilgenhof waar meer dan honderd zorgplaatsen te vinden zijn. Verder wordt samengewerkt met Radar en Ut Zunneke omtrent zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Mensen met een lichamelijke beperking kunnen terecht in de panden van Wonen Meerssen bij zorgpartij SGL in Bunde.

Bijzondere doelgroepen

Wonen Meerssen dient een deel van de woningen toe te wijzen aan statushouders en urgent woningzoekenden. Wat betreft statushouders is er nagenoeg voldaan aan de taakstelling; in totaal zijn gedurende de visitatieperiode 70 woningen toegekend. De corporatie heeft daarmee elk jaar van de visitatieperiode aan de taakstelling voldaan. Daarnaast heeft Wonen Meerssen woningen beschikbaar gesteld aan huurders die door andere redenen tot de groep urgente woningzoekenden behoorden. Voor alle personen die urgentie aanvroegen heeft Wonen Meerssen binnen een half jaar een woning weten te vinden. Op initiatief van Wonen Meerssen is er gesproken over beleid voor woonwagenbewoners, maar concreet beleid is er nog niet.

Wat waren de obstakels en hoe zijn deze opgelost?

Wonen Meerssen geeft aan dat er een aantal (externe) factoren is die het realiseren van de opgave bemoeilijken. Een daarvan is nationale wetgeving. Bouw van middenhuurwoningen mag bijvoorbeeld niet door de huidige woningwet, terwijl er een zeer grote behoefte bestaat voor dit soort woningen. Ook flora- en faunawetgeving en parkeernormen zorgt voor vertraging van bouw- of renovatieprojecten. Verder zorgt vergrijzing ervoor dat Wonen Meerssen zich moet focussen op het bouwen van nultredenwoningen. Dit vroeg om een aanpassing in de portefeuillestrategie.

Wat is er geleerd door de corporatie?

Er is geleerd dat men als corporatie en gemeente flexibel moet blijven samenwerken en niet te verschieten in ergernissen. De lokale politiek moet als partner goed betrokken worden. In deze geest heeft Wonen Meerssen afspraken gemaakt over de haalbaarheid van de prestatieafspraken.

1.1.1 Hoe waarderen de gemeente, huurders en overige samenwerkingspartners de resultaten?

De huurders en overige samenwerkingspartners geven aan tevreden tot zeer tevreden te zijn over de prestaties van Wonen Meerssen op het gebied van beschikbaarheid. Zo zijn de huurders erg te spreken over het project op het Gasthuisplantsoen. De overige belanghebbenden wijzen op de persoonlijke aanpak voor jongeren met een zorgindicatie in geclusterde woonvormen. De gemeente zou graag enige verbetering zien in de mate van inzet op het toevoegen van woningen. Men beseft dat de mate waarin Wonen Meerssen hiertoe in staat is samenhangt met de omvang en capaciteit van de corporatie. Verder hangt het geringe aantal toegevoegde woningen sterk samen met het feit dat er tot 2021 sprake was van krimp in de regio.

1.2 Opgave 2: Betaalbaarheid van de woningvoorraad scoort 'Goed'

De opgave voor Wonen Meerssen

Wonen Meerssen hecht veel waarde aan het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Wonen Meerssen heeft daarom als streven dat 90% van de woningen binnen het betaalbare segment valt, dat wil zeggen onder de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast vindt Wonen Meerssen dat woningen die betaalbaar zijn, ook betaalbaar dienen te blijven. Om dit te bereiken zet de corporatie in op het volgen van een gematigd huurbeleid zoals beschreven staat in het Huurakkoord 2018-2021. Hierin staat onder andere dat huurverhoging maximaal inflatievolgend mag zijn en dat Wonen Meerssen een gemiddelde streefhuur handhaaft die 70% van de maximale huur bedraagt. Verder worden er, waar mogelijk, niet-DAEB woningen (vrije sector) verhuurd aan huurders uit het middenhuursegment.

Context: ontwikkelingen in Meerssen

Binnen de gemeente Meerssen is het onderwerp scheefwonen een prominent thema. Met name de goedkope scheefhuur is hoog in vergelijking met de rest van Limburg. Daarnaast is bekend dat in Meerssen huurders tussen wal en schip vallen wanneer het gaat om het vinden van woningen in het middenhuursegment. Verder hebben externe factoren, zoals de oorlog in Oekraïne, invloed op de betaalkracht van huurders door toedoen van stijgende woonlasten.

Het beleid van Wonen Meerssen

Voor het toewijzen van huurwoningen wordt door Wonen Meerssen gebruik gemaakt van wettelijk verplichte toewijzingsregels. Daarbij hanteert Wonen Meerssen een passendheidstoets: minimaal 95% van de woningen moeten passend toegewezen worden. Wat betreft de huurprijzen vallen deze binnen de 80/10/10 regeling: 80% van de woningen vallen onder de eerste aftoppingsgrens, 10% onder de tweede aftoppingsgrens en 10% onder de liberalisatiegrens.

De huurverhoging van Wonen Meerssen bedroeg in de visitatieperiode de volgende percentages: 1,6% in 2019, 2% in 2020, 0% in 2021 (huurbevrozing) en 1,1% in 2022. Deze percentages liggen consistent lager dan het inflatiepercentage. De streefhuren liggen voor verschillende typen

woningen tussen de 70% en 100% van de maximaal redelijke huur. Wonen Meerssen heeft hierdoor aan de opgave voldaan.

Schuldenaanpak

Wonen Meerssen heeft te maken met lage huurachterstanden. Ondanks de verhoogde woonlasten is er bij de corporatie sprake van een dalende trendlijn die in 2022 uitkomt op een totaal van 0,23% van de totale huurinkomsten. Wat betreft huurachterstanden heeft Wonen Meerssen de situatie vooralsnog dus goed onder controle. Dit heeft te maken met het feit dat mensen uit de gemeente elkaar veelal kennen en dat er via huisbezoeken persoonlijk contact gemaakt wordt. Gedurende de visitatieperiode zijn er slechts twee huisuitzettingen geweest.

Wat waren de obstakels en hoe zijn deze opgelost?

De grootste obstakels waar Wonen Meerssen mee te maken heeft gekregen, wat betreft het thema betaalbaarheid, zijn de stijgende kosten voor energie en levensonderhoud. Hier werd in eerste instantie een stijging in huurachterstanden verwacht. Deze stijging heeft echter (nog) niet plaatsgevonden. Verder heeft Corona ook voor Wonen Meerssen voor de nodige uitdaging gezorgd. De corporatie heeft zich snel aangepast en is onder andere overgegaan op een model van hybride werken.

Context: ontwikkelingen in Meerssen

De gemeente Meerssen zet, in het kader van verbeteren van de woningkwaliteit, in op een kwaliteitsslag van de bestaande voorraad. Dit houdt in dat het bezit van woningbouwcorporaties verduurzaamd dient te worden. Dit betekent ook dat incurante woningen gesloopt dienen te worden. Verder heeft de gemeente Meerssen in 2021 de transitievisie vastgesteld. Dit stelt inwoners in staat om toekomstbestendige keuzes in de verduurzaming van hun woning te maken.

1.2.1 Hoe waarden de gemeente, huurders en overige samenwerkingspartners de resultaten?

Over de gehele linie zijn de samenwerkingspartners van Wonen Meerssen tevreden over de betaalbaarheid van de huurwoningen. Ook wordt volgens de huurdersvereniging goed beleid gevoerd met betrekking tot huurachterstanden. Volgens de gemeente en overige belanghebbende heeft Wonen Meerssen schuldenproblematiek goed in beeld. De huurprijzen zijn sociaal en de corporatie heeft oog voor de huurder.

Een thema dat door de huurdersbelangenvereniging is uitgelicht, is de huurverhoging in 2023. Hier wordt door huurdersbelangenvereniging opgemerkt dat Wonen Meerssen mogelijk bezig is met een inhaalslag. Als rechtvaardiging voor deze verhoging wordt door de bestuurder van Wonen Meerssen de vergelijking getrokken met huurverhogingen elders in Nederland. Ook wordt door Wonen Meerssen het gematigd huurbeleid van de afgelopen jaren als argument naar voren gebracht ter verdediging van de huidige huurprijsstijging. Huurdersbelangenvereniging Meerssen wijst echter op het belang van de lokale huurder en is van mening dat Wonen Meerssen over grote reserves beschikt waardoor een huurprijsstijging niet noodzakelijk is.

1.3 Opgave 3: Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad scoort 'Goed'

De opgave voor Wonen Meerssen

Wonen Meerssen erkent de grote opgave die er ligt op het gebied van verduurzaming en kwalitatieve woningverbetering. De corporatie heeft als doel om in 2030 gemiddeld label A te hebben van de woningvoorraad. Daaropvolgend streeft de corporatie ernaar om in 2050

energie neutraal te zijn. Op korte termijn dienen eerst de 'EFG-labels' verduurzaamd te worden. Het aantal woningen met deze labels was in 2022 nog beperkt. Wonen Meerssen stelt ook als doel om alle nieuwbouwprojecten te laten voldoen aan de BENG-norm en wil de conditiescore van haar woningen structureel meten. Aan de hand van deze scores wil de corporatie in 2023 een plan van aanpak gereed hebben om de gemiddelde score van haar bezit naar 3 of lager te krijgen. Dit wordt gemeten volgens de NEN-2767 methodiek die op een schaal van 1 tot 6 aangeeft wat de conditie van een woning is.

Het beleid van Wonen Meerssen

Wonen Meerssen verduurzaamt woningen met een 'EFG'-label kort na de visitatieperiode. Dit doet de corporatie bij renovatie of bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Een maatregel hierbij is het plaatsen van zonnepanelen. In de visitatieperiode heeft Wonen Meerssen op 180 woningen zonnepanelen geplaatst waarvoor geringe huurverhoging is gevraagd. Op deze manier worden woonlasten laag gehouden. Bij mutatie worden huren vervolgens waar mogelijk verhoogd.

Daarnaast stimuleert Wonen Meerssen, met behulp van energiecoaches, huurders om zelf bewuste keuzes te maken omtrent energiegebruik en energiebesparing. Dit doet de corporatie in samenwerking met de gemeente. Door de genomen maatregelen en reeds uitgevoerde renovatieprojecten ligt Wonen Meerssen goed op koers om aan haar 2030 doelstelling te voldoen.

Woningkwaliteit

Wat betreft de kwaliteit van de woningen (NEN-2767 score) heeft Wonen Meerssen in 2022 32 woningen verbeterd naar een score van 3. Hiermee blijven, op een bezit van 1.517 woningen, nog slechts 56 woningen over met een kwaliteitsscore van 4. Daarmee heeft Wonen Meerssen ruimschoots voldaan aan haar doelstelling voor een gemiddelde kwaliteitsscore van 3 in 2023. In de komende jaren zullen ook de overige 56 woningen worden aangepakt.

Wat waren de obstakels en hoe zijn deze opgelost?

Bij de verduurzamingsopgave heeft Wonen Meerssen last gehad van nationale wetgeving op het gebied van stikstof en op het gebied van flora en fauna. Ook het tekort aan bouw personeel en het duurder worden van materialen heeft zijn weerslag gehad op de begroting.

Wat is er geleerd door de corporatie?

Wonen Meerssen geeft aan dat het aanpakken van de opgaven vraagt om flexibiliteit en het kunnen schuiven van middelen. Wonen Meerssen heeft dit gedaan en heeft zodoende laten zien wendbaar te zijn om deze opgave aan te pakken. Door het maken van meerjarige afspraken met aannemers bouwt Wonen Meerssen meer zekerheid in dat de verduurzamingsopgave ook in de komende jaren wordt afgerond.

1.3.1 Hoe waarden de gemeente, huurders en overige samenwerkingspartners de resultaten?

De samenwerkingspartners zijn erg tevreden over de inzet van Wonen Meerssen op het thema duurzaamheid. Er wordt aangegeven dat de corporatie de opgave goed voor ogen heeft en hier gestaag mee aan de slag is gegaan. De huurdersvereniging is buiten het tempo ook tevreden over de lage kosten van renovatie en het aanbrengen zonnepanelen. Bij de gemeente leeft hetzelfde sentiment. De overige belanghebbenden geven aan dat de staat van de woningen goed is en dat Wonen Meerssen haar best doet om dit ook zo te houden.

1.4 Opgave 4: Leefbaarheid in wijken en buurten scoort 'Goed'

De opgave voor Wonen Meerssen

Zoals geschetst in de context krijgt ook Wonen Meerssen te maken met een groeiende groep kwetsbare bewoners. Om de toestroom van deze groep niet uit te laten monden in leefbaarheidsproblematiek werkt Wonen Meerssen graag samen met zorg- en welzijnsinstanties in de regio. Om sociale cohesie te bevorderen en een hechte gemeenschap te behouden zet Wonen Meerssen in op het faciliteren van ontmoetingsruimten zoals buurthuizen. In het verlengde hiervan worden er leefbaarheidsinitiatieven georganiseerd. Deze dienen om de leefbaarheid, die hoog scoort onder zittende huurders, ook op een hoog niveau te houden.

Het beleid van Wonen Meerssen

Wonen Meerssen zet in op het schoon, heel en veilig houden van haar buurten en wijken. Om status van de leefbaarheid te kunnen meten gebruikt Wonen Meerssen de 'Leefbaarometer'. In de kernen waar Wonen Meerssen bezit heeft scoren wijken en buurten, volgens deze tool, 'goed' tot 'zeer goed'. Hiermee voldoet Wonen Meerssen aan haar doelstelling om de leefbaarheidsproblematiek wijken in bedwang te houden. Om te voorkomen dat er door de instroom van bijzondere doelgroepen leefbaarheidsproblematiek ontstaat past Wonen Meerssen differentiatie toe. Voor de zittende huurder worden door Wonen Meerssen verschillende leefbaarheidsinitiatieven georganiseerd. Voorbeelden hiervan zijn een burendag en een initiatief om de speeltuin op te knappen in samenwerking met maatschappelijke partners. Om sociale cohesie te bevorderen stelt Wonen Meerssen verder ruimten beschikbaar in buurthuizen verspreid over de verschillende kernen. Normaal gesproken vinden hier leefbaarheidsinitiatieven plaats, door corona waren dit er echter minder dan normaal.

Context: ontwikkelingen in Meerssen

Meerssen als gemeente kent geen grootschalige leefbaarheidsproblematiek. Ondanks dat er sprake is van een kleinschalige en hechte gemeenschap, wordt Meerssen in de komende jaren toch geconfronteerd met een toenemende taakstelling voor statushouders. Daarnaast zorgt landelijk beleid ervoor dat individuen zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen. Met name individuen met een mentale zorgindicatie die voorheen intramuraal werden opgevangen.

Wat waren de obstakels en hoe zijn deze opgelost?

Er wordt door Wonen Meerssen gewezen op de groeiende groep zorgbehoevenden en bijzondere doelgroepen die opgevangen dienen te worden in de wijk. De onderkant van de maatschappij lijkt volgens de corporatie te verzwakken. Door afnemende mogelijkheden om te differentiëren, als gevolg van regelgeving, wordt het effect versterkt waardoor meer leefbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Desondanks probeert Wonen Meerssen bij plaatsing van bewoners zo goed mogelijk rekening te houden met de spreiding.

1.4.1 Hoe waarden de gemeente, huurders en overige samenwerkingspartners de resultaten?

Alle samenwerkingspartners zijn wederom tevreden met de inzet van Wonen Meerssen op het gebied van leefbaarheid. De corporatie is diep geworteld in de lokale gemeenschap en organiseert sociale activiteiten om de sociale cohesie te bevorderen. De spreiding van statushouders en verwarde personen gebeurt op een verantwoorde manier. Binnen Meerssen zijn geen plekken waar de leefbaarheidsproblematiek uit de hand dreigt te lopen. Er wordt echter wel aangegeven dat Wonen Meerssen aandacht dient te hebben voor het feit dat mensen met een zorgindicatie ook behoefte hebben aan het deelnemen aan de leefbaarheidsinitiatieven.

1.5 Wonen Meerssen scoort 'Goed' op Maatschappelijke waarde

De visitatiecommissie beoordeelt de Maatschappelijke waarde van Wonen Meerssen als 'Goed'. De corporatie heeft over de volle breedte goed uitvoering gegeven aan de opgaven en hierdoor duidelijk maatschappelijke waarde geleverd. De belanghebbenden zijn bovendien ook tevreden tot zeer tevreden over Wonen Meerssen.

De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten meegeven. Sterke punten zijn punten die Wonen Meerssen goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) heeft uitgevoerd. Punten die men aandacht moet geven zijn punten die of onvoldoende zijn uitgewerkt (oranje) of zo belangrijk dat men ze continu in de gaten moet houden (groen). In de kolom 'geleerd' staan de punten opgesomd die Wonen Meerssen bij het oppakken van de opgaven en het omgaan met uitdagingen tijdens de visitatieperiode heeft opgestoken. Deze zijn groen van kleur.

Tabel 1.2: Overzicht sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten Maatschappelijke waarde

Maatschappelijke waarde		
Sterk	Aandacht geven	Geleerd
Een goede inzet op het thema verduurzaming.	In dialoog blijven over de noodzaak van huurverhogingen met de huurders(vereniging).	Flexibiliteit en begrip zijn cruciaal in het fungeren in een veranderlijke omgeving.
De huisvesting van een groot aantal bijzondere doelgroepen naar omvang van bezit.	Proces rondom de prestatieafspraken.	
Persoonlijke schuldenaankpak.	Omgaan met uitdagingen die voortkomen uit nationale wetgeving.	
	Stijgende bouwkosten/woonlasten	

2 Maatschappelijke verankering

Het visitatieveld maatschappelijke verankering richt zich op het netwerk waarin Wonen Meerssen actief is. Met welke partijen werkt de corporatie samen? Maatschappelijke verankering richt zich ook op de invloed van huurders, huurdersorganisatie(s) en andere belanghebbenden op de corporatie, en hoe concreet en tastbaar deze is.

2.1 De visie van Wonen Meerssen op maatschappelijke verankering

Wonen Meerssen zet zich samen met lokale partners in voor haar doelgroep. De manier om een solide maatschappelijke verankering te bereiken is, volgens Wonen Meerssen, om de dialoog met stakeholders levend te houden en de suggesties uit de samenleving serieus te nemen. Wonen Meerssen is zich bewust van het belang van samenwerking bij het realiseren van de opgaven en de invloed die externe organisaties kunnen hebben op de mate waarin de corporatie aan haar eigen doelstellingen kan voldoen. De belangrijkste stakeholders in het netwerk zijn om deze reden door Wonen Meerssen geïdentificeerd in de vorm van de 'community'. De community wordt door Wonen Meerssen omschreven als een groep mensen die samen hetzelfde doel willen bereiken. Wonen Meerssen vliegt dit begrip breed aan en rekent verschillende soorten partijen tot deze community. De belangrijkste stakeholders betreffen volgens de corporatie de huurders, medewerkers, leveranciers, decentrale en nationale overheden en inwoners van Meerssen.

2.2 Wonen Meerssen en het netwerk

Wonen Meerssen overlegt met en raadpleegt de Huurdersbelangenvereniging Meerssen

Wonen Meerssen heeft in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd in welke mate en op welke manier de huurdersbelangenvereniging input mag leveren op het beleid van de corporatie. Het zijn zaken zoals huurverhoging, groenvoorziening, renovatie en inspraak over projecten. De huurdersbelangenvereniging overlegt structureel met Wonen Meerssen: zes maal per jaar met het managementteam en twee maal per jaar met de raad van commissarissen.

De huurdersbelangenvereniging geeft aan dat er een zakelijke en goede relatie is met Wonen Meerssen. De directeur-bestuurder heeft bijvoorbeeld een open, zakelijke en prettige houding richting de huurdersbelangenvereniging. Hiernaast geeft de huurdersbelangenvereniging aan dat er weinig structureel contact is met de uitvoerende laag van Wonen Meerssen. Dit wordt door de huurdersvereniging niet als belemmerend ervaren, aangezien het contact op bestuursniveau goed en voorspoedig verloopt.

Wonen Meerssen overlegt en raadpleegt de bewonerscommissies & buurtnetwerken

Er is een aantal bewonerscommissies actief die Wonen Meerssen bijstaan met gevraagd en ongevraagd advies op wijk en/of complexniveau. Het managementteam van Wonen Meerssen overlegt minimaal één keer per jaar met iedere bewonerscommissie. Naast de bewonerscommissies legt Wonen Meerssen ook haar oor te luister bij bewoners die geen woning huren bij de corporatie. Dit doet de corporatie door geregeld te informeren naar ontwikkelingen binnen de gemeente en door gebruik te maken van buurtnetwerken.

Wonen Meerssen overlegt met de gemeente Meerssen

Wonen Meerssen werkt als grootste corporatie in Meerssen steeds intensiever samen met de gemeente Meerssen. De gemeente geeft aan tevreden te zijn over de mate van samenwerking en invloed die ze heeft op de beleidsvorming bij Wonen Meerssen. In de eerste drie visitatiejaren (2019 t/m 2021) was er sprake van enige bestuurlijke onrust bij de gemeente, waardoor er geen integrale prestatieafspraken zijn gemaakt. Dit is in het afgelopen jaar verbeterd. Het format van de prestatieafspraken is gewijzigd en er is meer wederkerigheid in de afspraken gekomen. Daarnaast is er sprake van meer bestuurlijke rust. De gemeente werkt momenteel aan een duidelijke toekomstvisie. Deze stip op de horizon geeft richting aan de prestatieafspraken.

Wat betreft de overlegstructuur, en de frequentie daarvan, geeft de gemeente aan dat in de afgelopen periode goed is samengewerkt met Wonen Meerssen. De gemeente en Wonen Meerssen spreken elkaar bestuurlijk elk kwartaal over de aanpak van gezamenlijke opgaven. Beide partijen zijn daarbij goed voorbereid. Buiten dit gremium zijn er ook korte en directe lijnen met de corporatie. In de communicatie met Wonen Meerssen wordt doorgaans open over zaken gesproken. De gemeente Meerssen voelt zich een gelijkwaardige gesprekspartner van Wonen Meerssen en wordt naar behoren geïnformeerd aangaande planontwikkeling.

Wonen Meerssen werkt samen met collega-corporaties

Binnen de sector werkt Wonen Meerssen binnen verschillende gremia samen met collega-corporaties. Zo is er het platform Corpo-connect, waar werknemers binnen de sector hun talenten kunnen ontwikkelen. Ook binnen het woonruimteverdelingssysteem 'Thuis in Limburg' wordt door veel corporaties samengewerkt aan het verbeteren van de situatie voor woningzoekenden, onder andere via het vergroten van het zoekgebied. Verder wordt er in regionaal verband op verschillende terreinen samengewerkt met andere corporaties binnen het samenwerkingsverband Domaas.

Wonen Meerssen en zorgpartijen

Wonen Meerssen wil meer woonzorg-concepten bedenken om deze doelgroep beter te kunnen bedienen. Hiervoor zoekt de corporatie expliciet de samenwerking op met haar zorgpartners. Deze partners reageren hier doorgaans positief op en verkennen graag wat mogelijk is. Daarnaast ervaren zorgpartijen vanuit Wonen Meerssen steeds meer de mogelijkheid om mee te denken over wonen en zorg. Op het gebied van zorg wordt niet alleen samengewerkt met zorgpartijen maar ook met hogeschool Zuyd in de vorm van een zorgleertraject voor studenten.

Een aandachtspunt dat bijdraagt aan een nog intensievere samenwerking met zorgpartijen betreft duidelijkheid over de visie ten aanzien van wonen en zorg. Daarnaast zouden partijen graag vroegtijdig bij ideeën en gedachten van Wonen Meerssen betrokken willen worden. Zodoende kunnen ze alvast meedenken en anticiperen op eventuele te ondernemen acties. Momenteel worden zorgpartijen vaak achteraf betrokken. Om dit te verbeteren zouden partijen graag vaker met de corporatie aan de voorkant om tafel willen zitten. Vanuit Wonen Meerssen klinkt hetzelfde sentiment. De corporatie zou, in het kader van wederkerigheid, ook bij zorgpartijen graag een duidelijke visie willen zien.

Wonen Meerssen werkt samen met leveranciers

De omvang van de organisatie van Wonen Meerssen maakt dat de corporatie afhankelijk is van ketenpartners. Een voorbeeld hiervan zijn de onderhoudspartners. Deze partijen worden voor zowel klein- als grootschalig onderhoud ingezet door Wonen Meerssen. De corporatie streeft naar het onderhouden van goede relaties met deze partners en tracht (dagelijkse) processen integraal te stroomlijnen. De volumeafspraken die Wonen Meerssen heeft gemaakt met ketenpartners komt de

samenwerking hierbij ten goede. Deze afspraken gaan vooral in op het versnellen van de verduurzaming. De partners zijn erg tevreden over de samenwerking.

2.3 Wonen Meerssen scoort 'Goed' op Maatschappelijke verankering

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke verankering van Wonen Meerssen als 'Goed'. De corporatie is immers lokaal verankerd en werkt samen met een groot aantal partijen aan de opgaven. Ook geeft Wonen Meerssen de diverse belanghebbenden passende invloed op haar beleid. De belanghebbenden zijn over het algemeen ook tevreden over hoe dit in de praktijk uitpakt. Zij ervaren voldoende invloed.

De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten en leerpunten meegeven. Sterke punten zijn punten die Wonen Meerssen goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) heeft uitgevoerd. Punten die men aandacht moet geven zijn punten die of onvoldoende zijn uitgewerkt (oranje) of zo belangrijk dat men ze continu in de gaten moet houden (groen). In de kolom 'geleerd' staan de punten opgesomd die Wonen Meerssen bij het oppakken van de opgaven en het omgaan met uitdagingen tijdens de visitatieperiode heeft opgestoken. Deze zijn groen van kleur.

Tabel 2.1: Overzicht sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten Maatschappelijke verankering

Maatschappelijke verankering		
Sterk	Aandacht geven	Geleerd
Goede lokale verankering.	Capaciteit op het gebied van nieuwbouw en woningrealisatie.	Het innemen van een faciliterende rol richting zorgpartijen. Hierbij is een duidelijke scheiding van verantwoordelijkheden zichtbaar.
Goede relatie met samenwerkingspartners.	Invulling van prestatieafspraken in een nieuw en constructief format.	
	Groeiende wederkerigheid in het maken van afspraken met de gemeente Meerssen.	

3 Besturing

Het visitatieveld Besturing richt zich op het proces van strategievorming en prestatiesturing. De visitatiecommissie kijkt naar de kwaliteit, de robuustheid en adaptiviteit van het proces van strategievorming en prestatiesturing.

3.1 Strategievorming

Wonen Meerssen heeft in 2020 het beleidsplan opgesteld dat geldt voor de periode 2020 t/m 2023. Met behulp van een DESTEP-analyse en een SWOT-analyse zijn de kansen en bedreigingen in de omgeving in kaart gebracht, en zijn de sterktes en zwaktes van de eigen organisatie inzichtelijk gemaakt. Daarbij is het formuleren van het beleidsplan in nauwe samenwerking gedaan met huurders, medewerkers en de Raad van Commissarissen om de betrokkenheid en het draagvlak te vergroten.

In eerste instantie zijn de RvC en medewerkers gevraagd, onder begeleiding van een externe partij, een aantal speerpunten op papier te zetten voor het beleidsplan. Vervolgens zijn deze speerpunten in een tweede sessie besproken met de huurders en met de leden op de algemene ledenvergadering (ALV). Huurders konden erop reageren en aangeven wat zij belangrijk vinden. Uiteindelijk is dit uitgemond in een viertal speerpunten:

- verbetering van kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
- zorgen voor voldoende geschikte en betaalbare woningen;
- investeren in leefbare en gemengde wijken;
- blijven ontwikkelen van de dienstverlening.

Aan elk speerpunt zijn bepaalde acties gekoppeld die moeten leiden tot het gewenste resultaat. Daarbij heeft Wonen Meerssen per speerpunt een aantal doelstellingen geformuleerd, 'we zijn succesvol als', om zodoende te bezien of het gewenste resultaat is behaald.

3.2 Uitvoering & monitoring

De vertaling van de overkoepelende strategie uit het beleidsplan heeft Wonen Meerssen gedaan in verschillende deelplannen. Centraal hierin staat hoe de speerpunten bereikt kunnen worden. Een voorbeeld is de portefeuillestrategie waarin een uitwerking van de vastgoeddoelstellingen uit het beleidsplan staan uitgewerkt. Onderdeel van deze portefeuillestrategie is de wensportefeuille, uiteenvallend in zeven bouwstenen, en de acties die ondernomen moeten worden om dit te realiseren. Een ander voorbeeld is het deelplan duurzaamheidsbeleid. Hierin beschrijft Wonen Meerssen de belangrijkste duurzaamheidsdoelstellingen en te ondernemen acties om uiteindelijk in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben.

Om de voortgang te monitoren houdt Wonen Meerssen een overzicht bij voor de periode 2020 t/m 2023. Hierin staat per speerpunt een overzicht van welke acties zijn ondernomen om tot het gewenste resultaat te komen met bijbehorende prestatie-indicatoren. In de managementrapportages en jaarverslagen legt Wonen Meerssen vervolgens verantwoording af over de vorderingen per speerpunt. Dit stelt het bestuur in samenwerking op met de medewerkers.

Een voorbeeld ziet de visitatiecommissie terug in het jaarverslag van 2020. Voor het speerpunt (2) voldoende geschikte en betaalbare woningen wordt ter inleiding opgesomd wanneer Wonen Meerssen succesvol is ('we zijn succesvol als'). Vervolgens wordt er verslag gedaan van wat ontwikkelingen zijn geweest en welke projecten zijn uitgevoerd. Dit wordt ondersteund met tabellen waarin feiten en cijfers zijn gepresenteerd. De verslaglegging sluit af met een overzicht van de voortgang in de realisatie van de doelstellingen.

Het bespreken van de managementrapportages en de jaarverslagen wordt gedaan met de raad van commissarissen en met de medewerkers van de organisatie. De medewerkers worden expliciet betrokken met als doel het verantwoordingsgevoel onder hen te vergroten. Tijdens het bespreken van de resultaten wordt medewerkers bijvoorbeeld ook gevraagd bepaalde onderdelen toe te lichten.

3.3 Bijsturing

Indien geconstateerd wordt dat bijsturing noodzakelijk is worden er maatregelen getroffen. Deze eindverantwoordelijkheid ligt bij het bestuur van Wonen Meerssen. Bijsturing wordt ingegeven door ontwikkelingen in de omgeving. Bij het nemen van bijstuurmaatregelen analyseert Wonen Meerssen wat mogelijk is in de organisatie. Gekeken wordt of er voldoende capaciteit en financiën zijn om de (extra) opgave(n) aan te pakken. Het is situatieafhankelijk welke maatregelen getroffen worden.

Een voorbeeld waarop Wonen Meerssen heeft bijgestuurd is de ontwikkeling van het hybride werken. Door de coronacrisis was thuiswerken noodzakelijk. Na de pandemie is het hybride werken vast onderdeel geworden van de werkcultuur. Wonen Meerssen had hier, op voorhand, geen rekening mee gehouden. Gaandeweg heeft Wonen Meerssen wel haar beleid aangepast zodat medewerkers een bepaald aantal dagen van de week thuis kunnen werken. Wonen Meerssen constateert dat het werk niet lijdt onder het hybride werken en dat het ziekteverzuim laag blijft.

3.4 Wonen Meerssen scoort 'Goed' op Besturing

De visitatiecommissie beoordeelt de Besturing van Wonen Meerssen als 'Goed'. De corporatie heeft een gedegen proces om haar strategische doelen te formuleren. Hierbij worden ook de belanghebbenden op passende wijze en vroegtijdig genoeg betrokken om invloed te hebben op de koers. Sterk is dat bij de doorvertaling van de strategie is uitgewerkt wanneer Wonen Meerssen succesvol is geweest. Wonen Meerssen heeft bovendien laten zien haar maatschappelijke prestaties goed te monitoren en tijdig bij te sturen indien nodig.

De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten meegeven. Sterke punten zijn punten die Wonen Meerssen goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) heeft uitgevoerd. Punten die men aandacht moet geven zijn punten die of onvoldoende zijn uitgewerkt (oranje) of zo belangrijk dat men ze continu in de gaten moet houden (groen). In de kolom 'geleerd' staan de punten opgesomd die Wonen Meerssen bij het oppakken van de opgaven en het omgaan met uitdagingen tijdens de visitatieperiode heeft opgestoken. Deze zijn groen van kleur.

Tabel 3.1: Overzicht sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten Besturing

Besturing		
Sterk	Aandacht geven	Geleerd
Het betrekken van huurders en de interne organisatie (RvC en medewerkers) bij het opstellen van het beleidsplan.	Blijven inzetten op boeien en binden van medewerkers.	Het inspelen op ontwikkelingen in de omgeving op een gepaste manier (voorbeeld hybride werken).
Het betrekken van medewerkers bij het monitoren van de organisatiedoelstellingen.		

4 Maatschappelijke capaciteit

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

4.1 Financiële capaciteit

Wonen Meerssen is en blijft financieel gezond

De gemeente Meerssen is in de afgelopen jaren geconfronteerd met onder andere een toenemende vraag naar sociale huurwoningen, toenemende vergrijzing en gezinsverdunding. Ook in de toekomst moeten er voldoende woningen beschikbaar blijven in de gemeente voor onder andere jongeren en gezinnen. Wonen Meerssen wil daarom invulling blijven geven aan de (toekomstige) woonvraag, in lijn met de woonvisie van de gemeente Meerssen. Zodoende heeft Wonen Meerssen haar vermogensruimte in de visitatieperiode benut voor de benodigde investeringen gedurende de visitatieperiode.

Tabel 4.1: Financiële ratio's in de visitatieperiode

Parameter	Norm Aw	Norm WM	2019	2020	2021	2022
Interest coverage ratio (ICR)	> 1.4	> 1.6	1.55	1.85	1.9	1.6
Loan-to-value (LTV)	< 85 %	< 75%	46%	42%	45%	54%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15 %	> 25%	54%	56%	51%	44%

Naast de normen van Aw hanteert Wonen Meerssen ook eigen normen voor de financiële ratio's. Deze normen zijn strenger dan van Aw. Ten aanzien van de Interest Coverages Ratio (ICR) is Wonen Meerssen gedurende visitatieperiode (ruim) boven de norm gebleven. Alleen in 2019 zat Wonen Meerssen iets onder haar eigen norm. Bij het kengetal Loan-to-value (LTV) is Wonen Meerssen zeer ruim onder het eigen geformuleerde percentage gebleven. Alleen in 2022 is dit percentage gestegen (54%). Ook de percentages van de solvabiliteit zijn ruim boven de eigen gestelde normen gebleven.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSV) concludeerde in 2022 dat het financiële risicoprofiel van Wonen Meerssen gemiddeld is, maar dat er niet veel spelingsruimte is. Wonen Meerssen bevindt zich in een relatief zwakke woningmarktregio waarbij krimp op termijn nog steeds niet is uitgesloten. Daarbij ziet WSW dat in de dPi2021 van Wonen Meerssen meer ambitie is ingerekend dan voorheen. Dit legt een groter beslag op de investerings- en financieringscapaciteit, met als gevolg dat de LTV stijgt. Hier staat uiteraard positief tegenover dat de vastgoedvoorraad kwalitatief verder verbetert.

Wonen Meerssen voert jaarlijks scenarioanalyses uit om de invloed van ontwikkelingen en bijbehorende keuzen op vermogen en kasstromen te kunnen inschatten. In het document worden een zevental scenario's beschreven en doorberekend t/m 2027. Er wordt in kaart gebracht wat er met de financiële ratio's gebeurt als er bijvoorbeeld een huurverlaging wordt doorgevoerd of wat het effect is van stijgende looninflatie. Bij alle scenario's voldoet Wonen Meerssen (ruim) aan de normen van de financiële ratio's. Uit de scenarioanalyse van 2022 leidt de visitatiecommissie

daarom af dat Wonen Meerssen ook de komende jaren gezond blijft bij het uitvoeren van de voorgenomen investeringen.

Wonen Meerssen weegt haar financiële keuzes weloverwogen af

Wonen Meerssen denkt goed na over haar vermogensinzet en neemt daarin de maatschappelijke belangen duidelijk mee. Wonen Meerssen hanteert een investeringsstatuut waarin de kaders van investeringen zijn geschept om tot gewenste keuzes te komen. Het investeringsstatuut -van toepassing op nieuwbouw, sloop, aankoop, renovatie en transformatie, en verkoop- is trapsgewijs opgebouwd aan de hand een aantal toetsingen.

Ten eerste is er de strategische toets. Hierin maakt Wonen Meerssen duidelijk vanuit haar maatschappelijke opdracht waarom zij voornemens is om een bepaalde investering te doen. Dit moet aansluiten bij onder andere de missie, visie, themastrategieën en prestatieafspraken.

Opvolgend is de organisatorische toets. Hierin bepaalt Wonen Meerssen -in het bijzonder de manager Wonen en Vastgoed in samenwerking met medewerkers- of er voldoende capaciteit en kwaliteit in huis is om het project uit te voeren, in samenhang met andere projecten. Als er onvoldoende capaciteit of kwaliteit aanwezig is, worden er maatregelen geformuleerd om dit te tackelen. Een voorbeeld is om externe medewerkers te werven.

Ten derde is er de financiële toets die uitgevoerd wordt op corporatieniveau en op projectniveau. Op corporatieniveau wordt getoetst of het beoogde project de financiële continuïteit van de organisatie niet verstoort. Hierin worden meegenomen de opgelegde normen van externe stakeholders (bijvoorbeeld van AW) en interne restricties zoals zelfopgelegde normen. Op projectniveau wordt getoetst of het beoogde project voldoet aan diverse financiële criteria

Tot slot wordt een risicotoets uitgevoerd. Voor elk beoogd project worden de belangrijkste risico's in kaart gebracht en beoordeeld. Voor ieder risico wordt een inschatting gemaakt van de mogelijke kans dat dit risico zich voordoet en de mogelijke impact hiervan. Aan de hand hiervan worden de risico's geclassificeerd naar laag, midden of hoog.

Wonen Meerssen stuurt projecten (financieel) bij

Maandelijks worden de lopende projecten besproken om te bezien wat (mogelijke) belemmeringen zijn en op welke onderwerpen actie noodzakelijk is. Hierbij schuiven medewerkers vanuit verschillende afdelingen aan, waaronder personeel van de financiële afdeling. Dit zorgt voor transparantie en voorspelbaarheid. Indien er reden is tot bijsturing wordt door Wonen Meerssen gezocht naar oplossingen. Een voorbeeld is om externe medewerkers te werven of om extra budget beschikbaar te stellen voor een project.

4.2 Organisatorische capaciteit

Wonen Meerssen heeft een uitgekristalliseerd personeelsplan met oog voor ontwikkeling

Gedurende de visitatieperiode heeft Wonen Meerssen een stabiele organisatie gehad uitgedrukt in het aantal fte en medewerkers. Eind 2022 was sprake van 13,9 fte en 16 medewerkers.

Wonen Meerssen heeft daarnaast in de visitatieperiode gewerkt aan de doorontwikkeling van de organisatie. In navolging van het beleidsplan heeft Wonen Meerssen het personeelsbeleid opgezet. De doelstelling hiervan is het aantrekken, behouden, onderhouden, motiveren en het verbeteren

van de kwaliteiten van medewerkers. Het personeelsbeleid uit een aantal activiteiten. Activiteiten die van belang zijn voor de juiste organisatorische capaciteit zijn onder andere 'werving en selectie', 'loopbaanontwikkeling', 'opleiding en scholing', en 'arbeidsomstandigheden en welzijn'.

Werving en selectie

Wonen Meerssen denkt bewust na over de werving en het selecteren van (nieuwe) medewerkers. Opgestelde functieprofielen en vacatureteksten sluiten bijvoorbeeld aan bij de benodigde kennis en kwaliteiten die Wonen Meerssen zoekt. Daarnaast sluiten bij sollicitatiegesprekken de directeur-bestuurder, afdelingsmanager en personeelsfunctionaris aan om te beoordelen of de sollicitant past bij de organisatie en of deze persoon van toegevoegde waarde kan zijn. Als een hogere functionaris wordt gezocht, bijvoorbeeld een directeur-bestuurder, wordt ook de RvC ingeschakeld.

Loopbaanbeleid om de organisatiedoelstellingen te behalen

Het loopbaanbeleid van Wonen Meerssen geeft richting aan de in-, door- en uitstroom van medewerkers. Met behulp van dit beleid kan Wonen Meerssen inzichtelijk maken welk type medewerkers nodig zijn om de organisatiedoelstellingen en volkshuisvestelijke opgaven te behalen. Het loopbaanbeleid richt zich daarnaast ook op de inzet van medewerkers en de ontwikkeling van hun kwaliteiten. Wonen Meerssen vindt het belangrijk om de juiste mensen in huis te hebben en deze te behouden. Medewerkers bepalen voor een groot deel het succes van een organisatie. Wonen Meerssen heeft daarom ervoor gekozen om de verantwoordelijkheden en bevoegdheden laag in de organisatie bij medewerkers te leggen. Medewerkers krijgen vertrouwen en mogelijkheden om, binnen de kaders, te handelen en te doen wat nodig is. Leidinggevenden faciliteren en stimuleren medewerkers daarbij.

De beoordeling van medewerkers helpt Wonen Meerssen om te zien of doelstellingen behaald worden. Wonen Meerssen kan door beoordeling van medewerkers vaststellen hoe ze functioneren en of bijsturing nodig is om de organisatiedoelstellingen (speerpunten) te behalen. Hiertoe hanteert Wonen Meerssen een gesprekscyclus. Deze cyclus duurt een jaar en bestaat uit het maken van Persoonlijke Prestatie Afspraak (PPA), een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek.

Opleiding en scholing om de organisatie wendbaar te houden

Om wendbaar als organisatie te zijn en te blijven is het belangrijk dat medewerkers de kans krijgen om opleiding en scholing te genieten. Wonen Meerssen geeft hier uitvoer aan door bij de functionerings- en eindgesprekken met medewerkers te inventariseren wat behoeften zijn aan opleiding of scholing. Redenen voor scholing kunnen zijn ontwikkelingen in de opgaven, professionele ontwikkeling, loopbaanontwikkeling, bedrijfsontwikkeling, ondersteuning van een functie, en persoonlijke wensen. Op basis van de uitkomst van de gesprekken kan een loopbaanontwikkelingstraject worden vastgesteld. Wonen Meerssen verplicht medewerkers in ieder geval per jaar minimaal één vakgerichte cursus te volgen. Daarnaast is er voor alle medewerkers een Persoonlijk Ontwikkelingsplan (POP) opgesteld. Hierin zijn voor iedere medewerker ontwikkeldoelen vastgelegd en de wijze waarop deze bereikt moet worden.

Arbeidsomstandigheden en welzijn

Wonen Meerssen streeft naar een gezonde en veilige werkplek voor medewerkers. Hierbij volgt de corporatie de richtlijnen van de Arboret en voert het eigen beleid om optimale arbeidsomstandigheden te creëren. Het eigen beleid bestaat onder andere uit de aanstelling van preventiemedewerkers die maatregelen uitvoeren op het gebied van veiligheid en gezondheid, en het geven van voorlichting over gezond en veilig werken. Daarnaast laat Wonen Meerssen driejaarlijks een risico-inventarisatie en -evaluatie uitvoeren die beschrijft welke risico's er bestaan

voor de veiligheid en gezondheid van medewerkers. Ook voert Wonen Meerssen een strikt verzuimbeleid dat moet zorgen voor een optimaal werkklimaat, gezonde arbeidsomstandigheden en goede werkverhoudingen.

Vernieuwing strategisch personeelsbeleid

Wonen Meerssen is momenteel bezig met het vernieuwen van het strategisch personeelsbeleid. In de komende jaren stromen er drie medewerkers op cruciale functies uit de organisatie (pensioen). In het nieuwe personeelsbeleid formuleert Wonen Meerssen daarom een (nieuwe) strategie om medewerkers te werven en om hen te binden en te boeien aan de organisatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de kwetsbaarheid van de kleine organisatie.

4.3 Wonen Meerssen scoort 'Goed' op Maatschappelijke capaciteit

De visitatiecommissie beoordeelt de Maatschappelijke capaciteit van Wonen Meerssen als 'Goed'. Wonen Meerssen heeft een gezonde financiële positie, die goed wordt gemonitord en met inachtneming van financiële normen zoveel mogelijk wordt ingezet voor de maatschappelijke taak. Wonen Meerssen heeft ook tijdig ingezien dat de ontwikkelingen in de opgaven vragen om ontwikkeling van de organisatie en heeft daar vervolgens goed op ingezet.

De visitatiecommissie wil de volgende sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten meegeven. Sterke punten zijn punten die Wonen Meerssen goed (lichtblauw) of zelfs uitmuntend (donkerblauw) heeft uitgevoerd. Punten die men aandacht moet geven zijn punten die of onvoldoende zijn uitgewerkt (oranje) of zo belangrijk dat men ze continu in de gaten moet houden (groen). In de kolom 'geleerd' staan de punten opgesomd die Wonen Meerssen bij het oppakken van de opgaven en het omgaan met uitdagingen tijdens de visitatieperiode heeft opgestoken. Deze zijn groen van kleur.

Tabel 4.2: Overzicht sterke punten, aandachtspunten en geleerde punten Maatschappelijke capaciteit

Maatschappelijke capaciteit		
Sterk	Aandacht geven	Geleerd
Gezond financieel beleid voeren waarbij rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van de organisatie.	Een strikt financieel beleid blijven voeren om (financiële) risico's zo veel mogelijk te voorkomen.	Anticiperen op mogelijk financiële tegenvallers in projecten door maandelijks een projectoverleg te voeren.
Een uitgekristalliseerd personeelsplan met oog voor ontwikkeling.	Blijf medewerkers boeien en binden om de kwetsbaarheid van de organisatie zo veel mogelijk te beperken.	
Vernieuwing van het strategisch personeelsbeleid om toekomstige medewerkers te boeien en te binden.		

A: Bestuurlijke reactie

Wonen Meerssen heeft Ecorys in 2023 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De visitatie heeft betrekking op de periode 2019 tot en met 2022. Op 6 oktober 2023 is de eindrapportage gepresenteerd. Samenvattend is de visitatiecommissie van mening dat Wonen Meerssen een corporatie is die duidelijk maatschappelijke waarde realiseert, goed verankerd is in de lokale samenleving en ook de organisatie ontwikkelt om wendbaar te zijn. De corporatie is hierdoor in een goede uitgangspositie om de opgaven samen met de belanghebbenden op te pakken. Bij een lerende organisatie is er echter behoefte aan verbetermogelijkheden. Daarom wil de visitatiecommissie ons de volgende punten voor de beleidsagenda meegeven:

- Zet de lijn om de samenwerking met instellingen in het sociaal domein te intensiveren door.
- Blijf ondanks het uitblijven van een duidelijke visie op wat zorgpartijen verwachten van Wonen Meerssen in gesprek en probeer samen meer duidelijkheid over de visie ten aanzien van wonen en zorg te realiseren. Dit faciliteert een intensivering van de samenwerking.
- Probeer de gezamenlijke opgaven meer wederkerig te maken door in overleg te treden met de gemeente.

Wij herkennen ons in de bevindingen van de visitatiecommissie en zullen de aanbevelingen uit het rapport gebruiken om onze maatschappelijke prestaties verder te verbeteren.

Maatschappelijke waarde

De visitatiecommissie heeft de maatschappelijke waarde voor verschillende opgaven beoordeeld, te weten:

- de beschikbaarheid van de woningvoorraad en de passendheid voor diverse doelgroepen;
- de betaalbaarheid van de woningvoorraad;
- de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad;
- de leefbaarheid in wijken en buurten.

De beschikbaarheid van de woningvoorraad en de passendheid voor diverse doelgroepen

Deze opgave wordt bemoeilijkt door diverse (externe) factoren, waaronder de wet- en regelgeving. Hiervan hebben wij geleerd dat we als corporatie flexibel moeten zijn om ons waar nodig te kunnen aanpassen aan de veranderende omgeving. Desondanks blijft het omgaan met de uitdagingen die voortkomen uit nationale wet- en regelgeving een aandachtspunt. Ook het betrekken van de lokale politiek als partner is een aandachtspunt. De opgave voor het toevoegen van woningen in de komende jaren is aanzienlijk, dus zullen er onder andere afspraken moeten worden gemaakt over de capaciteit op het gebied van nieuwbouw en het realiseren van woningen.

De betaalbaarheid van de woningvoorraad

Op het gebied van betaalbaarheid zijn de stijgende kosten voor energie en levensonderhoud onze grootste uitdaging. Een steeds grotere groep huurders heeft moeite om rond te komen. Dit heeft vooralsnog niet geleid tot een stijging in de huurachterstanden. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat er in het geval van een huurachterstand via huisbezoeken persoonlijk contact wordt gezocht

met de huurder om de betalingsproblemen samen op te lossen. Aangezien de kosten blijven stijgen, blijven de stijgende woonlasten wel een aandachtspunt. Niet alleen onze huurders, maar ook wijzelf hebben te maken met prijsstijgingen (bijvoorbeeld van onderhoud en verduurzaming). Om het huidige onderhoudsniveau van onze woningen te handhaven en de opgaven nu en in de toekomst te kunnen realiseren, zijn wij genoodzaakt om een iets minder gematigd huurbeleid te voeren. Uiteraard houden wij ons daarbij wel aan de wet- en regelgeving, waarin de huurmatiging bovendien reeds is geregeld. In de Nationale prestatieafspraken is namelijk afgesproken om bij de huurverhoging te sturen op de huurquote. Voor corporatiehuurders zal de huurquote gemiddeld verbeteren omdat de huursomstijging 0,5% onder loonontwikkeling moet zitten. Belangrijk is dat onze huurders hierover worden geïnformeerd en een toelichting krijgen. Wij gaan hier direct mee aan de slag, onder andere door het organiseren van een workshop jaarrekening lezen voor het bestuur van Huurdersvereniging Meerssen.

De kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Onder andere om de woonlasten voor onze huurders betaalbaar te houden, hebben wij de afgelopen jaren volop ingezet op verduurzaming. Ook hierbij hebben we last gehad van wet- en regelgeving op het gebied van onder andere stikstof en flora en fauna. Maar met name het tekort aan bouw personeel en het duurder worden van materialen heeft zijn weerslag gehad op de begroting. Ook deze opgave vraagt om flexibiliteit / wendbaarheid en het kunnen schuiven van middelen.

De leefbaarheid in wijken en buurten

Tenslotte hebben we te maken met een groeiende groep kwetsbare bewoners. Dit zijn bewoners die extra zorg of ondersteuning nodig hebben, bijvoorbeeld mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Ondanks de beperkte omvang van ons bezit, proberen we deze bijzondere doelgroepen zo veel mogelijk te spreiden over ons woningbezit. Dit doen wij om te voorkomen bepaalde complexen, buurten en wijken onevenredig belast worden, waardoor de kans op leefbaarheidsproblemen toeneemt. Als gevolg van wet- en regelgeving worden de mogelijkheden om te differentiëren echter steeds meer beperkt.

Maatschappelijke verankering

Wonen Meerssen heeft een goede lokale verankering en wij zetten ons samen met lokale partners in voor onze doelgroep. De relatie met de samenwerkingspartners is goed, maar we zien ook dat de samenwerking nog verder kan groeien. In de samenwerking met de gemeente Meerssen zijn de afgelopen jaren al stappen gemaakt. Het format van de prestatieafspraken is gewijzigd en er is meer wederkerigheid in de afspraken gekomen. Wij zullen ons nu moeten inzetten om dit zo te houden.

In de samenwerking met zorgpartijen willen wij een faciliterende rol vervullen. Uit de maatschappelijke visitatie is gebleken dat er zowel bij Wonen Meerssen als bij de zorgorganisaties onduidelijkheid is over elkaars visie ten aanzien van wonen en zorg. Daarom willen wij hierover met de zorgpartijen in gesprek gaan. De woonzorgvisie die gemeenten vanaf 2026 verplicht moeten opnemen in hun volkshuisvestingsprogramma en de verplichting om bij het opstellen van lokale prestatieafspraken - naast woningcorporaties en huurdersorganisaties - ook relevante zorgpartijen betrekken, biedt hiervoor mogelijkheden.

Besturing

Bij het bepalen van onze strategie en het opstellen van ons beleidsplan hebben we nadrukkelijk onze interne organisatie (medewerkers en RvC) en onze huurders betrokken. Ook worden de

medewerkers betrokken bij het monitoren van de organisatiedoelstellingen en ligt de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen laag in de organisatie. Bovendien is het beleidsplan een dynamisch plan, dat ruimte biedt om waar nodig bij te sturen en op een gepaste manier in te spelen op de ontwikkelingen in de omgeving.

Maatschappelijke capaciteit

Wij willen invulling blijven geven aan de (toekomstige) woonvraag, in lijn met de woonvisie van de gemeente Meerssen. Daarom voeren wij een financieel beleid, dat past bij onze opgaven en waarbij rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van onze kleine organisatie. Dit betekent dat wij zo min mogelijk (financiële) risico's willen lopen. Zo hanteren wij een investeringsstatuut waarin de kaders van investeringen zijn geschept om tot gewenste keuzes te komen. Ook voeren wij jaarlijks scenarioanalyses uit om de invloed van bepaalde ontwikkelingen en keuzes op ons vermogen en onze kasstromen te kunnen inschatten. De lopende projecten worden maandelijks besproken in een projectenoverleg, waarbij medewerkers van verschillende afdelingen aanschuiven, waaronder de afdeling Financiën. Dit doen wij onder andere om te kunnen anticiperen op mogelijk financiële tegenvallers.

Daarnaast werken wij voortdurend aan de doorontwikkeling van onze organisatie. In navolging van het beleidsplan hebben we een personeelsbeleid opgezet. Het personeelsbeleid heeft als doel het aantrekken, behouden, onderhouden, motiveren en verbeteren van de kwaliteiten van medewerkers. Het personeelsbeleid bestaat uit een aantal activiteiten, waaronder werving en selectie, loopbaanontwikkeling, opleiding en scholing en arbeidsomstandigheden en welzijn. Momenteel zijn wij bezig met het vernieuwen van het strategisch personeelsbeleid, omdat in de komende jaren verschillende medewerkers op cruciale functies uit de organisatie stromen vanwege pensionering. Wij realiseren ons dat wij als kleine organisatie kwetsbaar zijn. In de huidige krappe arbeidsmarkt is immers steeds meer nodig is om goede medewerkers voor de organisatie te behouden. In het nieuwe personeelsbeleid formuleren wij daarom een (nieuwe) strategie om medewerkers te werven en om hen te binden en te boeien aan de organisatie.

Tot slot

Wij zijn trots op dit mooie resultaat en willen de visitatiecommissie bedanken voor de prettige samenwerking bij het uitvoeren van de visitatie. Ook willen we de belanghebbenden die zijn geïnterviewd door de visitatiecommissie bedanken voor hun medewerking. Het positieve oordeel van de visitatiecommissie op onze maatschappelijke prestaties doet in onze ogen recht aan het harde werk dat onze medewerkers hebben geleverd. Maar we realiseren ons ook dat we er nog niet zijn, dus zullen wij de aanbevelingen uit het rapport gebruiken om onze maatschappelijke prestaties verder te verbeteren.

B: Onafhankelijkheidsverklaringen

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Wonen Meerssen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met Wonen Meerssen gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Wonen Meerssen hebben.

Rotterdam, juni 2023

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring visitatoren

De visitatoren verklaren dat de visitatie van Wonen Meerssen in 2023 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden. De visitatoren hebben geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie hebben de visitatoren geen zakelijke relatie met Wonen Meerssen gehad. In de komende twee jaar na afloop van de visitatie zullen de visitatoren geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Wonen Meerssen.

Rotterdam, juni 2023

Maarten Nieland, Vincent de Kwaasteniet & Bonno Smeets

C: Curriculum vitae

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 Consultant 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.

Maarten is vanaf 2005 betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor het uitvoeren van visitaties binnen PwC, waarna hij in 2012 een vergelijkbare rol bij EY heeft gehad. Vanaf 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich eveneens op de maatschappelijke visitaties richt. Maarten vormt, met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstukken bij woningcorporaties 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

Vincent de Kwaasteniet

*Naam, titel, voorletters:*

de Kwaasteniet, MSc, V.J.

Geboorteplaats en –datum:

Alphen aan den Rijn, 15 februari 1994

Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2017-2018	Master Public Administration (Governance & Management van Complexe Systemen), Erasmus Universiteit Rotterdam
2016-2017	Pre-master Bestuurskunde, Erasmus Universiteit Rotterdam
2012-2016	Bachelor Bestuurskunde, De Haagse Hogeschool

Loopbaan:

Vanaf 2022	Consultant Regions & Cities, Ecorys
2019-2021	Promovendus Bestuurskunde (PhD candidate), Erasmus Universiteit Rotterdam
2018	Onderzoeker, ProRail (stage)
2015-2016	Beleidsondersteuner directie Woningmarkt, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
2015-2016	Beleidsondersteuner afdeling Sociaal en Economisch Beleid, gemeente Leiden

Profiel:

Vincent is werkzaam bij Ecorys op de afdeling Regions & Cities en houdt zich bezig met het visiteren van woningcorporaties. Naast visitaties is Vincent betrokken bij evaluatiestudies en onderzoeks- en adviesopdrachten in de volkshuisvesting en het sociaal domein, in lijn met zijn ervaring en affiniteit. Voorafgaand aan zijn positie bij Ecorys is Vincent werkzaam geweest aan de Erasmus Universiteit Rotterdam als promovendus. Hier heeft hij zich o.a. verdiept in de complexiteit van beleids- en besluitvormingsprocessen en onderzoek verricht naar de overheidsaanpak ten aanzien van multiproblematiek van gezinnen.

Voor zijn werkzame periode aan de universiteit is Vincent in verschillende periodes werkzaam geweest voor ProRail, het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de gemeente Leiden.

Commissielid

Bonno Smeets

Naam, titel, voorletters

Bonno, MA, B.J.M.

Geboorteplaats en datum:

Weert, 17 maart 1998

*Huidige functie:*

Junior consultant

2020-2022	Master International relations
2018-2019	Minor in Business Management, La
2015-2019	Bachelor Bestuurskunde, Avans hogeschool 's Hertogenbosch

Loopbaan:

2022- heden	Junior consultant Wonen, Ecorys
2022	Stagiair ontwikkelingssamenwerking, VNG International
2020	Planner, Stichting Wierden en Borgen
2019	Stagiair Inbreidingslocaties, provincie Noord Brabant
2017-2018	Stagiair Wijken en Beleid, Stichting Havensteder

Profielchets:

Bonno Smeets MA is commissielid voor deze visitatie. Bonno heeft Bestuurskunde gestudeerd en uitgebreide ervaring opgedaan met verschillende aspecten binnen het woondomein door heel Nederland. Zo heeft hij bij woningcorporatie Havensteder in Rotterdam gewerkt aan beleidsevaluaties.

Verder heeft Bonno bij de provincie Noord-Brabant de haalbaarheid van projecten getoetst met betrekking tot Binnenstedelijke Vernieuwing. Door zijn ervaring als planner bij Groningse corporatie Wierden en Borgen, waar hij tevens organisatie brede evaluaties uitvoerde, heeft hij een goed beeld van de uitdagingen die plaatsvinden op beleids- en uitvoerend niveau binnen de corporatiesector. Bij Ecorys werkt Bonno aan maatschappelijke visitaties, andere opgaven op het woondomein en beleidsevaluaties.

Kernwaarden van Bonno zijn mensgerichtheid en diepgang voor het bereiken van het beste resultaat. Verder kan door zijn achtergrond in internationale betrekkingen gerekend worden op het vermogen om het grotere geheel te overzien. Dit komt met name tot uiting in het beschikken over interculturele sensitiviteit, projectmanagement vaardigheden en het functioneren als spin in het web. Vanuit zijn achtergrond is Bonno tevens in staat om een bestuurlijke omgeving snel in kaart te brengen en zich materie snel eigen te maken waardoor hij uw organisatie en het krachtenveld waarin deze opereert begrijpt.

D: Onderzoeksverantwoording

Een visitatie in overeenstemming met methodiek 7

De voorliggende visitatie is uitgevoerd in overeenstemming met methodiek 7 'Samenwerken aan opgaven'. In methodiek 7 staan drie hoofdthema's centraal:

1. Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder

Visitatie is het enige sectorbrede verantwoordingsinstrument dat het oordeel van de huurder een centrale plaats geeft in het oordeel over het presteren van de corporatie. Dat is één van de krachten van het instrument. Het geeft ruimte aan het geluid vanuit de "leefwereld". Tegelijkertijd heeft de focus in andere onderdelen van de visitatiemethodiek altijd sterk op de "systeemwereld" gelegen. Daardoor stond het huurdersoordeel vaak wat los van de andere bevindingen in het visitatierapport.

In de nieuwe methodiek wordt daarom het huurdersoordeel meer geïntegreerd in het gehele rapport. Daarnaast blijft er een apart visitatieveld, dat ingaat op de manier waarop de corporatie zich laat beïnvloeden door huurders en belanghebbenden. De visitatiecommissie wordt gevraagd om wat zij gehoord hebben van huurders en belanghebbenden te relateren aan de beelden en feitelijke resultaten van de corporatie. Belangrijk is dat, mede hierdoor, een sterkere verbinding wordt gelegd tussen de wereld van strategie en bestuur enerzijds en de leefwereld van de huurder anderzijds. Daarbij hoort ook dat de corporatie uiting geeft aan opvolging van de aanbevelingen van de huurders en de huurdersorganisatie.

2. Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden

Uitgangspunt van de visitatie is dat de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt voor de gemaakte keuzes en geleverde prestaties, en dat de visitatie input geeft voor het proces van leren en continu verbeteren van die corporatie. De visitatie kijkt daarvoor terug, maar de verplichting om gedetailleerd en nauwgezet de prestaties in afgelopen vier jaar te reconstrueren vervalt. Centraal staat de vraag wat de corporatie kan leren van wat goed ging en van wat beter had gekund. De visitatiecommissie kijkt naar de verhouding tussen inspanning en resultaat. Op deze manier geeft de visitatie input voor het proces van continu verbeteren.

Deze keuze houdt ook in dat de visitatiecommissie niet controleert of de corporatie de instrumenten in huis heeft voor strategievorming, samenwerking en prestatiesturing. Veel meer gaat het erom hoe deze instrumenten ingezet worden. Dit geeft ruimte om te verantwoorden over het verleden en te leren voor de toekomst. De visitatiecommissie wordt uitgedaagd om na te denken welke lessen voor andere corporaties relevant zijn, deze te formuleren en in de visitatiegesprekken in te brengen.

3. Samenwerken en netwerken

Bij het werken aan maatschappelijke doelen is samenwerken, al dan niet in netwerkverband, haast vanzelfsprekend geworden. Het is dan ook niet voor niets dat in de opmaat naar deze methodiek een experimentronde over netwerken is gehouden. Deze laat zien dat het onderzoeken van netwerken een beter zicht geeft op de maatschappelijke prestaties die de corporatie (mede) levert. Tegelijkertijd blijkt dat het alleen focussen op dergelijke netwerkverbanden een te beperkt beeld geeft van de prestaties van de corporatie zelf. Om die reden kiezen we ervoor om netwerken vooral

te onderzoeken voor die opgaven die in netwerkverband, of in nauwe samenwerking, ingevuld worden.

Meer aandacht voor de corporatie als samenwerkingspartner heeft ook gevolgen voor het oordeel dat aan belanghebbenden gevraagd wordt. Tot en met methodiek 6.0 was dit eenrichtingsverkeer: belanghebbenden beoordeelden de corporatie. In methodiek 7 is dit gesprek wederkerig: ook de corporatie ruimte krijgt om haar perspectief en oordeel over de samenwerking en de onderlinge relatie te formuleren. Dit past bij een eigentijdse, gelijkwaardige manier van samenwerken.

De gesproken medewerkers en samenwerkingspartners van Wonen Meerssen

De visitatiecommissie heeft voor de maatschappelijke visitatie verschillende samenwerkingspartners van Wonen Meerssen gesproken:

Naam	Functie en organisatie
L. van den Bergh	Directeur-bestuurder Wonen Meerssen
S. Scholten	Communicatiemedewerker Wonen Meerssen
M. Doormans	Voorzitter OR Wonen Meerssen
E. Donders	Lid OR Wonen Meerssen
C. Wessels	Lid OR Wonen Meerssen
M. Soemers	Voorzitter Huurdersvereniging Meerssen
J. Cabo	Penningmeester Huurdersvereniging Meerssen
L. de Jong	Bestuurslid Huurdersvereniging Meerssen
L. de Vries	Bestuurslid Huurdersvereniging Meerssen
B. Molling	Wethouder Wonen gemeente Meerssen
M. Leenders	Afdelingshoofd Ruimte gemeente Meerssen
M. Klai	Beleidsadviseur Wonen gemeente Meerssen
J. Bos	Regiomanager Envida
E. Vlachos	Manager algemene zaken Spiro Clean Ventilatie BV
E. de Jong	Aannemersbedrijf De Jong



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

K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl