



ESG rapportage

2025



Inhoudsopgave

1	Waarom kiest Woonkwartier voor ESG?	3
----------	--	----------

2	Onze ESG-strategie	6
----------	---------------------------	----------

	3	Environment	9
	3.1	E1 Klimaatverandering	10
	3.2	E4 Biodiversiteit	16
	3.3	E5 Circulariteit	19

	4	Social	23
	4.1	S1 Eigen personeel	24
	4.2	S3 Betrokken gemeenschappen	29
	4.3	S4 Bewoners en woningzoekenden	32

	5	Governance	36
	5.1	G1 Goed bestuur	37



Waarom ESG



Onze ESG-strategie



Environment



Social



Governance

1. Waarom kiest Woonkwartier voor ESG?

Duurzaamheid staat bij Woonkwartier hoog op de agenda. Voor ons gaat dit verder dan alleen het verduurzamen van onze woningen. Duurzaamheid heeft betrekking op mens, milieu en maatschappij. We streven naar een evenwicht tussen ecologische, sociale en economische belangen, zodat de keuzes die Woonkwartier maakt op lange termijn goed zijn voor alle belanghebbenden. Hoe we hier concreet invulling aan geven, laten we zien aan de hand van de ESG-thema's.

ESG staat voor **Environmental Social Governance** en vormt een raamwerk voor het beperken van milieubelasting, het versterken van maatschappelijke verantwoordelijkheid en het borgen van goed bestuur.

Ons doel is ervoor zorgen dat onze woningen, wijken en kernen toekomstbestendig zijn, bewoners zich thuis blijven voelen en we als organisatie een aantrekkelijke en betrouwbare werkgever blijven. Het werken met ESG geeft ons richting en sluit aan bij Europese ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheidsverslaglegging.

De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) is een EU-richtlijn die organisaties verplicht te rapporteren over hun duurzaamheidsprestaties. De inhoud en vorm van deze rapportage worden bepaald en gestandaardiseerd door de European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Daarbij vormen de ESG-thema's de kapstok waarlangs deze rapportage wordt gestructureerd. Voor woningcorporaties geldt deze verplichting (nog) niet. Toch voelen wij ons gemotiveerd om hiermee aan de slag te gaan.

Als maatschappelijke organisatie voelen we sterk de verantwoordelijkheid om ons hiervoor in te zetten. Klimaatverandering raakt immers niet alleen onze organisatie, maar ook juist onze bewoners. Bovendien vervullen we een cruciale rol in het aanpakken van maatschappelijke opgaven, zoals het woningtekort, de klimaatverandering, vergrijzing, het ondersteunen van kwetsbare bewoners en het inspelen op een krappe arbeidsmarkt.

Samen met bewoners en partners in onze wijken en kernen, bouwen we aan een duurzame toekomst waarin mensen gedijen en samenleven. Zodat onze bewoners een plek hebben waar ze zich thuis voelen – in hun woning en in de buurt. Daar zetten we ons elke dag met hart en ziel voor in.

ESG als kans

Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Een woning is geen losstaand object, maar onderdeel van een bredere fysieke en sociale leefomgeving. Dat is ons rentmeesterschap: verantwoordelijkheid dragen voor wat we nu bouwen en beheren, met respect voor de generaties na ons.

ESG biedt een kader om de sociaalmaatschappelijke impact hiervan in beeld te brengen en het resultaat daarvan intern en extern te communiceren. Het helpt ons deze inzet meetbaar en zichtbaar te maken.

Bovendien is een ESG-strategie een kompas voor lange termijn-waardecreatie. Het geeft ons meer inzicht in risico's en kansen, waardoor we hier beter op kunnen inspelen en slimme (investerings)keuzes kunnen maken.

Door nu aan de slag te gaan, houden we zelf de regie en zorgen we voor een toekomstbestendige organisatie door het creëren van een integraal beeld van ons beleid in duurzaamheid, onze maatschappelijke impact en verantwoord bestuur.

ESG zorgt intern voor betere sturing en verantwoording op onze sociaal-maatschappelijke en duurzaamheidsambities, en maakt dit extern transparant voor stakeholders, zoals gemeenten, bewoners en toezichthouders.

Social Development Goals

Onze ESG-thema's zijn naast de nationale maatschappelijke uitdagingen gebaseerd op de **Sustainable Development Goals** (SDG's). Dit zijn 17 doelen, opgesteld door de Verenigde Naties in 2015, om in 2030 een duurzamere wereld gerealiseerd te hebben. We hebben in ons Koersplan 2025-2028 beschreven aan welke 9 SDG's wij een bijdrage leveren. Deze staan hieronder weergegeven. In dit ESG-verslag lichten we onze bijdrage aan deze SDG's nader toe.





Environment

Social

Governance



Waarom ESG



Onze ESG-strategie



Environment



Social



Governance

2. Onze ESG-strategie

Om ESG binnen Woonkwartier te borgen, is het verankerd in een meerjarig programma met een multidisciplinaire werkgroep. De eerste stap in 2025 was het vergroten van kennis over en betrokkenheid bij ESG. Daarbij is gestart met bewustwording: wat is ESG precies en wat betekent het voor onze organisatie?

Vervolgens is de ESG-strategie opgesteld en voerden we een **dubbele materialiteitsanalyse (DMA)** uit om te bepalen welke duurzaamheidsthema's voor Woonkwartier het meest relevant zijn. Dubbele materialiteit betekent dat we de organisatie bekijken vanuit twee invalshoeken: van buiten naar binnen, en van binnen naar buiten. Dat eerste heet de **financiële materialiteit**. Daarbij wordt gekeken naar de financiële impact van duurzaamheidsrisico's en -kansen voor Woonkwartier. Een voorbeeld hiervan is dat we als gevolg van hittestress onze woningen moeten aanpassen. Wat is de financiële impact van deze aanpassing en wat is de kans dat dit risico zich voordoet? Hoe groter de impact en hoe hoger de kans, hoe materiëler het thema.

Als Woonkwartier hebben we ook invloed op onze omgeving. Dit heet **impact materialiteit**. Een voorbeeld hiervan is dat we door het plaatsen van vleermuiskasten zorgen voor het behoud van de biodiversiteit. Hoe hoog is deze impact op onze omgeving en wat is de kans dat we die realiseren? Hier geldt ook: hoe groter de impact en hoe hoger de kans, hoe materiëler het thema.

Deze DMA is uitgevoerd op basis van de Aedes methodologie. Hierbij zijn medewerkers en de Raad van Advies als belangrijkste stakeholders betrokken. In de toekomst willen we meer stakeholders betrekken en de DMA periodiek toetsen en actualiseren.



Uit de analyse blijkt dat thema's Klimaatverandering (E1), Circulariteit (E5) en Betrokken gemeenschappen (S3) de meest materiële thema's zijn. We rapporteren ook over vier andere relevante thema's: Bewoners en woningzoekenden (S4), Goed bestuur (G1), Eigen personeel (S1) en Biodiversiteit en ecosystemen (E4). Door deze ESG-thema's te koppelen aan de vijf strategische thema's uit ons Koersplan ontstaat een integraal beeld van ESG binnen Woonkwartier.

Op de thema's Verontreiniging (E2), Water (E3) en Werknemers (S2) in de waardeketen is onze impact (in ieder geval over het jaar 2025) beperkt. Deze thema's vallen daarom buiten de scope en worden niet meegenomen in de ESG-rapportage over 2025.

De volgende stap is het verder integreren van ESG in beleid en processen. ESG is daarmee geen losstaand onderwerp, maar wordt stapsgewijs verankerd in ons dagelijks handelen. Zo nemen wij ESG ook mee in de onboarding van nieuwe collega's, zodat zij vanaf het begin weten wat dit betekent voor hun werk en voor onze organisatie.

Tijdens het opstellen van deze eerste ESG-rapportage identificeerden en evalueerden we risico's die voortvloeien uit de duurzaamheidsthema's. Zo kunnen we hier strategisch op anticiperen en kansen effectief benutten. Dit jaar hebben we bijvoorbeeld voor het eerst een klimaatscan op hittestress uitgevoerd en een hittestressbeleid opgesteld.

Ten slotte leggen we met deze eerste ESG-rapportage op transparante wijze verantwoording af over onze inspanningen en voortgang op het gebied van milieu, maatschappelijke verantwoordelijkheid en goed bestuur, in lijn met onze kernwaarden en de strategische koers.



ENVIRONMENT

We bouwen en beheren duurzaam vastgoed in een natuurinclusieve leefomgeving dat klaar is voor de toekomst.



SOCIAL

We zorgen voor veilige, gezonde en betaalbare huisvesting in vitale gemeenschappen en bieden een werkomgeving met duurzaam inzetbare werknemers.



GOVERNANCE

We ontwikkelen een wendbare en integere organisatie die toekomstgericht opereert.

Onze Koersplanthema's gekoppeld aan het ESG-raamwerk



Waarom ESG



Onze ESG-strategie



Environment



Social



Governance

3. Environment

Bijdragen aan een betere aarde voor de generaties na ons: dat is ons rentmeesterschap. We bevinden ons midden in de wezenlijke opgave om klimaatverandering te beperken en ons voor te bereiden op de effecten hiervan. Daarnaast willen we de natuur en biodiversiteit versterken en zorgvuldig omgaan met grondstoffen.

Als woningcorporatie hebben de keuzes die wij maken direct invloed op de mens, natuur en leefomgeving. Daarom richten we ons binnen het thema Environment van het ESG-raamwerk op drie thema's waarop wij de meeste impact kunnen uitoefenen en die het meest relevant zijn voor onze organisatie: Klimaatverandering (E1), Biodiversiteit (E4) en Circulariteit (E5). We lichten toe welke maatregelen we nemen om onze CO₂-uitstoot te verminderen, onze woningen toekomstbestendig te maken, de natuur en leefomgeving te versterken, de vraag naar fossiele grondstoffen te verkleinen en de herbruikbaarheid van grondstoffen te vergroten.

3.1 E1 Klimaatverandering



Klimaatverandering bestaat uit de subthema's **klimaatmitigatie** en **klimaatadaptatie**. Hiermee dragen we bij aan de bovenstaande SDG's door onze woningen energiezuiniger te maken, onze CO₂-uitstoot te verminderen en toekomstbestendige woonomgevingen te creëren die zoveel mogelijk zijn aangepast op de effecten van klimaatverandering.

E1.1 Klimaatmitigatie

Hoewel we duurzaamheid breder benaderen dan slechts het fors en snel terugbrengen van de CO₂-uitstoot, zorgt klimaatverandering voor één van onze grootste opgaven. In het Klimaatakkoord is afgesproken om in 2050 klimaatneutraal te opereren en de opwarming van de aarde te beperken. Dat is ook onze doelstelling. Daarom staat het verduurzamen van ons vastgoed en de klimaatneutraliteit van onze organisatie centraal. Als tussenstap hebben wij in ons duurzaamheidsbeleid vastgelegd dat we in 2040 75% van onze CO₂-uitstoot willen verminderen ten opzichte van 1990.

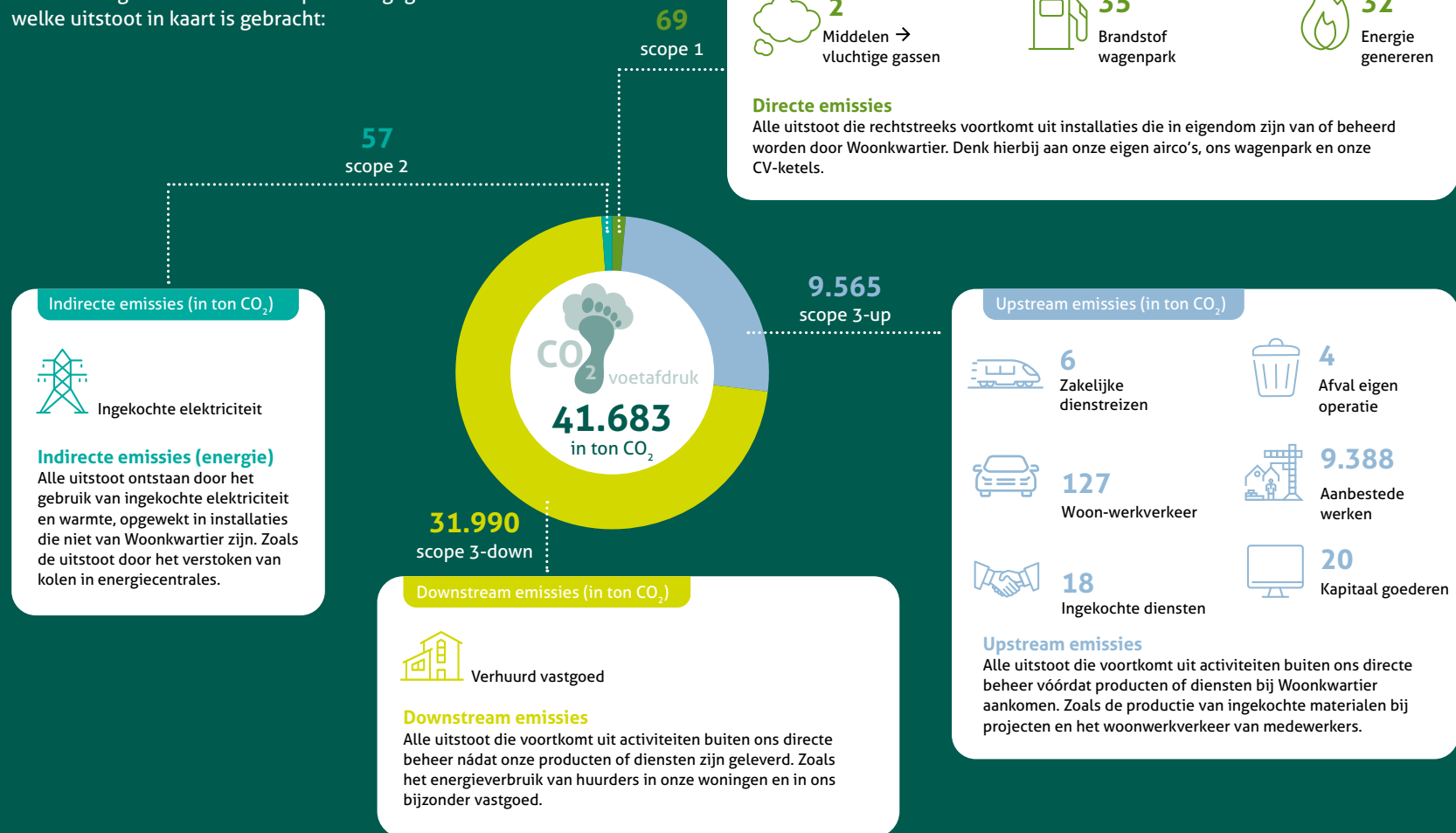
CO₂-voetafdruk

In 2024 hebben we voor het eerst onze CO₂-voetafdruk uitgebreid in kaart gebracht, waarbij de totale uitstoot dat jaar uitkwam op 49.681.000 kg. In dit ESG-verslag presenteren we de nieuwe CO₂-voetafdruk voor 2025, die inzicht geeft in onze totale uitstoot van broeikasgassen, uitgedrukt in CO₂-equivalenten. Omdat CO₂ niet zichtbaar is, is het van belang deze uitstoot inzichtelijk te maken; zo kunnen we onze prestaties meten en gerichte stappen zetten om onze klimaatambities te realiseren. Voor deze CO₂-voetafdruk hanteren we de structuur van het Greenhouse Gas (GHG) protocol, zoals ook voorgeschreven door de Europese CSRD-richtlijn (Corporate Sustainability Reporting Directive). Deze structuur gaat uit van verschillende hoofdcategorieën, zogenaamde scopes, waarin verschillende soorten uitstoot in beeld worden gebracht. Dit helpt ons bij het maken van onderbouwde keuzes, het structureel verminderen van onze emissies en het transparant rapporteren over onze voortgang. Let wel: in de voetafdruk van 2024 is ons bijzonder vastgoed (utiliteitsgebouwen) indicatief meegenomen vanwege beperkte beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de benodigde data. We gaan de komende jaren aan de slag om deze gegevens beter te ontsluiten.

CO₂-voetafdruk in 2025

Het **GHG-Protocol** (Greenhouse Gas Protocol) verdeelt de CO₂-voetafdruk in verschillende categorieën, zogenaamde *scopes*, op basis van de herkomst van de broeikasgasemissies. Per scope is aangegeven welke uitstoot in kaart is gebracht:

woon
kwartier



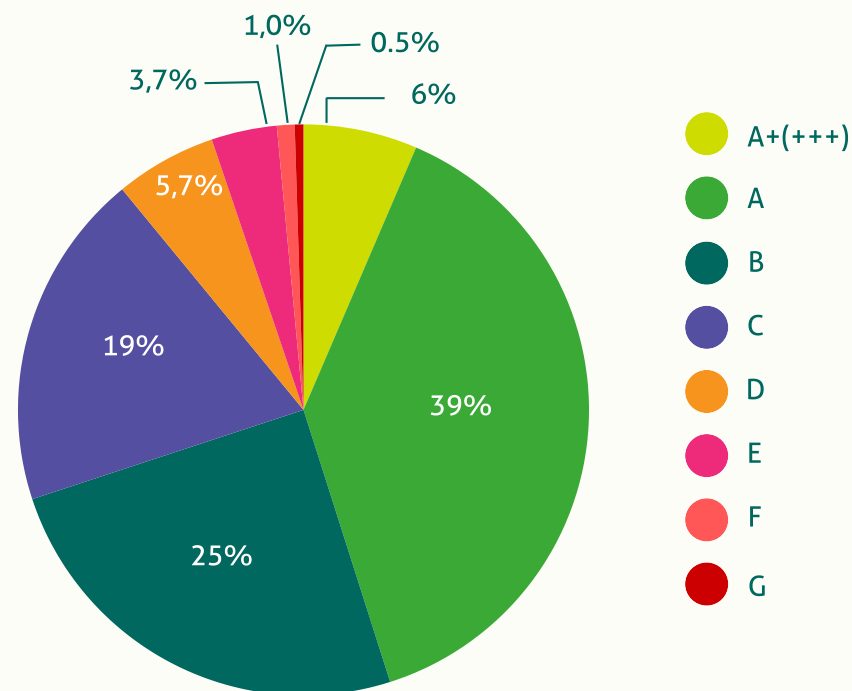
Energietransitie

Energetische maatregelen dragen rechtstreeks bij aan het realiseren van onze duurzaamheidsdoelstellingen, zoals het verminderen van CO₂-uitstoot en het voorkomen van energiearmoede. Door het aantal woningen met een EFG-label stapsgewijs terug te brengen en te monitoren, zorgen we ervoor dat onze woningvoorraad toekomstbestendig en energetisch verbeterd wordt. Tegelijkertijd vergroten we het aandeel woningen met een goede isolatiestandaard en aardgasvrije voorzieningen. Met deze aanpak maken we onze woningen comfortabeler, betaalbaarder en dragen we bij aan onze ambitie om klimaatneutraal te opereren.

Vanaf 1 januari 2029 moeten huurwoningen voldoen aan minimaal energielabel D, tenzij er een uitzondering geldt, zoals bij monumenten. Woonkwartier gaat nog een stap verder en streeft ernaar dat standaardwoningen minimaal energielabel C hebben. In 2025 zijn er nog 446 woningen met een officieel geregistreerd energielabel E, F of G en 492 woningen met een energielabel D.

Onze doelstelling is om in 2030 maar liefst 30% van onze woningen toekomstklaar geïsoleerd te hebben, zodat een eenvoudige overstap naar aardgasvrij verwarmen mogelijk wordt. Met 'toekomstklaar geïsoleerd' bedoelen we dat een woning zodanig geïsoleerd is dat deze geschikt is voor energetisch efficiënte aardgasvrije verwarmingssystemen, zoals een warmtepomp die op lage temperatuur werkt en relatief weinig energie verbruikt. In 2025 was het aantal toekomstklaar geïsoleerde woningen 10%.

Energielabels zelfstandige woningen



Bron: Data toekomstklaar geïsoleerde woningen afkomstig uit: energiemonitor Atriensis januari 2026

We verhogen jaarlijks het percentage aardgasvrije woningen, met als ambitie om in 2050 volledig aardgasvrij te zijn; In 2025 was 2% van onze woningvoorraad aardgasvrij.



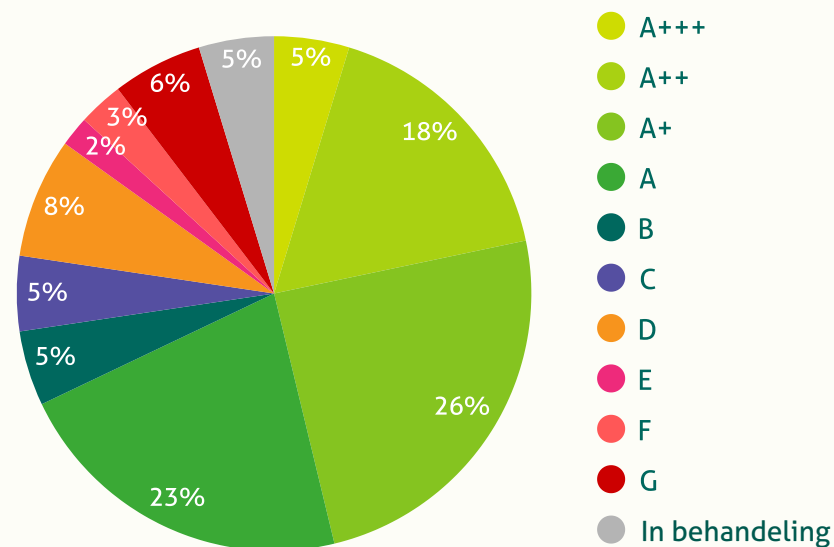
Bron: Data toekomstklaar geïsoleerde woningen afkomstig uit: energiemonitor Atriensis Oktober 2025

Data aardgasvrije woningen afkomstig uit: energiemonitor Atriensis Oktober 2025

Woonkwartier heeft naast zelfstandige woningen ook bijzonder vastgoed. Denk hierbij aan bedrijfs-, maatschappelijk en zorgvastgoed. Een energielabel is in 2026 voor veel bijzonder vastgoed verplicht.

Woonkwartier heeft de ambitie dat al haar bijzonder vastgoed in 2040 voldoet aan de renovatiestandaard. Deze standaard is een vrijwillige richtlijn voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. Het energielabel van de renovatiestandaard hangt af van de gebruiksfunctie en varieert van A++ tot A+++.

Energielabels bijzonder vastgoed



Data energielabels bijzonder vastgoed afkomstig uit: registratiesysteem Vabi Assets december 2025

E1.2 Klimaatadaptatie

Klimaatrisico's

Woningcorporaties huisvesten doelgroepen die het meest kwetsbaar zijn voor effecten van klimaatverandering. Denk hierbij bijvoorbeeld aan wateroverlast in kwetsbare wijken of hittestress bij oudere bewoners. Door klimaatrisico's vroegtijdig binnen ons werkgebied te herkennen en hierop te acteren, willen we ons vastgoed zoveel mogelijk klimaatadaptief maken.

In 2025 hebben we eerste verkenningen uitgevoerd naar de risico's van hittestress, wateroverlast, paalrot en verschilzetting. Deze inzichten vormen het startpunt voor een bredere en diepgaandere analyse in 2026, waarin we de volgende acht klimaatrisico's systematisch in kaart gaan brengen:

Categorie:	Hitte	Wateroverlast	Droogte	Overstromingen
Klimaatrisico:	Hittestress door warme nachten	Wateroverlast door intense neerslag	Natuurbrand-gevoeligheid	Overstromingsdiepte
		Grondwateroverlast	Paalrot	Plaatsgebonden overstromingskans
			Vershilzetting	

Dit doen we op basis van het gedachtegoed van het Framework Climate Adaptive Buildings van Dutch Green Building Council (DGBBC). Hiermee hanteren wij een uniforme methodiek om klimaatrisico's te beoordelen, te prioriteren en te vertalen naar toekomstbestendige keuzes voor onze woningen en wijken.

Klimaatscan hittestress

We zien hittestress als een groeiend risico door het veranderende klimaat. Bewoners klagen steeds vaker over hitte in hun woning, vooral tijdens langdurige, warme periodes. Hoewel er nog geen landelijke wetgeving is voor hittestress in bestaande bouw, nemen rechters en het ministerie het probleem steeds serieuzer. Voor ons is dit aanleiding om niet af te wachten, maar tijdig maatregelen te nemen. Wij richten ons daarbij op het verbeteren van het wooncomfort en het beperken van gezondheidsrisico's voor bewoners. Door hier nu op in te zetten, bereiden wij ons voor op toekomstige klimaatveranderingen en wet- en regelgeving.

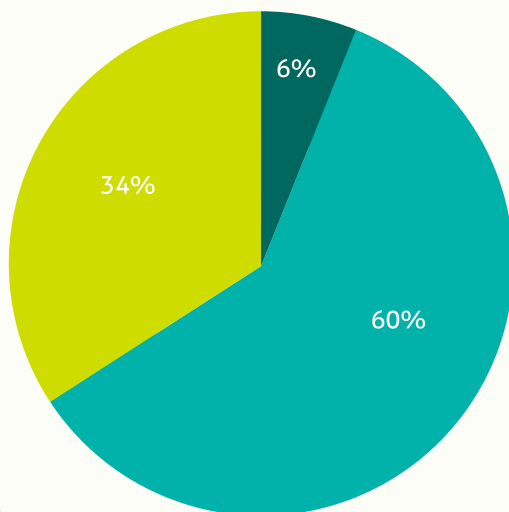
Daarom kiezen we voor een proactieve aanpak: appartementen met een verhoogd risico op hittestress voorzien wij van zonwering. Dat is onze ambitie voor 2034.

In 2025 zijn we gestart met een onderzoek naar hittestress in onze woningen (ons bijzonder vastgoed willen we komend jaar verder ontsluiten). Samen met een adviesbureau hebben we een uitgebreide risicoanalyse uitgevoerd. Voor verdere monitoring gebruiken we een eenvoudig te monitoren indicator die onderdeel is van de energielabelberekening: de TOjuli. Deze indicator geeft, aan de hand van gebouwkenmerken, de kans op temperatuuroverschrijding in de maand juli weer. De grenswaarde voor een laag risico is een TOjuli van maximaal 1,2, wat overigens de eis is voor nieuwbouw. Bij een TOjuli van 4,8 is het aantal temperatuuroverschrijdingsuren 10 keer hoger dan bij bewoners van nieuwbouw. Vanaf deze grenswaarde spreken we van een hoog risico. Woningen met een TOjuli tussen 1,2 en 4,8 worden geclassificeerd als 'medium risico'.

Op basis hiervan delen wij onze woningen in drie risicocategorieën in: laag, medium en hoog. Deze indeling stelt ons in staat om de ontwikkeling van hittestress structureel te monitoren en gericht maatregelen te nemen.

Risicoprofiel woningen met hittestress

● Hoog ● Medium ● Laag



30

wooncomplexen
(TOjuli > 4.8)
voorzien van zonwering

In de periode 2026-2034 worden woningen in appartementencomplexen met een hoog risico op hittestress aangepakt door het plaatsen van zonweringen. In 2025 zijn we gestart met twee appartementencomplexen.

Daarnaast richten wij ons ook op appartementencomplexen met een medium risico op hittestress, met name op locaties waar veel ouderen wonen en waar al klachten bekend zijn. Ook stellen we bij omvangrijke renovaties een grenswaarde vast voor de hittestressindicator, zodat aanvullende maatregelen achteraf zoveel mogelijk worden voorkomen. Tot slot gaan we in overleg met de gemeenten op zoek naar gerichte oplossingen in gebieden waar zich gebiedshittestress voordoet.



Klimaatscan wateroverlast

Klimaatverandering kan leiden tot onder meer extreme neerslag en hoge grondwaterstanden. Momenteel brengen wij het risico op wateroverlast binnen ons werkgebied in kaart om inzicht te krijgen in de locaties en aard van de problematiek.

In 2026 bepalen we, op basis van externe data, het risicoprofiel van dit klimaatrisico per kern. Dit geeft informatie over de toekomstige risico's op gebouwniveau (zoals overlast in tuin, dampspanning, water dat de woning inloopt, natte kelders, optrekkend vocht in de muur en hoog grondwater). Op basis van deze inzichten kunnen passende maatregelen worden genomen.

Klimaatscan paalrot en verschilzetting door droogte

Woonkwartier bezit woningen in Zuidwest-Nederland in waterrijk gebied. Het is dan ook belangrijk om te onderzoeken of ons gebied gevoelig is voor wisselingen in waterstanden om schade aan gebouwen en extra emissies door herstelwerkzaamheden te voorkomen.

Onderzoek naar het klimaateffect op paalrot en verschilzetting door wateroverlast duiden in ons gebied op een **zeer laag risico** en **laag risico**. Wel blijft de kans bestaan op een hogere mate van kwetsbaarheid op individueel woningniveau bij specifieke gebieden door daling van de grondwaterstand.

3.2 E4 Biodiversiteit



Waar gebouwd wordt, moet ook worden beschermd. Als corporatie hebben we een directe rol in het behoud van de flora en fauna binnen ons werkgebied. We lichten graag toe hoe we daaraan bijdragen.

De gebouwde omgeving als ecosysteem

De natuur en biodiversiteit vormen de basis voor de gebouwde omgeving en zijn onlosmakelijk verbonden met het systeem waarin we leven. Wij dragen daarom verantwoordelijkheid voor het behoud ervan. Biodiversiteitsverlies is daardoor geen 'extern risico', maar een opgave voor het systeem. Het is dus onze verantwoordelijkheid om biodiversiteit in stand te houden en bij voorkeur te stimuleren. Omdat dit veel kennis en monitoring vraagt, heeft Woonkwartier een eigen ecooloog in dienst.

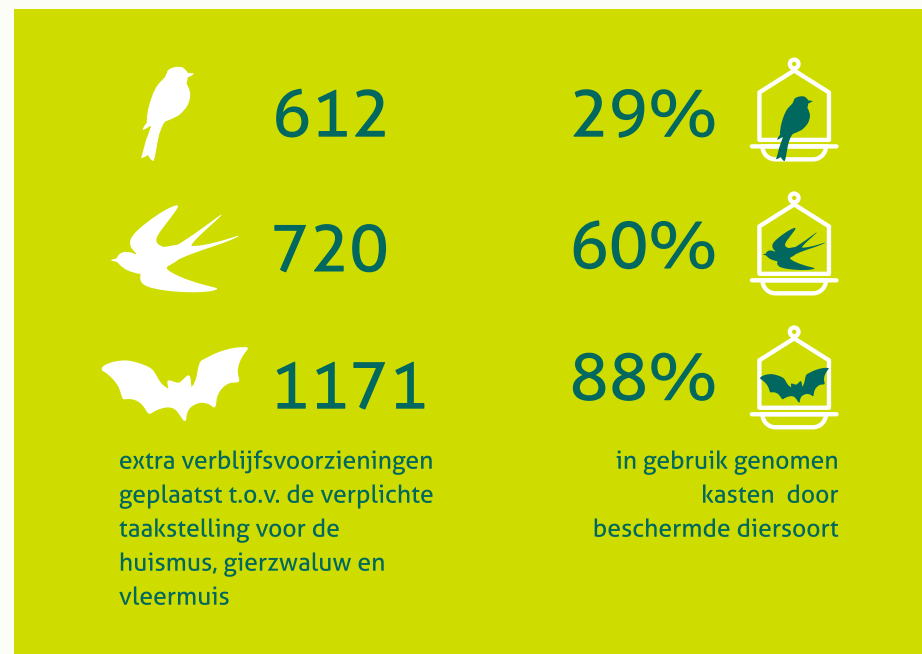
Biodiversiteit betekent soortenrijkdom en zorgt voor een verscheidenheid aan levensvormen. Het is de 'slimme' organisatie achter een ecosysteem. Dit houdt in dat het zorgt voor variatie en stabiliteit waardoor een systeem veerkrachtig wordt tegen bijvoorbeeld klimaatverandering.

Wat doen we?

Omdat biodiversiteit en klimaatadaptatie wederzijds afhankelijk zijn, zetten wij in op natuurinclusief bouwen. Bij renovaties, sloop en nieuwbouw voldoen we aan alle wettelijke eisen voor de bescherming van flora en fauna. Dit is geborgd in onze procedures en we starten tijdig alle benodigde onderzoeken.

Hiervoor werken we met een Soortenmanagementplan (SMP). Dit geeft ons een generieke gebiedsontheffing voor vijf jaar op de Omgevingswet, op voorwaarde dat we de staat van instandhouding van de biodiversiteit garanderen. Dat verwerken we in onze uitvoerings- en beheerplannen. Zo kunnen we onze verduurzamingsopgave veel sneller en efficiënter uitvoeren en gericht werken aan het vergroten van de populatie vleermuizen, gierzwaluwen en mussen in onze regio.

Bij renovatiewerkzaamheden maken wij woningen tijdelijk natuurvrij. Dit betekent dat bestaande verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten, zoals vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, tijdelijk worden verwijderd, bijvoorbeeld bij werkzaamheden aan het dak. Daarbij zorgen wij ervoor dat dieren de woning veilig kunnen verlaten door het treffen van tijdelijke voorzieningen. Om de populatie van deze diersoorten te meten, monitoren wij het gebruik van deze voorzieningen. Hoe meer er gebruik wordt gemaakt van deze voorzieningen hoe positiever onze impact is op de biodiversiteit.



Voldoen aan wet- en regelgeving omtrent biodiversiteit is noodzakelijk, maar niet voldoende. De natuur verdient immers meer dan het wettelijk minimum. Daarom plaatsen we niet alleen het verplichte aantal verblijfsvoorzieningen voor beschermde diersoorten, maar juist ook extra voorzieningen.

In gesprek met onze ecooloog Kees

Kees werkt sinds 2023 bij Woonkwartier en houdt zich bezig met de bescherming van flora en fauna binnen ons werkgebied. Aan het begin van ieder jaar bekijkt hij welke projecten op de planning staan. “We starten dan met het laten uitvoeren van nulmetingen, zodat we weten welke soorten aanwezig zijn. Vervolgens zorgen we ervoor dat de desbetreffende woningen of complexen natuurvrij worden gemaakt.”

Voor het toepassen van de mitigerende maatregelen schrijft hij werkprotocollen. Wanneer de projecten zijn uitgevoerd worden ze gecontroleerd en het proces wordt vastgelegd in een logboek. “Van alle projecten wordt een eindrapportage gemaakt die uiteindelijk naar de provincie wordt gestuurd om de resultaten van de maatregelen die wij hebben getroffen voor het behoud al dan niet verbeteren van de biodiversiteit aan te tonen”, vertelt hij,

Een bijzonder onderwerp waar Kees zich afgelopen jaar mee bezig heeft gehouden, naast zijn reguliere werkzaamheden, is het eerlijker maken van het boekhoudsysteem.

“De aanvang van het SMP was in 2019, daarom is het logisch dat dit ook als startmoment geldt voor onze taakstelling. Daarnaast heb ik processen gestructureerd en vastgelegd voor een langere tijd en het verleden geconstrueerd. Hierdoor hebben we een goed overzicht van de bezetting van onze nestkasten, waardoor we kunnen zien welke vol zitten en dus nut hebben. Daar word ik blij van!”



Populatietrends

Kees zegt: “Trends van ecologische data zijn statistische hoogstandjes. Trendmetingen in ons werkgebied worden nu door een adviseur (Arcadis) gedaan op basis van bijvoorbeeld de vogelbescherming of via VleerMUS (Meetnet Urbane Soorten voor vleermuizen) en worden vergeleken met regionale en landelijke trends. Mijn ambitie is dat we dit trendonderzoek de komende jaren zelf bij Woonkwartier kunnen uitvoeren. We vinden het belangrijk om ons intern te specialiseren zodat we kennis kunnen opbouwen en borgen binnen onze organisatie. Zo creëren we meer betrokkenheid, versterken we ons lokale ecosysteembeheer én krijgen we nog beter inzicht in onze impact.”

Groot succes

In Oudenbosch is door bewoners op tijd aan de bel getrokken toen bij geplande renovaties veel dakoverstekken zouden verdwijnen waar de huiszwaluwen hun nesten hadden gebouwd. Hier wordt door bewoners al sinds 1984 vrijwillig op gemonitord. “Om deze kolonie te behouden en beschermen hebben we nog vóór het volgende broedseizoen kunstnesten geplaatst die al direct door de huiszwaluwen in gebruik werden genomen. Een eenmaal verlaten locatie wordt slechts zelden spoedig opnieuw gekoloniseerd, waardoor het toepassen van mitigerende maatregelen weinig effectief is. Dit hebben we, met de hulp van de bewoners van de buurt, weten te voorkomen.

Ondanks dat er geen wettelijke verplichting ligt op het monitoren van de huiszwaluw, vinden we de diersoort te mooi, kwetsbaar en belangrijk om ons niet over te ontfermen. En het resultaat mag er wezen. In tegenstelling tot de dalende trend in Nederland, neemt de populatie huiszwaluwen in Oudenbosch juist alleen maar toe!”

3.3 E5 Circulariteit



Bij een bredere kijk op duurzaamheid hoort ook het maken van bewuste keuzes in het materiaal dat we gebruiken. In 2050 willen we immers volledig circulair zijn, dat is een flinke opgave. Hierin is het zaak om stap voor stap steeds meer circulaire en biobased bouwmaterialen toe te passen. Dit zijn materialen die hernieuwbaar (biobased) en/of herbruikbaar zijn – en dus na hun gebruik niet meer naar de stortplaats of verbrandingsoven moeten. Bovendien halen biobased materialen juist CO₂ uit de atmosfeer, in plaats van het uit te stoten.

Sinds 2018 passen we al af en toe biobased isolatiemateriaal toe wanneer we een dak van binnenuit na-isoleren. In 2024 zijn we begonnen met het toepassen van biobased isolatiemateriaal in ons eigen ontwikkelde Woonkwartier-dak. Hiermee vervangen we oude slechte daken tijdens woningrenovaties. Ook hebben we de commitmentverklaring biobased isoleren West-Brabant getekend. Dit is een initiatief dat wordt gefaciliteerd door Building Balance, een non-profit organisatie. Deze samenwerking versterkt onze duurzame ambities en zorgt ervoor dat we kennis en ervaring uitwisselen op het gebied van circulair en biobased bouwen, waarmee we samen een grotere impact kunnen maken op de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

Circulair bouwen

Circulair bouwen kan op twee manieren: door biobased grondstoffen te gebruiken of door materialen te hergebruiken. Om dit te bereiken, gaan we aan de slag met het verminderen en recyclen van eindige grondstoffen bij nieuwbouw, onderhoud en renovatie. Hierbij onderzoeken we hoe (her)bruikbaar de reststromen bij projecten zijn en welke materiaal- en ontwerpkeuzes in de toekomst leiden tot gesloten circulaire kringlopen en minimale emissies.

Om te meten hoe we scoren op circulariteit berekenen we voor nieuwbouwprojecten de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). De MPG is een score op een 1 puntsschaal uitgedrukt in euro/m²/jaar. De landelijke eis voor woningen is 0,8 euro/m²/jaar. De score geeft aan wat de milieubelasting is van de toegepaste materialen in een gebouw gedurende de hele levenscyclus. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Op deze manier sturen we actief op het minimaliseren van de milieu-impact van onze nieuwbouw.

In 2025 zijn er twee nieuwbouwprojecten afgerond. 10 levensloopbestendige woningen aan de Wethouder Trompersstraat te Langeweg en 7 levensloopbestendige woningen aan de Steenweg in Moerdijk. De MPG-score van deze woningen is lager dan 0,8 euro/m²/jaar. Dit geeft aan dat het materiaalgebruik bij deze woningen duurzamer is dan landelijk verplicht.



Pilots en voorbereidingen duurzaam materiaalgebruik en hergebruik

- Bij de transformatie van wooncomplex 't Sluiske in Oud Gastel is bewust gekozen voor **circulair slopen**. In 2025 kwam de sloopvergunning binnen en werd het gebouw omgebouwd. Materialen die nog bruikbaar zijn, werden zorgvuldig verwijderd en kregen een tweede leven. Door deze aanpak beperken we afval en zorgen we voor een minimale milieubelasting.
- We willen een recent ontwikkeld systeem inzetten voor het **duurzaam isoleren van vloeren**. In 2025 hebben we een vooronderzoek uitgevoerd naar het vervangen van vloeren met een biobased isolatieproduct in een mutatiewoning.
- We zijn samen op weg naar de afvalloze bouwplaats. Hiertoe hebben we in 2024 en 2025 in Klundert met bouwbedrijf Geluk al enkele projecten gerealiseerd waar we op de bouwplaats het **afval optimaal scheiden**. Zelfs de tie-wraps werden apart ingezameld.

**110**

woningen met **biobased**
isolatie in het
Woonkwartier-dak

**0,629**

Steenweg Moerdijk

0,523

Wethouder
Trompersstraat Langeweg





Het Woonkwartier-dak

Het Woonkwartier-dak is een dak dat klaar is voor de toekomst. Het markeert de nieuwe standaard binnen onze dakprojecten, geheel in lijn met de circulaire ambities van het ESG-raamwerk. In nauwe samenwerking met een externe adviseur en ketenpartners is het dak ontworpen met het oog op modulariteit en flexibiliteit, kenmerken die essentieel zijn binnen circulair bouwen. Dankzij de toepassing van biobased Isovlas-isolatiemateriaal wordt niet alleen CO₂ uit de atmosfeer gehaald, maar wordt ook hittestress verminderd en het wooncomfort verhoogd.

De constructie houdt bewust rekening met spijtvrije maatregelen; toevoegingen aan de daken zoals zonnepanelen of een warmteterugwininstallatie kunnen eenvoudig worden gekoppeld, en materialen zijn herbruikbaar, wat materiaalverspilling minimaliseert. Het ontwerp omvat bredere dakoverstekken die zorgen voor extra zonwering en ruimte bieden om in de toekomst extra isolatie aan de buitengevel toe te voegen.

Daarnaast zijn geïntegreerde nestkasten voor vogels en bijen opgenomen, waarmee direct wordt bijgedragen aan de stedelijke biodiversiteit. Uit metingen blijkt een tochtreductie van 60 tot 70% door middel van luchtdichting, wat leidt tot lagere energiekosten en een significante verlaging van de ecologische voetafdruk.

Door het continu optimaliseren van deze innovatieve dakoplossing, maken we daadwerkelijk impact: we reduceren het gebruik van eindige grondstoffen, stimuleren herbruikbaarheid en dragen bij aan klimaatadaptieve, circulaire en leefbare wijken. In december 2025 vierden we dat we het honderdste Woonkwartier-dak hebben gerealiseerd.



Project Mariabouw, Oudenbosch



VOOR

Voor de Mariabouw streven we naar een lage MPG-score, wat voor een gerenoveerd Rijksmonument een grote uitdaging is. In de herontwikkeling is ingezet op een verantwoorde omgang met grondstoffen en een verlaging van de materiaalgerelateerde CO₂-uitstoot.

Naast de MPG is de Mariabouw beoordeeld in de volle breedte van duurzaamheid. GPR-gebouw is een instrument dat de duurzaamheid (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) van een gebouw beoordeelt op een schaal van 1 tot 10. Voor de Mariabouw streven we naar een score van 7,5 op alle vijf GPR-thema's. Dit is bijzonder voor een Rijksmonument, aangezien veel nieuwbouwprojecten dit niveau niet halen.

Daarnaast is sprake van een aanzienlijke verbetering van het energielabel: van label G naar A++. Dit resulteert in een lager energieverbruik en een substantiële reductie van de CO₂-uitstoot.



na

Momenteel bevinden we ons in de afrondende fase van dit ontwerpassessment. Dit betekent dat het gebouw in theorie in aanmerking komt om uiteindelijk een GPR-gebouw certificaat te behalen. Het is belangrijk om te benadrukken dat een ontwerpassessment geen officiële status heeft. Het is een toets waarbij een GPR-expert en assessor beoordelen of het ontwerp, bij juiste uitvoering, de beoogde score kan behalen.

Het GPR-certificaat is vergelijkbaar met een energielabel (waar het alleen om energie gaat) en beoordeelt de totale duurzaamheid van een gebouw. In deze score worden immers alle duurzaamheidsaspecten meegenomen. Hiermee sturen we integraal op de verschillende E-thema's, waardoor het in dit project allemaal wordt samengebracht.



Waarom ESG



Onze ESG-strategie



Environment



Social



Governance

4. Social

Bij Woonkwartier vinden wij het belangrijk om te investeren in sterke en duurzame relaties. Onze bewoners en collega's staan centraal in alles wat we doen. We voelen een sterke verantwoordelijkheid om goed voor hen te zorgen. Samen met bewoners en partners in wijken en kernen bouwen we aan een duurzame toekomst. Een toekomst waarin mensen fijn samenleven en waarin wij een werkomgeving bieden waarin medewerkers gezond, gemotiveerd en duurzaam inzetbaar blijven.

4.1 S1 Eigen personeel



Ons personeel in 2025

Eind 2025 werkten 106 medewerkers bij Woonkwartier, samen goed voor 100 fte. Het merendeel van onze medewerkers heeft een dienstverband voor onbepaalde tijd (91,5%). In 2025 was er sprake van beweging binnen de organisatie: we verwelkomden 16 nieuwe collega's en namen afscheid van 10 medewerkers. Dit zorgt voor vernieuwing en een goede balans tussen ervaring en nieuwe inzichten.

Onze medewerkers vormen een diverse groep, verdeeld over verschillende leeftijdscategorieën. De gemiddelde leeftijd is 47 jaar en de gemiddelde diensttijd is 9 jaar. In de leidinggevende functies is sprake van een evenwichtige verdeling tussen mannen en vrouwen.

Arbeidsmarkt en inzetbaarheid

De arbeidsmarkt staat onder toenemende druk door onder meer personeelstekorten, schaarste aan specialistische kennis en demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing. Tegen deze achtergrond is goed werkgeverschap voor Woonkwartier een structureel aandachtspunt. We richten ons zowel op het behoud van onze medewerkers als op het aantrekken van nieuw talent, onder andere via traineeprogramma's en stageplaatsen.

Het aantrekken van nieuw talent draagt bij aan de versterking van onze organisatie. Hierdoor kunnen medewerkers zich beter richten op hun kerntaken en blijft de organisatie wendbaar. Tegelijkertijd investeren we hiermee in de ontwikkeling van toekomstige professionals én in onze eigen begeleidings- en innovatiecapaciteiten.

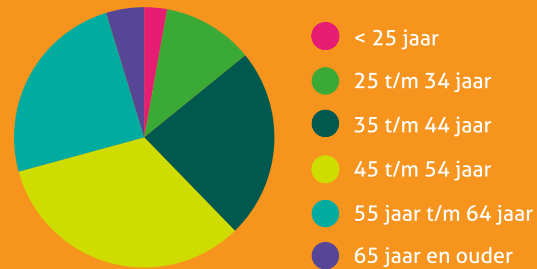
Inclusie en toegankelijkheid zijn belangrijke uitgangspunten binnen ons personeelsbeleid. Wij vinden het van belang dat iedereen de mogelijkheid krijgt om mee te doen op de arbeidsmarkt. In 2025 zijn wij daarom gestart met begeleid werken en nemen wij deel aan het initiatief '**Kijk binnen bij bedrijven**' van de gemeente Halderberge. Dit initiatief biedt inwoners en werkzoekenden de mogelijkheid om kennis te maken met verschillende organisaties binnen de gemeente.

Daarnaast zet Woonkwartier in op strategische personeelsplanning. Door tijdig in te spelen op toekomstige ontwikkelingen in kennis en capaciteit werken we aan continuïteit, kennisborging en innovatie. Op deze wijze behouden we de stabiliteit en kwaliteit van onze organisatie, met ruimte voor vernieuwing en doorontwikkeling.



	2024	2025
Aantal medewerkers	101	106
Aantal FTE	94	100

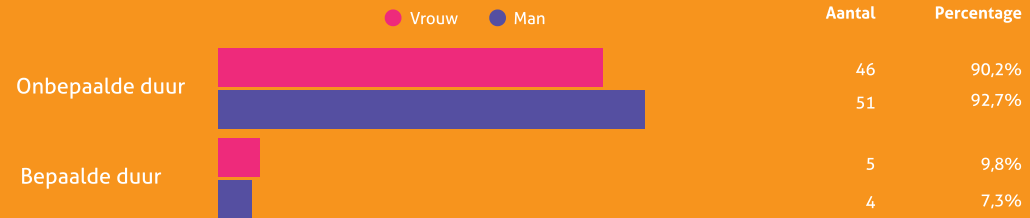
Aantal medewerkers per leeftijdscategorie



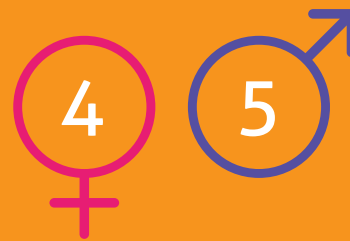
In-, door- en uitstroom



Formatie toegelicht



Verdeling leidinggevende functies



Overzicht medewerkers per schaal

Schaal	Geslacht	Aantal medewerkers	Gem. leeftijd	Gem. uurloon
G	vrouw	18	44	€ 26,52
	man	10	46	€ 27,00
H	vrouw	9	46	€ 29,33
	man	11	46	€ 30,23
I	vrouw	7	41	€ 32,14
	man	9	54	€ 34,30
J	vrouw	10	44	€ 37,46
	man	11	45	€ 36,61

Scores medewerkersonderzoek



"Bij Woonkwartier krijgen medewerkers ruimte om zich te ontwikkelen en worden zij actief betrokken bij de organisatie, in een cultuur die openstaat voor leren en verbeteren."

Welzijn en werkdruk

Thema's als werkdruk, burn-out en agressie door derden spelen steeds vaker een rol. Binnen Woonkwartier ligt de focus nadrukkelijk op preventie, onder meer door vitaliteitsprogramma's, aandacht voor een gezonde werk-privébalans en themabijeenkomsten over agressie.

Een veilige werkomgeving is voor Woonkwartier van groot belang. We werken continu aan sociale veiligheid en aan een organisatiecultuur waarin collega's elkaar op een respectvolle en constructieve manier aanspreken. In dat kader is er in 2025 gestart met het programma 'Van uitspreken naar aanspreken'.

Dit programma stimuleert teams en medewerkers om open met elkaar in gesprek te gaan en, waar nodig, elkaar op een zorgvuldige manier aan te spreken.

Een belangrijk onderdeel van dit programma is het ontwikkelen van vaardigheden zoals luisteren zonder oordeel, reflectie op het eigen handelen en bewustwording van persoonlijke overtuigingen. Deze aanpak draagt bij aan het versterken van een veilige en open werkcultuur.

Ter ondersteuning wordt een groep medewerkers opgeleid tot interne ambassadeurs, die de methode van de **aanspreekcirkel** toepassen binnen hun teams.

Met dit leer- en ontwikkelproces versterken wij eigenaarschap en betrokkenheid binnen de organisatie. Medewerkers voelen zich gehoord, durven verantwoordelijkheid te nemen en werken effectiever samen, zowel intern als met externe partners. Hiermee draagt Woonkwartier structureel bij aan het welzijn van medewerkers en aan duurzame inzetbaarheid.

6,1%

Ziekteverzuim

59%

Nulverzuim



22

eNPS

7,9

Score op bevlogenheid

Gezonde en veilige werkomgeving (RI&E)

Ter borging van gezondheid en veiligheid werkt Woonkwartier met een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E). In 2025 is de RI&E geactualiseerd, waarmee de arbeidsrisico's binnen de organisatie opnieuw zijn beoordeeld. Op basis van deze actualisatie is een plan van aanpak opgesteld. In 2026 wordt verder gewerkt aan de uitvoering van dit plan, met aandacht voor zowel fysieke als psychosociale arbeidsrisico's.

Door het combineren van preventieve maatregelen, cultuur en gedragsprogramma's en een actueel instrumentarium zoals de RI&E, borgt Woonkwartier structureel aandacht voor gezondheid, veiligheid en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

eNPS

De Employee Net Promoter Score (eNPS) is een eenvoudige, maar effectieve manier om duidelijke inzichten te krijgen in de tevredenheid en loyaliteit van medewerkers. De eNPS stelt medewerkers één vraag: "Hoe waarschijnlijk is het dat jij Woonkwartier als goede werkgever zou aanbevelen aan anderen, op een schaal van 0 tot 10?".

In 2025 beoordeelt 27% van de medewerkers deze vraag met een 9 of 10 (promoters), 68% geeft een score van 7 of 8 (neutraal) en 5% scoort 0 tot en met 6 (criticasters). Dit resulteert in een positieve eNPS van 22. De score wijst op een overwegend stabiele waardering van Woonkwartier als werkgever. Tegelijkertijd laat het relatief grote aandeel neutrale respondenten zien dat er ruimte is voor verdere versterking van betrokkenheid en werkgeverschap.

Ontwikkeling en veranderende functies

Digitalisering en de toenemende complexiteit van het werkveld hebben een ingrijpende invloed op functies en benodigde competenties. Dit vraagt van medewerkers dat zij zich blijven ontwikkelen. Woonkwartier stimuleert daarom actief een cultuur van leren en investeert structureel in duurzame inzetbaarheid, zodat medewerkers hun werkzaamheden zowel nu als in de toekomst met plezier en effectiviteit kunnen blijven uitvoeren.

Ter ondersteuning hiervan beschikken medewerkers over een loopbaanontwikkelingsbudget dat ingezet kan worden voor scholing en ontwikkeling. Daarnaast organiseren we regelmatig informatiesessies over uiteenlopende actuele en vakinhoudelijke onderwerpen, zodat medewerkers goed geïnformeerd blijven over relevante ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie.



Met deze aanpak draagt Woonkwartier bij aan de duurzame inzetbaarheid en wendbaarheid van medewerkers. Dit versterkt niet alleen het werkplezier en de betrokkenheid, maar ook de continuïteit en de kwaliteit van onze dienstverlening.

Groeien & Bloeien

Binnen Woonkwartier vinden wij het belangrijk dat medewerkers zich op hun werk gezien en gewaardeerd voelen als mens, met ruimte voor persoonlijke interesses, passies en ervaringen. Vanuit die overtuiging zijn wij in 2025 gestart met het concept 'Groeien & Bloeien'. Dit initiatief biedt collega's de mogelijkheid om aspecten van zichzelf te delen die niet direct verbonden zijn aan hun dagelijkse werkzaamheden, maar die wél bijdragen aan wie zij zijn als persoon.

Binnen dit concept organiseert eens per kwartaal een medewerker een inspirerende sessie, die vrij kan worden ingevuld. De inhoud kan werkgerelateerd zijn, maar dat is niet noodzakelijk. Het doel van deze bijeenkomsten is om elkaar beter te leren kennen, de onderlinge verbinding te versterken en verder te kijken dan de formele rollen binnen de organisatie.

De eerste ervaringen met Groeien & Bloeien zijn positief en hebben andere collega's gestimuleerd om zelf ook een bijdrage te leveren. Door deze uitwisseling ontstaat meer wederzijds begrip en wordt zichtbaarder welke kennis, interesses en kwaliteiten binnen de organisatie aanwezig zijn. We laten elkaar groeien, weten beter naar wie we waarvoor kunnen toestappen en versterken zo onze onderlinge verbinding.

Dat is samen bloeien voor ons.



4.2 S3 Betrokken gemeenschappen



Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Een woning is geen losstaand object, maar onderdeel van een bredere fysieke en sociale leefomgeving. Het is daarom essentieel om vitale, divers samengestelde en duurzame kernen en wijken te creëren en behouden waar bewoners prettig kunnen wonen, elkaar ontmoeten en zich verbonden voelen. Niet alleen vandaag, maar ook morgen. En niet alleen de huidige bewoners, maar ook de generaties na hen.

Maatschappelijke ontwikkelingen als uitdaging

In onze wijken en kernen neemt de druk op leefbaarheid toe, zeker daar waar veel sociale huurwoningen samen komen. Door regelgeving (zoals passend toewijzen) en de overgang naar een participatiesamenleving wonen steeds meer kwetsbare bewoners dicht bij elkaar, waardoor de draagkracht en samenredzaamheid onder druk staan.

Daarom vinden we het belangrijk om de leefbaarheid te meten. Dit doen we door middel van de Aedes-Benchmark waarin aspecten zoals veiligheidsbeleving, ervaren overlast, de netheid van de wijk en de inzet van de corporatie voor een prettige leefomgeving worden beoordeeld. Ook meten we jaarlijks de kwaliteit van de buurt.

Daarnaast vergrijst onze regio sterk: in 2040 zijn er naar verwachting 175.000 65-plussers, waarvan 47.000 ouder dan 80 jaar. Het aantal mensen met

dementie zal naar verwachting verdubbelen. Hierdoor neemt de vraag naar zorg toe, terwijl het aantal zorgmedewerkers achterblijft. Dit leidt ertoe dat mensen langer zelfstandig thuis wonen en dat de behoefte aan passende woonvormen tussen volledig zelfstandig wonen en het verpleeghuis groeit. Innovatie en samenwerking zijn noodzakelijk om dit gat te dichten.

Als corporatie nemen wij hierin onze verantwoordelijkheid: we dragen bij door het bieden van geschikt en betaalbaar vastgoed en zoeken actief de samenwerking met zorg- en welzijnspartners om gemeenschappen vitaal en veerkrachtig te houden. Zo werken wij aan vitale en veerkrachtige gemeenschappen, die ook in de toekomst deze ontwikkelingen kunnen opvangen.

Aedes-benchmark Leefbaarheid



Veiligheid

7.4



Schoon & netjes

6.2



Overlast

7.0



Inzet van Woonkwartier

5.9

Sint Josephbuurt

De Sint Josephbuurt in Zevenbergen is van oudsher een buurt waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omkijken. De gemiddelde woonduur is twintig jaar, wat betekent dat de gemeenschap in die twintig jaar (en al veel langer) lief en leed met elkaar heeft gedeeld.



Echter was er sprake van verouderde woningen, dus om de volksbuurt in ere te herstellen is er gekozen voor de aanpak van een Sint Josephbuurt 2.0.

Deze aanpak omvat zowel herstructurering als renovatie, waarbij Woonkwartier samen met bewoners een gedragen toekomstplan ontwikkelde. Via persoon-lijke gesprekken, bijeenkomsten en een Meedenkgroep zijn wensen en zorgen opgehaald, wat leidde tot een plan dat nu in uitvoering is.

Belangrijk binnen dit proces is de Buurttafel, een groep waarin huidige én nieuwe bewoners samen bouwen aan de nieuwe wijk. Daar werd in 2025 naast de start van bouwstroom 1 voornamelijk de focus op gelegd: nieuwe bewoners vinden die de saamhorigheid van de wijk mee gaan dragen. Door samen in gesprek te blijven, te luisteren en belangen te behartigen, wordt niet alleen gewerkt aan stevigere woningen, maar vooral aan een sterke wijk waar iedereen zich thuis kan voelen.



Duurzame verbindingen

Het versterken van zelf- en samenredzaamheid is essentieel voor leefbare wijken. Wanneer bewoners meer naar elkaar omkijken, groeit de betrokkenheid en ontstaat een stevig sociaal fundament. Dit vormt de basis voor duurzame verbindingen, zowel binnen de wijk als met partijen daarbuiten.

Door initiatieven te ondersteunen die ontmoeting en contact stimuleren, creëren we ruimte voor deze verbindingen. Hiermee werken we aan sterke, hechte gemeenschappen met een sociaal netwerk dat bijdraagt aan een vitale en toekomstbestendige wijk.



9

initiatieven gerealiseerd die
ontmoeting stimuleren



4

initiatieven gestart die zorg en
welzijn samenbrengen

Oversteekmethode

Een voorbeeld van een initiatief dat bijdraagt aan onze maatschappelijke opgave is de Oversteekmethode. Deze methode is gebaseerd op de bekende metafoor van oversteken: **kijk links, kijk rechts en kijk nog een keer.**

Het uitgangspunt is dat bewoners niet alleen op zichzelf letten, maar ook oog hebben voor elkaar.

De Oversteekmethode wordt momenteel toegepast in Dinteloord. Het doel is om het bewustzijn in de buurt te vergroten en signalen van bijvoorbeeld kwetsbaarheid of hulpvragen eerder te herkennen. Niet vanuit controle, maar vanuit betrokkenheid en omzien naar elkaar.

Door deze aanpak kunnen signalen die in de dagelijkse praktijk soms onopgemerkt blijven, eerder worden opgepikt en indien nodig worden opgevolgd. Dit doen wij in samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de wijk.

Het initiatief is samen met bewoners ontwikkeld, zodat zij zich mede-eigenaar voelen en actief bijdragen aan het succes. Dit versterkt de onderlinge verbinding in de wijk en draagt bij aan een veilige, betrokken en toekomstbestendige leefomgeving.



Buurtkastjes in Klundert

Het project Buurtkastjes is een krachtig voorbeeld van hoe een praktisch en laagdrempelig initiatief om hulp te bieden aan wie het nodig heeft, is uitgegroeid tot een symbool van onderlinge betrokkenheid en zelf- en samenredzaamheid.

Bij deze pilot hebben we in diverse wijken in Klundert kleine toegankelijke kasten geplaatst waar bewoners goederen zoals houdbare etenswaren of verzorgingsproducten, kunnen delen, ruilen of ophalen. Door het delen van (levens)middelen stimuleren we dat bewoners elkaar ondersteunen en naar elkaar omkijken, juist op momenten dat het (financieel) minder goed gaat. Buren leren elkaar kennen, bouwen relaties op en versterken de sociale sfeer in een wijk.

Bewoners beheren de kastjes zelf en plaatsen er producten in die ze niet gebruiken. Zo ontstaat persoonlijk eigenaarschap en groeit het gevoel van gezamenlijke verantwoordelijkheid. En dat slechts door het opruimen van de voorraadkast. Juist in die eenvoud schuilt de kracht en impact van dit initiatief.



4.3 S4 Bewoners en woningzoekenden



De kern van onze maatschappelijke impact ligt in het waarborgen van een toegankelijke woningmarkt. Laten we inzoomen van de vitale wijk naar de (toekomstige) bewoner die in onze woning woont. Het is onze verantwoordelijkheid om woningen beschikbaar, betaalbaar en passend te houden, zodat bewoners vanuit een stabiele basis hun leven kunnen vormgeven.

Echter, zoals eerder benoemd, gaat fijn wonen verder dan slechts de woning. Het gaat ook over de relatie die we met onze bewoners onderhouden en de manier waarop we hen ondersteunen bij hun woonvraag. Daarom zorgen we voor een dienstverlening die persoonlijk, betrouwbaar en afgestemd is op de behoeften van de bewoners. In combinatie met een goede, veilige en schone woning vormt dit de basis van onze relatie met de bewoner.

Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Die duurzame relatie begint bij het bieden van een betaalbare en passende woning. Daarom zetten we in op een breed palet aan maatregelen die niet alleen de toegang tot een woning verbeteren, maar ook het woongenot op lange termijn borgen. Zo wordt er actief gestuurd op passend toewijzen, houden we de huurachterstand laag door vroegtijdig persoonlijk contact en maatwerkafspraken, het minimaliseren van leegstand door woningen tijdig te verhuren en het beter benutten van onze huidige woningvoorraad.

Om de slaagkans voor woningzoekenden te vergroten, dragen wij bij aan een goed werkend woonruimteverdeelsysteem. In 2025 werd 16% van de woningen buiten het reguliere systeem toegewezen, met name aan statushouders, waarmee wij invulling geven aan onze wettelijke taakstelling. Tegelijkertijd wordt gestuurd op transparantie en rechtvaardigheid in het toewijzingsproces, onder meer via Klik voor Wonen en het actualiseren van het streefhuurbeleid.

97% van de huishoudens is passend toegewezen
16% is verhuurd via bemiddeling

Taakstelling statushouders

Gemeente Moerdijk	72
Gemeente Halderberge	20
Gemeente Steenbergen	45
Totaal	137



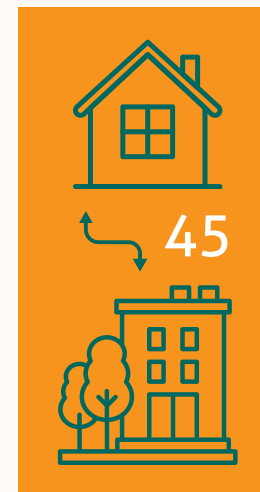
5 ➡
ontruimingen

Doorstroming

We vinden het belangrijk dat onze huurders zich thuis voelen in een geschikte woning die aansluit bij hun levensfase of situatie.

Met het programma 'Doorstroming' hebben we onderzocht welke maatregelen ervoor zorgen dat meer mensen sneller een passende woning vinden. Hiervoor spraken we diverse samenwerkingspartners en collega's binnen en buiten ons werkgebied.

Bij de toewijzing van woningen houden we ook rekening met voorrangsmatregelen vanuit maatschappelijke noodzaak, zoals het huisvesten van kwetsbare groepen of woningzoekenden met een urgente woonvraag. Hierdoor kan het voorkomen dat sommige woningen buiten het reguliere aanbod worden toegewezen. Echter voorkomt het passend toewijzen scheef wonen en komt er meer passende woonruimte beschikbaar voor andere woningzoekenden. In 2025 hebben we 45 huishoudens laten doorstromen naar een beter passende woning.



De heer Berger

De heer Berger (80) woonde zestien jaar in een ruime eengezinswoning. Het huis had een woonkamer, drie slaapkamers, een zolder en zowel een voor- als achtertuin. Maar hij vond het tijd voor een volgende stap in zijn leven. Daarom besloot hij door te stromen naar een appartement.

"Ik hoorde niet meer in zo'n groot huis," vertelt hij. "Aan de overkant was een speeltuin. Dan kan er toch veel beter een gezin met jonge kinderen wonen?" Meneer woonde ook al een tijdje alleen, nadat zijn vriendin was overleden. "Zoveel ruimte. Wat moest ik ermee?" Door deze situatie begon hij na te denken over een kleinere woning. Met hulp van zijn schoondochter heeft hij gereageerd op advertenties van Klik voor Wonen. Al snel kreeg hij de kans op een appartement in Oud Gastel.

"Ik ben gaan kijken en zei meteen ja. Ik kende ook al een paar mensen van gezicht die in het complex wonen, dus dat zat wel goed. "Het nieuwe appartement, gelegen op de tweede verdieping, is precies goed voor hem: het heeft een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en nog een extra kamertje. "Meer heb ik niet nodig, ik ben een tevreden mens."



Digitalisering en informatieveiligheid

Onder het thema digitalisering en informatieveiligheid zetten we ons in voor een duurzame relatie met onze bewoners en een toekomstbestendige bedrijfsvoering. We vergroten structureel de bewustwording rondom informatiebeveiliging en stimuleren gedragsverandering door medewerkers te trainen in veilig digitaal handelen. Door regelmatig trainingen te volgen, zijn medewerkers beter in staat om adequaat om te gaan met digitale risico's en minimaliseren we de kans op veiligheidsincidenten. We monitoren onze IT-omgeving actief, en wanneer zich toch incidenten voordoen, nemen we direct mitigerende maatregelen.

Woonkwartier heeft functioneel beheer ingericht met een netwerk van kerngebruikers. Deze kerngebruikers zijn uitstekend in staat om gezamenlijk processen te analyseren, verbeterpunten te benoemen en maatregelen te implementeren. Door hun betrokkenheid bij implementaties, testplannen en wijzigingsverzoeken vormen zij een cruciale schakel tussen techniek en praktijk. Door deze rol te versterken en als strategisch thema te positioneren, wordt niet alleen de veiligheid vergroot, maar ook de wendbaarheid van onze organisatie.

Tegelijkertijd werken we aan het vergroten van onze datavolwassenheid door de implementatie van een eigen datawarehouse en het ontwikkelen van interne dashboards. Dit stelt ons in staat om sturingsinformatie beter te benutten, wat niet alleen onze organisatie versterkt, maar ook ten goede komt aan de bewoner, bijvoorbeeld door transparantere communicatie en een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens.

Het klantportaal wordt continu doorontwikkeld, met uitbreiding van AI-toepassingen zoals het vastleggen van klantcontacten en een chatbot die bewoners snel en veilig van informatie voorziet. Door deze digitale innovaties te combineren met strikte waarborgen voor informatieveiligheid en privacy, zorgen we voor een veilige en efficiënte dienstverlening.

Klanttevredenheid

Onze inzet richtte zich de afgelopen jaren op het behalen van een minimale 8-score voor klanttevredenheid op de processen: *woning betrekken*, *reparatie*, *onderhoud* en *woning verlaten*. In 2025 werd hier het *procesmatig onderhoud* aan toegevoegd. De gezette verbeterstappen leidden tot een A-score voor het onderdeel 'Huurdersoordeel' in de Aedes-Benchmark in 2024, iets waar we ontzettend trots op zijn.

Dit weerspiegelt hoe we investeren in de kwaliteit van onze dienstverlening en het versterken van het vertrouwen in onze organisatie. Door te luisteren naar feedback van bewoners en processen continu te verbeteren, dragen we bij aan tevreden bewoners en bouwen we aan een duurzame relatie.





Waarom ESG



Onze ESG-strategie



Environment



Social



Governance

5. Governance

5.1 G1 Goed bestuur



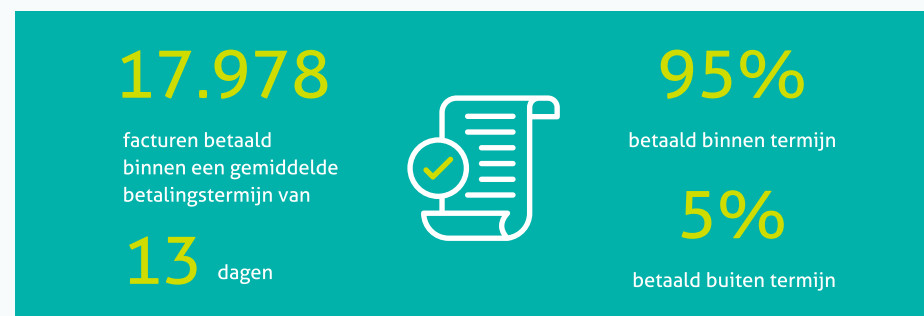
Goed bestuur is het kompas dat richting geeft aan onze duurzaamheidsambities en maatschappelijke doelen. Het borgt de samenhang tussen de twee duurzaamheidspijlers en zorgt ervoor dat het wordt verankerd in beleid, processen en besluitvorming. Wat goed bestuur 'goed' maakt, is wanneer het transparant, integer en verantwoord handelt. Om goede bedrijfsvoering te borgen, zijn we lid van Aedes, de branchevereniging voor woningcorporaties. Ook onderschrijven we de Governancecode Woningcorporaties. Daarnaast is er toezicht door interne en externe toezichthouders, zoals de Raad van Commissarissen, onze onafhankelijke interne controller en de Autoriteit woningcorporaties. Bovendien vindt er eens in de vier jaar een maatschappelijke visitatie plaats die dient als spiegel voor ons handelen en onze prestaties.

Intern

Visie op professioneel opdrachtgeverschap

We zien professioneel opdrachtgeverschap als een dynamisch proces, een constante zoektocht naar de beste manieren om onze maatschappelijke en strategische doelen te verwezenlijken. Door het versterken van onze samenwerkingsrelaties, het maken van bewuste strategische keuzes en het continu verbeteren van onze processen en werkwijzen, streven we ernaar om als Woonkwartier een betrouwbare en inspirerende opdrachtgever te zijn die met passie, professionaliteit en betrokkenheid werkt aan een betere leefomgeving voor onze huurders.

Dit vereist ook een focus op de transparantie van ons betaalgedrag. Dit houdt in dat elke euro die wordt uitgegeven, duidelijk kan worden verantwoord. Conform onze inkoopvoorwaarden hanteren we een betalingstermijn van 30 dagen na ontvangst van de factuur. We streven ernaar deze facturen binnen de betalingstermijn te betalen.



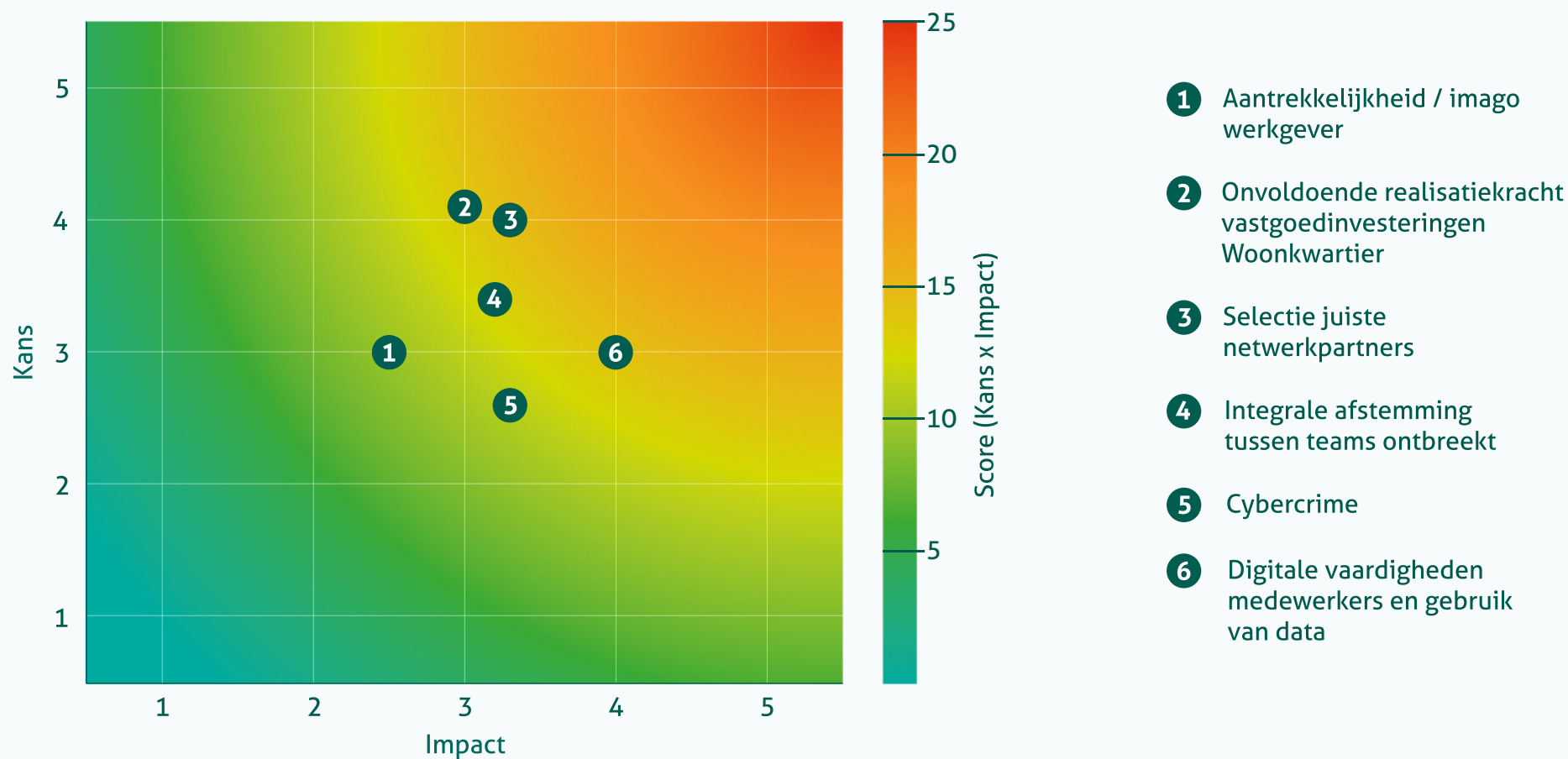
Strategisch risicomanagement

Strategisch risicomanagement helpt Woonkwartier om onzekerheden die de realisatie van onze koers en maatschappelijke doelen kunnen beïnvloeden tijdig te signaleren, te wegen en te beheersen. In 2025 zijn we gestart met het herijken van onze strategische risico's in samenhang met het Koersplan 2025-2028.

Conform ons risicomanagementstatuut doorlopen we daarbij een vaste werkwijze:

- Strategie en doelstellingen bepalen;
- Risico's inventariseren en kwantificeren;
- Beheersmaatregelen, risicobereidheid en risicostrategie bepalen;
- Monitoring en opvolging borgen.

De uitkomsten geven inzicht in de risico's die de meeste invloed kunnen hebben op het realiseren van onze strategische doelen en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van sturing, besluitvorming en verantwoording. Onderstaande heatmap laat de spreiding en prioritering van deze strategische risico's zien.



Risicobereidheid

Onze risicobereidheid verschilt per thema en sluit aan bij onze maatschappelijke opdracht. Bij risico's die raken aan beschikbaarheid van woningen, realisatiekracht van vastgoedinvesteringen, veiligheid, integriteit en naleving is onze risicobereidheid laag tot zeer laag: op deze onderwerpen sturen we actief op beheersing en bijsturing. Voor risico's die samenhangen met externe ontwikkelingen, zoals politieke onvoorspelbaarheid, accepteren we binnen duidelijke kaders meer onzekerheid, omdat deze slechts beperkt beïnvloedbaar zijn. Tegelijkertijd past bij strategische vernieuwing en samenwerking, bijvoorbeeld in de wijze waarop we inspelen op veranderende maatschappelijke opgaven, een meer neutrale risicohouding. Zo maken we per thema een bewuste afweging tussen maatschappelijke impact, continuïteit en wendbaarheid.

Aandacht voor integriteit

Integriteit is een belangrijk uitgangspunt binnen Woonkwartier en vraagt blijvende aandacht. In 2025 is hier opnieuw nadrukkelijk op ingezet. Op teamniveau hebben de controller en afdeling HR gezamenlijk gesprekken gevoerd om de resultaten van het integriteitsonderzoek te bespreken en te duiden. Deze dialoog had als doel het vergroten van bewustwording en het verlagen van de meldingsdrempel.

In 2025 is een toename zichtbaar van twee integriteitsmeldingen. Deze ontwikkeling sluit aan bij de verwachting en wordt gezien als een indicatie dat medewerkers situaties eerder en beter bespreekbaar weten te maken. De stijging onderstreept tegelijkertijd het belang van blijvende aandacht voor integriteit en alertheid binnen de organisatie. Woonkwartier blijft zich inzetten

voor een open en veilige organisatiecultuur waarin integriteit bespreekbaar is en medewerkers zich gesteund voelen om signalen te delen.

Door structureel aandacht te besteden aan dit thema dragen wij bij aan zorgvuldig handelen, transparantie en vertrouwen binnen de organisatie.

Drielijnenmodel

Binnen Woonkwartier is het drielijnenmodel geïmplementeerd om verantwoordelijkheden met betrekking tot risicomanagement, beheersing en toezicht duidelijk te onderscheiden. De eerste lijn is belegd bij de teams en het management. Zij zijn verantwoordelijk voor het identificeren, afwegen en beheersen van risico's binnen de dagelijkse processen. De tweede lijn biedt ondersteuning door het opstellen van kaders, het ontwikkelen van methodieken en het uitvoeren van monitoring vanuit business control, zodat risicomanagement organisatiebreed uniform wordt toegepast. De derde lijn, ondergebracht bij de concern controller, voert onafhankelijk toetsingen uit op de opzet en werking van de interne beheersing, onder andere via audits. Door deze samenhangende inrichting wordt bijgedragen aan een zorgvuldige, beheerste en verantwoorde realisatie van de organisatiedoelstellingen.

Tweedelijns controles

Verkoop
Dagelijks Onderhoud
Inkoop(beleid)
Uitdiensttrekking
Autorisaties

Derdelijns controles (audits)

Treasury
Investerings
Declaraties/ onkosten bestuur en RvC
Opdrachtverstrekking
Aanbestedingen

Extern***Visitatierapport van 2021-2024***

In 2025 hebben we het visitatierapport over de periode 2021-2024 gekregen met een positieve beoordeling. De commissie sprak met bewoners en de partijen waar Woonkwartier mee samenwerkt: gemeenten, zorg- en welzijn organisaties en bouw- en onderhoudsbedrijven. Er is erkenning voor de maatschappelijke prestaties, de sterke lokale verankering en de inzet op samenwerking, verduurzaming en huurdersparticipatie. Het rapport schetst een beeld van een betrokken, wendbare en lerende organisatie. Daar zijn we trots op; we doen het samen. De aanbevelingen van de commissie nemen we ons ter harte: het verder versterken van pro activiteit, het omzetten van verbinding in daadkracht en het vergroten van intern eigenaarschap. Het Koersplan voor de periode 2025-2028 biedt een goed kader voor het aanpakken van de opgaven en uitdagingen. We doen het samen met onze medewerkers, bewoners en de partijen waarmee we samenwerken.

Raad van Advies

Woonkwartier vindt het belangrijk te weten wat er speelt in onze wijken en kernen en hoe de wereld om ons heen tegen actuele vraagstukken aankijkt. De Raad van Advies helpt ons hierbij. De leden zijn afkomstig uit verschillende plaatsen binnen de regio en hebben elk een eigen achtergrond. Dit jaar hebben we ook jongeren uitgenodigd voor de Raad, zodat alle demografische groepen binnen de samenleving zo goed mogelijk vertegenwoordigd zijn. Hiermee brengen we de buitenwereld naar binnen en hebben we een extra klankbord. Om te toetsen of we de dingen goed doen, maar vooral ook om te toetsen of we de juiste dingen doen. De Raad van Advies komt zo'n zes keer per jaar samen tijdens themabijeenkomsten. Afwisselend gaat het om informatiebijeenkomsten, waarbij informatie wordt gedeeld,

en discussiebijeenkomsten, waarbij de Raad gevraagd wordt om advies op een thema. De thema's kunnen zowel door de Raad als door Woonkwartier worden ingebracht. Het advies wordt meegenomen bij het bepalen van nieuw beleid of gebruikt om bestaand beleid aan te scherpen.

In 2025 organiseerden we twee bijeenkomsten waarin het thema van dit rapport centraal stond: ESG. Tijdens deze sessies vroegen we de Raad van Advies om mee te denken over de invulling en aanpak van ESG, omdat we willen weten hoe zij als maatschappelijk klankbord daarnaar kijken. We hebben de Raad uitgebreid geïnformeerd over wat ESG inhoudt voor ons als woningcorporatie en welke ambities we op dit vlak nastreven. Op basis van deze sessies heeft de Raad van Advies een adviesnota opgesteld. Hieruit kwam naar voren dat Woonkwartier vooral impact kan maken op het gebied van klimaatverandering, sociale impact bij huurders en het verbeteren van de leefbaarheid. Deze aanbevelingen nemen we ter harte en vormen de speerpunten waarop wij onze inspanningen zullen richten.

Conclusie toezichtsbrief Aw

Waar in 2024 nog sprake was van een gemiddeld risico op het gebied van governance en interne beheersing, is dit in 2025 verbeterd naar een lage risicobeoordeling. Dit betekent dat de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding ziet om extra onderzoek te doen bij Woonkwartier. Op het gebied van onze managementsystemen en ons bedrijfsmodel blijft het risiconiveau gemiddeld. Dit geeft ons vertrouwen: we zijn op de goede weg en blijven samen met onze partners werken aan verdere verbetering voor een toekomstbestendige organisatie.

ESG rapportage

Versie: Juli 2026

Opmaak: Enzo Design, Willemstad

Redactie: ESG-projectgroep Woonkwartier

Contact Woonkwartier

Klantadviescentrum

t 0168 35 00 00

e info@woonkwartier.nl

Postadres

Postbus 10

4760 AA Zevenbergen

Bezoekadres

Hoofdvestiging Zevenbergen

Kristallaan 1, Zevenbergen



Volg ons via de sociale media



www.woonkwartier.nl