

.txl

Woontij



# Prestatieafspraken Texel

2017 tot en met 2020

Gemeente Texel  
Stichting Woontij  
Bewonersvereniging Texel

25 april 2017

# Inhoudsopgave

1. Inleiding
  2. Organisatie en samenwerking
  3. Prestatie-afspraken
    1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad
    2. Texel zet in op robuuste kernen
    3. Texel richt zich op strategische programmering
    4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen
  4. Voortgangsrapportage
- Bijlage 1 - Relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
- Bijlage 2 – De zeven Texelprincipes
- Bijlage 3 – Huurwoningen met het label ‘verkoop’
- Bijlage 4 – Stip op de horizon, huurwoningen van Woontij op Texel
- Bijlage 5 – Personeelwoningen

# 1. Inleiding

Op 21 september 2016 heeft de Gemeenteraad van Texel de nieuwe woonvisie vastgesteld. Op 24 oktober 2016 heeft Woontij een 'bod' uitgebracht op deze woonvisie. In dit document zijn, gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Texel, prestatieafspraken vastgelegd tussen gemeente Texel, Woontij en Bewonersvereniging Texel.

Het doel van de woonvisie is om de Texelse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen. Hierbij is aandacht voor de belangrijke thema's zoals betaalbaarheid, bestaande voorraad en zelfstandig thuis blijven wonen. De Texelse woonvisie bestaat uit 4 beleidslijnen:

1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad;
2. Texel zet in op robuuste kernen;
3. Texel richt zich op strategische programmering;
4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere zorgvragende doelgroepen.

In dit document zijn de prestatieafspraken vastgelegd tussen genoemde partijen, gerubriceerd naar de 4 beleidslijnen.

Wonen is geen op zichzelf staand thema. Wonen levert een bijdrage aan de sociale en economische ontwikkeling van Texel en sluit aan bij onder andere de zeven Texelprincipes (zie bijlage 2)

Conform Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (zie bijlage 1) wordt in de prestatieafspraken ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. Liberalisatie en verkoop;
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen;
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
4. Huisvesting van specifieke groepen;
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Hierin zijn de vier Rijksprioriteiten voor de periode 2016-2019 opgenomen: betaalbaarheid, energiezuinige sociale huurwoningenvoorraad, huisvesten van urgente doelgroepen, realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

## 2. Organisatie en samenwerking

Tweemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over deze prestatie-afspraken tussen gemeente Texel, Woontij en bewonersvereniging Texel.

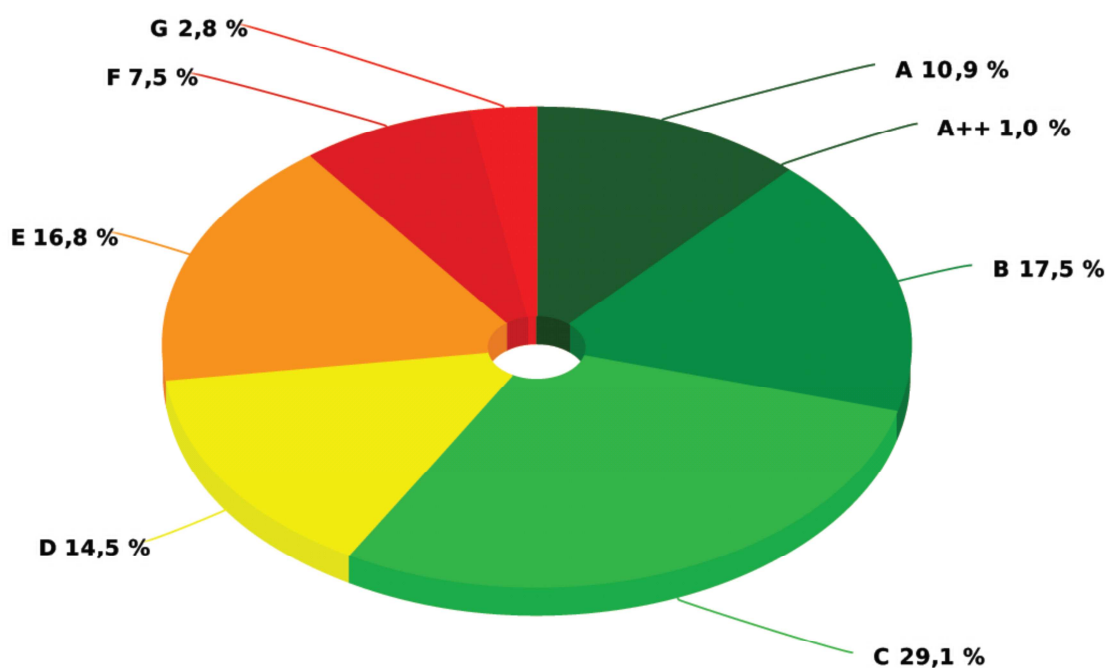
Vijfmaal per jaar vindt regulier bestuurlijk overleg plaats tussen gemeente Texel en Woontij.

Tweemaal per jaar wordt door Woontij in overleg met gemeente Texel en bewonersvereniging Texel de voortgangsrapportage geactualiseerd.

## 3.1. Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad

### a. Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk

Door de extra huurverhogingen van de afgelopen jaren is de betaalbaarheid van het wonen onder druk komen te staan. Samen met de huurprijs vormen de energielasten de totale woonlasten van huurwoningen. Beperking van woonlasten en dus ook energielasten wordt een steeds belangrijker aandachtspunt voor wooncorporaties. Woontij gaat de lat van haar energiedoelstellingen hoger leggen. Niet alleen bij nieuwbouw, maar ook voor de bestaande woningvoorraad worden plannen ontwikkeld voor verbetering van de energieprestaties. Dit doen we omdat we sturen op betaalbare woonlasten en om een bijdrage te leveren aan een beter milieu (Strategische koers Woontij).



Aantal woningen	1278
Aantal woningen ISSO 82.3	1048
Aantal woningen NEN 7120NV	233
Totaal gasverbruik	1.834.278 m3
Gemiddeld gasverbruik per woning	1.435 m3
Totale CO2 emissie	3.841.666 kg
Gemiddelde CO2 emissie per woning	3.006 kg

- Woontij streeft naar een groen energielabel, gemiddelde energie-index van 1,25 in het jaar 2021.
- In de periode 2017-2021 wordt het nog aanwezige enkel glas in woningen vervangen door isolatieglas.
- Woontij biedt de huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Gemiddelde besparing voor de huurder komt neer op € 10,- per maand. Leegkomende woningen worden, indien mogelijk, standaard voorzien van zonnepanelen. Daarna worden de woningen verhuurd inclusief zonnepanelen.
- Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt er tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud en bij renovaties gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, Europese houtsoorten en materialen die zo min mogelijk afval aan het eind van de levensduur. Woontij gebruikt duurzame materialen.
- Bij vervangen van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast. Onderzocht wordt of het haalbaar is om dit projectmatig en binnen de looptijd van deze prestatie-afspraken te realiseren.
- In 2016 wordt een conditiemeting uitgevoerd naar de technische kwaliteit van het gehele woningbezit van Woontij (0-meting). In 2017 worden de wooncomplexen van Woontij ingedeeld naar kwaliteitsniveaus (streefniveaus).
- Bij de uitvoering van reparatieverzoeken streeft Woontij een klanttevredenheidsscore na van 7 (Aedes-benchmark).

## **Planning renovatie bestaande huurwoningen**

### 2016

16 appartementen Botterstraat Oosterend (Strendertuus), investering € 1.364.000,-.

### 2017

16 appartementen Naalrand Den Hoorn (Den Andel), investering € 1.557.000,-.

12 appartementen Klimpstraat De Cocksdorp (De Poolster), investering € 1.160.000,-.

.

### 2018-2020

14 appartementen De Houtmanstraat Oudeschild (De Ree), investering € 1.353.000,-.

40 appartementen Starckenburgh Den Burg, investering € 3.369.000,-.

## **b. Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning**

Particulieren in rijtjes met Woontij-woningen worden uitgenodigd om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij.

### c. **Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd**

Om 'de stip op de horizon' in 2020 (zie bijlage 4) te kunnen realiseren heeft Woontij voor de komende jaren een investeringsprogramma opgesteld:

#### 2016

Nieuwbouw 16 zorgeenheden Molenstraat Den Burg, investering € 2.208.000,-.

#### 2017

Nieuwbouw 14 zorgeenheden Burdetstraat Den Burg, investering € 1.893.000,-.

Nieuwbouw 4 woningen Loodssingel Oudeschild, investering € 617.000,-.

Nieuwbouw 9 woningen Botterstraat Oosterend, investering € 1.298.000,-.

Nieuwbouw 8 woningen Nesland Den Burg, investering € 1.510.000,-.

Nieuwbouw 80 woningen en 20 zorgeenheden Den Burg Oost, investering € 12.330.000,-. Eind 2017 wordt gestart met de bouw/plaatsen van de woningen in Den Burg Oost. Oplevering van het gehele project vindt in 2018 plaats.

#### 2018-2020

Nieuwbouw 20 woningen Waalderstraat Den Burg, investering € 3.015.000,-.

Nieuwbouw 67 zorgeenheden Gasthuisstraat Den Burg, investering € 12.787.000,-.

### d. **Regionaal project voor bewustwording particuliere eigenaren**

Geen onderwerp voor prestatieafspraken.

### e. **Blijverslening inzetten**

Geen onderwerp voor prestatieafspraken.

### f. **Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep**

Volgens doorrekening in de begroting 2016 (op basis van huidig huurbeleid) is de prognose van het aandeel van ons woningbezit in de verschillende huurprijscategorieën als volgt:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	strategische doelstelling
Goedkoop	12,9%	12,6%	12,6%	13,0%	13,2%	12,7%	10%
Betaalbaar	69,1%	69,9%	71,2%	71,2%	71,7%	72,6%	80%
Duur tot HTS	16,8%	16,3%	15,1%	14,7%	14,0%	13,7%	10%
Duur boven HTS	1,7%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bij voortzetting van ongewijzigd beleid wordt de strategische doelstelling van Woontij in 2020 niet gerealiseerd. In 2016 is gestart met implementatie van het beleid afgestemd op de nieuwe regelgeving voor passend toewijzen. Op basis van de jaarlijks te houden evaluatie moet blijken of dit beleid heeft geleid tot een verantwoord evenwicht van vraag en aanbod van sociale huurwoningen. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan worden bepaald of er aanvullende maatregelen nodig zijn om onze doelstelling alsnog te halen, of dat de doelstelling moet worden aangepast. Het streven is om de wachttijden van woningzoekenden van de verschillende inkomenscategorieën die tot onze doelgroepen behoren vergelijkbaar te houden.

Om conform de strategische doelstellingen van Woontij en het rijksbeleid inzake passend toewijzen voldoende en evenwichtig aanbod te realiseren voor huurders en woningzoekenden zijn voor alle woningen van Woontij streefhuurpercentages vastgesteld. Bij de jaarlijkse huurverhoging wordt hiermee rekening gehouden. Woontij streeft jaarlijks naar gemiddeld een inflatievolgende huurverhoging. Per 1 juli 2016 is een huurverhoging van 1,4% vastgesteld voor de woningen die de streefhuur nog niet hebben bereikt en 0,0% voor woningen die momenteel een hogere huur hebben dan de streefhuur. Woningen die nu een huur hebben van € 710,68 worden niet verhoogd om deze woningen onder het DAEB bezit te houden.

Gemeente en Woontij maken afspraken op het gebied van samenwerking en noodzakelijke gegevensuitwisseling op het gebied van passend toewijzen en gegevensuitwisseling inzake vaststelling WOZ-waarde voor huurprijsbepaling.

#### **g. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

Leefbaarheid begint bij de kwaliteit van de woning. Mensen brengen een groot deel van hun tijd voor diverse activiteiten in hun woning door. Belangrijk is dat de woning qua gebruiksmogelijkheden en comfort zoveel mogelijk aansluit bij de wensen van de bewoners. In het programma van eisen van Woontij zijn uitgangspunten voor de kwaliteit van woningen opgenomen voor nieuwbouw. Deze uitgangspunten worden ook zoveel mogelijk in het bestaande bezit toegepast.

Niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving, voorzieningen in het complex en buurt zijn van grote invloed op het woongenot en leefbaarheid.

Woontij heeft veel wooncomplexen in eigendom met algemene ruimten. Woontij richt zich vooral op de huisvesting van bijzondere (veelal zorgbehoevende) doelgroepen. Ter ondersteuning van deze doelgroepen en om de kwaliteit van de woning en woonomgeving te bevorderen heeft Woontij buurtconciërges in dienst. De buurtconciërges van Woontij houden toezicht op de wooncomplexen en directe omgeving, voeren reparaties uit, houden de complexen en de omgeving schoon, bemiddelen bij overlast en voeren de inspecties uit bij huuropzegging en leveren de woning op aan de nieuwe huurder.



Vooraf voor bewoners die minder mobiel zijn, zoals senioren en gehandicapten, is de aanwezigheid van voorzieningen van groot belang voor de leefbaarheid. Bij locatiekeuze en doelgroepkeuze bij nieuwbouw wordt hiermee rekening gehouden. Bij afwezigheid van voorzieningen neemt Woontij het initiatief om samen met andere partijen plannen voor gewenste en/of noodzakelijke voorzieningen te ontwikkelen of te ondersteunen.

Voor de aanpak van overlast en/of wanbewoning door huurders van Woontij stelt Woontij jaarlijks een budget van € 2.500,- beschikbaar, ter ondersteuning van de uitvoering door Stichting Present van deze aanpak. De gemeente Texel overweegt om jaarlijks eenzelfde bedrag te doneren aan Stichting Present.

## 3.2. Texel zet in op robuuste kernen

### a. **Inbreiding met kleinschalig maatwerk op initiatief uit de dorpen**

Zie hoofdstuk 3.1. paragrafen a en c.

### b. **Monitoren en onderzoeken behoefte huisvesting voor vergunninghouders en (seizoensgebonden) werknemers, indien nodig bijstellen**

In 2017 voert gemeente Texel een onderzoek uit naar de mogelijkheden van extra huisvesting voor deze doelgroep.

### c. **Voorraad huurwoningen per dorp**

In 2017 brengt Woontij de voorraad huurwoningen per dorp in kaart en doet een voorstel voor strategische keuzes inzake instandhouding, renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen per dorp. In overleg met gemeente Texel, bewonersvereniging Texel, dorpscommissies, TOP en Woontij wordt een strategie per dorp vastgesteld.

### 3.3. Texel richt zich op strategische programmering

- a. 70% van de woningbehoefte in concrete plannen vastleggen, de rest als ruimte behouden voor particuliere initiatieven**

Geen onderwerp voor prestatieafspraken.

- b. Afwegingskader hanteren om de beste nieuwbouwplannen te selecteren**

Geen onderwerp voor prestatieafspraken.

- c. Reserveren versus uitvoering: beperkte houdbaarheid plannen**

Geen onderwerp voor prestatieafspraken.

- d. Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken**

Zie hoofdstuk 3.1.c.

Bij nieuwbouw neemt Woontij de Texel principes op in haar programma van eisen. Woontij gaat bij de nieuwbouwprojecten nadrukkelijk kijken of het mogelijk is om te voldoen aan de BENG-normen.

BENG staat voor 'bijna energieneutraal gebouw'. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

## 3.4. Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen

### a. Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren

#### **Verkoop huurwoningen**

Woontij richt zich bij haar activiteiten op huishoudens met een bescheiden inkomen. In het strategisch plan 'Vooruit naar de basis' is vastgelegd dat Woontij in 2020 1500 huurwoningen op Texel wil exploiteren. Per 31 december 2015 waren dat er 1361. Door aankoop, nieuwbouw, renovatie en verkoop vernieuwt Woontij haar woningvoorraad, zodat het aanbod blijft aansluiten bij de vraag.

Vanwege de focus op doelgroepen met een bescheiden inkomen heeft Woontij geen voornemen om sociale huurwoningen te liberaliseren.

Woontij wil jaarlijks gemiddeld 13 huurwoningen op Texel verkopen (te verwachte verkoopopbrengst 2017 € 2.477.000,-). De opbrengsten uit de verkoop worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed alsmede renovatie van bestaande huurwoningen. Door verkoop ontstaat een aantrekkelijk (betaalbaar) aanbod voor o.a. starters op de woningmarkt. Voor kopers met onvoldoende mogelijkheden om de aankoop te financieren biedt Woontij de Koopstartregeling (Opmaat) aan. De gemeente stimuleert het eigen woningbezit voor starters met de Starterslening. Afhankelijk van hun persoonlijke situatie kiezen bewoners voor een van deze regelingen.

De woningen met een verkooplabel betreft eengezinswoningen (zie bijlage 3). Uit demografische ontwikkelingen blijkt dat in de toekomst de vraag naar deze woningen zal afnemen. De vraag naar woonruimte voor kleinere huishoudens (en geschikt voor ouderen) zal verder toenemen. Woontij speelt met het vastgoedbeleid hierop in. Er is een duidelijk verband tussen verkoop van huurwoningen en nieuwbouw. Om 'de stip op de horizon' in 2020 van 1500 sociale huurwoningen op Texel te realiseren worden de komende jaren meer woningen gebouwd dan verkocht (zie bijlage 4).

#### **Zorgeloos verhuizen**

Veel huurders op leeftijd wonen in een eengezinswoning met een lage(re) huurprijs. Een deel van hen wil graag verhuizen naar een meer geschikte woning. Maar, een verhuizing brengt kosten met zich mee en vaak gaat men ervan uit dat men na de verhuizing een hogere huur betaalt. De stap om te gaan verhuizen wordt dan niet snel gemaakt.

Om doorstroming te bevorderen en daarmee de wachttijden te verkorten biedt Woontij haar huurders van 65 jaar en ouder Zorgeloos Verhuizen aan. Met Zorgeloos Ver-

huizen kan men doorstromen naar een andere woning die beter bij de woonwensen past. Men gaat na de verhuizing niet méér huur betalen dan nu. Men kan dus verhuizen en het huidige huurbedrag meenemen naar de nieuwe woning. Deze doorstroming is belangrijk voor starters en jonge gezinnen die bij Woontij op de wachtlijst staan. Zij maken dan, op hun beurt, meer kans op een (eengezins) woning.

#### **b. Een huisvestingsverordening lijkt hiervoor op dit moment niet het benodigde instrument**

De gemeente bepaalt of een huisvestingsverordening voor 'De 100' wenselijk is.

#### **c. Er worden 100 extra huurwoningen gebouwd in het betaalbare sociale segment**

In samenwerking en overleg met de gemeente werkt Woontij aan de ontwikkeling van een plan voor 100 'extra' woningen in Den Burg Oost. Hiermee wordt ingespeeld op de huidige grote vraag naar betaalbare sociale huurwoningen.

'De 100' wordt geen traditioneel standaard plan. We gaan uit van een nieuw woonconcept waarmee wordt ingespeeld op de specifieke situatie en maatschappelijke ontwikkelingen. Hiervoor is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd:

*Ontwikkeling van een nieuw woonconcept van tijdelijke woningen, met de volgende uitgangspunten:*

- a) Exploitatiemodel voor een gebruikperiode van 20 jaar*
- b) Betaalbare woningen (huren tot aftoppingsgrens) voor kleine huishoudens*
- c) Duurzaam, energieneutraal*
- d) Woningen met terras, veranda of balkon als privé-buitenruimte. Daardoor zijn de woningen beperkt verankerd in het landschap en ontstaat na het weghalen van de woningen een waardevol landschap/park etc*
- e) Inspelen op participatie-samenleving, demuralisering, samenredzaamheid, deeleconomie etc.*

In eerste instantie is het woonconcept bedoeld voor 'De 100' in Den Burg Oost, maar moet ook een concept en inspiratie opleveren voor de vrije sectorwoningen in Den Burg Oost. Duurzaamheid en energie-neutrale woningen zijn een belangrijk thema in dit concept. Vanuit een onorthodoxe en innovatieve aanpak hoopt Woontij met dit project oplossingsrichtingen te vinden voor de verduurzaming van de gehele woningvoorraad.

#### **d. Starters blijven helpen met de starterslening**

De gemeente biedt starters op de woningmarkt een financieringsmogelijkheid met de starterslening.

Kopers van een huurwoning van Woontij komen, afhankelijk van hun inkomen, in aanmerking van de Koopstartregeling die door Woontij wordt aangeboden.

### **e. Voldoende levensloopbestendige woningen**

Zowel bij nieuwbouw als renovatie gaat Woontij standaard uit van realisatie van levensloopbestendige woningen, tenzij voor een specifieke vraag of locatie een andere invulling is gewenst.

### **f. Huisvesting (tijdelijke) werknemers**

#### **Economiewoningen**

Een economiewoning is eigenlijk een 'gewone' huurwoning, maar toch ook weer bijzonder. Bijzonder is dat Woontij een quotum van Economiewoningen heeft gevormd. Woningen die speciaal bestemd zijn voor nieuwe medewerkers van Texelse bedrijven en instellingen. Economiewoningen worden niet onttrokken aan de reguliere voorraad huurwoningen. Het zijn extra woningen die speciaal voor dit doel zijn gebouwd of aangekocht. Het label 'Economiewoning' is niet vast aan één woning verbonden. Zodra een Economiewoning wordt gebouwd (of aangekocht) wordt als het ware een bordje met 'Economiewoning' gemaakt dat in principe aan elke willekeurige huurwoning van Woontij, op Texel, kan worden opgehangen.

#### *Voor wie?*

Bedrijven en instellingen op Texel kunnen voor € 7.200,- een optie op een Economiewoning kopen. Er is een beperkt aantal Economiewoningen beschikbaar. De regel 'wie het eerst komt, het eerst maalt' is hierbij van toepassing. Een woningzoekende die zich laat inschrijven bij Woontij, moet nu vaak vier tot zes jaar (was circa drie jaar bij introductie van Economiewoning) wachten voordat passende woonruimte beschikbaar is. Voorrang krijgen met huisvesting via de Economiewoning levert een kortere wachttijd op. Wij zoeken, samen met de kandidaat naar een passende woning. Meestal lukt dit, afhankelijk van de persoonlijke wensen en de vrijkomende woningen, binnen drie maanden.

Een optie geeft een bedrijf/instelling het recht om eenmalig bij voorrang een woning te krijgen voor een nieuw personeelslid. Een optie is uitsluitend van toepassing voor nieuwe medewerkers die van buiten Texel worden aangetrokken.

#### *Revolving fund*

Bij de introductie van de Economiewoning was de gemiddelde wachttijd voor woningzoekenden drie jaar. Het standpunt is toen ingenomen dat na drie jaar het 'bordje' van een Economiewoning kan worden verwijderd en opnieuw kan worden verkocht om op een andere woning te hangen. De bewoner zou na die periode immers ook via de reguliere verhuur een woonruimte bij Woontij hebben gevonden.

Het geld dat Woontij genereert uit de verkoop van woonrechten voor Economiewoningen wordt ingezet voor financiering van de extra woningen. Er is een quotum van

13 Economie-woningen gevormd (9 woningen Witte Kruislaan, 2 woningen Schipper Boonstraat en 2 woningen Schoonoordsingel).

### **De Potvis**

In samenwerking met het NIOZ heeft Woontij campus De Potvis in 't Horntje gerealiseerd.

Campus De Potvis bestaat uit:

- 30 tweekamer appartementen
- 38 eenkamer-appartementen
- 6 slaapzalen
- 19 eengezinswoningen

De appartementen en eengezinswoningen zijn primair bestemd voor medewerkers en studenten van het NIOZ, en secundair voor andere organisaties op het gebied van onderwijs (bijvoorbeeld leerkrachten OSG) en wetenschap en overige maatschappelijke organisaties.

### **Personeelswoningen**

In toenemende mate is er sprake van een grote discrepantie tussen vraag en aanbod van geschikte woonruimte voor personeel van bedrijven op Texel. Woontij werkt al jarenlang samen met het Texelse bedrijven om goede maatwerkoplossingen te realiseren. Vanwege de lange wachttijden die momenteel oplopen tot circa 5-6 jaar biedt alleen maar meer woningen bouwen geen soelaas. Dan nog moeten woningzoekenden jarenlang wachten en haken dan snel af tijdens een sollicitatieprocedure of vertrekken weer snel als ze er achter komen dat hun huisvestingssituatie de komende jaren uitzichtloos is.

Er is een concept ontwikkeld voor de realisatie van Personeelswoningen. Uitgangspunt hierbij is dat de bedrijven zich bezig houden met hun bedrijfsvoering en Woontij met de huisvesting van inwoners van Texel met een bescheiden inkomen. Daarnaast mogen de Personeelswoningen niet ten koste gaan van de woonkansen van reguliere woningzoekenden (zie bijlage 5).

### **g. Huisvesting bijzondere doelgroepen**

Woontij ontvangt regelmatig aanvragen van (zorg)organisaties voor woonruimte ten behoeve van bijzondere doelgroepen. Woontij wil met de gemeente Texel afspraken maken over concrete aantallen woonruimten die jaarlijks aan diverse doelgroepen worden aangeboden en over de locaties en complexen die hiervoor worden ingezet.

Over uitvoering van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen) maken gemeente en Woontij afspraken inzake samenwerking, werkwijze en verdeling van taken en verantwoordelijkheden.

Gemeente en Woontij maken afspraken over samenwerking op het gebied van aanpak huurachterstanden, overlast en zorgvragen. Hierbij worden werkwijze en verantwoordelijkheden van Woontij en (Sociaal Team) van de gemeente vastgelegd.

In het kader van het zolang mogelijk thuis blijven wonen van huurders met een zorgvraag maken gemeente en Woontij afspraken over samenwerking bij realisatie van WMO-woonvoorzieningen.

#### **h. Noodwoonruimte**

Ondanks alle plannen voor nieuwbouw en renovatie blijft betaalbare woonruimte op Texel schaars. De vraag blijft het aanbod overtreffen. Om reguliere woningzoekenden een perspectief te bieden op woonruimte zijn we zeer terughoudend met het verlenen van voorrang of urgentie. Noodwoonruimte voor schrijnende gevallen is wel gewenst. Woontij wil daarvoor het appartementencomplex Tubantia aan de Pontweg aanwenden. Dit pand kan worden ingezet voor tijdelijke woonruimte voor o.a. vergunninghouders, tijdelijk personeel en mensen met een acute woningvraag. Huurders van Tubantia behouden hun registratiedatum waardoor er geen belemmeringen zijn om later vervolgens door te stromen naar de reguliere woningvoorraad van Woontij. Voor Tubantia wordt een beheerder geworven, die zonder huurbetaling kan wonen in een appartement als vergoeding voor de beheertaken.



## 4. Voortgangsrapportage

gereed
in uitvoering
nog niet gestart
wordt niet uitgevoerd

Nr	Onderwerp	Doelstelling	Actie	jaar <sup>1</sup>	Stand van zaken	
<b>Texel richt zich op de bestaande woningvoorraad</b>						
1	Verduurzamen van de bestaande voorraad is noodzakelijk	A	Woontij streeft naar een groen energielabel, gemiddelde energie-index van 1,25 in het jaar 2021	Woontij	2020	
		B	In de periode 2017-2021 wordt het nog aanwezige enkel glas in woningen vervangen door isolatieglas.	Woontij	2017 2020	
		C	Woontij biedt de huurders de mogelijkheid om zonnepanelen op hun woning aan te brengen door een servicecomponent in de huur op te nemen. Gemiddelde besparing voor de huurder komt neer op € 10,- per maand. Leegkomende woningen worden, indien mogelijk, standaard voorzien van zonnepanelen. Daarna worden de woningen verhuurd inclusief zonnepanelen.	Woontij	2017 2020	
		D	Bij aanpassingen in bestaand bezit wordt er tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud en bij renovaties gebruik gemaakt van duurzame materialen zoals FSC-hout, Europese houtsoorten en materialen die zo min mogelijk afval aan het eind van de levensduur. Woontij gebruikt duurzame materialen.	Woontij	2017 2020	
		E	Bij vervangen van verlichting in algemene ruimten in bestaande gebouwen wordt LED verlichting toegepast. Onderzocht wordt of het haalbaar is om dit projectmatig en binnen de looptijd van deze prestatie-afspraken te realiseren.	Woontij	2017 2020	
		F	In 2016 wordt een conditiemeting uitgevoerd naar de technische kwaliteit van het gehele woningbezit van Woontij (0-meting). In 2017 worden de wooncomplexen van Woontij ingedeeld naar kwaliteitsniveaus (streefniveaus).	Woontij	2017	
		G	Bij de uitvoering van reparatieverzoeken streeft Woontij een klanttevredenheidsscore na van 7 (Aedes-benchmark).	Woontij	2017 2020	

<sup>1</sup> Jaar van uitvoering zoals in de prestatie-afspraken is vastgelegd

Nr	Onderwerp	Doelstelling	Actie	jaar	Stand van zaken	
2	Planning en renovatie bestaande huurwoningen	A	16 appartementen Botterstraat Oosterend (Strendertuus)	Woontij	2016	
		B	16 appartementen Naalrand Den Hoorn (Den Aniel)	Woontij	2017	
		C	12 appartementen Klimpstraat De Cocksdorp (De Poolster)	Woontij	2017	
		D	14 appartementen De Houtmanstraat Oudeschild (De Ree)	Woontij	2018 2020	
		E	40 appartementen Starckenburgh Den Burg	Woontij	2018 2020	
3	Particulieren stimuleren tot investeren in hun eigen woning	A	Particulieren in rijtjes met Woontijwoningen worden uitgenodigd om deel te nemen aan duurzaamheidsprojecten van Woontij.	Woontij	2017 2020	
4	Het bestaande reguliere woningbouwprogramma wordt uitgevoerd	A	Nieuwbouw 16 zorgeenheden Molenstraat Den Burg	Woontij	2016	
		B	Nieuwbouw 14 zorgeenheden Burdetstraat Den Burg	Woontij	2017	
		C	Nieuwbouw 4 woningen Loodssingel Oudeschild	Woontij	2017	
		D	Nieuwbouw 9 woningen Botterstraat Oosterend	Woontij	2017	
		E	Nieuwbouw 8 woningen Nesland Den Burg	Woontij	2017	
		F	Nieuwbouw 20 woningen Waalderstraat Den Burg	Woontij	2018 2020	
		G	Nieuwbouw 67 zorgeenheden Gasthuisstraat Den Burg	Woontij	2018 2020	
		H	Nieuwbouw 80 woningen en 20 zorgeenheden Den Burg Oost	Woontij	2017 2018	
5	Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep	A	Gemeente en Woontij maken afspraken op het gebied van samenwerking en noodzakelijke gegevensuitwisseling op het gebied van passend toewijzen en vaststelling WOZ-waarde voor huurprijsbepaling.	Gemeente Woontij	2017 2020	
6	Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	A	Voor de aanpak van overlast en/of wanbewoning door huurders van Woontij stelt Woontij jaarlijks een budget van € 2.500,- beschikbaar, ter ondersteuning van de uitvoering door Stichting Present van deze aanpak. De gemeente Texel overweegt om jaarlijks eenzelfde bedrag te doneren aan Stichting Present.	Gemeente Woontij	2017 2020	
<b>Texel zet in op robuuste kernen</b>						
7	Monitoren en onderzoeken behoefte huisvesting voor vergunninghouders en (seizoensgebonden) werknemers, indien nodig bijstellen	A	In 2017 voert gemeente Texel een onderzoek uit naar de mogelijkheden van extra huisvesting voor deze doelgroep	Gemeente	2017	
8	Voorraad huurwoningen per dorp	A	In 2017 brengt Woontij de voorraad huurwoningen per dorp in kaart en doet een voorstel voor strategische keuzes inzake instandhouding, renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw van sociale huurwoningen per dorp. In overleg met gemeente Texel, bewonersvereniging Texel, dorpscom-	Woontij	2017	

Nr	Onderwerp	Doelstelling	Actie	jaar	Stand van zaken	
		missies, TOP en Woontij wordt een strategie per dorp vastgesteld.				
<b>Texel richt zich op strategische programmering</b>						
9	Kwaliteit van nieuwbouw duurzaam en Texels maken	A	Bij nieuwbouw neemt Woontij de Texel principes op in haar programma van eisen.	Woontij	2017 2020	
		B	Woontij gaat bij de nieuwbouwprojecten nadrukkelijk kijken of het mogelijk is om te voldoen aan de BENG-normen. BENG staat voor 'bijna energieneutraal gebouw'. In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De energiebehoefte van het gebouw.</li> <li>• Het primair fossiele energiegebruik.</li> <li>• Het aandeel hernieuwbare energie.</li> </ul>	Woontij	2017 2020	
<b>Texel maakt zich sterk voor betaalbaarheid en oudere of zorgvragende doelgroepen</b>						
10	Doorstroming op de Texelse woningmarkt stimuleren	A	Woontij wil jaarlijks gemiddeld 13 huurwoningen op Texel verkopen	Woontij	2017 2020	
		B	Woontij wil in 2020 1500 sociale huurwoningen op Texel exploiteren	Woontij	2020	
11	Een huisvestingsverordening lijkt hiervoor op dit moment niet het benodigde instrument	A	De gemeente bepaalt of een huisvestingsverordening voor 'De 100' wenselijk is.	Gemeente	2017	
12	Huisvesting (tijdelijke) werknemers	A	Woontij ontwikkelt een concept voor personeelwoningen en voert hiervoor een pilot uit	Woontij	2017 2018	
13	Huisvesting bijzondere doelgroepen	A	Woontij wil met de gemeente Texel afspraken maken over concrete aantallen woonruimten die jaarlijks aan diverse doelgroepen worden aangeboden en over de locaties en complexen die hiervoor worden ingezet.	Gemeente Woontij	2017 2020	
		B	Over uitvoering van de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders (vluchtelingen) maken gemeente en Woontij afspraken inzake samenwerking, werkwijze en verdeling van taken en verantwoordelijkheden.	Gemeente Woontij	2017 2020	
		C	Gemeente en Woontij maken afspraken over samenwerking op het gebied van aanpak huurachterstanden, overlast en zorgvragen. Hierbij worden werkwijze en verantwoordelijkheden van Woontij en (Sociaal Team) van de gemeente vastgelegd.	Gemeente Woontij	2017 2020	
		D	In het kader van het zolang mogelijk thuis blijven wonen van huurders met een zorgvraag maken gemeente en Woontij afspraken over samenwerking bij realisatie van WMO-woonvoorzieningen.	Gemeente Woontij	2017 2020	
14	Noodwoonruimte	A	Noodwoonruimte voor schrijnende gevallen is wel gewenst. Woontij wil daarvoor het appartementencomplex Tubantia aan de Pontweg aanwenden. Dit pand kan worden ingezet voor tijdelijke woonruimte voor o.a. vergunninghouders, tijdelijk personeel en mensen met een acute	Woontij	2017	

Nr	Onderwerp	Doelstelling	Actie	jaar	Stand van zaken
		woningvraag. Huurders van Tubantia behouden hun registratiedatum waardoor er geen belemmeringen zijn om later vervolgens door te stromen naar de reguliere woningvoorraad van Woontij. Voor Tubantia wordt een beheerder geworven.		1	

**.txl**

**Woontij**



Aldus overeengekomen te Den Burg op .....

	Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Texel De heer E. Hercules
	Namens stichting Woontij De heer J.A. van Andel
	Namens bewonersvereniging Texel De heer W. van Hintum

# Bijlage 1 – relevante artikelen Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

## **Artikel 36**

De categorieën van personen, bedoeld in artikel 41c, tweede lid, eerste volzin, van de wet, zijn:

- a. personen die zijn ingeschreven bij een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsopleidingen, of die zich voorbereiden op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van eerstgenoemde wet;
- b. ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding behoeven en
- c. andere personen, voor welke de voorziening in de behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.

## **§ 2. Uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid**

### **Artikel 38**

1. Onze Minister draagt er zorg voor dat jaarlijks voor 1 juli elke gemeente met betrekking tot de toegelaten instellingen die aldaar feitelijk werkzaam zijn en elke betrokken bewonersorganisatie beschikt over een indicatie van de middelen welke die toegelaten instellingen ter beschikking staan voor de uitvoering van artikel 42, eerste lid, eerste volzin, van de wet in ten minste het op die datum eerstvolgende kalenderjaar.
2. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de wijze van bepaling van de indicatie, bedoeld in het eerste lid.

### **Artikel 39**

1. De toegelaten instelling neemt in het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, in elk geval op:
  - a. haar voornemens voor het doen bouwen of verwerven van woongelegenheden als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onderdeel b, van de wet;
  - b. haar voornemens met betrekking tot het toepassing geven aan artikel 45, tweede lid, onderdelen d en f, van de wet;
  - c. haar voornemens met betrekking tot de samenstelling van haar woningvoorraad, waaronder in elk geval haar voornemens met betrekking tot vervreemding van haar woongelegenheden en haar voornemens tot het zodanig verhogen van huurprijzen van haar woongelegenheden, dat zij komen te liggen boven het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, een en ander gespecificeerd naar wijken of buurten aan de hand van de cijfers van de postcodes;

- d. haar voornemens met betrekking tot de kwaliteit en de duurzaamheid van haar woningvoorraad en de direct daaraan grenzende omgeving;
- e. haar voornemens met betrekking tot de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van haar woongelegenheden voor degenen, bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel a, van de wet, en
- f. haar voornemens met betrekking tot de huisvesting van de categorieën van personen, genoemd in artikel 36.

2. De toegelaten instelling betreft bij het vaststellen van het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, de door Onze Minister vast te stellen rijksprioriteiten met betrekking tot het terrein van de volkshuisvesting. Onze Minister stelt die prioriteiten ten minste een maal per vier jaar vast voor een tijdvak van de vier op dat jaar volgende kalenderjaren, doet deze voor de aanvang van dat tijdvak toekomen aan beide kamers der Staten-Generaal en maakt deze bekend in de Staatscourant. In het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan een zodanig tijdvak voert hij overleg over de voor dat tijdvak voorgenomen prioriteiten met in elk geval personen of instanties uit de kring van de toegelaten instellingen, de gemeenten en de bewonersorganisaties.

3. Het overzicht, bedoeld in artikel 43, eerste lid, van de wet, heeft geen betrekking op de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen van welke zij minder dan 2% van de aandelen houdt.

### **§ 3. Prestatieafspraken**

#### **Artikel 40**

1. Onze Minister stelt een commissie in, die hem adviseert over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet. De commissie bestaat uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van toegelaten instellingen te behartigen, uit personen uit de kring van organisaties die zich ten doel stellen de belangen van gemeenten te behartigen, en personen uit de kring van bewonersorganisaties. De commissie is zodanig samengesteld, dat geen van die categorieën van personen de meerderheid van de commissie kan uitmaken.

2. Onze Minister kan de termijn, genoemd in artikel 44, vijfde lid, van de wet, door schriftelijke kennisgeving daarvan aan de toegelaten instelling, het college van burgemeester en wethouders van de bij het geschil, bedoeld in artikel 44, vierde lid, van de wet, betrokken gemeente en de daarbij betrokken bewonersorganisaties, telkens verlengen met een door hem daarbij te bepalen termijn van ten hoogste vier weken, van welke verlenging hij kennis geeft voor het verstrijken van de eerstgenoemde dan wel de voor de laatste maal verlengde termijn.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften gegeven worden over de behandeling van geschillen als bedoeld in artikel 44, vierde en vijfde lid, van de wet, en de werkwijze en samenstelling van de commissie, bedoeld in het eerste lid.

## Bijlage 2 – De zeven Texelprincipes

### 1. Vertrek vanuit natuur en landschap

Gemeente Texel is zich bewust van de verantwoordelijkheid voor het behoud van natuur- en landschappelijke waarden. Door nieuwbouw van woningen vooral in de kernen te concentreren (inbreiding voor uitbreiding) worden natuur en landschap zoveel mogelijk gespaard. Bij nieuwbouw wordt ingezet op hoogwaardige inpassing in het landschap en planvorming. Duurzaam levert een bijdrage aan de versterking van het toeristisch imago van Texel als natuureiland. Dit betekent dat een open landschap, zichtlijnen en vergezichten kernwaarden zijn, waar ook in woningbouwplannen rekening mee gehouden moet worden. Vertrek vanuit het aanwezige natuurlijke woonlandschap, en zorg daarin voor een organische groei, passend bij het bestaande en bij de natuurlijke dynamiek op de woningmarkt.

### 2. Ga voor echt Tessels en Texels eigen

Cultuurhistorische waarde is van belang, mede voor de belevingswaarde van Texel. Texelaars hebben een grote mate van zelfstandigheid ontwikkeld. Idealiter sluit de woningbouwprogrammering aan op deze eisen en hebben de inwoners zeggenschap in en tonen zij initiatieven voor de te ontwikkelen locaties. Ook de onderwerpen sluiten aan bij/hebben iets te maken met Texel.

### 3. Koester eenheid in diversiteit

Les uit de economie: diversiteit spreidt risico's. Les uit de natuur: diversiteit geeft vitaliteit. Bekijk het grote plaatje en houdt verschillen in stand. Door een woningvoorraad op Texel te hebben die divers is, kunnen veel verschillende Texelse doelgroepen een geschikte woonruimte vinden. Iedere kern heeft haar eigen karakter zodat iedereen naar wens kan wonen. Uiterlijke verschijningsvorm van bebouwing kan eenheid uitstralen zonder dat alles hetzelfde is.

### 4. Bloesem in het seizoen

Elk seizoen heeft zijn eigen kwaliteit, geef de natuur hersteltijd en dimensioneer niet het hele jaar in tien topdagen. Elke periode heeft zijn eigen kwaliteiten op het eiland. En de behoefte aan woonruimte verschilt ook per seizoen. Hier biedt gemeente Texel ruimte voor ondernemers om seizoenarbeiders te huisvesten. En bewoners hebben 'in de herfst van hun leven' andere woonbehoeften dan in andere levensfasen.

### 5. Blijf juttten, pionieren en innoveren

Het leven met de zee is een belangrijk gegeven voor de Texelaars. Vanuit het maritieme verleden ontwikkelt Texel richting de toekomst. Als kenniscentrum voor onderzoek naar zee beheer, maar ook op de manier waarop op innovatieve



manieren met bijvoorbeeld woningbouwprojecten wordt omgegaan: zo kijkt gemeente Texel naar nieuwe bouwmethoden of nieuwe initiatieven vanuit de maatschappij. Koppel schoonheid aan schoonheid.

**6. Echt duurzaam is alleen wat mooi is en ook gezond voor mens en natuur**

Pak lelijke plekken aan: bijvoorbeeld door inbreiding in de kernen. En gebruik kansen om mooie producten en ontwikkelingen te initiëren zoals verduurzaming van bestaand vastgoed en transformatie van leegstaande gebouwen. Energie-neutraal is de norm.

**7. Ruim lekker op en laat oer kwaliteit zien**

Natuur en kwaliteit van de leefomgeving zijn belangrijke pijlers voor de Texelaars. Dit hangt samen met de hoogwaardige inrichting van de directe woonomgeving en planvorming. Tast het landschap zo min mogelijk aan: lenen van het landschap. Dit betekent onder andere een lichte footprint, zowel letterlijk (door na te denken over uitbreiding en bebouwing) als figuurlijk door gebruik van natuurlijke materialen.

## Bijlage 3 – Huurwoningen met het label ‘verkoop’

### Postcode 1791 Den Burg

Ada van Hollandstraat 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Beatrixlaan 26, 28, 40, 60, 62, 78, 116, 120, 122, 126, 134, 142, 144, 146, 150, 152

Bernhardlaan, 15, 17, 23, 27, 29, 125, 127, 129, 133, 135, 139, 141, 143, 145

Binsbergenstraat 2, 4, 8, 12, 14, 16

Boogerd 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 27

Burdetstraat 16, 20, 22, 26, 28, 30

Drijverstraat 2, 4, 8, 10, 12, 16, 18, 20

Gasthuisstraat 33, 35, 37, 41

Gasthuisstraat 70, 72, 74, 76

Golfslag 4, 8, 10, 14, 24, 26, 28

Haffelderweg 9, 11

Keesomlaan 17, 21, 25

Lijnbaan 31, 35

Parnassiastraat 3, 5, 9, 13, 19, 21, 23

Pieter van Cuykstraat 4, 10, 12

Schoonoordsingel 21, 23, 31, 35, 39, 40, 41, 42

Thijsselaan 43, 45, 49, 53, 55, 57, 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89, 95, 99, 101, 104, 108, 112, 114, 120, 126, 128, 130, 132, 134, 138, 140, 142, 144

Vaargeul 19, 26

Waalderstraat 9

Wagemakerstraat 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 28, 30, 32, 34, 36

Willem van Beierenstraat 1, 3, 34, 38, 48, 52, 54

### Postcode 1792 Oudeschild

Kerkesteeg 9

Loodssingel 29, 33, 37, 39, 40, 43

Trompstraat 2, 8, 12, 17, 19, 20, 23, 25, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 39

### Postcode 1793 De Waal

Hogereind 44, 50

### Postcode 1794 Oosterend

Mulderstraat 9, 28, 30, 34

Oranjestraat 2, 6, 8

Robbepad 6, 8

Postcode 1795 De Cocksdorp

Oorsprongweg 33, 37, 43, 45, 49

Ploosterstraat 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24

Postcode 1796 De Koog

Brink 5

Postcode 1797 Den Hoorn

De Dageraad 12, 14, 16, 18, 20, 22, 28, 30

Diek 18

Naalrand 13, 15

## Bijlage 4 – Stip op de horizon, huurwoningen van Woontij op Texel

### *Aantal huurwoningen op Texel*

<b>Omschrijving</b>	<b>Jaar</b>	<b>Totaal</b>
Stand per 31 december 2015		<b>1361</b>
Nieuwbouw Molenstraat	2016	16
Verkoop	2016	-14
Stand per 31 december 2016		<b>1363</b>
Nieuwbouw Burdetstraat	2017	14
Sloop Loodssingel	2017	-1
Nieuwbouw Loodssingel	2017	4
Sloop Botterstraat	2017	-8
Nieuwbouw Botterstraat	2017	9
Verkoop	2017	-14
Stand per 31 december 2017		<b>1367</b>
Nieuwbouw Waaldereind	2018	20
Nieuwbouw Den Burg Oost	2018	100
Verkoop	2018	-14
Stand per 31 december 2018		<b>1473</b>
Nieuwbouw Gasthuisstraat	2019	67
Verkoop	2019	-14
Stand per 31 december 2019		<b>1526</b>
Doelstelling 2020		<b>1500</b>
Verschil		<b>+26</b>

## Bijlage 5 – Personeelswoningen

In toenemende mate is er sprake van een grote discrepantie tussen vraag en aanbod van geschikte woonruimte voor personeel van bedrijven 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 drukte 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 woningcorporatie Woontij.

Deze ontwikkelingen leiden er toe dat het voor bedrijven 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.

Kortom, geschikte woonruimte voor personeel is een 'must'.

Woontij werkt al jarenlang samen met het Texelse bedrijven om goede maatwerkoplossingen te realiseren. Vanwege de lange wachttijden die momenteel oplopen tot circa 5-6 jaar biedt alleen maar meer woningen bouwen geen soelaas. Dan nog moeten woningzoekenden jarenlang wachten en haken dan snel af tijdens een sollicitatieprocedure of vertrekken weer snel als ze er achter komen dat hun huisvestingssituatie de komende jaren uitzichtloos is.

Er is een concept ontwikkeld voor de realisatie van Personeelswoningen. Uitgangspunt hierbij is dat de bedrijven zich bezig houden met hun bedrijfsvoering en Woontij met de huisvesting van inwoners van Texel met een bescheiden inkomen. Daarnaast mogen de Personeelswoningen niet ten koste gaan van de woonkansen van reguliere woningzoekenden.

Het concept Personeelswoningen ziet er als volgt uit:

1. Woontij en bedrijf X spreken af om op een beschikbare locatie een x-tal Personeelswoningen te realiseren;

2. Woontij neemt dat deel van de investering voor haar rekening dat overeenkomt met de referentieprijzen van het strategisch toetsingskader van Woontij (zie bijlage 1);
  - a. Als er sprake is van een project dat wordt gekocht van een projectontwikkelaar, geldt het bedrag van de stichtingskosten als referentieprijs (zie bijlage 2);
  - b. Als er sprake is van aankoop van grond, geldt het bedrag van de grondkosten als referentieprijs;
3. Bedrijf X neemt de meerkosten van de investering voor haar rekening. Het is wenselijk om de meerkosten te normeren, zodat voor elk bedrijf dat participeert in een project voor Personeelswoningen dezelfde voorwaarden gelden;
4. De meerkosten worden beschouwd als koopsom van het huurrecht. Dit wordt door Woontij gebruikt om de investering mogelijk te maken binnen de gebruikelijke financiële kaders;
5. Het huurrecht geeft bedrijf X het recht om gedurende 30 jaar (per woning die binnen het project is gerealiseerd) voor een personeelslid een sociale huurwoning van Woontij te huren. Daarbij zijn de gebruikelijke toewijzingsregels op het gebied van passendheid etc van toepassing. Het personeelslid huurt rechtstreeks van Woontij;
6. Bedrijf X kan het huurrecht inzetten voor huur van de woningen in het nieuw gerealiseerd complex. De medewerkers kunnen echter ook kiezen voor een van de andere woningen van Woontij die vrijkomt voor verhuur. Voordelen hiervan zijn dat er geen complexen ontstaan van alleen maar medewerkers van één bedrijf en medewerkers hebben de vrijheid om voor een ander complex of dorp te kiezen. De medewerkers komen in aanmerking van huurtoeslag (zie bijlage 3);
7. Woningen in het nieuwe project van Woontij en bedrijf X die niet worden gehuurd door medewerkers van bedrijf X worden verhuurd aan reguliere woningzoekenden.

### *Pilot*

Om de werking van het concept Personeelswoningen in de praktijk te testen wordt met De Krim een pilot uitgevoerd. De locaties Kikkertstraat (voormalige supermarkt) en Nesland (8 sociale huurappartementen van projectontwikkelaar) komen hiervoor in aanmerking. De ontwikkeling van deze pilotprojecten start in januari 2017 en afhankelijk van onderhandelingen en procedures zal dit leiden tot realisatie van woningbouwplannen. Na realisatie van tenminste één pilotproject vindt evaluatie plaats en wordt een reglement vastgesteld voor het concept Personeelswoningen.

Aandachtspunten voor het reglement Personeelswoningen:

1. Standaardisatie bedrag van huurrecht;

2. Wat gebeurt er met het huurrecht na beëindiging arbeidsovereenkomst met medewerker van bedrijf X.