



WONINGSTICHTING WOENSDRECHT



VISITATIERAPPORT Periode 2022-2025

3 HOOFDSTUK 1

Inleiding

4 HOOFDSTUK 2

Position paper Woningstichting Woensdrecht

7 HOOFDSTUK 3

Recensie

9 HOOFDSTUK 4

Totaalbeeld

10 HOOFDSTUK 5

Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?

18 HOOFDSTUK 6

Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?

20 HOOFDSTUK 7

Besturing: hoe doet de corporatie het?

22 HOOFDSTUK 8

Maatschappelijke capaciteit: is de corporatie toegerust voor de opgave?

24 HOOFDSTUK 9

Bestuurlijke reactie Woningstichting Woensdrecht en Maatschappelijke reactie

25 HOOFDSTUK 10

Betrokken bij de visitatie



3 Inleiding

Visitatie

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woningstichting Woensdrecht. De visitatie is door Pentascope uitgevoerd volgens de richtlijnen in Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Methodiek 7 van SVWN. De visitatie omvat de periode 2022-2025. De visitatiecommissie bestond uit Germa Reivers, voorzitter, Ruud Pijpers en Adriaan de Man, visitatoren.

De visitatievelden Maatschappelijke waarde en Maatschappelijke verankering zijn gewaardeerd volgens de indeling: uitstekend, goed, naar behoren, voor verbetering vatbaar en onvoldoende. Hieronder staat de indeling zoals omschreven door SVWN in Methodiek 7, september 2025.

Maatschappelijke waarde

- De corporatie presteert uitstekend, de geleverde resultaten – op één of meer terreinen – zijn aantoonbaar een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert goed, met de geleverde resultaten beantwoordt de corporatie aan de behoefte die voortkomt uit de maatschappelijke opgaven;
- De corporatie presteert naar behoren, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering richting de waardering 'goed' of 'uitstekend' en benoemt deze;
- De prestaties van de corporaties zijn voor verbetering vatbaar, niet op alle opgaven is de corporatie in staat gebleken om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert onvoldoende, de resultaten van de corporatie zijn niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

Maatschappelijke verankering

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als uitstekend, er is sprake van een voorbeeldige samenwerking en wederkerige invloed op beleid en handelen, dit wordt door alle betrokkenen ook zo beleefd en gewaardeerd; de visitatiecommissie ziet in de manier van samenwerken een voorbeeld voor andere corporaties;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is goed; er is sprake van een robuuste samenwerking en de corporatie laat belanghebbenden op een goede manier

invloed hebben op haar beleid en er is sprake van wederkerigheid;

- De maatschappelijke verankering van de corporatie is naar behoren, de samenwerking verloopt in het algemeen naar behoren en de corporatie laat zien beïnvloedbaar te zijn; in het algemeen waarderen de betrokkenen de manier van samenwerking als voldoende; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering richting de waardering 'goed' of 'uitstekend' en benoemt deze;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is voor verbetering vatbaar, de samenwerking verloopt met enige regelmaat moeizaam en de corporatie is beperkt beïnvloedbaar; betrokkenen zijn kritisch over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ligt;
- De maatschappelijke verankering van de corporatie is te kenmerken als onvoldoende, de samenwerking verloopt moeizaam en de corporatie opereert solistisch; betrokkenen uiten zich negatief over de manier van samenwerking; de visitatiecommissie benoemt waar urgent actie gewenst is.

Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht is een corporatie met ongeveer 1.150 woningen in de gemeente Woensdrecht. De collega-corporaties in de regio zijn Stadlander, Thuisvester, Alwel en Woonkwartier. Bij Woningstichting Woensdrecht werken eind 2025 18 medewerkers.

De visitatie van Woningstichting Woensdrecht heeft zich gefocust op drie opgaven, te weten:

- beschikbaarheid;
- duurzaamheid;
- wonen, zorg en welzijn.



► 2 Position paper Woningstichting Woensdrecht

Inleiding

Woningstichting Woensdrecht is een kleinschalige, lokaal verankerde woningcorporatie die zich primair richt op haar thuismarkt: de gemeente Woensdrecht. Dit werkgebied omvat de kernen Hoogerheide, Woensdrecht, Huijbergen, Ossendrecht en Putte. De woningmarkt in deze gemeente wordt gekenmerkt door een overwegend aanbod van grondgebonden eengezinswoningen. Ongeveer 72% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, terwijl circa 17% behoort tot de sociale huursector. De corporatie verhuurt circa 1.150 woningen, aangevuld met ongeveer 100 parkeerplaatsen en een aantal bedrijfsruimten die deels maatschappelijk ingezet worden. Woningstichting Woensdrecht werkt continu aan het verbeteren van de kwaliteit van haar woningbezit en streeft naar een hoge waardering van huurders voor haar dienstverlening. De organisatie is ingericht in drie afdelingen: Wonen, Vastgoed en Financiën, en beschikt daarnaast over een eigen uitvoerende onderhoudsdienst.

Visie

Als visie heeft Woningstichting Woensdrecht 'een betaalbare woning voor iedereen in een passende woonomgeving'. Naast de primaire levensbehoefte om een dak boven het hoofd te hebben, gaat het daarbij om vitale buurten en wijken. Het is niet vanzelfsprekend dat de markt en marktpartijen hiervoor zorgdragen. Dat brengt ons bij onze missie, heilige opdracht, om in te spelen op de woningmarkt waar de marktwerking onvoldoende is.

Missie

Woningstichting Woensdrecht ziet het als haar kerntaak om te zorgen voor voldoende en passende woningen voor personen en huishoudens die niet of moeilijk zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Daarbij speelt de corporatie actief in op demografische en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, gezinsverdunding en ontgroening, en richt zij zich op het behoud van vitale buurten en wijken.

De strategie van de corporatie is gericht op het bouwen en verhuren van woningen die aansluiten bij de vraag van de doelgroep. Betaalbaarheid vormt hierbij een essentieel uitgangspunt, aangezien de primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met lagere inkomens. Daarnaast wordt ingezet op het realiseren en behouden van energiezuinige woningen, zowel in het kader van nationale duurzaamheidsdoelstellingen als ter beperking van de woonlasten voor huurders.

In samenwerking met bewoners, de gemeente en andere stakeholders werkt Woningstichting Woensdrecht aan duurzame woonkwaliteit in alle kernen van de gemeente. De corporatie ondersteunt lokale initiatieven, participeert waar mogelijk en draagt bij aan de uitvoering ervan.

Terugblik afgelopen vier jaar

Waar wij nu staan, wat goed gaat en wat beter kan

De samenwerking met de gemeente, welzijn- en zorgorganisaties is verbeterd, maar blijft onze aandacht vragen. We ondersteunden initiatieven van bewoners om de leefbaarheid of sociale cohesie te verbeteren. Trots zijn wij op de initiatieven van maatschappelijke organisaties c.q. burgerinitiatieven zoals de Kringloopwinkel, Stichting Dorpspunt 't Blickvelt en Stichting Buurtwinkel Woensdrecht, die gedreven door vrijwilligers erin slagen om ontmoetingspunten, diverse activiteiten en een buurtsuper draaiende te houden.

We hebben onze klanttevredenheid over de dienstverlening goed weten te houden, zoals blijkt uit de scores van KWH-huurlabel. Wij onderhouden samenwerkingsverbanden met collega corporaties zowel in Brabant als in Zeeland. Dit maakt het mogelijk om regionaal activiteiten te organiseren en kennis te delen. Op deze wijze wordt bijvoorbeeld de exploitatie van woonwagencentra mogelijk gemaakt, is er een onafhankelijke regionale geschillencommissie actief, en zijn wij in 2023 aangesloten bij het woonruimtebemiddelingssysteem ZuidWestWonen.

Verder is er gewerkt aan goede woningen in gewilde wijken en buurten door de kwaliteitsverbeteringen in en om woningen, stimuleren en voorlichten van bewoners. In combinatie met groot onderhoud zijn energetische verbeteringen aangebracht. Door isolerende maatregelen en inzet van installatietechniek zoals warmtepompen en zonnepanelen waardoor 48% van de woningvoorraad inmiddels een energielabel A heeft. Maar verdere inzet op duurzame techniek en gasloos maken van het bestaand bezit is nodig.

Er is een beperkte hoeveelheid nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan ongeveer de helft een levensloopbestendige en nulredenwoning is. Met deze voor ouderen geschikte woningen spelen wij in op de vergrijzing en de toenemende behoefte aan wonen met zorg. Met slechts 17% aan sociale huurwoningen in de gemeente (landelijk gemiddelde is 28%) is het onmogelijk om alle doelgroepen goed te bedienen. Maar het tempo waarmee

de nieuwbouw gerealiseerd wordt is onvoldoende. Met name het verkrijgen van de vereiste vergunningen verloopt moeizaam, waarbij de opeenstapeling van eisen dit probleem versterkt.

Ook klanten afkomstig uit de zorg of maatschappelijke opvang of daklozen zijn gehuisvest in een huurwoning met begeleiding vanuit de zorgpartijen. Maar meer aandacht is vereist voor de beschikbaarheid van geschikte locaties en de juiste begeleiding.

Aandachtspunten uit de vorige visitatie

De recente personele uitbreiding stelt Woningstichting Woensdrecht in staat initiatieven actiever te stimuleren en zo een grotere invloed uit te oefenen op de leefbaarheid in de wijken. Hierbij ligt de focus op het verminderen van overlast, het versterken van sociale cohesie en het bevorderen van ontmoeting, met als doel sociale armoede te beperken.

De corporatie neemt een actievere rol in de voorbereiding van bouwplannen, met bijzondere aandacht voor de doorontwikkeling van de woonservicezone. Hierbij wordt specifiek ingezet op de combinatie van wonen en zorg, om zo in te spelen op de groeiende behoefte aan passende woonvormen voor ouderen en kwetsbare groepen.

Om woningzoekenden beter van dienst te kunnen zijn, is Woningstichting Woensdrecht aangesloten bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem ZuidWestWonen.

Daarnaast zijn in de afgelopen jaren de prestatieafspraken concreter en specifiek gemaakt, waarbij invulling is gegeven aan een meerjarenperspectief. Dit biedt een betere basis voor monitoren en bijsturen.

Keuze voor de drie opgaven huidige visitatie

Aanvankelijk lag de strategische focus van Woningstichting Woensdrecht op het handhaven van het huidige aantal huurwoningen, met nadruk op de transformatie van het bestaande woningbezit. Tijdens de tussentijdse evaluatie van het ondernemingsplan is deze strategie aangepast, zodat beter kan worden ingespeeld op de Nationale Prestatieafspraken, de regionale Woondeal en de lokale prestatieafspraken.

Met deze aanpassing heeft de beschikbaarheid van woningen de hoogste

prioriteit gekregen. In het recente strategisch voorraadbeleid is voorzien in een groei van de sociale huurvoorraad met meer dan 14%, wat neerkomt op 150 tot 200 woningen, en een uitbreiding van de middenhuur met circa 30 woningen, oftewel ongeveer 40%.

In de regionale woonzorgvisie wordt opnieuw het belang benadrukt van het inspelen op de vraag naar geschikte nultredenwoningen en, in het bijzonder, geclusterde woonzorgwoningen. Dit onderstreept de noodzaak om in de komende periode extra in te zetten op de combinatie van wonen en zorg. Woningstichting Woensdrecht richt zich hierbij op het faciliteren van zorg en welzijn, zodat de benodigde zorg kan worden geleverd en welzijnsactiviteiten kunnen plaatsvinden.

Duurzaamheid blijft een centraal thema in de Nationale Prestatieafspraken, de Woondeal en de lokale prestatieafspraken. Blijvende aandacht voor milieuvriendelijke maatregelen is noodzakelijk om een leefbare woonomgeving te behouden en tegelijkertijd de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders te waarborgen.

Ambities voor de komende jaren en leervragen

Beschikbaarheid

De gerealiseerde nieuwbouw en de woningen die momenteel in ontwikkeling zijn, vormen een solide basis voor de groeistrategie van Woningstichting Woensdrecht, met een uitbreiding van meer dan 14% (150–200) sociale huurwoningen. Ongeveer tweederde van deze uitbreiding bestaat uit levensloopbestendige en/of nultredenwoningen.

Een belangrijke vraag hierbij is of deze uitbreiding voldoende is vanuit het perspectief van de belanghouders, of dat er extra inzet nodig is voor specifieke doelgroepen. Daarnaast is van belang te onderzoeken op welke wijze partners kunnen bijdragen aan het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen, het verminderen van de complexiteit door opeenstapeling van eisen en het versnellen van de woningbouw.

Duurzaamheid

Voor de komende jaren wordt het aantal energiezuinige woningen verder uitgebreid, met als doel dat in 2030 het gemiddelde energielabel van het woningbezit op niveau A ligt. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op installatietechniek en het gasloos maken van het bestaande bezit.

Een belangrijke vraag is hoe de belanghouders de verduurzaming waarderen, zowel vanuit milieuoverwegingen als in relatie tot de woonlasten voor huurders en andere beleidsprioriteiten. Daarnaast dient te worden onderzocht of extra inzet gewenst is op thema's als biobased bouwen, circulair bouwen en groene daken. Wanneer keuzes moeten worden gemaakt, is het noodzakelijk om duidelijke afwegingen te maken tussen duurzaamheid, betaalbaarheid en andere strategische doelstellingen.

Wonen en zorg

In de komende periode zal Woningstichting Woensdrecht verder inspelen op de toenemende vraag van bewoners met een zorgvraag, evenals op de groeiende behoefte aan ontmoeting en het bevorderen van zelfredzaamheid. Daarbij staat centraal hoe de zelfredzaamheid van hulpbehoevenden kan worden vergroot en hoe zorg op maat effectief kan worden geleverd binnen de reguliere woonomgeving.

Dit roept belangrijke vragen op over de rol van de corporatie op het gebied van wonen en zorg. Wat verwachten partners van Woningstichting Woensdrecht en hoe verhoudt deze rol zich tot die van andere betrokken partijen? Hoe wordt de zelfredzaamheid bevorderd en de burgerparticipatie vergroot?

Daarnaast is het van belang om de verschillende verantwoordelijkheden en activiteiten van de partners samen te brengen en op elkaar af te stemmen, zodat bewoners optimaal worden ondersteund en de samenwerking efficiënt en doelgericht verloopt.

Tenslotte

Wij zien de toekomst met vertrouwen tegemoet en hopen dat u, na het lezen van deze Position Paper, geïnspireerd bent om samen met onze organisatie te werken aan een leefbare samenleving.

Hoogerheide, maart 2026
Woningstichting Woensdrecht

C.A.M.J. Mol

► 3 Recensie: Stevig verankerd, meer regionaal

Algemeen

We hebben Woningstichting Woensdrecht leren kennen als een gedegen, bedachtzame corporatie gericht op vastgoed en beheer. De woningen staan er goed bij en de nieuwbouw heeft veel kwaliteit. Ze is veel bezig met plannen om het woningbezit verder te verbeteren en uit te breiden. Daarbij zijn de huren relatief laag.

Ze richt zich steeds meer op sociaal beheer en zorg. Sociaal beheer is als een nieuwe functie toegevoegd aan de organisatie, waar dat voorheen een taak was van de manager wonen. Hierdoor ervaren de huurders dat de Woningstichting meer zichtbaar is in de wijken. De ontwikkeling op het gebied van zorg beschrijven we hierna.

Belanghebbenden zijn heel positief over de toegevoegde waarde van Woningstichting Woensdrecht binnen de gemeente. We zien een grote betrokkenheid van de belanghebbenden en een stevige verankering in het werkgebied.

Wonen en zorg

Waar Woningstichting Woensdrecht voorheen ook zorgvastgoed ontwikkelde en dat in zijn geheel verhuurde aan een organisatie, is ze nu samen met een zorgorganisatie bezig om een zorggebouw te transformeren naar zelfstandige verhuureenheden en een ontmoetingsruimte. De zorgpartij levert dan de zorg thuis (VPT) en laat in de ontmoetingsruimte (zorg)activiteiten plaatsvinden die ook mensen uit de wijk ondersteunen om langer thuis te wonen. Dit allemaal in het kader van de scheiding tussen wonen en zorg. Samen verkennen de Woningstichting en de zorgpartij wat er nodig is om de bewoners in het grijze gebied tussen het wonen en de zorg zo goed mogelijk te ontzorgen. Het gaat daarbij onder andere over hoe ze samenwerken, wie welke taken oppakt, wat er op het gebied van wonen extra moet worden geregeld gezien de zorgsituatie, hoe extra activiteiten kunnen worden gefinancierd. Het feit dat beide organisaties zich bewust zijn van dit grijze gebied en zich inzetten om hierover op voorhand afspraken te maken met elkaar, vinden we bijzonder en kan andere corporaties inspireren om deze gesprekken meer te voeren.

Van hands-on naar een organisatie klaar voor de toekomst

Woningstichting Woensdrecht pakt problemen aan op het moment dat ze zich voordoen, en dat is voor huurders fijn. In die zin is de Woningstichting heel praktisch en hands-on wat leidt tot een hoge klanttevredenheid en een goed huurdersoordeel.

Daarnaast worden kansen aangepakt als ze zich voordoen. Als het om nieuwbouwprojecten gaat, heeft ze inmiddels de meest kansrijke projecten zover

voorbereid dat, als tot uitvoering kan worden overgegaan, ze daar onmiddellijk op kan inspelen. Op deze manier bereidt ze zich voor op toekomstige uitbreidingsmogelijkheden.

De Woningstichting staat voor grote uitdagingen in de toekomst. We missen een visie over wat dat betekent voor de organisatie. De Woningstichting is wel toegerust voor de huidige omstandigheden, maar de vraag is of dat met haar beperkte omvang ook geldt voor de opgaven in de komende periode. In het nieuwe ondernemingsplan wil ze hieraan aandacht besteden.

Lokaal en regionaal

Woningstichting Woensdrecht kent een grote betrokkenheid bij de gemeente Woensdrecht. Er worden prestatieafspraken gemaakt en gemonitord, de bestuurlijke contacten zijn goed en er is een gedeelde visie over de opgaven.

Daarnaast neemt de Woningstichting deel aan regionale overleggen. Ze heeft zich in de afgelopen periode ook aangesloten bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem. De samenwerking en synergie met collega-corporaties op regionaal niveau lijkt vrij beperkt te zijn. In elk geval lopen de beelden van de verschillende deelnemers over de samenwerking nogal uiteen. Voor de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven lijkt ons dat niet bevorderlijk. Ook gezien de beperkte omvang van de organisatie kan de Woningstichting baat hebben bij meer regionale samenwerking.

Beschikbaarheid en mogelijkheden

Om meer woningen beschikbaar te krijgen richt Woningstichting Woensdrecht zich vooral op toevoeging door nieuwbouw en herstructurering. Beide mogelijkheden zijn wel aanwezig maar vragen veel tijd om te realiseren door de stikstofproblematiek vanwege de nabijheid van Natura2000 gebieden.

In de gemeente Woensdrecht is het aandeel sociale huurwoningen al sinds jaar en dag 17%. Dat bewoners de voorkeur aan koopwoningen geven, is hiervoor een belangrijke verklaring. De gemeente en de corporatie ervaren de noodzaak om dit aandeel uit te breiden en hebben daarover ook afspraken gemaakt. Uitbreiding naar 30% van de totale (bestaande) woningvoorraad vinden ze beide niet realistisch. Met de afspraak 30% sociaal van de nieuw te bouwen woningen zorgen ze ervoor dat het aandeel zal stijgen.

De Woningstichting heeft in het verleden een aantal panden getransformeerd tot woongelegenheden. Ze richt zich niet op het optoppen of splitsen van woningen omdat lokale wet- en regelgeving dat verhindert.

We zien dat de Woningstichting haar best doet om binnen de gemeentegrenzen haar opgave in te vullen, maar het tempo en de realisatiegraad is tot nu toe laag. Externe omstandigheden zijn daarvoor een belangrijke oorzaak. De vraag is of Woningstichting Woensdrecht in het belang van de volkshuisvesting de mogelijkheden buiten de gemeentegrenzen niet zou moeten onderzoeken als daarbinnen de mogelijkheden zo beperkt en moeilijk te realiseren zijn.

Veel vermogen

Al jaren heeft Woningstichting Woensdrecht onder andere door een hoog kostenbewustzijn een zeer goede financiële positie. Ook nu nog is ze terecht voorzichtig met het investeren van haar middelen. Ze onderzoekt mogelijkheden om haar middelen duurzaam in te zetten voor de volkshuisvesting binnen de gemeente Woensdrecht, zoals het overnemen van bestaande sociale huurwoningen of van de nieuwbouwopgave van collega-corporaties. Deze geplande inzet van het vermogen is echter afhankelijk van de realisatiemogelijkheden van de projecten. Gezien haar financiële positie willen we de Woningstichting aanmoedigen om naast de reeds ingerekende projecten alternatieven te bedenken voor de benutting van haar volkshuisvestelijk vermogen. Anders blijven de zeer goede financiële mogelijkheden van Woningstichting Woensdrecht onbenut.

Maak helder wat je doet

Tijdens de dialoog met de externe belanghebbenden waren verschillende partijen verrast over de prestaties van de Woningstichting. Ze gaven aan daar geen goed zicht op te hebben. Als visitatiecommissie hebben we veel documenten gelezen, alle sturingsdocumenten zijn immers aanwezig. De PDCA-cyclus zit wat dat betreft goed in elkaar. En toch vinden we het lastig om overzicht te krijgen van de concrete plannen, activiteiten, resultaten en voortgang.

Woningstichting Woensdrecht zou zichzelf een plezier doen om meer concreet te rapporteren wat ze wel en niet van plan is en wat ze gedaan heeft. Zo hebben belanghebbenden weinig beeld van al de prestaties die ze levert op het gebied van duurzaamheid. Soms helpt tellen en vertellen. Zowel over de inhoud (bijvoorbeeld het aantal woningen) als over het proces.

Vorige visitatie en position paper

In de vorige visitatie werd Woningstichting Woensdrecht uitgenodigd om meer een voortrekkersrol in haar verzorgingsgebied te nemen (ook op het gebied van de huisvesting van doelgroepen), meer proactief in plaats van beherend te werken en haar vermogen meer in te zetten.

In de position paper beschrijft de Woningstichting op welke gebieden ze voortgang heeft geboekt. Die herkennen we.

We zien dat er stappen zijn gezet die hierboven zijn beschreven: Woningstichting Woensdrecht is actief bezig nieuwbouwplannen voor te bereiden, op het gebied van wonen en zorg pakt ze een mooi initiatief op grondige wijze op, ze is meer zichtbaar in de wijken en is aangesloten bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem.

Er zijn ook een paar uitdagingen genoemd die niet in een paar jaar te realiseren zijn. De omslag naar meer proactief in plaats van beherend vraagt, na zoveel jaren van goed beheer, meer aandacht en volharding dan de vier jaren van een visitatieperiode. Daar is Woningstichting Woensdrecht mee bezig geweest en kan ze nog stappen in maken. Ook met betrekking tot de inzet van het vermogen kan ze zich verder verbeteren.

Aanmoedigingspunten

- Versterk de organisatie waar nodig met het oog op de toekomstige uitdagingen
- Weeg de belangen van de regio in relatie tot de lokale belangen
- Bepaal de vastgoedstrategie en de visie op de inzet van het vermogen rekening houdend met de gegevenheid van de huidige beperkingen
- Wees proactiever in het bedenken van alternatieven voor benutting van het volkshuisvestelijk vermogen indien de projecten vertraging oplopen of niet doorgaan
- Communiceer meer en anders naar de buitenwereld over geleverde prestaties en voortgang

Maatschappelijke Waarde



Opgave 1 Beschikbaarheid

- Voorbereidingstijd en vergunningsprocessen bouwprojecten binnen regels en stikstofbeperkingen slim verkort
- Inzet op samenwerking met gemeente en netbeheerder
- Nieuwbouwwoningen met fraaie details en kwalitatieve uitstraling
- Bedenk alternatieven om bouwopgave te halen
- Communiceer hoe doelstelling wordt nagestreefd



Opgave 2 Duurzaamheid

- 300 woningen naar energielabel A gebracht en bijna geen woningen meer met label E, F en G
- Loopt voor op de duurzaamheidsdoelstelling van 2030
- Versterk de innovatiekracht door (nog) meer samen te werken met andere corporaties
- Vergroot de zichtbaarheid op gebied van verduurzaming



Opgave 3 Wonen en zorg

- Zorgvuldige verkenning samenwerking bij transformatieproject met scheiding wonen en zorg
- Realisatie multi-use woningen voor verschillende doelgroepen
- Bijdragen aan ontmoetingsruimten in de kernen
- Ontwikkel verder op het gebied van sociaal beheer



Waardering visitatiecommissie: Naar behoren

Woningstichting Woensdrecht werkt met ambitie en verantwoordelijkheid aan de maatschappelijke opgaven. De bouwopgave krijgt veel aandacht maar levert nog te weinig resultaten op om het doel van 2030 te behalen. De samenwerking bij wonen en zorg geeft ze op een zeer zorgvuldige manier vorm en bij duurzaamheid levert ze goede resultaten.



Maatschappelijke Verankering

- Korte lijnen en directe contacten
- Groot netwerk redelijk onderhouden
- Belanghebbenden waarderen samenwerking met name in sociaal domein en gezamenlijke visievorming Wonen en Zorg
- Monitor klachtafhandeling beter
- Vertel wat je doet en positioneer je steviger
- Communiceer duidelijk(er) over belangenafweging lokale en regionale samenwerking



Waardering visitatiecommissie: Naar behoren

Lokale partners weten Woningstichting Woensdrecht te vinden en zijn tevreden over de samenwerking. Partners zijn minder tevreden over de regionale samenwerking.



Besturing

- Consistente doorvertaling strategie naar uitvoering en verantwoording
- Heldere samenhang tussen beleids-, plannings- en verantwoordingsdocumenten
- Aanpassingsvermogen door tussentijdse herijking beleidsdocumenten
- Versterk vertaling strategische thema's naar concrete doelen en activiteiten
- Maak managementrapportages en jaarverslagen compacter en meer visueel



Maatschappelijke Capaciteit

- Goed toegankelijk voor huurders en partners
- Uitstekend huurdersoordeel
- Zeer gezonde financiële positie
- Sterk kostenbewustzijn
- Maak keuzes over de inrichting en ontwikkeling van de organisatie explicieter
- Bedenk alternatieven voor benutting volkshuisvestelijk vermogen
- Stuur op investeringscapaciteit en leg een koppeling met maatschappelijke bijdrage



Algemene aanmoedigen

- Versterk de organisatie waar nodig met het oog op de toekomstige uitdagingen
- Weeg de belangen van de regio in relatie tot de lokale belangen
- Bepaal de vastgoedstrategie en de visie op de inzet van het vermogen rekening houdend met de gegevenheid van de huidige beperkingen
- Zet het vermogen nog meer in
- Communiceer meer en anders naar de buitenwereld over geleverde prestaties en voortgang

Position
paper

Bestuurlijke
reactie

► 5 Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?

In dit hoofdstuk zijn de prestaties in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven beschreven.

Welke opgaven liggen er?

De gemeente Woensdrecht bestaat uit de kernen Hoogerheide, Woensdrecht, Huijbergen, Ossendrecht en Putte en kent ongeveer 1.680 sociale huurwoningen. Woningstichting Woensdrecht bezit er daarvan circa 1.150. Die liggen voornamelijk in de kernen Hoogerheide en Woensdrecht. De twee andere woningcorporaties Stadlander en Mooiland bezitten respectievelijk circa 450 en 90 sociale huurwoningen in de gemeente. Van de 9.850 woningen in de gemeente zijn ongeveer 72% grondgebonden koopwoningen en het aantal sociale huurwoningen bedraagt zo'n 17%.

De woningvraag in Woensdrecht is aan het veranderen. In plaats van de eerder verwachte krimp in de regio West-Brabant West wordt nu een groei van het aantal huishoudens voorzien. Daarop heeft Woningstichting Woensdrecht in samenspraak met de regio en de gemeente vanuit de Nationale Prestatie Afspraken en de regionale woondeal haar plannen in 2023 aangepast naar een groei van circa 150 – 200 sociale huurwoningen tot 2030. De Woningstichting verwacht met name een groei in de oudere een- en tweepersoonshuishoudens (met name 65+). Het merendeel van haar bezit bestaat uit eengezinswoningen (EGW). Na 2030 voorziet zij een daling in de vraag naar deze woningen. Ze gaat zich daarom vooral richten op de bouw van kleinere woningtypen met een beperkt aantal slaapkamers.

De grootste uitdaging voor Woningstichting Woensdrecht is het verkrijgen van bouwvergunningen. Door de nabijheid van verschillende Natura2000 gebieden (in de provincies Noord-Brabant en Zeeland) en de uitspraken van de Raad van State met betrekking tot stikstof worden deze lastig afgegeven. Hierdoor zijn meerdere nieuwbouwplannen in de gemeente stil komen te liggen.

Verduurzaming van woningen is een belangrijke uitdaging voor corporaties. Meestal richten ze zich op de verlaging van het energieverbruik en zo mogelijk het gebruik van andere, niet-fossiele energiebronnen. Bij dit alles is vaak de betaalbaarheid voor de huurder de belangrijkste drijfveer. Woningstichting Woensdrecht vraagt zich af of belanghebbenden ook van haar verwachten dat ze zich gaat richten op andere manieren van verduurzamen, zoals biobased bouwen.

In de regionale woon-zorg visie is aangegeven dat er een grote behoefte is aan woongelegenheden voor verschillende doelgroepen die op een of andere manier zorg of begeleiding nodig hebben. De centrale functie van de gemeente Bergen op Zoom is vervallen en de gemeenten maken afspraken over de manier waarop ze met deze situatie omgaan. Door het scheiden van wonen en zorg is het voor zorgpartijen en corporaties die deze cliënten gaan huisvesten, belangrijk om werkbare afspraken te maken. Woningstichting Woensdrecht en zorgorganisatie tanteLouise verkennen dit terrein rondom een zorgpand in Hoogerheide.

Op elk van de bovengenoemde opgaven heeft Woningstichting Woensdrecht een onderwerp geselecteerd voor deze visitatie:

- beschikbaarheid;
- duurzaamheid;
- wonen en zorg.



Beschikbaarheid

1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

Vanuit de Nationale Prestatie Afspraken en regionale Woondeal West-Brabant West is het doel tot en met 2030 in Woensdrecht 150 – 200 geschikte woningen toe te voegen aan de huidige voorraad voor alle sociale doelgroepen. Dat is 30% van het totale aantal woningen dat toegevoegd moet worden. Daarnaast voorziet Woningstichting Woensdrecht een groei van bijzondere doelgroepen die een beroep doen op zelfstandige huurwoningen zoals spoedzoekers, dak- en thuislozen, uitstroom, bewoners met begeleiding, statushouders, vluchtelingen uit Oekraïne, arbeidsmigranten etc. In het begin van de visitatieperiode was de strategie nog het aanpassen van het bezit in relatie tot de vergrijzing door herstructurering en nieuwbouw. In de tussentijdse evaluatie van het Ondernemingsplan (2023) is deze strategie aangepast naar een groei van meer dan 14% (150 – 200) sociale huurwoningen. Woningstichting Woensdrecht wil de opgaven invullen door het vergroten van het nieuwbouwprogramma van huurwoningen, door het zoeken naar mogelijkheden van transformatie van bestaande gebouwen en door minder sociale huurwoningen te verkopen. Vanwege de verwachte groei van de een- en tweepersoonshuishoudens wordt met name gestreefd naar

het bouwen van multi-use woningen, die voor meerdere doelgroepen kunnen worden ingezet.

Het verkrijgen van vergunningen (met name vanwege stikstofnormen) vormt een bedreiging voor de haalbaarheid van de doelstelling om minimaal 150 woningen toe te voegen. Daarnaast brengen de oplopende bouwkosten (ook door de opeenstapeling van eisen) de betaalbaarheid in gevaar. In de gemeente is het percentage huurwoningen van oudsher laag (17% van het totaal) omdat de meeste mensen graag een eigen koopwoning hebben op eigen grond. De Woningstichting geeft aan dat het in overleg met de gemeente ook niet haar doelstelling is om in Woensdrecht meer dan 20% sociale huurwoningen te willen bouwen. Nu de prijzen voor koopwoningen verder stijgen en jonge mensen steeds lastiger kunnen kopen, is er in de gemeente meer ruimte voor de bouw van huurwoningen.

2. Wat zijn de resultaten

Woningstichting Woensdrecht heeft in de visitatieperiode 41 huurwoningen toegevoegd aan de voorraad, waarvan 37 sociaal. Zij heeft concrete plannen voor de bouw van nog eens 125 huurwoningen, waarvan 109 sociaal. De uitdaging rondom het realiseren van nieuwbouwwoningen in Woensdrecht is groot. Enerzijds is daar de wens tot uitbreiding anderzijds zijn er veel regels die het ingewikkeld maken zoals stikstof, parkeren, waterberging, flora & fauna, groenvoorzieningen en netcongestie. De Woningstichting geeft aan te blijven zoeken naar mogelijkheden en betreft hier partijen bij zoals de gemeente en de provincie. Met de gemeente zijn de verschillende procedures beter op elkaar afgestemd en zijn de projecten gerangschikt van kansrijk tot minder kansrijk. De focus ligt in eerste instantie op de meer kansrijke. Ook is met gemeente de afspraak gemaakt eerder huisnummers uit te geven zodat bij de netbeheerder al aansluitingen kunnen worden aangevraagd en daardoor geen extra vertraging ontstaat.

Het aantal toegevoegde huurwoningen in de visitatie periode is:

Pastoor van Roeselstraat	20 woningen	2023	Herstructurering
Molenakkers	5 woningen	2023	Herstructurering
Onderstal 2	8 woningen	2024	Toevoeging
Onderstal 14	8 woningen	2025	Toevoeging
Totaal visitatieperiode sociale huur	41 woningen		

Van de volgende projecten zijn er concrete plannen:

Burgemeester Moorsstraat 1 t/m 19	10 woningen	Herstructurering (oplevering juni 2026)
Burgemeester Moorsstraat 2 t/m 20	14 woningen	Herstructurering
Flemingstraat	12 woningen	Toevoeging
Westerstraat Huijbergen	22 woningen	Toevoeging
Heistraat e.o.	32 woningen	Toevoeging
Heideduin (t.b.v. VPT tanteLouise)	35 woningen	Toevoeging (voor ouderen met zorg)
Totaal harde plannen	125 woningen	

Bij de nieuwbouw richt de Woningstichting zich gedeeltelijk op multi-use woningen die inzetbaar zijn voor meerdere doelgroepen zodat ze daarmee voldoende flexibiliteit voor de toekomst inbouwt.

Uit de cijfers blijkt dat de actieve zoektijd voor een woning in Woensdrecht circa 17 – 18 maanden is, ook al staan mensen 3 jaar ingeschreven.

3. Belanghebbenden aan het woord

Huurders

De huurdersorganisatie HBWW beoordeelt resultaten van Woningstichting Woensdrecht als 'goed'. In haar ogen heeft de Woningstichting goede bouwplannen en doet ze wat ze kan binnen de mogelijkheden, ondanks de stikstofproblematiek die veel tegenhoudt. Volgens de huurders mag ze zich nog wel meer richten op woonruimte voor jongeren en op betaalbaar wonen. Ook zouden doelgroepen in de wijken meer gespreid en meer divers mogen zijn, zoals in begijnhofjes waar jong en oud bij elkaar wonen of een tuin waar mensen met verschillende achtergronden bij elkaar komen.

Partners

De helft van de partners waardeert de resultaten van Woningstichting Woensdrecht 'goed'. De andere partners waarderen deze variërend van 'voor verbetering vatbaar' tot 'naar behoren'.

De gemeente ziet dat Woningstichting Woensdrecht aan de weg timmert met het realiseren van bouwplannen ondanks het lastige verhaal van de stikstofproblematiek. Op bestuurlijk niveau is er de laatste jaren beter overleg

en de wil om er met elkaar uit te komen. Er is een betere afstemming in het proces van vergunningverlening door zaken waar mogelijk te bundelen zodat er tijdswinst kan worden behaald. Samenwerking kan verder versterkt worden door binnen de gemeente de zaken nog beter af te stemmen. Er liggen mooie plannen en daarin kan en moet beter worden samengewerkt door open het gesprek met elkaar te voeren. Met name op ambtelijk niveau zodat er inderdaad meer gebouwd kan worden dan wat nu mogelijk is. De gemeente geeft aan dat de Woningstichting soms behoudend kan zijn. Ze geeft ook aan dat er een gemeentelijke verordening is die het tegenhoudt om mensen die geen familie zijn samen te laten wonen op één adres waardoor splitsen niet mogelijk is.

Een van de andere partners geeft aan dat er wel wat gebeurt maar dat het allemaal sneller had gekund. Deze ziet de Woningstichting als voorzichtig en ook behoudend, vooral vastgoed georiënteerd met meer oog voor de stenen dan voor de woningzoekenden. Een actievere houding van de Woningstichting is gewenst door voor de plannen en uitdagingen te gaan staan. Een andere partner geeft aan dat de Woningstichting meer in alternatieven kan denken. Stikstof is zeker lastig, maar probeer meer te denken in welke mogelijkheden er wel zijn in plaats van wat niet kan. Bijvoorbeeld door grote woningen te splitsen omdat je dan geen last hebt van het stikstofprobleem. Daarnaast zou de Woningstichting ook meer kunnen doen voor spoedzoekers, starters en daklozen. Een andere partij geeft aan dat er mooie woningen worden gerealiseerd en dat het niet zo simpel is om woningen te splitsen.

4. Woningstichting Woensdrecht aan het woord

Woningstichting Woensdrecht vindt dat zij 'naar behoren' heeft gepresteerd. Ze is tevreden over het resultaat gezien de mogelijkheden, maar weet ook dat het meer had moeten zijn gezien de opgave die er ligt. De bouwplannen voor een aantal locaties liggen klaar en ze staat goed voorgesorteerd als ze daarvoor groen licht krijgt. Ze probeert alle kansen die ze ziet te pakken (Onderstal, Flemingstraat en Semmelweisstraat) en als ze de vergunningen krijgt, bouwt ze ook heel snel. Het heeft alle betrokkenen inspanning gekost om een omslag te maken van het denken in krimp naar groei.

Het motto van de Woningstichting is "we doen wat we zeggen en beloven", maar dat lukt niet altijd zo snel als ze graag wil. Om al haar doelen te behalen vindt ze dat het anders moet. De uitdaging is om dat uit te zoeken samen met haar belanghebbenden, met name met de gemeente. Ze heeft zich de

afgelopen jaren ingezet om de relatie met de gemeente te verbeteren. Op bestuurlijk niveau is die goed, op ambtelijk niveau kan die beter en ze blijft daarin investeren. Met name de stikstofproblematiek houdt veel tegen. Winst valt te behalen in beter overleg. Bij de Semmelweisstraat hebben de Woningstichting en de gemeente dat gedaan met een lokale versnellingstafel, geïnspireerd op de regionale versnellingstafel. Hierbij kwamen alle betrokkenen met hun (tegenstrijdige) belangen bij elkaar en in goed overleg konden knopen worden doorgesneden. Dat werkte goed. Bij het volgende project werd het voorstel voor eenzelfde aanpak echter niet enthousiast ontvangen.

5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervragen

De leervragen van Woningstichting Woensdrecht tijdens de visitatie waren:

- Moet de Woningstichting meer of minder doen op het gebied van beschikbaarheid?
- Meer dan de geplande 150 sociale huurwoningen?
- Als ze meer doet voor welke doelgroepen en met welke woningtypen?
- Waarmee kunnen betrokken belanghebbenden helpen?

De belanghebbenden hebben daar de volgende opmerkingen over gemaakt.

- Bouw meer woningen voor mensen die niet goed ter been zijn
- Maak een visie voor de jeugd
- Blijf doorgaan om er met elkaar uit te komen. De wil in de samenwerking tussen de gemeente en Woningstichting is er. Voer meer open gesprekken met de gemeente.
- Denk meer in mogelijkheden en zoek de ruimte daarin op, kijk meer naar wat kan in plaats van wat niet kan.
- Benut de kansen voor woningsplitsen.
- Communiceer steviger wat je wil en doet. Durf je nek uit te steken en kies duidelijk positie voor wat er nodig is. Vertel ook wat er niet lukt, neem de belanghebbenden mee in je overwegingen om projecten wel of niet te doen.

6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de prestaties als 'naar behoren'. We zien dat Woningstichting Woensdrecht ten gevolge van de strenge stikstofnormen in de afgelopen vier jaar 41 nieuwe woningen heeft kunnen toevoegen. Gezien de totale opgave van 150 extra woningen in 2030, is dat een beperkt resultaat maar gezien de stikstofbeperkingen is het een mooie score. We zien en horen van de belanghebbenden dat de Woningstichting samen met hen flink haar best doet om in ieder geval de voorbereidingstijd in de vergunningsfase te

verkorten en ook eerder de netbeheerder te betrekken door huisnummers te regelen. De visitatiecommissie heeft nieuwbouwwoningen gezien met fraaie details die de woningen een extra kwalitatieve uitstraling geven. We hebben gezien dat de organisatie er flink aan trekt en probeert vanuit de huidige mogelijkheden mooie projecten te realiseren. We begrijpen dat het tijd vergt om een omslag te maken van een krimp- naar een groeiscenario. Echter in onze ogen lijkt de opgave van 150 extra woningen in 2030 in het huidige tempo lastig haalbaar. Het vraagt van de Woningstichting meer helderheid en inventiviteit hoe ze dit wil gaan bereiken in samenwerking met de relevante partijen.



Duurzaamheid

1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

Begin 2022 had 20% van het aantal woningen (255 woningen) van Woningstichting Woensdrecht een energielabel A. In het Ondernemingsplan 2021–2025 “Daar kun je op bouwen” zette Woningstichting Woensdrecht in op het verbeteren van de energetische kwaliteit van de woningen, met als doel dat eind 2025 minimaal 30% van de woningen een energielabel A zou hebben.

Door veranderde omstandigheden op de woningmarkt en politieke ontwikkelingen – waaronder de Nationale Prestatieafspraken – is deze doelstelling in 2023 herijkt. De focus ligt nu op een meerjarige ambitie waarbij in 2030 ten minste 50% van de woningen beschikt over minimaal energielabel A, met als streven een gemiddeld label A voor de gehele portefeuille. Daarnaast wordt ingezet op het volledig uitfasen van woningen met energielabel E, F en G vóór 2029. Begin 2022 had Woningstichting Woensdrecht nog 34 woningen met een E-, F- of G-label, circa 3% van het totale woningbezit.

De ambitie van Woningstichting Woensdrecht is gericht op het verlagen van de woonlasten voor huurders, door te investeren in een kwalitatief hoogwaardige en duurzame woningvoorraad. Dit geldt zowel voor het bestaande bezit als voor nieuwbouw, waarbij een hoge energetische kwaliteit centraal staat. Tegelijkertijd wil ze bijdragen aan het verminderen van de milieubelasting.

In dit kader heeft Woningstichting Woensdrecht tevens de ambitie om meer innovatieve en duurzame bouwmethoden, zoals biobased en circulair bouwen toe te passen en wil ze het gebruik van prefab concepten onderzoeken. Voorwaarde hierbij blijft dat de woonlasten voor huurders beheersbaar blijven en niet onevenredig stijgen.

2. Wat zijn de resultaten

Woningstichting Woensdrecht heeft de afgelopen jaren geïnvesteerd in de verduurzaming van haar woningbezit. Deze inspanningen hebben geleid tot zichtbare resultaten. Eind 2025 beschikt bijna 48% van de woningen (555 woningen) over een energielabel A of hoger. Een forse stijging ten opzichte van begin 2022, toen dit nog 255 woningen betrof. Tegelijkertijd is het aandeel woningen met een energielabel E, F of G sterk teruggebracht: van 34 woningen begin 2022 naar 16 woningen (1,4%) eind 2025. Dit is bereikt door gerichte investeringen in onder meer woningisolatie, zonnepanelen en warmtepompen. Bij deze verduurzamingsmaatregelen heeft Woningstichting Woensdrecht nooit een huurverhoging doorgevoerd in het kader van betaalbaarheid. Haar doelstelling voor 2030 (gemiddeld energielabel A) is eind 2025 al bijna gerealiseerd.

De gerealiseerde nieuwbouwwoningen door Woningstichting Woensdrecht voldoen minimaal aan de BENG-eisen en worden waar mogelijk gerealiseerd als Nul-Op-de-Meter (NOM)-woningen. Verder heeft de Woningstichting de nieuwbouw in voorbereiding van 22 woningen (Westerstraat Huijbergen) volgens het biobased principe.

In de Aedes Benchmark 2025 (over verslagjaar 2024) behaalt Woningstichting Woensdrecht gemiddeld een B-score op het gebied van verduurzaming. Opvallend is wel de C-score op het onderdeel isolatieprestatie. Dit heeft een administratieve oorzaak. Naar verwachting zal de score op het onderdeel isolatieprestatie bij de volgende Benchmark hoger zijn. Op de onderdelen CO₂-uitstoot en energetische prestatie scoort de corporatie conform het landelijke gemiddelde.

3. Belanghebbenden aan het woord

Huurders

Vanuit de HBWW wordt positief gekeken naar de prestaties van de corporatie op het gebied van verduurzaming. De waardering is dan ook ‘goed’. De HBWW geeft aan dat er, ondanks belemmeringen zoals vergunningstrajecten, de afgelopen jaren veel is gerealiseerd. Met name de inzet op (hybride) warmtepompen en gasloze nieuwbouw wordt gewaardeerd. Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat

de zichtbaarheid en communicatie richting huurders op het onderdeel verduurzaming beter kan.

Partners

De gemeente waardeert de prestaties van Woningstichting Woensdrecht op gebied verduurzaming als 'voor verbetering vatbaar'. Ze ziet dat de Woningstichting belangrijke stappen zet op het gebied van verduurzaming en dat er zeker sprake is van positieve ontwikkelingen. De gemeente benadrukt dat verdere versnelling noodzakelijk is, zowel op het gebied van klimaatadaptatie als het terugdringen van energielasten. Ze benadrukt dat energie steeds duurder wordt en dat het energiegebruik omlaag moet. Naar haar mening moet het doel zijn dat alle woningen minimaal een A-label hebben en dat Woningstichting Woensdrecht nog wel een extra stap kan zetten. Ook bewoners moeten volgens de gemeente energiezuinig worden. De gemeente adviseert Woningstichting Woensdrecht om meer te kijken naar de woonlasten (huur en energiekosten) voor de huurders. Huurders mogen ook iets meer huur betalen, omdat de energielasten zullen dalen, zeker op de langere termijn. Ze geeft aan dat samenwerking tussen gemeente, corporatie en bewoners essentieel is omdat het een moeilijke opgave betreft.

De overige belanghebbenden waarderen de prestaties van Woningstichting Woensdrecht op het onderdeel verduurzaming van 'naar behoren' tot 'goed'. Zij geven aan dat er de afgelopen jaren veel is geïnvesteerd en dat de resultaten, zoals de verbetering van energielabels en duurzame nieuwbouw, overtuigend zijn. Ook benadrukken ze dat de corporatie oog heeft voor de woonlasten van huurders. Enkele aandachtspunten zijn de beperkte zichtbaarheid van de activiteiten, de wens om verduurzamingsinspanningen beter te communiceren en het verder verkennen van innovatieve oplossingen zoals biobased bouwen. Daarnaast wordt opgemerkt dat externe factoren, zoals netcongestie en regelgeving, de voortgang onder druk zetten.

4. Woningstichting Woensdrecht aan het woord

Woningstichting Woensdrecht beoordeelt haar resultaten op het gebied van verduurzaming unaniem als 'goed'. De organisatie is van mening dat zij de juiste maatregelen heeft genomen en hierin duidelijke stappen heeft gezet. Door verduurzaming structureel te integreren in onderhouds- en nieuwbouwprojecten is een aanzienlijke verbetering van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad gerealiseerd. Maatregelen zoals extra isolatie, het plaatsen van zonnepanelen en (hybride) warmtepompen

hebben hieraan bijgedragen. Woningstichting Woensdrecht benadrukt dat zij hiermee doet wat nodig en passend is, met aandacht voor de betaalbaarheid voor huurders. Verduurzaming wordt nadrukkelijk gezien in samenhang met woonlasten, waarbij het uitgangspunt is dat investeringen niet mogen leiden tot huurstijging. Tegelijkertijd is er binnen de organisatie ook reflectie op de eigen rol en ambities. Zo wordt het belangrijk gevonden om een goede balans te houden tussen vooroplopen in duurzame innovaties – zoals biobased en circulair bouwen - en het beheersbaar houden van de kosten van de investeringen. Woningstichting Woensdrecht past nieuwe ontwikkelingen zoals biobased, circulair en prefab bouwen bewust stapsgewijs en weloverwogen toe. De corporatie kiest er niet voor om voorloper te zijn, mede vanwege de beperkte projectomvang en het uitgangspunt om niet te experimenteren met de woonsituatie van huurders

5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

Bij deze opgave zijn de leervragen:

- Hoe belangrijk vinden belanghebbenden de beperking van de milieubelasting (verduurzaming richting milieu) in relatie tot woonlasten voor huurders en andere thema's?
- Moet Woningstichting Woensdrecht meer inzetten op zaken als biobased bouwen, circulair bouwen, groene daken etc. om de belasting voor het milieu te beperken?
- Indien er keuzes gemaakt moeten worden welke afwegingen moet Woningstichting Woensdrecht hierin maken?

De belanghebbenden hebben de volgende opmerkingen gemaakt.

- Zorg dat je met de investeringen de mensen niet verder op kosten jaagt.
- Beperking van milieubelasting wordt belangrijk gevonden, maar altijd in samenhang met woonlasten voor huurders (totaalplaatje staat centraal). Verduurzaming is een onderwerp waarbij meerdere belangen (betaalbaarheid, milieu, techniek, regelgeving) een rol spelen.
- Er is behoefte aan meer inzicht in daadwerkelijke energielasten en effecten van maatregelen (bijv. van warmtepompen).
- Prefab bouwen wordt gezien als een efficiënte en kansrijke oplossing.
- Er is interesse in biobased en circulair bouwen, maar ook aan een duidelijke definitie met een focus op praktische toepasbaarheid.
- Denk vanuit een kritische houding eerst goed na over kwaliteit, levensduur en onderhoud van nieuwe materialen en technieken.

6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Woningstichting Woensdrecht op het gebied van duurzaamheid als 'goed'. Woningstichting Woensdrecht heeft in de afgelopen vier jaar aantoonbaar sterke resultaten gerealiseerd. Het woningbezit is in hoog tempo verbeterd: er zijn 300 extra woningen naar energielabel A gebracht, inmiddels beschikt bijna de helft van de woningen over een energielabel A of hoger, terwijl woningen met labels E, F en G nagenoeg uit het bezit zijn verdwenen. Daarmee loopt ze duidelijk voor op de eigen doelstelling uit het (bijgestelde) ondernemingsplan om in 2030 gemiddeld energielabel A te bereiken.

De corporatie laat bovendien zien oog te hebben voor innovatie, onder andere met het biobased nieuwbouwproject Westerstraat in Huijbergen. Dit getuigt van ambitie en toekomstgericht denken. Tegelijkertijd constateert de visitatiecommissie dat deze innovatieve stappen nog beperkt blijven in schaal en impact. We begrijpen dit in relatie tot de omvang van de organisatie, en zien tegelijkertijd ruimte om actiever de samenwerking op te zoeken met grotere corporaties. Door met andere partijen kennis en ervaring te bundelen, kan Woningstichting Woensdrecht haar innovatiekracht verder versterken en versnellen.

Daarnaast valt op dat de bereikte resultaten onvoldoende zichtbaar zijn voor belanghebbenden. De commissie heeft de indruk dat de corporatie haar prestaties op het gebied van verduurzaming te bescheiden uitdraagt. Hierdoor blijft waardering uit de omgeving deels achter.

Alles overziend spreekt de visitatiecommissie haar waardering uit voor de gerealiseerde voortgang, maar ziet zij tegelijkertijd duidelijke kansen om de impact en zichtbaarheid van het duurzaamheidsbeleid verder te vergroten.



Wonen, zorg en welzijn

1. Wat is de opgave: uitdaging, doel en ambities

In de regionale woonzorgvisie worden de volgende uitdagingen geconstateerd.

- In de gemeenten in de regio West-Brabant West groeit het aantal kleine

huishoudens ouder dan 65 jaar in de periode 2023 - 2040 met 66%, met name door de groei van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder.

- Meer ouderen wonen langer thuis en vaker alleen, wat kan leiden tot meer eenzaamheid en psychische klachten. Het aantal mensen met chronische aandoeningen en dementie neemt toe, waardoor de behoefte aan verpleeghuiszorg en andere woonzorgvormen groeit.
- De behoefte aan woningen voor ouderen doet zich vooral voor in de categorie middeldure en dure huur en in de koopsector.
- In het kader van de woonzorgopgave voor mensen met lichamelijke/ verstandelijke beperkingen zijn er meer woningen nodig door ambulantisering.
- De opgave voor beschermd wonen/beschermd thuis is urgent en vraagt enerzijds om spreiding om de impact op leefbaarheid te beperken en anderzijds om clustering ten behoeve van het leveren van zorg.
- Er wordt een structureel tekort geconstateerd voor maatschappelijke opvang en ernstige psychische aandoening. Hier is meer aanbod gewenst.

In de lokale prestatieafspraken is aangegeven dat huishoudens met lagere inkomens steeds meer moeite hebben om rond te komen. Uit regionaal woningmarktonderzoek (2023) blijkt dat onder huurders van de corporaties 19 à 20% van de huishoudens een betaalbaarheidsrisico lopen.

Woningstichting Woensdrecht wil een maatschappelijke bijdrage leveren door te zorgen voor geschikte huisvesting voor ouderen. Ze streeft hierbij naar nultreden of multi-use woningen die toegankelijk zijn met rolstoel of rollator, en meergezinswoningen bij voorkeur met lift. Daarnaast wil ze samenwerken met welzijns- en zorgpartijen, en ruimtes voor ondersteuning en ontmoeting beschikbaar stellen.

2. Wat zijn de resultaten

Woningstichting Woensdrecht heeft de afgelopen vier jaar in de nieuwbouw 18 nultreden woningen gerealiseerd (44% van totale nieuwbouw). Daarmee is nu een derde deel van haar woningbezit geschikt voor ouderen.

Ze huisvest mensen met een complexe problematiek met specifieke zorgbehoeften die begeleiding nodig hebben.

Ze draagt waar mogelijk bij aan de ontwikkeling van woon-zorg servicezones: woningen die geschikt zijn om een vorm van zorg te verlenen, in de buurt van voorzieningen zoals winkels, huisarts, verpleeghuis, openbaar vervoer etc.

Ze levert waar nodig financiële bijdragen aan de ontmoetingsruimten van Lucashof en de Duinenrij, 't Dorpspunt, de buurtwinkel en de kringloopwinkel. Ook biedt ze huisvesting aan het zorgteam van Woonzorg Nederland.

Momenteel zijn de plannen gereed voor de overname en transformatie van een zorggebouw (Heideduin) naar 35 zelfstandige zorgappartementen. Er zijn afspraken gemaakt dat zorgorganisatie tanteLouise een zwaar zorgpakket (VPT) gaat leveren aan de nieuwe bewoners. Hiermee ontstaat een geclusterde woonvorm met de mogelijkheid van verpleegzorg en kunnen bewoners langer thuis blijven wonen. De bedoeling is dat ook een eventuele partner er komt wonen en er kan blijven wonen als de noodzaak voor de zorg vervalt. De taakverdeling tussen de zorgpartij en Woningstichting Woensdrecht wordt momenteel zorgvuldig uitgewerkt, met name in het grijze gebied tussen wonen en zorg, waarbij beide organisaties waarschijnlijk buiten hun normale takenpakket gaan treden. Daarbij is er ook aandacht voor de bekostiging van extra taken om de huurder te ontzorgen. Ook gaat de zorggroep door middel van activiteiten in de ontmoetingsruimte ouderen uit de buurt ondersteunen in het programma Van Thuis Uit.

Woningstichting Woensdrecht heeft sinds november 2025 een sociaal beheerder aangesteld om de leefbaarheid in de wijken en buurten in kaart te brengen en waar nodig te verbeteren. De sociaal beheerder onderzoekt wat er nodig is en signaleert of verwijst naar andere organisaties indien nodig.

3. Belanghebbenden aan het woord

Huurders

De huurdersorganisatie HBWW is zeer positief over de aanpak van Woningstichting Woensdrecht en beoordeelt de prestaties op wonen, zorg en welzijn als 'goed' met ook een 'uitstekend'. Ze is heel positief over de transformatie van het zorggebouw naar zelfstandige appartementen met zorg, en vooral dat de cliënt er samen met de partner kan wonen die er ook kan blijven wonen. Ze gunt de andere dorpen eveneens een dergelijke voorziening. Ze is daarnaast heel positief over het feit dat er nu een sociaal beheerder in dienst is, die in haar ogen goed werk doet.

Partners

De gemeente waardeert de resultaten op het gebied van wonen, zorg en welzijn als 'goed'. Ze is heel positief over het te ontwikkelen woonzorgcluster en de inzet van de sociaal beheerder. Ook de samenwerking met de partners,

de sociale betrokkenheid en de gedrevenheid van Woningstichting Woensdrecht wordt erg gewaardeerd. Beter kunnen in haar ogen de spreiding, de afhandeling van overlast en gewenst zijn dit soort voorzieningen in de andere dorpen.

De andere partners waarderen de resultaten op dit gebied tussen 'naar behoren' en 'uitstekend'. Uitstekend gewaardeerd wordt de lef om met nieuwe dingen te beginnen: het bevorderen van de sociale cohesie door een bijeenkomst te organiseren, zodat nieuwe huurders en andere buurtbewoners alvast kunnen kennismaken. Ook de gezamenlijke visievorming rondom wonen en zorg vindt men erg positief. Het gaat in co-creatie en gelijkwaardigheid en waar nodig buiten de bestaande kaders. De transformatie van het zorggebouw wordt door alle partners zeer gewaardeerd. Zo ook de samenwerking, de bereikbaarheid en de (financiële) ondersteuning. Er wordt aandacht gevraagd voor andere doelgroepen dan de ouderen die in complexen bij elkaar wonen, de spreiding van mensen die zorg nodig hebben, en de sociale cohesie in de oudere straten.

4. Woningstichting Woensdrecht aan het woord

Woningstichting Woensdrecht beoordeelt de resultaten op het gebied van wonen, zorg en welzijn met 'naar behoren'. Ze is tevreden over de bijdrage aan de ontmoetingsruimten, de invulling van de nieuwbouw, het oppakken van initiatieven en de transformatie van het zorggebouw met de samenwerking. Ze ziet ook dat ze nog zoekend is naar haar rol in de samenwerking, dat de zorgappartementen met tanteLouise nog moeten worden gerealiseerd, dat de opgave op dit gebied groot is en ze niet alles kan realiseren doordat ze is gebonden aan regels. De gemeenten in de regio hebben een verdeling afgesproken over de huisvesting van de bijzondere doelgroepen (fair share) en Woningstichting Woensdrecht geeft aan daarvan haar deel te huisvesten.

5. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

Bij deze opgave zijn de leervragen:

- Wat is de rol van Woningstichting Woensdrecht? Welke verwachtingen hebben de partners?
- Wat is de rolverdeling met andere partijen en hoe stem je die af?

De belanghebbenden hebben de volgende opmerkingen gemaakt.

- Signaleer en verwijs als je huurachterstanden constateert. Dat geldt ook als medewerkers achter de voordeur komen voor onderhoud: als ze dingen opmerken is het fijn als er signalen worden doorgegeven, rekening houdend

met de regels rondom privacy.

- Raadpleeg een meer divers publiek dan dat er bij de dialoog aanwezig was.
- Gebruik creativiteit om tot oplossingen te komen.
- Stimuleer en creëer doorstroommogelijkheden.

6. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie waardeert de resultaten van Woningstichting Woensdrecht op Wonen, zorg en welzijn als 'goed'. De inzet van multi-use woningen en de transformatie van het zorggebouw komen tegemoet aan de opgaven. De manier waarop de zorgorganisatie en de Woningstichting het grijze gebied tussen wonen en zorg verkennen, vinden we heel doordacht en zorgvuldig, en zijn we niet eerder tegengekomen. De bijdrage aan initiatieven die gelegenheid geven om elkaar te ontmoeten, zoals ontmoetingsruimten, de kringloopwinkel en de buurtsuper zijn zeer van waarde in dorpen waar huurders anders veel sociale voorzieningen zien verdwijnen. De belanghebbenden waarderen al deze prestaties zeer. We zien ook dat Woningstichting Woensdrecht zich voorzichtig meer op het terrein van het sociale welzijn begeeft, met de inzet van de sociaal beheerder. Een ontwikkeling die we van harte toejuichen, zeker gezien de toenemende behoeften hieraan.

Maatschappelijke waarde: conclusies en reflectie visitatiecommissie

Woningstichting Woensdrecht heeft in de visitatieperiode op Verduurzaming en Wonen en zorg 'goed' gepresteerd en op Beschikbaarheid 'naar behoren'. We beoordelen de maatschappelijke waarde van Woningstichting Woensdrecht in zijn geheel als 'naar behoren', de geleverde resultaten staan in verhouding tot de maatschappelijk opgaven. We hebben de waardering op Beschikbaarheid relatief zwaar laten wegen omdat het een grote opgave is waar Woningstichting Woensdrecht nog meer de alternatieven kan opzoeken.

De visitatiecommissie heeft veel waardering voor de ambities en de inzet van Woningstichting Woensdrecht. Ze is ver met het realiseren van haar verduurzamingsdoelstellingen en onderzoekt zorgvuldig de aspecten van de samenwerking met een zorgorganisatie in het kader van de scheiding tussen wonen en zorg. Op het gebied van beschikbaarheid heeft ze te maken met stevige beperkingen vanuit de stikstofproblematiek. Ze doet daarin wat mogelijk is: meer herstructurering, nieuwbouwplannen prioriteren op basis van realisatiekansen en de projecten in afwachting van groen licht zo ver mogelijk voorbereiden. En toch is de werkelijke toename van het aantal

woningen in de afgelopen periode beperkt geweest, is de planning daar niet op afgestemd met als gevolg een lage realisatiegraad, en hebben we weinig creatieve oplossingen gehoord om tot meer woningen te komen.

Aanmoedigingspunt

- Zoek oplossingen buiten de gebaande paden en zet het vermogen in om meer woningen ter beschikking te krijgen.





6 Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?



In dit hoofdstuk is de invloed beschreven die huurders, de huurdersorganisatie en andere belanghebbenden ervaren op het beleid en de prestaties van Woningstichting Woensdrecht.

Situatie

Woningstichting Woensdrecht is actief in de gelijknamige gemeente. De huurders van de corporatie worden vertegenwoordigd door Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW). Samen met de huurdersorganisatie, de gemeente Woensdrecht en collega corporaties Stadlander en Mooiland maakt de corporatie vierjaarlijkse prestatieafspraken. Daarnaast is de corporatie actief in de regio West-Brabant West waar ze met collega-corporaties, gemeenten, provincie en het rijk op regionaal vlak samenwerkt.

Voor deze visitatie hebben we gesproken met de HBWW, de gemeente Woensdrecht, vertegenwoordigers van bewonerscommissies uit de verschillende kernen en diverse externe partijen die betrokken zijn bij de drie opgaven: zorg- en welzijnsorganisaties en andere woningcorporaties in de regio.

Huurders over de samenwerking met Woningstichting Woensdrecht

Huurdersbelangenvereniging Woningstichting Woensdrecht (HBWW) waardeert de samenwerking met Woningstichting Woensdrecht van 'goed' tot 'uitstekend'. De HBWW heeft een adviserende rol en voelt zich gehoord zoals bij de afspraken over de huurverhoging. Aan het einde van de visitatieperiode is er in overleg met de HBWW een driejarig huurbeleid vastgesteld met daarin een inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging binnen een bandbreedte minimaal 1% en maximaal 3%. Dit naar aanleiding van het wisselvallige huurbeleid van de overheid en de onvrede over de hoge huurverhoging van 2024. Het contact met de Woningstichting wordt als laagdrempelig ervaren en de lijnen zijn kort. De Woningstichting schuift altijd aan bij het overleg van de HBWW en brengt ook haar eigen punten in. Daarnaast waardeert de huurdersorganisatie positief dat ze goed geïnformeerd wordt door de Woningstichting. Ze krijgt iedere maand een overzicht over de wachtlijst van woningzoekenden, het aantal reacties etc. Als verbeterpunt noemt ze dat de afhandeling van klachten beter gemonitord kan worden door de Woningstichting.

Partners over de samenwerking met Woningstichting Woensdrecht

De partners waarderen de samenwerking met Woningstichting Woensdrecht

als 'goed'. Het merendeel van de aanwezigen vindt de samenwerking 'goed' tot 'uitstekend'. Een enkeling waardeert die 'onvoldoende' of 'voor verbetering vatbaar'.

De gemeente ziet dat de onderlinge samenwerking op bestuurlijk niveau goed is. Ze houden elkaar goed op de hoogte en de samenwerking bij de prestatieafspraken gaat goed. De samenwerking op het gebied van vergunningen kan beter. Er mag daarin meer openheid en vertrouwen naar elkaar toe worden uitgesproken en de pijnpunten worden benoemd. In het sociale domein wordt de samenwerking als uitstekend ervaren, met name in de samenwerking met de sociaal beheerder. Er wordt goed over en weer naar elkaar geluisterd.

De andere partners ervaren de samenwerking met Woningstichting Woensdrecht over het algemeen als 'goed'. Bijna alle partijen benoemen de korte lijnen als positief punt. Daarnaast geven ze aan dat je met de corporatie ook goede gesprekken kunt voeren zonder dat het invloed heeft op de relatie. Een partner geeft aan dat ze elkaar scherp houden via co-creatie en gezamenlijke visievorming op het gebied van wonen en zorg. Hierin heeft de corporatie een open houding. Als verbeterpunt noemt een van de partners dat de corporatie meer mag vertellen wat ze doet en zich steviger mag positioneren. Ook wordt aangegeven dat de corporatie soms meer buiten de gebaande paden oplossingen kan zoeken en meer regionaal dan lokaal mag denken en handelen.

Woningstichting Woensdrecht over de samenwerking met huurders en partners

Woningstichting Woensdrecht waardeert de samenwerking met haar belanghebbenden over het algemeen als 'goed'. Ook de corporatie ervaart de korte lijnen als positief. Met veel belanghebbenden wordt er goed samengewerkt en binnen de opgave Wonen en zorg is een aanstekelijke positieve energie om dingen voor elkaar te krijgen. De relatie met de HBWW ervaart ze als goed en prettig. De relatie met de gemeente kan volgens Woningstichting Woensdrecht beter met name richting het afstemmen en verstrekken van de verschillende vergunningen en de volgorde van bouwprojecten.

Ten slotte ziet ook de corporatie zelf dat ze meer naar buiten mag treden met haar plannen en doelen in de uitdagende opgave die ze heeft. Meer uitleggen wat ze doet, ook als een project om valide redenen niet doorgaat, in plaats van alleen de projecten te communiceren die gerealiseerd worden.

Maatschappelijke verankering: conclusies en reflectie visitatiecommissie

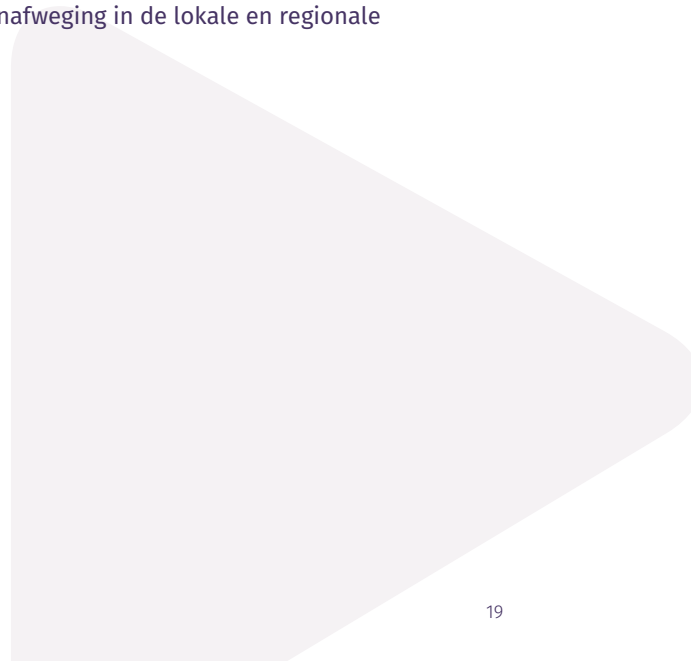
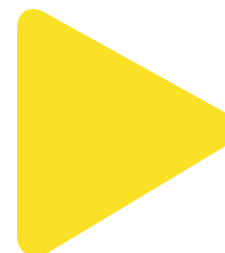
De visitatiecommissie waardeert de maatschappelijke verankering van Woningstichting Woensdrecht als 'naar behoren'.

De meeste lokale partners weten Woningstichting Woensdrecht te vinden en zijn tevreden over de samenwerking op lokaal niveau. De corporatie heeft de gemeente opgezocht om het proces van vergunningverlening zoveel mogelijk te kunnen versnellen. Op het gebied van wonen en zorg zijn alle partners meer dan tevreden over de samenwerking met name bij het transformatieproces van het zorgcentrum voor ouderen in Hoogerheide.

Andere partners zijn minder tevreden. Een van de verbeterpunten is de verhouding in de lokale en regionale samenwerking waar ze in de ogen van deze partijen weleens de lokale wensen boven de regionale afspraken laat prevaleren. De Woningstichting kan soms wat terughoudend zijn bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Ook heeft de Woningstichting zich pas tijdens deze visitatieperiode aangesloten bij het regionale woonruimtebemiddelingssysteem. In de regio kan de Woningstichting haar maatschappelijke verankering verbeteren.

Aanmoedigingspunt

- Communiceer duidelijk over je belangenafweging in de lokale en regionale samenwerking.





7 Besturing: hoe doet de corporatie het?



Dit hoofdstuk richt zich op het proces van strategievorming en sturing op prestaties.

Strategievorming en sturing op prestaties

Woningstichting Woensdrecht beschikt over een duidelijke en samenhangende koers, vastgelegd in het ondernemingsplan 2021–2025 ‘Daar kun je op bouwen’. Deze koers is uitgewerkt in zes strategische thema’s: doelgroepen, betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit van het woningbezit, legitimatie en financiële continuïteit. In juni 2023 is het ondernemingsplan tussentijds geëvalueerd en bijgesteld, ingegeven door snelle veranderingen op de sociale huurmarkt, bredere maatschappelijke ontwikkelingen en beleidswijzigingen vanuit de landelijke overheid.

De strategische thema’s zijn vertaald naar operationele doelen en vervolgens naar diverse activiteiten. Deze doorvertaling is consistent doorgevoerd in de begroting. De voortgang wordt per trimester gevolgd via managementrapportages, die qua opzet aansluiten op de structuur van het ondernemingsplan en de begroting. Ook het jaarverslag volgt deze lijn, wat bijdraagt aan een herkenbare en samenhangende planning- en controlcyclus.

Daarnaast beschikt Woningstichting Woensdrecht over een strategisch voorraadbeleid 2018 – 2030, waarin ze nog uitging van een krimp van de sociale huurvoorraad, gebaseerd op destijds gangbare prognoses. Dit strategisch voorraadbeleid is in 2023 geactualiseerd (Strategisch voorraadbeleid 2023 – 2030) waaruit blijkt dat de druk op de woningmarkt is toegenomen en de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan voorzien. Woningstichting Woensdrecht heeft haar strategie hierop bijgesteld en zet inmiddels in op groei van de sociale voorraad, met als uitgangspunt beter aan te sluiten op de actuele en toekomstige vraag.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken en de Woondeal West-Brabant West zijn met de gemeente Woensdrecht meerjarige prestatieafspraken gemaakt. Jaarlijks wordt een uitvoeringsagenda (jaarschijf) opgesteld waarin de prestatieafspraken zijn vertaald naar concrete acties voor het betreffende jaar. Op basis hiervan wordt de meerjarenbegroting opgesteld.

De afgelopen jaren was de realisatiegraad van de investeringen echter laag (30%) en lag deze ver onder het sectorgemiddelde (circa 60%). Eén van de oorzaken is dat de gemeente Woensdrecht zich voor een groot deel in Natura2000 gebied (stikstofproblematiek) bevindt. Ook heeft de provincie

Noord-Brabant de aanvraag van het soortenmanagementplan afgewezen, waardoor voor elk project een afzonderlijk ecologisch onderzoek nodig is. Woningstichting Woensdrecht streeft ernaar de realisatiegraad te verhogen door het toepassen van andere prioriteringen zoals het naar voren halen van herstructureringsprojecten, waarbij de stikstofproblematiek minder speelt. Ook past ze waar mogelijk verdichting van het aantal woningen toe. Verder begroot Woningstichting Woensdrecht meer realistisch.

Besturing: conclusies en reflectie visitatiecommissie

De besturing van Woningstichting Woensdrecht is redelijk goed in orde. De kracht ligt in de consistente doorvertaling van strategie naar uitvoering en verantwoording. De samenhang tussen ondernemingsplan, begroting, managementrapportages en jaarverslagen is helder en logisch, wat bijdraagt aan transparantie. Ook de herijking van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid getuigt van alertheid en aanpassingsvermogen.

Tegelijkertijd ziet de visitatiecommissie ruimte voor verdieping en aanscherping. Met name de vertaling van strategische doelen naar operationele doelen en activiteiten kan op onderdelen concreter en scherper. Dit geldt bijvoorbeeld voor het thema legitimatie. De ambitie om verbinding met de lokale samenleving te versterken en draagvlak te creëren is inhoudelijk sterk, maar de huidige operationalisering – gebaseerd op visitatiescores – is beperkt in frequentie (één keer per vier jaar) en daarmee onvoldoende sturend. Ook lijkt de Woningstichting de motivatie in het voorbeeld van de legitimatie buiten zichzelf te leggen, omdat het oordeel hierover bij de visitatiecommissie ligt. Er ligt voor Woningstichting Woensdrecht een ontwikkelpunt om doelen specifiek, motiverender en frequenter toetsbaar te maken (SMART), zodat zij beter richting geven aan het dagelijks handelen. Ook de uitwerking van bijbehorende activiteiten kan gericht en meer gebaseerd worden op de resultaten in de buitenwereld.

Daarnaast constateert de commissie dat de managementrapportages overwegend beschrijvend zijn en omvangrijk. Dit maakt het lastig om snel inzicht te krijgen in de voortgang en prestaties over opeenvolgende trimesters. De introductie van een managementsamenvatting met stoplichtindicatoren vanaf het derde trimester van 2024 is een duidelijke stap vooruit. Deze ontwikkeling verdient echter verdere doorontwikkeling om daadwerkelijk te sturen op hoofdlijnen en trends.

Aanmoedigingspunten

- Versterk de vertaling van strategische thema's naar concretere, meetbare en tijdgebonden operationele doelen en activiteiten.
- Maak managementrapportages en jaarverslagen compacter en meer visueel, bijvoorbeeld door gebruik van dashboards, grafieken en kernindicatoren. Dit vergroot het inzicht in prestaties, verbetert de vergelijkbaarheid tussen perioden en ondersteunt de sturing op hoofdlijnen.



8 Maatschappelijke capaciteit: is de corporatie toegerust voor de opgave?



Dit hoofdstuk richt zich op de organisatorische en financiële randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren.

Organisatiecapaciteit

Woningstichting Woensdrecht is een kleinschalige corporatie met 18 medewerkers eind 2025, die gezamenlijk werken aan het realiseren van de ambities en opgaven.

Woningstichting Woensdrecht behaalt in de Aedes Benchmark 2023, 2024 en 2025 op het onderdeel huurdersoordeel de hoogste score (A). Ook de resultaten uit het KWH-huurlabel laten structureel zeer hoge tevredenheid zien, met zelfs regelmatig 100% tevreden huurders. Dit beeld wordt bevestigd in gesprekken met huurders en belanghebbenden: de corporatie is goed bereikbaar, huurders weten de organisatie snel te vinden en medewerkers reageren adequaat en betrokken.

Tegelijkertijd maakt de beperkte omvang de organisatie kwetsbaar. Uitval door ziekte of vertrek van medewerkers heeft een relatief grote impact op de continuïteit en werkdruk. Woningstichting Woensdrecht ondervangt dit deels door inzet van externe capaciteit, met name binnen de afdeling vastgoed. Hier wordt bewust gewerkt met een flexibele schil, vanwege de moeilijk voorspelbare hoeveelheid nieuwbouwprojecten. Binnen de afdeling wonen merkt men dat de rol richting huurders steeds groter wordt en steeds meer tijd vraagt. Daarom heeft ze een medewerker sociaal beheer aangesteld.

De werklast binnen de organisatie is hoog, maar wordt deels opgevangen door een brede functie-vervulling, waarbij medewerkers in tactische rollen zo nodig ook operationele taken uitvoeren. Deze flexibiliteit vergroot de wendbaarheid, maar legt tegelijkertijd een stevige druk op de organisatie. Ter ondersteuning wordt gebruikgemaakt van externe expertise, onder meer bij het opstellen van de meerjarenbegroting (Wals), via Aedes-communities en door afstemming met collega-corporaties. Het managementteam heeft oog voor de werkdruk; medewerkers signaleren dit tijdig en vangen dit collegiaal op. Binnen de Raad van Toezicht is de ontwikkeling van de organisatie een terugkerend agendapunt.

Inzet financiële middelen

Woningstichting Woensdrecht is in financieel opzicht een zeer gezonde corporatie met een laag risicoprofiel, een beeld dat wordt bevestigd door de externe toezichthouders. Deze solide positie is onder andere het

resultaat van een zakelijke grondhouding en een sterk kostenbewustzijn, waarbij bewust wordt afgezien van het aangaan van in haar ogen al te grote risico's. Zo kiest Woningstichting Woensdrecht er bijvoorbeeld nadrukkelijk voor om geen voorloper te zijn in innovatieve ontwikkelingen bij verduurzaming of nieuwbouw. Dit vanuit de overtuiging dat zij niet wil experimenteren met de woonsituatie van haar huurders, noch met haar eigen financiële middelen.

Uit de meerjarenbegroting blijkt dat Woningstichting Woensdrecht ruimschoots binnen de normen van Aw en WSW opereert. Zo bedraagt de Interest Coverage Ratio (ICR) van Woningstichting Woensdrecht eind 2025 op basis van de begroting ongeveer 12, terwijl deze in de corporatiesector gemiddeld op circa 2,3 ligt. Ook de Loan-to-Value – verhouding schulden versus beleidswaarde van het woningbezit – ligt bij de Woningstichting op een zeer laag niveau, namelijk circa 9%, terwijl deze in de corporatiesector op een niveau ligt van ongeveer 35%. Ook andere ratio's zoals de solvabiliteit, operationele kasstroom per vhe en de terugverdiendtijd tonen aan dat Woningstichting Woensdrecht financieel zeer gezond is. De ICR van Woningstichting Woensdrecht kan op termijn (in het jaar 2031) onder druk komen te staan, indien de nieuwbouwprojecten gerealiseerd worden. De bedrijfslasten bevinden zich op een gemiddeld niveau (Aedes benchmark: score B).

Op het gebied van verduurzaming heeft de corporatie haar zaken goed op orde. Het aandeel woningen met een E-, F- of G-label is nagenoeg verdwenen (slechts 16 woningen eind 2025) en de doelstelling van een gemiddeld energielabel A in 2030 is begin 2026 vrijwel gerealiseerd. In combinatie met de goede technische staat van het bezit resulteert dit in een relatief beperkte investeringsopgave voor de bestaande voorraad. Hierdoor kan de corporatie haar middelen primair inzetten voor de nieuwbouwopgave van circa 150 woningen tot 2030. Ze heeft daarbij de bereidheid om, vanuit solidariteit, ook projecten van collega-corporaties binnen de gemeente (gedeeltelijk) over te nemen, binnen de geldende financiële kaders.

De corporatie streeft naar een structureel evenwicht tussen het rendement uit vastgoedexploitatie en de maatschappelijke uitgaven aan onrendabele investeringen. Dit wordt inzichtelijk gemaakt in het ondernemingsplan en jaarlijks gemonitord via begroting en jaarverslag. De corporatie constateert zelf dat dit evenwicht momenteel niet volledig aanwezig is, maar dat gezien haar goede financiële positie de onrendabele investeringen toch gerealiseerd kunnen worden.

Maatschappelijke capaciteit: conclusies en reflectie visitatiecommissie

Woningstichting Woensdrecht laat zien dat een kleinschalige organisatie effectief kan zijn: de toegankelijkheid is hoog, de betrokkenheid is groot en het huurdersoordeel is uitstekend. De commissie waardeert met name de klantgerichtheid, de flexibiliteit binnen het team en de intrinsieke motivatie van de organisatie. Tegelijkertijd is de kwetsbaarheid van de organisatie ook evident. De beperkte omvang en afhankelijkheid van externe inhuur zetten druk op de continuïteit. De commissie constateert dat een samenhangende, toekomstgerichte visie op organisatiecapaciteit in relatie tot de maatschappelijke opgaven nog onvoldoende is uitgewerkt. De corporatie geeft aan dat deze visie in het volgende ondernemingsplan wordt opgenomen.

Verder ziet Woningstichting Woensdrecht kansen en heeft ze ideeën voor een intensievere samenwerking met collega-corporaties op gebied van personeel, verdere digitalisering en inzet van AI-toepassingen. Deze zijn nog niet vertaald in concrete plannen of beleidskeuzes.

Alles afwegend is de visitatiecommissie van mening dat de organisatie op dit moment op orde is, maar dat gezien de ambitieuze opgaven versterking van de strategische personele en organisatorische koers noodzakelijk is om ook op langere termijn robuust en toekomstbestendig te blijven.

De visitatiecommissie constateert dat Woningstichting Woensdrecht beschikt over een zeer sterke financiële uitgangspositie. Deze positie is het resultaat van goed en voorzichtig financieel beleid, een zakelijke grondhouding en kostenbewustzijn. In de visitatieperiode is het vermogen ingezet voor nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid.

De corporatie heeft haar toekomstige inzet van middelen helder in beeld en toont ambitie, met name op het gebied van nieuwbouw. De realisatie van investeringsplannen blijft echter achter door externe factoren zoals stikstof, netcongestie en vergunningprocedures.

Tegelijkertijd constateert de commissie – zoals ook voorgaande visitatiecommissies – dat Woningstichting Woensdrecht al jaren beschikt over een zeer goede financiële positie en dat haar volkshuisvestelijk vermogen meer ingezet kan worden. De commissie ziet dat de investeringsambitie tot

en met 2030 hoog is (circa 150 woningen), dat hierdoor het vermogen van de corporatie ingezet wordt en dat de financiële ratio's zich meer richting het gemiddelde bewegen. Tegelijkertijd ziet de commissie dat bij een aanhoudend lage realisatiegraad van nieuwbouwprojecten – bijvoorbeeld als gevolg van de stikstofproblematiek – het risico bestaat dat de ruime financiële positie van Woningstichting Woensdrecht in stand blijft of zelfs nog beter wordt. De commissie vindt dat Woningstichting Woensdrecht zich daarom nog nadrukkelijker en proactiever kan opstellen in het bedenken van alternatieven voor benutting van haar volkshuisvestelijk vermogen, voor het geval dat de geplande nieuwbouwprojecten vertraging oplopen of niet doorgaan. Ten aanzien van de doelstelling naar een blijvend evenwicht tussen het rendement uit de vastgoedexploitatie en de maatschappelijke uitgaven (onrendabele investeringen) plaatst de visitatiecommissie een kanttekening: de huidige benadering, waarbij Woningstichting Woensdrecht streeft naar een evenwicht tussen het rendement uit vastgoedexploitatie (5%) en de maatschappelijke uitgaven aan onrendabele investeringen, houdt onvoldoende rekening met de zeer gezonde financiële positie van Woningstichting Woensdrecht. Woningstichting Woensdrecht zou beter haar maximale investeringscapaciteit in kaart kunnen brengen en op basis daarvan expliciete strategische en maatschappelijke keuzes kunnen maken in haar (toekomstige) investeringen.

Aanmoedigingspunten

- Maak keuzes over de inrichting en ontwikkeling van de organisatie explicieter in relatie tot de opgaven en benut kansen op het gebied van samenwerking, digitalisering en AI.
- Denk proactiever na over alternatieven voor benutting van het volkshuisvestelijk vermogen, voor het geval dat projecten vertragen of niet doorgaan.
- Stuur explicieter op investeringscapaciteit en leg een koppeling met maatschappelijke keuzes.

► 9 Bestuurlijke reactie Woningstichting Woensdrecht

Woningstichting Woensdrecht bedankt de visitatiecommissie van Pentascope voor de uitgevoerde visitatie en de terugkoppeling op onze maatschappelijke prestaties in de periode 2022-2025. Wij herkennen ons in grote lijnen in het geschetste beeld van een lokaal betrokken corporatie met een sterke positie binnen de gemeente Woensdrecht, een hoge waardering van huurders en partners en een solide financiële basis. De waardering van onze prestaties op het gebied van duurzaamheid en wonen, zorg en welzijn zien wij als een bevestiging van de inzet van onze medewerkers en samenwerkingspartners. Tegelijkertijd onderschrijven wij de constatering dat de beschikbaarheidsopgave de komende jaren een uitdaging blijft.

Wij waarderen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en nemen deze nadrukkelijk mee bij het opstellen van ons nieuwe koersplan. Daarbij zullen wij expliciet aandacht besteden aan de toekomstige ontwikkeling van de organisatie, de gewenste regionale samenwerking, de inzet van onze investeringscapaciteit en de wijze waarop wij onze maatschappelijke prestaties beter zichtbaar maken voor huurders, partners en andere belanghebbenden.

Prioriteit op beschikbaarheid

Wij herkennen de observatie dat de realisatie van nieuwe woningen achterblijft bij de ambities. Tegelijkertijd zien wij bevestigd dat de belangrijkste oorzaken hiervan buiten onze directe invloedssfeer liggen. Dit neemt niet weg dat van ons verwacht mag worden dat wij blijven zoeken naar mogelijkheden en kansrijke projecten om woningen toe te voegen. Daarom zullen wij in ons nieuwe koersplan nadrukkelijk aandacht besteden aan alternatieve strategieën, andere bouwmethoden en de mogelijkheden van regionale samenwerking, om de volkshuisvestelijke opgave te realiseren.

Inzet van ons vermogen

Ten aanzien van de inzet van ons vermogen onderschrijven wij de oproep om blijvend te zoeken naar mogelijkheden om onze investeringscapaciteit optimaal in te zetten. De komende jaren zullen wij er alles aan doen om projecten daadwerkelijk tot realisatie te brengen. Daarbij blijft het uitgangspunt dat wij te allen tijde voldoende investeringsruimte reserveren voor de volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente Woensdrecht. Tegelijkertijd onderzoeken wij de mogelijkheden om in samenwerking met andere woningcorporaties onze investeringscapaciteit en financieringsruimte effectiever te benutten, bijvoorbeeld door overname van woningbezit of deelname aan herstructurerings- en nieuwbouwopgaven. Uiteraard nemen wij hierbij de grenzen die samenhangen met onze beperkte schaal, in acht. Op die manier kunnen wij een nog grotere maatschappelijke bijdrage leveren zonder de

lokale opgave uit het oog te verliezen.

Communicatie

Wij herkennen eveneens de aanbeveling om onze prestaties beter zichtbaar te maken, juist op het gebied van de duurzaamheid, wonen en zorg. Binnen de organisatie ligt de nadruk vaak op realiseren en minder op het vertellen wat wij realiseren.

In de komende beleidsperiode zullen wij meer aandacht geven aan de communicatie over onze doelen, resultaten, afwegingen en dilemma's. Daarmee willen wij bijdragen aan een beter begrip van de gemaakte keuzes, het creëren van draagvlak en duidelijkheid over de uitdagingen waarmee wij worden geconfronteerd.

Tot slot

Wij zijn trots op wat wij samen met onze huurders, medewerkers, gemeente en maatschappelijke partners hebben bereikt. De verdere aandacht voor het sociaal domein en leefbaarheid zal de maatschappelijke waarde doen toenemen. Deze visitatie bevestigt dat Woningstichting Woensdrecht een betrouwbare en betrokken volkshuisvestelijke partner is. Tegelijkertijd zien wij de aanbevelingen van de visitatiecommissie als een waardevolle stimulans om onze ambities verder aan te scherpen.

Hoogerheide, 7 juli 2026

Namens het bestuur, de Raad van Toezicht en het managementteam van Woningstichting Woensdrecht

C.A.M.J. Mol
directeur-bestuurder

► 10 Betrokken bij de visitatie

Wie gesproken

In het kader van de visitatie hebben de volgende personen deelgenomen aan de gesprekken en dialogen.

Extern	Naam	Organisatie	Functie	Intern	Naam	Functie
	A. Suijkerbuijk	HBWW	Secretaris/penningmeester		C. van Oorschot	Voorzitter RvT
	H. Kraaijvanger	HBWW	Interim-voorzitter		C. Jansen	Lid RvT
	L. Pijnen	HBWW	Lid		M. Reedijk	Lid RvT
	-	HBWW	Lid		J. Hoekstra	Lid RvT
	R. Schuurbijs	Gemeente Woensdrecht	Wethouder		C. Mol	Directeur-bestuurder
	Th. de Heer	Gemeente Woensdrecht	Wethouder		K. van Haaren	Manager wonen
	A. Buijsen	Gemeente Woensdrecht	Wethouder		M. Bartsch	Manager financiën
	C. Korstanje	Gemeente Woensdrecht	Procesregisseur sociaal domein		S. de Wit	Manager vastgoed
	L. van der Aart	Gemeente Woensdrecht	Adviseur transitie stedelijk gebied		C. van Poppelen	Secretaresse
	J. Krijtenburg	Stichting buurthuis Woensdrecht	Penningmeester			
	E. Krijtenburg	Stichting buurthuis Woensdrecht	Voorzitter			
	R. van Gaal	Dorpsplatform Putte	Secretaris			
	D. Rijk	Dorpsplatform Hoogerheide	Lid			
	E. Strating	Dorpsplatform Hoogerheide	Voorzitter			
	M. Goorden	Dorpspunt 't Blickvelt	Vrijwilliger			
	M. van der Wel	Beveland Wonen	Directeur-bestuurder			
	W. Aper	tanteLouise	Projectmanager vastgoed			
	M. Kwisthout	tanteLouise	Manager langdurige zorg en behandeling			
	M. Inja	BWI	Directeur			
	M. van Geel	WijZijn Traverse Groep	Gebiedsmanager van o.a. Woensdrecht			
	C. Jacobs	GGZ Westelijk Noord-Brabant	Wijk GGD'er			
	M. Broos	TWB	Beleidsadviseur Zorgbeleid en Zorginnovatie			
	M. van der Steen	Samen in de Regio (Versnellingstafel)	Interim-directeur			
	A. van de Ven	Alwel	Directeur-bestuurder			
	P. Huijsdens	Stadlander	Directeur-bestuurder			

