

Visitatierapport

Stichting Woontij



18 oktober 2018

Visitatiecommissie

Hans Schönfeld, voorzitter

Wiebe Glimmerveen, visitor

Jan Wachtmeester, secretaris

Voorwoord

Visitatie is een instrument voor het afleggen van verantwoording over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties. Daarnaast biedt dit instrument een spiegelfunctie voor bestuurders en toezichthouders, die de inzichten verkregen uit de visitatie kunnen gebruiken om daarvan te leren en verbeteringen aan te brengen. Dit alles in het kader van een verantwoord beheer en ontwikkeling van het woningbezit van woningbouwcorporaties in Nederland. Met als duurzame ambitie: behoud van eigentijdse en betaalbare woon- en leefomgevingen.

Voor corporaties die lid zijn van Aedes geldt sinds januari 2007 dat zij zich tenminste één keer per vier jaar laten visiteren. Sinds begin 2015 is het een wettelijke verplichting geworden. De visitatie houdt in dat een onafhankelijke commissie een geobjectiveerd oordeel geeft over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Dit oordeel vormt zich door de prestaties en de ambities van de afgelopen vier jaar af te zetten tegen de opgaven in die periode, door de prestaties te laten beoordelen door de belanghebbenden en door de prestaties af te zetten tegen de financiële mogelijkheden ofwel het vermogen van de corporatie. De methodiek bevat tot slot ook een oordeel over de governance: de kwaliteit van de besturing en van het interne toezicht zijn belangrijke voorwaarden voor het leveren van duurzame, verankerde maatschappelijke prestaties in de toekomst.

Visitaties zijn niet vorm vrij en moeten voldoen aan kwaliteitsvereisten. De stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland heeft als doel een geobjectiveerd en onafhankelijk stelsel van visitaties voor woningcorporaties te ontwikkelen, te beheren en te borgen. Deze visitatie is dan ook uitgevoerd volgens de voorgeschreven visitatiemethodiek (op het moment van uitvoeren van de visitatie was dit versie 5.0) van deze stichting. Cognitum is het bedrijf dat deze visitatie heeft uitgevoerd.

Cognitum is geaccrediteerd door de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

Dit rapport betreft de visitatie van Stichting Woontij over de periode 2014 t/m 2017.

Inhoud

Voorwoord	2
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties	6
1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties	7
1.1 Terugblik op de vorige visitatie	7
1.2 Recensie	7
1.3 Integrale scorekaart 2014-2017	11
1.4 Samenvatting	12
1.5 SWOT diagram	13
2 Stichting Woontij	14
Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief	16
3 Presteren naar Opgaven en Ambities	17
3.1 Beoordelingskader	17
3.2 Opgaven in het werkgebied van Woontij	17
3.3 Relevante ontwikkelingen	17
3.4 Beoordeling prestaties	17
3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep	17
3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen	19
3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer	20
3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed	21
3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten	23
3.4.6 Overige opgaven en prestaties	24
3.5 Beoordeling van de ambities	24
3.5.1 Beschrijving van de ambitie	24
3.5.2 Beoordeling van de ambities	25
3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten	26
3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties	26
4 Presteren volgens belanghebbenden	27
4.1 Beoordelingskader	27
4.2 Werkwijze	27
4.3 Belanghebbenden in het werkgebied	27
4.4 Belanghebbenden over Woontij	29
4.4.1 Typering van Woontij	29
4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woontij	29
4.4.3 Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden	31

4.4.4	Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden	31
4.5	Bewonderpunten en verwonderpunten	32
5	Presteren naar Vermogen	33
5.1	Beoordelingskader	33
5.2	Relevante ontwikkelingen	33
5.3	Financiële continuïteit	33
5.4	Doelmatigheid	35
5.5	Vermogensinzet	36
5.6	Bewonder- en verwonderpunten	37
5.7	Totale beoordeling presteren naar vermogen	37
6	Governance	39
6.1	Beoordelingskader	39
6.2	Relevante ontwikkelingen	39
6.3	Besturing	39
6.3.1	Plan	39
6.3.2	Check	41
6.3.3	Act	41
6.4	Intern toezicht	42
6.4.1	Functioneren raad van commissarissen	42
6.4.2	Toetsingskader	44
6.4.3	Governancecode	44
6.5	Externe legitimering en verantwoording	45
6.5.1	Externe legitimatie	45
6.5.2	Openbare verantwoording	46
6.6	Bewonder- en verwonderpunten	46
6.7	Totale beoordeling Governance	47
7	Bijlagen	48
	Position paper	49
	Factsheet maatschappelijke prestaties	55
	Overzicht geïnterviewde personen	64
	Korte cv's visitatoren	66
	Onafhankelijkheidsverklaringen	67
	Meetschaal	69

Werkwijze visitatiecommissie	72
Bronnenoverzicht	74
Prestatiemonitor	76

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties

1 Overzicht beoordeling maatschappelijke prestaties

1.1 Terugblik op de vorige visitatie

Het vorige visitatierapport dateert van december 2014 en betrof de jaren 2010 t/m 2013. De visitatie is uitgevoerd aan de hand van methodiek 5.0. Woontij scoorde bij de vorige visitatie gemiddeld een ruime voldoende en kreeg daarbij van de belanghebbenden een hoge score voor haar prestaties.

De visitatiecommissie gaf Woontij een aantal aandachtspunten mee:

- Verstevig de relatie met de gemeente Den Helder.
- Gebruik de gesprekken met de huurdersorganisatie als input voor aanpassing van het beleid.
- Maak meer concrete prestatieafspraken.
- Beoordeel de portefeuille op differentiatie in huurprijzen.
- Koppel de energiedoelstellingen aan de woonlastendiscussie.
- Hanteer ook een bovengrens in solvabiliteit en formuleer op basis daarvan een visie op de inzet van mogelijke vermogensovermaat.
- Blik nog meer uit in het samenwerken met andere partijen.

De afgelopen jaren is Woontij aan de slag gegaan met deze aandachtspunten. In overleg met de bewonersverenigingen Nieuwediep en Texel en de gemeenten Den Helder en Texel zijn concrete prestatieafspraken gemaakt en vastgelegd in overeenkomsten, en daarmee is de samenwerking met deze partijen verstevigd. Ook zijn de samenwerkingsovereenkomsten met de bewonersverenigingen geactualiseerd.

Mede ingegeven door regelgeving over passend toewijzen is huurprijsbeleid ontwikkeld en is differentiatie in huurprijzen aangebracht. Door jaarlijkse monitoring en bijstelling streeft Woontij naar een evenwichtige portefeuillestrategie, waarbij gelijke woonkansen binnen de doelgroep het uitgangspunt is.

Energiebeleid, vertaald in reductie van CO₂-uitstoot, vormde een belangrijk speerpunt zowel bij de planning en uitvoering van investeringen gedurende de visitatieperiode als voor de strategie 2018-2025. Daarbij werden en worden tevens keuzes gemaakt over de inzet van vermogensovermaat. In deze nieuwe strategienota (Wonen naar wens) is tevens vastgelegd dat Woontij met haar strategische partners samenwerkingsconvenanten vastlegt op basis van lokaal maatwerk. Inmiddels wordt aan de uitvoering daarvan volop gewerkt.

De huidige visitatiecommissie is van mening dat Woontij een lerende organisatie is en adequaat met de aandachtspunten uit de vorige visitatie is omgegaan. Op enkele aandachtspunten uit de vorige visitatie wordt in het huidige visitatierapport nader ingegaan (zoals de relatie met de gemeente Den Helder).

1.2 Recensie

Woontij is een lerende organisatie

In zijn position paper reflecteert de bestuurder op de afgelopen jaren. Woontij heeft in 2014, samen met belanghebbenden, de strategie voor de jaren 2015-2017 vastgesteld met daarin duidelijke

doelstellingen, die deels gerelateerd waren aan aandachtspunten uit de vorige visitatie. Met uitzondering van het aantal en percentage nulredenwoningen werden deze doelen behaald. In 2017 werd, opnieuw in nauw overleg met de belanghebbenden, een strategie vastgesteld voor de periode 2018-2025 onder de titel 'Wonen naar Wens'. Woontij is zich bewust van de snel veranderende omgeving. Door voortdurende dialoog met de omgeving, evaluaties, nieuwe kennis en technieken past Woontij haar doelen en activiteiten tussentijds aan, met als doel om steeds effectiever te worden. De visitatiecommissie vindt Woontij een lerende organisatie, die serieus omgaat met belanghebbenden en met feedback.

Woontij is een kleine sociale volkshuisvester, die tegen de grenzen van haar omvang aanloopt

Woontij beheert met 22 medewerkers circa 2.200 verhuureenheden. Daarvan liggen 800 eenheden in Den Helder en Julianadorp waar Woontij zich met name richt op de huisvesting van bijzondere doelgroepen als senioren, jongeren en mensen met een beperking. De circa 1.400 andere wooneenheden liggen op Texel. Zowel op Texel als in Den Helder heeft Woontij een kantoor. Qua omvang constateert de visitatiecommissie een dilemma. Daarover wordt in de raad van commissarissen, het management en het bedrijf gesproken. De huidige omvang lijkt passend, bekeken vanuit het perspectief van het werkgebied en de kwaliteit die Woontij levert in haar primaire proces. Echter bekeken vanuit de toenemende eisen die worden gesteld aan (controle en beheersing van) de bedrijfsprocessen en de bedrijfslasten, is Woontij er zich van bewust dat het bij noodzaak inhuren van kennis weliswaar nog mogelijk is, maar ook dat samengaan of -werken met andere corporaties op termijn wellicht nodig zal zijn. Of de organisatie in de toekomst (door intensieve samenwerking met andere corporaties) zelfstandig moet en kan blijven, is een vraagstuk voor bestuurder en raad van commissarissen.

De visitatiecommissie heeft Woontij ervaren als een 'gemeenschap' binnen (vooral) de (Texelse) gemeenschap. Men kent elkaar, soms al jaren, vaak door en door, er is binnen de organisatie, maar ook vanuit belanghebbenden naar de organisatie sprake van korte lijnen, met een persoonlijke benadering, zonder franje of poespas.

Woontij werkt in een bijzonder gebied

Woontij kent een bijzonder werkgebied. Enerzijds omdat Den Helder en Texel gescheiden zijn door het Marsdiep. De rest van Nederland wordt op Texel stelselmatig als 'de overkant' aangemerkt en doet onmiddellijk associaties opkomen met het eerste couplet van het beroemde lied van drs. P 'de Veerpont':

*"We zijn staan hier bij de veerpont, braaf te wachten op de pier
De andere oever is daarginds, en deze hier is hier
De oever waar we niet zijn noemen wij de overkant
Die wordt dan deze kant zodra we daar zijn aangeland
En dit heet dan de overkant, onthoudt u dat dus goed
Want dit is van belang als u oversteken moet
Dat zou nog best eens kunnen, want er is hier veel verkeer
En daarom vaar ik steeds maar vice versa heen en weer"*

Het Marsdiep maakt dat Woontij voor het vervoer naar de overkant afhankelijk is van die veerpont, wat meerkosten (voor reisbewegingen van het personeel en de aanvoer van materialen) met zich mee brengt. Een andere bijzonderheid is dat kop van Noord-Holland door de provincie Noord-Holland als toekomstig krimpgebied wordt beschouwd. Desondanks is de situatie op Texel zodanig dat nagenoeg alle woonruimte die (voor een redelijke prijs) kan worden gebouwd, doorgaans kan worden verhuurd.

Een derde bijzonderheid is het toeristenseizoen als economische basis voor het eiland. De toeristensector is voor Texel van levensbelang. Gedurende bijna het gehele jaar zijn er veel (vaak laagbetaalde) personeelsleden op het eiland. Het seizoen verbreedt zich doordat er steeds meer seizoen onafhankelijke accommodaties worden gerealiseerd. De doelgroep neemt daardoor toe. De grootste werkgever op Texel is het Koninklijk NIOZ; binnen Europa een van de grote oceanografische instituten. Op dit instituut werken (veelal op tijdelijke basis) studenten (laagbetaald) en onderzoekers die gedurende hun (vaak korte) verblijf woonruimte zoeken op Texel.

Woontij is innovatief op zoek naar oplossingen voor deze bijzondere situatie

Woontij probeert aan deze specifieke Waddensituatie inventief, innovatief en via maatwerk, oplossingen te bieden, of -samen met partners- mee te werken aan oplossingen. Zo is met de toekomstige krimpstatus voor de kop van Noord-Holland op Texel rekening gehouden door gedurende de visitatieperiode verplaatsbare woningen te plannen en te bestellen, gecombineerd met koopwoningen in een parklandschap. Deze verplaatsbare woningen zijn meer dan energieneutraal uitgevoerd, leveren het via warmtepompen en zonnepanelen verkregen energieoverschot aan belendende percelen van Woontij (zie ook <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/texel-lost-woningnood-op-met-verplaatsbare-huizen-1/>).

Na verwijdering van de verhuureenheden zou een park met particuliere koopwoningen resten. Met de extra hoge materiaal kosten (cement) is bijvoorbeeld rekening gehouden door deze woningen prefab te laten fabriceren, in een via een boot bereikbare fabriek aan de 'overkant'.

Het bijzondere werkgebied leidt zo tot bijzondere oplossingen die zich weliswaar niet altijd tot de letter, maar naar de mening van de visitatiecommissie wel tot de geest van de aangescherpte (generieke) wetgeving met generieke eisen voor corporaties verhouden. De discussie die Woontij bijvoorbeeld met de Autoriteit Woningcorporaties voert over het stelselmatig uitvoeren van de inkomenstoets voor onderzoekers die slechts zeer tijdelijk huurder van (niet reguliere) wooneenheden in de Potvis zijn, vormt naar de mening van de visitatiecommissie een voorbeeld van casuïstiek waarin acceptatie op zijn plaats is. Lutz Jacobie heeft enkele jaren geleden het begrip Waddentoets geïntroduceerd. Een toets waarbij wordt bekeken of regelgeving ook op de Waddeneilanden uitvoerbaar is. De visitatiecommissie denkt dat de provincies en toezichthouders op corporaties in de wijze van uitvoering van het toezicht meer rekening zouden moeten houden met de lokale situatie voor corporaties die opereren op de Waddeneilanden.

Woontij levert maatwerk naar huurders en belanghebbenden en is goed verankerd in de samenleving

Woontij wil creatief zoeken naar maatwerkoplossingen voor problemen. En dat lukt hen door het daadwerkelijk betrekken van - en luisteren naar de huurders(groepen) en belanghebbenden, zowel op macroniveau (gemeente) als op microniveau (dorpscommissies, bewonersverenigingen, contactpersonen op complexniveau en de huurders zelf). Woontij is dan ook bijzonder goed verankerd in de samenleving en wordt erg hoog gewaardeerd door nagenoeg alle belanghebbenden. Woontij wordt beschreven als een corporatie die belanghebbenden niet alleen betreft omdat het moet, maar echt luistert en handelt naar afspraken. Belanghebbenden beschrijven Woontij als een luisterende, geduldige, goede huisbaas met wie het fantastisch samenwerken is. De visitatiecommissie heeft van dit streven naar maatwerk vele voorbeelden gelezen en gehoord; bijvoorbeeld de dienstverlening en het toezicht via een conciërge in het complex De Potvis, de aanpak van de leegstaande school in Den Hoorn en het toewijzen van woningen na overleg met dorpscommissies. Woontij vervult een cruciale rol op Texel en de gemeente Texel is uitermate tevreden over de activiteiten van Woontij met een zichtbaar kloppend sociaal hart.

Woontij heeft de afgelopen jaren geprobeerd de relatie met de gemeente Den Helder verder te verbeteren. Alhoewel er sprake was van politieke instabiliteit en personele wisselingen in het politieke bestuur, zijn ook daar concrete prestatieafspraken gemaakt, die zijn vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente en de bewonersvereniging. De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat er zowel bij de gemeente Den Helder als bij Woontij de wens bestaat tot een verdere verdieping van de relatie. De gemeente Den Helder kent grote opgaven, ook op het gebied van huisvesting, terwijl Woontij zoekt naar mogelijkheden om haar vermogen maatschappelijk te laten renderen, waarbij (gegeven de te verwachten vermogenssituatie) ook buiten Texel zal (moeten) worden gekeken.

De visitatiecommissie heeft in veel interviews positieve waardering beluisterd voor het inloopsprekkuur, waarbij iedereen met een vraag of probleem kan langskomen. Daaraan gekoppeld werd doorgaans de vraag gesteld waarom dit principe niet continue kan worden gehanteerd. Het lijkt aanbevelingswaardig dat Woontij zich hierover ofwel beraad ofwel over de achterliggende reden opnieuw of helderder communiceert.

Woontij kent een (meer dan) gezonde financiële basis en dient zich te beraden op welke volkshuisvestelijke doelen haar vermogen wordt gericht

Woontij was en is financieel gezond en is daarmee in staat én bestaand woningbezit te renoveren en te verduurzamen én nieuwbouw én zorg-woon combinaties te realiseren. De visitatiecommissie ziet hier het eerder geschetste dilemma qua omvang naar voren komen alsmede de verwachte krimpsituatie voor de kop van Noord Holland. Feit is dat ook tijdens deze visitatieperiode, waarin door veel corporaties een rem werd gezet op investeringen, door Woontij, gegeven de organisatorische mogelijkheden en ruimte die door de overheid werd geboden, behoorlijk is geïnvesteerd. De inzet van het beschikbare vermogen lijkt ook na de voorgenomen verduurzaming weliswaar beter maar toch nog iets te laag uit te komen. De bestuurder en de raad van commissarissen hebben aangegeven zich bewust te zijn van de spanning tussen enerzijds de omvang van de organisatie, anderzijds de omvang van de bedrijfslasten en tenslotte de omvang van het vermogen. De visitatiecommissie is van oordeel dat er op korte termijn, planmatig, op het bestaande beleidsplan aanvullende keuzen moeten worden gemaakt inzake de ambities, inzet van vermogen en mogelijkheden/omvang van de organisatie.

De raad van commissarissen is een vernieuwd, divers gezelschap met 'elan' en een brede kennis

Gedurende deze visitatieperiode is de raad van commissarissen vernieuwd. Er is sprake van een diverse groep mensen waarin veel deskundigheid en energie is samengebald, met een evenwichtige verdeling qua gender en leeftijd.

De nieuwe leden van de raad van commissarissen verdiepten zich in de organisatie door bijvoorbeeld een managementteamvergadering bij te wonen. De bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen werken goed samen in het realiseren van oplossingen voor volkshuisvestelijke uitdagingen en denken hierbij creatief en out of the box zonder de kaders uit het oog te verliezen.

Verbeter- en aandachtspunten:

- Of de organisatie in de toekomst zelfstandig moet en kan blijven is een vraagstuk dat door bestuurder en raad van commissarissen dient te worden beschouwd.
- De inzet op diverse vormen van samenwerking. Het wachten op de invulling van de controllersfunctie vormt een voorbeeld van de voordelen die hiermee kunnen worden bereikt.
- Woontij heeft zich gedurende de visitatieperiode ingespannen om de groeiende overmaat aan vermogen om te zetten in volkshuisvestelijke inspanningen. Naar objectieve maatstaven, waarbij geen rekening wordt gehouden met de omvang van de organisatorische capaciteit en de

toekomstige krimpsituatie in de kop van Noord Holland neemt de inzet van het beschikbare vermogen toe, maar blijft het zaak de kentallen op dit gebied stelselmatig te volgen. Indien noodzakelijk dient er planmatig, op het bestaande beleidsplan, aanvullende keuzen te worden gemaakt inzake de ambities en de inzet van vermogen.

- Woontij, de raad van commissarissen en de gemeente Texel kunnen bij de provincie en toezichthouders op corporaties meer en vaker vragen om een Waddentoets, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale situatie op dit Waddeneiland.
- Bouw, nu er een nieuw college van B&W gevormd is, de relatie met de gemeente Den Helder uit en verhoog de overlegfrequentie daartoe. Overwogen kan worden samen met de gemeente Den Helder aanvullende opgaven te formuleren voor dit deel van het werkgebied.
- Beraad over verruiming van de openingstijden van het kantoor voor huurders zonder afspraak en/of communiceer over de achterliggende redenen.

1.3 Integrale scorekaart 2014-2017

Presteren naar opgaven en ambities									
	Prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties in het licht van de opgaven	7,0	7,0	7,7	6,8	7,0	-	7,1	75%	7,1
Ambities in relatie tot de Opgaven							7	25%	
Presteren volgens belanghebbenden									
	Prestatieveld						gemiddelde	weging	eindcijfer
	1	2	3	4	5	6			
Prestaties	6,4	8,1	7,6	7,1	7,2	-	7,3	50%	7,6
Relatie en communicatie							8,2	25%	
Invloed op beleid							7,7	25%	
Presteren naar vermogen									
								weging	eindcijfer
Financiële continuïteit							8	30%	7,3
Doelmatigheid							7	30%	
Vermogensinzet							7	40%	
Governance									
							gemiddelde	weging	eindcijfer
Besturing	Plan					8,5	7,8	33%	7,7
	Check					7			
	Act					8			
Intern toezicht	Functioneren RvC					7,7	7,2	33%	
	Toetsingskader					7			
	Toepassing governancecode					7			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					9	8,0	33%	
	Openbare verantwoording					7			

In dit visitatierapport is de voorgeschreven meetschaal gehanteerd, conform de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Versie 5.0. De meetschaal is opgenomen in de bijlagen. De decimalen zijn ontstaan door het gemiddelde van de onderliggende cijfers te berekenen.

1.4 Samenvatting

De visitatie van Woontij over de periode 2014-2017 heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 5.0. De interviews met interne en externe belanghebbenden vonden plaats op 9 en 10 juli 2018. Woontij is werkzaam in de gemeenten Texel en Den Helder en heeft ongeveer 2.200 woningen.

In deze samenvatting worden per perspectief op hoofdlijnen de beoordelingen geschetst.

Presteren naar Opgaven en Ambities: 7,1

Een ruim voldoende voor Woontij op het gebied presteren naar opgaven en ambities. Uitschieters zijn de kwaliteit van de dienstverlening met een 8 (de dienstverlening scoort consequent hoger dan de gewenste 7) en de duurzaamheid (ook met een 8). Meer dan de helft van de woningen van Woontij heeft al label B of beter. Iets lager scoort het (des)investeren in vastgoed. Woontij realiseerde haar eigen ambitie om in de visitatieperiode 120 nieuwe woningen te bouwen, niet helemaal. De ambities van Woontij passen goed bij het werkgebied, zowel in Den Helder als op Texel. Vooral op Texel is sprake van een naadloze aansluiting. Overwogen kan worden de banden aan te halen en samen met de gemeente Den Helder aanvullende opgaven te formuleren voor dit deel van het werkgebied.

Presteren volgens Belanghebbenden: 7,6

Alle belanghebbenden zijn zeer tevreden over de positie en rol die Woontij inneemt op Texel. In Den Helder is de aanwezigheid niet zo sterk, maar dat is uiteraard ook logisch gezien de geringe omvang daar van het bezit. Woontij is een sterke partij op Texel en wordt gewaardeerd voor haar tomeloze inzet voor de Texelse gemeenschap. Voor de visitatiecommissie is niet geheel duidelijk waarom Woontij haar dienstverlening heeft beperkt door het kantoor alleen op afspraak te openen, in plaats van continue. Op de een of andere manier past dit niet bij het benaderbare en sociale imago dat Woontij heeft.

Presteren naar Vermogen: 7,3

Woontij 'heeft haar schapjes op het droge'. Een belangrijke constatering van de visitatiecommissie is dat Woontij gedurende de visitatieperiode weliswaar behoorlijk heeft geïnvesteerd en de komende jaren ook verder gaat investeren, maar betreffende de inzet van haar vermogen de vinger aan de pols moet houden. Als zij dat op Texel niet kwijt kan, lijken er voldoende mogelijkheden aanwezig dat in Den Helder te doen, bijvoorbeeld in samenwerking met Woningstichting Den Helder. Want daar is een behoorlijke investeringsopgave aanwezig.

Governance: 7,7

De governance bij Woontij is goed op orde. Ver boven het gemiddelde in de sector steken uit: de visie (met een 9) en de externe legitimering (vooral op Texel). Woontij is onlosmakelijk met de leefgemeenschap verbonden. Op alle overige onderdelen scoort Woontij ruim voldoende of goed. De sturing in totaliteit is met een 7,8 ook goed georganiseerd bij Woontij. De planning- en controlcyclus zit goed in elkaar en wordt goed in verbinding met de buitenwereld gevolgd en gevuld.

De raad van commissarissen weet goed waar ze voor staat en mee bezig is. Er is een goede interactie tussen bestuurder en raad. En hoewel de bestuurder al langere tijd aan het roer staat, blijft de samenwerking effectief.

1.5 SWOT diagram

<u>Sterk</u> • Relatie met belanghebbenden in het werkgebied • Erkennen Texelse identiteit	<u>Zwak</u> • De inzet van het vermogen
<u>Kans</u> • Overwogen kan worden de banden aan te halen en samen met de gemeente Den Helder aanvullende opgaven te formuleren voor dit deel van het werkgebied. • Nieuwe woonvormen (tijdelijke locaties; prefab) • Windenergie • Samenwerking	<u>Bedreiging</u> • Regeldrift vanuit de toezichthouder • Schaal van Woontij

2 Stichting Woontij

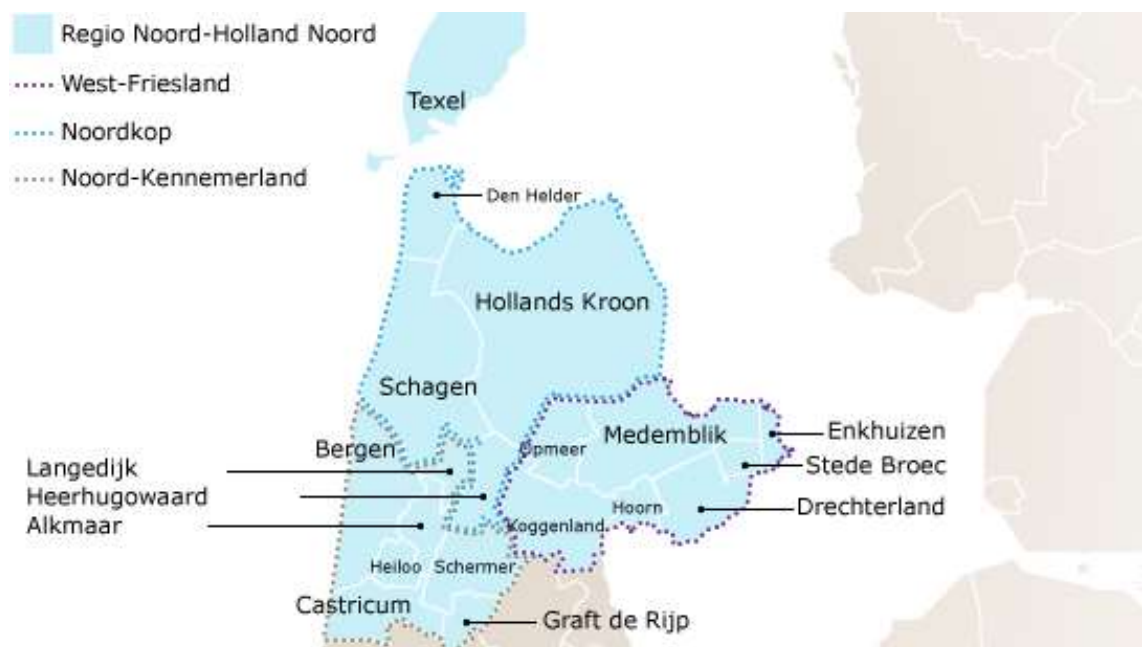
Stichting Woontij is statutair gevestigd in de gemeente Texel en werkzaam in de gemeenten Texel en Den Helder. Beide gemeenten maken onderdeel uit van de woningmarktregio Noord-Holland Noord. Op Texel heeft Woontij anno 2017 1.375 woningen en in Den Helder 808. Totaal zijn dat 2.183 woningen.

Bijna de helft van de woningen is een eengezinswoning. De andere helft zijn flatgebouwen, waarvan de meesten tot en met maximaal 4 etages zijn en een lift hebben.

De gemeente Texel beslaat het gehele eiland plus het onbewoonde eilandje Noorderhaaks. Het eiland heeft een landoppervlak van ongeveer 170 km². De gemiddelde lengte van Texel is 20 km en de gemiddelde breedte 8 km. De oppervlakte van de gemeente is 586km² waarvan het grootste gedeelte (416 km²) binnen- en buitenwater. Texel heeft 13.576 inwoners.

Den Helder is de noordelijkste plaats en gemeente op het vasteland van de provincie Noord-Holland. De gemeente ligt in de regio Kop van Noord-Holland of Noordkop. Ten noordwesten van de stad ligt de zandplaat Noorderhaaks, ten noorden het Marsdiep met aan de overkant het eiland Texel en ten oosten de uitgestrekte waddenplaat Balgzand. De gemeente telt 56.016 inwoners. In de stad zelf wonen ongeveer 41.000 mensen.

Woontij is de enige corporatie op Texel. In Den Helder is ook de Woningstichting Den Helder actief (heeft daar ongeveer 10.000 woningen).



Woontij wordt bestuurd door een eenhoofdig bestuur. Het intern toezicht wordt uitgeoefend door een raad van commissarissen. Deze raad heeft 5 leden. Hiervan worden 2 leden door de huurdersorganisaties voorgedragen.

De huurders zijn vertegenwoordigd in de Bewonersvereniging Nieuwediep (de huurders van Woontij in Den Helder) en de Bewonersvereniging Texel (de huurders op Texel). Met beide partijen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Bij Woontij werkten in 2017 22 medewerkers (19,49 fte).

Woontij heeft haar ambities en strategie voor de komende jaren vastgelegd in 'Wonen naar wens', visie 2025.

'Woontij is een vraag gestuurde, maatschappelijk betrokken organisatie. De primaire doelstelling is passende en betaalbare huisvesting realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen. Aan onze klanten leveren we maatwerk in woondiensten, geven hen waar mogelijk keuzevrijheid en betrekken hen bij een leefbare woonomgeving. Kernachtig samengevat luidt onze missie: Woontij werkt aan woonwensen van mensen.'

Zij onderscheidt daarin 3 strategische hoofdlijnen: lokaal maatwerk, voldoende woningen en verduurzaming.

Deel 2: Beoordelingen met toelichting, per perspectief

3 Presteren naar Opgaven en Ambities

3.1 Beoordelingskader

Bij Presteren naar Opgaven beoordeelt de visitatiecommissie de prestaties van de corporatie in het licht van de externe opgaven van de corporatie. Onder externe opgaven worden verstaan:

“alle formele en/of in gezamenlijk overleg vastgestelde maatschappelijke opgaven in het werkgebied, zoals vastgelegd in prestatieafspraken of in beleidsdocumenten van de (lokale, regionale en/of landelijke) overheid, zorg- en welzijnsinstellingen, huurdersorganisaties, brancheorganisatie, politie, samenwerkingsverbanden waar de corporatie in participeert etc.”

Ook beoordeelt de visitatiecommissie de ambities in het licht van de opgaven: passen de ambities bij de externe opgaven?

3.2 Opgaven in het werkgebied van Woontij

In dit hoofdstuk worden de prestaties van Woontij gerelateerd aan de opgaven in het werkgebied in de periode 2014 tot en met 2017. In de visitatieperiode had Woontij prestatieafspraken met zowel de gemeente Texel als de gemeente Den Helder.

In de bijlagen is de Prestatiemonitor Opgaven en Ambities opgenomen, hierin zijn alle (prestatie)afspraken en prestaties overzichtelijk opgenomen.

3.3 Relevante ontwikkelingen

De visitatieperiode kenmerkte zich door een aantal ontwikkelingen:

- De nasleep van de economische crisis waardoor de vraag naar koopwoningen sterk afnam en in het verlengde daarvan de vraag naar (goedkope) huurwoningen toenam.
- De verhuurderheffing en vennootschapsbelasting die gaandeweg een steeds groter beslag gaan leggen op de financiële middelen van corporaties.
- De nieuwe Woningwet, waarmee het werkveld van corporaties werd ingeperkt (in het bijzonder ten aanzien van duurdere huur en koop en ten aanzien van inzet op gebied van leefbaarheid) en waarvan de invoering een groot beslag heeft gelegd op de beschikbare personele capaciteit.

3.4 Beoordeling prestaties

3.4.1 Huisvesten primaire doelgroep

Woningtoewijzing en doorstroming

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woontij heeft zich met ingang van 2016 te houden aan de zogenaamde staatsteunnorm. Minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan mensen met een

bepaald maximum inkomen. Zowel in 2016 als in 2017 hield Woontij zich aan deze afspraken (met respectievelijk 95% en 97%).

- Naast de staatsteunnorm geldt ook met ingang van 2016 de zogenaamde passendheidsnorm. Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken. In 2016 voldeed Woontij niet aan deze norm (82%), in 2017 wel (98%). Maar in 2016 werd de afwijking veroorzaakt door een administratieve fout van Woontij; echter dit is niet gecorrigeerd omdat dan ook een nieuwe accountantsverklaring nodig zou zijn.
- Met de gemeente Texel is in de prestatieafspraken afgesproken dat het appartementencomplex Tubantia wordt gebruikt als noodwoonruimte voor urgenten. Dit is ook het geval. De urgentenregeling op Texel is in 2015 afgeschaft. Als urgenties zich voordoen, wordt altijd een oplossing gezocht en gevonden. Een specifieke regeling wordt niet meer nodig geacht.
- Zowel op Texel als in Den Helder huisvest Woontij vergunningshouders. Er is een kleine achterstand ontstaan, die in 2018 opgevangen zal moeten worden. De achterstand wordt vooral veroorzaakt doordat het veelal gezinsherenigingen betreft. Het duurt langer om daar een geschikte woning voor vrij te krijgen.
- Met diverse zorgverleners heeft Woontij afspraken over het toewijzen van woningen. In totaal mogen zij 13 woningen aanvragen. In 2017 is hier echter geen gebruik van gemaakt.
- Woontij heeft de dorpscommissie van Den Hoorn voorgesteld dat zij invloed kunnen uitoefenen op de woningtoewijzing (bijvoorbeeld een aantal woningen voor bewoners uit Den Hoorn). Dit is zowel door de dorpscommissie als de gemeente positief ontvangen.
- Met verbazing heeft de visitatiecommissie kennis genomen van de strikte toepassing van de wetgeving door de Aw in relatie tot de huisvesting van medewerkers van het NIOZ (in het gebouw de Potvis). Dit is een voorbeeld van hoe Woontij probeert de opgaven op het eiland te realiseren, terwijl door landelijke instanties geen recht wordt gedaan aan de bijzondere situatie op dit Waddeneiland.
- Met de gemeente Texel is er de afspraak om minimaal 132 woningen beschikbaar te hebben voor jongeren. Dit aantal wordt ruimschoots gehaald.

Daarmee zijn de prestaties van Woontij gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Betaalbaarheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woontij heeft gedurende de visitatieperiode bij lange na niet de maximale huurverhogingsruimte gebruikt (in 2015 mocht het maximaal 1,9% zijn, Woontij hanteerde 1%, in 2016 mocht 1% zijn, Woontij hanteerde 0,7% en in 2017 mocht het 1,3% zijn, Woontij hanteerde 0,3%).
- Met de gemeenten is afgesproken als wensportefeuille: 10% goedkoop, 80% betaalbaar en 10% duur. Anno 2017 voldoet Woontij daar niet geheel aan: 12% goedkoop, 71% betaalbaar en 16% duur. Jaarlijks wordt bepaald hoe de portefeuille er qua huurprijzen uit moet zien om aan de actuele vraag te voldoen.
- De aantallen woningen in de wensportefeuille per gemeente worden gerealiseerd (800 woningen in Den Helder en circa 1.400 op Texel).
- Woontij heeft met de gemeente Den Helder afspraken over het terugdringen van huurachterstanden. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden is stabiel

(ongeveer 4 per jaar). Woontij reageert snel wanneer huurders niet betalen. De ervaring is dat dat het beste werkt.

Daarmee zijn de prestaties van Woontij gelijk aan de opgaven en beoordeelt de visitatiecommissie dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

3.4.2 Huisvesten bijzondere doelgroepen

Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woontij heeft met de gemeente Den Helder afgesproken bereid te zijn om met iedere zorgpartij woningproductie te realiseren.
- WonenPlus is een initiatief in Den Helder dat er voor zorgt dat ouderen, gehandicapten en chronisch zieken zorgeloos zelfstandig kunnen blijven wonen. Bewoners in Den Helder kunnen een abonnement nemen op het dienstenpakket van Wonenplus. Stichting Woontij droeg € 1 per huurder bij, maar hier is mee gestopt vanwege bezwaren van de Autoriteit woningcorporaties (corporaties mogen geen bijdrage hier aan leveren).
- De ambitie van Woontij was om het aantal nultredewoningen met 100 te laten toenemen. In de visitatieperiode was dit 74. Dit wordt bij nieuwbouw in de beoordeling meegenomen.
- Jaarlijks wil Woontij 10 senioren door laten stromen van een eengezinswoning naar een seniorenwoning. In de visitatieperiode waren dit er 22.
- Woontij heeft diverse wooncomplexen voor ouderen, waaronder Woonaltijdwoningen (Woonaltijdwoningen zijn geschikt voor alle doelgroepen, met de belangrijkste voorzieningen op de begane grond (o.a. 1 slaapkamer en badkamer)).

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Personen met een (lichamelijke, psychiatrische of verstandelijke) beperking

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- Woontij heeft met de gemeente Den Helder afgesproken bereid te zijn om met iedere zorgpartij woningproductie te realiseren.
- WonenPlus is een initiatief in Den Helder dat er voor zorgt dat ouderen, gehandicapten en chronisch zieken zorgeloos zelfstandig kunnen blijven wonen. Bewoners in Den Helder kunnen een

abonnement nemen op het dienstenpakket van Wonenplus. Stichting Woontij draagt €1,- per huurder bij.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot dit oordeel:

- In 2012 is het convenant Centraal Meldpunt OGGZ Kop van Noord-Holland ondertekend, waarin Stichting Woontij meedenkt over de huisvestingsmogelijkheden voor dak- en thuislozen en andere kwetsbare burgers, zoals mensen die bijvoorbeeld te maken hebben met een combinatie van huisuitzetting, schulden, vereenzaming, verslaving en/of psychische problemen. Stichting Woontij stelt woningen beschikbaar en onderzoekt de mogelijkheden voor kamerbewoning.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij op dit gebied gelijk zijn aan de opgaven en beoordeelt dit onderdeel met een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld huisvesten specifieke doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften	7
bewoners met beperkingen	7
overige personen	7
Oordeel	7,0

3.4.3 Kwaliteit woningen en woningbeheer

Woningkwaliteit

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Woontij hanteert 3 kwaliteitsniveaus: In stand houden (kwaliteit wind en waterdicht, wordt geen kwaliteit toegevoegd), Standaardkwaliteit (handhaven van de oorspronkelijke kwaliteit, waarbij eenvoudige kwaliteitstoevoegingen mogelijk zijn) en Hoge kwaliteit (woningen voldoen aan het bouwbesluit bestaande bouw, hebben minimaal een energie-index van 1,25. Het gemiddelde label in 2021.)
- 60% van de woningen van Woontij scoort een 2 of beter bij de conditiemetingen. 91% scoort een 3 of beter.
- In de jaren 2014 t/m 2017 is er conform de begroting van Woontij divers planmatig onderhoud uitgevoerd aan complexen.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Kwaliteit dienstverlening

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- In de prestatieafspraken met de gemeente Texel zijn afspraken gemaakt over de te bereiken klanttevredenheidsscores (7). In de Aedes Benchmark scoorde Woontij voor klanttevredenheid respectievelijk B, A, B en B in de visitatieperiode en zat consequent hoger dan een 7 gemiddeld.
- Woontij wil zelf een 7 scoren bij huurders met een reparatieverzoek. Gedurende de visitatieperiode was ook die score consequent hoger dan een 7 (gemiddelde van 7,6)

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij de opgave en eigen ambities overtreffen en scoort een 8 (goed).

Energie en duurzaamheid

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Landelijk is afgesproken dat het corporatiebezit in 2021 gemiddeld label B / Energie-index 1,25 heeft. Woontij heeft anno 2017 reeds voor 77% van de woningen een groen label (C of hoger) waarvan 55% B of hoger.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij de opgeven overtreffen en scoort een 8 (goed).

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgeven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	8
energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,7

3.4.4 (Des)Investeren in vastgoed

Nieuwbouw

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 6.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Met de gemeente Den Helder zijn geen concrete afspraken gemaakt over nieuwbouw in deze visitatieperiode.
- Met de gemeente Texel zijn diverse afspraken gemaakt over nieuwbouw. De afspraak om 100 nultredewoningen te bouwen is met 74 niet gehaald.

- Van de geplande 15 woningen Kooger Hoop, de Koog, werden 10 opgeleverd in 2015 (en 5 vrije sector woningen via een projectontwikkelaar).
- Er waren 10 woningen in Zouteland, Den Hoorn, gepland. Er werden 12 opgeleverd in 2015.
- In 2016 zouden 16 zorgeenheden in Den Burg worden opgeleverd (Molenstraat), dat is gerealiseerd.
- In 2017 zouden diverse projecten (Den Burg, Oudeschild en Oosterend) worden gerealiseerd (in totaal 135 woningen). Hiervan zijn 27 gerealiseerd. De overige worden later gerealiseerd.
- De ambitie van Woontij is om jaarlijks 30 sociale huurwoningen te bouwen. Voor de visitatieperiode zou dat 120 woningen erbij betekenen. In totaal zijn er 104 opgeleverd (87%). Zowel de gemeente als andere betrokkenen zijn van oordeel dat Woontij het maximale doet om nieuwbouw op het eiland te kunnen realiseren.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij de opgaven in belangrijke mate evenaren en scoort een 6 (voldoende).

Sloop, samenvoeging

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Er zijn in de visitatieperiode alleen woningen gesloopt in 2017, conform afspraak. Deze sloop vond plaats ten behoeve van de daar gepleegde nieuwbouw.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud)

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Er zijn op dit gebied geen afspraken gemaakt met de gemeente Den Helder, wel met de gemeente Texel.
- In de gehele visitatieperiode heeft Woontij afgesproken 160 woningen te renoveren. In totaal zijn er door Woontij 157 gerenoveerd, waarvan 16 begin maart in 2018.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Maatschappelijk vastgoed

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Er zijn geen specifieke ambities of afspraken voor wat betreft maatschappelijk vastgoed. Daar waar het nodig en wenselijk is (zoals nu in het in ontwikkeling zijnde project De Tunen in Den Burg), dan doet Woontij wat nodig is.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Verkoop

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Met de gemeente Texel is in de prestatieafspraken 2016-2020 afgesproken om jaarlijks gemiddeld 13 woning te verkopen. Met de gemeente Den Helder zijn geen afspraken.
- Voor 2016 had Woontij de eigen ambitie om 20 woningen per jaar te verkopen (in 2014 nog 30). In totaal dus 83 woningen.
- In de visitatieperiode heeft Woontij daadwerkelijk 82 woningen verkocht.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de opgeven en eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
nieuwbouw	6
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	6,8

3.4.5 Kwaliteit van wijken en buurten

Leefbaarheid / wijk- en buurtbeheer

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Woontij voert activiteiten uit als zij verwacht dat daar de leefbaarheid bij gebaat is. Zo zijn er bijvoorbeeld buurtconciërges, doet Woontij actief mee aan overleggen met bewoners op dorpsniveau, is Woontij betrokken bij allerlei maatschappelijke initiatieven die de gemeenschap op Texel versterken en dergelijke.
- Samen met Texels Welzijn probeert Woontij inzicht te krijgen in de problematiek die 'achter de voordeur' aanwezig is door middel van het uitvoeren van enquêtes bij bewoners.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de opgaven en scoort een 7 (ruim voldoende).

Aanpak overlast

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie komt op basis van de volgende overwegingen tot een oordeel:

- Woontij heeft met beide gemeenten afspraken over haar bijdrage aan het bestrijden van overlast. In Texel betreft dat de financiële ondersteuning van de Stichting Present, in Den Helder het tegengaan van onrechtmatige bewoning.

Alles overziende oordeelt de visitatiecommissie dat de prestaties van Woontij gelijk zijn aan de eigen ambities en scoort een 7 (ruim voldoende).

Prestatieveld kwaliteit van wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid / wijk- en buurtbeheer overlast	7
Oordeel	7,0

3.4.6 Overige opgaven en prestaties

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel niet.

Er zijn geen overige opgaven en prestaties die niet elders aan de orde zijn gekomen en wel beoordeeld zouden moeten worden.

3.5 Beoordeling van de ambities

3.5.1 Beschrijving van de ambitie

De actuele ambities van Woontij zijn opgenomen in 'Wonen naar wens', visie 2025.

'Woontij is een vraag gestuurde, maatschappelijk betrokken organisatie. De primaire doelstelling is passende en betaalbare huisvesting realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen. Aan onze klanten leveren we maatwerk in woondiensten, geven hen waar mogelijk keuzevrijheid en betrekken hen bij een leefbare woonomgeving. Kernachtig samengevat luidt onze missie: Woontij werkt aan woonwensen van mensen.'

Zij onderscheidt daarin 3 strategische hoofdlijnen: lokaal maatwerk, voldoende woningen en verduurzaming. Voor elke hoofdlijn is een concreet doel gesteld:

Lokaal maatwerk: met tenminste 80% van onze strategische partners sluiten we een convenant waarin de samenwerking is vastgelegd.

Voldoende woningen: De gemiddelde wachttijd van woningzoekenden is maximaal 2 jaar.

Verduurzaming: De gemiddelde CO₂-uitstoot per woning is ≤ 2.000 kg in 2025.

Voor de visitatieperiode was de strategische visie: Vooruit naar de basis (2015-2017) richtinggevend voor de beoordeling:

'In het werkgebied Texel en Den Helder werkt Woontij als zelfstandige en lokaal verankerde wooncorporatie aan de woonwensen van mensen. Daarbij streeft Woontij naar optimalisatie van maatschappelijk rendement.

Woontij is er voor mensen die vanwege hun inkomen en/of beperkingen niet in staat zijn om in hun eigen woonbehoefte te voorzien.

Woontij streeft naar een woningaanbod dat kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de vraag. Dit betekent: voldoende betaalbare woningen, van goede kwaliteit, energiezuinig (vanwege betaalbare woonlasten en bijdrage aan een beter milieu) en inspeland op de veranderende vraag. Kortom, een woningaanbod dat toekomstbestendig is.

Als organisatie staat Woontij dichtbij de klanten, werkt vraag gestuurd, sober en doelmatig, concurrerend ten opzichte van collega-wooncorporaties en heeft als maatschappij-gedreven organisatie grote lokale betrokkenheid.

In hoofdlijnen zijn onze doelstellingen als volgt geformuleerd:

Doelstelling 1

Als voorlopige stip op de horizon heeft Woontij een wensportefeuille geformuleerd voor 2020:

- 800 huurwoningen in Den Helder en Julianadorp, 1400-1500 huurwoningen op Texel
- Samenstelling woningvoorraad: 10% goedkoop, 80% betaalbaar, 10% duur
- 55% van de woningvoorraad kan worden aangemerkt als nultredewoning.

Doelstelling 2

Om de woningvoorraad te vernieuwen, aan te passen aan de veranderende vraag (toekomstbestendig te maken) en kwantitatief in stand te houden bouwt Woontij jaarlijks 30 nieuwe sociale huurwoningen.

Doelstelling 3

Ter financiering van renovatie en nieuwbouw van huurwoningen, en om starters en middeninkomens kansen te bieden op de koopmarkt, verkoopt Woontij jaarlijks 20 huurwoningen.

Doelstelling 4

In de periode 2015-2017 breidt Woontij het aantal nultredenwoningen met tenminste 100 uit.

Doelstelling 5

Vanwege het streven naar concurrerende resultaten en een sobere en doelmatige werkwijze wil Woontij de netto bedrijfslasten per VHE t/m 2017 niet laten stijgen boven het in 2013 gerealiseerde bedrag van € 1.150.'

3.5.2 Beoordeling van de ambities

De visitatiecommissie beoordeelt de ambities van Woontij met een 7.

Woontij heeft haar eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties en deze passen bij de externe opgaven in het werkgebied. Daarmee voldoet Woontij aan de eisen voor een 6.

De visitatiecommissie geeft een pluspunt op basis van de volgende overwegingen:

- Woontij is zeer goed in staat aansluiting te vinden en te houden bij de opgaven waar Texel voor staat. Dat wordt ook zeer nadrukkelijk door het gemeentebestuur en andere belanghebbenden op het eiland her- en erkend.
- In Den Helder speelt Woontij geen grote rol. Woningstichting Den Helder heeft daar veel meer bezit en is de partij voor de gemeente. Toch vervult Woontij een goede rol door vooral het bedienen van zogenaamde specifieke doelgroepen. Er lijkt ruimte, zowel bij de gemeente als de collega corporatie, om ook meer als ontwikkelende corporatie op te treden.

3.6 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- Woontij heeft in de prestatieafspraken met de gemeente Texel afspraken over de klanttevredenheid. Dat zien we niet vaak in prestatieafspraken.
- De realisatie van gemiddeld label B voor meer dan 50% van de woningen al in 2017.
- De ontwikkeling van woningen op een tijdelijke locatie op Texel.

Verwonderpunten

- De houding van de Aw om geen uitzondering te maken in de woningtoewijzing voor medewerkers van het NIOZ bij zeer kortdurende huisvesting in het gebouw de Potvis. Was hier niet de zogenaamde Waddentoets voor bedacht?

3.7 Totale beoordeling opgaven en prestaties

De visitatiecommissie geeft een eindoordeel van een 7,1 op presteren naar opgaven en ambities.

Bij het eindcijfer tellen de prestaties in relatie tot de opgaven mee voor 75% en de ambities in relatie tot de opgaven voor 25%.

Presteren naar Opgaven en Ambities	Beoordeling visitatiecommissie	
	prestaties in relatie tot opgaven	ambities in relatie tot opgaven
huisvesten primaire doelgroep	7,0	
huisvesten specifieke doelgroepen	7,0	
kwaliteit woningen en woningbeheer	7,7	
(des)investeren in vastgoed	6,8	
kwaliteit wijken en buurten	7,0	
overige / andere prestaties	-	
Oordeel	7,1	7
Gewogen oordeel		7,1

4 Presteren volgens belanghebbenden

4.1 Beoordelingskader

Bij presteren volgens belanghebbenden stelt de visitatiecommissie zich op de hoogte van de mening van belanghebbenden. Belanghebbenden geven hun oordelen in de vorm van rapportcijfers over:

- de mate waarin men tevreden is over de maatschappelijke prestaties van de corporatie. Bij voorkeur op basis van de indeling naar prestatievelden.
- de tevredenheid over de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie.
- de tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie.

Ook geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen dan wel die te overtreffen. De verschillende punten worden samengevat in een lijst van verbeterpunten per belanghebbendengroep.

4.2 Werkwijze

De visitatiemethodiek onderscheidt 3 categorieën van belanghebbenden voor de corporatie: de gemeente(n), de huurders en overige partijen (zoals zorg- en welzijnsinstellingen). De corporatie heeft de visitatiecommissie een overzicht aangereikt met haar belanghebbenden in het werkgebied. In goed overleg is tussen de corporatie en de visitatiecommissie afgesproken met welke partijen een gesprek zou plaatsvinden. Tevens is besproken welke partijen alleen door middel van een schriftelijke enquête bevraagd zouden gaan worden. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van de partijen waarmee de visitatiecommissie 'face-to-face' heeft gesproken en welke partijen alleen de schriftelijke enquête hebben ingevuld.

Alle belanghebbenden hebben ter voorbereiding op het gesprek en/of de schriftelijke enquête, een factsheet ontvangen met daarin de belangrijkste prestaties van de corporatie in de visitatieperiode. Deze factsheet is toegevoegd aan de bijlagen.

De beoordeling van de prestaties van de corporaties door de belanghebbenden is zowel op de gesprekken als op de schriftelijke enquête gebaseerd en betreft uitsluitend de visie van de desbetreffende belanghebbende, niet die van de visitatiecommissie.

4.3 Belanghebbenden in het werkgebied

Woontij is werkzaam in de gemeenten Texel en Den Helder. Hieronder wordt een beeld van de gesprekpartners geschetst.

Gemeente Texel

Texel is het grootste Nederlandse Waddeneiland. Het behoort tot de provincie Noord-Holland. De gemeente Texel beslaat het gehele eiland. Het eiland heeft een landoppervlak van ongeveer 170 km². Texel heeft 13.576 inwoners (30 april 2017, bron: CBS). Tot 1170 was Texel verbonden met het vasteland; door de Allerheiligenvloed van 1170 werd het een eiland. In 1415 verkreeg het stadsrechten, en in de 17e en 19e eeuw werd Eierland verbonden met Texel en werd het daar onderdeel van.

Woontij is de enige corporatie op Texel en heeft daar 1.375 woningen. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw H. Huisman-Peelen, wethouder en mevrouw E. Lindenberg, ambtenaar.

Gemeente Den Helder

Den Helder is de noordelijkste plaats en gemeente op het vasteland van de provincie Noord-Holland. De gemeente ligt in de regio Kop van Noord-Holland. Ten noordwesten van de stad ligt de zandplaat Noorderhaaks, ten noorden het Marsdiep met aan de overkant het eiland Texel en ten oosten de uitgestrekte waddenplaat Balgzand. De gemeente telt 56.016 inwoners (30 april 2017, bron: CBS). In de stad zelf wonen ongeveer 41.000 mensen.

Den Helder is de thuishaven van de Koninklijke Marine en een knooppunt in de offshore-activiteiten op het Nederlandse deel van de Noordzee. Den Helder Airport is een van de grootste offshore-luchthavens in Noordwest-Europa wat personenvervoer van en naar productieplatformen betreft. Er komen meerdere pijpleidingen aan land en is er een grote gasbehandelingsinstallatie van de NAM. Woontij heeft 808 woningen in Den Helder. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer W. Vermeulen, ambtenaar.

Huurdersorganisaties

De **Bewonersvereniging Texel (BVT)** komt op voor de belangen van de huurders van Woontij in de gemeente Texel. Het bestuur bestaat uit 5 leden. De visitatiecommissie heeft gesproken met de heren W. van Hinthum, voorzitter en A. van Zuijlen, penningmeester.

Bewonersvereniging Nieuwediep (BVN) is de onafhankelijke vertegenwoordiging van de huurders van woningcorporatie Woontij in Den Helder. Zij heeft ruim 500 leden. Het bestuur bestaat uit 4 leden. Er is momenteel 1 vacature. De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw J. van Beveren, voorzitter.

Welzijns- en zorginstellingen

Dorpscommissies Den Hoorn en Oosterend – de dorpscommissies hebben als doel 'het bevorderen en zo nodig verrichten van sociaal en cultureel werk in dorpshuizenverband en het behartigen van de belangen die het dorp en omgeving aangaan.' De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J. Groeskamp, voorzitter dorpscommissie Den Hoorn en de heer A. Hoven, voorzitter dorpscommissie Oosterend.

NIOZ - Het Koninklijk Nederlands Instituut voor Onderzoek der Zee (NIOZ) doet vanuit Texel en Yerseke zeeonderzoek in binnen- en buitenland. Er wordt onder andere onderzoek gedaan op het terrein van biologie, fysica, chemie en geologie. Het is een van de oudste oceanografische onderzoeksinstituten van Europa. In 1970 verhuisde het instituut naar Texel, waar het de beschikking kreeg over stromend zeewater in de laboratoria en een eigen haven.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw W. Nederlof, hoofd HRM.

Texels Welzijn – heeft als missie dat iedereen mee doet en mee moet kunnen doen op Texel. En waar nodig biedt Texels Welzijn daarbij ondersteuning.

De visitatiecommissie heeft gesproken met mevrouw B. Hollands, directeur.

De Waerden – is aanbieder van maatschappelijke ondersteuning, langdurige zorg en jeugdzorg in Noord-Holland.

De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer A. van Bentum, hoofd bedrijfsvoering.

Novalishoeve

Novalishoeve is een bijzondere boerderij op Texel. De stallen, de productieruimten en de tuin zijn een ware ontdekkingsreis voor je zintuigen. Overal op het erf staan de deuren open. De natuur drukt haar stempel op alles wat we doen. De Novalishoeve maakt onderdeel uit van de Raphaelstichting, die antroposofische zorg levert (werk & dagbesteding, wonen en begeleiding & behandeling). De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer J. Heerschop, coördinator Novalishoeve.

Collega-corporatie

Woningstichting Den Helder is een woningcorporatie die zich al ruim 100 jaar inzet voor de volkshuisvesting in Den Helder en omstreken. Na de invoering van de nieuwe Woningwet is zij gesplitst in een Toegelaten Instelling (ruim 8.000 woningen in het sociale segment) en Helder Vastgoed BV (met ruim 2.000 woningen en ander vastgoed in het niet sociale segment). De visitatiecommissie heeft gesproken met de heer R. Waltmann, directeur-bestuurder.

4.4 Belanghebbenden over Woontij

4.4.1 Typering van Woontij

Aan de belanghebbenden is gevraagd Woontij in een aantal woorden te typeren. In onderstaand plaatje is de uitkomst hiervan weergegeven. Woontij wordt door haar belanghebbenden getypeerd als Texels, sociaal, meedenkend, efficiënt en creatief.



4.4.2 De beoordeling van de tevredenheid van belanghebbenden over Woontij

Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties: 7,3

Huisvesten van de primaire doelgroep

Het huisvesten van de primaire doelgroep scoort als prestatieveld het minste bij Woontij. Dit heeft vooral met de beschikbaarheid te maken; zowel de gemeente Texel (in Den Helder speelt dit niet zo), de huurdersvertegenwoordiging als de belanghebbenden (die met werknemers zitten die geen woningen kunnen krijgen) erkennen dat Woontij er alles aan doet om meer woningen beschikbaar te krijgen, maar dat dat nog onvoldoende lukt. Een mooi voorbeeld hiervan is de Potvis: een op maat gebouwde voorziening voor medewerkers van het NIOZ die vaak erg kort op Texel verblijven. Door de Aw wordt echter geen uitzondering toegestaan op de passend toewijzen regels. Een andere voorbeeld vormt de toekomstige krimpstatus die de kop van Noord-Holland door de provincie Noord-Holland toegewezen heeft gekregen. Desondanks is de situatie op Texel zodanig dat nagenoeg alle woonruimte die (voor een redelijke prijs) kan worden gebouwd, doorgaans kan worden verhuurd.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Over de inspanningen en resultaten van Woontij voor bijzondere doelgroepen is iedereen het eens: dat doet Woontij ruim voldoende (huurders), goed (gemeenten) en zeer goed (overige belanghebbenden). In Den Helder profileert Woontij zich ook als 'voor de bijzondere doelgroepen'. Dit gaat overigens de huurdersvertegenwoordiging in Den Helder weer wat te ver. Want zij zien zich vooral als gewone huurders. Op Texel is een aantal mooie nieuwbouwprojecten met zorginstellingen gerealiseerd.

Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld scoort een goed bij de gemeenten en de overige belanghebbenden, de huurders beoordelen dat iets lager. Iedereen is tevreden over de kwaliteit van de dienstverlening en de verduurzaming. Daar heeft Woontij goede stappen gezet. De huurdersvertegenwoordiging op Texel gaf aan het nodig te vinden dat Woontij wel onderhoud uitvoert aan woningen die op de verkooplijst staan en dat het kantoor op Texel toegankelijk moet zijn zonder afspraak (niet iedereen kan digitaal).

(Des)investeren in vastgoed

Ook bij dit prestatieveld is hetzelfde beeld te zien: de huurders waarderen de prestaties van Woontij lager dan de gemeenten en de overige belanghebbenden. Dit heeft ook vooral te maken met de beschikbaarheid: er moeten meer woningen bijkomen. Dit is ook al bij het huisvesten van de primaire doelgroep aan de orde geweest. De gemeente Texel en overige belanghebbenden waarderen vooral de resultaten van Woontij waar het toevoegingen aan de woningvoorraad betreft. Want dat zien zij als een grote prestatie.

Kwaliteit wijken en buurten

De kwaliteit van wijken en buurten wordt gemiddeld genomen met een ruime voldoende gewaardeerd. De huurders zijn wederom iets lager in waarderingen, de gemeente en de overige belanghebbenden waarderen de inzet en resultaten van Woontij hoger. Dit betreft vooral ook de inzet van Woontij om op dorps- en instellingenniveau mee te werken aan de verbetering van het leefklimaat op Texel door allerlei initiatieven te ondersteunen en verder uit te werken.

Tevredenheid over de relatie en communicatie: 8,2

Alle externe belanghebbenden van Woontij zijn zeer tevreden over de relatie en communicatie met Woontij. Nooit is Woontij te beroerd om haar hulp en kennis in te zetten voor de verdere ontwikkeling van de Texelse leefomgeving. De zorg- en welzijnsinstellingen geven aan altijd met nieuwe ideeën aan te kunnen komen bij Woontij en ontmoeten dan in ieder geval een luisterend oor.

Woontij speelt wat dat betreft een hele mooie rol op het eiland. De gemeente Texel is zonder meer lovend over de rol die Woontij speelt in het maatschappelijke veld.

De lijnen zijn kort, Woontij is altijd goed benaderbaar. En met goed overleg kan veel bereikt worden.

Tevredenheid over de invloed op beleid: 7,7

Ook de tevredenheid over de mate van invloed die belanghebbenden hebben op het beleid van Woontij is groot. De huurders geven aan dat Woontij goed naar hen luistert. Woontij denkt mee met de wensen van anderen en stelt daarbij het maatschappelijk belang voorop, zo is bij alle belanghebbenden te beluisteren.

4.4.3 Totaal overzicht cijfermatige oordelen belanghebbenden

In onderstaande tabel zijn alle cijfermatige oordelen van de belanghebbenden weergegeven. Deze cijfers zijn zowel aan de gesprekken als aan de schriftelijke enquêtes ontleend. De verschillende categorieën zijn niet opgesplitst in subcategorieën.

	Prestatievelden	huurders	gemeenten	overige belang- hebbenden	gemiddelde cijfer
	<i>Aantal respondenten</i>	<i>N = 2</i>	<i>N = 2</i>	<i>N = 6</i>	<i>N = 10</i>
De tevredenheid over de maatschappelijke prestaties	1. huisvesting primaire doelgroep	6,0	6,0	7,3	6,4
	2. huisvesting bijzondere doelgroepen	7,0	9,0	8,4	8,1
	3. kwaliteit woningen en woningbeheer	6,5	8,0	8,2	7,6
	4. (des)investeren vastgoed	5,5	8,0	7,7	7,1
	5. kwaliteit wijken en buurten	6,5	7,0	8,0	7,2
	6. overige / andere prestaties	-	-	-	-
	Totaal	6,3	7,6	7,9	7,3
De tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie		7,0	9,0	8,7	8,2
De tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie		7,5	8,0	7,7	7,7

*de drie categorieën belanghebbenden scoren allen even zwaar in de eindscore per onderdeel, ondanks het verschillende aantal respondenten.

4.4.4 Aangedragen verbeterpunten door belanghebbenden

Zowel in de gesprekken als in de schriftelijke enquêtes hebben belanghebbenden (individueel) waar mogelijk verbeterpunten aangegeven voor Woontij. Deze punten zijn samengebundeld en worden per categorie belanghebbenden hieronder weergegeven:

Gemeenten

- kom met ideeën en voorstellen om het anders te doen in Den Helder en de relatie meer inhoud te geven

Huurders

- communicatie
- informatieverstrekking
- aandacht voor de huurder

Overige belanghebbenden

- dienstverlening meer in het Engels
- samen (zorg) een mooi project in Den Helder doen
- snellere interne besluitvorming
- experimenten voor woonvormen voor seizoenwerkers
- meer regelmatig informatie verstrekken over ontwikkelingen.

4.5 Bewonderpunten en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De grote mate van tevredenheid van de belanghebbenden over de communicatie en relatie met Woontij.

Verwonderpunten

- Woontij en de gemeente Den Helder hebben prestatieafspraken, maar de onderlinge betrokkenheid is minimaal. Er vindt sporadisch bestuurlijk overleg plaats.
- Woontij heeft de relatie met de huurder hoog in het vaandel staan. De doelgroep heeft maatwerk en persoonlijke aandacht nodig. Toch is besloten op het kantoor in Den Helder geen vaste bezetting meer te hebben en het kantoor op Texel alleen op afspraak toegankelijk te laten zijn. Dat lijkt met elkaar in tegenspraak.

5 Presteren naar Vermogen

5.1 Beoordelingskader

De visitatiecommissie beoordeelt of Woontij voor het realiseren van maatschappelijke prestaties optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder haar voortbestaan op het spel te zetten. De commissie oordeelt over de financiële continuïteit (houdt men het maatschappelijk vermogen voldoende op peil), de doelmatigheid (werkt men aan een sobere bedrijfsvoering) en een verantwoorde inzet van vermogen.

5.2 Relevante ontwikkelingen

De wereld waarin corporaties opereren is gedurende de visitatieperiode volop in beweging geweest. Begin 2012 deed het Vestia-debacle zich voor, gevolgd door een saneringsheffing. In 2013 werd de verhuurderheffing geïntroduceerd. In de periode 2012-2014 heeft de Parlementaire Enquête Woningcorporaties haar onderzoek uitgevoerd en daarover gerapporteerd. Het beleid tot garantstelling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) werd aangescherpt, evenals het Toezicht door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en sinds 2015 de Autoriteit Woningcorporaties. Met de vaststelling van de Woningwet in 2015 werden nieuwe financieel-administratieve opdrachten vastgelegd (scheiding DAEB en niet-DAEB). De visitatieperiode werd dan ook gekenmerkt door extra heffingen en een extreme regeldruk voor de gehele corporatiesector. Woontij is afhankelijk van de veerpont, wat meerkosten (voor reisbewegingen van het personeel en de aanvoer van materialen) met zich mee brengt.

5.3 Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt in hoeverre en hoe Woontij haar financiële positie als maatschappelijke onderneming duurzaam op peil houdt. Daartoe heeft de commissie gesprekken gevoerd met de bestuurder, het managementteam en leden van de raad van commissarissen en kennisgenomen van de beschikbare cijfers van het CFV en later Autoriteit woningcorporaties, en het WSW. Ook is gebruik gemaakt van de beschikbare gegevens bij het Aedes Benchmark Centrum (ABC), onder andere voor de meest recente CiP-rapportage.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Woontij voldoet aan de minimale eis van een 6, omdat voldaan wordt aan de toezichteisen voor vermogen en kasstromen.

Uit de jaarlijkse toezicht- en oordeelsbrieven van CFV/Aw komen geen ernstige tekortkomingen, zoals interventies naar voren. De feedback die werd gegeven is door Woontij opgepakt of hangt samen met de spanning het bijzondere werkgebied van Woontij en de algemene regelgeving.

In onderstaande tabel zijn de scores op de diverse parameters opgenomen.

De solvabiliteit, buffer en loan to value zijn gebaseerd op de bedrijfswaarde, in verband met de vergelijkbaarheid. De waardering in latere jaren op marktwaarde zou deze teniet doen.

Toegevoegd is de zogenaamde buffer, dat wil zeggen het verschil van solvabiliteit en de totale risicoscore. De buffer is een indicatie voor een eventuele overmaat in het vermogen, die beschikbaar is voor additionele investeringen, zoals duurzaamheid en betaalbaarheid.

Ratio's	2014	2015	2016	2017
Solvabiliteit (norm WSW > 20) in %	38%	40%	42%	42%
Buffer (norm > 0) in %	25%	25%	27%	28%
Interest Coverage Rate (norm WSW > 1,4)	1,8	2,0	2,2	2,5
Loan to value (norm WSW < 75) in %	56%	53%	50%	51%
Debt Service Coverage Ratio (norm WSW > 1)	1,6	1,7	1,8	2,0

Bron: toezicht- en oordeelsbrieven 2015 en 2016 en opgave Woontij.

Woontij heeft een goede vermogenspositie, er blijft ruimte voor investeringen

De financiële continuïteit van Woontij was in de hele gevisiteerde periode prima gewaarborgd. Er is in deze visitatieperiode door Woontij fors geïnvesteerd en dat wordt voortgezet.

Woontij heeft zich daarmee ingespannen om de groeiende overmaat aan vermogen om te zetten in volkshuisvestelijke inspanningen. Naar objectieve maatstaven, waarbij geen rekening wordt gehouden met de omvang van de organisatorische capaciteit en de aanwijzing van de kop van Noord Holland als toekomstig krimpgebied is de inzet van het beschikbare vermogen toegenomen. Het verdient naar de mening van de visitatiecommissie aanbeveling de kentallen op dit gebied stelselmatig te volgen. Indien noodzakelijk dient er planmatig, op het bestaande beleidsplan, aanvullende keuzen te worden gemaakt inzake de ambities en de inzet van vermogen.

Financieel rendement is immers voor Woontij geen doel op zich, maar Woontij beschouwt dit als een voorwaarde om maatschappelijk rendement te realiseren.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op basis van de volgende overwegingen:

- Na een aantal jaren van herstel is er gedurende de visitatieperiode sprake van een toenemende kracht van de financiële ratio's, ondanks de specifieke situatie (Texel), de regeldruk en de extra heffingen.
- Na opmerkingen van het WSW is de registratie en analyse van risico's opgepakt door het ontwikkelen en uitvoeren van een jaarlijkse matrix risicomanagement met de stand van zaken en de te nemen maatregelen voor de gebieden omgeving, reputatie, markt, projectontwikkeling, personeel, ICT, financiën en organisatie. Bij investeringsbeslissingen is het risicomanagement aandachtspunt. De jaarverslagen bevatten een beschrijvende beknopte samenvatting ervan.
- Jaarlijks worden in de begroting 8 scenario's doorgerekend op het effect op de financiële ratio's over een periode van 5 jaar.
- Het financieel toetsingskader werkt goed en wordt stelselmatig bij (wijzigingen) in de planning beschouwd.
- Er is structureel sprake van een positieve operationele kasstroom.

5.4 Doelmatigheid

Bij het onderdeel doelmatigheid wordt beoordeeld of de corporatie een gezonde, sobere en doelmatige bedrijfsvoering heeft en efficiënt omgaat met de beschikbare middelen. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van managementdocumenten, benchmarkgegevens en interviews met de bestuurders, raad van commissarissen en managementteam.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woontij voldoet aan de minimale eis voor een 6, omdat de bedrijfsvoering voldoende sober en doelmatig is ten opzichte van vergelijkbare corporaties

In onderstaande tabel is weergegeven hoe Woontij scoort op de verschillende kengetallen.

De Aedes Benchmark levert geharmoniseerde, beïnvloedbare, netto bedrijfslasten per gewogen vhe. Dit zijn opgeschoonde cijfers, die ten doel hebben de onderlinge vergelijkbaarheid te verbeteren. Mede daarom is bij de bedrijfslasten gebruik gemaakt van de Aedes Benchmark. De referentiegroep in de Benchmark is grootteklasse XS (1.000-2.500 verhuureenheden).

Met ingang van 2015 worden de personeelskosten/fte niet meer weergegeven. Daarom is gebruik gemaakt van de beschikbare personeelslasten/vhe in de jaren 2014 en 2015 uit de CiP. De referentiegroep hierbij is Rf05 (gemiddeld profiel).

In de Aedes Benchmark scoort Woontij qua doelmatigheid positief met tenminste een B-score. Dat wil zeggen, dat de opgeschoonde bedrijfslasten onder dan wel binnen de bandbreedte van het gemiddelde liggen van de referentiecorporaties. In aanvulling op de resultaten van de benchmark scoort Woontij ook positief op het aantal gewogen eenheden per fte. Dat de personeelslasten in 2014 en 2015 marginale verschillen vertonen met de referentiecorporaties wordt daarom en in verband met de meerlast voor een deel van het personeel (een half uur reistijd met de pont) buiten beschouwing gelaten.

Bedrijfslasten	2014	2015	2016	2017
Bedrijfslasten in €/vhe uit benchmark	€ 843	€ 922	€ 786	n.b.
Ontwikkeling/jaar	+ € 47	+ € 79	-€ 132	
Referentie corporaties (2)	A	B	B	
Vhe/fte	113	114	113	112
Referentie corporaties (3)	109	112		
Personeelslasten in €/vhe	€ 427	€ 450	€ 424	€ 382
Referentie corporaties (3)	€ 450	€ 432		

Bron: oordeelsbrief 2016, benchmark Aedes 2015, 2016 en 2017, CiP 2014 en 2015

- (1) De referentie is hier de gehele sector. Deze cijfers zijn opgenomen in de toezicht- en oordeelsbrieven van Aw
- (2) In de Aedes Benchmark is Woontij onderdeel van de grootteklasse S (2.500-5.000 verhuureenheden)
- (3) Hier is de referentie zoals door het CFV (en de CiP 2014 en 2015) gebruikt: Rf05 (gemiddeld profiel).

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende constatering:

- Woontij heeft haar bedrijfslasten (waarin meerlasten in relatie tot het werkgebied) gedurende deze visitatieperiode omlaag weten te brengen van € 843 per vhe naar een niveau van € 786 per vhe (jaar 2016), onder zowel het gemiddelde niveau van de sectorgroep als het gemiddelde landelijke niveau.
- Woontij onderkent dat de operationele kasstroom beïnvloed wordt door de bedrijfslasten. De visitatiecommissie heeft waargenomen dat er actief wordt gestuurd op het verloop van de personele en onderhoudslasten.
- Het aantal personeelsleden is teruggebracht van 30 fte naar 19,5 fte (bestaande uit 22 medewerkers).
- Op verschillende terreinen wordt gemeten via benchmark referentie onderzoek.

5.5 Vermogensinzet

De visitatiecommissie heeft beoordeeld of en op basis waarvan de corporatie de inzet van het vermogen voor maatschappelijke prestaties verantwoordt, met aandacht voor inzet van het beschikbare vermogen, inclusief verantwoording en motivering, en het uitvoeren van evaluaties.

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woontij voldoet aan de norm voor een 6: zij verantwoordt en motiveert de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties uitgebreid in de jaarverslagen, de meerjarenplannen en de 4-maandelijksse rapportages.

Woontij dient haar beleid ten aanzien van de inzet van haar vermogen aan te scherpen

Zoals reeds eerder beschreven heeft Woontij gedurende de visitatieperiode (gegeven haar organisatorische mogelijkheden) behoorlijk geïnvesteerd. Desondanks komt een oplopende buffer in het eigen vermogen naar voren van 25 naar 28%. Deze waarde laat zien dat Woontij met haar 2.200 vhe, na een aantal jaren van financieel herstel voor deze visitatieperiode een accent heeft gelegd op haar financiële gezondheid. De visitatiecommissie is van oordeel dat Woontij gedurende de laatste jaren van deze visitatieperiode (nog) meer had kunnen sturen op de inzet van het vermogen voor het realiseren van de maatschappelijke prestaties. Dat de provincie Noord-Holland een krimp verwacht in de kop van Noord-Holland en er daardoor op Texel (waar sprake is van vraag) beperkte (en tijdelijke) groei wordt toegestaan is een exogeen beperkende factor, die Woontij echter niet ontslaat om te zoeken naar alternatieven. Daarbij heeft Woontij gekozen voor innovatieve oplossingen zoals investeringen in verplaatsbare woningen, die meer dan klimaatneutraal zijn en de opgewekte energie terug leveren naar belendende woningen van Woontij (zie ook: <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/texel-lost-woningnood-op-met-verplaatsbare-huizen-1/>). De visitatiecommissie ziet dat daarin én sprake is van groei van het aantal verhuureenheden én sprake is van investeringen op het gebied van duurzaamheid, maar verwacht dat de kasstroom en ratio's zich zodanig kunnen blijven ontwikkelen dat de vinger aan de pols moet worden gehouden inzake de vraag of aanvullende investeringen en/of huurprijsbeleid noodzakelijk zijn.

Woontij verkoopt jaarlijks circa 20 woningen uit de bestaande voorraad ter verdere versterking van de financiële positie en zet aan de inkomstenkant vermogen in voor een inflatievolgende huur en een streefhuur. Onderstaand overzicht laat de ruimte zien. De Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, de IBW 2016 en 2017 weer gegeven. De IBW bestaat uit drie componenten: de investering nieuwbouw huur, de investering woningverbetering en de uitgave huurmatiging. Deze componenten geven indicatief de extra bestedingsruimte aan ten opzichte van de beleidsvoornemens

uit de dPi voor de jaren 2017/2020. Uit de IBW 2017 komt verder naar voren, dat Woontij zich voorneemt 267 woningen te bouwen en € 5,9 miljoen te investeren in woningverbetering.

IBW Woontij in € mln. in de gemeenten Texel en Den Helder		
	2016-2020	2017-2021
nieuwbouw	€ 81	€ 39
verbetering	€ 64	€ 31
huurmatiging	€ 1,7	€ 1,5

Bron: Woningwet2015.nl IBW 2016 en 2017

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende constatering:

- Woontij stelt haar visie en haar beleid op maatschappelijke prestaties zeer regelmatig bij op basis van evaluaties in de steeds aangepaste strategische jaarplannen en twee nieuwe strategische plannen (2015 en 2017).
- Woontij heeft actueel inzicht in de portefeuille, het onderhoud en voorgenomen mutaties in bezit (meerjarig) en Woontij toetst haar voorgenomen en uitgevoerde activiteiten regelmatig op de consequenties voor het eigen vermogen en de verhouding daarvan met vreemd vermogen.

5.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De uitwerking van het risicomanagement en de scenario-analyse.
- Het omlaag brengen van de bedrijfslasten (waarin meerlasten in relatie tot het werkgebied) naar het gemiddelde van de sectorgroep.
- Actieve sturing op de operationele kasstroom en op het verloop van de personele en onderhoudslasten.
- Op verschillende terreinen wordt gemeten via benchmark referentie onderzoek.

Verwonderpunten

- Woontij onderscheidt zich qua kleinschaligheid, een kracht waardoor flexibel ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen. Dit vermogen om flexibel en slagvaardigheid op te treden zou eveneens tot uitdrukking dienen te komen in het realiseren van een (sneller) toenemende investeringsportefeuille en/of huurprijsbeleid om het groeiend vermogen in maatschappelijk rendement om te zetten.
- Waarom voert Woontij, naast de ondergrens, niet tevens een bovengrens in voor de vermogens- en liquiditeitsontwikkeling, waarboven extra bestedingen in betaalbaarheid en/of duurzaamheid kunnen worden uitgewerkt en gerealiseerd? Dat zou een toevoeging aan het sturings-instrumentarium kunnen zijn, immers de betaalbaarheid is een van de centrale doelstellingen.
- In de overzichten van kengetallen in het jaarverslag ontbreken personele kengetallen.

5.7 Totale beoordeling presteren naar vermogen

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren naar vermogen met een 7,3:

(waarbij de financiële continuïteit en doelmatigheid beide 30% van de totale score bepalen en de vermogensinzet 40%).

Presteren naar Vermogen	Beoordeling visitatiecommissie
financiële continuïteit	8
doelmatigheid	7
vermogensinzet	7
Oordeel	7,3

6 Governance

6.1 Beoordelingskader

Bij Governance vormt de visitatiecommissie zich een oordeel over:

- de besturing
- het interne toezicht
- de externe legitimering en externe verantwoording.

6.2 Relevante ontwikkelingen

Met de vaststelling van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 zijn op gebied van de governance en de verhouding met belanghebbenden nieuwe pijlpalen geslagen. Ook is in 2015 een nieuwe governance-code van kracht geworden, waarin t.o.v. de vorige code meer bepalingen staan waarvan niet mag worden afgeweken. Woontij heeft in haar besturing hier invulling aan gegeven door onder andere nieuwe risico matrices te koppelen aan haar visie, doelstellingen en strategie en deze matrices ook up to date te houden.

6.3 Besturing

Besturing omvat de onderdelen Plan, Check en Act (Do is al beoordeeld bij Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens Belanghebbenden). De visitatiecommissie vormt zich een oordeel over de kwaliteit van het proces van prestatiesturing en strategievorming van de corporatie.

6.3.1 Plan

Het ijkpunt "Plan" is opgebouwd uit de onderdelen "visie" en "vertaling doelen"

Visie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

Woontij voldoet aan de minimale eis voor een 6: er is een actuele visie vastgelegd op de eigen positie en het toekomstig functioneren. Dit is vastgelegd in strategiedocumenten, jaarplannen en beleidsplannen, die betrekking hebben op de visitatie periode 2014 - 2017.

De visitatiecommissie kent drie extra punten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Woontij heeft haar visie onderbouwd met kennis van (kansen en bedreigingen) relevante ontwikkelingen met in achtneming van de eigen positie en wensen van belanghebbenden. Zo wordt gewerkt aan een 100-tal nieuwe woningen die van tijdelijke aard kunnen zijn indien de bevolking in de toekomst eventueel zou krimpen. Hiermee wordt enerzijds ingespeeld op de blijvende behoefte aan uitbreiding van het woningbestand en anderzijds rekening gehouden met mogelijke toekomstige ontwikkelingen want de woningen kunnen worden verplaatst en dan blijft een mooi park achter.
- Woontij laat zien dat de visie verankerd is en ook daadwerkelijk wordt gebruikt bij de besluitvorming in de organisatie en de raad van commissarissen over onderhoud, huurprijzen, portfolio e.d. In gesprekken met de raad worden immer actuele en relevante thema's aangekaart als vernieuwing,

verduurzaming en kostenbewustzijn. Die agendapunten zijn concreet en gerelateerd zijn aan de visie- en beleidsstukken

- Woontij brengt op een gestructureerde wijze risico's in kaart en gebruikt dit ook bij het maken en wijzigen van visie en plannen. Per doelstelling zijn risico-matrices opgesteld (met stoplichtsymboliek om de status aan te geven) die actueel worden gehouden door middel van aanvullende acties wanneer bijsturing nodig is.
- Woontij betreft nadrukkelijk vertegenwoordigers van alle belanghebbenden bij het opstellen van plannen. Belanghebbenden geven zonder uitzondering aan dat hun inbreng niet symbolisch is maar daadwerkelijk wordt verwerkt in bijstelling van plannen voor zover mogelijk. Het organiseren van een strategiedag vormt onderdeel van de interactie tussen Woontij en belanghebbenden. Deze strategiedag wordt gebruikt om de visie en plannen van Woontij toe te lichten en hierover in dialoog te treden.
- Woontij laat bijvoorbeeld door inzet van tijdelijke woningen en ideeën omtrent verzinkbare windmolens zien dat zij uiterst creatief omgaat met het bedenken van oplossingen voor sociale huisvesting en duurzaamheid.
- Woontij heeft in haar visie en de bijstelling daarvan zowel aandacht voor de volkshuisvestelijke situatie als de bedrijfsvoering.

Vertaling doelen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Woontij voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de corporatie haar visie heeft vertaald naar strategische en tactische doelen, operationele activiteiten en financiële randvoorwaarden, op een wijze die goed te monitoren is. Dit gebeurt door middel van heldere voortgangs- en statusrapportages waarin ook wordt aangegeven of de lijn der ontwikkeling klopt met de voorgestelde doelen of dat er bijgestuurd moet worden.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Woontij heeft haar visie vertaald in SMART geformuleerde strategische doelen, tactische doelen en activiteitenplannen. Per jaar wordt bijvoorbeeld aangegeven hoeveel nieuwe woningen er gepland zijn te bouwen, wat de verwachte huurontwikkeling is en hoeveel woningen worden afgestoten. Dit wordt ook ieder jaar beoordeeld en indien nodig bijgesteld.
- Woontij hanteert een goed uitgewerkte beleidscyclus met een uitwerking van strategie, tactiek en operatie naar jaar, kwartaal en maand. Rapportages over voortgang van de jaardoelstellingen geven hier een duidelijk beeld van.
- Woontij heeft een realistische planning. Doelen en begroting sluiten op elkaar aan. Plan en realisatie sluiten doorgaans op elkaar aan. Eventuele afwijkingen worden open en transparant gecommuniceerd, zowel naar de raad van commissarissen als naar belanghebbenden.

De visitatiecommissie beoordeelt het meetpunt plan met een 8,5:

Besturing / plan	Beoordeling visitatiecommissie
visie	9
vertaling doelen	8

6.3.2 Check

Monitoring en rapportagesysteem

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woontij beschikt over een monitoring- en rapportagesysteem waarmee periodiek gevolgd en gemeten wordt hoe de voorgenomen prestaties (financieel en inhoudelijk) vorderen. Daarmee voldoet Woontij aan de minimale vereisten voor een 6.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- Woontij gebruikt binnen het bestuur en de raad van commissarissen een goedwerkende PDCA-cyclus, waarin strategie, tactiek, operatie en financiën op doelniveau regelmatig worden afgezet tegen de feitelijke ontwikkelingen op basis van het rapportagesysteem. Er wordt regelmatig gecheckt of doelen worden gehaald.
- Aan de hand van risico matrices worden factoren die de realisatie van de doelen bedreigen benoemd en in de gaten gehouden. Bij dreigende overschrijdingen of stringente afwijkingen wordt dit adequaat gesignaleerd en de impact benoemd.
- Activiteitenlijsten (acties uit jaarplan, managementteam en raad van commissarissen) worden bijgehouden en besproken met managementteamleden.

6.3.3 Act

Sturing bij afwijkingen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Woontij voldoet aan het ijkpunt voor een 6: de corporatie stuurt bij indien zij afwijkingen heeft geconstateerd, in eerste instantie door acties om doelen alsnog te realiseren, in tweede instantie door de doelen zelf aan te passen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende overwegingen:

- Afwijkingen worden tijdig en adequaat geadresseerd. In de risicomatrices wordt gewerkt met een stoplichtenmodel waarbij rood staat voor “direct ingrijpen”, oranje voor “bijstelling onderzoeken” en groen voor “verloop conform verwachting”. In toelichtingen bij de status wordt helder uitgelegd wat de reden is dat de status is gewijzigd (indien van toepassing). Ook worden concrete acties benoemd in de rapportages als de status hiertoe aanleiding geeft. Dit zorgt voor een uitermate up to date manier van sturen en bijsturen. Het zorgt voor een hoge mate van flexibiliteit en de transparantie zorgt voor een hoge mate van vertrouwen en wil tot samenwerken met belanghebbenden.
- Bij afwijkingen worden weloverwogen keuzes gemaakt en vindt afstemming daarover met betrokkenen plaats.
- Woontij evalueert haar rapportage- en monitoringsysteem en vernieuwt dit regelmatig. Voortgangsrapportages geven hier duidelijk blijk van. De voortgangsrapportages worden zowel met de raad van commissarissen als met het MT besproken, ieder op een eigen niveau. Dit komt de duidelijkheid en transparantie zeer ten goede. Het effect daarvan is terug te zien in de samenwerking binnen de Woontij organisatie en ook de open houding van de medewerkers. Er is

vertrouwen in elkaar en in het realiseren van de gemaakte afspraken. Door dit vertrouwen stelt Woontij zich ook meer en meer open voor communicatie met huurders.

- Woontij stuurt proactief bij op basis van bedreigingen en kansen waar mogelijk. Vanwege de eilandsituatie is het voor mensen die maatschappelijk en/of economisch gebonden zijn aan Texel nog meer dan elders in Nederland van belang dat binnen afzienbare tijd geschikte en passende woonruimte wordt geboden. Daarom zijn maatregelen genomen om de doorstroming te stimuleren, wordt gewerkt aan extra woningen (tijdelijk of permanent), worden woningen gesplitst en worden alternatieven geboden in Den Helder.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld besturing met een 7,8:

Prestatieveld besturing	Beoordeling visitatiecommissie
plan	8,5
check	7
act	8
Oordeel	7,8

6.4 Intern toezicht

Het intern toezicht wordt door de visitatiecommissie aan de hand van de volgende drie meetpunten beoordeeld:

- het functioneren van de raad van commissarissen: dit wordt beoordeeld aan de hand van de criteria van de Vereniging Toezicht Woningcorporaties voor goed toezicht, waarbij vooral de actieve én zorgvuldige wijze waarop de raad van commissarissen haar toezicht invult en verankert, bepalend zijn voor de hoogte van de score
- het gebruik van een toetsingskader
- het naleven van de Governancecode.

6.4.1 Functioneren raad van commissarissen

Het functioneren van de raad van toezicht wordt op drie onderdelen beoordeeld: samenstelling, rolopvatting en zelfreflectie van de raad van commissarissen.

Samenstelling van de raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

Woontij voldoet aan de eisen voor een 6 omdat de raad van commissarissen een profielschets heeft vastgelegd die past bij de aard en de activiteiten van Woontij. Zij voorziet in ervaring met volkshuisvestelijke aangelegenheden en financiële expertise. Nieuwe leden worden geworven buiten de eigen kring en openbaar. Er wordt aandacht besteed aan deskundigheid van haar leden, onder andere door het volgen van cursussen, seminars en congressen.

De raad van commissarissen bestaat in de visitatieperiode uit vijf leden, waarvan twee recent zijn aangetreden, en dekt een breed spectrum van relevante kennis zoals besturing & leiderschap, financiën, sociale woningbouw, markt en wet & regelgeving.

De visitatiecommissie geeft twee pluspunten op basis van de volgende overweging:

- De samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan de vastgestelde profielschets. Onlangs zijn twee nieuwe leden benoemd, hierbij is rekening gehouden met de profielschets en de zittende leden.
- De raad van commissarissen verantwoordt afwijkingen en heeft een plan om binnen een redelijke termijn tot de gewenste samenstelling te komen. Zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten, heeft de raad een duidelijke mening en inbreng zoals ook goed verwoord staat in de notulen van de vergaderingen.
- De raad van commissarissen heeft oog voor een effectieve diversiteit in gender en achtergronden en weet die ook te realiseren.
- De raad van commissarissen verantwoordt in haar jaarverslag de samenstelling van de raad en de wijze waarop vacatures zijn vervuld.
- De raad van commissarissen besteedt expliciet aandacht aan onafhankelijkheid en integriteit, zowel bij de werving van nieuwe leden als bij zittende leden. Hierbij wordt ruim buiten de eigen grenzen van de gemeenten en soms zelfs provincie gekeken aangezien leden zitting hebben uit Almere en Amersfoort.

Rolopvatting

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 8.

De raad van commissarissen is zich bewust van haar rollen als toezichthouder, werkgever en klankbord. Hiermee voldoet Woontij aan de minimale eisen voor een 6.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe op basis van de volgende constatering:

- De raad van commissarissen heeft een duidelijk beeld van welke informatie noodzakelijk is voor het houden van toezicht.
- De raad is er alert op dat men de gevraagde of benodigde informatie krijgt. Voortgangsrapportages worden besproken met de bestuurder en financiële rapportages worden inhoudelijk bediscussieerd.
- De raad heeft periodiek contact met belangrijke stakeholders. Leden van de raad waren onder andere aanwezig bij een door Woontij georganiseerde strategie dag waarbij Woontij in contact trad met belanghebbenden en huurders om haar beleid toe te lichten.
- De raad bespreekt periodiek of de kwaliteiten van de bestuurder passen bij het ontwikkelingsstadium van de corporatie. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar inhoudelijke kennis en kunde, maar wordt ook de "houdbaarheidsdatum" van een bestuurder in ogenschouw genomen.
- De bestuurder (en ook de raad) heeft veel waardering voor de klankbordbesprekingen met de raad van commissarissen.

Zelfreflectie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woontij voldoet aan de eisen voor een 6 omdat de raad minstens 1 keer per jaar zowel het eigen functioneren collectief als dat van de individuele leden van de raad van commissarissen onder de loep neemt.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende constatering:

- De diepgang van de zelfreflecties. Naast inhoudelijke aspecten komen ook persoonlijke aspecten aan de orde. Dit maakt de raad van commissarissen tot een team waarbij oog is voor elkaars kwaliteiten en worden eventuele tekortkomingen besproken en aangevuld.
- De afspraken die naar aanleiding van de zelfreflectie worden gemaakt, worden in de praktijk ook nagekomen.

De visitatiecommissie beoordeelt het functioneren van de raad van commissarissen met een 7,7:

Functioneren raad van commissarissen	Beoordeling visitatiecommissie
samenstelling	8
rolopvatting	8
zelfreflectie	7
Oordeel	7,7

6.4.2 Toetsingskader

Actueel toetsingskader

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woontij voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de raad van commissarissen een actueel toetsingskader hanteert en daar inzicht in kan geven.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overwegingen:

- Het toetsingskader wordt geactualiseerd en toetst naast beleid ook de naleving van statuten.
- Woontij gebruikt een door de raad van commissarissen goedgekeurd treasury jaarplan, met aandacht voor risico's van rente, investeringen en tekorten.

6.4.3 Governancecode

Naleving Governancecode

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

Woontij voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat zij de Governancecode naleeft; zij past de bepalingen toe en indien zij afwijkt meldt zij dit in het jaarverslag.

De visitatiecommissie kent een pluspunt toe op basis van de volgende overweging:

- Naleving van de Governancecode is niet alleen een feit, maar wordt ook daadwerkelijk doorleefd en serieus genomen. Het vormt minimaal eens per jaar onderwerp van gesprek tussen bestuurder en raad van commissarissen en ook binnen het MT van Woontij.
- Bij Woontij houdt men zich aan de Governancecode. Mochten zich situaties voordoen waarbij men moet of wil gaan afwijken van de Governancecode, dan zal men hiervoor een onderbouwde motivatie geven en in overleg treden met betrokkenen zoals bepaald in de Governancecode.
- Woontij onderneemt indien nodig actie bij wijzigingen in de WNT en/of Governancecode en de wijzigingen worden binnen Woontij besproken zoals dat bijvoorbeeld is gebeurd begin 2017 naar aanleiding van de wijziging in november 2016.

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld intern toezicht met een 7,2:

Prestatieveld intern toezicht	Beoordeling visitatiecommissie
functioneren raad van commissarissen	7,7
toetsingskader	7
governancecode	7
Oordeel	7,2

6.5 Externe legitimering en verantwoording

Bij dit onderdeel beoordeelt de visitatiecommissie of de corporatie belanghebbenden bij beleidsvorming betreft en met hen een dialoog voert over de uitvoering van het beleid. Tevens wordt beoordeeld of de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

6.5.1 Externe legitimatie

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 9.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woontij voldoet aan de eisen van externe legitimatie conform de Governancecode en de Overlegwet. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten voor een 6.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor drie pluspunten op grond van de volgende overwegingen:

- Woontij heeft een heldere visie vastgelegd op wie haar belangrijkste belanghebbenden zijn en op de gewenste relatie met de belanghebbenden. De visie wordt actueel gehouden en heeft geleid tot een meerjarenvisie tot 2025 om nog meer transparantie te bieden op de te volgen koers en ook een doorlopende lijn van besturing te onderbouwen.
- Woontij betreft belanghebbenden op zeer actieve wijze (regulier overleg, open strategie dag), zowel bij het plannen als bij het verantwoording afleggen en terugkoppelen. Een open inloopspreekuur voor huurders en een jaarlijkse strategie dag waar belanghebbenden en huurders ruim vertegenwoordigd zijn geven hier duidelijk blijk van.
- Het bestuur communiceert actief met belanghebbenden over bijstelling van plannen of wanneer anderszins noodzakelijk. Opvallend hierbij is de unanieme positieve feedback van belanghebbenden

die de visitatiecommissie heeft gesproken over zowel hun inbreng als de manier van samenwerken als de resultaten die Woontij boekt naar aanleiding van de inbreng van belanghebbenden.

- De raad van commissarissen neemt behoeften en wensen aantoonbaar mee in de beoordeling van het strategisch beleid van de bestuurder. Dit blijkt uit notulen van het reguliere overleg.
- De raad van commissarissen en de bestuurder hebben een duidelijke visie op haar aanspreekbaarheid voor belanghebbenden. Beide zijn open, transparant, duidelijk en “altijd in voor dialoog”. De doelen staan voorop, maar zowel de bestuurder als de raad van commissarissen geven blijk van realiteitszin als het gaat om de invloed van gebeurtenissen uit de praktijk.
- Woontij geeft op een zeer actieve wijze invulling aan het overleg met huurders, huurdersverenigingen, dorpscommissies, belangenvertegenwoordigers van Zorg en Welzijn en de gemeente (dit laatste met name op Texel en in toenemende mate in Den Helder). Er zijn vaste overlegmomenten die door betrokken partijen zorgvuldig worden voorbereid. Voorstellen worden doorgaans goed onderbouwd en niet zelden zien belanghebbenden dit terug in aanpassingen in de uitvoering.

6.5.2 Openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt dit onderdeel met een 7.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Woontij voldoet aan het ijkpunt voor een 6, omdat de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht.

De visitatiecommissie ziet aanleiding voor een pluspunt op grond van de volgende overweging:

- De prestaties en afwijkingen worden in samenhang, helder gepresenteerd. De rapportages zijn zowel voor medewerkers van Woontij als voor de raad van commissarissen goed werkbaar.
- Het opnemen in het jaarverslag van zowel een terugblik als een toekomstbeeld.
- De prestaties en afwijkingen worden op een transparante wijze en goed leesbaar voor huurders en andere belanghebbenden gepresenteerd.

De visitatiecommissie beoordeelt externe legitimatie en openbare verantwoording met een 8,0:

Prestatieveld externe legitimatie en openbare verantwoording	Beoordeling visitatiecommissie
externe legitimatie	9
openbare verantwoording	7
Oordeel	8,0

6.6 Bewonder- en verwonderpunten

Bewonderpunten

- De jaarlijkse uitwerking van het strategisch plan in een strategisch jaarplan met heldere doelen.

- Het opnemen van een heldere samenvatting in de periodieke managementrapportages met vermelding van knelpunten en verwachte bijsturing.
- Nieuwe leden van de raad van commissarissen wonen een managementteamvergadering bij om de managementteamleden te leren kennen.
- De bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen werken goed samen in het realiseren van oplossingen voor volkshuisvestelijke uitdagingen en denken hierbij creatief en out of the box zonder de kaders uit het oog te verliezen.
- Woontij is een open, toegankelijke organisatie die in goed overleg luistert naar de inbreng van belanghebbenden en daar dikwijls ook succesvol invulling aan weet te geven.

Verwonderpunten

- Het ontbreken van regelmatig formeel overleg tussen de ondernemingsraad en de raad van commissarissen.
- Ondanks diverse pogingen vanuit Woontij lukt het maar mondjesmaat om met de gemeente Den Helder tot goede en open samenwerking te komen. Wellicht dat de gestarte samenwerking met de grootste corporatie in Den Helder hierin stimulerend kan werken.

6.7 Totale beoordeling Governance

De visitatiecommissie beoordeelt het prestatieveld Governance in totaliteit met een 7,7:

Governance	Beoordeling visitatiecommissie
besturing	7,8
intern toezicht	7,2
externe legitimatie en verantwoording	8,0
Oordeel	7,7

7 Bijlagen

- Position paper
- Factsheet maatschappelijke prestaties
- Overzicht geïnterviewde personen
- Korte cv's visitatoren
- Onafhankelijkheidsverklaringen Cognitum en visitatoren
- Meetschaal
- Werkwijze visitatiecommissie
- Bronnenoverzicht
- Uitgebreid overzicht prestaties

Position paper

POSITION PAPER

Maatschappelijke opdracht

Stichting Woontij is als wooncorporatie een toegelaten instelling conform de Woningwet. De Woningwet 2015 is een leidraad voor onze activiteiten en ons werkgebied. Onze opdracht is democratisch gelegitimeerd: de gemeenten in ons werkgebied hebben een woonvisie waarop wij onze opgaven baseren. Woontij heeft een bod gedaan op de woonvisies van de gemeenten Den Helder en Texel. Samen met deze gemeenten en de bewonersverenigingen Nieuwediep (Den Helder) en Texel (Texel) zijn prestatieafspraken gemaakt.

Onze missie

Woontij is een vraaggestuurde, maatschappelijk betrokken organisatie. De primaire doelstelling is passende en betaalbare huisvesting realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen¹. Aan onze klanten leveren we maatwerk in woondiensten, geven hen waar mogelijk keuzevrijheid en betrekken hen bij een leefbare woonomgeving. Kernachtig samengevat luidt onze missie: **Woontij werkt aan woonwensen van mensen.**

Onze visie

Woontij is een wooncorporatie met circa 2.200 woongelegenheden in de gemeenten Texel en Den Helder. Als 'stip op de horizon' streven we naar een aanbod in 2020 van 800 woningen in Den Helder en 1.500 woningen op Texel. Als blijkt dat op Texel uitbreiding van ons woningaanbod nodig is, om de gemiddelde wachttijd tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen, vindt herziening plaats van de 'stip op de horizon'.

Woontij richt zich op de kerntaken van beheren, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

Als enige corporatie op Texel richt Woontij zich op het eiland op de huisvesting van doelgroepen met bescheiden inkomens, waaronder bijzondere doelgroepen als jongeren, ouderen, vluchtelingen met een verblijfsvergunning, mindervaliden, mensen met verstandelijke beperkingen, mensen met woonbegeleiding, zorgbehoevenden, cliënten van zorgorganisaties en personeel van (maatschappelijke) ondernemingen en instituten.

In Den Helder richt Woontij zich als tweede corporatie met een klein marktaandeel vooral op huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Dankzij korte lijnen, een vraaggestuurde, betrouwbare en flexibele werkwijze heeft Woontij als maatschappelijk partner toegevoegde waarde voor de volkshuisvesting in Den Helder.

Binnen de regio wil Woontij zich verder ontwikkelen als een 'wonen-welzijn-zorg' corporatie. Wij kijken over onze grenzen heen: Woontij profileert zich als maatschappelijk ondernemer met oog voor vragen uit de samenleving.

Onze kernwaarden

We zijn ons bewust van onze bijzondere maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarom vinden wij het van groot belang dat onze klanten en belanghebbenden vertrouwen hebben in Woontij als organisatie en in de mensen die met elkaar het gezicht van Woontij bepalen.

¹ Woontij richt zich primair op huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In 2018 geldt hiervoor een maximum van € 36.798,- (maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen mag volgens een tijdelijke regeling worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798,- en € 41.056,-).

Openheid, duidelijke communicatie, transparantie en integriteit staan hierbij centraal. We zijn betrokken, benaderbaar, behulpzaam, flexibel en oplossingsgericht.

Visitatie 2014

Het vorige visitatierapport dateert van december 2014 en betreft de jaren 2010 t/m 2013. In de vorige visitatie scoorde Woontij een ruime voldoende en kreeg daarbij van de belanghebbenden een hoge score voor haar prestaties. De visitatiecommissie heeft daarbij de volgende aandachtspunten meegegeven:

- Verstevig de relatie met de gemeente Den Helder.
- Gebruik de gesprekken met de huurdersorganisatie als input voor aanpassing van het beleid.
- Maak meer concrete prestatieafspraken.
- Beoordeel de portefeuille op differentiatie in huurprijzen.
- Koppel de energiedoelstellingen aan de woonlastendiscussie.
- Hanteer ook een bovengrens in solvabiliteit en formuleer op basis daarvan een visie op de inzet van mogelijke vermogensovermaat.
- Blink nog meer uit in het samenwerken met andere partijen.

De afgelopen jaren zijn we aan de slag gegaan met deze aandachtspunten. In overleg met de bewonersverenigingen Nieuwediep en Texel en de gemeenten Den Helder en Texel zijn concrete prestatie-afspraken gemaakt en vastgelegd in overeenkomsten, en daarmee is de samenwerking met deze partijen verstevigd. Daarnaast zijn de samenwerkingsovereenkomsten met de bewonersverenigingen geactualiseerd.

Mede ingegeven door regelgeving over passend toewijzen is huurprijsbeleid ontwikkeld en is differentiatie in huurprijzen aangebracht. Door jaarlijkse monitoring en bijstelling streven we naar een evenwichtige portefeuillestrategie, waarbij gelijke woonkansen binnen onze doelgroep het uitgangspunt is.

Energiebeleid, vertaald in reductie van CO₂-uitstoot, vormt een belangrijk speerpunt voor onze strategie 2018-2025. Daarbij worden tevens keuzes gemaakt over inzet van vermogensovermaat. In deze strategienota (Wonen naar wens) is tevens vastgelegd dat we met onze strategische partners samenwerkingsconvenanten vastleggen op basis van lokaal maatwerk. Inmiddels wordt hieraan volop gewerkt.

Strategie 2014-2017, Vooruit naar de basis

Het visitatierapport 2014 was een belangrijke inspiratiebron voor de strategie van Woontij voor de periode 2015-2017, zoals is vastgelegd in de nota [Vooruit naar de basis](#).

In hoofdlijnen zijn onze doelstellingen voor deze periode als volgt geformuleerd:

Doelstelling 1

Als voorlopige stip op de horizon heeft Woontij een wensportefeuille geformuleerd voor 2020:

- 800 huurwoningen in Den Helder en Julianadorp, 1400-1500 huurwoningen op Texel
- Samenstelling woningvoorraad: 10% goedkoop, 80% betaalbaar, 10% duur²
- 55% van de woningvoorraad kan worden aangemerkt als nultredenwoning

² Prijspeil 2015: Goedkoop < € 403, betaalbaar < € 618, duur tot huurtoeslaggrens < € 710, duur boven huurtoeslaggrens > € 710. Samenstelling bezit Woontij ultimo 2013: goedkoop 10,9%, betaalbaar 73,4%, duur tot huurtoeslaggrens 13,7%, duur boven huurtoeslaggrens 1,9%.

Doelstelling 2

Om de woningvoorraad te vernieuwen, aan te passen aan de veranderende vraag (toekomstbestendig te maken) en kwantitatief in stand te houden bouwt Woontij jaarlijks 30 nieuwe sociale huurwoningen.

Doelstelling 3

Ter financiering van renovatie en nieuwbouw van huurwoningen, en om starters en midden-inkomens kansen te bieden op de koopmarkt, verkoopt Woontij jaarlijks 20 huurwoningen.

Doelstelling 4

In de periode 2015-2017 breidt Woontij het aantal nultredenwoningen met tenminste 100 uit.

Doelstelling 5

Vanwege het streven naar concurrerendheid en resultaat van sobere en doelmatige werkwijze wil Woontij de netto bedrijfslasten per VHE³ t/m 2017 niet laten stijgen boven het in 2013 gerealiseerde bedrag van € 1.150,-.

Doelstellingen 2015 -2017 strategische koers	doelstel- ling	realisatie		
		2017	2016	2015
te bereiken in 2020:				
aantal huurwoningen Den Helder	800	808	818	
Texel	1400-1500	1375	1354	
<i>samenstelling voorraad:</i>				
goedkoop	10%	12%	12%	12%
betalbaar	80%	71%	69%	67%
duur	10%	17%	19%	20%
<i>nultredenwoningen in % van totale voorraad</i>	55%	48,6%	48,5%	45,5%
te bereiken in 2017:				
aantal nieuw te bouwen nultredenwoningen	100	19	20	39
jaarlijkse doelstellingen:				
nieuwbouw huur per jaar	30	27	20	45
verkoop bestaand bezit	20	18	19	23
netto bedrijfskosten per woning	1.150	867	904	1.005

In de periode 2015-2017 zijn onze jaarlijkse doelstellingen op het gebied van nieuwbouw, verkoop en bedrijfslasten gerealiseerd. Het aantal extra nultredenwoningen bleef achter bij de prognose. In 2018-2019 zal, mede door nieuwbouwprojecten van 100 woningen in De Tuunen in Den Burg en 59 woonzorgappartementen aan de Gasthuisstraat in Den Burg, een flinke groei van het aantal nultredenwoningen plaatsvinden. Naar verwachting worden de doelstelling die voor 2020 zijn geformuleerd ook daadwerkelijk gerealiseerd.

³ VerHuurEenheid

Strategie 2018-2025, Wonen naar wens

Algemeen

Woontij ziet lokale binding, een persoonlijke aanpak en betrokkenheid als noodzakelijk voor volkshuisvesting. Vraaggestuurd werken is hierbij leidend. Het woningbezit van Woontij staat in de gemeenten Den Helder en Texel. Dit beschouwen we als ons primaire werkgebied. Formeel mogen we actief zijn in de woningmarktregio Noord-Holland Noord. Woontij staat open voor uitbreiding van het woningbezit buiten Den Helder en Texel, bijvoorbeeld door samenwerking met zorginstellingen die regionaal georganiseerd zijn.

Op zoek naar verbetering van prestaties op het gebied van volkshuisvesting en kostenbeheersing zoekt Woontij actief samenwerking met andere organisaties, waaronder collega wooncorporaties.

Strategie is ook een kwestie van keuzes maken. De omgevingsanalyse, SWOT-analyse en strategische discussie met belanghebbenden hebben ons geleid naar drie strategische hoofdlijnen voor de komende jaren: **lokaal maatwerk**, **voldoende woningen** en **verduurzaming**.

Lokaal maatwerk

Lokaal maatwerk gaat over de manier waarop Woontij omgaat met haar krachtenveld en een sterke lokale binding waarborgt. Door lokaal maatwerk te bieden beoogt Woontij om vraaggestuurd te werken. Kwantiteit en kwaliteit van het woningaanbod sluiten daardoor goed aan bij de behoefte.

Lokaal maatwerk wordt nu geleverd door op gemeentelijk niveau prestatie-afspraken te maken met gemeenten en bewonersorganisaties en door op projectniveau samenwerking aan te gaan met o.a. zorgorganisaties. We willen nu op het gebied van lokaal maatwerk een volgende stap zetten door:

- Voor Texel per dorp en voor Den Helder per wijk een vastgoedstrategie vast te stellen, samen met de lokale belanghebbenden.
- Met onze strategische partners⁴ sluiten we convenanten waarin onze samenwerking wordt vastgelegd.
- Voor ons werkgebied Den Helder ontwikkelen we samen met onze lokale partners een participatiestrategie gericht op meer lokale binding en betrokkenheid, leidend tot onderscheidende kwaliteiten ten opzichte van andere aanbieders van sociale huurwoningen.

Voldoende woningen

Met name op Texel neemt de vraag naar betaalbare huurwoningen toe en zijn de wachttijden lang. De bouw van 100 extra sociale huurwoningen in Buurtschap de Tuunen is een mooie aanzet om het woningtekort aan te pakken. Of dit voldoende is om de wachttijden terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau moet blijken. Vanwege de eilandsituatie is het voor mensen die maatschappelijk en/of economisch gebonden zijn aan Texel nog meer dan elders in Nederland van belang dat binnen afzienbare tijd geschikte en passende woonruimte wordt gevonden.

Maatregelen om de wachttijd te verminderen zijn:

- Stimulering van de doorstroming.
- Bouw van extra woningen (permanent en/of tijdelijk).

⁴ Zie bijlage 3

- Splitsing van woningen.
- Aanbieden van alternatief woonaanbod, zoals woonruimte in Den Helder.

Verduurzaming

In 2017 was de gemiddelde CO₂-uitstoot van onze woningen 2.626 KG per jaar. Landelijke doelstelling is om in 2050 een CO₂-neutrale woningvoorraad te hebben.

Voor de middellange termijn is landelijk en lokaal (prestatie-afspraken Den Helder en Texel) als doelstelling geformuleerd om in 2021 voor het woningbezit een gemiddelde energie-index te bereiken van $\leq 1,25$ (label B⁵). Gelet op de huidige staat van ons woningbestand en de plannen voor vernieuwing van de woningvoorraad, renovatieprojecten en energetische maatregelen bij planmatig onderhoud gaan we ervan uit dat we deze doelstelling zullen halen.

Aedes heeft de *Routekaart CO₂-neutraal 2050* ontwikkeld. Uit de toepassing van deze routekaart voor ons woningbezit blijkt dat met een mix van maatregelen een CO₂-neutrale woningvoorraad kan worden gerealiseerd. Volgens de huidige inzichten en technische mogelijkheden hangt daaraan een prijskaartje van ruim € 100 miljoen.

Woontij gaat de verduurzaming monitoren met de gemiddelde CO₂-uitstoot per woning als prestatie-indicator. Jaarlijks willen we de gemiddelde uitstoot met 80 KG verminderen. Streven is om in 2025 een gemiddelde CO₂-uitstoot van ≤ 2.000 KG⁶ per woning te realiseren. Er is geen eenduidige aanpak of een blauwdruk voor de komende 7 of de komende 30 jaar. Jaarlijks worden projecten en maatregelen geïnitieerd waarmee we onze doelen willen bereiken. Door voortschrijdend inzicht, ervaringen, nieuwe kennis en nieuwe technieken trachten we naar een steeds effectievere aanpak toe te werken. Belangrijk uitgangspunt hierbij is om de woonlasten (huur + energielasten) van onze huurders te beperken.

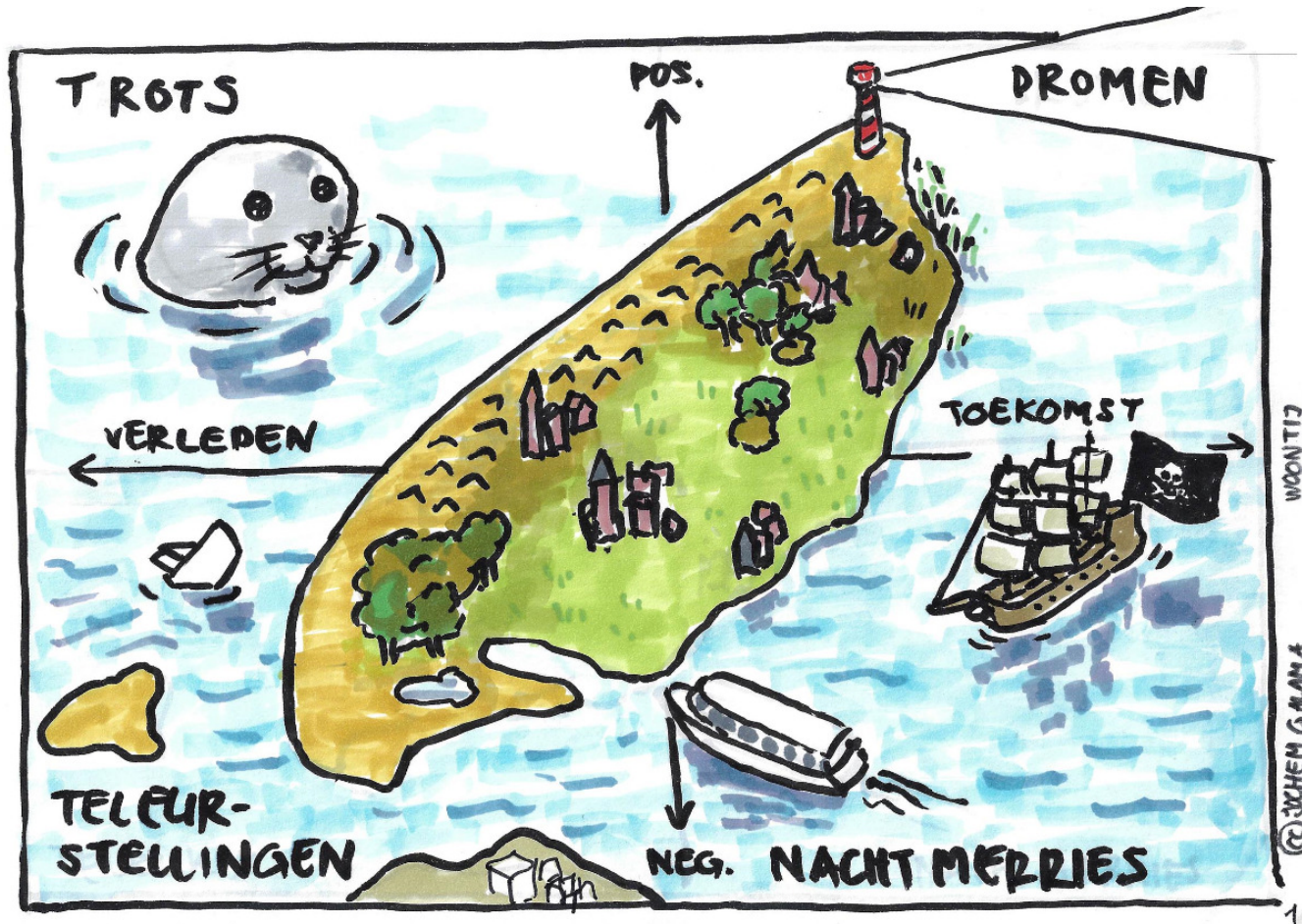
⁵ Label B komt overeen met een energie-index van 1,20 tot 1,40

⁶ In 2015 is de reken-methodiek voor energielabels en CO₂-uitstoot gewijzigd. De meeste woningen van Woontij hebben een label van vóór 2015. De labels zijn 10 jaar geldig. Bij her-labeling kan het zijn dat, bij ongewijzigde omstandigheden, toch een hogere CO₂-uitstoot worden berekend.

Factsheet maatschappelijke prestaties

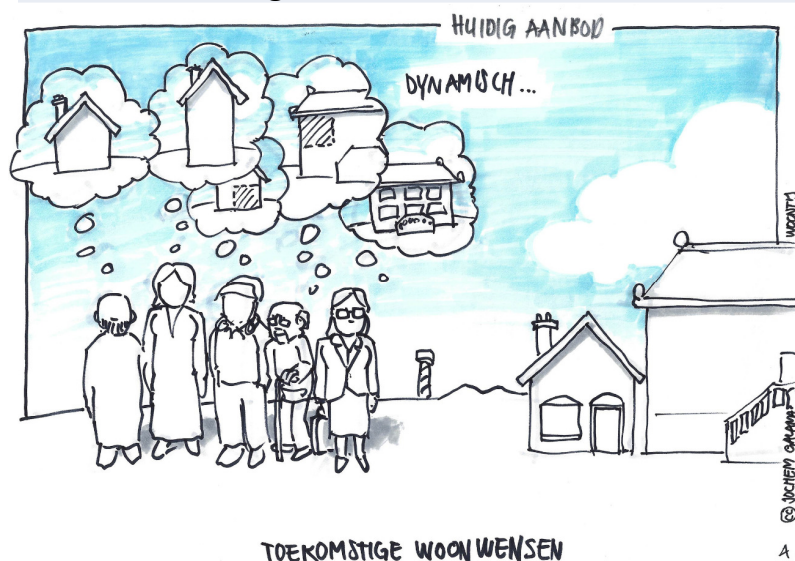
Maatschappelijke visitatie 2014-2017

factsheet



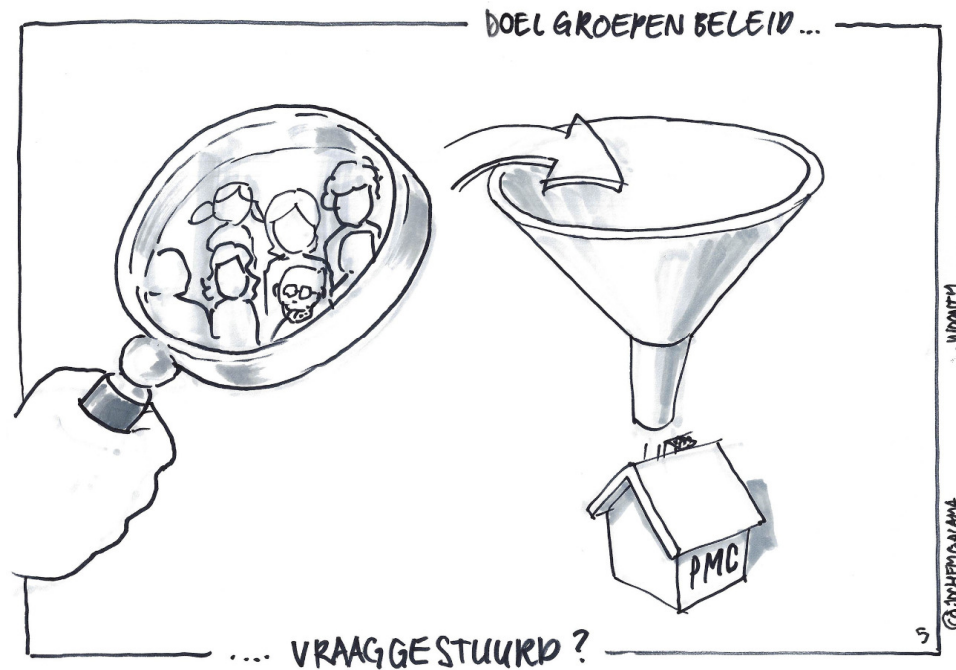
Huisvesting van de primaire doelgroep

	2017	2016	2015	2014
Aantal nieuwe huurcontracten (excl nieuwbouw)	184	188	207	198
Aantal woningzoekenden Den Helder	774	710	670	712
Aantal woningzoekenden Den Helder (actief)	174	120		
Aantal woningzoekenden Texel	1389	1242	1184	1238
Aantal woningzoekenden Texel (actief)	389	246		
Gemiddelde wachttijd in jaren Den Helder	1,0		1,2	0,6
Gemiddelde wachttijd in jaren Texel	4,3		3,3	3,1
Goedkope huurwoningen	12%	12%	12%	10%
Betaalbare huurwoningen	71%	69%	67%	72%
Dure huurwoningen	17%	19%	20%	18%



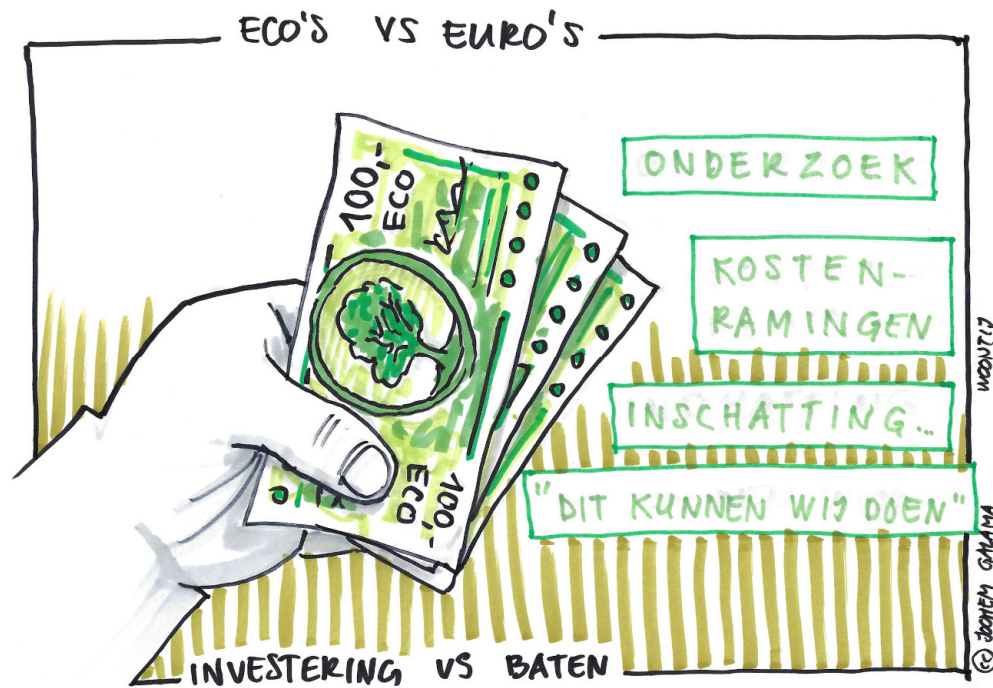
Huisvesting van bijzondere doelgroepen

	2017	2016	2015	2014
Aantal statushouders gehuisvest Den Helder	9	29	17	7
Aantal statushouders gehuisvest Texel	22	22	24	6
Nieuwbouw voor zorgbehoevenden	14	16	0	0
Maatwerk voor Omring, Novalishoeve, DNO Doen, Blijf van mijn Huis, Lijn 5, Parlan, Leger Des Heils, Nioz				
Economiewoningen voor nieuwe medewerkers van bedrijven				
Opvang tijdelijke woonvraag en seizoenspersoneel in Tubantia				

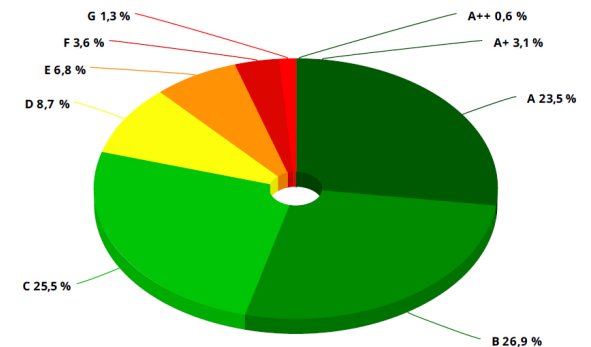


Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

	2017	2016	2015	2014
Aantal gerenoveerde woningen	12	16	0	113
Aantal keukens vervangen (op verzoek)	34	34	55	67
Aantal badkamers vervangen (op verzoek)	40	52	84	73
Aantal toiletten vervangen (op verzoek)	16	41	60	61
Uitgaven onderhoud in miljoenen	€ 2,9	€ 3,4	€ 2,8	€ 4,9

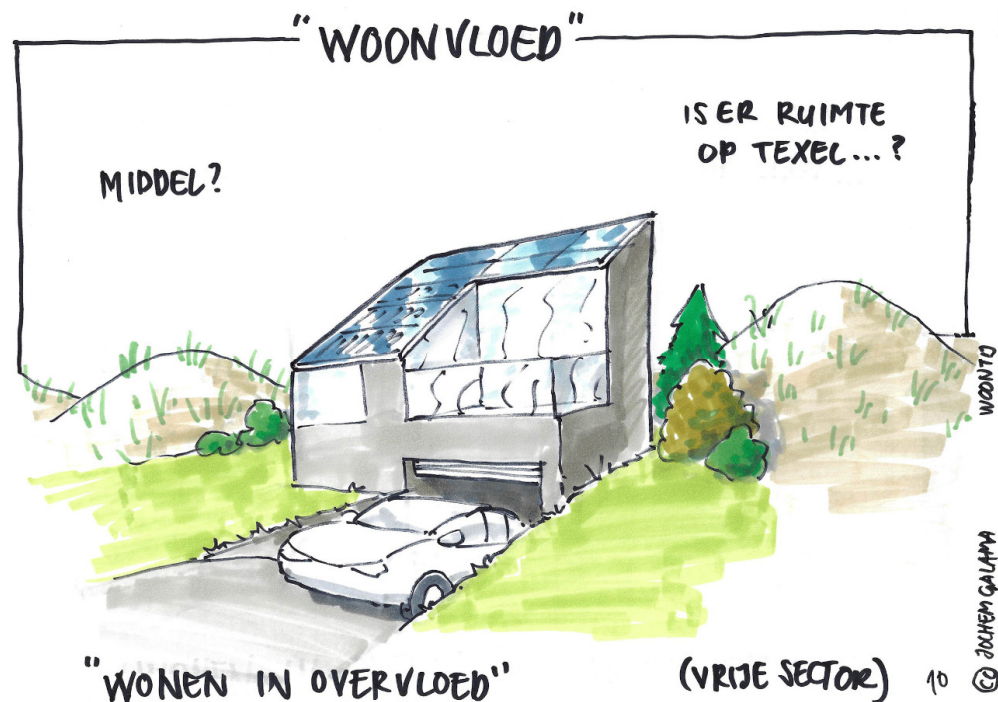


Energielabels woningen



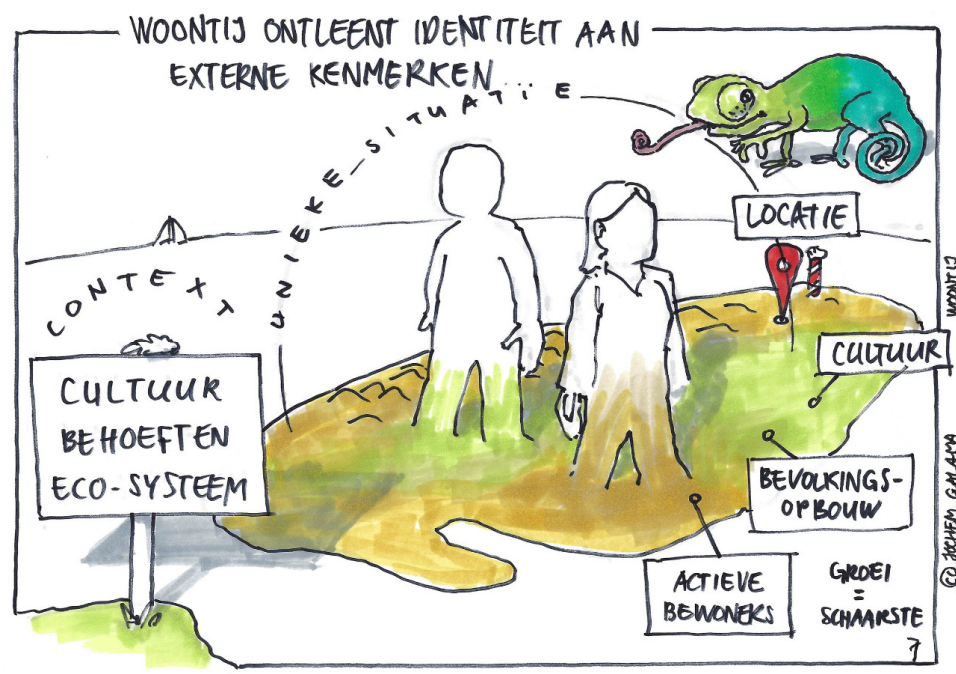
Investerings in vastgoed

	2017	2016	2015	2014
Nieuwbouw huurwoningen	27	20	47	9
Verkoop huurwoningen	18	19	23	22
Aantal Koopgarantwoningen (saldo einde jaar)	174	192	211	230
Aantal Koopstartwoningen (saldo einde jaar)	15	11	4	0



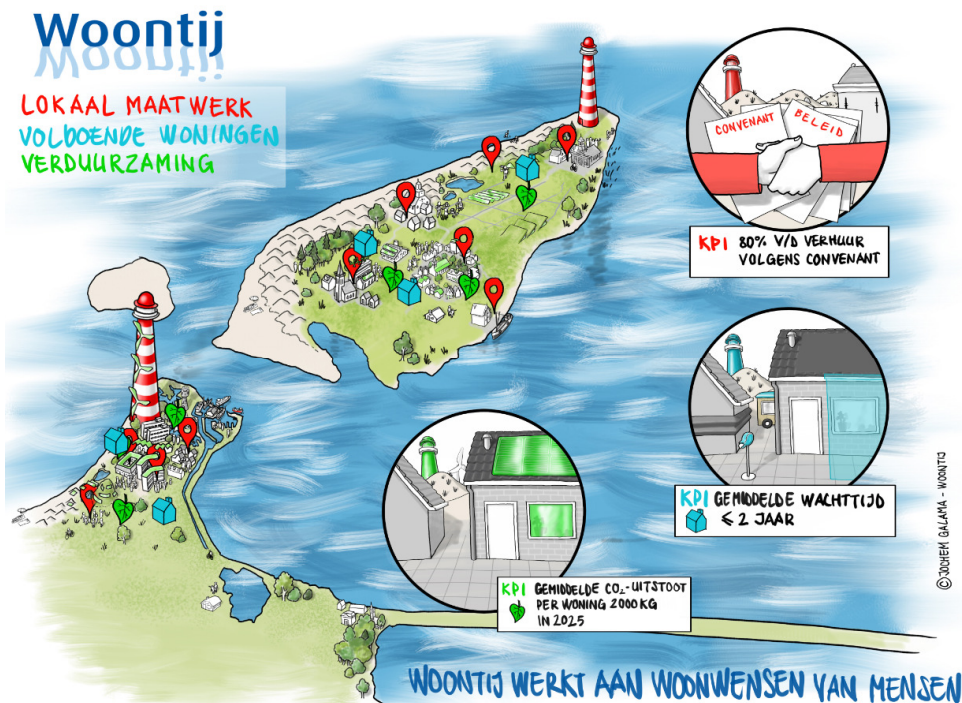
Kwaliteit van wijken en buurten

	2017	2016	2015	2014
Meldingen buren-last	26	26	38	34
Meldingen buren-overlast	4	17	12	4
Klachten dienstverlening	0	0	7	3
Inzet buurtconciërges				
Ondersteuning Wonen Plus en Stichting Present				
Investeren in ontmoetingsruimten bij wooncomplexen				
Verhuur met 'zorgeloos verhuizen' en 'buren kiezen burenen'				



Overige/andere prestaties

	2017	2020	2025
	Stand	Doel	Doel
Stip op de horizon vastgesteld:			
- aantal huurwoningen in Den Helder	808	800	
- aantal huurwoningen op Texel	1375	1500	
Nieuwe strategische koers 'wonen naar wens' vastgesteld:			
- aandeel strategische partners convenant over lokaal maatwerk	22%		80%
- maximaal aantal jaren gemiddelde wachttijd woningzoekenden DH	1		2
- maximaal aantal jaren gemiddelde wachttijd woningzoekenden TX	4,3		2
- gemiddelde CO2-uitstoot per woning in kg	2626		2000



Team Woontij



Woontij

Overzicht geïnterviewde personen

Mondelinge interviews hebben plaatsgevonden met:

raad van commissarissen

de heer P. Sayers, voorzitter
mevrouw S. Baggerman
mevrouw T. van den Berg
mevrouw N. Sanders
de heer H. Ridderinkhof

bestuur

de heer J. van Andel, directeur-bestuurder

managementteam Woontij

mevrouw C. Groen, manager wonen
de heer E. van Bennekom, manager vastgoed
mevrouw H. Straatman, manager financiën

ondernemingsraad

de heer R. Notten, voorzitter
mevrouw K. van der Velde
mevrouw S. Bombeeck

gemeente Texel

mevrouw H. Huisman, wethouder
mevrouw E. Lindenbergh, beleidsadviseur ruimtelijke ordening en wonen

gemeente Den Helder

de heer W. Vermeulen, strategisch adviseur ruimte

Bewonersvereniging Texel

de heer W. van Hinthum, voorzitter
de heer A. van Zeijlen, penningmeester

Bewonersvereniging Nieuwediep

mevrouw J. van Beveren, voorzitter

maatschappelijke instellingen

de heer J. Groeskamp, voorzitter Dorpscommissie Den Hoorn
de heer A. Hoven, voorzitter Dorpscommissie Oosterend
mevrouw W. Nederlof, hoofd HRM van het NIOZ
mevrouw B. Hollands, directeur Texels Welzijn en voorzitter Hospice Texel
de heer A. van Bentum, hoofd bedrijfsvoering De Waerden
de heer J. Heerschop, coördinator Novalishoeve

collegacorporaties

de heer R. Waltmann, directeur-bestuurder Woningstichting Den Helder

Alleen schriftelijke enquêtes zijn ontvangen van:

de heer K. Goed, clustermanager Esdege-Reigersdaal / De Zeemeeuw

Korte cv's visitatoren

Hans Schönfeld (visitorator) is de persoonlijk strategisch adviseur van de korpschef van de nationale politie. Hij is daar tevens chief innovation officer. Innovatie, co-creatie en leiderschap evenals exponentiële sociaal maatschappelijke en technologische ontwikkelingen zijn expertisegebieden van hem. Daarnaast schrijft hij gedichten, essays en wekelijks een column voor Sublime FM. Enkele tientallen dagen per jaar werkt hij als adviseur, docent, examiner en visitorator voor bedrijven en universiteiten. De corporatiewereld heeft hij leren kennen als lid van de raad van toezicht (en steunfonds) van de woningbouwvereniging Smallingerland en als visitorator en voorzitter van visitatiecommissies. Na de politieacademie heeft Hans diverse studies afgerond, waaronder bestuurs-, organisatie- en veranderkunde.

Wiebe Glimmerveen (visitorator) is zelfstandig ondernemer op het gebied van organisatie advies en interim management. Hij begeleidt (management)teams bij het realiseren van bedrijfsdoelstellingen in combinatie met persoonlijke ontwikkeling. Daarnaast geeft hij trainingen op het gebied van maatschappelijk verantwoord en toekomst gericht leiderschap c.q. management. Hij heeft ervaring opgedaan bij corporate bedrijven, bij de overheid en bij non profit organisaties. Sinds twee jaar is Wiebe via Cognitum ook actief als visitorator.

Jan Wachtmeester (secretaris) werkt als visitorator / secretaris voor Cognitum en heeft al vele visitaties uitgevoerd. Daarnaast werkt hij als bestuurssecretaris bij Woonkwartier in Zevenbergen. Hiervoor werkte hij bij Stad & Natuur Almere, een natuur- en milieueducatiecentrum in Almere en als organisatieadviseur bij Andersson Elffers Felix bv in Utrecht, een organisatieadviesbureau dat zich vooral richt op de non-profit sector. Daarvoor was hij geruime tijd directiesecretaris en hoofd van de afdeling stafdiensten van de woningcorporatie De Alliantie Flevoland, een van de werkmaatschappijen van de Alliantie. In de jaren '90 is Jan wethouder geweest in de gemeente Almere.

Onafhankelijkheidsverklaringen

Cognitum BV verklaart hierbij dat de visitatie van **Woontij** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Cognitum BV heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Cognitum BV** geen enkele zakelijke relatie met de corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 26 februari 2018

Naam, functie, handtekening:

Jan Haagsma, directeur-bestuurder Cognitum



Hans Schönfeld verklaart hierbij dat de visitatie van **Woontij** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Hans Schönfeld heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Hans Schönfeld** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Hans Schönfeld** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Amsterdam

Datum: 27 april 2018

Naam, handtekening:



Wiebe Glimmerveen verklaart hierbij dat de visitatie van **Woontij** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Wiebe Glimmerveen heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft **Wiebe Glimmerveen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Wiebe Glimmerveen** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 27 april 2018

Naam, handtekening:

Wiebe Glimmerveen



Jan Wachtmeester verklaart hierbij dat de visitatie van **Woontij** in 2018 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Jan Wachtmeester heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke band gehad met de corporatie.

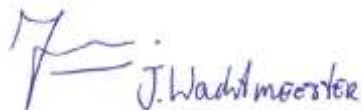
In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal **Jan Wachtmeester** geen enkele zakelijke danwel persoonlijke relatie met de betreffende corporatie hebben.

Plaats: Utrecht

Datum: 26 april 2018

Naam, handtekening:

Jan Wachtmeester



Meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op een meetschaal van 1-10.

De cijfers hebben een met rapportcijfers overeenkomstige betekenis zoals hieronder aangegeven.

Cijfer	Benaming
1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Zeer onvoldoende
4	Ruim onvoldoende
5	Onvoldoende
6	Voldoende
7	Ruim voldoende
8	Goed
9	Zeer goed
10	Uitmuntend

Deze uniforme meetschaal wordt door de visitatiecommissie gehanteerd bij de beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance. Dezelfde meetschaal wordt voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken.

Plus- en minpunten

De beoordeling van de Ambities, Presteren naar Vermogen en Governance wordt gedaan met bovengenoemde meetschaal met rapportcijfers. In het beoordelingskader is per meetpunt in woorden aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: dat is het zogenaamde ijkpunt en dat levert een 6 op. De visitatiecommissie beoordeelt dus eerst of de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 voldoet.

Vervolgens beoordeelt de commissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere score of een lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten/criteria voor plus- resp. minpunten aangegeven.

Pluspunten

Indien de corporatie aantoonbaar voldoet aan de norm voor een 6 én bovendien aan toont in meerdere of mindere mate te voldoen aan een of meer criteria voor pluspunten, kan de visitatiecommissie komen tot een beoordeling die hoger is dan een 6: van ruim voldoende (7), tot goed (8), zeer goed (9) of uitmuntend (10).

Pluspunten zijn gebaseerd op (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- de mate van verantwoording
D.w.z. hoe compleet gedocumenteerd, hoe goed/uitgebreid is de onderbouwing met bijv. analyses, scenario's etc.
- de actieve wijze van handelen en/of hanteren van beleid, rapportages of spelregels
Hoe actief gebruikt de corporatie bijvoorbeeld het geformuleerde beleid in de besluitvorming, hoe actief wordt de Governancecode daadwerkelijk nageleefd etc.
- de mate van aansluiting op andere onderdelen van het perspectief en/of op de andere perspectieven, waarbij onderlinge relaties aantoonbaar en traceerbaar zijn

Bijvoorbeeld aansluiting van financiële planning op de opgaven of van de sturing bij afwijkingen op de visie en doelen.

- de frequente of mate van actualiseren

Bijvoorbeeld: is de frequentie van rapportages afgestemd op de urgentie van sturing en/of mogelijke risico's, wordt het betreffende beleid (voldoende/heel) snel geactualiseerd, indien nodig etc.

- de mate van toespitsing op de doelgroepen en belanghebbenden

Zijn de visie en doelen vertaald voor de doelgroepen in begrijpelijke publicaties, houdt de RvC zodanig regelmatig contact met OR, MT, huurdersorganisaties dat ze optimaal voeding heeft met wat er leeft etc.

Minpunten

Indien de corporatie niet aantoonbaar voldoet aan het ijkpunt voor een 6 dan levert dat altijd een onvoldoende op. De mate van onvoldoende (net onvoldoende (5), ruim onvoldoende (4), zeer onvoldoende (3) of een (zeer) slechte score (1 of 2) wordt bepaald aan de hand van (minimaal, maar niet uitsluitend) de volgende criteria:

- het niet voldoen aan resp. ontbreken van essentiële onderdelen van het betreffende meetpunt
Bijvoorbeeld geen verantwoording van de inzet voor maatschappelijke prestaties
- het niet actief hanteren of niet aantoonbaar toepassen
Bijvoorbeeld ambities of andere vormen van beleid die louter op papier aanwezig zijn en nergens worden gebruikt.
- het niet of niet onvoldoende aansluiten op c.q. ontbreken van essentiële samenhang tussen beleidsdocumenten, rapportages, spelregels etc.
Bijvoorbeeld geen relatie tussen operationele activiteiten en visie, geen relatie tussen aanpassing van projecten en de financiële planning.
- geen of onvoldoende actualisering
Bijvoorbeeld een volstrekt verouderde, niet actuele visie.
- het ontbreken van evaluaties of verwerken van de resultaten daarvan
Bijvoorbeeld de RvC heeft in de afgelopen jaren nooit een zelfevaluatie o.l.v. derden uitgevoerd.

Niet alle criteria zijn op alle meetpunten van toepassing. Wel geldt in het algemeen dat de actieve wijze van handelen of hanteren en/of de grote mate van compleetheid en kwaliteit van de onderbouwing en de verantwoording van documenten, visies etc. zwaar wegen in de positieve oordeelsvorming danwel (zeer) negatief wegen bij het ontbreken daarvan.

Voor de visitatiecommissie vormen bovengenoemde criteria voor plus- en minpunten een referentiekader voor een hogere of lagere waardering dan het ijkpunt. Zij zijn bedoeld als hulpmiddel en sluiten niet uit dat een visitatiecommissie ook andere overwegingen hanteert (en motiveert) voor een hogere of lagere waardering.

Voor de beoordeling van Presteren naar Opgaven wordt ook bovengenoemde meetschaal gehanteerd, waarbij in het beoordelingskader aan de cijfers een kwantificering van de mogelijke marges is gekoppeld.

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	Zeer slecht	Er is geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	Slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	Zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	Ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	Onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	Voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	Ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	Goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	Zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	Uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	meer dan +35%

Werkwijze visitatiecommissie

De visitatie begint op het moment dat de eerste contacten plaatsvinden. Vanaf dat moment worden indrukken en informatie verzameld die mede een rol spelen bij de beoordeling van de corporatie.

Cognitum start met het vullen van de prestatie-monitoren op alle prestatievelden (opgaven, ambities, vermogen en governance), inclusief de checklist op het terrein van governance van de VTW. Eventueel vindt hier tussentijds overleg over plaats. De corporatie reflecteert zelf ook op de afgelopen 4 jaar door middel van een position paper. Tegelijkertijd worden door de corporatie de documenten verzameld die voor de visitatiecommissie relevant kunnen zijn bij hun beoordeling van de verschillende prestatievelden.

Met de corporatie wordt het veld van belanghebbenden door gesproken en wordt afgesproken welke belanghebbenden uitgenodigd worden voor een interview. De interviews van de visitatiecommissie kunnen individueel zijn (face tot face) of collectief (aan de hand van thema's). Ook kunnen er schriftelijke enquêtes worden uitgevoerd. Cognitum BV hecht er belang aan de belanghebbenden in een individueel interview te spreken en daar ruim tijd voor te nemen. Dit levert voor beide partijen meerwaarde op. Waar nodig of wenselijk vinden groeps gesprekken plaats. Het beoordelen van de prestaties van de corporatie door middel van cijfers vindt gedurende het interview plaats (hetzij mondeling of schriftelijk).

Door deze werkwijze worden niet alle belanghebbenden in beeld gebracht. Door de intensieve bevraging van een beperkt aantal relevante belanghebbenden wordt meer diepgang gebracht in het gesprek over het presteren van de corporatie en de relatie tussen de corporatie en de desbetreffende belanghebbende. Dat levert voor zowel de belanghebbende als voor de corporatie de meeste toegevoegde waarde op. Dit beeld wordt verbreed door het uitgeven van schriftelijke enquêtes. De visitatiecommissie spreekt bij elke visitatie in ieder geval met de directeur/bestuurder, de raad van commissarissen (of toezicht), het managementteam en de ondernemingsraad (indien aanwezig) van de corporatie. Vanuit de belanghebbenden wordt in ieder geval gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersbelangenvereniging(en), gemeente(n) en zorg- en welzijnsinstellingen die in hun werkgebied actief zijn.

Voor de beoordeling van de prestaties van de corporatie maakt de visitatiecommissie gebruik van documenten (zowel van de corporatie zelf als van belangrijke belanghebbenden), de prestatie-monitoren, de formele visitatiegesprekken en de indrukken en informatie uit de contacten rondom de visitatie (zoals de intake, tussentijdse voorbereidende gesprekken en dergelijke).

De interviews vinden niet eerder plaats dan nadat de visitatiecommissie alle relevante documenten en informatie heeft ontvangen. Een overzicht van de schriftelijke bronnen van de visitatiecommissie, de prestatie-monitoren en de position paper zijn als bijlagen bij het rapport gevoegd.

Na de interviews stelt de visitatiecommissie haar rapport op. Het concept rapport wordt met de corporatie besproken (in ieder geval met de directeur/bestuurder en de voorzitter van de raad van commissarissen (of toezicht)). Deze bespreking kan leiden tot aanpassingen in het rapport als de aangedragen argumenten daartoe aanleiding geven. Tegelijkertijd vindt er bij Cognitum BV een interne kwaliteitstoets plaats. Dit kan eventueel ook nog tot aanpassingen / verduidelijkingen leiden. Het aldus

verkregen eindrapport wordt ter publicatie aangeboden aan de Stichting Visitaties Woningcorporaties Nederland.

De publicatie vindt plaats nadat de corporatie haar schriftelijke bestuurlijke reactie op de visitatie heeft gegeven.

Bronnenoverzicht

De visitatiecommissie heeft gebruik gemaakt van de hierna opgesomde documenten.

Governance

- Statuten Woontij, 2016
- Toezichtvisie raad van commissarissen en bestuur, concept januari 2018
- Toezichtkader, 2017
- Reglement raad van commissarissen, 2016
- Profielschets raad van commissarissen, 2015
- Notulen van de raad van commissarissen, 2014, 2015, 2016 en 2017
- Diverse stukken m.b.t. zelfevaluaties van de raad van commissarissen, 2015, 2017
- Visitatierapport 2014 + bestuurlijke reactie

Opgaven en Ambities

- Jaarverslagen 2014 t/m 2017

Opgaven

- Woonvisie gemeente Texel, 2016
- Prestatieafspraken Texel, Woontij en BVT, 2017 t/m 2020
- Woonvisie gemeente Den Helder, 2016-2020
- Prestatieafspraken 2012-2015 tussen gemeente Den Helder en Woontij
- Prestatieafspraken gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder, Woontij, Huurdersbelang Den Helder en BVN, 2016-2021
- Beschrijving casus De Potvis, mei 2018
- Convenant Samenwerking Waddeneiland, 2 maart 2015

Ambities

- Wonen naar wens, strategie stichting Woontij, visie 2025, februari 2018
- Startnotitie strategisch plan 2015-2017, 2014
- Vooruit naar de basis, strategie 2015-2017, 2015
- Strategisch vastgoedbeleid, 2015
- Strategisch vastgoedbeleid, rapport 2017, rapport 2016
- Onderhoudsbeleid, 2016
- Beleid veilig en gezond wonen, 2016
- Doorstromingsplan senioren , zorgeloos verhuizen 2.0
- Activiteitenplannen 2014, 2016 en 2017
- Strategische jaarplannen, 2015, 2016 en 2017

Belanghebbenden

- Samenwerkingsovereenkomst Bewonersvereniging Texel, 2017
- Samenwerkingsovereenkomst Bewonersvereniging Nieuwediep, 2017
- Verslagen bestuurlijk overleg met gemeente Texel, 2014 t/m 2017
- Verslagen overleg met BVT en BVN, 2014 t/m 2017
- Overzicht adviezen Bewonersverenigingen, 2014 t/m 2017
- Actualisatie belanghebbendenregister Woontij, januari 2018

Vermogen

- Jaarverslagen en –rekeningen 2014 t/m 2017
- Accountantsverslagen 2014, 2015 en 2016
- Analyses jaarcijfers 2014, 2015 en 2016
- Corporatie in Perspectief 2014, 2015 en 2016
- dVi's 2014 t/m 2017
- Managementletters 2014 t/m 2017
- (Meerjaren)begrotingen 2014 t/m 2017
- Rapportages 2014 t/m 2017
- Oordeels- en Toezichtbrieven CFV en Aw, 2014 t/m 2017
- Beoordelingsbrieven WSW, 2014 t/m 2017
- Matrix risicomanagement 2016 en 2017

Prestatiemonitor

Voor het onderdeel Opgaven en Ambities is een prestatimonitor opgesteld. Deze geeft per beoordelingsonderdeel van de visitatiemethodiek inzicht in de geleverde prestaties van de corporatie.

Prestatiemonitor

Deze prestatie-monitor is samengesteld in het kader van de maatschappelijke visitatie over de periode 2014-2017.



Stichting Woontij

L1560

Woningmarktregio Noord-Holland Noord

Referentiegroep Rf05 (gemiddeld profiel)

Aedes Benchmark grootteklasse XS 1.000-2.500 verhuureenheden

Inleiding

In de prestatie-monitor van Stichting Woontij wordt een overzicht gegeven van de afspraken tussen de corporatie en andere partijen, de eigen ambities en de prestaties van Stichting Woontij.

De prestatie-monitor vormt in het kader van de maatschappelijke visitatie van Stichting Woontij de basis voor de visitatiecommissie voor de beoordeling van het onderdeel '*presteren naar opgaven en ambities*', in de visitatiemethodiek 5.0.

De ingevulde prestatie-monitor wordt als bijlage bij het visitatierapport gevoegd. Daarmee zijn de maatschappelijke prestaties van Stichting Woontij ook voor anderen te zien en te interpreteren. Hierdoor biedt de visitatiecommissie volledige transparantie in haar oordeelsvorming.

De prestatie-monitor volgt de hoofdindeling van '*presteren naar opgaven en ambities*' in de visitatiemethodiek 5.0:

- 1 Huisvesting van de primaire doelgroep
- 2 Huisvesten van bijzondere doelgroepen
- 3 Kwaliteit van de woningen en woningbeheer
- 4 (Des)investeren in vastgoed
- 5 Kwaliteit van wijken en buurten
- 6 Overige / andere prestaties.

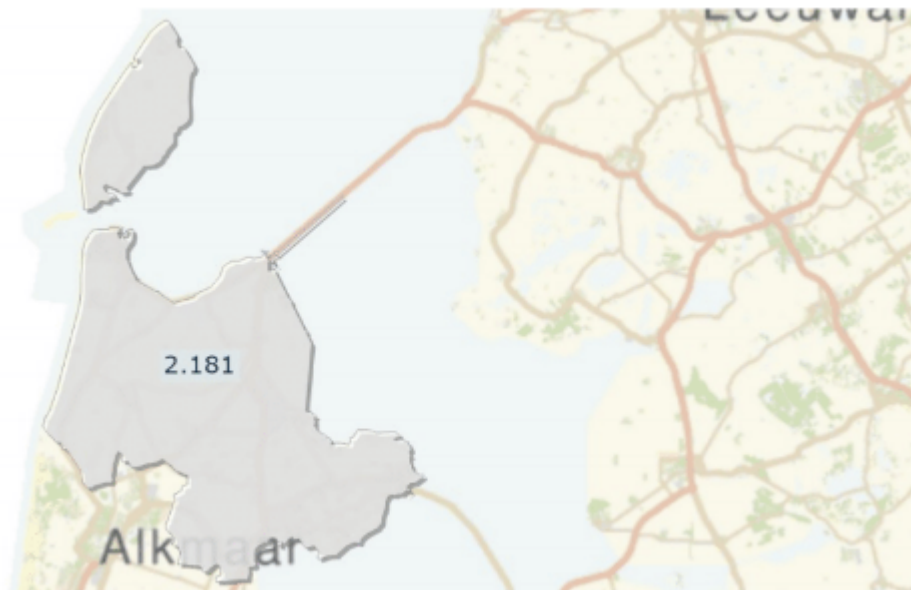
Uit de ervaring van de afgelopen 7 jaar van Cognitum is gebleken dat het verzamelen van afspraken en prestaties voor veel corporaties geen eenvoudige zaak is. Deze prestatie-monitor biedt corporaties een goede houvast om gaande de visitatieperiode de nodige informatie te verzamelen en gestructureerd vast te leggen. Het vormt zo de verbinding tussen de huidige en de volgende visitatie.

Het bezit van Stichting Woontij

# = aantal woningen	2014	2015	2016	2017
# huurwoningen	2.147	2.175	2.166	2.177
# onzelfstandige wooneenheden	6	6	6	6
# intramuraal (zorgvastgoed)	-	-	-	-
# totaal woongelegenheden	2.153	2.181	2.172	2.183
% eengezinswoningen	47%	47%	47%	49%
% meergezinsetagebouw zonder lift t/m 4 lagen	16%	16%	15%	14%
% meergezinsetagebouw met lift	32%	31%	31%	31%
% hoogbouw	6%	6%	6%	6%
% onzelfstandig	0%	0%	0%	0%
# garages	120	157	164	162
# bedrijfsruimten / winkels DAEB	-	-	23	21
# bedrijfsruimten / winkels niet DAEB	6	6	26	21
# overig bezit	41	42	-	1
# verhuureenheden ongewogen	2.320	2.386	2.385	2.388

Bronnen:
dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017
CiP 2014, 2015, 2016
Gegevens Woontij

Het werkgebied van Stichting Woontij



Woningen per gemeente	Woningen ultimo 2017
Texel	1.375
Den Helder	808
Totaal	2.183

Opgaven en ambities

Tijdens de visitatieperiode golden prestatieafspraken tussen de gemeenten, huurders-vertegenwoordigingen en Stichting Woontij:

Prestatieafspraken met de gemeente Den Helder:

- Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015
- Prestatieafspraken Den Helder 2016-2021

Prestatieafspraken met de gemeente Texel:

- Prestatieafspraken Texel 2009 - 2015
- Prestatieafspraken Texel 2017 - 2020

Prestatieafspraken tussen de gemeenten en woningcorporatie:

In welk jaar zijn er prestatieafspraken?	2014	2015	2016	2017
Gemeente Den Helder				
Gemeente Texel				

Ambities van Stichting Woontij

De ambities van Stichting Woontij in de visitatieperiode zijn opgenomen in:

- Onderhoudsbeleid 2016
- Beleid veilig en gezond wonen
- Activiteitenplan 2014, 2016, 2017
- Strategisch Vastgoedbeleid 2016, 2017
- Strategisch jaarplan 2015, 2016, 2017

Prestatieveld 1: huisvesting van de primaire doelgroep

Dit prestatieveld bestaat uit 2 hoofdonderwerpen: de woningtoewijzing en doorstroming en de betaalbaarheid.

1a: Woningtoewijzing en doorstroming

Bij het onderdeel woningtoewijzing en doorstroming beoordeelt de visitatiecommissie in ieder geval of

- de corporatie voldoet aan de EU toewijzingsnorm.
- de corporatie voldoet aan het passend toewijzen volgens de Woningwet.
- en of de corporatie zijn deel van de huisvesting van vergunninghouders adequaat in vult.

Indien er lokale of regionale afspraken zijn over de woningtoewijzing (bijvoorbeeld over slaagkansen of wachttijden) dan wordt dit ook beoordeeld evenals andere afspraken die betrekking hebben op woningtoewijzing en doorstroming.

Uit jaarverslag 2014:

Het toewijzen van woningen van Stichting Woontij wordt in eigen beheer uitgevoerd.

Woningzoekenden moeten zich eerst inschrijven bij Stichting Woontij voor zij in aanmerkingen komen voor een woning; de vrijgekomen woningen worden voornamelijk via de internetsite van Stichting Woontij aangeboden. De toewijzing van de woning vindt plaats op basis van inschrijfdatum.

Staatssteunnorm

Staatssteunnorm (EU-toewijzingsnorm)

Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 minstens 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot €39.874. Ten minste 80% moet gaan naar huishoudens met een inkomen tot €35.739. De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is net als het afgelopen jaar €710,68.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteunnorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet).

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur	175	236	190	237
Afgesloten huurovereenkomsten binnen de EU-norm (absoluut # en in % van aantal aangegane huurovereenkomsten sociale huur)	171 (98%)	224 (95%)	180 (95%)	229 (97%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	voldaan aan de norm	

bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Oordeelsbrief staatssteun 2017

Passendheidsnorm

Passend toewijzen

Vanaf 2016 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. In 5% van de toewijzingen mag de corporatie hiervan afwijken.

In 2017 heeft de Aw voor het eerst een beoordeling gegeven over de prestaties van de corporatie in relatie tot de staatssteunnorm (conform artikel 48 lid 7 van de Woningwet) en de passendheidsnorm (conform artikel 46 van de Woningwet).

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Aantal toewijzingen	n.v.t.	n.v.t.	253	161
Passend toegewezen	n.v.t.	n.v.t.	207 (82%)	158 (98%)
Oordeel Aw	n.v.t.	n.v.t.	niet voldaan aan de norm	

bronnen: jaarverslag 2016, jaarverslag 2017, Oordeelsbrief staatssteun 2017

Er zijn stukken (mailwisseling met Aw) gestuurd waaruit blijkt dat Woontij wel aan norm voldoet maar dat wij het in de officiële stukken niet goed hebben opgenomen. We hebben de verantwoording niet gecorrigeerd omdat er dan ook een nieuwe accountantsverklaring nodig is. Percentage is werkelijk 95,6%.

*Woonruimteverdeling***Uit Prestatieafspraken Den Helder 2016-2021:**

Stichting Woontij heeft het grootste deel van haar bezit op Texel en bedient een andere huurmarkt (...). Zij heeft er daarom voor gekozen om nu niet aan te sluiten bij Woonmatch Kop Noord-Holland.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

Wachttijden (in maanden)	2014	2015	2016	2017
Texel	37,7	37,7	n.b.	51,6
Den Helder	6,7	14,1	n.b.	12

Bronnen: jaarverslag 2014 en 2015

Leegstand en mutatie

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde mutatiegraad in het totale bezit	9,2%	9,6%	8,6%	8,5%

Bronnen:
Jaarverslag 2014 t/m 2017

Verhuur aan specifieke doelgroepen

Urgenten

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Het appartementencomplex Tubantia aan de Pontweg wordt gebruikt als noodwoonruimte.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Verleende urgenties	2	0		
Totale urgentieaanvragen	14			

Bron: jaarverslag 2014, 2015

Uit jaarverslag 2014:

In Den Helder is er geen urgentiebeleid, op Texel wel. Het verlenen van urgentie geschiedt door het College van B&W, na advies te hebben ingewonnen bij de urgentiecommissie. Dit wordt in 2015 afgeschaft.

Vergunninghouders

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

De verdeling van statushouders is naar rato, en Stichting Woontij is verantwoordelijk voor het huisvesten van 20% van de halfjaarlijkse gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Doelstelling Texel		24	35	32
Vergunninghouders gehuisvest in Texel	6	24	22	24
Woningen beschikbaar in Texel	3	12	13	10
Doelstelling Den Helder		19	28,8	15
Vergunninghouders gehuisvest in Den Helder	7	17	30	7
Woningen beschikbaar in Den Helder	5	16	15	6

Bron: jaarverslag 2014, 2015, 2016, 2017

Uit jaarverslag 2017:

De achterstand van 2017 (8 voor Texel, 9 voor Den Helder) moeten in 2018 gehuisvest worden.

Uit jaarverslag 2014:

Met de gemeente Texel en het COA is afgesproken dat Stichting Woontij jaarlijks vijf woningen op Texel beschikbaar stelt voor de huisvesting van statushouders. In Den Helder is afgesproken dat Stichting Woontij vier woningen beschikbaar stelt voor deze doelgroep.

Overige specifieke doelgroepen

Prestatieafspraken gemeente Den Helder 2016-2021:

Stichting Woontij geeft aan jongeren voorrang bij de toewijzing van bepaalde woningcategorieën.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

132 woningen moeten beschikbaar zijn voor verhuur aan jongeren met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens voor jongeren.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Woningen beschikbaar voor jongeren	222	280	187	246

Bronnen: gegevens Woontij 2014 t/m 2017

Uit Jaarverslag 2017:

Met een aantal zorgverleners zijn voor woningtoewijzingen afspraken gemaakt over hoeveel woningen zij per jaar mogen huren. Het gaat om de volgende afspraken:

Zorgverlener	Maximaal aantal woningen	Aantal verhuurd in 2017
Leger Des Heils	3	0
Parlan	1	0
Lijn 5	2	0
Blijf van mijn Huis	2	0
DNO Doen	2	0
Novalishoeve	2	0
Omring	1	0

In 2017 zijn er geen aanvragen van bijzondere doelgroepen geweest.

1b: Betaalbaarheid*Huurprijsbeleid*

De corporatie moet minimaal voldoen aan de kaders van het huurbeleid van de Rijksoverheid.

Jaarverslag 2014:

Binnen 3 jaar wordt de gemiddelde huurprijs verhoogd tot minimaal 80% van de maximaal redelijke huurprijs.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Rijksbeleid: maximale huursomstijging (exclusief huurharmonisatie in 2014, 2015 en 2016, inclusief huurharmonisatie in 2017)	4,0%	1,9%	1,0%	1,3%
gemiddelde huurverhoging corporatie	4%	1%	0,7%	0,26%
huur als % van maximaal toegestane huur DAED	78%	78%	78%	74%

bronnen:
Jaarverslagen 2014 t/m 2017

Kernvoorraadbeleid

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

De doelstelling is om 10% van de woningvoorraad in de categorie “goedkoop” te hebben, 80% in de categorie “betaalbaar” en de overige 10% in “duur”.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Woningen die nu een huur hebben van €710,68 worden niet verhoogd om deze woningen onder het DAEB-bezit te houden.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

Ultimo 2014 is 5% van de huidige sociale woningvoorraad verhuurd als vrije sector huurwoning aan huishoudens met een middeninkomen.

Jaarverslag 2017:

Stichting Woontij ontwikkelt geen bedrijfspanden (niet-DAEB bezit) meer en zal de panden afstoten of een andere bestemming geven als de mogelijkheid zich voordoet.

Strategisch Jaarplan 2017:

De portefeuille commercieel vastgoed wordt verkleind tot maximaal 5% van de jaaromzet.

Strategisch Jaarplan 2016:

De portefeuille commercieel vastgoed wordt verkleind tot maximaal 5% van de jaaromzet.

Strategisch Jaarplan 2015:

De portefeuille commercieel vastgoed wordt verkleind tot maximaal 5% van de jaaromzet.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

(betreft zelfstandige woningen)	2014	2015	2016	2017
# goedkope woningen	210 (10%)	171	265	265 (12%)
# betaalbare woningen	1.540 (72%)	1.459	1.490	1.551 (71%)
# duur DAEB	359 (17%)	412	396	351 (16%)
# duur niet DAEB	38 (2%)	33	15	19 (1%)
totaal	2.147	2.175	2.166	2.177

Bronnen:
dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017

Uit jaarverslag 2015:

Als voorlopige ‘stip op de horizon’ heeft Stichting Woontij een wensportefeuille geformuleerd voor 2020:

- 800 huurwoningen in Den Helder en Julianadorp, 1.400-1.500 huurwoningen op Texel

- Samenstelling woningvoorraad: 10% goedkoop, 80% betaalbaar, 10% duur
- 55% van de woningvoorraad kan worden aangemerkt als nultredenwoning

Aanpak huurachterstanden

Prestatieafspraken gemeente Den Helder 2016-2021:

Stichting Woontij neemt in een zeer vroeg stadium van huurachterstand contact op met hun huurders en tracht erger te voorkomen. Als dat niet helpt, overleggen gemeenten en corporaties om tot de meest kansrijke vorm van hulpverlening te komen. Zo wordt huisuitzetting hopelijk voorkomen.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

Stichting Woontij biedt mogelijkheden voor een laatste kans-beleid en is daarvoor bereid om reguliere huurwoningen te verhuren aan maatschappelijke organisaties voor probleemhuishoudens die gedurende een bepaalde tijd begeleid worden bij het wonen.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

Stichting Woontij zet zich in voor het voorkomen van huisuitzetting door een preventieve aanpak, tijdige waarschuwing, huisbezoek, het aanbieden van een afbetalingsregeling en het zo nodig doorverwijzen naar schuldhulpverlening.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
norm huurachterstand (%)				
huurachterstand in % van de totale jaarhuur (DAEB)	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%
ontruimingen n.a.v. huurachterstand	6	4	4	4

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2014, dVi 2017

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesten primaire doelgroep

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten primaire doelgroep	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningtoewijzing en doorstroming	7
betaalbaarheid	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 2: huisvesting van bijzondere doelgroepen

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte, personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk) en overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

Stichting Woontij is in principe en zo mogelijk bereid om voor iedere zorgpartij, die met een redelijk aanbod komt, de woningbouwproductie te realiseren.

Strategisch Jaarplan 2017:

In 2017 is het woningbezit uitgebreid met tenminste 100 nultredenwoningen.

Strategisch Jaarplan 2016:

In 2017 is het woningbezit uitgebreid met tenminste 100 nultredenwoningen.

Strategisch Jaarplan 2015:

In 2017 is het woningbezit uitgebreid met tenminste 100 nultredenwoningen.

Huurwoningen in het kader van wonen en zorg

	2014	2015	2016	2017
# huurwoningen	2.147	2.175	2.166	2.183
# woningen voor ouderen				
# woningen voor gehandicapten				
# nultredenwoningen	993	1.030	1.053	1.067
Woongelegenheden (woningen en/of wooneenheden) in woonvormen voor specifieke doelgroepen (niet verhuurd aan instellingen)				26
# - bestemd voor ouderen	-	-	-	-
# - bestemd voor lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten	-	12	-	-
# - bestemd voor GGZ-patiënten	-	-	-	-
# - overige	-	6	-	-
# verhuurd aan zorgorganisaties extramuraal	79	89	98	100
# verhuurd aan zorgorganisaties intramuraal	-	-	9	-

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017

2a: Ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte

Activiteitenplan 2014:

De doelstelling is om per jaar 10 senioren vanuit een eengezinswoning te laten doorstromen naar een seniorenwoning.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Doorstroming van senioren van een eengezinswoning naar seniorenwoning	5	8	6	3

Woontij heeft geen specifieke woonzorgcomplexen voor ouderen. Er zijn wel complexen die alleen aan 65+ worden verhuurd, dat zijn in totaal 332 woningen. De laatste jaren worden er alleen nog woningen gebouwd (woontijdwoningen) die voor alle doelgroepen geschikt zijn en die in ieder geval woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op 1 verdieping hebben zonder trap

2b: Personen met een beperking (lichamelijk, psychisch of verstandelijk)

Woningen / woonvormen voor mensen met een beperking

	2014	2015	2016	2017
Aantal woningen voor mensen met een beperking	81	81	105	105

Woningen die Woontij verhuurt aan mensen met een beperking:

A.R. Verschoorlaan, 15 woningen, Esdege Reigerdaal
 Baljuwstraat, 7 woningen, Esdege Reigerdaal
 Burgerhoutstraat, 6 woningen, Stichting Blied en vanaf 2016 's Heeren Loo
 Haffelderweg, 2 woningen, s Heeren Loo
 Wilhelminalaan, 7 woningen, De Waerden
 De Zes, 18 woningen, De Waerden
 Texelhoeve, 4 woningen, De Waerden
 Spoorstraat, 12 woningen, s Heeren Loo
 Pura Vida (Mr. Henderikxstraat), 14 woningen, Philadelphia
 Linieparc Sportlaan, 8 woningen, s Heeren Loo
 Molenstraat, 16 woningen, De Waerden
 Bliedhuis, 14 woningen, Stichting Blied

WonenPlus is een initiatief in Den Helder dat er voor zorgt dat ouderen, gehandicapten en chronisch zieken zorgeloos zelfstandig kunnen blijven wonen. Bewoners in Den Helder kunnen een abonnement nemen op het dienstenpakket van Wonenplus. Stichting Woontij draagt €1,- per huurder bij.

2c: Overige huishoudens die zorg en/of begeleiding nodig hebben of speciale eisen aan hun woning stellen.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

In 2012 is het convenant Centraal Meldpunt OGGZ Kop van Noord-Holland ondertekend, waarin Stichting Woontij meedenkt over de huisvestingsmogelijkheden voor dak- en thuislozen en andere kwetsbare burgers, zoals mensen die bijvoorbeeld te maken hebben met een combinatie van huisuitzetting, schulden, vereenzaming, verslaving en/of psychische problemen. Stichting Woontij stelt woningen beschikbaar en onderzoekt de mogelijkheden voor kamerbewoning.

Oordelen van de visitatiecommissie over huisvesting van bijzondere doelgroepen

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld huisvesten bijzondere doelgroepen	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
ouderen met specifieke behoeften	7
bewoners met beperkingen	7
overige personen	7
Oordeel	7,0

Prestatieveld 3: Kwaliteit van de woningen en woningbeheer

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: woningkwaliteit, kwaliteit van de dienstverlening en energie en duurzaamheid.

De visitatiecommissie beoordeelt in ieder geval de ontwikkeling van de prijs-kwaliteitverhouding van het bezit, de ontwikkeling van de uitgaven voor het reguliere onderhoud (klachten, mutatie en planmatig onderhoud) en de prestaties op het gebied van energiemaatregelen en duurzaamheid, zoals het gemiddelde energielabel.

De kwaliteit van de dienstverlening wordt door de visitatiecommissie beoordeeld aan de hand van de Aedes benchmark metingen, KWH-rapportages en/of andere normeringen.

Indien er andere afspraken zijn gemaakt, worden deze uiteraard ook door de visitatiecommissie beoordeeld.

3a: Woningkwaliteit

Onderhoudsbeleid:

De wooncomplexen moeten worden ingedeeld naar kwaliteitsniveaus, met bijbehorende huurprijzen.

Activiteitenplan 2014:

Jaarlijks realiseert Stichting Woontij 250 woonwensen van klanten. Onder woonwens wordt verstaan: Een verhuizing naar een, aankoop van een huurwoning of koopwoning van Stichting Woontij, of woningrenovatie.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Gerealiseerde Woonwensen	n.b.	295	n.b.	n.b.

Algemene kenmerken van het bezit: leeftijd van de woningen

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017
vooorlogse woningen	0%	0%	0%	0%
jaren 45-59	4%	4%	4%	4%
jaren 60-69	10%	10%	9%	9%
jaren 70-79	12%	12%	12%	12%
jaren 80-89	23%	23%	23%	23%
jaren 90-99	28%	28%	28%	28%
jaren 00-09	18%	17%	17%	17%
jaren 10-19	4%	6%	7%	8%

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, dVi 2017

Algemene kenmerken van het bezit: conditiescore NEN 2767

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

In 2016 wordt een conditiemeting uitgevoerd naar de technische kwaliteit van het gehele woningbezit. In 2017 worden de wooncomplexen van Stichting Woontij ingedeeld naar kwaliteitsniveaus.

Onderhoudsbeleid:

Na de nulmeting blijft het conditiemeten jaarlijks terugkomen. Jaarlijks wordt ca. 1/3 van het bezit opnieuw geïnspecteerd.

Per categorie in % van totaal	2014	2015	2016	2017
Score 1	0%	0%	23%	23%
Score 2	0%	0%	44%	43%
Score 3	0%	0%	30%	31%
Score 4	0%	0%	1%	1%
Score 5	0%	0%	0%	0%
Score 6	0%	0%	0%	0%
onbekend	100%	100%	2%	2%

bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Algemene kenmerken van het bezit: energielabels

Zie hiervoor paragraaf 3c.

Algemene kenmerken van het bezit: onderhoud

uitgaven in € per vhe	2014	2015	2016	2017
klachtenonderhoud	€220	€253	€244	€393
mutatieonderhoud	€23	€34	€34	€10
planmatig onderhoud	€205	€99	€1.074	€945
totaal onderhoud	€229	€128	€1.373	€1.349

bronnen: dVi 2014 t/m 2017

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2017:

- Vervangen CV ketels in diverse complexen
- Onderhoud daken en goten in diverse complexen
- Balkons en galerijen in diverse complexen
- Verbouwing Tubantia
- Vervanging beglazing in verschillende complexen
- Isoleren vloer in complex Lidwina
- Vervanging BMI aan A.R. Verschoorlaan
- Verbouwing woonkamer en kantoor De Zes tot 2 appartementen

Gemiddeld is er €350,- per woning besteed.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2016:

- Schilderen (incl. herstel kozijnen en glas)

- Vervangen CV ketels
- Onderhoud daken en goten
- Gevels
- Balkons en galerijen
- Liftmodernisering
- Verbouwing Tubantia
- Boosterbergingen

Gemiddeld is er €398,- per woning besteed.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2015 (Uit jaarverslag 2015):

- Schilderen (incl. herstel kozijnen en glas)
- Vervangen mechanische ventilatie
- Onderhoud daken en goten
- Gevels
- Galerijen
- Verlichting

Gemiddeld is er €381,- per woning besteed.

Uitgevoerd planmatig onderhoud in 2014:

- Schilderen (incl. herstel kozijnen en glas)
- Vervangen ketels
- Badkamers
- Daken
- Gevels
- Galerijen
- Verlichting

Gemiddeld is er €643,- per woning besteed.

Aedes Benchmark onderhoud & verbetering

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

Onderhoud & Verbetering Aedes Benchmark	2017	2017 NL
Letter Onderhoud & verbetering 2017		
Instandhoudingsindex	86	98
Technische woningkwaliteit	-	101
Ervaren woningkwaliteit	99	101

Bronnen: Aedes Benchmark

3b: Kwaliteit van de dienstverlening

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Stichting Woontij streeft naar een klanttevredenheidsscore van 7.

Onderhoudsbeleid:

Stichting Woontij streeft naar een klanttevredenheidsscore van 7.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

Aedes benchmark	2014	2015	2016	2017
Huurdersoordeel	B	A	B	B
Deelscore nieuwe huurders	7,9	7,3	7,4	7,5
Deelscore huurders met een reparatie-verzoek	7,4	7,8	7,5	7,6
Deelscore vertrokken huurders	7,8	7,9	7,9	8,1

bron: Aedes Benchmark Centrum Databank 2014-2017

3c: Energie en duurzaamheid

Energiebesparing en duurzaamheid staan hoog op de agenda van de woningcorporaties. Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang legden hun gezamenlijke ambities en doelstellingen vast in het geactualiseerde Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving dat ze op 28 juni 2012 ondertekenden. Aedes tekende ook twee deelconvenanten: het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw. Als de convenanten zijn uitgevoerd, hebben de 2,4 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B. Dat komt neer op een energiebesparing tussen 2008 en 2021 van 33%.

Besparingsdoelstellingen

Op basis van de doelstellingen zoals geformuleerd in het Koepelconvenant beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties. Dat komt overeen met een besparing op het gebouwgebonden energieverbruik van bestaande corporatiewoningen van 33% in de periode 2008 tot en met 2020. Deze ambitie betreft het gebouw en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

Prestatieafspraken gemeente Den Helder 2016-2021:

Stichting Woontij zet in op een gemiddelde EI van 1,25 voor het hele bezit in 2021.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Stichting Woontij streeft naar een groen energielabel, gemiddelde EI van 1,25 in 2021.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

In de periode 2017-2021 wordt het nog aanwezige enkel glas in woningen vervangen door isolatieglas.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Stichting Woontij biedt huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Leegkomende woningen worden (indien mogelijk) standaard voorzien van zonnepanelen.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Stichting Woontij gebruikt duurzame materialen.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Bij vervanging van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

Per jaar wordt een verbetering van 100 energielabels gerealiseerd binnen het woningbezit.

Activiteitenplan 2017:

Het duurzaamheidsbeleid 2018-2020 wordt opgesteld.

Activiteitenplan 2017:

Bij de renovatie van De Poolster en Den Andel worden 28 woningen gerenoveerd naar een gemiddeld A+ label, en deze worden opgeleverd eind 2017.

Beleid Veilig en Gezond Wonen 2016:

De brandmeldinstallatie moet aan de eisen voldoen van de regelgeving. De BMI moet maandelijks gecontroleerd worden. Als er een brandmeldinstallatie aanwezig is, moet er ook noodverlichting aanwezig zijn.

Beleid Veilig en Gezond Wonen 2016:

Bij vervanging en/of nieuwbouw gebruikt Stichting Woontij energiezuinige LED verlichting.

Activiteitenplan 2014:

Een voorlichtingsplan over energiebesparing voor huurders wordt ingevoerd.

Activiteitenplan 2014:

De energieprestaties van woningvoorraad wordt verbeterd met 100 energielabels.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
gemiddelde energielabel				
EI Nederland		1,86		1,73
realisatie EI				1,47
A	18%	20%	19%	26%
B	18%	30%	21%	29%
C	33%	26%	34%	22%
D	11%	9%	11%	5%
E	13%	10%	10%	7%
F	5%	4%	4%	2%
G	2%	2%	1%	3%
onbekend	0%	0%	0%	1%

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, Jaarverslag 2014 t/m 2017

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
--	------	------	------	------

Verbeteringen in energielabels	102	n.b.	n.b.	n.b.
--------------------------------	-----	------	------	------

Bronnen:
Jaarverslag 2014

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

Aedes Benchmark Centrum	2014	2015	2016	2017
Letter duurzaamheid Aedes benchmark 2017	-	-	-	
Deelletter energetische prestatie	-	-	-	
Deelletter CO 2 uitstoot	-	-	-	

Voor 2017 nog niet beschikbaar.
Bron: Aedes Benchmark Centrum

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit van de woningen en woningbeheer

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit van de woningen en woningbeheer	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
woningkwaliteit	7
kwaliteit van dienstverlening	8
energie en duurzaamheid	8
Oordeel	7,7

Prestatieveld 4: (Des)investeren in vastgoed

Dit prestatieveld bestaat uit 5 hoofdonderwerpen: nieuwbouw, sloop/samenvoeging, verbetering bestaand woningbezit (renovatie/groot onderhoud), maatschappelijk vastgoed en verkoop.

4a: Nieuwbouw

Prestatieafspraken gemeente Den Helder 2016-2021:

Daar waar Stichting Woontij bezit heeft in de Spoorstraat, Den Helder, wordt van Stichting Woontij verwacht de plinten (waar nu winkels gevestigd zijn) deels om te bouwen tot woningen.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

De volgende nieuwbouwprojecten zijn gepland:

2016: 16 zorgeenheden Molenstraat Den Burg.

2017: 14 zorgeenheden Burdetstraat Den Burg, 4 woningen Loodssingel Oudeschild, 9 woningen Botterstraat Oosterend, 8 woningen Nesland Den Burg, en 80 woningen en 20 zorgeenheden Den Burg Oost.

2018-2020: 20 woningen Waalderstraat den Burg, en 67 zorgeenheden Gasthuisstraat Den Burg.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Stichting Woontij werkt mee aan de ontwikkeling voor 100 'extra' woningen in Den Burg Oost.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 7 woningen aan de Wilhelminalaan, Den Burg voor verhuur voor cliënten van De Waerden (begeleid wonen).

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 34 appartementen in De Volmolen, Den Burg. 32 appartementen zijn beschikbaar voor verhuur aan jongeren van 23 jaar, met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens voor deze doelgroep.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 10 woningen in Zouteland, Den Hoorn. Voor verhuur en verkoop (Koopgarant) beschikbaar voor woningzoekenden in Den Hoorn.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 17 woningen op locatie Pelgrim, Den Burg. Voor verkoop beschikbaar voor (Texelse) senioren die behoefte hebben aan grondgebonden en luxe seniorenwoning in een woonservicezone.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 20 woningen aan de Waalderstraat, Den Burg. Betreft herstructurering voormalig terrein Agrifirm. Voor verkoop (Koop en Koopgarant) beschikbaar voor starters.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 4 woningen op locatie Texelhoeve, Den Burg. Voor verhuur beschikbaar voor cliënten van De Waerden (begeleid wonen), het lunchrestaurant (werken voor gehandicapten) en het kantoor/inloopcentrum van De Waerden.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 20 woningen in Den Burg West, voor verhuur beschikbaar aan een woonzorgcomplex van De Waerden en 's Heerenloo.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouw 15 woningen Kooger Hoop, de Koog. Hiervan zijn 10 woningen huur/koopgarant, en 5 vrije sector.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Bouwen van minstens 100 nultredenwoningen tot 2015. Voor verhuur en/of verkoop.

Strategisch Jaarplan 2017:

Elk jaar worden 30 sociale huurwoningen opgeleverd.

Strategisch Jaarplan 2017:

In 2017 is het woningbezit uitgebreid met tenminste 100 nultredenwoningen.

Strategisch Jaarplan 2017:

Stichting Woontij werkt mee aan de opheffing van het kwantitieve tekort sociale huurwoningen op Texel voor 2020, door 100 extra sociale huurwoningen te realiseren.

Strategisch Jaarplan 2016:

In 2017 is het woningbezit uitgebreid met tenminste 100 nultredenwoningen.

Strategisch Jaarplan 2016:

Stichting Woontij werkt mee aan de opheffing van het kwantitieve tekort sociale huurwoningen op Texel voor 2020, door 100 extra sociale huurwoningen te realiseren.

Strategisch Jaarplan 2016:

Elk jaar worden 30 sociale huurwoningen opgeleverd.

Strategisch Jaarplan 2015:

Elk jaar worden 30 sociale huurwoningen opgeleverd.

Strategisch Jaarplan 2015:

In 2017 is het woningbezit uitgebreid met tenminste 100 nultredenwoningen.

Strategisch Jaarplan 2015:

Stichting Woontij werkt mee aan de opheffing van het kwantitieve tekort sociale huurwoningen op Texel voor 2020, door 100 extra sociale huurwoningen te realiseren.

Activiteitenplan 2014:

De bouw van 14 appartementen door en voor risico van Tuin start in 2014.

Activiteitenplan 2014:

De bouw van 23 sociale huurwoningen start in 2014 in de Molenstraat, Den Burg.

Activiteitenplan 2014:

12 nulenergiewoningen worden opgeleverd in Zouteland, Den Hoorn.

Activiteitenplan 2014:

Er wordt gestart met de bouw van 10 sociale huurwoningen in Koogerhoop, de Koog.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Nieuwbouw huur (productie voor eigen verhuur)	10	47	20	27
Nieuwbouw koop	0	0	0	0
Totaal gerealiseerd	10	47	20	27

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Opleveringen in 2017:

- 14 appartementen voor begeleid wonen en gemeenschappelijke ruimten in Burdetstraat, Den Burg
- 4 woonaltijdwoningen in Loodssingel
- 9 woonaltijdwoningen in Botterstraat

Opleveringen in 2016:

- 4 woningen in Nusa Tenggara
- 16 aan de Molenstraat

Opleveringen in 2015:

- 12 woningen in Zouteland, Den Hoorn
- 12 woningen in Koogerhoop
- 23 woningen aan de Verzetstraat
- 1 hospice in Den Burg

Opleveringen in 2014:

- Er zijn in 2014 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd (uit jaarverslag 2014).
- Er zijn 9 woningen als huurwoning in exploitatie genomen. Betreft 4 woningen die zijn aangekocht van een projectontwikkelaar en 5 EGW die als verkoopwoningen zijn gebouwd maar in 2014 als huurwoning in exploitatie zijn genomen omdat deze niet verkocht werden

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Nultredenwoningen gebouwd	4	39	20	19

Bronnen:

Jaarverslag 2015, 2016, 2017

4b: Sloop / samenvoeging

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
# ambitie / afspraak te slopen woningen				
Gerealiseerde sloop (# woningen)	0	0	9	14

Bronnen:
dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016

Sloop in 2017:

- In 2017 zijn er in de Loodssingel en Botterstraat 14 woningen gesloopt ten behoeve van de nieuwbouwprojecten (uit jaarverslag 2017).

Sloop in 2016:

- In 2016 zijn geen woningen gesloopt (uit jaarverslag 2016).

Sloop in 2015:

- In 2015 zijn geen woningen gesloopt (uit jaarverslag 2015).

Sloop in 2014:

- In 2014 zijn geen woningen gesloopt (uit jaarverslag 2014).

4c: Verbetering bestaand woningbezit (renovatie / groot onderhoud)

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

De volgende renovaties zijn gepland:

2016: 16 appartementen aan Botterstraat Oosterend (Strendertuus)

2017: 16 appartementen Naalrand Den Hoorn (Den Andel), en 12 appartementen Klimpstraat de Cocksdoorp (De Poolster)

2018-2020: 14 appartementen De Houtmanstraat Oudeschild (De Ree), en 40 appartementen Starkenburgh Den Burg.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 6 woningen Loodssingel, Oudeschild. Voor verhuur beschikbaar voor woningzoekenden in Oudeschild.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 16 woningen Strendertuus, Oosterend. Voor verhuur en/of verkoop beschikbaar voor woningzoekenden in Oosterend.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 16 woningen Den Andel, Den Hoorn. Voor verhuur en/of verkoop beschikbaar voor woningzoekenden in Oosterend.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 12 woningen De Poolster, De Cocksdoorp. Voor verhuur en/of verkoop beschikbaar voor woningzoekenden in De Cocksdoorp.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 14 woningen De Ree, Oudeschild. Voor verhuur en/of verkoop beschikbaar voor woningzoekenden in Oudeschild.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 12 woningen De Schutteboe, De Koog. Voor verhuur en/of verkoop beschikbaar voor woningzoekenden in De Koog.

Prestatieafspraken gemeente Texel 2009-2015:

Herstructurering 40 woningen Starkenburgh, Den Burg. Voor verhuur en/of verkoop beschikbaar voor woningzoekenden in Den Burg.

Beleid Veilig en Gezond Wonen 2016:

Bij renovaties wordt hang- en sluitwerk volgens politiekeurmerk aangebracht.

Activiteitenplan 2016:

De doelstelling is om 16 appartementen te renoveren, met ambitie Nul op de meter.

Activiteitenplan 2014:

De doelstelling is de vervanging van 100 keukens, 80 badkamers, en 25 toiletten.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Verbeteringen > 20.000 per woning (# woningen)	113	-	-	28
Keukens vervangen	67	55	34	34
Badkamers vervangen	73	84	52	40
Toiletten vervangen	61	60	41	16

Bronnen:

Jaarverslag 2014, 2015, 2016, 2017

4d: Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed

	2014	2015	2016	2017
Maatschappelijk vastgoed			23	20

Uit Jaarverslag 2015:

- Wijksteunpunt in Den Helder in wijken waarin Stichting Woontij woningen heeft
- Wijksteunpunt in Texel in wijken waarin Stichting Woontij woningen heeft

4e: Verkoop

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

De ambitie is om jaarlijks gemiddeld 13 huurwoningen op Texel te verkopen.

Strategisch Jaarplan 2017:

Elk jaar worden 20 huurwoningen verkocht.

Strategisch Jaarplan 2016:

Elk jaar worden 20 huurwoningen verkocht.

Strategisch Jaarplan 2015:

Elk jaar worden 20 huurwoningen verkocht.

Jaarverslag 2014:

Elk jaar worden 30 huurwoningen verkocht.

Jaarverslag 2014, 2015:

Garages horen niet tot de kernvoorraad van Stichting Woontij en worden verkocht als deze vrijkomen.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Verkoop aan (toekomstige) bewoners	22	23	19	18
Verkoop aan instellingen e.d.	0	0	0	0
Totaal verkocht	22	23	19	18

Bronnen:

dVi 2014, dVi 2015, dVi 2016, jaarverslag 2017

Oordelen van de visitatiecommissie over (des)investeringen in vastgoed

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld (des)investeren in vastgoed	Beoordeling visitatiecommissie
nieuwbouw	6
sloop / samenvoeging	7
verbeteren bestaand bezit	7
maatschappelijk vastgoed	7
verkoop	7
Oordeel	6,8

Prestatieveld 5: Kwaliteit van wijken en buurten

Dit prestatieveld bestaat uit 3 hoofdonderwerpen: leefbaarheid, wijk- en buurtbeheer en aanpak overlast.

5a: Leefbaarheid

Beleid Veilig en Gezond Wonen 2016:

Binnen vijf jaar moeten in elk geval de risicogroepen zijn voorzien van rookmelders.

Beleid Veilig en Gezond Wonen 2016:

Filters van WTW installaties moeten iedere drie maanden schoongemaakt worden, en tijdens het jaarlijkse onderhoud worden de filters vervangen. Huurders moeten ook ingelicht worden over de WTW installatie.

Leefbaarometer Texel

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Woningen	-0.00		-0.00	
Bewoners	0.04		0.04	
Voorzieningen	-0.10		-0.11	
Veiligheid	0.14		0.12	
Fysieke Omgeving	0.11		0.11	
Afwijking Totaalscore	0.19		0.16	
Leefbaarometerscore	Zeer Goed		Zeer Goed	

Leefbaarometer Den Helder

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Woningen	-0.05		-0.05	
Bewoners	0.01		0.01	
Voorzieningen	0.00		0.00	
Veiligheid	-0.02		-0.02	
Fysieke Omgeving	0.01		0.00	
Afwijking Totaalscore	-0.05		-0.04	
Leefbaarometerscore	Ruim Voldoende		Ruim Voldoende	

Uit jaarverslagen:

Stichting Woontij heeft buurtconciërges die zorgen voor het toezicht op de wooncomplexen. Ook voeren ze reparaties uit, houden de complexen en de omgeving schoon, bemiddelen bij overlast en voeren de inspecties uit bij huuropzegging en leveren de woning op aan de nieuwe huurder.

5b: wijk- en buurtbeheer

Prestatieafspraken gemeente Den Helder 2016-2021:

Stichting Woontij is verantwoordelijk voor het behoud van een goede sfeer in het deel van de Spoorstraat waar haar woningen staan, en neemt zo nodig maatregelen wanneer haar huurders in dit deel van het stadshart de sfeer en/of veiligheid in gevaar brengen.

Strategisch Jaarplan 2017:

Er worden 2 pilotprojecten op het gebied van zelfbeheer door huurders uitgevoerd.

Strategisch Jaarplan 2016:

Er worden 2 pilotprojecten op het gebied van zelfbeheer door huurders uitgevoerd.

Strategisch Jaarplan 2015:

Er worden 2 pilotprojecten op het gebied van zelfbeheer door huurders uitgevoerd.

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

Er zijn geen pilotprojecten geweest. Er is overleg geweest met bewoners Starkenburgh voor aanpassing gezamenlijke tuin en onderhoud hiervan, hiervoor was geen belangstelling. Voor het afsluiten van de nieuwe schoonmaakcontracten is gevraagd of huurders zelf zaken wilden uitvoeren, hiervoor is geen belangstelling

	2014	2015	2016	2017
uitgaven leefbaarheid – sociale activiteiten (€/woning)	€41	€31	€-	€-
uitgaven leefbaarheid – fysieke activiteiten (€/woning)	€0	€0	€-	€-

bron:

5c: Aanpak overlast

Prestatieafspraken gemeente Texel 2016-2020:

Stichting Woontij stelt jaarlijks €2.500,- beschikbaar, ter ondersteuning van Stichting Present, die vervolgens overlast en wanbewoning aanpakt.

Prestatieafspraken Den Helder 2012-2015:

Stichting Woontij werkt mee aan het tegengaan van onrechtmatige bewoning. Dit gebeurt onder andere door het screenen van de inschrijvingen van Woningnet op dubieuze inschrijvingen en huishoudenssamenstellingen, waarvoor Woontij inzicht krijgt in het GBA (gemeentelijke basisadministratie personen).

De prestaties van Stichting Woontij zijn:

	2014	2015	2016	2017
Totale overlastmeldingen				
Waarvan last	34	38	26	26
Waarvan overlast	4	12	17	4

bron: Jaarverslag 2014, jaarverslag 2015, jaarverslag 2017

Oordelen van de visitatiecommissie over kwaliteit wijken en buurten

De cijfermatige oordelen van de visitatiecommissie over de periode 2014-2017 zijn in onderstaande tabel weergegeven en worden toegelicht in het visitatierapport in hoofdstuk 3.

Prestatieveld kwaliteit wijken en buurten	Beoordeling visitatiecommissie prestaties in relatie tot opgaven
leefbaarheid / wijk- en buurtbeheer	7
aanpak overlast	7
Oordeel	7,0

6 Overige / andere prestaties

De visitatiemethodiek geeft de ruimte om nog andere maatschappelijke prestaties te beoordelen, die niet onder de eerder 5 genoemde prestatievelden te rangschikken zijn.