

Vooruit naar de basis

Vooruit naar de basis

Strategie 2015-2017



Alles komt terecht

We zijn er nog niet

Maar we zijn onderweg

Alles komt terecht

We beginnen pas

We beginnen nu pas echt

De Dijk

Stichting Woontij

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Samenvatting
3. Basiswaarden
4. Basisbehoeften
5. Basisdoelstellingen
6. Basisspelers
7. Basisteam

1. Inleiding

In 2014 is de sociale huursector flink opgeschud. De parlementaire enquête, de Novelle van minister Blok en de Woningwet 2015 hebben geleid tot een nieuw speelveld voor wooncorporaties. De kern hiervan is dat wooncorporaties zich voortaan vrijwel uitsluitend nog bezig zullen houden met sociale woningbouw.

Dat is huisvesting van huishoudens met een laag inkomen, waaronder veel zorgbehoevenden en kwetsbaren.

De afgelopen jaren heeft Woontij door de uitvoering van haar strategisch plan 'de kern van de zaak' al een stevige (financiële) basis gelegd voor de toekomst. Op het nieuwe speelveld hebben we te maken met nieuwe spelregels. Bovendien moeten we het doen met minder speelgeld; De Verhuurdersheffing, andere heffingen en belastingen enerzijds en een beperkt besteedbaar inkomen van onze klanten anderzijds bepalen in belangrijke mate de speelruimte.

Woontij beschouwt de nieuwe werkelijkheid niet als een verarming of alleen maar 'back to basic'. Het is juist uitdagend om met nieuw elan te werken aan een goede uitvoering van onze kerntaken. Niet terug naar af, maar op zoek naar vernieuwing, vooruitkijkend naar een nieuwe toekomst voor de sociale huursector.

Op de Woontijdag 8 oktober 2014 en de ketendialoog tijdens de maatschappelijke visitatie op 23 oktober 2014 hebben belanghebbenden ons gevoed met informatie, geïnspireerd en uitgedaagd voor deze strategie voor de komende jaren.

De aanbevelingen uit het door Pentascope eind 2014 opgestelde visitatierapport zijn vertaald in de nieuwe strategie. 'Vooruit naar de basis' wordt door Woontij gehanteerd als vertrekpunt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken dit jaar met de gemeenten Den Helder en Texel.

Vanuit de interne organisatie is breed meegedacht over de toekomst van Woontij en onze rol binnen de samenleving. Dat gebeurde tijdens een organisatiedialoog met medewerkers in oktober 2014 en tijdens strategiebijeenkomsten met de Raad van Commissarissen en Managementteam in december 2014 en februari 2015.

‘Vooruit naar de basis’ geeft de strategische koers weer die Woontij de komende jaren gaat volgen, met daarbij behorende meetbare en richting gevende doelen. In dit document gaat het om een koers en doelen op hoofdlijnen, als basis voor verdere uitwerking van concrete plannen. Beleidsplannen en projecten worden ontwikkeld binnen de kaders van deze strategie. Als uitvoeringsplan wordt jaarlijks een strategisch jaarplan opgesteld en wordt in een activiteitenplan vastgelegd op welke wijze we richting en voortgang geven aan deze strategische koers.

Jan van Andel / directeur-bestuurder

mei 2015

2. Samenvatting

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

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

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

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

In hoofdlijnen zijn onze doelstellingen als volgt geformuleerd:

Doelstelling 1

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

- 800 huurwoningen in Den Helder en Julianadorp, 1400-1500 huurwoningen op Texel
- Samenstelling woningvoorraad: 10% goedkoop, 80% betaalbaar, 10% duur¹
- 55% van de woningvoorraad kan worden aangemerkt als nultredenwoning

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

Doelstelling 2

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

Doelstelling 3

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

Doelstelling 4

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

Doelstelling 5

Vanwege het streven naar concurrerendheid en resultaat van sobere en doelmatige werkwijze wil Woontij de netto bedrijfslasten per VHE² t/m 2017 niet laten stijgen boven het in 2013 gerealiseerde bedrag van € 1.150,-.

² VerHuurEenheid

3. Basiswaarden

Woontij is een wooncorporatie met circa 2.200 woongelegenheden in de gemeenten Texel en Den Helder. Woontij is een vraaggestuurde, maatschappelijk betrokken organisatie. De primaire doelstelling is passende en betaalbare huisvesting realiseren voor mensen met een lager inkomen³. Woontij richt zich op de kerntaken van beheer, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Als enige corporatie op Texel richt Woontij zich op het eiland op lage inkomens, waaronder bijzondere doelgroepen als jongeren, ouderen, gehandicapten, statushouders, mensen met woonbegeleiding, zorgbehoevenden en (zorg)organisaties. In Den Helder richt Woontij zich als tweede corporatie met een klein marktaandeel vooral op de bijzondere doelgroepen. Dankzij korte lijnen, vraaggestuurde, betrouwbare en flexibele werkwijze heeft Woontij toegevoegde waarde voor de volkshuisvesting in Den Helder.

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

³ Woontij richt zich op huishoudens die qua inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. In 2015 geldt hiervoor een maximum van € 34.911,-.

4. Basisbehoeften

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 een verkenning van de Provincie Noord-Holland van de demografische ontwikkelingen blijkt dat in de Noordkop een afname wordt verwacht van het aantal jongeren tot 20 jaar, een afname van de bevolking 35 tot 55 jaar en een toename van het aantal ouderen. Uiteraard hebben deze veranderingen ook effect op de samenstelling van de huishoudens (en daarmee de woningbehoefte). Ondanks een daling van de bevolking zal het aantal huishoudens in de Kop van Noord-Holland nog toenemen. Dit betreft echter vooral een toename van oudere een- en tweepersoons huishoudens; het aantal gezinnen met kinderen zal afnemen.

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 afbouw van de verzorgingsstaat en ontwikkeling van de participatiesamenleving zijn trends die zowel de noodzaak van *zelfredzaamheid* als kansen voor de *samenredzaamheid* zichtbaar maken. Een wooncorporatie heeft, door toename van het aantal kwetsbare huurders, hiermee in de dagelijkse praktijk steeds meer te maken. Bij het ontwerp en beheer van de woningen en woonomgeving houden we hiermee rekening.

In Nederland lijken we tegen de grenzen van de economische groei te zijn aangelopen. Hoewel er sprake is van enig optimisme, zal het economisch herstel de komende jaren beperkt zijn. In ons werkgebied wonen veel huishoudens met een relatief laag inkomen. Met name op Texel zal, mede vanwege de relatief hoge prijzen van

koopwoningen, de vraag naar betaalbare sociale huurwoningen eerder toe- dan afnemen. Op dit moment is op Texel nog sprake van een kwantitatief tekort aan betaalbare woningen. Hiervoor is een inhaalslag gewenst.

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.

Huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (prijsspeil 2015) komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Middeninkomens van € 34.911,- tot circa € 45.000,- zijn aangewezen op een vrije sector huurwoning of koopwoning. In Den Helder heeft deze groep nog voldoende huisvestingsmogelijkheden. De woonkansen voor deze groep op Texel zijn veel kleiner. Men komt niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning, de meeste koopwoningen zijn te duur en er zijn maar weinig vrije sector huurwoningen. Door verkoop van sociale huurwoningen krijgt deze groep meer kansen op de lokale woningmarkt.

Net als woonconsumenten kunnen ook wooncorporaties steeds moeilijker geld lenen. De spelregels voor wooncorporaties worden aangescherpt. Nieuwe investeringen moeten deels worden gefinancierd door verkoop van huurwoningen.

De financiële huishouding van wooncorporaties komt steeds verder onder druk te staan door overheidsmaatregelen, waarvan de Verhuurdersheffing en normering van passend toewijzen de grootste impact hebben.

5. Basisdoelstellingen

Voldoende betaalbare woningen

In zijn Kamerbrief van 11 april 2014 geeft minister Blok aan wat de kerntaken van wooncorporaties zijn:

“Kerntaak van de corporaties is de zorg voor betaalbare huisvesting voor huishoudens met lagere inkomens. Het gaat dan om het aanbieden van betaalbare woningen, met een kwaliteit die daarbij hoort, om investeringen in energiezuinigheid en om noodzakelijke aanpassingen zodat mensen met zorgbehoeften langer thuis kunnen blijven wonen.”

Onder betaalbare huisvesting worden sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed verstaan. Woontij richt zich bij nieuwbouw uitsluitend hierop. Commercieel vastgoed dat we nog in onze portefeuille hebben zal zoveel mogelijk worden afgestoten. Vrijkomende middelen worden geïnvesteerd in sociale woningbouw. Woontij investeert niet langer in nieuwbouw van vrije sector huurwoningen of koopwoningen.

“Het is aan te bevelen om de portefeuille naar de toekomst te beoordelen op differentiatie van de huurprijzen, daar eigen beleid op te formuleren en niet alleen te verwijzen naar de mogelijkheden voor huurtoeslag (visitatierapport).”

Samen met gemeenten, bewonersverenigingen en andere ketenpartners gaat Woontij de ‘stip op de horizon’ van de sociale woningvoorraad formuleren: hoeveel woningen, met welke specificaties, kwaliteit en welke huurprijzen zijn in 2020 op welke plaats gewenst? Door ontwikkeling van een plan voor portefeuillemanagement wordt vervolgens de route bepaald die ons leidt naar de ‘stip op de horizon’.

Doelstelling 1

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

- 800 huurwoningen in Den Helder en Julianadorp, 1400-1500 huurwoningen op Texel
- Samenstelling woningvoorraad: 10% goedkoop, 80% betaalbaar, 10% duur⁴
- 55% van de woningvoorraad kan worden aangemerkt als nultredenwoning

Woontij zorgt voor voldoende betaalbare huurwoningen, binnen onze financiële mogelijkheden. In Den Helder richt Woontij zich vooral op 'bijzondere' doelgroepen. Woontij ontwikkelt beleid en plannen om een actieve bijdrage te leveren aan de invulling van de maatschappelijke woonopgave van Den Helder. Woontij bouwt haar woningbezit in Den Helder voor de niet zorgbehoevende doelgroepen af.

De komende jaren blijft Woontij circa 800 wooneenheden exploiteren in Den Helder en Julianadorp. Op Texel vindt momenteel een inhaalslag plaats van de bouw van sociale huurwoningen die in de voorbereiding vertraging heeft opgelopen.

Het woningbezit op Texel van Woontij groeit de komende drie jaar per saldo met zo'n 60 huurwoningen tot bijna 1.400 wooneenheden. Samen met de gemeente zal monitoring plaatsvinden van de ontwikkeling van de harde vraag van woningzoekenden. Als hieruit blijkt dat de voorraad sociale huurwoningen moet worden uitgebreid zal Woontij hierover afspraken maken met de gemeente Texel.

Doelstelling 2

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

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

De verwachting is dat, met name op Texel, de vraag naar sociale huurwoningen de komende jaren zo hoog blijft dat vermindering van het aantal sociale huurwoningen ongewenst is. Door veroudering van het woningbezit en verandering in de vraag blijven investeringen nodig in renovatie en nieuwbouw. Deze investeringen zijn echter niet kostendekkend en hiervoor zijn geen subsidies beschikbaar. Om de plannen toch te kunnen financieren is het noodzakelijk om financiële middelen te genereren uit de verkoopopbrengst van huurwoningen. Het klinkt paradoxaal, maar om de voorraad sociale huurwoningen qua aantal op peil te houden is het noodzakelijk om huurwoningen te verkopen. Het verdienmodel van Woontij laat zien dat voor elke verkochte woning tenminste weer een nieuwe woning gebouwd kan worden. Als de verkoopopbrengsten uitsluitend worden ingezet voor renovatie van andere huurwoningen, neemt de voorraad sociale huurwoningen snel af. Dat is een ongewenste situatie, daarom blijft investeren in nieuwbouw noodzakelijk.

Doelstelling 3

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

Als koopkandidaten hun financiering niet rond kunnen krijgen kan gebruik worden gemaakt van de door de gemeenten aangeboden Starterslening of van de door Woontij aangeboden Koopstartregeling. Hierdoor wordt het kopen van een huis voor veel huishoudens haalbaar.

De afgelopen jaren heeft Woontij een stevig huurbeleid doorgevoerd. Dit heeft mede geleid tot een gezonde financiële situatie. Hierdoor wordt het mogelijk meer aandacht te besteden aan de betaalbaarheid van het wonen. Samen met onze ketenpartners gaan we onderzoeken op welke wijze een gedifferentieerd huurprijsbeleid kan worden ontwikkeld.

Woningen van goede kwaliteit

Door conditiemeting wordt jaarlijks de kwaliteit van onze woningvoorraad gemeten. Op basis van deze meting is een meerjarenonderhoudsplan opgesteld en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het planmatig onderhoud heeft vooral betrekking op de buitenzijde ofwel ‘de schil’ van de woning. Het onderhoud aan de binnenkant van de woning vindt vooral plaats op basis van vraaggestuurd onderhoud. Hierbij geeft, op basis van vastgestelde afschrijvingstermijnen, de bewoner zelf aan wanneer bijvoorbeeld een keuken of badkamer wordt vervangen.

Zelfbeheer door huurders kan kostenbesparend zijn en daardoor leiden tot lagere woonlasten voor huurders. Een goed voorbeeld hiervan is woonleefgemeenschap De Rietschooten in Den Helder. Door het zelf onderhouden van tuinen en gemeenschappelijke ruimten blijven de servicekosten beperkt. Woontij gaat onderzoeken of bij meer wooncomplexen vormen van zelfbeheer kunnen worden ingevoerd.

“Het is aan te bevelen om de energiedoelstellingen te koppelen aan de woonlastendiscussie, dat kan ook bijdragen aan de vermindering van de effecten van het huurprijsbeleid (visitatierapport).”

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.

Medio 2014 hebben 333 woningen van de kernvoorraad (alle huurwoningen, met uitzondering van woningen met een verkooplabel) nog geen groen energielabel (C of lager).

Woontij gaat onderzoeken op welke wijze we rendabel kunnen investeren in verbetering van de energieprestaties van huurwoningen. Op basis van de uitkomst van dit onderzoek wordt een uitvoeringsplan opgesteld.

Onder duurzaam investeren verstaan wij enerzijds de verbetering van de energieprestaties en anderzijds het terugverdienen van de investeringen door besparing op energiekosten.

Energiebesparing is niet alleen een verantwoordelijkheid van de verhuurder, maar ook van de bewoners. Door middel van voorlichting en faciliteren van besparingsmogelijkheden geeft Woontij ondersteuning.

Woontij voelt zich ook verantwoordelijk voor de kwaliteit van de huurwoningen die worden verkocht. Er wordt een plan ontwikkeld waarbij kandidaten kunnen kiezen uit een opwaardering van de energieprestaties van de aan te kopen woning of een lagere koopprijs zodat men zelf (gefaseerd) verbeteringen kan aanbrengen.

Naast nieuwbouw zal Woontij meer aandacht besteden aan de bestaande woningvoorraad. Als grootschalige ingrepen noodzakelijk zijn, worden bewoners en andere belanghebbenden betrokken bij het ontwikkelen van 'toekomstbestendige' plannen. Sloop en vervangende nieuwbouw is steeds minder vaak een logische stap. Vaker wordt de voorkeur gegeven aan groot onderhoud en woningverbetering, leidend tot levensduurverlenging van de woningen. Zo blijft het mogelijk om betaalbare woningen, met een sobere basiskwaliteit, voor verhuur aan te bieden.

Woontij streeft naar een evenwichtige verhouding tussen huurprijs en kwaliteit van de woningen. Woningen met een hogere huurprijs zijn groter en hebben meer kwaliteit (voorzieningen en onderhoud) dan woningen met een lagere huurprijs. Hiervoor wordt gedifferentieerd kwaliteitsbeleid ontwikkeld.

Geschikte woningen

We leven in een tijd waarin veranderingen steeds sneller lijken te gaan. Vastgoed heeft echter een nogal statisch karakter. Door verkoop, renovatie en nieuwbouw wordt jaarlijks slechts 1% tot 2% van onze woningvoorraad vernieuwd. Het is daarom

belangrijk om keuzes te maken die inspelen op de veranderingen in de vraag, niet alleen van nu maar ook van de toekomst.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar eengezinswoningen af en de vraag naar voor ouderen geschikte woningen, waar indien nodig zorg verleend kan worden, toe.

Woontij vindt dat in de participatiesamenleving kansen zijn als generaties elkaar ontmoeten. Daartoe wordt men niet gestimuleerd als iedereen op z'n eigen 'eilandje' in een seniorencomplex of jongerencomplex woont. Woontij gelooft in gemengde woonbuurten waar jong en oud wonen. Dat geeft goede perspectieven voor de samenredzaamheid.

Woontij heeft het woonconcept 'woonaltijdwoning' ontwikkeld. Een woonaltijdwoning is een nultredenwoning, waarbij alle primaire woonfuncties zoals woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer op een woonlaag gesitueerd zijn en bereikbaar zijn zonder van trappen gebruik te hoeven maken. De woonaltijdwoning kan altijd door iedereen worden bewoond. De woningen zijn geschikt voor jongeren, ouderen, gehandicapten; eigenlijk voor iedereen in elke levensfase.

Woontij heeft voor haar nieuwbouwprogramma vier verschillende concepten ontwikkeld van een woonaltijdwoning, zodat voorzien kan worden in een differentiatie in de vraag:

Type ⁵	M2 BVO	Huurprijs ⁶
Budget	50	€ 490,-
Budget Extra	50	€ 555,-
Basis	100	€ 618,-
Comfort	120	€ 710,-

De huidige in uitvoering zijnde plannen betreffen vooral woningen van het type comfort. Vanwege de aandacht voor betaalbaarheid en normering van passend toewijzen richt Woontij zich in de toekomst meer op de goedkopere woningtypen.

⁵ Budget = kleine woning, 1 woonlaag, 1 slaapkamer; Budget Extra = type budget gebouwd in een cluster met algemene ruimten voor recreatie en zorgverlening; Basis = woning met woonaltijdprogramma op begane grond + vrij in te delen zolderruimte; Comfort = ruime woning met woonaltijdprogramma op begane grond + 1 of meerdere slaapkamers in zolderetage.

⁶ Prijspeil 2015

Woontij investeert niet in zorgvastgoed, wel in woningen waarin zorg verleend kan worden.

Kwetsbare groepen, zoals gehandicapten en dementerenden, hebben vaak behoefte aan een veilige woonomgeving. Zelfstandig wonen kan worden ondersteund met gemeenschappelijke ruimten, waar mogelijkheden zijn voor ontmoeting en zorgverlening. Woontij vindt het belangrijk om, als er behoefte is, te investeren in dergelijk maatschappelijk vastgoed. Met woonprojecten, die voor diverse doelgroepen flexibel aanpasbaar zijn, gebaseerd op het type Budget Extra speelt Woontij in op de veranderende vraag.

Medio 2014 heeft Woontij in Den Helder 543 nultredenwoningen (66%) en op Texel 449 nultredenwoningen (34%). Landelijk is circa 30% van de voorraad sociale huurwoningen aangemerkt als nultredenwoning.

Doelstelling 4

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

6. Basisspelers

Als maatschappelijke organisatie is Woontij geworteld in de lokale samenleving. Woontij wil invulling geven aan behoeften die onze lokale samenleving heeft op het gebied van sociale woningbouw. Uit het visitatierapport en de Woontijdagen blijkt dat belanghebbenden zich betrokken voelen bij Woontij. Dat biedt een goede basis voor de toekomst.

Klanten centraal

In de bedrijfsvoering staan onze klanten centraal. **Woontij werkt aan woonwensen van mensen.** Het gaat om huurders en woningzoekenden. Vraaggestuurd betekent dat we onze klanten keuzes willen bieden en waar mogelijk maatwerk willen leveren. Bij keuzes van klanten hoort ook eigen verantwoordelijkheid. Woontij gaat uit van zelfredzaamheid en samenredzaamheid van mensen. Woontij kan stimuleren en ondersteunen, maar uiteindelijk blijft de eigen verantwoordelijkheid centraal staan. Bewoners zijn (mede)verantwoordelijk voor hun eigen financiën, energieverbruik, onderhoud en gebruik van de woonruimte, woonomgeving en leefbaarheid. Woontij werkt graag samen met bewoners of groepen van bewoners bij de realisatie van hun woonwensen. Naast de officiële organen van bewonersparticipatie zoekt Woontij nieuwe vormen van informele participatie. Deze nieuwe vormen kunnen kortdurend en projectmatig zijn, waarbij we gericht in gesprek zijn met specifieke groepen bewoners.

“En mogelijk ligt daar ook de sleutel tot verbetering, de resultaten van deze gesprekken input laten zijn voor de aanpassingen in beleid (visitatierapport).”

Met de bewonersvereniging Nieuwediep en bewonersvereniging Texel zijn in 2014 nieuwe samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Huurdersorganisaties krijgen een

stevigere positie in de nieuwe Woningwet. Dit vraagt veel van hen op het gebied van kennis, kwaliteit en representativiteit. Woontij gaat hierover in gesprek met de huurdersorganisaties.

“Wij denken eerder dat de corporatie nog meer moet uitblinken in het samenwerken met andere partijen, zoals woningcorporaties, gemeenten en zorg-en-welzijn (visitatierapport).”

Belanghebbenden vinden het belangrijk dat Woontij als zelfstandige organisatie blijft functioneren. Waar mogelijk en wenselijk wordt samenwerking gezocht met andere woningcorporaties en andere (maatschappelijke) organisaties.

“Concretere prestatieafspraken of daarvan afgeleide ambities hadden tot een betere score kunnen leiden (visitatierapport).”

Als vraaggestuurde organisatie werkt Woontij vooral op projectbasis samen met diverse maatschappelijke organisaties. Dit levert een beeld op dat verdere samenwerking ad hoc en vrijblijvend is. Om duidelijkheid te geven aan de positie van Woontij binnen de lokale samenleving is meer duidelijkheid, meer transparantie gewenst. Woontij wil meer nadrukkelijk haar strategische partners benoemen en met deze partijen afspraken maken die in een convenant worden vastgelegd. Op deze wijze vergaren we op proactieve wijze input voor de nieuwe prestatie-afspraken die we in 2015 met de gemeenten Den Helder en Texel gaan maken. Deze prestatie-afspraken, die door de gemeenteraden als democratisch gekozen organen worden goedgekeurd, ziet Woontij als belangrijkste leidraad en legitimiteit voor ons handelen.

“De relatie met de gemeente Den Helder kan en moet worden verstevigd (visitatierapport).”

Inzet van Woontij is om de komende jaren de relatie met de gemeente Den Helder te verstevigen, leidend tot een gestructureerde samenwerking.

7. Basisteam

“Een logische vervolgstap gezien de huidige financiële situatie is om naast de ondergrens voor solvabiliteit, ook een bovengrens te gaan hanteren. En op basis daarvan een visie op de inzet van de mogelijke vermogensovermaat formuleren (visitatierapport).”

Financieel gezond

De afgelopen jaren heeft Woontij haar financiële positie sterk verbeterd. Dat was nodig om ook in de toekomst haar taken op het gebied van de volkshuisvesting te kunnen uitvoeren. Door nieuwe regelgeving, overheidsheffingen en beperking van opbrengsten blijft het nodig om een degelijk financieel beleid te voeren. Daarmee moet de financiële continuïteit van Woontij en de continuïteit van de sociale huursector in ons werkgebied worden gewaarborgd. Hiervoor hanteren we een aantal uitgangspunten:

- De verhuur van woningen laat een gezond financieel resultaat zien, met een positieve (operationele) kasstroom. Dat is van groot belang voor de financierbaarheid.
- De bedrijfsvoering is sober en doelmatig. We willen goed onderhouden woningen verhuren, maar streven wel naar beperking van onderhoudslasten. Onze dienstverlening moet goed zijn, maar we willen onze bedrijfskosten laag houden.
- Verkoop van huurwoningen is noodzakelijk als belangrijkste financieringsbron van investeringen in nieuwbouw en renovatie.

Maatschappelijk rendement

Financieel rendement is geen doel op zich, maar een voorwaarde om maatschappelijk rendement te realiseren. Woontij ontwikkelt financieel beleid waarin nieuwe

streefnormen worden vastgelegd, gebaseerd op de richtlijnen van onze financiële toezichthouders. Het totale vermogen laat, na aftrek van het minimum streefvermogen en risicobuffer, zien hoe groot het 'vrije vermogen' is. Dit 'vrije vermogen' wordt ingezet voor realisatie van maatschappelijk rendement. Daarbij valt te denken aan nieuwbouw, renovatie, onderhoud, duurzaamheid, betaalbaarheid en dienstverlening.

Woontij wil het 'vrije vermogen' zoveel mogelijk inzetten voor optimalisatie van maatschappelijk rendement.

Mag het iets meer zijn?

Onze belanghebbenden waarderen in Woontij vooral de overzichtelijkheid, korte lijnen, het dichtbij de klant staan en de grote betrokkenheid in het werkgebied. Met deze kwaliteiten biedt Woontij een meerwaarde en blijft er bestaansrecht. Ook met een sobere en doelmatige bedrijfsvoering wil Woontij haar dienstverlening klantgericht houden. Aan verdergaande digitalisering wordt hard gewerkt. Dat moet leiden tot vermindering van personeelskosten, maar ook tot verbetering van dienstverlening. Via het digitale klantportaal worden onze klanten beter geïnformeerd en krijgen ze meer regie over de gewenste dienstverlening. Door deze meer efficiënte manier van werken ontstaat er ruimte om, daar waar nodig, aan klanten meer persoonlijke aandacht te geven.

De kracht van elkaar

Woontij blijft de komende jaren als zelfstandige organisatie uitvoering geven aan haar volkshuisvestingsopgaven. De taken van wooncorporaties worden ingeperkt. Woontij is zowel financieel als organisatorisch in staat om deze taken op goede wijze uit te voeren.

Met ingang van 2014 werkt Woontij proces-georiënteerd als één team Woontij. Drie managers en directeur zijn eindverantwoordelijk voor de diverse processen en vormen samen het managementteam van Woontij. Door deze doelmatige werkwijze is

het aantal fte's en daarmee de loonkosten landelijk gezien laag. De personeelsreductie is de afgelopen jaren zelfs sneller gegaan dan verwacht. Door verdergaande digitalisering wordt, op basis van natuurlijk verloop, tot 2020 nog een afname van minimaal 1 fte verwacht.

Bedrijfslasten worden betaald uit huuropbrengsten. Vanwege betaalbaarheid vinden we dat de bedrijfslasten van Woontij niet hoger mogen zijn dan landelijk gemiddeld. Het is daarom belangrijk dat Woontij concurrerend werkt.

Doelstelling 5

Vanwege het streven naar concurrerendheid en resultaat van sobere en doelmatige werkwijze wil Woontij de netto bedrijfslasten per VHE⁷ t/m 2017 niet laten stijgen boven het in 2013 gerealiseerde bedrag van € 1.150,-.

Woontij kiest ervoor om werkzaamheden, waarbij sprake is van veel klantcontacten, door eigen medewerkers te laten uitvoeren. Het betreft dan taken op het gebied van telefoon, verhuizingen, reparatieverzoeken, afrekeningen servicekosten etc. Bewoners(verenigingen) hechten, zeker vanwege de toename van het aantal kwetsbare huurders, aan een goede, vertrouwde en betrouwbare dienstverlening door eigen medewerkers van Woontij. Woontij wil deze werkzaamheden concurrerend uitvoeren, dat wil zeggen: zelf doen mag niet duurder zijn dan uitbesteden.

Woontij behoudt een relatief kleine kern aan vaste medewerkers in het team Woontij. Specifieke deskundigheid of tijdelijk extra benodigde capaciteit worden desgewenst ingehuurd.

Woontij is een open organisatie die kansen biedt aan stagiaires, studenten en anderen om werkervaring op te doen. Nieuwe ogen helpen ons kritisch naar onszelf te blijven kijken.

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 een 'praat'-organisatie.

⁷ VerHuurEenheid

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'.