



Maatschappelijke Visitatie 2022-2025

Visitatiedatum: 1 augustus 2026
Rapportdatum: 1 oktober 2026





Rapport Maatschappelijke visitatie

Stichting Woonpalet Zeewolde

Coöperatieve Vereniging Procorp

Reykjavikstraat 1

3543 KA Utrecht

Info@pro-corp.nl

www.pro-corp.nl

Visitatiecommissie

G. Verduijn

E. van Diemen

C. Niestijl



Voorwoord



De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de maatschappelijke prestaties van een woningcorporatie.

De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan, met elkaar, te leren.

Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 7.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal thema's:

- Huurdersinvloed en het perspectief van de huurder
- Het doel van de visitatie is leren en verantwoorden
- Samenwerken en netwerken

De visitatieperiode

Het voorgaande visitatierapport van Stichting Woonpalet Zeewolde, hierna te noemen Woonpalet, is gepubliceerd op 8 augustus 2022. Deze maatschappelijke visitatie heeft betrekking op de periode 2022 tot en met 2025. De eerstvolgende maatschappelijke visitatie dient uiterlijk op 1 augustus 2030 te zijn afgerond.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit diverse onderdelen:

- Position paper opgesteld door de corporatie
- De recensie van de commissie
- De vier visitatievelden
- Bestuurlijke reactie

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie van Woonpalet. Hun openheid en betrokkenheid hebben het mogelijk gemaakt een genuanceerd en compleet beeld te vormen van het maatschappelijk presteren van Woonpalet in de periode 2022–2025.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Position paper	2
Recensie	6
Samenvatting	9
Maatschappelijke waarde	10
Maatschappelijke verankering	15
Besturing	17
Maatschappelijke capaciteit	19
Bestuurlijke reactie	21
Bijlagen	22

Position paper visitatie 2022 – 2025

Als start van de visitatie over 2022- 2025 komt dit position paper tot stand. Aan bod komen de volgende onderwerpen:

- Missie en visie Stichting Woonpalet
- Waar Woonpalet nu staat
- Prestatieafspraken in de lokale driehoek
- Het nieuwe ondernemingsplan
- Terugblik vorige visitatie
- Reflectie
- Leervraag

Missie en visie Stichting Woonpalet

In het huidige ondernemingsplan ('23 tot en met '25) is de volgende missie en visie beschreven: *Onze missie is om betaalbare, duurzame en goede huisvesting te bieden aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.*

In de eerste plaats richten we ons op de huisvesting van huishoudens met lagere inkomens en andere kwetsbare groepen. Voor de kwetsbare doelgroepen houden we altijd voldoende betaalbare woningen toegankelijk. Ook de huurders met middeninkomens en jongeren zien wij als onze doelgroep. Daarvoor hebben wij een specifiek aanbod woningen beschikbaar.

Onze missie kunnen wij het beste uitvoeren door lokaal te werken. Dit past ook bij de huidige kernwaarden van Woonpalet: Betrokken, Betrouwbaar en Slagvaardig. Dit alles gecombineerd met medewerkers die gedreven zijn het goede te doen, maakt dat Woonpalet haar rol als dé woningcorporatie van Zeewolde stevig heeft verankerd.

Aan de hand van alle opgaven en kansen, beschrijven we in het ondernemingsplan ('23 – '25) verschillende programmalijnen:

- Passende woningen bouwen
- Verduurzamen
- Investeren in sociale duurzaamheid.

Door aan de hand van deze programmalijnen te werken, kunnen we de organisatie verder professionaliseren en de samenwerking versterken met partners.

Waar Woonpalet nu staat

Woonpalet speelt een centrale rol in het waarborgen van goed, betaalbaar en duurzaam wonen voor iedereen in de gemeente. Met een woningaanbod van circa 2.100 huurwoningen richt Woonpalet zich op huishoudens met een smalle beurs, maar ook op woningzoekenden met een middeninkomen tot €90.000 per jaar en jongeren.

Woonpalet werkt nauw samen met huurders, de gemeente, en maatschappelijke partners, zoals het sociaal domein Noord Veluwe, zorginstelling Coloriet en de Maatschappelijke Dienst Flevoland. Het contact met de huurders wordt onder andere onderhouden door periodiek te spreken met de Huurders Belangen Zeewolde (hierna: HBZ). We spreken met deze partijen om toekomst bestendige woningen te realiseren, zorgen in de wijk te signaleren en de leefbaarheid te verbeteren.

Prestatieafspraken in de lokale driehoek

Totstandkoming van de prestatieafspraken verloopt constructief. Woonpalet kan zich vinden in thema's en de afspraken die hierover gemaakt worden. In 2026 worden nieuwe prestatieafspraken ondertekend door De Alliantie, gemeente en HBZ. De basisthema's in de nieuwe prestatieafspraken zijn de maatschappelijke opgaven en verduurzaming. Uiteraard zijn hier financiën mee gemoeid, Woonpalet is daarom ook sterk afhankelijk van andere partijen. Wederkerigheid en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben nadrukkelijk een nieuwe plek gekregen in de prestatieafspraken.

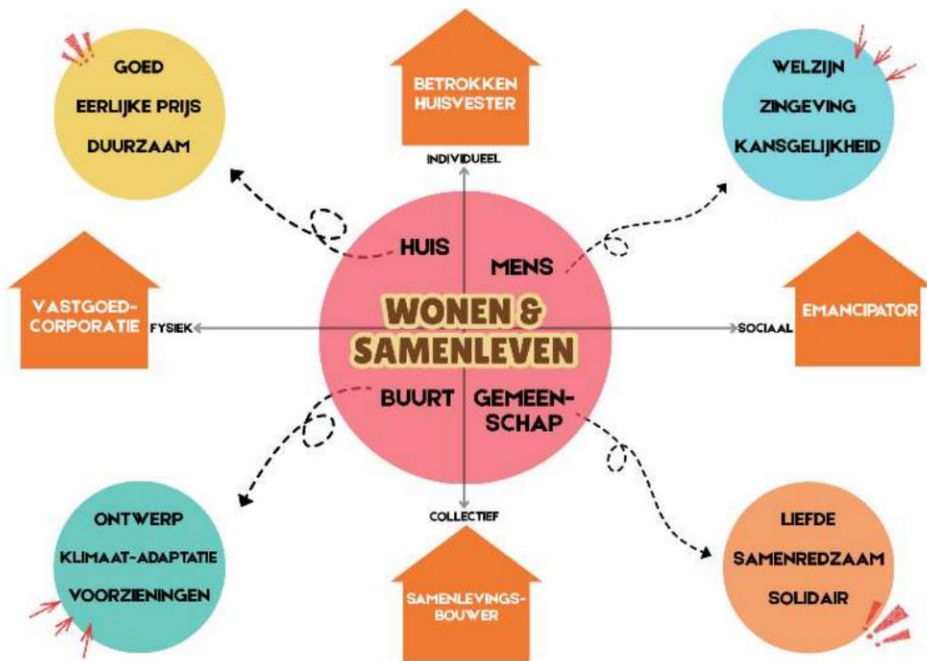
Nieuw ondernemingsplan

Een eenduidig antwoord waarom corporaties 'op aarde' zijn kan niet gegeven worden. Feit is wel dat er in de maatschappij een grote behoefte is aan sociale huurwoningen, maar dat de behoeften in de maatschappij veranderen. In 2025 hebben wij het nieuwbouwproject De Rederij opgeleverd. Wij hebben hier nieuw thema aan

opgehangen: “Zorgzame Rederij”. Woonpalet wil graag bijdragen aan een zorgzame samenleving, waarin mensen behalve wonen, ook naar elkaar omkijken. Immers, de vergrijzing neemt toe en de druk op de zorg wordt groter.

De aanpak in dit project is gebaseerd op de principes van Asset Based Community Development. Dit betekent ten eerste dat wordt uitgegaan van de talenten, vaardigheden en passies van de nieuwe bewoners. Die worden zichtbaar gemaakt en actief benut. Ten tweede betekent dit dat ideeën en wensen van bewoners centraal staan: Aankomende huurders krijgen bij start van het project al een bepalende rol in de planning, de invulling van de bijeenkomsten en de uitvoering van het project. Woonpalet beweegt zich daarmee meer richting een samenlevingsbouwer.

Onze missie in het nieuwe ondernemingsplan 2026 – 2030 wordt als volgt gedefinieerd: *Het bieden van goede en duurzame woningen tegen een eerlijke prijs aan mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, in een zorgzame buurt met de gewenste voorzieningen waar mensen samen leven en naar elkaar omkijken.*



Onze beelden voor de toekomst van Zeewolde hebben we geschreven in een visie: In 2040 wonen Zeewoldenaren in passende woningen in zorgzame buurten met aanwezige voorzieningen in een ruim opgezette gemeente met veel natuur, water en recreatie, waarbij het dorpse karakter en de pioniersgeest bewaard is gebleven. Woonpalet zorgt voor voldoende woningen en voorzieningen en draagt bij de ontwikkeling hiervan aan zorgzame buurten, waarin het fijn samen leven is. Prioriteiten om deze missie en visie te bewerkstelligen zijn:

- Meer mensen een huis,
- in een fijne buurt,
- tegen een eerlijke prijs.

Deze prioriteiten zijn haalbaar als de randvoorwaarden goed zijn. Denk hierbij aan samenwerking met partners en duurzaamheid van woningen.

Terugkijken op vorige visitatie

Het visitatierapport 2018 -2021 toont ons mooie cijfers. Woonpalet heeft zich een betrouwbare partij getoond door de prestatieafspraken in ruime mate te evenaren. Er zijn extra pluspunten toegekend vanwege de inzet en kwaliteit van de gerealiseerde prestaties op de thema's onderhoud en duurzaamheid, wonen&zorg en nieuwbouw. De belanghebbenden hebben hun waardering uitgesproken voor de prestaties van Woonpalet en de onderlinge communicatie. In het bijzonder wordt de kwaliteit van de nieuwbouw geroemd. Woonpalet stuurt waar mogelijk op efficiënte werkorganisatie en is in staat sterke resultaten neer te zetten. De beperkte omvang van Woonpalet is duidelijk geen belemmering om goed te presteren. De ontwikkeling van Woonpalet staat niet stil. Ook in een roerige periode met onder meer wisselingen in bestuur en RvC wordt hard gewerkt aan de toekomst. Er wordt gewerkt aan de verbetering van de governance en de interne organisatie. Maar de focus ligt op passend bouwen, waarbij betaalbaarheid en duurzaamheid centraal staan.

Reflectie

Woonpalet is een corporatie die, zoals eerder genoemd zorgt voor goede en betaalbare sociale huurwoningen voor de verschillende doelgroepen. De huurders zijn tevreden over de dienstverlening. Dit blijkt onder andere uit tevredenheidsonderzoeken die we continu uitvoeren. Er is veel aandacht voor toegankelijke en positieve bewonersgerichte communicatie. Woonpalet ondersteunt in dit kader diverse initiatieven op het gebied van ontmoeten, inclusie en leefbaarheid.

Woonpalet heeft een kwalitatief goed woningbezit in aansprekende buurten en wijken. Er wordt naar vermogen geïnvesteerd in de realisatie van nieuwbouw en verduurzaming, waardoor er elk jaar nieuwe woningen toegevoegd worden aan de voorraad. Hierbij wordt speciaal aandacht besteed aan de optimalisering van de functionaliteit van de woningen, en de geschiktheid voor doelgroepen.

Als relatief kleine corporatie is de organisatie kwetsbaar. Door de beperkte omvang is niet alle expertise in huis. Daarom is het van belang om goed te onderzoeken welke expertise van medewerkers noodzakelijk zijn op de werkvloer. Met het aannemen van enkele nieuwe pragmatische medewerkers lijkt dit geslaagd. Daarnaast wordt er planmatig gewerkt, waardoor er meer structuur is in de organisatie.

De samenwerking met de gemeente Zeewolde is positief en constructief, maar het is van belang dat scherpte bewaakt wordt in het uitspreken van verwachtingen en het nakomen van afspraken.

Woonpalet is deelnemer van de Aedes-benchmark. Wij zijn er trots op dat Woonpalet op de belangrijke prestatievelden: huurdersoordeel, duurzaamheid en leefbaarheid bovengemiddeld goed scoort. Woonpalet streeft ernaar om ook de komende jaren deze continuïteit te waarborgen.

Leervraag

Woonpalet wil maatschappelijk toegevoegde waarde bieden en ons bestaansrecht waarmaken. Het is daarom goed om de ontwikkelingen in de maatschappij te volgen die er zijn als het gaat om woningbehoefte. Om dit te kunnen realiseren hebben wij naast een goed functionerende en financieel gezonde organisatie, de samenwerking met onze partners op alle gebieden nodig. De uitgangspunten hiervoor hebben we opgeschreven in een nieuw ondernemingsplan. Woonpalet streeft er naar om onze voor onze huurders een fijn thuis te bieden in een prettige en zorgzame buurt.

We vragen de visitatiecommissie om niet alleen terug te kijken naar de afgelopen vier jaar, maar ook de mogelijke toekomst van een zorgzame samenleving in ogenschouw te nemen. Wij verwachten dat in de toekomst de thema's als leefbaarheid, diversiteit en veerkracht meer in beeld komen. Wij zouden graag onderzocht zien hoe onze belanghebbenden hiernaar kijken en waar zij kansen voor groei en ontwikkeling zien. De vraag is hoe de belanghebbenden onze ambitie ondersteunen, welke bijdrage zij kunnen leveren en wat zij Woonpalet willen meegeven.

Recensie



De recensie vormt de reflectie van de visitatiecommissie op het functioneren van Woonpalet in de periode 2022-2025. De commissie baseert zich hierbij op de position paper, de aangeleverde documenten, de enquêtes, de gesprekken met interne en externe belanghebbenden, de thematafels en de bevindingen uit het onderzoek naar de visitatievelden.

Woonpalet is een corporatie die de afgelopen jaren een duidelijke ontwikkeling heeft doorgemaakt. Waar de corporatie van oudsher sterk presteerde op haar volkshuisvestelijke taken, heeft zij haar maatschappelijke rol steeds verder verbreed.

Woonpalet wil niet alleen zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen, maar ook bijdragen aan leefbare buurten, sterke gemeenschappen en een zorgzame samenleving.

Die ontwikkeling wordt breed herkend en gewaardeerd door huurders, gemeente en maatschappelijke partners. Tegelijkertijd ziet de commissie dat deze ontwikkeling nieuwe vragen oproept. Hoe ver reikt de maatschappelijke rol van een woningcorporatie? Welke verantwoordelijkheid neemt Woonpalet zelf en welke rol ligt bij bewoners, gemeente en maatschappelijke partners? Juist deze vragen vormen de rode draad van deze visitatie.

Belangrijkste bevindingen

Woonpalet combineert sterke prestaties op de traditionele volkshuisvestelijke opgaven met een groeiende maatschappelijke betrokkenheid. Tegelijkertijd staat de corporatie voor de opgave om deze ontwikkeling duurzaam te verankeren in een nieuwe koers. De belangrijkste bevindingen zijn:

- Woonpalet verbindt volkshuisvesting en maatschappelijke betrokkenheid.
- Woonpalet presteert goed op de traditionele volkshuisvestelijke opgaven.
- Woonpalet is sterk lokaal verankerd en wordt gezien als verbinder.
- Woonpalet toont lerend vermogen en reflecteert op haar maatschappelijke rol.
- De kleinschaligheid van Woonpalet is zowel een kracht als een aandachtspunt.
- Woonpalet zet haar financiële en organisatorische capaciteit doelgericht in.

Woonpalet heeft haar maatschappelijke rol verbreed

Woonpalet heeft de afgelopen jaren bewust gewerkt aan een bredere invulling van haar maatschappelijke rol. De corporatie ziet wonen niet als een doel op zich, maar als onderdeel van een bredere maatschappelijke opgave. Dat komt terug in de aandacht voor leefbaarheid, ontmoeting, gemeenschapsvorming en de ambitie om bij te dragen aan een zorgzame samenleving. Daarmee heeft Woonpalet ook duidelijk opvolging gegeven aan de vorige visitatie.

De corporatie heeft haar positie binnen het sociale domein versterkt, de samenwerking met maatschappelijke partners uitgebreid en verdere stappen gezet in de professionalisering van de organisatie en de besluitvorming. Daarbij is het gelukt de ondernemende en innovatieve cultuur van de corporatie te behouden. De ontwikkeling naar een corporatie die niet alleen woningen realiseert en beheert, maar ook actief bijdraagt aan leefbare buurten en een zorgzame samenleving, laat zien dat Woonpalet zichtbaar heeft voortgebouwd op de eerdere aanbevelingen. Opvallend is dat deze ontwikkeling breed wordt ondersteund door stakeholders.

De maatschappelijke rol van Woonpalet wordt niet gezien als een nieuwe ambitie op papier, maar als een logische ontwikkeling van een corporatie die sterk geworteld is in Zeewolde. Partners zien de corporatie als een natuurlijke verbinder die organisaties, bewoners en initiatieven bij elkaar brengt. Daarmee heeft Woonpalet een positie opgebouwd die verder gaat dan de traditionele rol van verhuurder.

Sterke prestaties vormen de basis

De maatschappelijke verbreding van Woonpalet is geloofwaardig omdat de corporatie haar basis op orde heeft. Gedurende de visitatieperiode investeerde Woonpalet in beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming. Daarmee levert de corporatie een zichtbare bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgaven in Zeewolde.

Woonpalet gaat daarbij zorgvuldig om met de beschikbare middelen. In een tijd waarin veel corporaties worstelen met stijgende bouwkosten, weet Woonpalet kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid met elkaar te combineren. Stakeholders waarderen de kwaliteit van de woningen en de uitstraling van nieuwbouwprojecten.

Kenmerkend is dat Woonpalet niet kiest tussen kwaliteit en doelmatigheid. De corporatie realiseert kwalitatief hoogwaardige woningen tegen relatief lage stichtingskosten door Visitatierapport 2022 – 2025 Stichting Woonpalet Zeewolde 6 Een organisatie die leert en ontwikkelt scherp te sturen op ontwerp, uitvoering en bouwkosten. Daarmee laat

Woonpalet zien dat maatschappelijke waarde niet uitsluitend ontstaat door meer te investeren, maar ook door beschikbare middelen slim en doelgericht in te zetten.

Tegelijkertijd blijven de opgaven voor de komende jaren groot. De vraag naar betaalbare woningen neemt toe, verduurzaming vraagt aanzienlijke investeringen en ook de aandacht voor leefbaarheid en sociale duurzaamheid vraagt capaciteit. De uitdaging ligt daarom niet alleen in het realiseren van ambities, maar ook in het maken van keuzes wanneer middelen, capaciteit en maatschappelijke verwachtingen onder druk komen te staan.

De kracht van Woonpalet zit in de verbinding

De maatschappelijke verankering van Woonpalet is sterk. Gemeente, huurdersorganisatie en maatschappelijke partners waarderen de corporatie als een toegankelijke en betrouwbare samenwerkingspartner. De korte lijnen en de zichtbaarheid van medewerkers dragen hieraan bij.

De kleinschaligheid van Woonpalet speelt hierbij een belangrijke rol. De corporatie kent haar omgeving goed, weet wat er speelt en kan snel schakelen. Daardoor vervult Woonpalet regelmatig een verbindende rol tussen organisaties, bewoners en initiatieven.

"De schaalgrootte van Woonpalet past bij het formaat van Zeewolde. Ze zijn slagvaardig door hun omvang."

Zorg- en welzijnspartner Woonpalet

Deze kracht kent ook een keerzijde. Veel kennis, netwerken en maatschappelijke initiatieven zijn verbonden aan individuele medewerkers. Daardoor vraagt de beperkte omvang van de organisatie blijvende aandacht voor kennisborging, continuïteit en het spreiden van verantwoordelijkheden.

Ook de betrokkenheid van huurders kan verder worden versterkt. De relatie met de huurdersorganisatie is positief en constructief, maar uit de gesprekken blijkt een behoefte aan meer invloed aan de voorkant van beleidsvorming en meer uitleg over gemaakte keuzes. Dit vormt geen fundamenteel probleem, maar wel een kans om de maatschappelijke verankering verder te verdiepen.

Een organisatie die leert en ontwikkelt

Woonpalet reflecteert actief op het eigen functioneren en staat open voor signalen uit de omgeving. De corporatie gebruikt de visitatie niet alleen om terug te kijken, maar ook om richting te geven aan de toekomst. Dat blijkt onder meer uit de leervraag over haar rol in een zorgzame samenleving.

Deze open houding wordt gewaardeerd door stakeholders. De commissie ziet hierin een belangrijke kwaliteit, zeker omdat Woonpalet zich momenteel in een fase bevindt waarin een nieuwe strategische koers wordt ontwikkeld. Er bestaat breed draagvlak voor de richting die de corporatie de afgelopen jaren heeft gekozen.

De commissie ziet de belangrijkste opgave voor de komende jaren in het verder verankeren van deze ontwikkeling. De ambitie om bij te dragen aan een zorgzame samenleving wordt breed ondersteund, maar vraagt ook om duidelijke keuzes. Naarmate maatschappelijke verwachtingen groeien, wordt het belangrijker om scherp te blijven bepalen welke rol Woonpalet zelf vervult, welke rol partners kunnen vervullen en waar de corporatie de meeste maatschappelijke waarde toevoegt.

Daarbij is het van belang dat de nieuwe koers niet alleen inhoudelijk sterk is, maar ook breed wordt gedragen binnen de organisatie, door de Raad van Commissarissen, door huurders en door maatschappelijke partners. Juist daarin ziet de commissie een belangrijke succesfactor voor de komende jaren.

Wat andere corporaties kunnen leren van Woonpalet

Woonpalet laat zien hoe een corporatie maatschappelijke middelen doelmatig kan inzetten zonder concessies te doen aan kwaliteit. In een tijd waarin veel corporaties worstelen met stijgende bouwkosten en een groeiende investeringsopgave, toont Woonpalet dat betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit elkaar niet hoeven uit te sluiten.

De les voor andere corporaties is om niet primair te sturen op zo laag mogelijke kosten, maar op zo hoog mogelijke maatschappelijke waarde. Woonpalet maakt bij nieuwbouwprojecten bewuste keuzes in ontwerp, materiaalgebruik en uitvoering, waardoor kwalitatief hoogwaardige woningen worden gerealiseerd tegen relatief lage stichtingskosten. Daarbij blijft aandacht bestaan voor architectuur, duurzaamheid, wooncomfort en de uitstraling van de woonomgeving. Daarnaast houdt Woonpalet

maximale sturing op de bouwkosten door zelf aan te besteden en niet voor een “design & build” constructie te kiezen.

"De kwaliteit van de woningen van Woonpalet is echt heel goed. Het lijken eerder koopwoningen te zijn."

Onderhoudspartner Woonpalet

Versillende stakeholders geven aan dat de woningen van Woonpalet qua uiterlijk vaak nauwelijks te onderscheiden zijn van koopwoningen. Dat is geen gevolg van hogere investeringen, maar van scherpe keuzes en een consequente focus op kwaliteit. Juist daarin schuilt de belangrijkste les: een corporatie hoeft niet te kiezen tussen doelmatigheid en kwaliteit. Door vanaf het begin kritisch te kijken naar waar investeringen daadwerkelijk maatschappelijke waarde toevoegen, kan met dezelfde middelen meer worden bereikt voor bewoners en de samenleving.

In antwoord op de leervraag

Hoe kijken belanghebbenden naar de ambitie van Woonpalet om bij te dragen aan een zorgzame samenleving, welke kansen zien zij daarbij en welke bijdrage kunnen zij zelf leveren?

Belanghebbenden ondersteunen de ambitie van Woonpalet breed. Zij zien de corporatie als een natuurlijke verbinder binnen Zeewolde en herkennen de ambitie om bij te dragen aan een zorgzame samenleving al in de huidige praktijk.

De grootste kansen zien zij in het verder verbinden van wonen, zorg, welzijn en ontmoeting. Daarbij noemen zij onder meer het versterken van community building, het ontwikkelen van zorgzame buurten en het benutten van ontmoetingsplekken als middel om sociale samenhang te vergroten.

Partners geven bovendien aan zelf actief te willen bijdragen aan deze ontwikkeling. Zij zien de zorgzame samenleving nadrukkelijk als een gezamenlijke opgave van corporatie, gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en inwoners.

Er bestaat breed draagvlak voor de nieuwe koers die Woonpalet ontwikkelt. De uitdaging ligt vooral in het maken van duidelijke keuzes, zodat de verbreding van de maatschappelijke rol gepaard blijft gaan met focus, uitvoerbaarheid en zichtbare resultaten. Daarbij is het van

belang dat Woonpalet helder afbakt welke rol zij zelf vervult en op welke terreinen zij vooral als facilitator en verbinder optreedt voor bewoners en maatschappelijke partners.

Tegelijkertijd ziet de commissie een belangrijke rol voor Woonpalet als aanjager om de samenwerking rondom de zorgzame samenleving verder te concretiseren. Door partijen met elkaar te verbinden, gezamenlijke ambities te vertalen naar concrete initiatieven en samenwerking te stimuleren, kan de corporatie samen met haar netwerk deze ontwikkeling verder vormgeven.

Tot slot

De commissie ziet een corporatie die de afgelopen jaren zichtbaar maatschappelijke waarde heeft toegevoegd voor huurders en inwoners van Zeewolde. Woonpalet combineert sterke volkshuisvestelijke prestaties met een groeiende maatschappelijke rol en beschikt over de relaties, capaciteit en betrokkenheid om deze ontwikkeling voort te zetten.

De komende jaren ligt de opgave niet zozeer in het formuleren van nieuwe ambities, maar in het maken van keuzes en het verankeren van de ingezette ontwikkeling. Juist door scherp te blijven op haar rol, haar middelen doelgericht in te zetten en de nieuwe koers breed te verankeren, kan Woonpalet haar maatschappelijke betekenis verder vergroten en haar sterke positie binnen de Zeewoldense samenleving verder uitbouwen.

Samenvatting

Woonpalet is de woningcorporatie van Zeewolde en beheert ruim 2.000 huurwoningen. De corporatie zet zich in voor betaalbare en duurzame huisvesting en investeert in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming van woningen. Samen met huurders, de gemeente en maatschappelijke partners werkt Woonpalet aan leefbare buurten en passende huisvesting voor verschillende doelgroepen.



Maatschappelijke waarde



★★★★☆



- Sterke maatschappelijke betrokkenheid.
- Actieve inzet op woningbouw.
- Veel aandacht voor sociale duurzaamheid.
- Kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad.
- Slimme inzet van maatschappelijke middelen.



- Blijf keuzes maken tussen opgaven.
- Houd balans tussen stenen en samenleving.
- Maak maatschappelijke effecten beter zichtbaar.

Maatschappelijke verankering



★★★★☆



- Sterke lokale verankering in Zeewolde.
- Korte lijnen met stakeholders.
- Constructieve samenwerking met partners.
- Verbindende rol in het netwerk.
- Breed vertrouwen in de corporatie.



- Betrek huurders eerder en beter bij beleid.
- Verbeter terugkoppeling aan belanghebbenden.
- Gebruik nieuwe koers voor gezamenlijke richting.

Besturing



- Duidelijke koers in visitatieperiode.
- Open houding en zelfreflectie.
- Goede verbinding tussen beleid en uitvoering.
- Actieve dialoog met stakeholders.
- Sterk lerend vermogen van de organisatie.



- Ontwikkel een breed gedragen koers.
- Maak keuzes expliciet en concreet.
- Veranker de koers intern en extern.

Maatschappelijke capaciteit



- Betrokken en gedreven medewerkers.
- Gezonde financiële positie.
- Veel maatschappelijke waarde per euro.
- Wendbare organisatie met korte lijnen.
- Goede samenwerking binnen het netwerk.



- Borg kennis en expertise goed.
- Verminder afhankelijkheid van individuen.
- Houd balans tussen ambities en capaciteit.

Maatschappelijke waarde



De maatschappelijke opgaven van Woonpalet

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

Woonpalet opereert in een gemeente die de afgelopen jaren sterk is gegroeid en de komende jaren verder zal groeien. De vraag naar betaalbare woningen neemt toe, terwijl ook de opgaven op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg groter worden. Voor Woonpalet ligt de uitdaging niet alleen in het toevoegen van woningen, maar ook in het creëren van woonomgevingen waarin mensen prettig kunnen wonen en samenleven. De manier waarop de corporatie traditionele volkshuisvestelijke opgaven verbindt aan maatschappelijke vraagstukken vormt een belangrijke rode draad in deze visitatie.

Beschikbaarheid: Woonpalet levert een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave van Zeewolde

Woonpalet heeft gedurende de visitatieperiode een substantiële bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van woningen in Zeewolde. Ondanks de beperkte omvang van de corporatie heeft zij haar woningvoorraad uitgebreid, nieuwe woonconcepten ontwikkeld en samen met de gemeente en andere partners gewerkt aan de groei van de gemeente. Stakeholders waarderen Woonpalet dan ook als een actieve ontwikkelaar die haar verantwoordelijkheid neemt in een krappe woningmarkt.

Die inzet was hard nodig. De vraag naar sociale huurwoningen bleef gedurende de visitatieperiode groot. Zeewolde groeit en het aantal woningzoekenden neemt toe. Daarnaast bleef de doorstroming op de woningmarkt beperkt. In 2024 stonden ruim 1.800 woningzoekenden ingeschreven voor een sociale huurwoning. De gemiddelde wachttijd liep op tot bijna vijf jaar. De mutatiegraad bleef met 5,3% in 2023 en 5,7% in 2024 laag. Daardoor bleef de druk op de woningmarkt onverminderd hoog.

Ook huurders ervaren de schaarste aan sociale huurwoningen en de beperkte doorstroming. Zij zien het toevoegen van woningen daarom als een belangrijke opgave voor Woonpalet.

Woonpalet heeft actief gewerkt aan uitbreiding van de woningvoorraad. In 2022 werden 38 woningen opgeleverd in Knarrenhof en Eilandenrijk. Daarnaast werkte de corporatie aan projecten zoals Mosselhof, De Zoeker, De Verwachting, De Rederij en het Havenkwartier. In 2024 groeide de woningvoorraad met 43 nieuwbouwwoningen.

De commissie ziet dat Woonpalet bij nieuwbouw niet alleen kijkt naar aantallen woningen, maar ook naar de behoeften van verschillende doelgroepen.

De waardering van stakeholders voor deze inzet is groot. Gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en andere samenwerkingspartners omschrijven Woonpalet als een betrouwbare ontwikkelaar die kansen benut en actief bijdraagt aan de ontwikkeling van Zeewolde. Zij geven aan dat Woonpalet, gezien haar omvang, een grote bijdrage levert aan de lokale woningbouwopgave.

Alles bij elkaar heeft Woonpalet de beschikbaarheid van woningen aantoonbaar vergroot en een betekenisvolle bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave van Zeewolde. De druk op de woningmarkt blijft groot en de vraag groeit sneller dan het aanbod. Dat doet echter niets af aan de inspanningen en resultaten die Woonpalet in de visitatieperiode heeft gerealiseerd.

Betaalbaarheid: Woonpalet houdt woonlasten beheersbaar

Woonpalet heeft gedurende de visitatieperiode actief gestuurd op betaalbare woonlasten voor haar huurders. De corporatie beperkte zich daarbij niet tot de huurprijs, maar keek ook naar energielasten, vroegsignalering van betalingsproblemen en de financiële weerbaarheid van huurders.

Die inzet was nodig. Huurders kregen in de visitatieperiode te maken met stijgende prijzen voor energie, boodschappen en andere levensbehoeften. Voor Woonpalet lag de uitdaging in het betaalbaar houden van woningen, terwijl de corporatie ook moest investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

Woonpalet voerde de landelijke huurverlaging voor huishoudens met een laag inkomen door en hield bij haar huurbeleid nadrukkelijk rekening met betaalbaarheid. Ook werkte de corporatie samen met maatschappelijke partners aan het voorkomen van huurachterstanden en betalingsproblemen. In Zeewolde maakt Woonpalet onder meer deel uit van afspraken over vroegsignalering en het convenant Voorkomen Huisuitzettingen.

De resultaten laten zien dat deze aanpak effect heeft. De gemiddelde netto huur bedroeg in 2024 € 681 per maand. De huurachterstand bleef beperkt en bedroeg in zowel 2023 als 2024 0,32% van de huursom. Ook de huurderving bleef laag, met 0,39% in 2024. Deze cijfers wijzen erop dat Woonpalet betalingsproblemen tijdig signaleert en huurders ondersteunt waar dat nodig is.

"Woonpalet heeft oog voor de financiële positie van huurders en werkt actief samen om betalingsproblemen te voorkomen."

Welzijnspartner Woonpalet

Woonpalet verbindt betaalbaarheid ook aan verduurzaming. Door woningen energiezuiniger te maken, wil de corporatie bijdragen aan lagere woonlasten op de lange termijn. Daarmee zoekt Woonpalet naar een evenwicht tussen de betaalbaarheid voor huidige huurders en de investeringen die nodig zijn voor toekomstige huurders.

Stakeholders herkennen dat Woonpalet oog heeft voor de financiële positie van haar huurders. De huurdersorganisatie waardeert dat zij betrokken wordt bij onderwerpen als huurbeleid en betaalbaarheid. Wel geeft zij aan dat de afwegingen achter sommige keuzes duidelijker kunnen worden toegelicht.

De lage huurachterstanden, de inzet op vroegsignalering en de verbinding met verduurzaming laten zien dat Woonpalet betaalbaarheid breed benadert en oog heeft voor de totale woonlasten van huurders.

Kwaliteit: Woonpalet houdt de kwaliteit van woningen en woonomgeving op een hoog niveau

Woonpalet heeft gedurende de visitatieperiode de kwaliteit van haar woningvoorraad en woonomgeving op een hoog niveau gehouden. De corporatie investeerde structureel in

onderhoud, woningverbetering en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Huurders, gemeente en andere stakeholders waarderen deze inzet en noemen de kwaliteit van het bezit een van de sterke punten van Woonpalet.

De kwaliteit van het bezit blijkt ook uit de staat van de woningvoorraad en de structurele investeringen in onderhoud. Woonpalet beheerde in 2024 ruim 2.000 woningen. Het bezit had een NEN2767-conditiescore van 2, wat staat voor een goede bouwkundige kwaliteit. Om dit kwaliteitsniveau vast te houden investeerde de corporatie in 2024 € 3,49 miljoen in planmatig onderhoud. Daarnaast gaf Woonpalet in 2024 ruim € 521.000 uit aan klachtenonderhoud en € 195.000 aan mutatieonderhoud. De totale onderhoudskosten kwamen dat jaar uit op € 2.398 per verhuureenheid.

Woonpalet investeerde niet alleen in bestaande woningen, maar ook in kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw. Projecten als Knarrenhof, De Rederij en de ontwikkelingen in het Havenkwartier laten zien dat de corporatie kwaliteit verbindt aan wooncomfort, uitstraling en leefbaarheid. Daarbij heeft Woonpalet oog voor architectuur, de inrichting van de woonomgeving en de behoeften van verschillende doelgroepen.

De aandacht voor kwaliteit wordt door stakeholders nadrukkelijk herkend. Tijdens de visitatiegesprekken gaven verschillende gesprekspartners aan dat de woningen van Woonpalet vaak nauwelijks te onderscheiden zijn van koopwoningen. Ook spreken zij hun waardering uit voor de verzorgde uitstraling van het bezit en de kwaliteit van de nieuwbouwprojecten.

Ook huurders waarderen de kwaliteit van hun woning en woonomgeving. Wel vragen zij aandacht voor de communicatie rondom reparatieverzoeken en de terugkoppeling over onderhoudsmeldingen. De commissie constateert dat deze aandachtspunten vooral betrekking hebben op de dienstverlening rondom onderhoud en minder op de kwaliteit van de woningen zelf.

Woonpalet vat kwaliteit breed op. De corporatie investeert niet alleen in de technische staat van haar bezit, maar ook in aantrekkelijke woonomgevingen en toekomstbestendige nieuwbouw. De waardering van huurders, gemeente en maatschappelijke partners bevestigt dat deze inzet zichtbaar is in de praktijk.

Verduurzaming: Woonpalet maakt haar woningvoorraad stap voor stap toekomstbestendig

Woonpalet heeft gedurende de visitatieperiode aantoonbare stappen gezet in de verduurzaming van haar woningvoorraad. De corporatie beschikt over een relatief duurzame uitgangspositie: alle woningen hebben minimaal energielabel C en het bezit heeft gemiddeld energielabel A. Vanuit die basis werkt Woonpalet toe naar een CO₂-neutrale en gasloze woningvoorraad in 2050.

Verduurzaming vormt een belangrijk onderdeel van de koers van Woonpalet. In 2023 actualiseerde de corporatie haar duurzaamheidsbeleid en stelde zij een routekaart vast richting een CO₂-neutrale en gasloze woningvoorraad in 2050. Gedurende de visitatieperiode investeerde Woonpalet in een stapsgewijze verduurzaming van haar bezit, waarbij energiebesparing, lagere woonlasten en toekomstbestendigheid centraal stonden.

De corporatie bereidde circa 320 woningen voor op een gasloze toekomst door de toepassing van hybride warmtepompen in combinatie met zonnepanelen. Daarnaast kregen ongeveer 290 huurders de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen. Ook investeerde Woonpalet in isolatiemaatregelen, ventilatieverbetering en andere energiebesparende voorzieningen. Deze aanpak droeg eraan bij dat het woningbezit gedurende de visitatieperiode gemiddeld energielabel A behield en alle woningen minimaal energielabel C hadden.

Ook bij nieuwbouw maakt duurzaamheid integraal onderdeel uit van de ontwikkeling van woningen en woonomgevingen. De inzet op duurzaamheid is tevens zichtbaar in de Aedes Benchmark. Woonpalet behaalde in 2022, 2023 en 2024 een A-score op het onderdeel Duurzaamheid. Daarmee presteert de corporatie op dit onderdeel sterk ten opzichte van andere corporaties.

Stakeholders herkennen deze inzet. Zij zien een corporatie die duurzaamheid serieus neemt. Ook huurders zijn positief over de verduurzaming van hun woning en zien het belang daarvan. Wel vragen zij om duidelijke communicatie over werkzaamheden en ontwikkelingen die gevolgen kunnen hebben voor hun woonlasten, zoals veranderingen rond de teruglevering van zonne-energie.

Woonpalet heeft verduurzaming stevig geïntegreerd in haar vastgoedstrategie. Door te investeren in bestaande woningen én duurzame nieuwbouw en daarbij de verbinding te

leggen met betaalbaarheid en kwaliteit, werkt de corporatie gericht aan een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.

Sociale duurzaamheid: Woonpalet investeert in sterke gemeenschappen

Woonpalet heeft gedurende de visitatieperiode sociale duurzaamheid steeds nadrukkelijker verbonden aan haar volkshuisvestelijke opgave. Binnen het ondernemingsplan 2023-2025 was sociale duurzaamheid een van de programmalijnen. Daarmee gaf Woonpalet aan dat goed wonen niet alleen gaat over betaalbare en duurzame woningen, maar ook over leefbare buurten, ontmoeting tussen bewoners en het versterken van gemeenschappen.

Deze koers kreeg gedurende de visitatieperiode steeds concreter vorm. Woonpalet zette in op sociale netwerken, ontmoeting en woonomgevingen waarin bewoners naar elkaar omzien. Daarmee speelde de corporatie in op maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, langer zelfstandig wonen, toenemende eenzaamheid en de groeiende druk op zorg- en welzijnsvoorzieningen.

Een zichtbaar voorbeeld hiervan is De Rederij. In dit project verbindt Woonpalet wonen, ontmoeten en gemeenschapsvorming. De Rederij wordt door verschillende stakeholders genoemd als een inspirerend voorbeeld van de manier waarop de corporatie invulling geeft aan sociale duurzaamheid.

Daarnaast investeerde Woonpalet in buurtkamers, bewonersinitiatieven en community building. De corporatie werkte hiervoor samen met zorg- en welzijnsorganisaties, vrijwilligersorganisaties, de gemeente en bewoners zelf. Uit de visitatiegesprekken blijkt dat partners deze aanpak herkennen en waarderen. Verschillende stakeholders omschrijven Woonpalet als een verbindende organisatie die mensen en organisaties bij elkaar brengt en bereid is te investeren in initiatieven die verder gaan dan vastgoed alleen.

De inzet op sociale duurzaamheid werd ook zichtbaar in de aandacht voor bijzondere doelgroepen. Woonpalet werkte actief samen aan huisvesting voor ouderen, mensen met een zorgvraag, statushouders en andere groepen die ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passende woonruimte. Daarbij keek de corporatie niet alleen naar de woning, maar ook naar de voorwaarden die nodig zijn om prettig en zelfstandig te kunnen wonen.

Uit de gesprekken blijkt dat huurders de aandacht voor leefbaarheid en ontmoeting waarderen. Bewoners noemen de aanwezigheid van ontmoetingsplekken en activiteiten als positief punt. Ook geven stakeholders aan dat Woonpalet een belangrijke bijdrage levert aan de ambitie van Zeewolde om een zorgzame samenleving te zijn.

"Woonpalet is de ogen en oren van de wijk."

Vastgoedpartner Woonpalet

Voor de commissie vormt sociale duurzaamheid een onderscheidend onderdeel van de maatschappelijke waarde van Woonpalet. De corporatie laat zien dat volkshuisvesting meer omvat dan het realiseren en beheren van woningen alleen. Door te investeren in ontmoeting, gemeenschapsvorming en samenwerking met maatschappelijke partners levert Woonpalet een betekenisvolle bijdrage aan een zorgzame en verbonden samenleving in Zeewolde.

Reflectie van de commissie

De visitatiecommissie beoordeelt de maatschappelijke waarde van Woonpalet als 'goed'. De corporatie levert een herkenbare bijdrage aan de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven in Zeewolde. Daarbij valt vooral op dat Woonpalet de traditionele opgaven van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming weet te verbinden aan een bredere maatschappelijke ambitie.

De commissie ziet een corporatie die niet alleen investeert in woningen, maar ook in leefbaarheid, ontmoeting en gemeenschapsvorming. Deze ontwikkeling wordt breed herkend en gewaardeerd door stakeholders en geeft Woonpalet een onderscheidende positie binnen Zeewolde.

Tegelijkertijd ziet de commissie dat deze maatschappelijke ambitie vraagt om blijvende focus. De uitdaging voor de komende jaren ligt in het verder verankeren van deze koers en het maken van keuzes, zodat de aandacht voor sociale duurzaamheid hand in hand blijft gaan met de volkshuisvestelijke kerntaken.

Alles afwegend concludeert de commissie dat Woonpalet gedurende de visitatieperiode op goede wijze invulling heeft gegeven aan haar maatschappelijke opdracht.

Bevindingen maatschappelijke waarde

De visitatiecommissie wil de volgende bevinding meegeven:

- **Woonpalet verbindt volkshuisvesting en maatschappelijke betrokkenheid.**
De corporatie onderscheidt zich door wonen te verbinden aan ontmoeting, gemeenschapsvorming en een zorgzame samenleving. Deze inzet vormt een herkenbaar en gewaardeerd onderdeel van de maatschappelijke waarde van Woonpalet. De komende jaren ligt een belangrijke opgave in het verankeren van deze ambitie in de nieuwe koers van de corporatie en het creëren van breed draagvlak daarvoor binnen en buiten de organisatie.
- **Woonpalet presteert goed op de traditionele volkshuisvestelijke opgaven.**
Woonpalet investeert aantoonbaar in beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming. De blijvende uitdaging is om hierin keuzes te maken nu de maatschappelijke verwachtingen en investeringsopgaven toenemen.



Maatschappelijke verankering



Maatschappelijke verankering van Woonpalet

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

Woonpalet is sterk verankerd in de samenleving van Zeewolde

Woonpalet is sterk maatschappelijk verankerd in Zeewolde. De corporatie onderhoudt intensieve relaties met huurders, de gemeente en maatschappelijke partners en wordt door stakeholders gezien als een toegankelijke, betrokken en betrouwbare samenwerkingspartner. De kleinschaligheid van de organisatie draagt hieraan bij. Woonpalet kent haar werkgebied goed, is zichtbaar aanwezig en weet wat er speelt in de samenleving.

Tijdens de visitatiegesprekken ontstaat een consistent beeld van een corporatie die actief de verbinding zoekt met haar omgeving. Stakeholders waarderen de korte lijnen, de bereikbaarheid van medewerkers en de bereidheid van Woonpalet om gezamenlijk oplossingen te zoeken voor maatschappelijke vraagstukken. De corporatie wordt niet alleen gezien als verhuurder, maar ook als een partner die meedenkt over de toekomst van Zeewolde.

De samenwerking met maatschappelijke partners is breed en constructief

Woonpalet werkt nauw samen met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijsinstellingen en andere maatschappelijke partners. De samenwerking richt zich onder meer op woningbouw, wonen en zorg, leefbaarheid, sociale duurzaamheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Uit de gesprekken blijkt dat partners de samenwerking als prettig en constructief ervaren. Woonpalet wordt omschreven als een organisatie die openstaat voor ideeën, verantwoordelijkheid neemt en bereid is te investeren in gezamenlijke oplossingen. Daarbij

wordt de corporatie regelmatig genoemd als verbinder tussen organisaties en initiatieven binnen Zeewolde.

De inbreng van maatschappelijke partners werkt ook door in de keuzes van Woonpalet. Signalen en ontwikkelingen uit het netwerk worden besproken en betrokken bij beleid, projecten en de samenwerking rond maatschappelijke opgaven. Woonpalet volgt daarbij de voortgang en resultaten en bespreekt deze met betrokken partners. Waar nodig worden aanpak en prioriteiten bijgesteld.

"Woonpalet is een betrouwbare partner."

Gemeente Zeewolde

Woonpalet is zich bewust van haar positie binnen het lokale netwerk en benut deze positie actief om maatschappelijke opgaven verder te brengen. De corporatie beperkt zich daarbij niet tot haar traditionele rol als verhuurder, maar zoekt nadrukkelijk de samenwerking op om meer maatschappelijke impact te realiseren.

Huurders worden betrokken bij beleid en uitvoering

De relatie tussen Woonpalet en de Huurders Belangenvereniging Zeewolde (HBZ) is constructief en gebaseerd op wederzijds respect. De huurdersorganisatie wordt betrokken bij beleidsontwikkelingen en belangrijke besluiten die huurders raken. Zowel Woonpalet als HBZ geven aan dat de samenwerking de afgelopen jaren positief is geweest.

De betrokkenheid van huurders gaat verder dan alleen het ophalen van hun mening. Woonpalet betreft HBZ bij beleidsontwikkeling en besluitvorming en neemt de inbreng van de huurdersorganisatie mee in haar afwegingen. Ook signalen en ervaringen van huurders vormen input voor Woonpalet. Daarmee is de invloed van huurders structureel georganiseerd en is er ruimte voor huurders om invloed uit te oefenen op beleid en keuzes van de corporatie.

Tegelijkertijd kan deze invloed nog verder worden versterkt en de doorwerking ervan zichtbaarder worden gemaakt. HBZ geeft aan soms eerder betrokken te willen worden bij beleidsvorming en meer inzicht te willen krijgen in de afwegingen die aan besluiten ten grondslag liggen. Ook in de enquête noemen huurders communicatie en terugkoppeling als aandachtspunt.

De commissie ziet hierin vooral een volgende stap in de samenwerking. Door huurders eerder te betrekken en duidelijker terug te koppelen hoe hun inbreng is meegewogen en welke keuzes daaruit volgen, kan Woonpalet de invloed van huurders verder versterken en beter zichtbaar maken. De goede basis in de samenwerking met HBZ biedt daarvoor een stevig vertrekpunt.

De ambitie om bij te dragen aan een zorgzame samenleving wordt breed ondersteund

Stakeholders herkennen en ondersteunen de ambitie van Woonpalet om bij te dragen aan een zorgzame samenleving. Gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners zien Woonpalet als een belangrijke speler in het versterken van gemeenschappen en het verbinden van wonen, welzijn en zorg.

Deze ambitie komt niet alleen terug in beleidsstukken, maar is ook zichtbaar in projecten en samenwerkingsverbanden. Initiatieven zoals De Rederij en de inzet op community building laten zien dat Woonpalet actief werkt aan het versterken van sociale verbanden en ontmoeting tussen bewoners. Daarmee krijgt maatschappelijke verankering een bredere invulling dan alleen belangenafweging en formele overlegstructuren.

Stakeholders spreken hun waardering uit voor deze ontwikkeling en zien kansen om hier in de toekomst verder op voort te bouwen. Stakeholders spreken hun waardering uit voor deze ontwikkeling en zien kansen om hier in de toekomst verder op voort te bouwen. Vrijwel alle partners geven aan hieraan een actieve bijdrage te willen leveren. Tegelijkertijd is nog niet altijd concreet hoe deze samenwerking verder vorm kan krijgen. De commissie ziet hierin een belangrijke rol voor Woonpalet als aanjager en verbinder. Door partijen bij elkaar te brengen, gezamenlijke ambities te concretiseren en initiatieven te stimuleren, kan de corporatie samen met haar netwerk verder invulling geven aan de zorgzame samenleving.

Reflectie van de commissie

De commissie beoordeelt de maatschappelijke verankering van Woonpalet als 'goed'. De samenwerking met huurders, gemeente en maatschappelijke partners is stevig en structureel. Belanghebbenden hebben daarbij ook invloed op het handelen van Woonpalet. Zo wordt HBZ betrokken bij beleidsontwikkelingen en belangrijke besluiten die huurders raken. Ook bij maatschappelijke opgaven zoekt Woonpalet nadrukkelijk de samenwerking en krijgen gezamenlijke ambities concreet vorm in projecten en initiatieven.

De commissie ziet tegelijkertijd ruimte om deze wederkerigheid verder te versterken. HBZ wil op onderdelen eerder bij beleidsvorming worden betrokken en meer inzicht krijgen in de afwegingen achter besluiten. Ook huurders vragen om betere communicatie en terugkoppeling. De volgende stap voor Woonpalet is daarom niet zozeer méér samenwerken, maar nog zichtbaarder maken hoe de inbreng van huurders en andere belanghebbenden wordt gewogen, welke keuzes daaruit volgen en wat Woonpalet met die inbreng heeft gedaan.

Bevinding maatschappelijke verankering

De visitatiecommissie heeft het volgende bevonden op het gebied van maatschappelijke verankering:

- **Woonpalet is sterk lokaal verankerd en wordt gezien als verbinder.** Gemeente, huurders en maatschappelijke partners waarderen de toegankelijkheid, korte lijnen en samenwerkingsgerichtheid van de corporatie. Een volgende stap is het verder versterken van de betrokkenheid van huurders bij beleidsvorming en besluitvorming én het aanjagen van de samenwerking rond de zorgzame samenleving.



Besturing



De besturing van Woonpalet

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

Woonpalet stuurt vanuit een duidelijke visie op de toekomst

Woonpalet heeft haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven gedurende de visitatieperiode doelgericht aangestuurd vanuit een duidelijke visie op de toekomst. Beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, verduurzaming en sociale duurzaamheid vormen herkenbare pijlers onder het beleid van de corporatie. Deze koers is zichtbaar in beleidsstukken, jaarplannen en de dagelijkse praktijk van de organisatie.

De koers bleef daarbij niet beperkt tot ambities op papier. Medewerkers en stakeholders herkennen de gekozen richting en zien deze terug in projecten, samenwerkingen en de manier waarop Woonpalet invulling geeft aan haar maatschappelijke rol. Daarmee is er een duidelijke samenhang tussen strategie, uitvoering en de maatschappelijke opgaven in Zeewolde.

De doelen zijn helder en sluiten aan bij maatschappelijke opgaven

De doelen van Woonpalet sluiten goed aan bij de opgaven in het werkgebied. Beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, verduurzaming en sociale duurzaamheid vormen een herkenbare rode draad in het ondernemingsplan en de jaarlijkse uitwerking daarvan.

Woonpalet kijkt daarbij verder dan alleen de ontwikkeling van haar woningvoorraad. De corporatie heeft expliciet aandacht voor maatschappelijke vraagstukken zoals vergrijzing, eenzaamheid, wonen met zorg en leefbaarheid. Daarmee speelt zij actief in op ontwikkelingen in de samenleving en geeft zij haar maatschappelijke rol bewust vorm.

De commissie ziet dat de doelen ambitieus zijn, maar tegelijkertijd realistisch en passend bij de schaal van de organisatie. Uit de gesprekken blijkt bovendien dat stakeholders zich herkennen in de maatschappelijke opgaven die Woonpalet centraal stelt.

Woonpalet toont lerend vermogen en stuurt bij waar nodig

Woonpalet reflecteert actief op haar prestaties en staat open voor signalen uit haar omgeving. Uit de gesprekken blijkt dat medewerkers, management, bestuur en Raad van Commissarissen regelmatig kritisch met elkaar in gesprek zijn over de voortgang van doelen, ontwikkelingen in de omgeving en kansen voor verbetering.

Ook in de relatie met stakeholders toont Woonpalet zich ontvankelijk voor feedback. De position paper, het ontwerpgesprek en de gesprekken tijdens de visitatie laten zien dat de corporatie actief op zoek is naar inzichten die kunnen bijdragen aan verdere ontwikkeling van de organisatie. De leervraag rondom de rol van Woonpalet in een zorgzame samenleving is hiervan een goed voorbeeld.

Deze open en lerende houding waardeert de commissie. Woonpalet legt niet alleen verantwoording af over behaalde resultaten, maar reflecteert ook bewust op haar functioneren en op de vraag hoe zij haar maatschappelijke betekenis verder kan vergroten.

De uitdaging ligt in het ontwikkelen en verankeren van een nieuwe koers

Woonpalet werkt momenteel aan een nieuwe strategische koers. Daarbij bouwt de corporatie voort op de ervaringen van de afgelopen jaren en zoekt zij naar een passende invulling van haar maatschappelijke rol in een veranderende samenleving.

Een belangrijke opgave is om voor deze nieuwe koers breed draagvlak te creëren. Het is van belang dat medewerkers, management, Raad van Commissarissen, huurders en maatschappelijke partners zich herkennen in de gekozen richting en begrijpen wat deze betekent voor de rol van Woonpalet. Juist omdat de nieuwe koers raakt aan de identiteit en positionering van de corporatie, vraagt dit om een zorgvuldig proces van dialoog, betrokkenheid en gezamenlijke betekenisgeving.

De commissie ziet dit als een logisch ontwikkelpunt voor de komende jaren. De open houding van Woonpalet, het lerend vermogen van de organisatie en de sterke relaties met

stakeholders bieden een goede basis om de nieuwe koers gezamenlijk te ontwikkelen en duurzaam te verankeren.

Reflectie van de commissie

De commissie ziet een corporatie die haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven gedurende de visitatieperiode doelgericht heeft aangestuurd vanuit een duidelijke koers. De doelen sluiten goed aan bij de opgaven in Zeewolde en zijn zichtbaar vertaald naar beleid, projecten en samenwerkingen.

Woonpalet toont daarbij lerend vermogen en staat open voor signalen uit haar omgeving. De corporatie zoekt actief de dialoog met huurders en maatschappelijke partners en benut deze inzichten om haar koers en werkwijze verder te ontwikkelen.

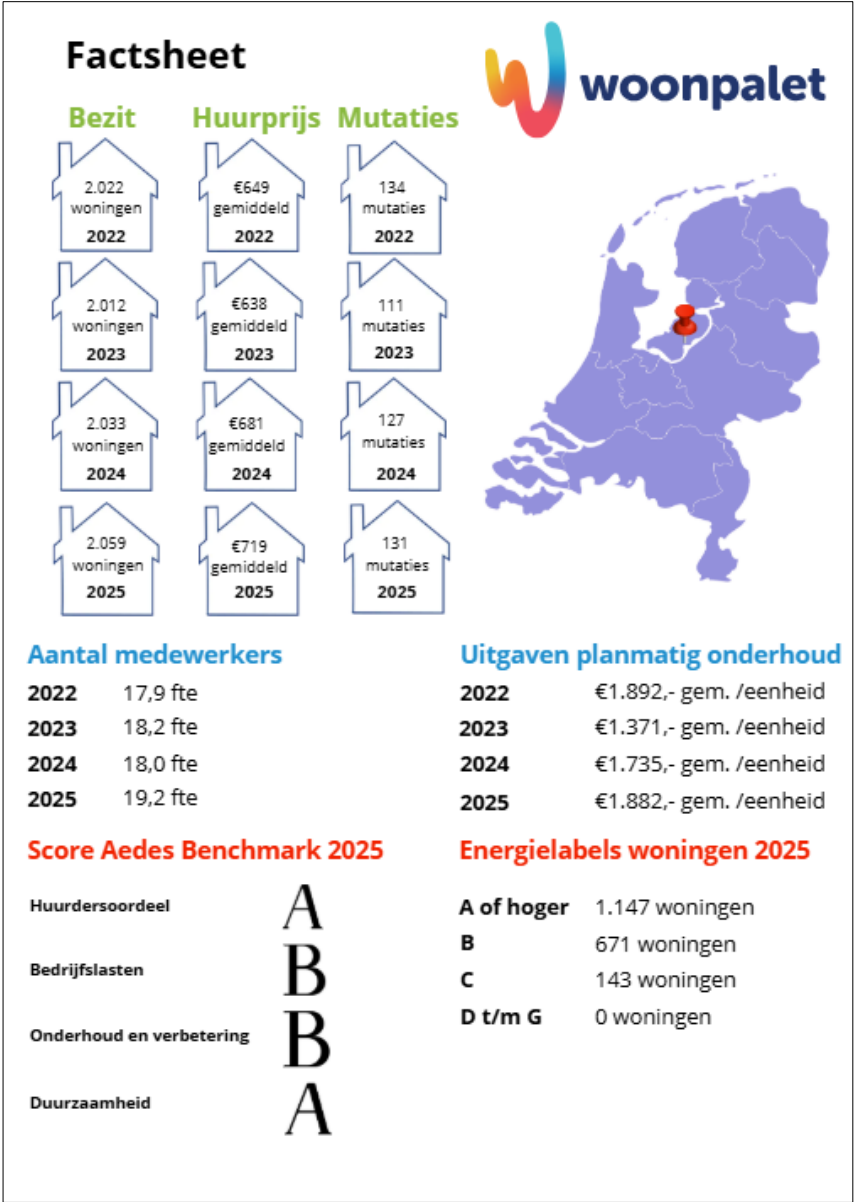
Positief is bovendien dat Woonpalet niet alleen terugkijkt op behaalde resultaten, maar ook bewust nadenkt over haar toekomstige maatschappelijke rol. De leervraag over de bijdrage aan een zorgzame samenleving is daarvan een duidelijk voorbeeld en laat zien dat de corporatie actief reflecteert op haar positie in een veranderende samenleving.

De huidige koers heeft richting gegeven aan de prestaties in de visitatieperiode. Voor de komende periode ligt de belangrijkste opgave in het ontwikkelen en verankeren van een nieuwe koers die zowel binnen als buiten de organisatie breed wordt gedragen. De commissie ziet hiervoor een goede basis in het lerend vermogen van de organisatie, de open houding van bestuur en medewerkers en de sterke relaties met stakeholders.

Bevinding Besturing

De visitatiecommissie ziet ruimte voor ontwikkeling ten aanzien van de maatschappelijke capaciteit:

- Woonpalet toont lerend vermogen en reflecteert op haar maatschappelijke rol. De corporatie staat open voor feedback en gebruikt de visitatie bewust om richting te geven aan haar verdere ontwikkeling. De komende periode ligt de opgave in het ontwikkelen van een nieuwe koers die zowel intern als extern breed wordt gedragen.



Maatschappelijke capaciteit



De maatschappelijke capaciteit van Woonpalet

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

Woonpalet beschikt over een solide basis om haar maatschappelijke opgaven te realiseren

Woonpalet beschikt over voldoende maatschappelijke capaciteit om invulling te geven aan haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven. De corporatie combineert een gezonde financiële positie met een betrokken organisatie die goed is ingebed in de lokale samenleving. Daarmee beschikt Woonpalet over een solide basis om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteit en sociale duurzaamheid.

Een betrokken organisatie met korte lijnen

Woonpalet is een relatief kleine corporatie. Juist deze schaal wordt door medewerkers en stakeholders vaak als kracht benoemd. De organisatie kent korte lijnen, waardoor snel kan worden geschakeld en medewerkers goed zicht hebben op wat er speelt bij huurders en samenwerkingspartners.

Uit de gesprekken blijkt dat medewerkers zich sterk betrokken voelen bij de maatschappelijke opdracht van de corporatie. Bestuur, management en medewerkers werken gezamenlijk aan de volkshuisvestelijke opgaven van Zeewolde. Ook de samenwerking tussen afdelingen wordt positief beoordeeld.

Tegelijkertijd brengt de beperkte omvang van de organisatie ook kwetsbaarheden met zich mee. Kennis, netwerken en verantwoordelijkheden zijn in sommige gevallen sterk verbonden aan individuele medewerkers. De commissie merkt dat Woonpalet zich hiervan bewust is en aandacht heeft voor kennisdeling, samenwerking en het borgen van expertise binnen de organisatie.

Woonpalet investeert in ontwikkeling en samenwerking

Woonpalet investeert actief in de ontwikkeling van medewerkers en de organisatie. Daarbij gaat het niet alleen om vakinhoudelijke kennis, maar ook om de vaardigheden die nodig zijn om invulling te geven aan de veranderende maatschappelijke rol van de corporatie.

Daarnaast benut Woonpalet haar netwerk actief. De corporatie werkt nauw samen met gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, onderwijsinstellingen en andere maatschappelijke partners. Deze samenwerkingen vergroten de maatschappelijke slagkracht van de organisatie en maken het mogelijk om opgaven gezamenlijk aan te pakken en kennis te delen.

De organisatorische capaciteit van Woonpalet wordt daarmee niet alleen bepaald door de omvang van de eigen organisatie. Ook de kwaliteit van de relaties en samenwerkingen die de corporatie binnen Zeewolde heeft opgebouwd, draagt bij aan haar vermogen om maatschappelijke opgaven te realiseren.

De financiële positie biedt ruimte voor investeringen

Woonpalet is financieel gezond en beschikt over voldoende middelen om op dit moment invulling te geven aan haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Uit de jaarverslagen blijkt dat de corporatie gedurende de visitatieperiode voldeed aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Deze financiële positie stelt Woonpalet in staat om te investeren in nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. In de visitatieperiode werden nieuwe woningen gerealiseerd, investeerde de corporatie jaarlijks miljoenen euro's in onderhoud en werkte zij aan de verduurzaming van haar woningvoorraad. Tegelijkertijd constateert de commissie dat de financiële mogelijkheden niet onbeperkt zijn. Ook Woonpalet staat voor de opgave om keuzes te maken tussen verschillende investeringsambities en maatschappelijke opgaven.

Juist daarom valt op dat de corporatie zorgvuldig omgaat met haar middelen. Woonpalet zoekt actief naar manieren om met beschikbare middelen zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren. Dit blijkt onder meer uit de wijze waarop de corporatie investeert in kwalitatief hoogwaardige en duurzame nieuwbouw tegen relatief lage stichtingskosten.

Stakeholders geven aan vertrouwen te hebben in de financiële continuïteit van de corporatie. Zij zien een organisatie die prudent opereert en tegelijkertijd bereid is te investeren in de maatschappelijke opgaven van Zeewolde.

Reflectie van de commissie

De commissie ziet een corporatie die beschikt over zowel de organisatorische als financiële capaciteit om haar maatschappelijke opgaven te realiseren. De betrokkenheid van medewerkers, de sterke lokale verankering en de gezonde financiële positie vormen samen een solide basis voor de toekomst.

De commissie ziet een uitdaging in het behouden van wendbaarheid en slagkracht terwijl Woonpalet werkt aan de invoering van een nieuwe strategische koers. Daarbij vraagt de beperkte omvang van de organisatie blijvende aandacht voor kennisborging, continuïteit en het verdelen van verantwoordelijkheden.

Ook financieel staat Woonpalet voor keuzes. Hoewel de corporatie over voldoende investeringsruimte beschikt, zijn de middelen niet onbeperkt. De opgaven op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, kwaliteit en sociale duurzaamheid vragen om zorgvuldige afwegingen. De commissie constateert dat Woonpalet zich hiervan bewust is en haar middelen doelgericht inzet om zoveel mogelijk maatschappelijke waarde te realiseren. Juist deze combinatie van financiële degelijkheid en doelmatigheid geeft vertrouwen voor de toekomst.

Bevindingen maatschappelijke capaciteit

De visitatiecommissie ziet ruimte voor ontwikkeling ten aanzien van de maatschappelijke capaciteit:

- **De kleinschaligheid van Woonpalet is een kracht, maar vraagt ook aandacht.**
De korte lijnen, betrokkenheid en zichtbaarheid worden gewaardeerd door stakeholders. Tegelijkertijd vraagt de beperkte omvang van de organisatie om blijvende aandacht voor kennisborging en continuïteit.
- **Woonpalet zet haar financiële en organisatorische capaciteit doelgericht in.**
Een positieve bevinding is dat de corporatie op dit moment beschikt over voldoende financiële en organisatorische ruimte om te investeren in haar opgaven. Opvallend is de manier waarop Woonpalet haar middelen doelgericht inzet en daarbij kwaliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid weet te combineren.

Bestuurlijke reactie Woonpalet



Inleiding

Met belangstelling en waardering hebben wij kennisgenomen van de uitkomsten van de maatschappelijke visitatie over de periode 2022–2025. Een visitatie is een onafhankelijk onderzoek waarbij wordt bekeken of een woningcorporatie de goede maatschappelijke dingen doet voor haar huurders en de samenleving, en wat zij daarvan kan leren voor de toekomst.

Wij danken de visitatiecommissie van Procorp voor de zorgvuldige uitvoering van de visitatie en de constructieve gesprekken die zijn gevoerd met medewerkers, huurders, de Huurders Belangenvereniging Zeewolde, de gemeente, maatschappelijke partners en de Raad van Commissarissen. De uitkomsten hebben geleid tot herkenbaar beeld van de maatschappelijke doelen die Woonpalet tracht te realiseren.

Erkenning van onze maatschappelijke rol

De visitatie laat zien dat Woonpalet in de afgelopen jaren niet alleen heeft geïnvesteerd in haar volkshuisvestelijke kerntaak, maar ook bewust heeft gewerkt aan haar maatschappelijke rol. Wij zijn blij dat de commissie constateert dat Woonpalet erin slaagt om beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming te verbinden aan leefbaarheid, en gemeenschapsvorming. Nog belangrijker vinden wij dat deze ontwikkeling breed wordt herkend en gewaardeerd door onze stakeholders. Woonpalet wordt gezien als een betrouwbare partner. Daarnaast constateert de commissie dat Woonpalet zich verbindt als organisatie met haar huurder en maatschappelijke waarde toevoegt. Voor ons is dit een mooie erkenning van het werk van onze medewerkers en de samenwerking met onze partners.

Lokale verankering als kracht

Wij herkennen ons in het geschetste beeld van een corporatie die lokaal verankerd is en die haar kracht ontleent aan nabijheid, betrokkenheid en korte lijnen. Als woningcorporatie in Zeewolde geloven wij dat die lokale verbondenheid ons in staat stelt om samen met stakeholders oplossingen te vinden voor de opgaven waar Woonpalet vandaag de dag

voorstaat. Dat de commissie deze kracht nadrukkelijk benoemt, sterkt ons in de overtuiging onze positie in de gemeenschap van grote waarde is.

Koers richting zorgzame buurten

De laatste jaren is Woonpalet meer gericht op het vormen van wijken waarin gemeenschapszin centraal staat. Daarbij willen wij bijdragen aan zorgzame buurten, waarin mensen samenleven en naar elkaar omkijken. Waardevol vinden wij de constatering dat onze nieuwe koers niet wordt gezien als een ambitie op papier, maar als een vervolgstap in een ontwikkeling die de afgelopen jaren al zichtbaar in gang is gezet. In ons nieuwe ondernemingsplan 2026 – 2030 is er nadrukkelijk voor gekozen om deze koers voort te zetten. De visitatie bevestigt dat deze koers aansluit bij de verwachtingen van onze samenwerkingspartners en kan rekenen op breed draagvlak.

Aanbevelingen voor de komende jaren

De aanbevelingen die de commissie benoemt, nemen wij ter harte. Dat geldt in het bijzonder voor het verder versterken van de betrokkenheid van huurders bij beleidsontwikkelingen het tijdig betrekken van huurders bij nieuwbouw. Daarnaast is het

belangrijk dat wij als kleine organisatie kennis en continuïteit borgen en bewust zijn welke rol Woonpalet heeft bij de ontwikkeling van een zorgzame samenleving. Zoals de commissie zelf ook aangeeft zijn de aanbevelingen geen kritiek, maar richtingwijzers bij vraagstukken waar wij zelf ook over nadenken.

Samen werken aan de opgaven

De visitatie geeft ons vertrouwen voor de toekomst. De opgaven op het gebied van woningbouw, betaalbaarheid, verduurzaming, wonen en zorg en leefbaarheid zijn groot. Tegelijkertijd zien wij het als een uitdaging om hier daadkrachtig mee aan de slag te gaan. Het rapport laat zien dat er in Zeewolde een sterk netwerk van betrokken partners aanwezig is dat deze uitdagingen als gezamenlijke verantwoordelijkheid worden gezien. Wij delen de observatie van de commissie dat de zorgzame samenleving niet door één organisatie kan worden gerealiseerd, maar alleen in samenwerking met bewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partners.

Vertrouwen in de toekomst

De visitatie bevestigt dat de inspanningen van de afgelopen jaren resultaat hebben gehad en dat de richting die wij hebben gekozen wordt erkend en herkend door onze omgeving.

Dat de commissie ons typeert als een organisatie die actief leert, reflecteert en openstaat voor feedback, beschouwen wij als een belangrijke kracht. Juist deze houding beschouwen wij als een stevig fundament voor de toekomst en dat geeft ons het vertrouwen dat wij samen met samenwerkingspartners onze nieuwe koers verder vorm, inhoud en verankering kunnen geven. Zo blijven wij werken aan voldoende betaalbare woningen, sterke buurten en een Zeewolde waarin het fijn wonen, leven en samenleven is.

Namens Stichting Woonpalet Zeewolde,

Gerrit Bos Bestuurder Woonpalet Zeewolde





Bijlagen

Uitgevoerde visitatie

Genodigden visitatie Woonpalet

- **Gemeente Zeewolde**
- **Zorg- en welzijnspartners**
 - Coloriet
 - Welzijn Zeewolde
 - Maatschappelijke Dienst Flevoland
- **Vastgoed- en onderhoudspartners**
 - Heijmans
 - Salverda
 - Scheer en Foppen
 - Van der Leij
 - Makelaardij Rengers
- **Huurdersorganisatie HBZ**
- **Huurders van Woonpalet**
- **Medewerkers van Woonpalet**
- **Managementteam van Woonpalet**
- **Raad van Commissarissen van Woonpalet**
- **Bestuurder van Woonpalet**