

SAMEN → ZORGEN VOOR PRETTIG WONEN

Koersplan 2025-2034

Koersplan 2025-2034



**SAMEN
ZORGEN
VOOR
PRETTIG
WONEN**



Voorwoord

Voor u ligt het **Koersplan 2025-2034** van Woonmeij. De basis ervan stamt uit 2019. Destijds gaf het eerste Koersplan richting aan de fusieorganisatie die in 2018 is ontstaan. Het huidige plan is voor het eerst herzien in 2022 en kreeg in 2024 een nieuwe update. Op basis van de huidige inzichten en de opgave die we - samen met onze samenwerkingspartners - oppakken. Ons hernieuwde Koersplan beschrijft een **grote volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave**. Vanaf 2025 markeert het meer dan ooit het handelen vanuit het **perspectief van onze klanten**.

De ontwikkeling van het Koersplan

Als organisatie staan we voor een grote opgave op het gebied van nieuwbouw en verduurzaming en onze veranderende rol in de maatschappij. We hebben in 2023 onze 'visie op de organisatie' in beeld gebracht. Daaruit is een organisatiewijziging ontstaan. Die is gericht op een organisatie die krachtig genoeg is om de alle opgaven succesvol aan te kunnen blijven pakken. 2024 stond vervolgens in het teken van de interne organisatieveranderingen.

De voorbereidende werkzaamheden voor deze 'visie op de organisatie' gaven ons niet alleen input voor onze organisatie (de hoe), maar ook op

onze toekomstige koers (de wat). In verschillende sessies, met verschillende deelnemers vanuit de organisatie, hebben we vervolgens de afzonderlijke onderdelen uit ons Koersplan besproken. Tijdens een teambuildingsdag hebben we met het voltallige personeel een aantal stellingen doorgenomen. Tot slot leverde een zogenaamde dilemmasessie met de Raad van Commissarissen, plus een goedbezochte partnerdag met onze samenwerkingspartners nóg meer inzichten op.

Op basis van de vele gesprekken en ontmoetingen hebben we een 'totaalbeeld' opgesteld en het Koersplan verder aangescherpt. Het resultaat is een plan dat past bij de komende jaren vanaf 2025: het jaar waarin we in een vernieuwde organisatiestructuur aan de slag gaan met de uitwerking van onze herijkte strategische doelen.

Focus en prioriteiten

Behalve op de richting voor de komende jaren en het benoemen van onze strategische focus, gaan we ons nóg meer richten op keuzes die belangrijk zijn voor onze dienstverlening en klanten. Voor de nieuwe Koersplanperiode zetten we in op **uitbreiding van onze voorraad** met 800 sociale en 100 midden-segment-woningen.

Een blijvende ambitie is zorgen dat onze woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal is. We blijven inzetten op **verduurzaming in relatie tot betaalbaar wonen**. Ook staan we voor betaalbaar en **passend wonen en leefbare buurten en wijken**: een flinke uitdaging in de huidige samenleving.

Naast al die strategische doelen, beseffen we ook dat 'samenwerking' een sleutelbegrip wordt in de realisatie van onze ambities. Meer dan ooit moeten we als samenwerkingspartners schouder aan schouder staan om onze klanten de reikende hand te kunnen bieden.

Een gedragen plan

Onze huurdersorganisatie (Huurdersbelang Woonmeij), onze medewerkers, samenwerkingspartners en RvC leverden (ieder vanuit hun eigen expertise) input voor dit Koersplan. Daar zijn wij erg blij mee. Het heeft ons verrijkt en ervoor gezorgd dat er nu een breed gedragen plan ligt. We willen graag iedereen die betrokken was bij dit Koersplan bedanken voor hun bijdrage! We komen graag bij hen terug om de voortgang van onze koers toe te lichten, het gesprek er over te blijven voeren en waar nodig aan te scherpen.

Weet dat ons Koersplan niet in beton is gegoten. Samen met onze samenwerkingspartners herijken we het plan elke twee jaar. Omdat omstandigheden en inzichten nu eenmaal wijzigen is het nodig om sommige delen van de koers te verleggen of aan te scherpen. Monitoring en een kritische blik blijven daarom nodig.

Herijkt startpunt

De strategische koers is de kapstok voor de keuzes die we maken en de plannen die we hebben, zowel intern als voor de samenwerking met onze partners. We werken het Koersplan uit in jaarplannen en zetten het in als belangrijke input voor prestatieafspraken. Het plan is om vanuit ons herijkte startpunt vanaf 2025 weer 10 jaar vooruit te kijken naar wat ons samen te doen staat. Samen zorgen we ervoor dat nog meer beleefd wordt voor wie Woonmeij er is. Daarin nemen we onze verantwoordelijkheid. Samen met onze partners zijn we zichtbaar betrokken bij onze klanten en **samen zorgen wij voor prettig wonen**.

Mark Wonders
Directeur-bestuurder
Woonmeij





Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| | VOORWOORD → | 6 |
| 1 | INLEIDING → | 10 |
| | 1.1 Wie zijn wij, waar staan wij voor, waar gaan wij voor (missie)? | 12 |
| | 1.2 Hoe kijken we naar onze rol en onze maatschappelijke opgave (visie)? | 12 |
| | 1.3 Hoe stellen we onze klant centraal? | 12 |
| | 1.4 Kernwaarden | 13 |
| 2 | HART VOOR JOUW THUIS (MAATSCHAPPELIJKE WAARDE) → | 14 |
| | 2.1 Een actieve betrokkenheid van huurders | 15 |
| | 2.2 Passende woonlasten | 15 |
| | 2.3 Investeren in leefbaarheid | 16 |
| | 2.4 Passend wonen, welzijn, zorg | 18 |
| | 2.5 Wijkgericht werken | 20 |
| 3 | HART VOOR JOUW HUIS (VASTGOEDWAARDE) → | 22 |
| | 3.1 Voldoende woningen beschikbaar | 23 |
| | 3.2 Verduurzaming | 24 |
| | 3.3 Onderhoud en beheer van onze woningen | 26 |
| | 3.4 Vastgoedsturing | 29 |
| 4 | HART VOOR WOONMEIJ (ORGANISATIEWAARDE) → | 30 |
| | 4.1 Duurzaam op personeel | 31 |
| | 4.2 Digitale bedrijfsvoering | 31 |
| 5 | HART VOOR JOUW TOEKOMST (VERMOGENSWAARDE) → | 34 |

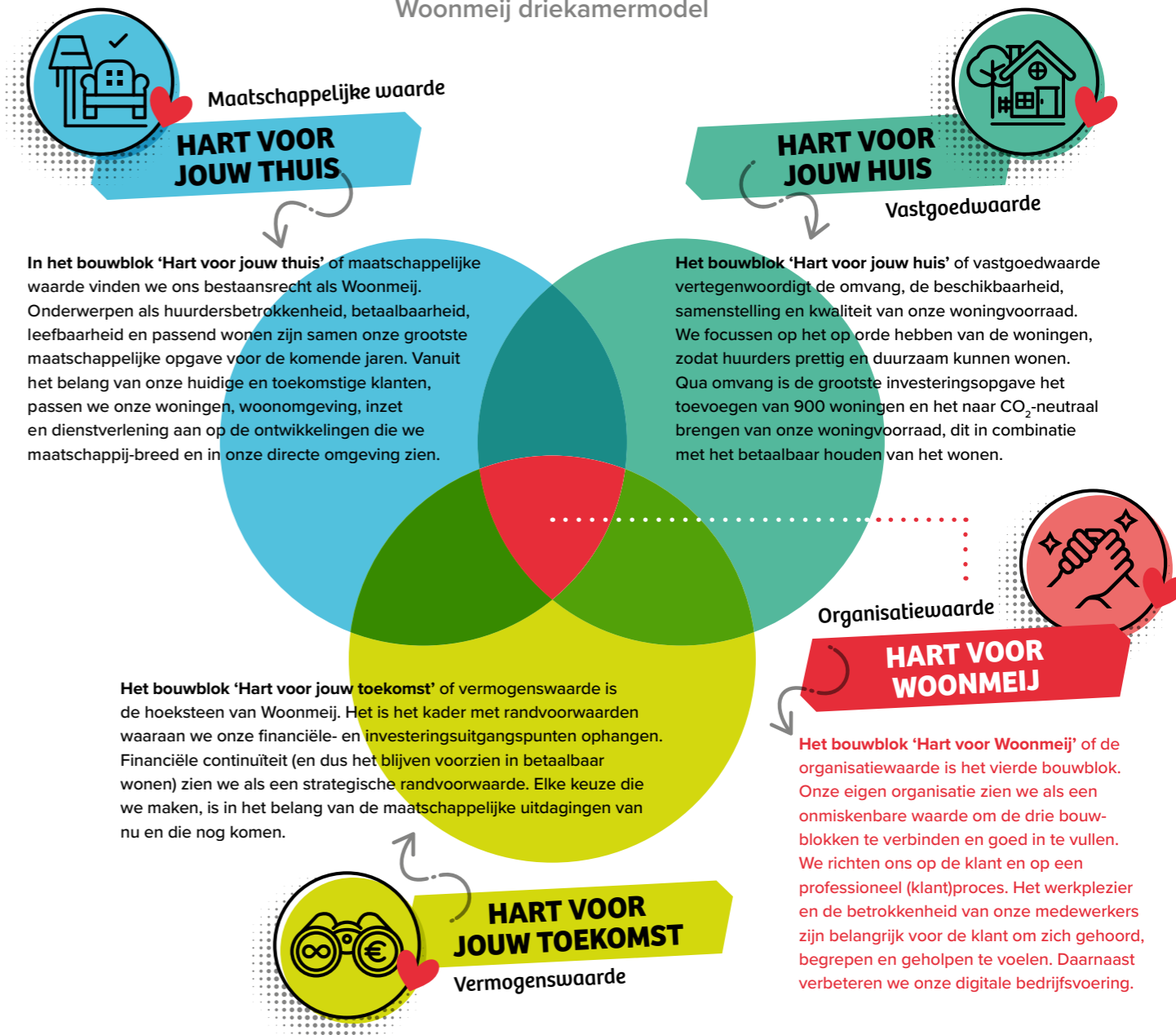
INLEIDING

In dit Koersplan geven we de koers aan voor de komende jaren: onze visie, focus én overtuiging. Onze visie werken we op een aantal onderdelen uit door concrete doelstellingen te benoemen. De koers die we uitstippelen wordt tastbaarder.

Voor het Koersplan gebruiken we het zogenaamde *driekamermodel*. In dat model is door middel van doorvertalingen een koppeling gemaakt met de krachtige Woonmeij pay-off 'Hart voor jouw wonen'. Het model geeft de maatschappelijke waarde (Hart voor jouw thuis), de vastgoedwaarde (Hart voor jouw huis) en de vermogenswaarde (Hart voor jouw toekomst) van ons beleid en onze investeringen weer. Als afgeleide van deze drie bouwblokken benoemen we graag de organisatiewaarde (Hart voor Woonmeij); deze bevestigt de professionalisering van de organisatie. Onze medewerkers zijn immers de verbindende factor binnen onze denkwijze.

**HART
VOOR
JOUW
WONEN**

Woonmeij driekamermodel



1.1 → **Wie wij zijn, waar wij voor staan en waar we voor gaan**

Samen zorgen we voor prettig wonen. Dat doen we voor mensen die daarin zelf niet kunnen voorzien. We bedienen het deel van de woningmarkt dat niet vanzelfsprekend of structureel onvoldoende door vrije marktwerking tot stand komt. Dat geldt niet alleen voor nieuwe woningen, maar ook voor bestaande woningen. Ook zorgen we voor woningen die beter aansluiten bij de (veranderende) vraag, zodat we prettig en passend wonen ook in de toekomst kunnen realiseren. We zijn er voor iedereen in elke kern binnen ons werkgebied, die van Woonmeij afhankelijk is om in zijn of haar woonbehoefte te voorzien.

1.2 → **Hoe kijken we naar onze rol en onze maatschappelijke opgave?**

Woonmeij is als woningcorporatie in de gemeenten Sint-Michiels-gestel en Meierijstad actief betrokken bij haar huurders en woningzoekenden. We zijn lokaal verbonden en open en transparant naar onze leden en belanghouders.

We zijn laagdrempelig toegankelijk voor onze huurders, woningzoekenden, Huurders Belang Woonmeij en de gemeenten, maar ook voor andere partijen waar we mee samenwerken. Wij zoeken die samenwerking omdat we ons realiseren dat 1+1 niet alleen 2 is, maar vaak ook 3. We staan voor betrouwbaarheid door te doen wat we zeggen. Daarnaast is Woonmeij de 'vanzelfsprekende partner'. Waar nodig leveren we maatwerk, gericht op de

individuele klant of klantgroep. En werken we altijd vanuit het belang van onze maatschappelijke opgave.

We hebben niet alleen een nieuwbouwopgave. Er wacht ons ook werk in het verbeteren, verduurzamen en levensloopgeschikter maken van woningen, plus het op orde houden van een prettige woonomgeving. We spelen in op de behoeftes van ouder wordende huurders die graag langer thuis willen wonen. Ook hebben we oog voor mensen die hulp nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Bovendien realiseren we ons dat het voor de kleinste kernen belangrijk is dat ook jongeren huisvesting vinden. Woonmeij laat zich zien in grote en kleine kernen, bij individuele huurders en in samenwerking met welzijns- en zorgpartijen in het lokale sociale netwerk.

Onze visie bestaat uit drie thema's. Ze onderstrepen onze rol in de maatschappij: **beschikbaar en betaalbaar, leefbaar en betrokken en duurzaam.** Ons ultieme doel is een prettige, passende woning en woonomgeving voor iedereen.

1.3 → **We stellen onze klant als volgt centraal**

We hebben dagelijks contact met onze huurders en woningzoekenden en zij met ons. Zij zijn onze klanten en vormen ons bestaansrecht. Ons doel is dat zowel het product (het wonen), als de wijze waarop we verhuren en alles wat daarbij komt kijken, klantvriendelijk is ingericht. Onze kernwaarden zijn het vertrekpunt voor hoe we omgaan met onze klant.

Onze klantvisie wordt gedragen door drie pijlers: **klantgericht werken, het betrekken van bewoners en samen met partners voor de klant én de wijk.**

Deze drie pijlers vormen de rode draad in hoe we omgaan met de klant en onze inspanningen vóór de klant. Dit betekent dat bij alle keuzes die wij (en onze partners) maken het huurderperspectief scherp in beeld is en wij streven naar een hoge klanttevredenheid.

De klanttevredenheid over onze dienstverlening scoort minimaal een 8

Maatwerk waar nodig

Zoveel mensen, zoveel wensen. Woonmeij biedt niet alleen standaardoplossingen voor woonwensen, maar heeft ook oog voor de veranderende woonbehoefte. Waar nodig leveren we maatwerk. We maken het verschil voor mensen en nemen de ruimte om verschillend om te gaan met situaties of individuele woonvraagstukken. We zoeken naar wat nodig is om mensen te helpen in hun woonsituatie. Dat doen we zowel met oog voor het belang van de individuele klant, als voor het belang van het collectief. Niet rigide zijn, maar bedenken welke

mogelijkheden een oplossing kunnen zijn.

1.4 → **Kernwaarden**

Constructieve samenwerking, een uitnodigende houding en opgavegedrevenheid zijn belangrijk voor Woonmeij. We staan dicht bij onze huurders en willen graag toegankelijk, aanspreekbaar en slagvaardig zijn. Wat wij doen en hoe, is afgestemd op de doelgroep, onze huurders en woningzoekenden. Het zijn de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven, zoals voldoende en gevarieerd aanbod en betaalbaarheid voor lage inkomens, die richting geven aan onze keuzes.

Vier kernwaarden bepalen ons denken en doen. We nemen onze **verantwoordelijkheid** (1) voor het werk dat we doen. We zijn **betrouwbaar** (2) en behandelen elkaar met **respect** (3), zodat iedere medewerker, klant en samenwerkingspartner zichzelf kan zijn. We zijn maatschappelijk betrokken en stellen de **klant centraal** (4). Dit betekent niet alleen een klantvriendelijke houding, maar vooral een klantgerichte houding. Als klant weet je wat je aan ons hebt en wat je van ons kan en mag verwachten.



KLANT
CENTRAAL



RESPECT



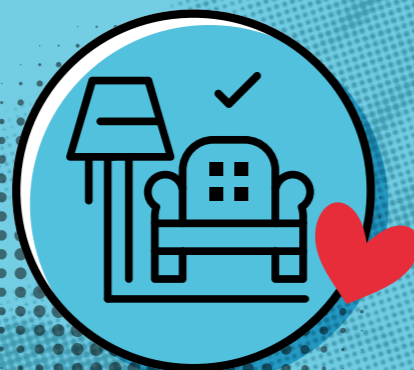
BETROUWBAAR



VERANTWOORDE-
LIJKHEID NEMEN

2

HART VOOR JOUW THUIS



MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

Woonmeij staat voor **samen zorgen voor prettig wonen**. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. We stellen onze bewoners centraal. Niet door uóór hen te denken, maar door samen mét hen te denken. Onze bewoners moeten betaalbaar en passend in een leefbare buurt kunnen wonen: dat is de maatschappelijke waarde waar wij als corporatie voor zorgen.

2.1 → Een actieve betrokkenheid van huurders

Goed contact met onze huurders is essentieel om de juiste keuzes te kunnen maken binnen ons werk. Het belang van de klant moet daarin goed vertegenwoordigd zijn en blijven. Om de participatie van onze huurders in de toekomst verder te vergroten, blijven we huurders betrekken bij de keuzes die wij maken. We investeren in het gesprek met huurders om te komen tot een goede **betrokkenheid** en **belangenbehartiging**.

Huurders geven de mate van betrokkenheid en inbreng bij de keuzes die we maken minimaal het cijfer 8

Om in verbinding te blijven met de behoefte van onze klanten en belanghouders, luisteren we en halen we input op in samenspraak met onze huurdersorganisatie. We willen graag weten welke onderwerpen zij belangrijk vinden. Die onderwerpen en de waardevolle feedback die we ontvangen, vertalen we in verbeteringen van onze dagelijkse dienstverlening en onze beleidskeuzes.

2.2 → Passende woonlasten

Voor al onze investeringen in en aan de woningen geldt dat de woonlasten van huurders niet mogen stijgen als gevolg van die investeringen. Sterker nog, het is ons doel om met de investeringen de huurder de mogelijkheid te bieden om de woonlasten zelf bewust terug te dringen. Een mooie manier om samen te zorgen voor **betaalbaar wonen**.

Huurders stimuleren we zoveel mogelijk om te wonen in een woning met woonlasten die passen bij hun inkomen. Een **passende huurprijs** draagt immers bij aan prettig wonen. Woonlasten bestaan echter niet alleen uit de maandelijkse huur, maar onder andere ook uit energielasten. Daar waar het binnen onze rol en bereik ligt, gaan we energiearmoede tegen. Duurzaamheidsinvesteringen beheersen of verlagen de woonlasten van onze huurders.



Dat draagt weer bij aan meer wooncomfort. We hanteren onderstaande uitgangspunten:

1. *Onze huren zijn afgestemd op de behoefte van onze doelgroep.*
2. *We verwachten van de overheid dat zij bijdraagt aan de inkomenskant van het vraagstuk van betaalbaarheid, zodat wij de huren optimaal kunnen inzetten als inkomsten die hard nodig zijn voor investeringen in betaalbaar wonen in de toekomst.*
3. *We zetten in op het terugdringen van de warmtevraag (en dus het energieverbruik). En streven naar een optimaal evenwicht tussen de investering in een woning, de maximale CO₂-reductie en het effect voor zoveel mogelijk huurders op betaalbaar wonen.*
4. *We creëren meer bewustwording met onze partners over energie- en woonlastenbesparing en bieden huurders daar meer inzicht in.*
5. *We zetten in op mogelijkheden om op en nabij onze woningen meer energie op te wekken en op te slaan. Dit is beter voor de energielasten van onze huurders. Daardoor worden we minder afhankelijk van politieke, economische of andere externe invloeden.*

6. *In ons sociale huurverhogingsbeleid, hanteren we landelijke afspraken als uitgangspunt. Als het nodig is bieden we maatwerkoplossingen, bijvoorbeeld wanneer huurders in de knel dreigen te komen met de huurbetaling.*

2.3 → Investeren in Leefbaarheid

Leefbare buurten en wijken vinden we belangrijk. Leefbaarheid gaat over de mate waarin een woning en de buurt/wijk aantrekkelijk en geschikt is om in te wonen. We willen dat mensen zich thuis voelen in hun woning en woon- en leefomgeving. Daarom werken we aan een **fijne leefomgeving**, aan **veerkrachtige wijken**, aan **binding** en aan **deelname en ontmoetingen tussen bewoners**. We willen aansluiten bij de behoeften en de beleving van de bewoners. Daarnaast geloven wij in regie van de bewoner. Regie in echt iets voor elkaar betekenen, in samen wonen en in zorgdragen voor elkaar en de woonomgeving.

Tegelijkertijd zien we de druk op onze wijken toenemen. Er is vaker sprake van overlast, complexe situaties en problematiek. Relatief meer mensen hebben nét dat beetje extra hulp nodig om in onze maatschappij mee te kunnen. Daarom blijven we onze rol pakken in het lokale woonmaatschappelijk werk. Dit kan zowel sociaal als fysiek een investering in de woonomgeving betekenen. We zien het als onze plicht en als een middel om de leefbaarheid in de wijken te behouden of te verbeteren.



We investeren als volgt in de leefbaarheid van de wijken en buurten:

1. *We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in onze buurten en wijken. We spreken ook onze huurders aan op hun eigen verantwoordelijkheid wat betreft 'schoon, heel en veilig' en op hun rol in het prettig samen wonen.*
2. *We dragen samen met de bewoners bij aan ontmoetingen in de buurt, omarmen initiatieven van huurders en bevorderen de onderlinge aanspreekbaarheid en zelfredzaamheid.*
3. *We investeren in een goede samenwerking met netwerkpartners in multidisciplinaire teams. We zijn een betrouwbare en actieve partner in plaatselijke netwerken.*
4. *Onze medewerkers hebben oog voor leefbaarheid op individueel niveau. Ze hebben zicht op wat er nodig is voor een prettige woonomgeving en durven buiten de gebaande paden te werken.*
5. *We dragen bij aan veerkrachtige wijken, door te kijken naar het aanbod van verschillende type woningen, faciliteiten en gerichte toewijzing van bewoners.*

6. *We weten aantoonbaar welke wijken het meest kwetsbaar zijn en werken gericht aan verbetering van de leefbaarheid. Dat doen we altijd samen met de bewoners en onze partners (gemeente, welzijn en zorg).*
7. *In kleine kernen starten we met een pilot gericht op kernbinding bij toewijzing van woningen.*

2.4 → Passend wonen, welzijn en zorg

We staan voor een grote maatschappelijke opgave: een wooncrisis. Daarbij ligt de sleutel tot verbetering niet alleen bij het toevoegen van woningen. Het is belangrijk om in onze bestaande woningvoorraad de mogelijkheden voor passend wonen met welzijn en zorg te vergroten.

Slaagkansen (qua inkomen, leeftijd en huishoudgrootte) van actief woningzoekenden zijn meer in evenwicht

We verhuren de woningen die vrijkomen op verschillende manieren. Op die manier vergroten we de slaagkansen van verschillende groepen.

We hanteren onderstaande uitgangspunten:

1. *Om spoedzoekers en jongeren te helpen bij het vinden van een woning, verhuren we een deel van ons woningaanbod via loting. Van de woningen die we adverteren, verhuren we minimaal 70% aan reguliere doelgroepen, waarvan een kwart via loting.*
2. *We zorgen voor huisvesting bij spoedsituaties en voor bijzondere doelgroepen. We bewaken daarbij het belang van de reguliere woningzoekenden door maximaal 30% van de beschikbaar komende woningen met voorrang toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.*

Om bovenstaande doelstelling te bereiken, hanteren we onderstaande uitgangspunten:

1. *We gaan voor een duurzame samenwerkingsrelatie met gemeenten, welzijns- en zorgpartners. Samen kijken we naar de toekomstige woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Waar nodig investeren we in het ontwikkelen en realiseren van nieuwe vormen van samen wonen en samen zorgen.*

80% van onze huurders ervaart hun woning als passend qua levensfase, mogelijkheden en behoefte

2. *We dragen bij aan (langer zelfstandig) wonen mét zorg, wonen bij zorg en inclusieve wijken. Dit doen we door woning- en complexaanpassingen te doen. Ook zetten we in op passend aanbod bij bestaande zorg en zorgwoningen.*
3. *We zetten woonbegeleiding in om te adviseren op basis van levensfase, woonsituatie en inkomen. Ook helpen we bij het creëren van een passende woonsituatie en het creëren van doorstroming op de woningmarkt.*

2.5 → Wijkgericht werken

Zorgen voor passend wonen kunnen we niet alleen. Passend wonen met oog voor welzijn en zorg, kunnen we alleen realiseren met onze partners en de bewoners zelf. Wijken en buurten verschillen van elkaar. Die verschillen vragen om een eigen passende aanpak. Een opgave die we als samenleving op moeten pakken.

Woonmeij is een zorgzame corporatie en daarmee een belangrijk onderdeel in het geheel. Door samen wijkgericht te werken, kunnen we betere keuzes maken over het (inzetten van het) bezit dat we hebben en toevoegen. Maar ook over hoe we investeren in woonmaatschappelijk werk. Zo verbeteren we welzijn, maken we zorg mogelijk en laten we mensen zo lang mogelijk prettig en passend thuis wonen. **Onze rol in wijkgericht werken op het gebied van wonen, welzijn en zorg pakken we altijd sámen met onze partners op.**

Hierbij hanteren we onderstaande uitgangspunten:

1. *We hebben een aanjagende rol in het wijkgericht werken met onze partners.*
2. *We streven naar het opstellen van gezamenlijke wijkvisies. Op basis daarvan kunnen we waar nodig woningen en wijken anders inrichten en nog beter onze rol pakken.*

3. *In samenwerking met onze partners zorgen we voor ontmoetingsmogelijkheden in de wijk om de sociale binding tussen bewoners te stimuleren of te ondersteunen.*



3

HART VOOR JOUW HUIS



VASTGOEDWAARDE

We hebben het al genoemd: Woonmeij staat voor samen zorgen voor prettig wonen. Voor ons telt iedere huurder, woningzoekende én elk dorp binnen ons werkgebied. We bouwen voldoende nieuwe woningen en onderhouden en verduurzamen onze bestaande woningvoorraad. Dit samen vormt de vastgoedwaarde van Woonmeij.

Van 2025 t/m 2034 breiden wij onze woningvoorraad uit met 800 passende sociale huurwoningen, verspreid over alle kernen waar wij woningen bezitten

3.1 → **Voldoende woningen beschikbaar**

Een belangrijke taak voor ons is het vergroten van het aanbod van passende woningen. We richten ons hierbij onder andere op het **niet verder op laten lopen van de wachttijd** van actief woningzoekenden. Dat doen we door 800 sociale huurwoningen op basis van de demografische prognoses tot en met 2034 toe te voegen. We realiseren voldoende sociale huurwoningen, maar sluiten onze ogen niet voor de knelpunten in het **middensegment**. Daarom breiden we de woningvoorraad verder uit met 100 woningen voor huishoudens met een middeninkomen. We zien een mooie kans om het sociale segment te versterken met meer oog voor het middensegment. We maken voldoende passende woningen beschikbaar op basis van onderstaande uitgangspunten:

1. We bouwen naar behoefte en zoveel mogelijk doelgroep-onafhankelijk.
2. We bouwen woningen in alle kernen van ons werkgebied.
3. Onze portefeuillestrategie is gebaseerd op een duurzame voorraad in combinatie met de benodigde groeiopgave.
4. We voegen verplaatsbare en/of modulaire woningen toe aan onze voorraad en creëren meer flexibiliteit voor de toekomst.
5. We zijn kritisch op projecten die aangeboden worden met betrekking tot omvang, prijs, type en locatie, omdat onze ontwikkelportefeuille inmiddels goed gevuld is.
6. We zien het als maatschappelijk belang om voor de doelgroep met een middeninkomen, woningen aan te bieden naast het huidige gereguleerde aanbod.
7. In beginsel beperken we de verkoop van sociale huurwoningen. We zetten de verkoop wel gericht in om een bereikbaar middensegment te creëren en de doorstroming te bevorderen. Daarnaast kopen we woningen die in het verleden zijn verkocht met verkoop-onder-voorwaarden terug en voegen ze toe aan de sociale voorraad, of maken ze beschikbaar voor het middensegment.

8. We zoeken vroegtijdig de **strategische samenwerking** met gemeenten, collega-corporaties en ketenpartners om gezamenlijk in te kunnen stappen bij ontwikkelingen.

Van 2025 t/m 2034 breiden wij onze woningvoorraad uit met minimaal 100 woningen voor huishoudens met een middeninkomen

3.2 → Verduurzaming

De verduurzamingsopgave en energietransitie klopt inmiddels bij onze 5.300 huurwoningen op de deur. We werken aan een duurzame wereld. Daarnaast draagt een duurzame woning bij aan het wooncomfort van onze huurders en aan het beperken van hun woonlasten. De concrete langetermijndoelstelling voor 2050 is het **CO₂-neutraal maken** van de woningvoorraad. Dat doen we vanuit drie pijlers: energiereductie, circulariteit en biodiversiteit/klimaatadaptatie.

We stimuleren **bewustwording bij onze huurders**. Daarbij vinden we aansluiting bij onze projecten

of projecten van partners. Huurders **nemen we mee** in de voorbereiding en tijdens ingrijpende verduurzamingswerkzaamheden. **We vertellen** wat de werkzaamheden inhouden, wat de impact is, welke voordelen het geeft en welke aandacht het vraagt in het bewonen van de verduurzaamde woning. Dit doen we om een positief effect van de investering te realiseren op zowel het klimaat, als op de portemonnee van de huurder. Daarbij monitoren we of de energiereductie en -besparing op de woonlasten daadwerkelijk wordt behaald.

Energiereductie

Tot en met 2030 reduceren we **de energievraag** van onze bestaande woningen en onze organisatie met 30%. We optimaliseren onze aanpak de komende jaren en zetten maximaal in op **no regret-investeringen**: dit zijn investeringen die opleveren, in de zin van bijvoorbeeld de levensduur van een woning, ongeacht de mate van klimaatverandering. Daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

Van 2019 t/m 2030 reduceren wij de CO₂-uitstoot van Woonmeij en onze woningen met 30%

In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen minimaal label C (excl. monumenten)

1. De juiste investeringen op het juiste moment, met oog voor latere (on)mogelijkheden.
2. We streven naar de isolatiestandaard en stemmen onze werkzaamheden af op cyclisch onderhoud.
3. Het uitgangspunt voor de bestaande woningvoorraad is het aanpakken van de schil op het juiste niveau van isolatie. Daarbij houden we rekening met de 'Transitievisie Warmte' van de gemeenten en onze portefeuillestrategie.

Energiearmoede komt met name voor bij mensen met een lager inkomen in woningen met een laag energielabel. Deze combinatie vergroot de financiële en sociale kwetsbaarheid. Om energiearmoede te beperken, hebben we als doel om in 2028 geen woningen met een energielabel slechter dan label C te hebben. Ook blijven we de kwetsbaarheid van huurders als gevolg van energiearmoede **klantgericht en vraaggestuurd** aanpakken.

Circulariteit

Om de klimaatimpact van ons handelen verder te beperken, zetten we nog meer in op het gebruik van circulaire materialen. Het inzetten op klimaat-neutrale en circulaire materialen is een uitgangspunt dat we gebruiken in onze aanbestedingsprocedure en in ons inkoopbeleid. Daarnaast reserveren we **2% van de investeringen** van vastgoedprojecten voor biobased en circulair materiaal.

We zijn 50% circulair in 2034 en worden 100% circulair in 2050

Biodiversiteit en klimaatadaptatie

We stellen onszelf geen doel voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. We sluiten aan bij projecten/ investeringen van de gemeenten en de gezamenlijk te bereiken resultaten. Het verbeteren van de biodiversiteit in de directe leefomgeving levert een positieve bijdrage op het gebied van gezondheid, welzijn en het geluksgevoel. Als de leefomgeving klimaat-adaptief is, zijn de risico's op problemen door gevolgen van klimaatverandering kleiner. Door kritisch te blijven kijken naar wat wij als Woonmeij kunnen **bijdragen aan het grote geheel**, dragen wij ons steentje bij aan het verbeteren van

de biodiversiteit en de klimaataanpassing van de leefomgeving.

3.3 → Onderhoud en beheer van onze woningen

Onze klanten moeten in en rond onze woningen fijn kunnen leven en wonen. De **kwaliteit van onze woningen** en de **tevredenheid van de huurders** over de woning zijn de belangrijkste waarden van ons onderhoudsprogramma.

We zorgen als volgt voor goed onderhouden woningen:

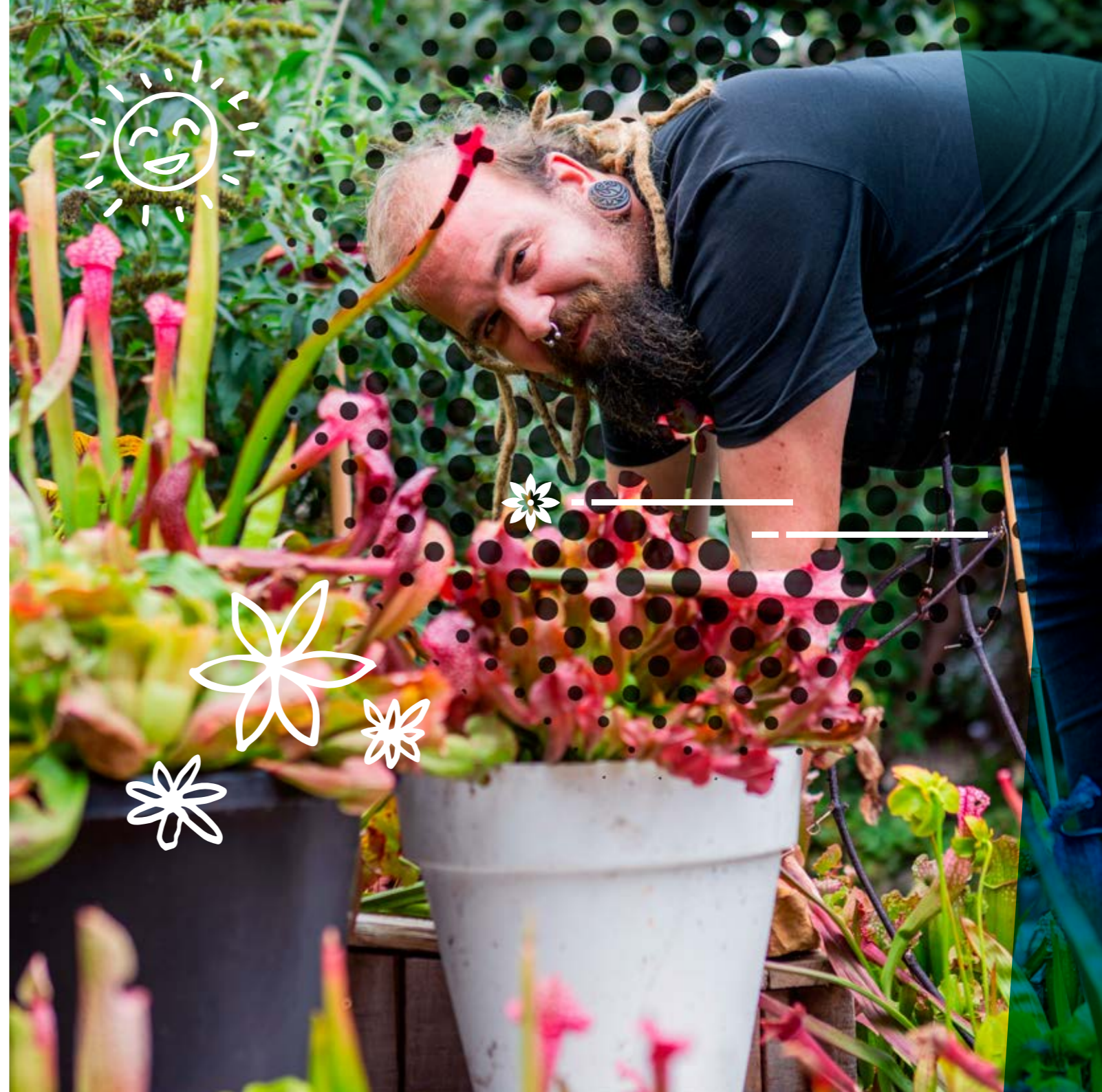
1. *We investeren in een duurzame samenwerking met onze ketenpartners.*
2. *We kennen onze woningen en de data en informatie met betrekking tot ons woningbezit is op orde.*
3. *We weten hoe onze huurders de kwaliteit van de woning ervaren.*
4. *We zetten in op resultaatgericht opdrachtgeverschap.*
5. *Onze **onderhoudsdienst** en onze **ketenpartners** zijn het gezicht van Woonmeij.*

Voor de uitvoering van het onderhoudsprogramma gaan we door op de ingeslagen weg. We willen **in samenwerking met collega-corporaties** nog meer

De kwaliteitsstaat van onze woningen is geobjectiveerd goed en voldoet aan een score van 3 of beter conform de NEN 2767 en aan de basiskwaliteit

aan kennisontwikkeling doen. Ook zetten we onze (vaste) ketenpartners vaker bij projecten in, via een verdere intensivering van **kennisontwikkeling en ketensamenwerking**. Onze ketenpartners begrijpen dat wij een langdurige relatie hebben met onze huurders en vormen - samen met onze medewerkers - het gezicht van Woonmeij.

Wij verwachten van onze ketenpartners dat zij ons vroegtijdig meenemen in de innovaties en meest geëigende toepassingen van installaties en in het renovatie- en onderhoudswerk. Met name de aandacht voor de klant, focus op de woonlasten en kostenefficiëntie vinden we daarbij erg belangrijk. Samen kunnen we bovendien iets betekenen voor mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Wij zijn scherp en kritisch op onze partners en zetten in op een **duurzame samenwerking**.





3.4 → Vastgoedsturing

Het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad is een extreem grote uitdaging die onze financiële ruimte te boven gaat. Zeker gezien de huidige kennis en het gebrek aan opbrengstmogelijkheden. Het goede nieuws is dat bij verduurzaming het mes aan twee kanten snijdt: verduurzaming verlaagt de woonlasten én beperkt onze impact op het klimaat. Daarom zetten we in op een zo optimaal mogelijke investering in verduurzaming.

De komende jaren zetten we de volgende stappen:



1. We stemmen de verduurzamingsinvestering af op integrale assetmanagementdoelen.
2. We stemmen onze investeringen af op de 'Transitievisie Warmte' van de gemeenten, daar waar de **lokale regierol** voor CO₂-neutraal wonen in 2050 ligt.
3. We stemmen onze investeringen en pilots af op kansen op de markt.
4. We stemmen het verduurzamingsmaatregelenpakket af op de toekomstige warmtebron en geven in beginsel voorrang aan investeringen met terugverdienpotentie.
5. We zoeken naar de **optimalisatie in onze programmering** en streven naar kostenminimalisatie van de noodzakelijke maatregelen.

4

HART VOOR WOONMEIJ



ORGANISATIEWAARDE

Klanttevredenheid, een professionele organisatie die klaar is voor de toekomst en betrokken medewerkers: het zijn de belangrijke pijlers onder onze organisatie. Gedragen door deze pijlers, verbeteren wij ons stapje voor stapje. We investeren in onze medewerkers en teams, zodat zij zich kunnen blijven ontwikkelen. Zij vertalen de snelle (digitale) veranderingen om ons heen naar betekenis voor onze klanten en onze organisatie. Dit vormt de organisatiewaarde van Woonmeij.

Onze medewerkers zijn ons grootste goed. Zij zijn er voor de huurders en zorgen ervoor dat Woonmeij een professionele organisatie is en blijft. We doen er alles aan om een organisatie te blijven waar het prettig werken is. Een organisatie ook die zich blijft ontwikkelen. Het draagt bij aan het aanpassingsvermogen van de medewerker: essentieel in een wereld die voortdurend verandert en onvoorspelbaar is.

4.1 → Duurzaam op personeel

Hoewel onze focus weliswaar extern gericht is, betekent dat niet dat er geen aandacht is voor wat er intern plaatsvindt. De **tevredenheid en gedrevenheid van onze medewerkers** is immers de aanjager voor de klanttevredenheid en 'het gezicht' van Woonmeij naar buiten toe. Het wordt steeds belangrijker om medewerkers duurzaam in te zetten. Deels omdat de krapte op de arbeidsmarkt aanhoudt en deels omdat er verschillen kunnen zijn tussen arbeidsgeneraties. Met een duurzaam personeelsbeleid en het bewegen naar elkaar-aanvullende-competenties tussen jonge en oudere medewerkers, zien wij in deze verschillen juist kansen. Dat geldt ook voor bijvoorbeeld een flexibele houding ten opzichte van tijds- en plaatsafhankelijk werken.

Tegelijkertijd verwachten we van medewerkers dat ze zelf ook initiatief nemen voor hún **duurzame ontwikkeling en inzetbaarheid**. Leidinggevenden reflecteren, initiëren en faciliteren de medewerkers bij deze ontwikkeling. We zorgen dat ze zich veilig en gehoord voelen, en maken hen bewust van de huidige en toekomstige risico's die bij (digitaal) werken horen.

Persoonlijke en teamontwikkeling stimuleren we ook, bijvoorbeeld door procesverantwoordelijkheid en verbeteringsgericht werken bij de teams zelf te organiseren. Niet alleen wat betreft vakinhoudelijke kennis, maar ook wat betreft het zelf organiserend

*Onze medewerkers-
betrokkenheid scoort
een 9*

vermogen, het eigenaarschap en het kunnen denken in kansen en uitdagingen. Medewerkers en teams kennen en begrijpen elkaar en werken samen voor de klant. Leidinggevenden en directie helpen medewerkers om professionals te zijn en om successen samen te vieren.

4.2 → Digitale bedrijfsvoering

In de periode 2025 -2026 geven we **prioriteit aan een betere datakwaliteit en een hoger niveau van functionele informatiebeschikbaarheid** richting de klantvraag en de keuzes wat betreft de inzet van ons vastgoed. We gaan voor een nog betere integratie en vereenvoudiging binnen de ICT-oplossingen die er nu zijn. Alles wat we verbeteren is gericht op het belang van de klant en op het verbeteren van onze bedrijfsvoering.

De snelheid en groeiende afhankelijkheid van digitale ontwikkelingen is groot. Daarom kiezen we voor een hechtere IT-samenwerking met collega-corporaties. We richten ons op marktkracht, capaciteit en kennis. Innovatie en digitalisering

zijn belangrijk om onze dienstverlening verder te ontwikkelen en onze maatschappelijke doelstellingen te kunnen realiseren. De behoefte van onze klantengroepen staat daarbij voorop. Bij verdere digitalisering zetten we in op het **gebruiksgemak van de klant**.

Behalve het verder professionaliseren **van processen naar digitale werkstromen**, digitaliseren we met name om de beschikbaarheid en beheersbaarheid van informatie te vergroten. Daarnaast gaan we steviger aan de slag met intern en extern beschikbare informatie. Deze data ondersteunen steeds meer de besluitvorming op strategisch en beleidsmatig niveau. We investeren om een lerende organisatie te kunnen zijn. En we investeren in het innovatief vermogen en de IT-zelfredzaamheid van onze medewerkers.

De **beschikbaarheid, kwaliteit en beveiliging van data en informatie** wordt steeds belangrijker. Het creëert de noodzaak om daar binnen de organisatie een professionele invulling aan te geven. Samen met collega-corporaties kopen we ICT-diensten en systemen in en maken we ons sterk voor de juiste richting om op verder te ontwikkelen.



5

HART VOOR JOUW TOEKOMST



VERMOGENSWAARDE

Onze maatschappelijke opgave is niet alleen de kern van wie we zijn als organisatie, maar ook waarom we dat zijn. Van ons mag worden verwacht dat we ons volkshuisvestelijk vermogen hier voor inzetten. Woonmeij heeft een **gezonde financiële uitgangspositie**. We kunnen de geuraagde maatschappelijke investeringen dragen. Deze zijn de komende jaren echter fors: we teren snel in op onze bestaande investeringscapaciteit. Dit sluit aan bij wat er op dit moment landelijk (politiek), regionaal (woningmarkt) en lokaal (gemeenten, lokale partners en woningzoekenden) van ons wordt verwacht.

Onze investeringsruimte zetten we daarom vooral de komende 10 jaar flink in. Simpelweg omdat we daar als woningcorporatie voor bestaan: een betaalbare en passende woning voor iedereen die daar zelf niet in kan voorzien. Wij voelen ons niet alleen verantwoordelijk voor de investeringen voor de komende 10 jaar, maar ook voor de nog onbekende uitdagingen die we over 25 of 40 jaar mogen verwachten. Het **continuïteitsprincipe** op korte en lange termijn blijft hierbij een absolute strategische randvoorwaarde.

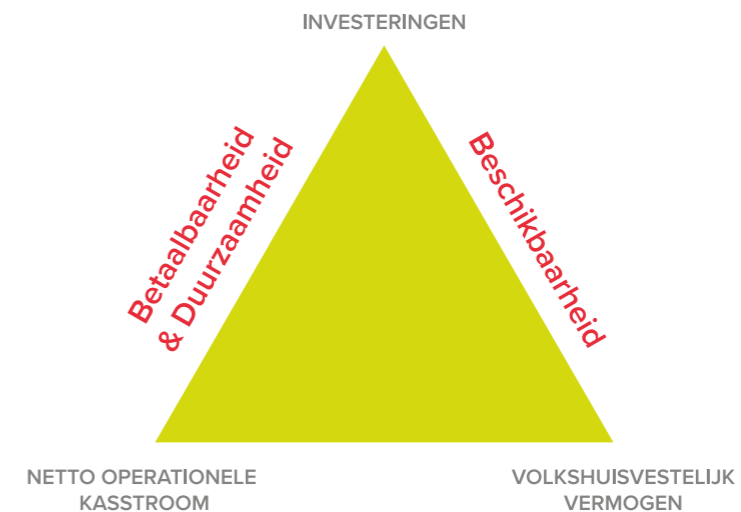
We kiezen bij investeringsafwegingen primair voor beschikbaarheid en betaalbaarheid (inclusief

woonlasten), de verduurzaming van onze woningen volgt daarop. Onze financiële kaders sluiten aan bij de gebruikelijke kaders in onze sector.

Het verantwoord inzetten van ons vermogen doen we aan de hand van het duurzaam verdienmodel van Woonmeij. Samengevat ziet dat er als volgt uit:

- In beginsel het volkshuisvestelijk vermogen inzetten voor voldoende betaalbare woningen (nieuwbouw en aankoop);
- De jaarlijkse operationele kasstroom inzetten voor betaalbaarheid en verduurzaming.

Balans vanuit (tussen) drie invalshoeken



Op zoek naar financiële ruimte

De grote investeringsopgave in beschikbaarheid en duurzaamheid vraagt veel van onze investeringsruimte en financiële middelen. De opgave om 900 woningen toe te voegen is haalbaar binnen de financiële mogelijkheden van onze corporatie. Het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad zien we met de huidige kennis en het gebrek aan opbrengstmogelijkheden, als een extreem grote uitdaging. Een die onze financiële ruimte te boven gaat. Overigens is dit bij veel woningcorporaties het geval.

Het duurzame verdienmodel van de sector staat onder druk. De rente stijgt, de exploitatie- en beheerkosten plus de grote maatschappelijke opgave vragen meer van ons dan we aankunnen. Om ook over 10 jaar nog een gezonde bedrijfsvoering te hebben, gaan we **actief op zoek naar toekomstige investeringsruimte**. We optimaliseren de aanpak van de verduurzaming door de programmadiversiteit in investeringen op vastgoedcomplexniveau te vergroten. Het reële toekomstbeeld van het vastgoed in combinatie met de verduurzamingsvisie op gebiedsniveau van gemeenten, wordt nog bepalender voor de keuzes die we maken.

Aanvullend starten we met een **strategische heroverweging** over wat bijvoorbeeld verkoopstrategieën of onderhoudsbeleid kunnen bijdragen aan het behalen van strategische

langetermijndoelen. Als het nodig is verlenen we de termijn van onze meerjaren-scenario's. Op basis van wat we daarvan leren, zijn we zelfs bereid om de realisatie van onze middellangetermijndoelen te temporiseren.

Een eventuele temporisering staat daarbij altijd in het teken van het borgen van een duurzaam en evenwichtig financieel perspectief. Uiteindelijk willen we elke euro op korte en lange termijn zo goed mogelijk inzetten. Ons uitgangspunt is dat zoveel mogelijk huurders op korte en lange termijn voordeel moeten hebben van onze aanpak. Immers, ook dat betekent **samen zorgen voor prettig wonen**.

Koersplan 2025-2034

SAMEN ZORGEN VOOR PRETTIG WONEN

8+

Huurders geven de **mate van betrokkenheid** en inbreng bij de keuzes die we maken minimaal het cijfer 8

Slaagkansen (qua inkomen, leeftijd en huishoudgrootte) van actief woningzoekenden zijn **meer in evenwicht**



9

Onze **medewerkersbetrokkenheid** scoort een 9



8+

De **klanttevredenheid** over onze dienstverlening scoort minimaal een 8



80%

80% van onze huurders **ervaart hun woning als passend** qua levensfase, mogelijkheden en behoefte

HART VOOR JOUW THUIS

HART VOOR WOONMEIJ

HART VOOR JOUW TOEKOMST

HART VOOR JOUW WONEN

MINIMAAL LABEL C

In 2028 hebben alle door te exploiteren woningen **minimaal label C** (excl. monumenten)

HART VOOR JOUW HUIS

Vastgoedwaarde

Organisatiewaarde

Vermogenswaarde



900+

Van 2025 t/m 2034 breiden wij onze **woningvoorraad uit** met 900+ woningen. Waarvan minimaal 100 woningen voor huishoudens met een middeninkomen. En 800 passende sociale huurwoningen, verspreid over alle kernen waar wij woningen bezitten.



NEN 2767

De **kwaliteitsstaat** van onze woningen is geobjectiveerd goed en voldoet aan een **score van 3 of beter** conform de NEN 2767 en aan de basiskwaliteit



We zijn **50% circulair in 2034** en worden 100% circulair in 2050



50%

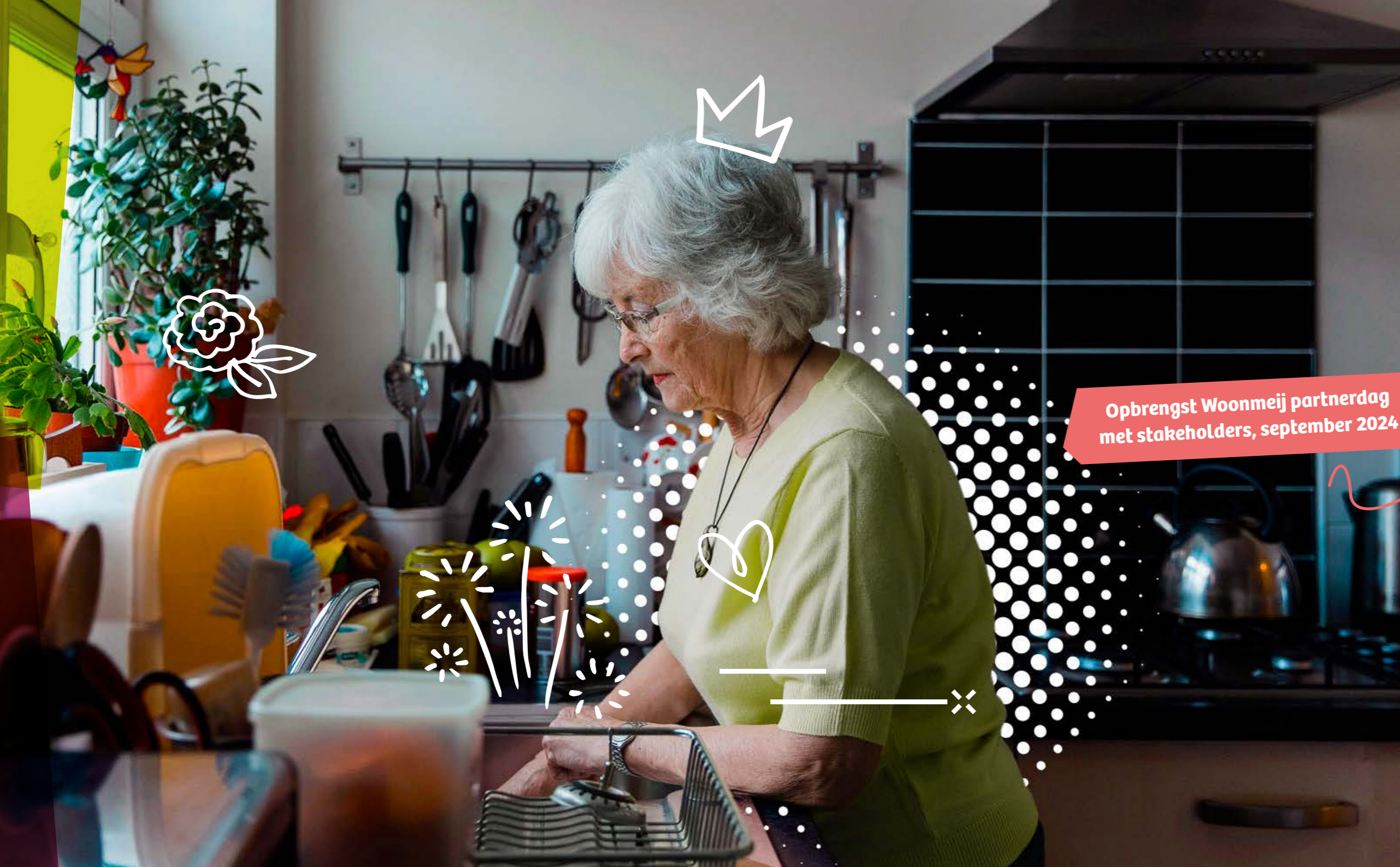


-30%

Van 2019 t/m 2030 **reduceren wij de CO₂-uitstoot** van Woonmeij en onze woningen met 30%



Scan de QR-codes voor meer informatie, data en voortgangsrapportages over de doelstellingen uit dit Koersplan.



Opbrengst Woonmeij partnerdag met stakeholders, september 2024





Colofon

Koersplan 2025-2034

© 2025 Woonmeij - alle rechten voorbehouden

'Samen zorgen voor prettig wonen' is het koersplan 2025-2034 van Woonmeij.

Uitgever: Woonmeij, Meierijstad

Ontwerp: Flavory ink

Tekst: Woonmeij, Puik Verhaal

Eindredactie: Sarah van Ingen



**SAMEN
ZORGEN
VOOR
PRETTIG
WONEN**



Dank voor je interesse in ons Koersplan. Wil je een keer met ons in gesprek over onze samenwerking en hoe we samen kunnen zorgen voor prettig wonen? Kom gerust een keer langs. De koffie staat klaar!
Mark Wonders

jouw
**HART
VOOR
WONEN**