

## Wonen naar wens

Strategie Stichting Woontij, Visie 2025

Maart 2018

## Inhoud

1. Voorwoord	3
2. Samenvatting	4
3. Wonen naar wens	5
4. Trends en ontwikkelingen	7
5. Onze ambities en doelen	10
Bijlagen	
1 Samenvatting visie-workshop	14
2 SWOT-analyse Woontij	15
3 Strategische partners	16
4 Hoofdlijnen sturingskader	17

## 1. Voorwoord

Stichting Woontij is in het najaar van 2017 gestart met de herijking van de strategie. Doel hiervan is om de strategische koers voor de komende jaren te bepalen die bijdraagt aan de positionering van Woontij en kaders geeft voor toekomstige ontwikkelingen.

In een visieworkshop met interne en externe belanghebbenden is gesproken over het verleden van Woontij, haar huidige situatie en de verwachtingen voor de toekomst. Met ruimte voor zowel positieve als negatieve sentimenten is een breed en veelzijdig beeld geschetst dat voldoende bouwstenen oplevert voor een Visie 2025. De samenvatting van de workshop is weergegeven in bijlage 1.

Tijdens de visieworkshop zijn drie strategische hoofdlijnen vastgesteld waarop Woontij zich de komende jaren gaat richten. In dit document zijn deze hoofdlijnen verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

*Wonen naar wens, visie 2025* is een voortzetting van de koers die Woontij heeft gevolgd in de periode 2015-2017, zoals is vastgelegd in het strategiedocument *Vooruit naar de basis*.

Iedereen die heeft bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie ben ik zeer erkentelijk. Met veel voldoening kijk ik terug naar de visieworkshop op 13 november 2017 waar onder leiding van Dafir Kramer (DKSC) met een gevarieerd en gemotiveerd gezelschap van belangstellenden veel inspiratie is opgedaan. Uit hun grote betrokkenheid blijkt draagvlak en legitimiteit voor onze activiteiten.

De koers die Woontij de komende jaren gaat volgen staat omschreven in dit document. Het realiseren van wat is opgeschreven zal veel meer vragen dan een document en gaandeweg zullen nieuwe uitdagingen opdoemen waardoor we de koers misschien moeten bijstellen. De hoofdlijnen uit de strategie worden in jaarplannen verder geoperationaliseerd, terwijl er voldoende ruimte en vrijheid blijft om gaandeweg bij te leren en bij te sturen.

Maart 2018,

Jan van Andel  
Directeur-bestuurder

## 2. Samenvatting

In *Wonen naar wens, visie 2025* is de strategische koers van Woontij voor de periode 2018-2025 vastgelegd.

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**. Deze zijn als volgt vertaald naar concrete doelstellingen:

### 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot per woning is ≤ 2.000 kg in 2025.

### 3. Wonen naar wens

#### a. 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.

#### b. Onze missie

Woontij is een vraaggestuurde, maatschappelijk betrokken organisatie. De primaire doelstelling is passende en betaalbare huisvesting realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen<sup>1</sup>. 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.**

#### c. 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.

---

<sup>1</sup> 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,-).

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.

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

#### e. Onze sturingsprincipes

Woontij werkt proces-georiënteerd als één team Woontij. De procesmanagers en directeur-bestuurder vormen samen het managementteam. De directeur-bestuurder is eindverantwoordelijk en neemt beslissingen na consultatie van het managementteam. Een SWOT-analyse (zie bijlage 2) laat zien waar onze beperkingen en mogelijkheden liggen.

Woontij kiest ervoor om werkzaamheden, waarbij sprake is van veel klantcontacten, door eigen medewerkers te laten uitvoeren. Het betreft taken op het gebied van telefoon, verhuizingen, reparatieverzoeken, huurbetalingen etc. Zo willen we aan onze klanten (waarvan een steeds grotere groep kwetsbaar en zorgbehoevend is) goede, vertrouwde en betrouwbare dienstverlening bieden.

Verantwoordelijkheden zijn zo laag mogelijk in de organisatie gelegd. Een flexibele en klantgerichte werkwijze waarbij rekening wordt gehouden met individuele klantwensen en maatwerk vereist een dergelijke organisatie. Woontij is een 'doe'- in plaats van 'praat'-organisatie.

Bij onze werkwijze is positief leiderschap een voorwaarde van succes. Geen afrekencultuur, maar ook niet vrijblijvend. Ondernemend zijn is een must, dus medewerkers moeten risico's durven nemen binnen een lerende organisatie. Hiermee hopen we het beste uit onszelf naar boven te halen en de betrokkenheid en het verantwoordelijkheidsgevoel te bevorderen. Door goed samen te werken binnen één team Woontij nemen we samen de verantwoordelijkheid om de taken uit te voeren. Daarbij willen we optimaal gebruik maken van de aanwezige kennis en werken we aan een brede inzetbaarheid van de medewerkers. Kortom: Woontij kiest voor 'de kracht van elkaar'.

#### f. Sturingskader

Bij alles wat we doen houden we ons aan de kaders van wet- en regelgeving en aan de statuten en reglementen van Woontij. Binnen deze kaders realiseren we onze doelstellingen. De belangrijkste elementen van het sturingskader zijn vastgelegd in bijlage 4.

## 4. Trends en ontwikkelingen

### a. Sociaal

Wonen is een basisbehoefte. Binnen ons werkgebied is een aantal ontwikkelingen te zien, waaruit blijkt dat Woontij de komende jaren nog volop uitdagingen heeft om adequaat in te spelen op de veranderende vraag.

Uit de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland<sup>2</sup> blijkt dat, met name door gezinsverdunding, de komende jaren in Den Helder en op Texel nog behoefte is aan extra woningen. Na 2030 wordt door krimp van de bevolking in beide gemeenten een afname van de woningbehoefte verwacht. Voor Den Helder wordt een daling van het aantal huishoudens verwacht van 26.600 in 2017 naar 25.300 in 2040. Op Texel betreft het een daling van 6.300 naar 6.200. We zien hierbij vooral een afname van jongeren en gezinnen en een forse stijging van het aantal ouderen.

Ontwikkelingen in de zorg leiden er toe dat meer zorgbehoevenden langer (zelfstandig) thuis blijven wonen. De vraag naar (voor zorgverlening) geschikte woningen in een veilige woonomgeving neemt toe.

De klassieke verzorgingsstaat verandert langzaam maar zeker in een participatiesamenleving. Van iedereen die dat kan wordt gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor zijn of haar eigen leven en omgeving. *Zelfredzaamheid* en *samenredzaamheid* zijn daarbij sleutelbegrippen. Vooral kwetsbare mensen hebben moeite om deze ontwikkelingen te volgen. Vereenzaming en verwaarlozing zijn hierbij risicofactoren. Een wooncorporatie heeft, door toename van kwetsbare huurders, hiermee in de dagelijkse praktijk steeds meer te maken. Bij het ontwerp en beheer van woningen, woonvoorzieningen en woonomgeving dienen we hiermee rekening te houden.

### b. Technologisch

De bouwsector is van nature traditioneel, maar sinds de crisis op de woningmarkt in 2008 heeft innovatie meer aandacht gekregen. Duurzaamheidsdoelstellingen en de noodzaak om gasloze woningen te bouwen geven de innovatie een extra stimulans. Er ontstaan nieuwe bouwmethoden en door innovatie van installatietechniek behoort energieneutraal wonen tot de mogelijkheden en wordt ook betaalbaar. De ontwikkelingen op het gebied van ICT bieden steeds meer mogelijkheden voor slimme domotica-toepassingen, die met name interessant zijn voor zorgbehoevenden die langer zelfstandig thuis blijven wonen.

### c. Economisch

Het CPB<sup>3</sup> verwacht dat de komende jaren de economie gestaag herstelt (met onzekerheden vanwege ontwikkelingen als Brexit en aanhoudende terroristische

---

<sup>2</sup> Provincie Noord-Holland, Prognose 2017-2040, bevolking, huishoudens en woningbehoefte

<sup>3</sup> Centraal Planbureau, middellange termijnverkenning 2018-2021

dreiging). Men voorziet dat de wereldeconomie aantrekt en de arbeidsmarkt herstelt. In ons werkgebied (vooral op Texel) zien we de afgelopen jaren een flinke groei van het toerisme. De werkgelegenheid in deze sector blijft stijgen. In toenemende mate is er sprake van discrepantie tussen vraag en aanbod van geschikte woonruimte voor personeel van werkgevers op Texel. Dit wordt veroorzaakt door:

- Relatief bescheiden inkomens bij de bedrijven in de toeristische sector;
- Relatief hoge prijzen van koopwoningen op het eiland;
- Noodzaak van het wonen op Texel voor personeelsleden, omdat boottijden niet aansluiten bij werktijden;
- Bloeiende toeristische sector, waarbij bovendien sprake is van kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met groei van werkgelegenheid;
- Verschuiving van seizoenpieken naar drukke jaarrond, waardoor meer personeel behoefte heeft aan permanente woonruimte in plaats van alleen een caravan in de zomer;
- Vergrijzing van de Texelse bevolking, zodat steeds vaker personeel moet worden geworven aan 'de overkant';
- Oplopende wachttijden bij Woontij.

Deze ontwikkelingen leiden er toe dat het voor werkgevers op Texel, vanwege het huisvestingsprobleem van personeel, steeds lastiger wordt om nieuwe personeelsleden te werven. Dit wordt versterkt doordat landelijk de werkgelegenheid aantrekt, hetgeen gevolgen heeft voor de concurrentiepositie van Texelse bedrijven op de landelijke arbeidsmarkt. Dit is een bedreiging voor de dienstverlening in het eilandtoerisme en de economische ontwikkelingen.

Volgens het CBS (2015) werkt 38% van alle Nederlanders in de gemeente waar men tevens woont. Op Texel is dat maar liefst 79%. Daarmee wordt duidelijk hoe nauw wonen en werken op het eiland aan elkaar verbonden zijn. Voldoende geschikte woonruimte is daarom essentieel voor een goede invulling van vacatures. Wonen is meer dan elders belangrijk voor een goed draaiende economie en samenleving.

In Den Helder richt Woontij zich meer op bijzondere doelgroepen zoals ouderen, minder valide en mensen met woonbegeleiding of beperkingen. Economische ontwikkelingen hebben hier een gering effect op de vraag naar huurwoningen bij Woontij.

Een ander effect van economische ontwikkelingen en aantrekken van de (woning)bouwmarkt is dat de opdrachtenportefeuilles van aannemers overvol raken, prijzen stijgen en materialen schaars worden. Vanwege de lange doorlooptijd van projecten zal het nog jaren duren voordat er weer een 'gezond' evenwicht is op de bouwmarkt. De uitdaging om binnen aanvaardbare financiële randvoorwaarden nieuwe investeringen te doen wordt voor wooncorporaties hierdoor steeds groter.



## d. Politiek

2018 is het jaar van de Gemeenteraadsverkiezingen. Dit kan gevolgen hebben voor wijzigingen in het lokale woonbeleid. Echter, door de recent vastgestelde gemeentelijke woonvisies en gemaakte lokale prestatie-afspraken is de volkshuistingskoers voor de komende jaren lokaal geborgd. Grote verschuivingen zijn niet te verwachten.

## e. Ecologisch

Aedes heeft voor woningcorporaties de Routekaart CO2-neutraal 2050 ontwikkeld. Invullen biedt corporaties inzicht in de eigen langetermijnstrategie op weg naar CO2- neutrale woningen. Corporaties hebben in de Woonagenda 2017 – 2021 afspraken gemaakt over het verduurzamen van hun woningen, omdat dat een grote bijdrage levert aan verminderen van de CO2-uitstoot. Dit past in het Klimaatakkoord van Parijs waarin in 2015 is afgesproken de CO2- uitstoot wereldwijd richting 2050 drastisch te beperken. In 2021 hebben woningen van woningcorporaties gemiddeld label B en in 2050 zijn alle woningen CO2-neutraal. Corporaties hebben afgesproken dat zij in 2018 ieder een eigen plan van aanpak maken met als doel het realiseren van die CO2-neutraliteit in 2050.

## f. Wettelijk

De afgelopen jaren hebben wooncorporaties te maken gehad met ingrijpende wetswijzigingen, zoals de Woningwet, splitsing DAEB en niet-DAEB<sup>4</sup>, regels voor passend toewijzen etc. Woontij heeft organisatie, administratie en strategie hierop afgestemd. We hebben nog wel te maken met een nasleep van maatregelen zoals afstemming exploitatie de Potvis op regelgeving voor passend toewijzen en herontwikkeling en/of afstoting van voormalige commerciële projecten.

Andere regelgeving met veel impact voor onze organisatie zijn:

- AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming): heeft consequenties voor werkprocessen en beveiliging en aanwezigheid data in onze informatiesystemen.
- Warmtewet: doordat energie-systemen steeds meer worden geïntegreerd met woningen moeten we steeds vaker rekening houden met deze wet en de regels omtrent de EPV (Energie Prestatie Vergoeding).

---

<sup>4</sup> Diensten van Algemene Economisch Belang; DAEB = sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB = vrije sector huurwoningen, bedrijfstvastgoed en parkeerplaatsen.

## 5. Onze ambities en doelen

### a. 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**.

### b. Lokaal maatwerk

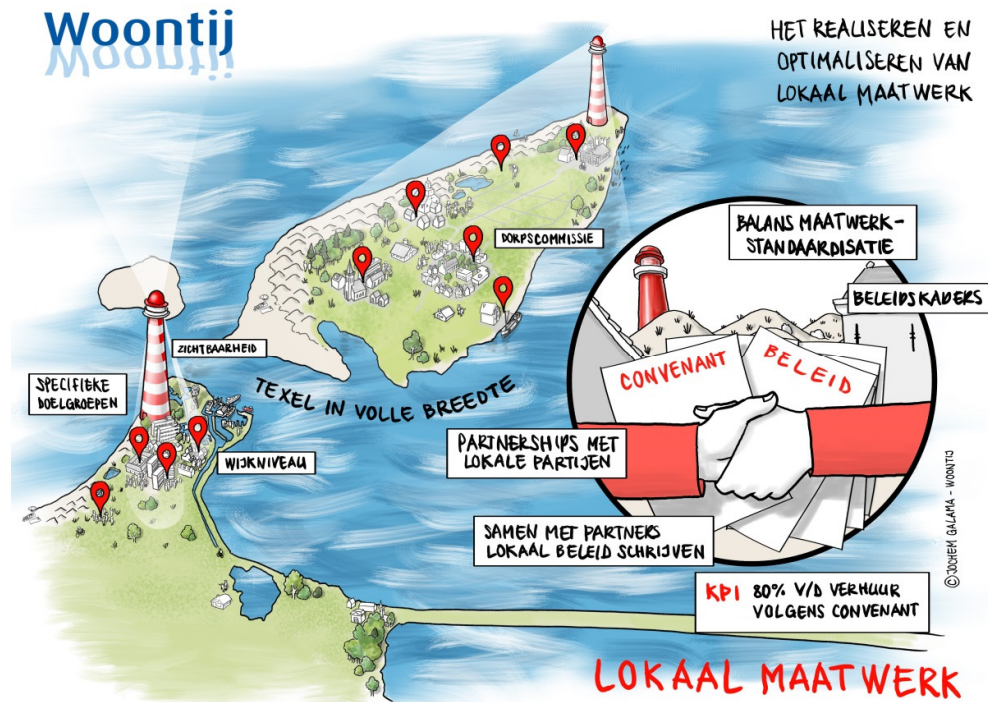
Lokaal maatwerk gaat over de manier waarop Woontij omgaat met haar krachtenveld en een sterke lokale binding waarborgt. Door lokaal maatwerk te bieden beoogt Woontij om vraaggestuurd te werken. Kwantiteit en kwaliteit van het woningaanbod sluiten daardoor goed aan bij de behoefte.

Lokaal maatwerk wordt nu geleverd door op gemeentelijk niveau prestatieafspraken 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 partners<sup>5</sup> 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.

---

<sup>5</sup> Zie bijlage 3



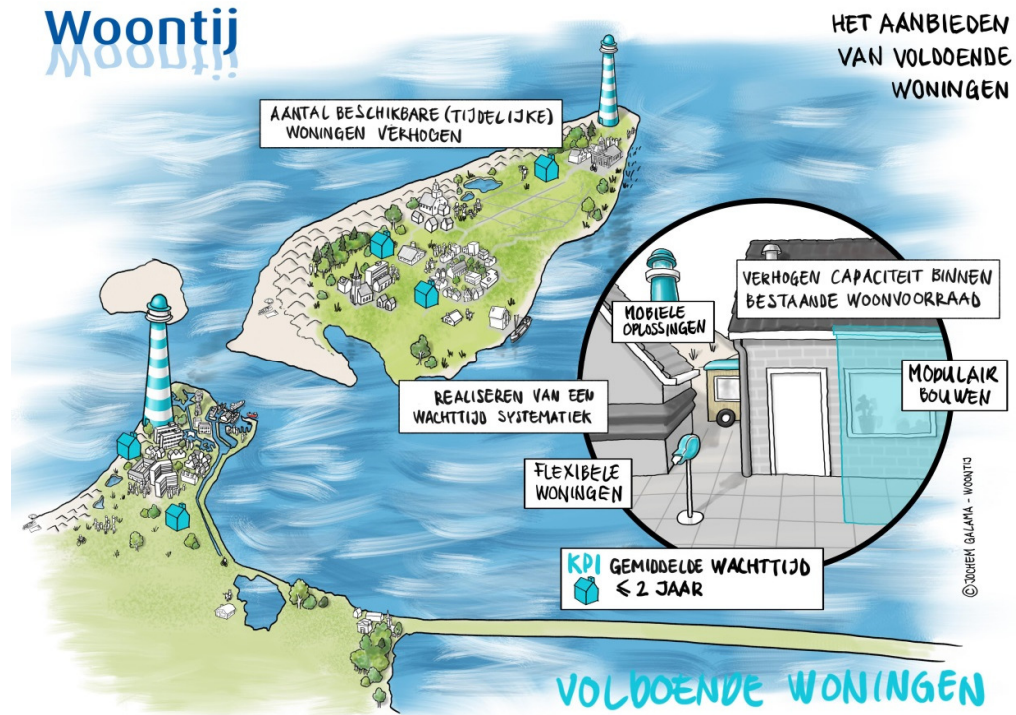
Met tenminste 80% van onze strategische partners sluiten we een convenant waarin de samenwerking is vastgelegd.

### c. 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 Buurtskap 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).
- Splitsing van woningen.
- Aanbieden van alternatief woonaanbod, zoals woonruimte in Den Helder.



**De gemiddelde wachttijd van woningzoekenden is maximaal 2 jaar.**

#### d. Verduurzaming

In 2017 was de gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot van onze woningen 2.626 KG per jaar. Landelijke doelstelling is om in 2050 een CO<sub>2</sub>-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 B<sup>6</sup>). 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 CO<sub>2</sub>-neutraal 2050* ontwikkeld. Uit de toepassing van deze routekaart voor ons woningbezit blijkt dat met een mix van maatregelen een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad kan worden gerealiseerd. Volgens de huidige inzichten en technische mogelijkheden hangt daaraan een prijskaartje van zo'n € 80 miljoen.

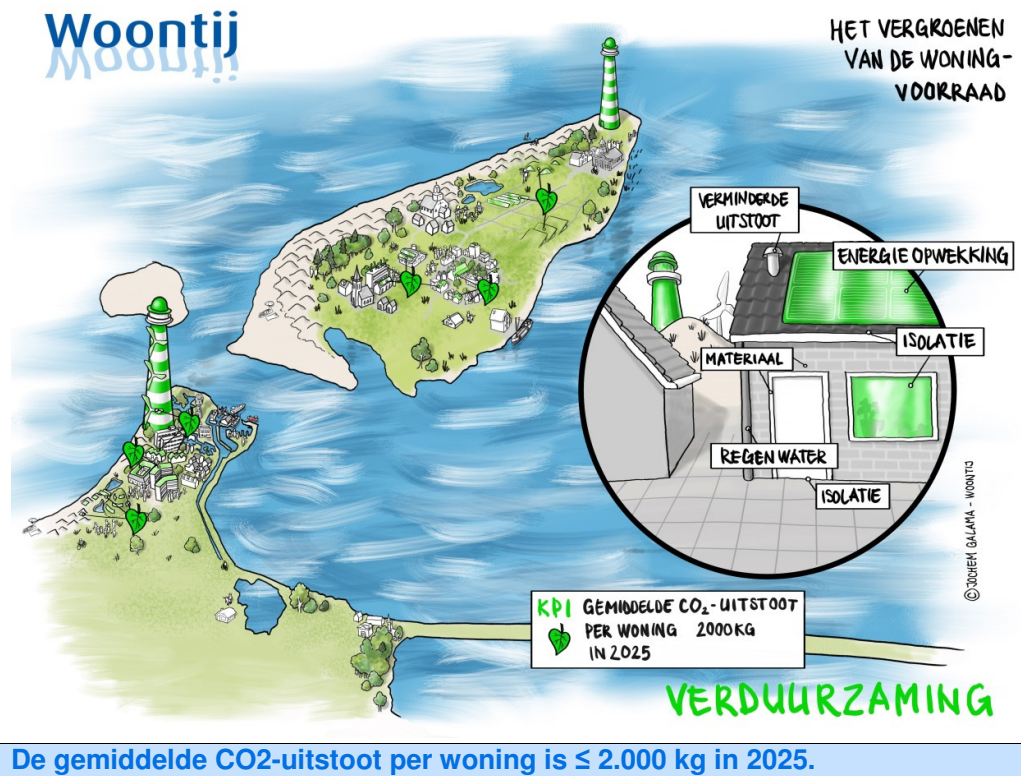
Woontij gaat de verduurzaming monitoren met de gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot per woning als prestatie-indicator. Jaarlijks willen we de gemiddelde uitstoot met 80

<sup>6</sup> Label B komt overeen met een energie-index van 1,20 tot 1,40



KG verminderen. Streven is om in 2025 een gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot van  $\leq 2.000$  KG<sup>7</sup> 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.



<sup>7</sup> In 2015 is de reken-methode voor energielabels en CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-uitstoot worden berekend.

## Bijlage 1 Samenvatting visieworkshop

Woontij heeft een visieworkshop georganiseerd waarin interne en externe belanghebbenden in groepjes hun visie op het verleden, het heden en de toekomst deelden. De meest genoemde thema's per kwadrant (Trots, Teleurstelling, Nachtmerrie en Droom) is weergegeven in onderstaande tabel. Deze vormen de bouwstenen van de nieuwe visie van Woontij.

POSITIEF	
Trots	Dromen
<p><i>Inbedding samenleving:</i> Invullen maatschappelijke rol, binding met werkgebied en samenwerking met partners (vanzelfsprekendheid is minder in Den Helder)</p> <p><i>Aansluiting doelgroep:</i> Toegankelijk, inspelen op specifieke behoefte, tevreden bewoners, betaalbare woningen.</p> <p><i>Cultuur:</i> Betrokken, innovatief en actief.</p> <p><i>Hoge kwaliteit woningen:</i> Onderhoud, innovatie en verduurzaming in nieuwbouw en bestaand bezit.</p> <p><i>(Financieel) stabiel:</i> Als kleine organisatie over-eind blijven tussen de grote corporaties en wet- en regelgeving. Financiële gezondheid geeft de mogelijkheid in te kunnen spelen op de vraag en te kunnen investeren.</p>	<p><i>Meer uitzonderingen op bestaande regelgeving.</i></p> <p><i>Duurzame woningen voor iedereen:</i> Hele woningbouw en woningbestand energieneutraal.</p> <p><i>Meer woon- en leefgemeenschappen:</i> Creëert betrokkenheid van huurders naar complex en Woontij. Elk complex heeft een contactpersoon. Sociale samenhang helpt tegen bijvoorbeeld eenzaamheid.</p> <p><i>Dak- en thuislozen opvang en tijdelijke woningen.</i></p> <p><i>Vitale wijken:</i> goede spreiding van doelgroep.</p> <p><i>Juiste mensen betrekken:</i> Sturen op huurderstevredenheid en luisteren naar de huurders.</p> <p><i>Voldoende en gevarieerd aanbod:</i> Voor verschillende doelgroepen.</p>
Verleden/heden	Toekomst
<p><i>Lange wachttijden door woningtekort.</i></p> <p><i>Aansluiting op Den Helder.</i></p> <p><i>Lange duur processen:</i> Bureaucratie en vergunningen resulteert in lange realisatietijd.</p> <p><i>Zeggenschap en bewonersvereniging lijkt uphill battle:</i> Er is grote behoefte aan inspraak (waar Woontij haar best voor doet), maar wanneer het er op aankomt participeren mensen beperkt.</p> <p><i>Afspraken worden niet altijd nagekomen:</i> Suboptimale communicatie.</p> <p><i>Verduurzaming onvoldoende gerealiseerd:</i> In 2020 moet Texel zelfvoorzienend zijn op energiegebied.</p> <p><i>Spreiding doelgroep:</i> Hoge concentratie van "de 99".</p>	<p><i>Uithollen samenleving Texel:</i> Te veel vergrijzing en verlies van middenklasse.</p> <p><i>Oplopen woningtekort</i> leidt tot oplopen wachttijden.</p> <p><i>Vastgoedboer:</i> Geen ambitie of grote plannen voor de toekomst.</p> <p><i>Niet inspelen op de vraag:</i> Nationaal/regionaal beleid of fusie beperkt maatwerk, waardoor de doelgroep niet goed bediend kan worden.</p> <p><i>Minder persoonlijk contact</i> door digitalisering en bezuinigingen.</p> <p><i>Demografische ontwikkelingen maakt het moeilijk klant te bedienen:</i> Woningzoekenden hebben tegenstrijdige belangen.</p> <p><i>Woningen kunnen niet gebouwd worden:</i> Grote toename in huizenmarkt veroorzaakt tekort aan bouwbedrijven.</p>
Teleurstellingen	Nachtmerries
NEGATIEF	

## Bijlage 2 SWOT<sup>8</sup>-analyse Woontij

	Positief	Negatief
Intern	<b>Sterkten</b>	<b>Zwakten</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Korte lijnen</li> <li>• Flexibel</li> <li>• Diversiteit bezit/ risico's gespreid</li> <li>• Lokale verankering</li> <li>• Dicht bij de klant</li> <li>• Innovatief</li> <li>• Financieel gezond</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kwetsbaarheid kleine organisatie</li> <li>• Beperkt mogelijkheden voor verdere organisatie-ontwikkeling</li> <li>• Matige bewonersparticipatie</li> </ul>
Extern	<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraag vanuit specifieke doelgroepen</li> <li>• Innovatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overheid en regelgeving</li> <li>• Overspannen bouwmarkt</li> <li>• Gebrek aan bouwlocaties</li> </ul>

<sup>8</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats

## Bijlage 3 Strategische partners

Lokaal maatwerk is een van de drie strategische hoofdlijnen voor de komende jaren. Dit betreft de volgende aspecten:

- Voor Texel per dorp en voor Den Helder per wijk een vastgoedstrategie vast te stellen, samen met de lokale belanghebbenden.
- Met onze strategische partners 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.

Met de volgende belanghebbenden willen we als strategische partner convenanten sluiten waarin afspraken zijn vastgelegd over het lokaal maatwerk.

1. Gemeente Den Helder
2. Gemeente Texel
3. Bewonersvereniging Nieuwediep
4. Bewonersvereniging Texel
5. De Waerden
6. 's Heeren Loo
7. Vrijwaard
8. Omring
9. Esdégé Reigersdaal
10. Texels Welzijn
11. NIOZ
12. TOP (Texels Ondernemers Platform)
13. Wijkplatform Stad Binnen De Linie
14. Wijkplatform De Schooten
15. Wijkplatform Nieuw Den Helder
16. Wijkplatform Julianadorp
17. Dorpscommissie Den Burg
18. Dorpscommissie De Waal
19. Dorpscommissie Oudeschild
20. Dorpscommissie Oosterend
21. Dorpscommissie De Cocksdorp
22. Dorpscommissie De Koog
23. Dorpscommissie Den Hoorn

Met de gemeenten en bewonersverenigingen zijn deze afspraken reeds gemaakt en vastgelegd in prestatie-afspraken.



## Bijlage 4 Hoofdpijnen sturingskader

<p><i>Extern toezichtskader</i> Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, Overlegwet, Governancecode en overige regelgeving</p>
<p><i>Intern toezichtskader</i> Statuten, profielschets raad van commissarissen, reglement raad van commissarissen, remuneratiebeleid</p>
<p><i>Besturingskaders (intern)</i> Strategisch plan, Strategisch vastgoedbeleid, Strategisch jaarplan, Prestatieafspraken met gemeenten en bewonersorganisaties</p> <p><i>Besturingskaders (extern)</i> Woonvisies gemeenten</p>
<p><i>Beheersingskaders (statisch)</i> Integriteitscode, Klokkenluidersregeling, Treasurystatuut, Beleggingsstatuut, Investeringsstatuut, financieel toetsingskader nieuwbouw en renovatie, Vastgoedbeleid, Onderhoudsbeleid, Aanbestedingsbeleid, Veiligheidsbeleid, Milieubeleid, Organisatiebeleid, Communicatiebeleid, ICT beleid, Huurbeleid (en passend toewijzen), Beleid huurverhoging</p>
<p><i>Beheersingskaders (dynamisch)</i> (Meerjaren)begroting, Onderhoudsbegroting, Treasury jaarplan, Matrix risicomangement,</p>
<p><i>Toetsingsrapportages</i> Periodieke rapportages, Jaarverslag, Toezichtsbrief Aw, Borgingsbrief WSW, Visitationrapport, Aedes benchmark, Feedbackradar</p>