

# Woontij

wonen naar wens



VISITATIERAPPORT Periode 2018 - 2022

# Inhoudsopgave

- 3 HOOFDSTUK 1  
Position paper Woontij
- 6 HOOFDSTUK 2  
Totaalbeeld
- 7 HOOFDSTUK 3  
Inleiding
- 8 HOOFDSTUK 4  
Recensie
- 11 HOOFDSTUK 5  
Maatschappelijke waarde:  
wat doet de corporatie?
- 19 HOOFDSTUK 6  
Maatschappelijke verankering:  
hoe verbonden is de corporatie?
- 21 HOOFDSTUK 7  
Besturing: hoe doet de corporatie het?
- 22 HOOFDSTUK 8  
Maatschappelijke capaciteit:  
is de corporatie toegerust voor de opgave?
- 24 HOOFDSTUK 9  
Verantwoording visitatie
- 26 HOOFDSTUK 10  
Bestuurlijke reactie Woontij



# ► 1 Position paper Woontij

## Onze ambities en doelen

### **Missie**

Woontij werkt aan realisatie van woonwensen van mensen met een bescheiden inkomen. We werken samen aan duurzame, inclusieve woonbuurten.

### **Kernwaarden**

Onze kernwaarden geven weer wie we zijn en bepalen onze identiteit en ook de (gewenste) cultuur van de organisatie.

### **Dichtbij**

Als kleine organisatie staan we dicht bij onze huurders. We weten wat er speelt, kunnen problemen bij de kop pakken en bieden maatwerk. We hechten waarde aan persoonlijk contact en zijn benaderbaar en bereikbaar. We bieden onze huurders een warm welkom.

### **Verbonden**

We zijn lokaal verankerd in ons werkgebied, in wijken en dorpen. We zijn maatschappelijk betrokken, verbonden en verbindend. We willen lokaal van toegevoegde waarde zijn en inspelen op de lokale woonbehoeften. Daarbij werken we samen met lokale partners.

### **Betrouwbaar**

We zijn open en eerlijk over wat mensen van ons kunnen en mogen verwachten. We nemen onze verantwoordelijkheid en durven beslissingen te nemen. We zeggen wat we doen (en niet doen) en doen wat we zeggen.

### **Visie**

Het woningbezit van Woontij staat in de gemeenten Den Helder en Texel. Dit beschouwen we als ons primaire werkgebied. Woontij houdt zich bezig met de ontwikkeling en exploitatie van sociale huurwoningen.

Op Texel richt Woontij zich in de breedte op de huisvesting van doelgroepen met bescheiden inkomens. In Den Helder richt Woontij zich als tweede corporatie met een klein marktaandeel vooral op bijzondere woonvormen.

### **Strategische speerpunten**

In 2018 is in *Wonen naar wens* de strategische koers van Woontij voor de periode 2018-2025 vastgelegd. Speerpunten zijn: lokaal maatwerk, voldoende woningen en verduurzaming. In 2022 hebben we de tussenbalans opgemaakt.

Dit heeft geleid tot concretisering van onze kernwaarden, verdere uitwerking van de strategische speerpunten en ontwikkeling van onze organisatie.

### **Bijzondere woonvormen (Lokaal maatwerk)**

Lokaal maatwerk gaat over de manier waarop Woontij omgaat met haar krachtenveld en zich richt op lokale verbinding. Door lokaal maatwerk te bieden wil Woontij invulling geven aan lokale wensen. Kwantiteit en kwaliteit van het woningaanbod sluiten daardoor goed aan bij de behoefte.

Een uitwerking van lokaal maatwerk voor Den Helder is de ontwikkeling en exploitatie van bijzondere woonvormen. Daarmee willen wij ons in Den Helder onderscheiden.

### **Voldoende woningen**

Om te bepalen of ons woningaanbod kwantitatief voldoende is vindt monitoring plaats van de gemiddelde wachttijd van woningzoekenden. We streven naar een gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden van maximaal 2 jaar.

<i>Streefaantallen huurwoningen Woontij</i>	<i>2025</i>	<i>2030</i>
Den Helder (bandbreedte)	700-800	700-800
Texel (2100 woningen in 2030 is indicatief voor realisatie aandeel sociale huurwoningen tot 30% van totale lokale woningvoorraad)	1750	2100

### **Verduurzaming**

Corporaties hebben als doelstelling dat al hun huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050.

Dit wil Woontij door de volgende acties bereiken:

- Voorjaar 2023 wordt ons duurzaamheidsbeleid en plan van aanpak voor verduurzaming van de woningvoorraad vastgesteld;
- In de periode 2023-2025 wordt jaarlijks € 3 miljoen besteed aan verduurzamings-maatregelen;
- In 2025 hebben alle woningen van Woontij tenminste een B-label, met uitzondering van de huurwoningen met een verkooplabel en woningen die op de nominatie staan voor sloop en vervangende nieuwbouw;

- Eind 2028 hebben we geen woningen meer in exploitatie met een E/F/G-label;
- Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop en vervangende nieuwbouw, ontvangen vanaf 2026 van Woontij een compensatie voor hoge energielasten als hun woningen nog een B-label of lager heeft;
- In 2030 hebben alle woningen van Woontij tenminste een A-label;
- In 2040 zijn alle Woontij-woningen gasloos;
- In 2050 zijn alle Woontij-woningen CO2-neutraal en energieneutraal.

## Maatschappelijke waarde

In de periode 2018-2022 heeft Woontij op Texel 201 nieuwe woningen gebouwd. Hiermee is een belangrijke bijdrage geleverd aan de gewenste verruiming van het aanbod van betaalbare woningen. Vanwege de vraag hebben wij ons vooral gericht op huisvesting van kleine huishoudens. Lokaal maatwerk en vraaggestuurd werken stond vooral centraal bij de bouw van woonruimte voor cliënten van zorgorganisatie Omring, het Huis van Tante Jans, Novalishoeve, Stichting Down Town (renovatie en uitbreiding), Texel Academy, lokale bedrijven en instellingen (economiewoningen) en voor huisvesting van vergunninghouders.

Eind 2022 was de gemiddelde wachttijd van woningzoekenden op Texel 25 maanden, en daarmee lijkt de doelstelling van een maximale wachttijd van gemiddeld 2 jaar bijna gehaald. Toch heerst het gevoel dat op Texel nog steeds sprake is van een fors tekort aan betaalbare (huur)woningen. We gaan op zoek naar een betere ‘thermometer’ waarmee we het woningtekort kunnen monitoren. Met de gemeente Texel worden afspraken gemaakt om tot en met 2025 te starten met de bouw van circa 400 nieuwe woningen (waaronder sloop/ nieuwbouw van ruim 60 bestaande appartementen). Op basis van data-analyse en onderzoek blijkt dat er weer meer woningzoekenden (jonge gezinnen) op zoek zijn naar een eengezinswoning. Voor een grote groep woningzoekers op Texel is een koopwoning momenteel niet bereikbaar. Daarnaast is het aantal spoedzoekers toegenomen. Samen met de gemeente Texel wordt in 2023 opdracht gegeven voor woningmarkt/woningbehoefte-onderzoek, ter onderbouwing van een nieuwe woonvisie van de gemeente en portefeuille-strategie van Woontij. Qua verduurzaming heeft Woontij zich de afgelopen jaren ingezet voor realisatie van duurzame nieuwbouwwoningen, verduurzaming van 3 appartementencomplexen (NOM-ready) en het verduurzamen van ruim 100 woningen met een EFG-label naar een groen energielabel.

In het voorjaar van 2023 worden gemeenten en bewonersorganisaties geconsulteerd over ons duurzaamheidsbeleid, waarna dit beleid wordt vastgesteld. In 2023 starten we met 2 pilotprojecten om bestaande woningen te verduurzamen en wordt een uitvoeringsplan opgesteld voor de komende jaren.

## Maatschappelijke verankering

In goed overleg met gemeente Texel en bewonersvereniging Texel (BVT) wordt bepaald welke inzet Woontij levert op het gebied van volkshuisvesting. De belangrijkste afspraken worden vastgelegd en gemonitord in prestatieafspraken. De contacten zijn geïntensiveerd en trekken we samen op om de grote uitdagingen voor de komende jaren op te pakken. Zoals BVT op Texel wordt in Den Helder bewonersvereniging Nieuwediep actief betrokken bij de beleidsontwikkeling van Woontij. De contacten en afspraken met de gemeente Den Helder hebben, om organisatorische oorzaken bij de gemeente, de afgelopen jaren op een laag pitje gestaan. Woontij en gemeente Den Helder hebben de intentie uitgesproken om spoedig nieuwe prestatieafspraken met elkaar overeen te komen. Met diverse organisaties zijn op projectniveau samenwerkingsovereenkomsten afgesloten.

## Besturing

Onze strategische speerpunten en prestatieafspraken staan centraal in onze jaarplannen en (periodieke) verslaglegging en monitoring. Woontij heeft de komende jaren een grote opgave op het gebied van investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. Hieraan zijn risico's verbonden. Woontij wil hiermee op een verantwoorde manier omgaan, zodat de realisatie van de gestelde doelen niet in gevaar komt door onnodig genomen risico's. Door instelling van commissies voor volkshuisvesting en duurzaamheid wordt de raad van commissarissen nadrukkelijk als klankbord betrokken bij uitwerking van onze strategie. Vanaf 2023 willen we onze huurders en belanghebbenden nog meer betrekken bij onze beleidskeuzes door organisatie van een klantenpanel en belanghebbendenpanel.

## Maatschappelijke capaciteit

De aanbevelingen uit de vorige visitatie uit 2018 hebben we ter harte genomen. Zo hebben we, na onderzoek en discussie, besloten om de komende jaren als lokaal verankerde organisatie zelfstandig verder te werken en onze organisatie te versterken. De lokale maatschappelijke opgave is bepalend voor onze inzet. Woontij is als organisatie geen doel op zich, maar een middel om de maatschappelijke opgave te realiseren. Met aandacht voor continuïteit, capaciteit, competenties en cultuur is Woontij in control om deze opgave voor de komende jaren uit te voeren. De controllerfunctie (zowel intern als extern) is ingevuld. Om de vele nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten goed te kunnen uitvoeren is binnen de organisatie een team Projecten ingesteld, met een volledige focus op de projecten. Daar waar wenselijk zoeken we de samenwerking op met collega-corporaties en andere (maatschappelijke) partners.

Woontij kiest ervoor om werkzaamheden, waarbij sprake is van veel klantcontacten, door eigen medewerkers te laten uitvoeren. Onze formatie is uitgebreid met o.a. woonconsulenten, medewerkers klantenservice, bewonersconsulent, projectmanager wonen en trainee communicatie. We zijn gestart met inloopsprekuren in Den Helder en op Texel. Zo willen we aan onze klanten (waarvan een steeds grotere groep kwetsbaar en zorgbehoevend is) goede, vertrouwde en betrouwbare dienstverlening bieden.

Overleg en samenwerking met de gemeente Den Helder blijft nog een aandachtspunt waarvoor Woontij zich blijft inzetten.

Uit financiële meerjarenplanning en scenario-analyses blijkt dat Woontij, niet alleen organisatorisch, maar ook financieel in staat is om de komende jaren haar maatschappelijke opgaven uit te voeren.

## Tot slot

Het is onze wens en ambitie dat onze huurders en stakeholders ons ervaren als partner die dichtbij, verbonden en betrouwbaar is en die de goede dingen doet. Om te weten wat de goede dingen zijn, zoeken we de verbinding met onze huurders en stakeholders. Wij gaan graag de dialoog aan over onze strategische speerpunten bijzondere woonvormen (lokaal maatwerk), voldoende woningen en verduurzaming. We hebben elkaar nodig onderweg naar realisatie van woonwensen van mensen met een bescheiden inkomen in ons werkgebied.

*Jan van Andel, maart 2023*

# Maatschappelijke Waarde



## Voldoende woningen, incl. De Tuunen

- Veel nieuwe, duurzame woningen gebouwd
  - Tijdelijke, verplaatsbare woningen als snelle oplossing
  - Gemiddelde wachttijd iets teruggebracht tot twee jaar
- 
- Actualiseer de woningbehoefte met woning-marktonderzoek samen met de gemeente Texel



## Verduurzaming

- In een aantal projecten bestaande woningen verduurzaamd
  - Plan voor verdere verduurzaming van woningen inmiddels gereed
  - Samen met fix-brigade energie-armoede op Texel verminderd
- 
- Meer communicatie naar bewoners over duurzaamheidsactiviteiten
  - Leg beter en vaker uit waarom woningen met EFG-labels worden verkocht
  - Prioriteer besteding van € 3 miljoen voor duurzaamheid



## Bijzondere woonvormen

- De Tuunen op Texel gerealiseerd als inclusieve wijk en huisvesting voor zorgorganisaties
  - In Den Helder relatief veel bestaande bijzondere woonvormen, maar weinig nieuwe ontwikkelingen
- 
- Sterker profileren op dit thema



## Maatschappelijke Verankering

- Belanghebbenden bij beleid en handelen betrokken met een open houding en openstaan voor feedback
  - Woontij geeft het gevoel dat ze voor je klaar staat
- 
- Meer aandacht voor de relatie met de gemeente Den Helder die ondanks allerlei initiatieven van Woontij vrij groot is
  - Betrek belanghebbenden nog eerder betrekken bij opgaven zoals duurzaamheid



## Waardering visitatiecommissie: Naar behoren

Woontij heeft op Texel 201 woningen gerealiseerd en 100 woningen verduurzaamd. Ze heeft relatief veel bijzondere woonvormen in Den Helder. De Tuunen op Texel is als inclusieve wijk een prestatie van formaat. De prestaties sluiten goed aan bij de lokale opgaven. Woontij kan verbeteren door duidelijker prestaties en plannen te communiceren.



## Besturing

- Strategische koers bepaald
  - Strategisch vasthoudend en flexibel door regelmatige herijking
  - Besturing van investeringsprojecten verbeterd
- 
- Concretiseer strategische hoofdlijnen in facetbeleid voor de woningvoorraad, verduurzaming en huren



## Maatschappelijke Capaciteit

- Organisatie aangepast en uitgebreid om toenemende opgaven te realiseren
  - Meer aandacht voor ontwikkeling en coaching van medewerkers
  - Financieel gezond en actieve sturing op de inzet van vermogen met behulp van scenario-analyses
- 
- Draag zorg voor het overdragen en vastleggen van de kennis van ervaren medewerkers



## Waardering visitatiecommissie: Naar behoren

Woontij zoekt creatief naar oplossingen om vragen en behoeften van haar (institutionele) belanghebbenden in te vullen. Op Texel is de samenwerking met alle belanghebbenden zeer goed. De samenwerking met de gemeente Den Helder moet en kan volgens beide partijen beter. Het is nu zaak om die intenties verder vorm te geven.

Position paper



Bestuurlijke reactie



## ▶ 3 Inleiding

### Visitatie

Dit visitatierapport geeft inzicht in het maatschappelijk presteren van Woontij. Deze visitatie is door Pentascope uitgevoerd volgens de richtlijnen in *Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Methodiek 7* van SVWN. De visitatie omvat de periode 2018-2022. Woontij heeft de visitatie 1 jaar uitgesteld in verband met organisatorische wijzigingen en gebrek aan capaciteit. De visitatiecommissie bestond uit Germa Reivers, voorzitter, Theo Dijt en Adriaan de Man, visitatoren.

Deze visitatie heeft zich gefocust op de drie strategische speerpunten van Woontij, te weten:

- toevoegen van woningen;
- verduurzaming;
- bijzondere woonvormen.

De waardering van de maatschappelijke waarde en de maatschappelijke verankering is gedaan aan de hand van de volgende indeling.

#### Maatschappelijke waarde

- De corporatie presteert zeer goed, de corporatie spant zich aantoonbaar maximaal in om maatschappelijke resultaten te leveren en zo maatschappelijke waarde toe te voegen; de visitatiecommissie ziet in de manier waarop de corporatie dit aanpakt op één of meer terreinen een voorbeeld voor andere corporaties;
- De corporatie presteert naar behoren, de geleverde resultaten zijn in verhouding tot de maatschappelijke opgaven; de visitatiecommissie ziet op een aantal concrete punten ruimte voor verbetering en benoemt deze;
- De prestaties van de corporaties zijn voor verbetering vatbaar, niet op alle opgaven is de corporatie in staat (gebleken) om de gewenste resultaten te leveren; de visitatiecommissie ziet duidelijk ruimte voor verbetering en benoemt concreet op welke vlakken deze ruimte ligt;
- De corporatie presteert onvoldoende, de resultaten van de corporatie zijn op nagenoeg alle terreinen niet in verhouding tot de opgaven; de visitatiecommissie benoemt op welke gebieden urgent actie gewenst is.

#### Maatschappelijke verankering

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

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

*Uit: Handleiding Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties Methodiek 7, SVWN*

### Korte beschrijving Woontij

Woontij is een corporatie met ruim 2300 woningen en werkt in de gemeenten Texel en Den Helder. Texel is meer een landelijke omgeving en heeft 21% sociale huurwoningen (volgens Allecijfers.nl). Den Helder heeft een meer stedelijk karakter, heeft 37% sociale huurwoningen en heeft te maken met grootstedelijke problematiek op het gebied van leefbaarheid.

### Opbouw rapport

De opbouw van dit rapport is als volgt.

1. Position paper Woontij
2. Het totaalbeeld met de beoordeling in het kort en per onderwerp een verwijzing naar de tekst in het rapport
3. Inleiding
4. Recensie
5. Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?
6. Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?
7. Besturing: hoe doet de corporatie het?
8. Maatschappelijke capaciteit: is de corporatie toegerust voor de opgave?
9. Verantwoording visitatie
10. Bestuurlijke reactie Woontij



## ► 4 Recensie: 'Woontij Next Level' in wording

### **Sociale inborst en groot volkshuisvestelijk hart**

We hebben Woontij leren kennen als een corporatie met een sociale inborst en een groot volkshuisvestelijk hart. Ze levert lokaal maatwerk en ze doet wat nodig is en past binnen haar taakopvatting. Zo worden er op Texel ook woningen gerealiseerd voor zorg- en onderwijspersoneel en studenten van de Texel Academie, omdat er op het eiland grote behoefte is aan huisvesting voor personeel dat van buiten het eiland komt. Woontij streeft ernaar hierbij zoveel mogelijk binnen de doelgroepen van beleid te blijven. Zo heeft ze er ook moeite mee om senioren te huisvesten met eigen vermogen uit een verkochte woning. Dat laatste hoort wel tot de wettelijk omschreven taak, maar botst met de opvatting dat ze er is voor mensen die op de vrije markt geen woning kunnen krijgen omdat het inkomen onvoldoende is.

Woontij heeft in de visitatieperiode 200 woningen gerealiseerd. Gezien de omvang van het bezit en de organisatie is dat een prestatie van formaat. De nieuwe wijk De Tuunen op Texel is een heel mooi project voor wijk- en gebiedsontwikkeling, waar veel bij elkaar komt. In de eerste fase zijn 100 nieuwe flexwoningen gebouwd, waaronder huisvesting voor twee zorgorganisaties: een voor mensen met dementie en een voor begeleid wonen voor jongeren. De opzet was om een inclusieve wijk te ontwikkelen, waarin mensen met verschillende achtergronden samenleven. Er is samengewerkt met de gemeente, met zorgpartijen, met ontwikkelaars en met een onderzoeksinstituut. Dat laatste heeft na een aantal jaar de voortgang op de sociale doelstellingen gemonitord. De realisatie en handhaving van die sociale doelstellingen vraagt blijvende aandacht en inzet van alle betrokkenen. Het is een project dat als voorbeeld voor de sector kan dienen.

In het kader van de ambitie om lokaal maatwerk te leveren heeft Woontij in beide gemeenten veel bijzondere woonvormen, vaak in de vorm van huisvesting voor bijzondere doelgroepen die worden begeleid door een andere organisatie. Deze bijzondere woonvormen faciliteert ze uitgebreid en geeft ze aandacht en de ruimte om iedere woonvorm op haar specifieke manier en locatie in te richten en te laten werken. In Den Helder zijn er bijzondere complexen die goed zijn onderhouden, soms met een gezamenlijke daktuin, soms een tot appartementen verbouwd kerkje, of een bijzonder gebouw voor mensen die begeleid worden door een zorgorganisatie.

Ze heeft een redelijk omvangrijk deel van het bezit op Texel aangewezen als verkoopwoningen. Dat zijn veelal woningen die opgeknapt moeten worden. Deze woningen worden bij voorkeur verkocht aan huurders van Woontij

waardoor doorstroming wordt bevorderd. Als ze leeg komen worden ze vaak gekocht door jonge mensen die ze uitgebreid opknappen en verduurzamen. De motivatie van Woontij is dat deze mensen op een andere manier niet aan een koopwoning kunnen komen en graag een klushuis voor een redelijke, marktconforme prijs kopen. En natuurlijk ook dat het Woontij de financiële ruimte geeft om nieuwe, duurzame woningen toe te voegen aan de voorraad. Het mogelijke bezwaar tegen deze werkwijze, dat er woningen worden verkocht die niet duurzaam zijn aan mensen die ze financieel gezien niet kunnen opknappen, is op Texel blijkbaar minder aan de orde. De werkwijze lijkt daarmee goed te passen bij de lokale opgave.

### **Oplossingsgericht en vraaggestuurd**

We hebben Woontij ook leren kennen als een oplossingsgerichte en vraaggestuurde organisatie, die lokaal maatwerk hoog in het vaandel heeft: als er een probleem is, wordt dat aangepakt, linksom dan wel rechtsom. In de woorden van een bekende politicus: als het niet kan zoals het moet, moet het maar zoals het kan. Ze is daarbij ondernemend en doelgericht. Als de huisvesting voor een zorgorganisatie niet kan worden gerealiseerd in een straat omdat die een woonbestemming heeft, kan het misschien wel in een buurt met woon-werk bestemming. Als er geen permanente woningen mogen worden gebouwd richt ze zich op flexibele, tijdelijke woningen.

Voor een dergelijke houding valt veel te zeggen. Je doet wat nodig is in de omgeving en door de omgeving wordt gevraagd. Zo gaat Woontij ook veel partnerschappen aan bij de realisatie van bijzondere woonvormen; die worden opgepakt als de andere partij daartoe initiatief neemt. Een valkuil is echter dat je weinig planmatig te werk gaat en je te weinig stuurt van binnenuit omdat je vooral reageert op de omgeving. Zowel intern als extern is dan niet zo duidelijk waar je voor staat en waar je voor gaat. Er zijn belanghebbenden die vragen om keuzes en zeggen: "Nee is ook een antwoord". De ingezette ontwikkeling van Woontij om meer expliciet te zijn in de overwegingen bij besluiten, helpt ook om belanghebbenden meer te betrekken. Het blijven zoeken naar mogelijkheden om positief te reageren op een vraag, leidt er soms toe dat de duidelijkheid lang uitblijft. Communicatie blijft dan belangrijk, ook als er geen antwoord te melden valt.

### **Organisatie doorontwikkeld**

In de visitatieperiode heeft Woontij intern een grote ontwikkeling doorgemaakt. Ze constateerde op een gegeven moment dat de organisatie onvoldoende was toegerust om de toekomstige opgaven van uitbreiding en verduurzaming



van het bezit aan te kunnen. Tegelijkertijd bleek in een tweetal projecten dat de organisatie te veel afhankelijk was van een beperkt aantal personen en onvoldoende in control was, waarmee de hiervoor genoemde constatering werd onderschreven. Er is ingezet op een planmatige doorontwikkeling van de organisatie, een verdere professionalisering en een verandering van de cultuur. Dat heeft geleid tot een organisatie met veel nieuwe mensen, die in anders gedefinieerde rollen, enthousiast werken aan beter onderbouwde plannen, betere risicobeheersing en meer transparantie.

Tijdens de visitatie waren een aantal nieuwe analyses in concept aanwezig, zoals op het gebied van verduurzaming en woningbehoefte als basis voor het strategisch vastgoed beleid. Ze moeten echter nog uitgewerkt worden tot heldere keuzes, voordat ze planmatig kunnen worden uitgevoerd. Pas dan is echt vast te stellen of de doorgemaakte ontwikkelingen ook tot de gewenste resultaten leiden. De signalen wijzen echter in de goede richting. Voor een aantal andere gebieden, zoals de behoefte van bewoners aan bijzondere woonvormen of meer inclusieve wijken, staan behoeftenonderzoeken op de planning. Het lijkt erop dat het 'vernieuwde' Woontij meer probeert aan te sluiten bij bewoners en daar andere vormen voor wil hanteren.

### **Verschillende positie op Texel en in Den Helder**

Woontij is de enige corporatie die in de gemeente Texel sociale huurwoningen aanbiedt. Daarmee is ze een belangrijke partij voor de gemeente. In Den Helder is Woningstichting Den Helder met ongeveer 10.000 woningen ten opzichte van de 780 van Woontij de "grote broer". De gemeente Den Helder is dan ook vooral gericht op deze corporatie. Daarmee zien we ook dat de relatie met de gemeenten heel verschillend is. Met de gemeente Texel heeft Woontij een goede relatie die sterk op samenwerking is gericht. Een relatie om te koesteren! Met de gemeente Den Helder is de relatie afstandelijk. Hoewel Woontij wel pogingen doet om contact te leggen en afspraken te maken, strandt het contact al jaren, onder andere door veel wisselingen van gesprekspartners bij de gemeente. Omdat Woontij in Den Helder vooral gericht is op bijzondere woonvormen, werkt ze hier vooral met andere partners samen.

Daarnaast is de opgave in de twee gemeenten heel verschillend: op Texel is er een (sociale) bouwopgave en in Den Helder waren er tot voor kort voldoende sociale huurwoningen. Gezien haar positie heeft Woontij ervoor gekozen zich in Den Helder vooral te richten op bijzondere woonvormen. Dat kan huisvesting

zijn voor zorgorganisaties of huisvesting voor bewoners die met elkaar een gemeenschap willen vormen. Deze profilering is gedeeltelijk ontstaan vanuit het verleden en is nu meer expliciet gemaakt. Dat is intern wel duidelijk, maar extern minder bekend bij en gedragen door de huurdersvereniging. We hebben de indruk dat Woontij in de visitatieperiode weinig energie heeft gestoken in het verder uitdragen en zichtbaar uitbouwen van deze profilering. Een effectiever contact met de huurdersvereniging en de gemeente, aangepast aan hun behoeften, zou hierin wellicht verbetering kunnen brengen.

Tijdens de gesprekken voor de visitatie gaven verscheidene belanghebbenden aan de indruk te hebben dat Woontij in Den Helder minder investeert dan op Texel. Hoewel we niet de investeringsbedragen naast elkaar hebben gezet, hebben we tijdens de rondrit in Den Helder de indruk gekregen dat er mooie complexen zijn die goed worden onderhouden. En dat onderhoud kan in sommige situaties veel aandacht en inzet vragen. Ook staan er een aantal projecten (nieuwbouw en verduurzaming) op stapel.

### **Communicatie en transparantie**

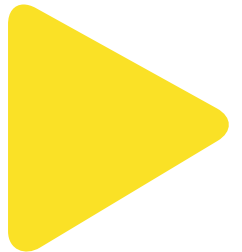
Een schaduwkant van de oplossingsgerichtheid kan zijn dat de omgeving niet goed weet wat de plannen voor de toekomst zijn. De strategie van Woontij tot nu toe is vooral verwoord in globale strategische hoofdlijnen zonder veel concrete doorvertalingen in de vorm van plannen. Voorbeelden daarvan zijn de plannen voor Texel 'Een huis voor iedereen' en voor Den Helder 'Samen wonen naar wens', die op hoofdlijnen best een indruk geven van de vastgoedontwikkeling, maar weinig concreet aangeven wat de plannen zijn. Daarmee is het voor de buitenwereld, maar ook intern, niet helder wat de volgende stappen zullen zijn. Zowel in de planvorming als in de communicatie en het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden kan Woontij verbeteren.

Woontij snijdt zichzelf daarmee in de vingers. Onze indruk is dat ze veel doet, en daar te weinig over communiceert. Als voorbeeld: een bewonersvereniging geeft aan dat Woontij in afwachting op het verduurzamingsplan best wat quick wins zou kunnen realiseren zoals het installeren van Ledverlichting in gemeenschappelijke ruimtes. Op een aantal plekken doet ze dat ook, en de bewonersvereniging weet het niet. Ook het ontwikkelen van plannen gebeurt naar ons idee veelal intern. Als de lijnen helder zijn wordt er getoetst in de buitenwereld. Om belanghebbenden meer te betrekken kan Woontij eerder met hen in overleg gaan en dat ook gedurende de beleidsontwikkeling blijven.

### Aandachtspunten

- Ga vooral door met het toevoegen van maatschappelijk waarde, ook nu er meer goed onderbouwde plannen worden gemaakt.
- Zoek meer balans tussen meteen en flexibel oplossen en strategisch denken (zoals bijvoorbeeld over duurzaamheid) zonder dat alles in te veel uitgewerkte plannen wordt vastgelegd. Ontwikkel heldere, niet 'te' ruime kaders waarbinnen je vraaggestuurd kunt werken en waaraan de oplossingen moeten voldoen.
- Werk het strategisch vastgoedbeleid inclusief verduurzaming uit.
- Werk aan de profilering van Woontij in Den Helder zodat partijen beter weten wat ze kunnen verwachten.
- Ontwikkel plannen samen met belanghebbenden. Communiceer actief en voortdurend over strategie, concrete plannen en resultaten.

In de position paper schetst Woontij een beeld van zichzelf dat voor ons als commissie heel herkenbaar is. De analyse is helder. En nu de vertaling naar concrete plannen.



## ► 5 Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?

In dit hoofdstuk zijn de prestaties, in verhouding tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgaven beschreven. Per opgave gaan we in op de opgave, de resultaten, de waardering van de belanghebbenden, Woontij en de leervraag.

### Welke opgaven liggen er?

Woontij is een corporatie met ruim 2300 woningen in de gemeenten Texel (+1500 woningen) en Den Helder (+800 woningen). Texel is een landelijk gebied en heeft 21% sociale huurwoningen (volgens Allecijfers.nl). Den Helder heeft een meer stedelijk karakter, heeft 37% sociale huurwoningen en heeft te maken met grootstedelijke problematiek op het gebied van leefbaarheid.

Op Texel is Woontij de enige corporatie en in die zin de hofleverancier van sociale huurwoningen. Ze pakt hier de taken van een corporatie in de volle breedte op. Voldoende, passende woningen is daarbij een belangrijke opgave, gezien het gebrek aan (sociale huur-) woningen binnen de gemeente. Met 21% sociale huurwoningen binnen de gemeente, ligt daar een gezamenlijke opgave voor Woontij en de gemeente. De Tuunen is een nieuwe wijk in Den Burg waarvan in de visitatieperiode de eerste fase is gerealiseerd. Deze wijk is in de visitatie als voorbeeld van de grotere opgave onderzocht.

Daarnaast is verduurzaming van het bezit voor Woontij een belangrijke opgave. De ambitie om in 2050 haar woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal en grondstoffenneutraal te hebben, vergt een grote inspanning van de organisatie.

In Den Helder is Woontij de tweede corporatie met een bezit van beperkte omvang. Ze heeft daarom gekozen voor een specifieke profilering: ze richt zich hierbij op bijzondere woonvormen. Dat betreft niet alleen huisvesting voor bijzondere doelgroepen, maar ook woonvormen waarin bewoners met elkaar een woonleefgemeenschap willen vormen of op een inclusieve manier samen willen wonen. Tot voor kort was er geen woningnood in Den Helder en ook het percentage sociale huurwoningen ligt met 37% boven het landelijk gemiddelde.

Dit zijn de opgaven die aansluiten bij de strategische uitgangspunten van Woontij en tevens de opgaven die in deze visitatie zijn onderzocht.



### Voldoende passende woningen op Texel, inclusief De Tuunen

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

Er is op Texel een flink tekort aan passende sociale huurwoningen. Hoewel Woontij de afgelopen jaren haar woningvoorraad heeft vergroot, is daarmee nog niet in de behoefte voorzien. Voor de periode tot 2025 staat een uitbreiding van de voorraad met 250 woningen tot 1.750 op de planning, en Woontij is in overleg met de gemeente Texel over de bouw van nog eens 100 extra flexwoningen die in het coalitieakkoord zijn voorzien. Voor de periode daarna tot 2030 wordt een verdere vergroting van de woningvoorraad tot ca. 2.100 woningen voorzien. Dit is ook nodig om aan de landelijke doelstelling van 30% sociale huurwoningen te kunnen voldoen. Woontij heeft zich in haar ondernemingsplan ten doel gesteld om de gemiddelde wachttijd voor actief woningzoekenden voor het vinden van passende woonruimte niet langer dan 2 jaar te laten zijn. Hoewel de gemiddelde wachttijd in die buurt zit, zijn er andere geluiden in de Texelse samenleving. De specifieke behoefte aan woningen, zowel in aantal als soort is onvoldoende bekend, omdat het woningmarktonderzoek niet meer actueel is. Dat er voor starters weinig ruimte op de woningmarkt is, niet als huurder en niet als koper, is wel duidelijk.

#### 2. Wat zijn de resultaten

In de jaren 2018 tot en met 2022 zijn totaal 201 nieuwe woningen gebouwd. 100 daarvan zijn de woningen die in de wijk De Tuunen zijn gerealiseerd. Dit betreft een bijzonder project van tijdelijke, verplaatsbare woningen, primair gericht op een- en tweepersoonshuishoudens, waarvan een twintigtal voor bijzondere doelgroepen. Een aantal jaar geleden voorzagen de gemeente en provincie dat Texel vanwege de vergrijzing binnen 10 jaar te maken zou krijgen met krimp. Daarom is voor de Tuunen gekozen voor tijdelijke, verplaatsbare woningen. De Tuunen is gelegen in een landschappelijk gebied dat geen bestemming voor permanente bewoning heeft. Het is een landschappelijk aangelegde, inclusieve wijk met gemeenschappelijke tuinen, waarin diverse typen flexwoningen, huur- en koopwoningen en tiny houses op een speelse wijze zijn samengebracht. Op een andere locatie zijn door Woontij 20 flexibele studio's voor studenten van de Texel Academy gerealiseerd, alsmede een viertal flexwoningen voor aan Texel gebonden onderwijs- en zorgpersoneel. Tenslotte zijn nog bijna 80 appartementen opgeleverd, waarvan circa 60 in een woonzorg-complex. 90% van de nieuw opgeleverde woningen zijn in de kern Den Burg gesitueerd. Daarnaast 16 woningen in Oosterend en 4 in De Koog.

Door gericht verkoopbeleid maakt Woontij jaarlijks een aantal woningen beschikbaar voor Texelaars die naar een koopwoning willen doorstromen. Vrijwel al deze woningen worden (bij voorrang) aan huurders van Woontij verkocht tegen een marktconforme prijs, waarbij Woontij een koopstartkorting van 20% biedt aan mensen die dat nodig hebben.

De gemiddelde wachttijd voor actief woningzoekenden bewoog zich in de afgelopen jaren tussen de 20 en 25 maanden. Hoewel de doelstelling daarmee al lijkt te zijn gerealiseerd, blijkt uit recent door Woontij uitgevoerd onderzoek onder huurders en ingeschreven woningzoekenden, dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Mede daardoor is de individuele wachttijd voor een passende woning vaak aanzienlijk langer. Er blijkt behoefte aan grotere woningen met meerdere slaapkamers, zowel voor ouderen, als de groep tussen dertig en veertig jaar en gescheiden mensen met kinderen. Die woningen komen echter onvoldoende vrij, omdat ouderen ook graag zo'n woning hebben, of opzien tegen verhuizing. En er zijn in de afgelopen periode vooral kleinere woningen aan de voorraad toegevoegd. De gemiddelde wachttijd zegt als norm dus onvoldoende over de ervaren en reële woningnood. Woontij is voornemens samen met de gemeente Texel een vervolg woningmarktonderzoek uit te laten voeren, om meer zicht te krijgen op de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen.

### *3. Belanghebbenden aan het woord*

#### Huurders

De huurdersorganisatie is van mening dat er te weinig woningen op Texel beschikbaar zijn, maar ziet wel dat Woontij haar best doet er meer te bouwen. Woontij zou een meer divers woningaanbod moeten bieden, omdat de wachttijd voor huurders die een grotere woning wensen te lang is. Zo kunnen meer doelgroepen aan bod komen, zoals ook jongeren, grotere gezinnen en ouderen die behoefte hebben aan een wat ruimere woning. Huurders waarderen de inspanningen van Woontij 'naar behoren' tot 'zeer goed', Woontij heeft voor de komende tijd ook projecten op stapel staan in de andere dorpen op Texel. De Tuunen wordt door huurders als een mooi project gezien, dat specifieke huurders aantrekt, die gaan voor de inclusieve woonomgeving. De mix van jonge en oudere bewoners is goed. Ze vinden het mooi dat Woontij zo'n project heeft opgepakt. Een huurder merkt op dat de onderlinge verbinding binnen De Tuunen her en der nog wat mag groeien en het energie kost om die verbinding vast te houden. Woontij kan nieuwe bewoners beter voorlichten over wat het betekent om in De Tuunen te wonen.

#### Gemeente Texel

De gemeente Texel ziet dat Woontij met de beschikbare middelen en mensen het maximale heeft geleverd en waardeert dat met 'naar behoren'. Zij waardeert dat Woontij blijft zoeken naar mogelijkheden om door te gaan met woningbouw, ook als het qua bestemmingsprocedures lastig is. Wellicht moet er worden nagedacht over een ander verdeelsysteem, omdat iedere woningzoekende wacht op de ideale woning, hetgeen de doorstroming niet bevordert. De Tuunen als project wordt door de gemeente als 'zeer goed' beoordeeld. Zij is vanaf de start bij de ontwikkeling van het woonconcept betrokken geweest en heeft lang samen met Woontij daarin opgetrokken.

#### Andere belanghebbenden

De andere belanghebbenden waarderen de inspanningen van Woontij over het algemeen als 'naar behoren'. Een zorgorganisatie ziet dat de woningen die nu opgeleverd zijn prima zijn, maar het traject om er te komen was (ook financieel) zeer moeizaam voor haar en Woontij. Andere partijen zien dat er ondanks de opgeleverde projecten nog te weinig woningen zijn voor studenten en werknemers. Er is te weinig doorstroming vanuit (grotere) eengezinswoningen, waardoor andere huurders niet door kunnen stromen naar grotere eengezinswoningen. Al met al is er veel gebouwd en lijkt de gemiddelde wachttijd laag, maar wordt de woningnood op Texel nog steeds als hoog ervaren. De Tuunen wordt door de partners als concept en inclusieve wijk positief ervaren. Ook zij zien dat er blijvende aandacht moet zijn om de verbinding tussen bewoners te bewaren en te stimuleren.

### *4. Woontij aan het woord*

Woontij is van mening dat er de afgelopen jaren ondanks bestemmingsplanvraagstukken veel woningen zijn opgeleverd en is daar tevreden over. Ze ziet De Tuunen als een mooi voorbeeld. Woontij ziet wel dat zo'n project veel extra aandacht vraagt, niet alleen in de ontwikkel- en bouwfase, maar ook nu in het beheer en onderhoud. Dat geldt zowel op de technische als op de sociale en woningtoewijzingsaspecten. Op heel Texel ziet Woontij dat de match tussen de woningbehoefte en de gerealiseerde woningen beter kan, en dat daar bij de toekomstige projecten (nog) meer aandacht voor moet zijn. Daarom is nieuw woningmarktonderzoek nodig en moet (nog) meer op doorstroming worden ingezet. Woontij waardeert haar prestaties gemiddeld als 'naar behoren': ze realiseert nieuwe woningen daar waar dat mogelijk is.

### 5. Waardering visitatiecommissie

We stellen vast dat Woontij in de afgelopen jaren voor een relatief kleine corporatie veel woningen heeft gerealiseerd. Daarbij heeft ze zich gericht op wat snel mogelijk was door flink in te zetten op tijdelijke, verplaatsbare woningen en is ze het experiment van De Tuunen als inclusieve wijk aangegaan. In de Tuunen is bewust gekozen voor innovatie, zowel gericht op inclusiviteit, samenredzaamheid en deeleconomie, als op klimaat adaptief, landschappelijk bouwen volgens nieuwe methoden. Met de bouw van deze woningen heeft Woontij haar woningvoorraad op Texel behoorlijk uitgebreid.

De gemiddelde wachttijd voor actief woningzoekenden is iets teruggebracht, en is nu ca. 2 jaar. Uit recent eigen onderzoek van Woontij blijkt dat de afstemming tussen de woningbehoefte en de aangeboden woningen in de toekomst beter kan. Dat gaat dan zowel om het type woningen (grotere woningen) als ook om de bouwlocaties (ook meer in de andere dorpen). Woontij speelt met de projecten die voor de komende jaren op stapel staan, al enigszins in op deze woonbehoefte. Verder woningmarktonderzoek samen met de gemeente moet de woningbehoefte verder onderbouwen. Ook het geplande Strategisch Voorraadbeleid kan meer structureel richting geven aan de tot 2030 nog te realiseren projecten.

De prestaties op het gebied van 'voldoende, passende woningen' waarderen we als 'naar behoren'. Er is op Texel veel gebouwd in de afgelopen jaren, waarbij Woontij in samenspraak met de gemeente en andere belanghebbenden flexibel heeft ingespeeld op de mogelijkheden die zich aandienen. Daarbij heeft ze niet geschuwd om ook grotere experimentele projecten als De Tuunen aan te pakken. Dit is een bijzonder geslaagd project. Ondanks de gerealiseerde woningen blijft de woningbehoefte op Texel groot. Deze wordt ook gekenmerkt door de specifieke behoeften van de bewoners op Texel.

### 6. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

De leervraag van Woontij was: Hoeveel en welke woningen zijn nodig voor de huidige en toekomstige vraag en voor wie en waar zijn nieuwe woningen gewenst?

En specifiek ten aanzien van De Tuunen: Is dit woonconcept haalbaar en wenselijk op andere locaties? Zo ja, onder welke randvoorwaarden? En hoe kun je bewoners meer invloed/zeggenschap geven bij bijv. woningtoewijzing?

De belanghebbenden hebben daar de volgende opmerkingen over gemaakt.

- Zorg dat je de woonbehoefte nog helderder krijgt; er is al onderzoek naar gedaan door Woontij, pak dit verder in samenwerking met de gemeente op.
- Op bestuurlijk niveau van zorginstellingen in Noord-Holland is vastgesteld dat door demografische groeicijfers er behoefte aan woningen voor ouderen is.
- Niet alle zorginstellingen en zorgconcepten zijn gelijk, dus maak dat je ook daar diverse van aanbiedt: het is mooi als Texelaars kunnen kiezen.
- Ouderenhuisvesting is belangrijk, zorg voor voldoende ouderenappartementen, dan ontstaat er doorstroming en komt er ook ruimte voor personeelshuisvesting op Texel. Ook het zorgpersoneel en ander personeel heeft woningen nodig.
- Door de hogere energieprijzen wordt het makkelijker om de ouderen uit de eengezinswoning te krijgen en te verleiden tot een duurzaam appartement. Daarbij alles doen om ouderen te ondersteunen bij de doorstroming, zoals verhuiscoaches etc.
- Ook woonvormen als De Tuunen of vergelijkbare woonvormen zoals 'Knarrenhofjes' kunnen een sociaal goede oplossing zijn.
- Een woonconcept als De Tuunen is haalbaar op andere locaties (ook op Texel), zeker als je de leerervaringen van De Tuunen meeneemt. Daarbij kun je ook leren van soortgelijke initiatieven elders in het land. De omvang zou kleiner kunnen zijn, maar voor de sociale community heb je wel minimaal 30 woningen nodig.
- Bewoners laten meebepalen bij de woningtoewijzing in De Tuunen lijkt geen goed idee. Enige sturing is wel nodig, maar hoe is lastig: wellicht samenwerkingspartners (gemeente, zorg) erbij inschakelen?

Woontij zelf geeft aan dat het zou goed zijn als ze huurders zodra ze ca. 55 jaar zijn, zou benaderen voor doorstroming, in plaats van wachten totdat ze ouder zijn en dan doorgaans niet meer willen verhuizen. Daarnaast overweegt Woontij om de toewijzingsregels aan te passen, zodat de match tussen vraag en aanbod beter wordt, en daardoor ook de individuele lange wachttijden afnemen. Ook vindt Woontij een strategisch vastgoedbeleid van belang, gebaseerd op woningmarktonderzoek samen met de gemeente.



## Verduurzaming

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

De opgave van Woontij is dat in 2050 haar woningvoorraad CO<sub>2</sub>-neutraal en grondstoffenneutraal is, en dat zij haar huurders gezonde, comfortabele en energiezuinige woningen biedt.

Tot 2025 heeft Woontij voor de verduurzaming van haar woningvoorraad de volgende doelen.

- Op basis van haar nog definitief vast te stellen duurzaamheidsbeleid (2023) consulteert Woontij belanghebbenden voor de (gezamenlijke) aanpak van haar duurzaamheidsstrategie.
- Vooruitlopend op haar duurzaamheidsstrategie wil Woontij dat al haar woningen in 2025 minimaal label B zijn (uitgezonderd sloopwoningen en woningen met een verkooplabel).
- In de periode 2023 – 2025 wil Woontij ieder jaar € 3 miljoen besteden aan verduurzaming van haar woningvoorraad. Ze is nog zoekende in specifieke activiteiten hiervoor.
- Huurders van verkoopwoningen met een verkooplabel waarvan de woning nog geen energielabel B heeft, krijgen uiterlijk in 2025 een aanbod voor verduurzaming van hun woning naar label B.

Daarna heeft ze tot 2050 de volgende doelen.

- Huurders van woningen die op de nominatie staan voor sloop en vervangende nieuwbouw ontvangen vanaf 2026 van Woontij een compensatie voor hoge energiekosten wanneer hun woning nog een label B of lager heeft.
- In 2030 hebben alle woningen een A-label.
- In 2040 zijn alle Woontij-woningen gasloos.
- In 2050 zijn alle Woontij-woningen CO<sub>2</sub>-neutraal en energieneutraal.

### 2. Wat zijn de resultaten

In de visitatieperiode (2018 tot en met 2022) scoorde Woontij op duurzaamheid in de Aedes benchmark in de jaren 2018, 2019 en 2020 een A en in 2021 en 2022 een B. De reden hiervoor is, volgens Woontij, de relatief jonge woningvoorraad. In de visitatieperiode heeft ze diverse woningen met een slecht energielabel verkocht (vaak als 'starterswoning'), 201 energiezuinige nieuwbouwwoningen opgeleverd, 3 seniorencomplexen NOM-ready gemaakt en 100 woningen met een EFG-label naar energielabel B gebracht. Daarnaast konden huurders via

maatwerk zelf kiezen of ze wel of geen specifieke duurzaamheidsmaatregelen (zonnepanelen, dubbel glas, isolatie, etc.) voor hun woning wilden. Het is in de administratie van Woontij niet helemaal goed vastgelegd welk individueel maatwerk is gerealiseerd. Daarmee is het resultaat van dit beleid niet helder. Wel heeft het meer draagvlak voor duurzaamheid opgeleverd vanwege het vrijwillige karakter. Woontij heeft daarnaast een inventarisatie gedaan voor verduurzaming bij huurders van een woning met een verkooplabel. 116 van de 300 huurders hebben daar interesse in getoond. Binnenkort start Woontij met twee pilotprojecten voor verduurzaming (een op Texel en een in Den Helder).

### 3. Belanghebbenden aan het woord

#### Huurders

De huurdersvereniging in Den Helder (BVN) is van mening dat er tot nu toe weinig gebeurd is op het gebied van duurzaamheid. Woontij is nog bezig met het schrijven van een duurzaamheidsplan. Ze is benieuwd wat het gaat opleveren. Ze vindt het fijn dat de huurders betrokken worden bij duurzaamheidsinitiatieven, het maken en vaststellen van het plan had van haar echter wel wat sneller mogen gaan. Ook zou Woontij in haar ogen meer kunnen doen met 'simpele' verduurzaming zoals het plaatsen van Ledlampen op de galerijen.

De huurdersvereniging op Texel (BVT) en huurders van De Tuunen zien dat Woontij in bepaalde wijken veel doet aan verduurzaming, maar in andere wijken weinig tot niets omdat daar veel woningen met een verkooplabel zijn. Op initiatief van de BVT wil Woontij daar toch duurzaamheidsmaatregelen nemen maar veel bewoners zijn bang zijn voor een huurverhoging. De BVT is benieuwd naar de manier waarop Woontij per complex of straat de verduurzaming wil aanpakken en aarzelende bewoners wil stimuleren om deel te nemen.

De verduurzaming in De Rietschoten staat al geruime tijd stil. Vier jaar geleden is Woontij langs geweest voor zonnepanelen. Woontij blijkt te wachten op de beslissing van een aan te leggen warmtenet in de wijk. Zij heeft vergeten de bewoners daar over te informeren.

De beide huurdersverenigingen vinden dat verduurzaming huurders geen extra geld mag kosten.

#### Gemeenten

De gemeente Den Helder ervaart een grote afstand tussen de gemeente en Woontij. Het lijkt haar mooi om die te verkleinen, met name omdat er op verduurzaming de komende jaren veel uitdagingen zijn. De gemeente heeft weinig zicht op de energielabels van de woningen van Woontij en denkt dat



de vernieuwing en verduurzaming van de woningen eigenlijk alleen op Texel plaatsvindt. Het voordeel van de woningen van Woontij in Den Helder is dat ze niet heel oud zijn, maar dat wil niet zeggen dat er minder aandacht voor verduurzaming hoeft te zijn. Ook in Den Helder is nog een slag te maken om de woningen van het gas af te krijgen.

De gemeente Texel heeft met Woontij afspraken gemaakt over verduurzaming van de bestaande voorraad in de Prestatieafspraken 2017 t/m 2020 en 2021 t/m 2025. Haar ervaring is dat Woontij deze afspraken nakomt. Gelet op de noodzaak om verduurzaming te versnellen wil de gemeente Texel graag verder in gesprek om de duurzaamheidsambities tussentijds bij te stellen.

#### Andere belanghebbenden

Een van de belanghebbenden vindt dat Woontij bij mutatie woningen direct moet upgraden naar een meer duurzame woning en dat ze met de verkoop van slecht geïsoleerde woningen jonge mensen opzadelt met hoge kosten voor isolatie. Aangegeven is dat de korte lijnen met Woontij op Texel fijn zijn, met name ook in de samenwerking in de Fix-brigade. De Fix-brigade helpt mensen die dat niet kunnen betalen of zelf uitvoeren, met eenvoudige isolatiemaatregelen energiearmoede terug te dringen of te voorkomen. Er is grote bewondering voor hoe Woontij de afgelopen vijf jaar 200 nieuwe woningen op Texel heeft gebouwd. Zij heeft dat door de inzet van flexibele woningen slim gerealiseerd. Een belanghebbende geeft aan dat Woontij in Den Helder op verduurzaming een tandje kan bij zetten, en beter aangeven wat zij wil doen in het aardgasvrij maken van haar woningen.

#### 4. Woontij aan het woord

2050 lijkt ver weg, maar dan moeten alle woningen CO2 neutraal zijn. Woontij heeft veel nieuwe woningen gebouwd en oude woningen verkocht. Volgens Woontij geeft die verkoop kansen voor starters op Texel om tegen een redelijke prijs een woning te kopen en op eigen wijze aan te pakken en te verduurzamen. Ze ervaart dat deze woningen zeer geliefd zijn bij starters. Het geld van de verkoop gebruikt ze voor nieuwbouw op Texel. Zij heeft nog steeds een lijst met ca. 300 woningen op de verkooplijst staan. Volgens Woontij creëert zij op deze wijze meer betaalbare en duurzame woningen op Texel.

Terugkijkend is Woontij enerzijds tevreden over het maatwerk dat zij bood aan huurders op het gebied van verduurzaming. Anderzijds vindt ze het lastig om op basis van individuele keuzes haar woningbezit te verduurzamen, omdat het minder efficiënt is in de uitvoering en de administratie van de aanpassingen. Sinds begin 2023 is er een concept duurzaamheidsplan dat Woontij samen

met huurders en huurdersorganisaties verder gaat uitwerken. Per complex wil zij een routekaart voor duurzaamheid maken, waarin er minder keuzevrijheid voor bewoners zal zijn. Woontij richt zich daarbij zowel op verduurzaming als op wooncomfort. Zij weet dat goede communicatie en voorlichting hierbij een belangrijke rol spelen.

#### 5. Waardering visitatiecommissie

De visitatiecommissie beoordeelt de geleverde prestaties van Woontij op de opgave verduurzaming als ‘voor verbetering vatbaar’. De visitatiecommissie is verbaasd dat Woontij, ondanks haar relatief jonge bezit, niet al eerder een duurzaamheidsbeleid heeft gemaakt.

Een belangrijk verbeterpunt is de communicatie met al haar belanghebbenden. Het lijkt erop of het duurzaamheidsplan eerst bij Woontij bedacht moest worden alvorens hierover te kunnen communiceren met de huurders en andere belanghebbenden. De vraag is of het niet veel effectiever is hierin eerder gezamenlijk op te trekken? Dat maakt het ook makkelijker om te communiceren dat je iets nog niet weet, zoals bij de aanleg van het warmtenet bij in de wijk bij De Rietschoten.

Ook valt het ons op dat Woontij blijkbaar zaken oppakt, maar die onvoldoende laat zien aan belanghebbenden. De zogenaamde ‘slimme verduurzaming’ met de overstap naar ledlampen in galerijen in Den Helder, blijkt Woontij al deels te hebben aangepakt. De communicatie over de verkoop van huizen met EFG-labels heeft duidelijk meerdere kanten en dat kan Woontij beter belichten.

Een ander verbeterpunt is het goed afstemmen van de bouwmaterialen bij verduurzaming anders creëer je woningen met hoge energielabels maar onvoldoende wooncomfort (bijvoorbeeld bij De Tuunen en Vissershuisjes),

#### 6. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

De leervraag van Woontij tijdens de visitatie was: Wat zijn de belangrijkste doelen op het gebied van verduurzaming? Welke maatregelen zijn gewenst op het gebied van verduurzaming en wat wordt daar van Woontij verwacht?

De belanghebbenden hebben daar de volgende opmerkingen over gemaakt.

- Maak vóór 2030 al plannen om bestaande woningen van aardgas af te halen.
- Betrek huurders(verenigingen), maak zaken inzichtelijk en ga het uitvoeren.
- € 3 mln is niet voldoende om alles te doen. Reserveer meer geld of prioriteer.
- Leer van ervaringen van andere corporaties.
- Werk (nog) meer samen met andere partijen die ‘achter de voordeur’ komen en bespreek signalen waarbij verduurzaming van de woning kan helpen (zoals ‘Financieel FIT’ in Den Helder).

- Geef betere communicatie en voorlichting aan bewoners over wat ze zelf kunnen doen om optimaal duurzaam en comfortabel te kunnen wonen met gebruik van alle installaties.
- De focus ligt nu met name op isolatie en zonnepanelen maar is er ook aandacht voor maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie zoals het opslaan van regenwater?

Woontij zelf geeft aan dat zij het afgelopen jaar stappen heeft gezet op verduurzaming en dat ze van ver is gekomen. Er is twee jaar geen team geweest en nu is er een plan en staat er een structuur om aan de slag te gaan. Ze vindt dat ze door moet gaan in de Fix-brigades. Belangrijk aandachtspunt is goede communicatie en voorlichting over verduurzaming aan bewoners en het planmatig aanpakken van duurzaamheidsprojecten.



## Bijzondere woonvormen

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

Ook in haar omgeving ziet en ervaart Woontij dat het samenleven van mensen met diverse achtergronden niet vanzelfsprekend is. Ze geeft aan dat ze daarin een rol wil vervullen. Ze heeft, binnen haar ambitie om lokaal maatwerk te leveren, de uitdaging opgepakt om bijzondere woonvormen te realiseren op basis van inclusiviteit waarbij bewoners naar elkaar omkijken. Het betreft niet alleen woningen voor bijzondere doelgroepen maar alle woonvormen waar inclusiviteit en samenwonen op een of andere manier wordt gestimuleerd.

In de gemeente Den Helder focust Woontij zich als tweede corporatie, met een bescheiden woningbezit, met name op de realisatie van bijzondere woonvormen. Op Texel richt ze zich op de hele breedte van de sociale huisvesting. Ook hier richt ze zich waar nodig op maatwerk en inclusieve woonvormen.

### 2. Wat zijn de resultaten

In de visitatieperiode zijn bijzondere woonvormen gerealiseerd. We noemen er een aantal. In Den Helder is in 2019 een woning aangekocht voor de huisvesting van cliënten van een zorgorganisatie. Op Texel in Den Burg zijn de volgende initiatieven gerealiseerd. In de nieuwe wijk De Tuunen is expliciet gewerkt aan sociale cohesie en inclusiviteit. Van de 100 sociale huurwoningen zijn er tien voor mensen met geheugenproblematiek (het Huis van Tante Jans) en tien voor jongeren die begeleid worden door de Novalishoeve. De effecten van het wonen in De Tuunen op de gezondheid van bewoners en de sociale cohesie in de wijk, worden gemeten en wijzen in positieve richting. De huisvesting van jongeren met het syndroom van Down in woningen voor de stichting Down Town is in 2022 aangepast. Verder zijn 59 appartementen gerealiseerd voor zorgorganisatie de Omring die hier mensen met een (intensieve) zorgvraag begeleidt.

Andere reeds bestaande bijzondere woonvormen zijn onder andere de woonleefgemeenschap De Rietschooten in Den Helder waar een aantal senioren in een complex met 32 appartementen en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen wonen. Daarnaast faciliteert Woontij in Den Helder het wijksteunpunt De Verbinding in Julianadorp waar bewoners elkaar ontmoeten en activiteiten ondernemen. Ze verhuurt het pand om niet aan de welzijnsorganisatie en vrijwilligers uit de buurt coördineren en organiseren





de activiteiten van het ontmoetingscentrum. Pura Vida is een complex in Julianadorp met 34 appartementen waar in 14 appartementen mensen begeleid wonen.

### 3. Belanghebbenden aan het woord

#### Huurders

De huurdersorganisaties geven aan in het algemeen weinig zicht te hebben op de resultaten die Woontij op dit gebied realiseert. Ze waarderen de inspanning van Woontij wel positief.

Een huurder en bewoners in de omgeving waarderen de resultaten met 'naar behoren'. Ze zijn positief en vinden tegelijkertijd dat Woontij de buurt er meer bij kan betrekken. Eén persoon geeft aan dat de woonruimten heel mooi en leefbaar zijn en vindt het 'zeer goed'. Iemand vraagt zich af in hoeverre de inzet van Woontij door de hele organisatie wordt gedragen of dat die afhankelijk is van de inzet van één persoon.

#### Gemeenten

De gemeente Den Helder geeft aan nog weinig ervaring te hebben met Woontij, omdat de betrokken mensen op het moment van de visitatie nog maar kort in functie zijn. Ze is positief over de inzet en intenties van Woontij, maar spreekt geen waardering uit over de resultaten. Omdat het onderwerp tijdens de visitatie gefocust was op Den Helder, hebben we met de gemeente Texel er niet over gesproken.

#### Andere belanghebbenden

Vier andere belanghebbenden, vooral zorgpartijen, zijn zeer positief ('zeer goed') over de resultaten die Woontij neerzet. Een aantal uitspraken: ze doet meer dan de wettelijke verplichting, de aantallen zijn prima, de kwaliteit is goed en ideeën altijd bespreekbaar, mooie woonruimten ondanks de beperkte ruimte op Texel, gezocht naar andere oplossing toen nieuwbouw niet mogelijk was.

Twee andere partijen waarderen de resultaten met 'naar behoren'. Uitspraken zijn: Woontij steekt haar nek uit en zoekt partners; alles gaat zoals het zou moeten en faciliteiten zijn op maat voor de gebruikers.

### 4. Woontij aan het woord

Woontij is in het algemeen heel tevreden over het feit dat ze relatief veel bijzondere woonvormen aanbiedt, openstaat voor vragen van zorgorganisaties en daar veel aandacht voor heeft. Ze ziet dat bij toewijzing de nieuwe huurder vaker en beter geweest kan worden op de bijzondere aspecten van een wooncomplex en dat ze de integratie van nieuwe bewoners beter kan

begeleiden. Ze waardeert haar prestaties met 'naar behoren': het gaat goed maar het kan ook nog beter.

### 5. Waardering visitatiecommissie

We zien dat vooral op Texel nieuwe initiatieven zijn gerealiseerd met als bijzondere vermelding de ontwikkeling van de nieuwe, inclusieve woonwijk De Tuunen. Hoewel in deze wijk nog niet alle woningbouw is gerealiseerd en ook de sociale structuur van de wijk nog in ontwikkeling is, vinden we met name de aandacht hiervoor en de samenwerking op dit gebied bijzonder.

In Den Helder heeft Woontij een aantal bijzondere woonvormen die al langer bestaan. De Rietschooten is een complex waarin de woonleefgemeenschap dankzij de bewoners en met ondersteuning van Woontij leeft. In een ander complex is die woongemeenschap minder van de grond gekomen. De vraag naar de succesfactoren en de invloed van de corporatie hierop is lastig te beantwoorden. Wel is helder dat een sterke betrokkenheid van bewoners op woonleefgemeenschap van belang is. Daarnaast besteedt Woontij aandacht aan het onderhoud van complexen waar zorgorganisaties hun cliënten woonruimte bieden, ook als dat meer inzet vraagt vanwege een intensiever gebruik. In dit soort bijzondere woonvormen is de zorgorganisatie de partij die het idee van de bijzonder woonvorm sociaal gezien gestalte geeft. Bijzondere woonvormen die afhankelijk zijn van de inzet van bewoners vragen meer inzet van Woontij. We zien echter dat er in Den Helder weinig nieuwe ontwikkelingen zijn geweest. Terwijl bijzondere woonvormen daar juist een speerpunt zijn voor Woontij en dit ook de focus voor de visitatie was.

Alles overziend waarderen we de prestaties met 'naar behoren'. Op Texel heeft Woontij tijdens de visitatieperiode met De Tuunen laten zien hoe ze zich inzet voor een inclusieve wijk. In Den Helder zien we nog weinig nieuwe ontwikkelingen in de realisatie van de ambitie. Deels is dat verklaarbaar door de afstandelijke relatie met de gemeente en deels door de focus die de laatste jaren heeft gelegen op de doorontwikkeling van de interne organisatie. Er zijn wel plannen gemaakt, maar die zijn in de visitatieperiode nog niet uitgevoerd.

### 6. Aanbevelingen naar aanleiding van de leervraag

De leervraag van Woontij tijdens de visitatie was: Op welke wijze kunnen we invulling geven aan het streven naar inclusieve wooncomplexen volgens de uitgangspunten van Samen Wonen naar Wens?

De belanghebbenden hebben daar de volgende opmerkingen over gemaakt.

- Veranker de doelstellingen in de organisatie en blijf aandacht schenken aan de inclusiviteit en duurzaamheid (energiearmoede). Bij bijzondere woonvormen is er extra persoonlijke aandacht nodig van de corporatie als faciliteiten, zoals de lift, uitvallen.
- Denk op meer momenten aan de mogelijkheid om bijzondere woonvormen te realiseren. Kan bijvoorbeeld ook de huisvesting op de campus meer inclusief zijn?
- Een bijzondere woonvorm kan slagen als er vertrouwen is tussen de bewoners. Ook zullen er woonregels nodig zijn.
- Stabiliteit is belangrijk voor de mensen die aangewezen zijn op bijzondere woonvormen. Ze willen er lang kunnen blijven wonen.
- Blijf de bewoners erbij betrekken. Het is nodig dat mensen bewust kiezen voor een woonomgeving waarin gekozen is voor inclusiviteit. Dat kan op gespannen voet staan met het hebben/krijgen van huisvesting.
- Vergrijzing blijft aandacht vragen. Realiseer huisvesting door zorgcomponenten toe te voegen of samen te werken met een zorgpartij. Denk aan alternatieve vormen zoals knarrenhof, polderhof. Daarbij kan de vraag worden gesteld of senioren bij elkaar of juist verspreid willen en kunnen wonen, en die is niet eenduidig te beantwoorden.
- Sluit je nog meer aan bij andere partijen zoals bij het netwerk dat zich richt op positieve gezondheid e.d.
- Blijf zorginstellingen betrekken bij de plannen, ook om inclusiviteit te vergroten en waarborgen.
- Woontij kan meer huisvesting realiseren voor mensen met een lichamelijk beperking.

Woontij zelf geeft aan dat ze huurders meer en vaker wil betrekken, en meer inzicht wil krijgen in de behoeften van bewoners en woningzoekenden. Ook wil ze meer zichtbaar zijn in buurten. Ze vindt het nodig om beter te bepalen hoe de verantwoordelijkheid verdeeld moet zijn voor het slagen van inclusieve woonvormen.

### Conclusies en reflectie visitatiecommissie

Woontij heeft in de visitatieperiode prestaties geleverd die aansluiten bij de lokale opgaven. Op Texel zijn 201 woningen gerealiseerd en 100 woningen verduurzaamd. Ze heeft relatief veel bijzondere woonvormen, in Den Helder worden die goed onderhouden en op aanvraag van een zorgorganisatie of bewonersgroep nieuw ontwikkeld. In de visitatieperiode zijn in Den Helder geen nieuwe initiatieven ontwikkeld. Op Texel is met name de ontwikkeling van De Tuunen als inclusieve wijk een prestatie van formaat.

Woontij richt zich sterk op het realiseren van maatschappelijke waarde: de prestaties zijn geleverd ondanks de aandacht die is uitgegaan naar de doorontwikkeling van de interne organisatie. En als regels in de weg staan, zoekt ze naar alternatieve mogelijkheden.

Op Texel is Woontij van grote maatschappelijke waarde. In Den Helder is dat minder zichtbaar omdat het bezit relatief beperkt is en meer versnipperd.

We beoordelen de maatschappelijke waarde van Woontij als 'naar behoren', de geleverde resultaten staan in verhouding tot de maatschappelijk opgaven en er wordt ingespeeld op concrete vragen van organisaties.

### Aandachtspunten

- Kom naar buiten met wat je hebt en doet: laat de plannen en resultaten zien.
- Maak expliciet wat de profilering en de plannen in Den Helder zijn en werk eraan.
- Communiceer meer en vaker met huurders en partners.
- Begin op tijd met verduurzaming, wacht niet totdat de plannen 100% helder zijn, en communiceer wat je al gedaan hebt.





## ▶ 6 Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie?

In dit hoofdstuk is de invloed van huurders, huurdersorganisaties en andere belanghebbenden beschreven.

### **Invloed op beleid en handelen**

#### Huurders

De huurdersvereniging uit Den Helder (BVN) waardeert haar invloed op het beleid en handelen als 'voor verbetering vatbaar'. Ze kan deels invloed uitoefenen door te reageren op adviesverzoeken van Woontij, ook al krijgt ze daarin niet altijd gelijk.

De huurdersvereniging van Texel (BVT) en de huurders van De Tuunen waarderen hun invloed op het beleid en handelen als 'naar behoren'. Ze zien wel een paar verbeterpunten. De communicatie vanuit Woontij kan duidelijker: nee is ook een antwoord voor een individuele bewoner.

#### Gemeenten

De gemeente Texel ervaart haar invloed op het beleid en handelen van Woontij als 'zeer goed'. Ze geeft aan regelmatig overleg te hebben en goed met elkaar in gesprek te zijn over de huisvestingsvraagstukken op Texel.

De gemeente Den Helder ervaart haar invloed op het beleid en handelen van Woontij als 'voor verbetering vatbaar'. Ze steekt hierbij ook de hand in eigen boezem, wegens veelvuldige wisselingen op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau bij de gemeente. Gezien o.a. de verduurzamingsopgaven voor de komende jaren is zij van mening dat er meer samenwerking nodig is en dat de afstand tussen Woontij en de gemeente verkleind dient te worden.

#### Andere belanghebbenden

Het merendeel van de overige belanghebbenden ervaart de invloed op het beleid en handelen als 'naar behoren'. Ze vinden dat ze door Woontij goed betrokken worden bij initiatieven en dat Woontij met goede oplossingen komt voor aanwezige vraagstukken.

### **Manier waarop corporatie zich verantwoordt en open staat voor feedback en input**

#### Huurders

De meeste huurders ervaren de manier waarop Woontij zich verantwoordt en openstaat voor feedback als 'zeer goed'; één huurder waardeert het 'naar behoren'. Volgens hen staat Woontij open voor feedback en doet ook wat met de feedback.

#### Gemeenten

De gemeente Texel ervaart de manier waarop Woontij zich verantwoordt en openstaat voor feedback als 'zeer goed'. De gemeente Den Helder ervaart dit als 'naar behoren'. Ze zou graag eerder betrokken willen worden door Woontij en haar input kunnen geven.

#### Andere belanghebbenden

De overige belanghebbenden ervaren de manier waarop Woontij zich verantwoordt en openstaat voor feedback en input als 'naar behoren' en een paar als 'zeer goed'. Velen ervaren een open houding van Woontij en het gevoel dat ze voor iemand klaar staat.

### **Waardering van de samenwerking**

#### Huurders

De huurdersvereniging van Den Helder (BVN) waardeert de samenwerking als 'voor verbetering vatbaar'. Zij ervaart de communicatie met Woontij vaak als eenzijdig omdat ze steeds moet rappelleren op de door haar gestelde vragen. Ook hoort ze van bewoners dat buiten de kantooruren het ingehuurd callcenter de klachten niet goed oplost. Ander verbeterpunt volgens BVN is dat Woontij betere informatie kan geven over de status van in behandeling genomen klachten. Ze geeft ook aan dat de huurders van Den Helder zich vaak achtergesteld voelen bij Texel.

De huurdersvereniging van Texel (BVT) waardeert de samenwerking als 'naar behoren'. Ze wordt goed geïnformeerd door Woontij. Wel geeft de BVT aan dat zij na corona Woontij weer moest herinneren om het door haar geïnitieerde inlooppreekuur opnieuw in te stellen.

De aanwezige huurder van een bijzondere woonvorm geeft aan de samenwerking als 'zeer goed' te ervaren, wel met wat afstand maar altijd goede uitleg bij vragen van hun kant.

#### Gemeenten

De gemeente Den Helder waardeert de samenwerking als 'voor verbetering vatbaar'. Er liggen vele opgaves met name op verduurzaming en energiearmoede. Het is belangrijk om de banden weer aan te halen, in Den Helder meer de krachten en verschillende expertises te bundelen en samen te gaan werken om de verschillende vraagstukken in de verschillende wijken aan te pakken. De gemeente Texel ervaart de samenwerking als 'naar behoren'. Zij ziet dat er steeds vaker overleg is met Woontij over de voortgang van projecten en vindt dat prettig. De lijnen zijn kort. Bij het project De Tuunen vond ze de samenwerking zeer goed ondanks het hobbelige pionieren.

#### Andere belanghebbenden

Het merendeel van de overige belanghebbende waardeert de samenwerking bij voldoende passende woningen als 'naar behoren'. Wel wordt er door een belanghebbende opgemerkt dat Woontij bij problemen proactiever en eerder kan communiceren, zodat anderen ook kunnen meedenken en acteren. Ook wordt opgemerkt dat Woontij zakelijker kan zijn in relaties. Een andere belanghebbende geeft aan dat Woontij bij het bouwen van bijzondere complexen als De Tuunen ook gefocust moet zijn op het ontwikkelen van de leefomgeving met alle betrokken partners uit het sociale domein.

Op verduurzaming ervaart een belanghebbende de samenwerking als zeer goed in de Fix-brigade. Een andere belanghebbende zegt dat de samenwerking in Den Helder op verduurzaming beperkt is en voor verbetering vatbaar.

Het merendeel van de overige belanghebbenden waardeert de samenwerking bij bijzondere woonvormen als 'zeer goed'. Ze geven aan dat er veel onderling vertrouwen is waarin bijna alles bespreekbaar is en Woontij goed meedenkt met de ander.

#### Woontij

Bij voldoende passende woningen waardeert Woontij de samenwerking als 'voor verbetering vatbaar'. Woontij had beter focus kunnen houden, zeker gezien het personeelsverloop. Ze had duidelijker keuzes moeten maken. Ten aanzien van De Tuunen ervaart Woontij de samenwerking als 'naar behoren'. De lijntjes met de gemeente en andere partijen waren zeer kort.

Woontij ervaart de samenwerking op verduurzaming in de Fix-brigade op Texel als 'naar behoren'.

Met de gemeente Texel ervaart Woontij de samenwerking op verduurzaming als zeer goed en met de gemeente Den Helder is die voor verbetering vatbaar. Woontij gaat in 2023 twee pilotprojecten verduurzaming starten, een op Texel en een in Den Helder. Zij wil ook graag betrokken worden, door de gemeente, bij het warmtenet in De Schooten.

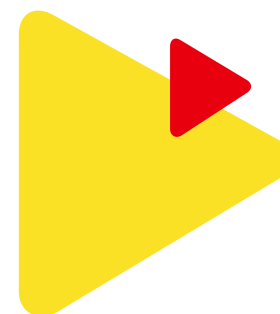
Bij de realisatie van bijzondere woonvormen waardeert Woontij de samenwerking als 'zeer goed'.

#### Conclusies en reflectie visitatiecommissie

De visitatiecommissie ziet dat Woontij op Texel met de gemeente en andere belanghebbenden zeer goed samenwerkt en meedenkt om te kijken hoe projecten en vragen kunnen worden gerealiseerd: de flexwoningen in De Tuunen en het betrekken van Novalis hoeve en Tante Jans daarbij. Maar ook als nieuwbouw niet kan voor Stichting DownTown, een verbouwing kan wel. Woontij staat open voor vragen en als het een vraag is die ze vindt passen gaat ze er helemaal voor.

De afstand tot de gemeente Den Helder is te groot, hier kan Woontij zelf niet alles aan doen omdat 'it takes two to tango'. De samenwerking gaat moeizamer o.a. vanwege personeelwisselingen bij de gemeente en het feit dat de Woningstichting met ca. 10.000 woningen het eerste aanspreekpunt is voor de volkshuisvesting in Den Helder. De visitatiecommissie ziet ook dat de communicatie met de huurders(vereniging) in Den Helder beter en zorgvuldiger kan. Ook ziet zij dat in Den Helder met zorgorganisaties op dezelfde creatieve manier wordt samengewerkt en gezocht naar oplossingen als op Texel.

Het oordeel van de visitatiecommissie op maatschappelijke verankering is daarmee voor Texel 'zeer goed' en voor Den Helder 'voor verbetering vatbaar'. Het totaaloordeel op maatschappelijke verankering wordt daarmee 'naar behoren'.





## ▶ 7 Besturing: hoe doet de corporatie het?

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

### **Manier waarop de besturing het behalen van de strategische doelen ondersteunt**

In 'Wonen naar wens, visie 2025' is de strategische koers van Woontij voor de periode 2018-2025 vastgelegd. Een omgevingsanalyse, SWOT-analyse en strategische discussie met belanghebbenden hebben daarin geleid naar drie strategische hoofdlijnen: *Lokaal maatwerk*, *Voldoende woningen* en *Verduurzaming*. Deze zijn vertaald naar de volgende concrete lange termijn doelstellingen.

- Lokaal maatwerk: met tenminste 80% van onze strategische partners wordt de samenwerking vastgelegd in een convenant.
- Voldoende woningen: de gemiddelde wachttijd van woningzoekenden is maximaal 2 jaar.
- Verduurzaming: de gemiddelde CO2-uitstoot per woning is < 2.000 kg in 2025.

De strategische doelen zijn weliswaar concreet, maar zodanig op hoofdlijn benoemd, dat Woontij de behoefte had aan een nadere invulling om adequaat te kunnen sturen op de realisatie van de opgaven. In 2020 heeft Woontij verdiepende plannen opgesteld om invulling te geven aan de strategische hoofdlijn *Voldoende woningen*. In de rapportages 'Texel, een huis voor iedereen' (Texel) en 'Samen wonen naar wens' (Den Helder) zijn de keuzes voor de te realiseren aantallen en typen woningen vastgelegd.

De strategische doelen worden jaarlijks doorvertaald in de begroting, waarin de projecten en activiteiten voor het betreffende jaar worden weergegeven en ook een financiële vertaling krijgen. Gedurende het lopende jaar is een tweetal managementrapportages opgesteld met daarin een tussenstand van de doelen en begroting en daar waar nodig/wenselijk bijsturingacties. Voorts zijn er ca. tweemaandelijks 'Mededelingen directeur'. De directeur-bestuurder doet daarin uitgebreid verslag van ontwikkelingen in de afgelopen maanden, zowel op strategisch als meer tactisch en operationeel niveau.

Gedurende de visitatieperiode is Woontij enkele malen geconfronteerd met (onverwachte) tegenvallers in de realisatie van projecten, zowel wat betreft de financiën als de planning van de realisatie. De sturing op projecten bleek te impliciet en te veel persoonsafhankelijk.

Mede naar aanleiding hiervan heeft Woontij de besturing de laatste jaren verder aangescherpt en vormgegeven.

- In 2022 is intern een tussenbalans opgemaakt van de strategische koers. Op basis daarvan zijn de doelen richting 2025 herijkt, bijgesteld naar aanleiding van de actualiteit en opnieuw geconcretiseerd. Ook is daar waar zinvol een vooruitblik richting 2030 en verder toegevoegd.
- Een samenhangend duurzaamheidsplan was de afgelopen jaren nog niet opgesteld, maar is momenteel in de maak. En er is de intentie om in 2023 een Strategisch Voorraadbeleidsplan op te stellen, gebaseerd op een actueel woningmarkt onderzoek.
- De besturing van de individuele investeringsprojecten in met name nieuwbouw heeft steeds meer vorm gekregen door middel van fasedocumenten. Daardoor is er nu eerder en beter zicht op de ontwikkeling en voortgang van de projecten en worden de daarmee gepaard gaande financiële en operationele risico's expliciet inzichtelijk gemaakt.
- Eind 2022 is een dashboard op 1 A4 in gebruik genomen, waarin de belangrijkste doelen en kengetallen cumulatief op maandbasis kunnen worden gevolgd.

Bestuur en RvC ervaren meer comfort door deze aanpassingen in de besturing.

### **Conclusies en reflectie visitatiecommissie**

Het geheel overziend stellen we vast dat Woontij aan de ene kant goed in staat is om samen met haar omgeving lange termijn strategische speerpunten en doelen op hoofdlijn te formuleren en die ook vast te houden. Aan de andere kant laten de strategische doelen veel ruimte die Woontij benut om flexibel in te spelen op de praktische mogelijkheden die zich aandienen om de doelstellingen te realiseren. Als het tussenliggende niveau van het facetbeleid op het gebied van bijvoorbeeld strategisch voorraadbeleid, huurbeleid en duurzaamheidsbeleid verder wordt geconcretiseerd, kan de afweging en prioritering van projecten en alternatieven beter worden gemaakt. Dat zal de organisatie meer houvast geven bij de concretisering en realisatie van de strategische doelen en de externe belanghebbenden meer duidelijkheid over het beleid geven. In het gesprek met bestuur en RvC van Woontij hebben we ervaren dat deze ontwikkeling ook wordt onderkend en dat er stappen zijn gezet om de besturing hierop aan te passen.

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



Dit hoofdstuk richt zich op randvoorwaarden voor maatschappelijk presteren (financieel en organisatorisch).

### **Organisatiecapaciteit**

Woontij is een relatief kleine corporatie die beschikt over een beperkte personele organisatie in relatie tot de omvang van de maatschappelijke opgaven en haar ambities. In 2019 constateerde de organisatie dat de benodigde kennis en capaciteit om invulling te geven aan de opgaven op het gebied van verduurzaming en nieuwbouw kwantitatief en kwalitatief niet voldoende was. Daarbij was de vrees dat het voor Woontij als corporatie op het eiland Texel (nog) lastiger zou zijn om vast personeel aan zich te binden, omdat niet iedereen zich op het eiland kan en wil vestigen. In het verleden heeft Woontij dit in eerste instantie opgelost door de tijdelijke inhuur van externe specialisten onder meer op het gebied van projectontwikkeling en -begeleiding. Zij heeft daarbij echter ervaren dat ook de aansturing van deze externen meer interne capaciteit en een professioneler opdrachtgeverschap vroeg dan ze kon leveren.

Mede naar aanleiding van ongeveer tegelijkertijd ontstane problemen bij de realisatie van twee nieuwbouwprojecten heeft Woontij besloten een andere weg te kiezen. Dit is in 2020 en daarna planmatig aangepakt. Allereerst is de eigen organisatie geanalyseerd. Er zijn maatregelen genomen om het conceptueel en strategisch vermogen uit te breiden en de afdeling vastgoed te versterken. Daarnaast is een cultuurprogramma voor de hele organisatie gestart. Vervolgens is onderzocht of verdergaande samenwerking met andere woningcorporaties een oplossing zou zijn, met name op het gebied van projectontwikkeling. Na een intensieve verkenning is ervoor gekozen om het gesprek aan te gaan met enkele potentiële samenwerkingspartijen. Met de zelfstandige projectontwikkelingsorganisatie gelieerd aan Woningstichting Den Helder is een pilotproject gestart vooruitlopend op een mogelijk structurele samenwerking. De samenwerking tijdens de pilot is geëvalueerd en leidde tot de conclusie dat de organisaties te veel van elkaar verschillen om succesvol samen te werken. Daarop heeft Woontij besloten om haar eigen organisatie kwantitatief en kwalitatief verder uit te breiden, zodat ze daarmee voldoende toegerust is om de opgaven voor de komende jaren aan te kunnen (sturen).

In de afgelopen twee jaar heeft Woontij veel nieuwe medewerkers met voldoende kennis, ervaring en capaciteiten aan zich weten te binden, zowel op managementniveau als op specialistische gebieden zoals vastgoedontwikkeling en duurzaamheid. Woontij heeft zich ook anderszins aangepast: enerzijds door

haar kantoorfaciliteit in Den Helder te vergroten en anderzijds door in te spelen op het normaliseren van parttime thuis en online werken (een van de effecten van de Corona-crisis). Naast het 'nieuwe elan' door de instroom van de nieuwe collega's is er ook een gezamenlijk cultuur- en coachingsprogramma met alle medewerkers doorlopen om persoonlijke vaardigheden verder te ontwikkelen. Aandachtspunt hierbij is dat veel historische kennis en ervaring van Woontij nog 'in de hoofden' van een beperkt aantal medewerkers beschikbaar is. Het delen van die kennis en ervaring is een uitdaging voor de komende periode.

Op het gebied van bedrijfsvoeringsfuncties (zoals HRM, Control en ICT) heeft Woontij een samenwerking met een viertal kleinere corporaties in de Kop van Noord-Holland. Deze samenwerking wordt benut voor de uitwisseling van kennis en ervaring. Op incidentele basis worden projecten samen aangepakt.

### **Inzet financiële middelen**

Als het gaat om haar financiële vermogen is Woontij een gezonde corporatie. Woontij voldoet ruimschoots aan de normen van de Aw en het WSW. Voor de ICR, de meest kritische norm in het kader van de bouwopgave, hanteert Woontij een interne norm die 10 % boven de WSW-norm ligt. Daarnaast wordt extra investeringsruimte gerealiseerd door een structureel verkoopprogramma van woningen. Hiermee wordt ook een toegankelijke koopmarkt voor huurders en andere bewoners van Texel gestimuleerd. De markt van koopwoningen op Texel is voor hen anders zeer lastig te betreden.

De huidige geplande nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten zijn ingerekend in de meerjaren-begrotingen. Daaruit blijkt duidelijk dat Woontij ook richting 2030 nog niet tegen de grenzen van haar financiële mogelijkheden zal aanlopen. Zij ziet bovendien nog voldoende mogelijkheden om voor die tijd tot bijsturing te komen. Door middel van scenario-analyses wordt de ontwikkeling van de ratio's naar de toekomst toe geanalyseerd. Een element dat richting de toekomst wel bijzondere aandacht vraagt is de relatief grote voorraad flexwoningen die Woontij de afgelopen tijd heeft gerealiseerd en mogelijk nog wil gaan realiseren. Niet alleen levert dit kortere afschrijvingstermijnen op, ook moet op onvoorspelbare herplaatsingskosten en restwaarden worden gerekend. Woontij wil voor de komende projecten waar mogelijk inzetten op conceptueel bouwen. Daarmee kunnen tegen beperktere investeringskosten permanente woningen worden gerealiseerd,



### Conclusies en reflectie visitatiecommissie

Woontij is een relatief kleine corporatie, met de bijbehorende organisatorische en financiële grenzen. In de visitatieperiode is Woontij door het aanpakken van grote en complexe nieuwbouwprojecten vooral tegen de organisatorische grenzen aangelopen. Daar is door bestuur en RvC op gereageerd waardoor er bijgestuurd kon worden. Na een ingezette weg om tot een structurele samenwerking met een vastgoedpartij te komen, heeft Woontij na evaluatie van dat traject besloten om de aansturing van vastgoedprojecten weer in eigen hand te nemen, en de eigen organisatie verder uit te breiden en professionaliseren. Met de instroom van de nieuwe medewerkers lijkt zij voldoende toegerust om de opgaven te realiseren die voor de komende jaren voorliggen.

Met de geplande projecten in de komende jaren komt Woontij (nog) niet aan haar financiële grenzen.

Voor de langere termijn ziet Woontij voldoende mogelijkheden om zo nodig daarop bij te sturen. Onder meer door scenario-analyses wordt dit door Woontij bewaakt.



## ► 9 Verantwoording visitatie

### Wie gesproken

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

Extern	Naam	Organisatie	Functie	Intern	Naam	Functie
	Hennie Hilgers	Bewonersvereniging Texel	voorzitter		Pedro Sayers	voorzitter RvC
	Tineke Kooiman	Bewonersvereniging Texel	secretaris		Astrid Lof	lid RvC
	Aris van Zeijlen	Bewonersvereniging Texel	penningmeester		Natanja Koster	lid RvC
	Joke van Beveren	Bewonersvereniging Nieuwediep	voorzitter		Herman Ridderinkhof	lid RvC
	Remco van de Belt	Gemeente Texel	wethouder		Iris Barhorst	lid RvC
	Eveline Lindenbergh	Gemeente Texel	voorheen: beleidsmedewerker Wonen		Jan van Andel	bestuurder
	Petra Bais	Gemeente Den Helder	wethouder		Esther Scholten	manager Bedrijfsvoering en Wonen
	Thomas Blonk	Gemeente Den Helder	beleidsadviseur wonen		Barteline Smit	manager Vastgoed en Projecten
	Kathy Boomstra	Gemeente Den Helder	beleidsadviseur verduurzaming		Jeroen Dekker	financial controller
	Jord Kuiken	Texel Energie	adviseur duurzaamheid		Jurian Roelofs	projectmanager Vastgoed
	Robbert Waltmann	Woningstichting Den Helder	directeur		Hans Mostert	vastgoedbeheerder
	Katrijn van der Vlerk	Omring	locatiemanager Gollards		Christine Groen	projectmanager Wonen
	Marcel Rosendaal	Omring	directeur Omring Vastgoed		Nick Ran	ICT coördinator, voorheen woonconsulent
	Hennie Huisman	Texels Ondernemersplatform (TOP)	manager TOP & Directeur Stichting Welzijn		Erik Jansen	opzichter
	Arjan Oosterhuis	Rabo Smartbuilds	manager		Sandra Schuin	bestuurssecretaris
	Simone Grömminger	Texel Academy	strategisch adviseur		Diana Heijer	bewonersconsulent vastgoed
	Joost Heerschop	Novalishoeve	coördinator		Nathalie Smit	office-assistant
	Denise Koopman	Novalishoeve	teamleider ambulante zorg		Nico van Egmond	buurtconciërge
	Mary-Ann Gallée	Buurtvereniging De Tuunen	voorzitter		Harriëtte Tigchelaar	financiële administratie en salarisadministratie
	Tineke Jongeneel	Buurtvereniging De Tuunen	lid		Caroline Verschoor	medewerker klantenservice, reparatieverzoeken etc
	Maarten Dijkse	Buurtvereniging De Tuunen	lid			
	Cees Kooij	Buurtvereniging De Tuunen	betrokken bij het oprichten van de buurtvereniging			
	Sjef Staps	Louis Bolk Instituut	senior onderzoeker Gezonde Leefomgeving			
	Denny Vlaming	Down Town	bewonersbegeleider			
	Sylvia Duijnker	Down Town	secretaris stichting en ouder			
	anoniem	Woonleefgemeenschap Rietschooten	bestuursfunctie in De Rietschoten en algemeen bestuurslid BVN			
	Minja Lont	Philadelphia	Bewonersbegeleider			
	Kees Goed	Esdege Reigersdaal	Pura Vida manager De Zeemeeuw			



### **Wat gelezen**

Bij een gefocuste scope van de visitatie hoort ook een selectie van documenten.

We hebben ter beschikking gehad de algemene documenten zoals ondernemingsplannen, jaarverslagen, prestatieafspraken en woonvisies, verslagen van het bestuurlijk overleg in de gemeenten (voor zover aanwezig), verslagen van het overleg met de bewonersverenigingen en met de OR, begrotingen, matrix risicomanagement, rapportages MT, mededelingen van de directeur aan MT en RvC, Woontijdingen, Strategische personeelsplanning, Aedes-benchmark, oordelen Aw en WSW, RvC- verslagen en zelfevaluaties.

Daarnaast documenten per opgave over de ambities, voortgang en prestaties, netwerken, overleggen met belanghebbenden, en documenten voor investeringsbeslissingen, voor zover aanwezig.

### **Onafhankelijkheidsverklaring**

Zowel Pentascope als de visitatoren voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van SVWN. De verklaringen zijn opgenomen in het projectdossier.



## ► 10 Bestuurlijke reactie Woontij op visitatierapport 2018-2022

### Opdracht

In het voorjaar van 2023 is Woontij door Pentascope gevisiteerd, waarbij de maatschappelijke prestaties van Woontij zijn beoordeeld. De visitatiecommissie heeft hiervoor gesprekken gevoerd, een dialoog met belanghebbenden georganiseerd en veel schriftelijke informatie doorgenomen. In het eindrapport zijn de bevindingen samengevat in oordelen en adviezen. Om organisatorische redenen heeft Woontij de visitatie 1 jaar uitgesteld. Het voordeel hiervan is dat Methodiek 7.0 kon worden toegepast. Het accent hiervan ligt op het perspectief van de huurder, het leren en verantwoorden van de visitatie én het samenwerken en netwerken. Daarnaast wordt er bij methodiek 7.0 meer focus gelegd op de dialoog en een open blik-benadering.

### Beoordeling

De maatschappelijke waarde van Woontij wordt als 'naar behoren' beschouwd, de geleverde resultaten staan in verhouding tot de maatschappelijk opgaven en er wordt ingespeeld op concrete vragen van organisaties.

Het oordeel op maatschappelijke verankering is voor Texel 'zeer goed' en voor Den Helder 'voor verbetering vatbaar'. Het totaaloordeel op maatschappelijke verankering wordt daarmee 'naar behoren'.

Met de instroom van de nieuwe medewerkers lijkt Woontij voldoende toegerust om de opgaven te realiseren die de komende jaren voorliggen. Met de geplande projecten in de komende jaren komt Woontij (nog) niet aan haar financiële grenzen. Voor de langere termijn ziet Woontij voldoende mogelijkheden om zo nodig daarop bij te sturen. Onder meer door scenario-analyses wordt dit door Woontij bewaakt.

### Aanbevelingen

De belangrijkste aanbevelingen zijn:

- Ga vooral door met het toevoegen van maatschappelijk waarde, ook nu er meer goed onderbouwde plannen worden gemaakt.
- Zoek meer balans tussen meteen en flexibel oplossen en strategisch denken (zoals bijvoorbeeld over duurzaamheid) zonder dat alles in te veel uitgewerkte plannen wordt vastgelegd. Ontwikkel heldere, niet 'te' ruime kaders waarbinnen je vraaggestuurd kunt werken en waaraan de oplossingen moeten voldoen.
- Werk het strategisch vastgoedbeleid inclusief verduurzaming uit.
- Werk aan de profilering van Woontij in Den Helder zodat partijen beter weten wat ze kunnen verwachten.
- Ontwikkel plannen samen met belanghebbenden. Communiceer actief en voortdurend over strategie, concrete plannen en resultaten.

### Tenslotte

De Raad van Commissarissen en Directeur-bestuurder herkennen in het visitatierapport in grote lijnen de koers en prestaties van Woontij. De resultaten stemmen ons in belangrijke mate tot tevredenheid. Het oordeel dat onze maatschappelijke verankering voor Den Helder voor verbetering vatbaar is vinden we teleurstellend. Juist in Den Helder zet Woontij zich al jarenlang naar tevredenheid in om de woonvraag in te vullen van diverse doelgroepen en (zorg)organisaties. Overall wordt het beeld bevestigd dat Woontij op de goede weg is en laat zien waar uitdagingen en kansen liggen voor de toekomst. Vooral de gesprekken en dialogen met externe en interne belanghebbenden hebben we als zeer waardevol ervaren. Het belang van onze kernwaarden *dichtbij, verbonden en betrouwbaar* werd hierbij nadrukkelijk gehoord en gevoeld. De maatschappelijke visitatie draagt bij aan onze bewustwording en optimalisatie van maatschappelijk presteren. De aanbevelingen zullen we hierbij zeker ter harte nemen. We kijken terug op een goed verlopen visitatietraject. Wij bedanken de leden van de visitatie-commissie, Germa Reivers (voorzitter), Theo Dijt en Adriaan de Man voor hun inzet, enthousiasme en betrokkenheid.

Ook bedanken we externe belanghebbenden, commissarissen en medewerkers voor de tijd die zij hebben vrijgemaakt om met de commissie over onze maatschappelijke prestaties in gesprek te gaan. De prettige, kritische en constructieve manier waarop zij hebben meegewerkt aan deze visitatie draagt er aan bij dat we ernaar uitkijken de samenwerking voort te zetten.

