

Jaarverslag 2025, samenvatting

Datum	16 juni 2026
Status	Concept
Versie	v-01
Auteur	Woonmeij

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Bestuursverslag	4
3	Volkshuisvestingsverslag.....	5
	3.1 Algemene ontwikkelingen.....	5
	3.2 Hart voor jouw thuis (maatschappelijke waarde)	5
	3.3 Hart voor jouw huis (vastgoedwaarde)	6
	3.4 Hart voor Woonmeij (organisatiewaarde)	7
4	Governance-verslag	8
5	De cijfers over 2025	9

1 Inleiding

Op 16 juni 2026 is het volkshuisvestingsverslag 2025 door de Raad van Commissarissen van Woonmeij goedgekeurd en de jaarrekening is vastgesteld. Aan de Algemene Ledenvergadering van Woonmeij zal op 23 juni worden gevraagd om decharge te verlenen voor het gehouden toezicht.

Het volledige jaarverslag wordt op de website van Woonmeij gepubliceerd. Voor diegene die zich bij het lezen wil beperken tot de -voor de huurders- belangrijkste onderdelen uit het jaarverslag, is voorliggende samenvatting gemaakt.

2 Bestuursverslag

Het jaarverslag 2025 geeft de financiële, volkshuisvestelijke en governance verantwoording over dat jaar weer. Het is een terugblik op de begrote activiteiten en gerealiseerde doelen. In ons koersplan staan de doelen die we willen bereiken. Dit koersplan wordt tweejaarlijks herijkt. Dit betekent dat dit voor 2026 weer op de agenda staat. De huidige ambities passen bij de ingezette strategische koers. We zien dat de volkshuisvestelijke opgave voor corporaties ongewijzigd groot blijft.

2025 was intern een jaar met een verandering in structuur en aansturing, waarbij gekozen is voor de invoering van een managementlaag. Als gevolg van deze veranderingen in de organisatie, de groeiende opgave, de aanwas van vastgoedprojecten en de blijvende aandacht voor onze klanten was de werkdruk hoog. Inmiddels heeft Woonmeij zich opnieuw gevormd, om met alle medewerkers die grote opgave op te pakken. Dit met de overtuigende aandacht voor samenwerking met onze partners, onze belanghouders en de huurdersbelangenvereniging.

Naast het positieve oordeel van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), scoorden we in de benchmark net weer wat hoger dan het jaar ervoor. We behielden onze A-score op huurdersoordeel (gemiddeld ruim boven de 8). Eind 2025 ontvingen we ook het rapport van de 4-jaarlijkse visitatie. Het onafhankelijk visitatiebureau gaf Woonmeij goede scores op alle onderdelen.

Er zijn in 2025 61 woningen opgeleverd. Dit zijn er minder dan verwacht, maar vertraagde projecten verwachten we in 2026 alsnog op te leveren. We zijn in nagenoeg alle kernen actief met nieuwbouw en/of herstructurering met als doel de ontwikkeling van extra woningen. Dit volgens de ontwikkelportefeuille waarin meer dan 1200 woningen staan opgenomen.

Afgelopen jaar gingen we door op onze verduurzamingsaanpak en daarmee de woonlasten van onze huurders. Er is € 14,6 miljoen uitgegeven aan onderhoud en € 18,7 miljoen aan verbetering en verduurzaming van onze woningen. Van de 5.200 woningen hadden eind 2025 nog 132 woningen een E,F, of G-label en 231 een D-label. Sinds 2021 is er sprake van een reducering van 28% aan CO₂-uitstoot.

Er wordt positief teruggekeken op ruim een jaar Thuispoort, de samenwerking met 8 collega-corporaties in het gezamenlijke woonruimtevindstelsel. Een voorbeeld van een samenwerking die bijdraagt aan het samen optrekken in belang van het wonen in de regio en de zorg voor onze huurders.

3 Volkshuisvestingsverslag

3.1 Algemene ontwikkelingen

De realisatie van nieuwbouw- en ontwikkelprojecten staat onder druk door externe factoren als bezwaarprocedures, natuurwetgeving, netcongestie, beperkte capaciteit en schaarste in de bouwsector. Samen met onze partners blijven we zoeken naar mogelijkheden om projecten beheersbaar en uitvoerbaar te houden.

Bij de bestaande woningen is in 2025 ingezet op eerder en proactiever contact met de huurders. We zijn gestart met inloop- en koffiemomenten in samenwerking met gemeenten, welzijnsorganisaties, zorgpartijen, de HBW en politie. Daarnaast zijn 35 bewonersinitiatieven ondersteund via het budget voor buurtactiviteiten en is er ingezet op uitbreiding van het netwerk van sleutelfiguren in diverse complexen.

Woonmeij vindt het belangrijk dat huurders in een gezonde woning wonen en ondersteunt hen hierin actief door bijvoorbeeld het voorkomen en bestrijden van vocht- en schimmelproblemen. Ook wordt er blijvend ingezet op duurzame energieopwekking waarbij aanvullende oplossingen, zoals energieopslag, verkend worden. Dergelijke inzichten worden gebruikt om verantwoorde keuzes te maken die bijdragen aan betaalbaar, comfortabel en toekomstbestendig wonen.

De huren zijn in 2025 verhoogd met de volgende percentages:

- Gereguleerde sociale huurwoningen: 4,5%, wat is gebaseerd op de 3 jaar gemiddelde inflatie, zoals afgesproken in de nationale prestatieafspraken. Ook pasten we een inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huishoudens waarvan het inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen uitkomt. Voor middeninkomens bedraagt deze € 50, voor hoge inkomens € 100.
- Gereguleerde huurwoningen in het middensegment: 3,1%, gebaseerd op inflatie.
- Geliberaliseerde huurwoningen: 3,1%, gebaseerd op inflatie.

In Sint-Michielsgestel en Meierijstad zijn hernieuwde meerjarenprestatieafspraken ondertekend in 2025.

3.2 Hart voor jouw thuis (maatschappelijke waarde)

Woonmeij zet de bewoners centraal en hecht waarde aan hun betrokkenheid. In 2025 is voor het eerst een enquête over huurdersbetrokkenheid uitgevoerd. Gemiddeld geven huurders een 6 als het gaat om hoe betrokken zij zich voelen bij de keuzes die Woonmeij maakt. Vanuit Woonmeij wordt er actief ingezet op betrokkenheid, bijvoorbeeld door het organiseren van themabijeenkomsten en koffiemomenten. Waar mogelijk wordt hierbij

samen opgetrokken met de HBW. We stellen ons ten doel om het gevoel van betrokkenheid bij huurders die daadwerkelijk betrokken willen worden bij Woonmeij komende jaren te vergroten.

In 2025 vonden 421 verhuringen plaats: 374 sociale huurwoningen, 7 middenhuur woningen en 40 overige objecten (zoals parkeerplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk of zorgvastgoed). 265 woningen zijn via Thuispoort verhuurd: 82% op basis van inschrijftijd en 18% via loting. De overige woningen zijn direct bemiddeld. Daarvan zijn er 12 bemiddeld via woningruil, 3 tijdelijk via Ad Hoc in afwachting van sloop en 94 met voorrang.

Ruim 99% van de vrijkomende woningen zijn toegewezen aan de primaire doelgroep, passend bij de huishoudsamenstelling en het huishoudinkomen. In alle gevallen is bij urgentie binnen 6 maanden een woning gevonden. Er zijn geen sociale urgenties verleend. Woonmeij heeft blijvend aandacht voor huurders met betaalproblemen, overlast en woonfraude. In 2025 is er één ontruiming doorgezet. Daarnaast was meer dan voorgaande jaren juridische inzet nodig bij ernstige woonoverlast, woonfraude, prostitutie en complexe vraagstukken rond inwoning en medehuurderschap.

We zijn in 2025 gestart met Wonen Eerst samen met de gemeente Sint-Michielsgestel en de Maatschappelijke Opvang 's-Hertogenbosch. We huisvesten hierbij mensen die dreigen in de maatschappelijke opvang terecht te komen. Er is ook een nieuwe samenwerking aangegaan met Stichting Eigen Sleutel, een ouderinitiatief voor jongvolwassenen met een gemiddeld hoger IQ en een stoornis in het autistisch spectrum. We hebben deze doelgroep gehuisvest op de nieuwe locatie Kapittelhof in Sint-Oedenrode.

3.3 Hart voor jouw huis (vastgoedwaarde)

Woonmeij zet in op het bouwen van voldoende nieuwe woningen en het onderhouden en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. De CO₂-uitstoot per woning laat ook in 2025 een verdere daling zien. De uitfasering van woningen met een D-, E-, F- of G-label verloopt volgens planning (gereed eind 2028). Onze woningen voldoen aan een score van 3 of beter conform de NEN 2767 en aan de basiskwaliteit.

Klanttevredenheid blijft een doorlopend aandachtspunt bij al het planmatig onderhoud en verduurzaming. Door middel van de inzet van de methode van het Luisterpanel is de klanttevredenheid geëvalueerd. Huurders waarderen de manier waarop ze aan de voorkant goed meegenomen en geïnformeerd worden. Verbeterpunt is de communicatie met huurders op het moment dat zaken anders lopen dan gepland en de nazorg bij een nieuwe installatie in de woning kan beter.

3.4 Hart voor Woonmeij (organisatiewaarde)

Klanttevredenheid, een professionele organisatie die klaar is voor de toekomst en betrokken medewerkers: dat zijn de belangrijkste pijlers voor Woonmeij. De score voor klanttevredenheid is gemiddeld een 8,4. Als het gaat om het uitgevoerde onderhoud scoren we in 2025 wat lager dan onze vastgestelde norm van 8.0.

We blijven ons inzetten om de kwaliteit van ons bezit goed te houden, de klanttevredenheid over het onderhoudsproces verder te verbeteren en ons bezit te verduurzamen. Ten behoeve hiervan heeft er in 2025 een sessie plaatsgevonden met de vaste onderhoudspartners om verbeterpunten in het proces vast te stellen.

In 2025 hebben we een nieuwe klantvisie vastgesteld. Dit om meer duiding te geven aan de organisatie, hoe we de klant centraal stellen en de klant zich gehoord, begrepen en geholpen voelt. Dit doen we door:

- *Een stabiele basis*
Processen zijn efficiënt, duidelijk en zoveel mogelijk uniform ingericht.
- *Een flexibele schil*
We bewegen mee wanneer individuele behoeften of bijzondere omstandigheden hierom vragen.
- *Extra aandacht voor de klant bij impactvolle veranderingen*
We kijken, samen met onze partners, naar wat de klant nodig heeft en denken voorbij de grenzen van onze organisatie.

4 Governance-verslag

In het Governanceverslag legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over het gehouden toezicht. De RvC bewaakt met name de realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven, de naleving van wet- en regelgeving en de financiële verslaglegging.

De RvC heeft in 2025 o.a. het jaarverslag 2024 en de begroting 2026 goedgekeurd. Ook verleende ze goedkeuring aan een aantal voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten voor nieuwbouw. Eén lid van de RvC is voor een periode van 4 jaar herbenoemd.

De RvC is betrokken geweest bij de vierjaarlijkse visitatie die in 2025 weer is uitgevoerd. Deze visitatie toont aan dat Woonmeij een corporatie is met forse ambities en een sterke verbinding met haar partners. De oordelen in het rapport variëren van ‘goed’ tot ‘uitstekend’. Ook zijn er leerpunten benoemd, bijvoorbeeld op het vlak van het intern oog houden voor de impact van de organisatieverandering. Hier gaan we als organisatie mee aan de slag.

Binnen de RvC functioneren twee commissies: de Selectie- en Remuneratiecommissie en de Audit- en Vastgoedcommissie. De Selectie- en Remuneratiecommissie ziet onder andere toe op de beoordeling en beloning van de directeur-bestuurder. De Audit- en Vastgoedcommissie ziet toe op de financiële informatieverschaffing, de relatie met de accountant, de jaarrekening en het jaarverslag en de ‘grotere’ vastgoedinvesteringen.

In 2025 vonden drie Algemene Ledenvergaderingen plaats waarin onder andere het jaarverslag en de jaarrekening 2024 zijn toegelicht en de begroting voor 2026. Daarnaast hebben er speciale themabijeenkomsten plaatsgevonden waarbij aparte onderwerpen behandeld zijn. Er is door twee leden gebruik gemaakt van het adviesrecht, inzake de herbenoeming van de directeur-bestuurder. Beide adviezen waren positief. Door de Algemene Ledenvergadering zijn deze adviezen ‘vertaald’ naar een gezamenlijk positief advies. De RvC heeft daarop de herbenoemingsprocedure bij de Autoriteit wonen in gang gezet, welke resulteerde in een positieve zienswijze en herbenoeming per 1 januari 2026.

In opdracht van de RvC onderzocht de externe accountant de jaarrekening en het jaarverslag 2025. Het accountantsverslag is in de Audit- en Vastgoedcommissie met de accountant besproken. De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is in de jaarrekening opgenomen. De Raad spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De Raad is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleidsplannen en het Koersplan en de daarin gestelde doelen.

5 De cijfers over 2025

