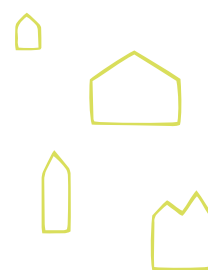


Woontij

wonen naar wens

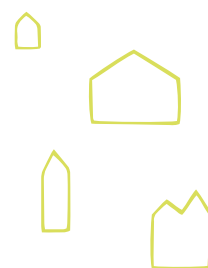


Jaarverslag 2020
Stichting Woontij



INHOUDSOPGAVE

1.	JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR	2
1.1	Algemene gegevens.....	2
1.2	Van het bestuur	3
2.	JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	155
3.	VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	255
3.1	Inleiding	255
3.2	Woningen, bouwen en beheren	266
3.3	Verhuur, registreren en toewijzen	30
3.4	Bewoners, betrokken bij beleid en beheer	355
3.5	Woonomgeving, veiligheid en leefbaarheid	377
3.6	Wonen en zorg, thuis en tehuis.....	399
3.7	Financiën, feiten en cijfers.....	40
3.8	Overige prestatievelden	433
3.9	Interne organisatie.....	44
3.10	Verklaring besteding middelen	50
3.11	Advies van de Raad van Commissarissen.....	51
4.	VERKORTE JAARREKENING	52
4.1	Balans.....	53
4.2	Winst- en verliesrekening.....	55
4.3	Kasstroomoverzicht.....	56
5.	KENGETALLEN	58
6.	AFKORTINGEN	60

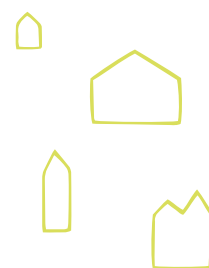


1. JAARVERSLAG VAN HET BESTUUR

1.1 Algemene gegevens

Corporatiegegevens

Naam toegelaten instelling	Stichting Woontij
Op 22 januari 2008 ontstaan uit een fusie tussen	Algemene Woningbouwvereniging Nieuwediep (AWN) en Stichting Wonen Texel (SWT)
Vestigingsplaats	Den Burg
Adres	Thijsselaan 2 1791 VH
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten	10 september 1981, nr. 43 (AWN) 27 november 1947, nr. 40 (SWT)
Datum en nummer van de Inschrijving in het openbare register van de Kamer Van Koophandel en Fabrieken te Alkmaar	Gewijzigd per 23-01-2008, nr. 37030575



1.2 Van het bestuur

2020, het jaar dat bijna alles anders liep dan verwacht

Inleiding

Nooit eerder in de geschiedenis van Woontij werden in 1 jaar zoveel nieuwe woningen opgeleverd als in 2020: 136 (77 in Buurtskap De Tuunen in Den Burg en 59 aan de Gasthuisstraat in Den Burg). De oplevering van dit grote aantal woningen gaf zicht op de minder sterke punten van de werkorganisatie. Daar zijn we nu hard mee aan het werk op basis van een gestructureerd plan. De ontwikkeling en implementatie van een hiervan moet leiden tot een toekomstbestendige (project)organisatie die de uitdagingen voor de komende jaren goed aankan.

Net als iedereen in Nederland en de rest van de wereld kreeg ook Woontij te maken met de gevolgen van de corona-pandemie. Uit een uitgebreide corona-impactanalyse is gebleken dat de gevolgen voor Woontij beperkt blijven. De continuïteit van Woontij komt niet in gevaar, Woontij blijft financieel gezond. De dienstverlening heeft grotendeels doorgang kunnen vinden, onderhoud en projecten worden deels uitgesteld. Voor werken in kantoor en thuiswerken zijn protocollen opgesteld en maatregelen getroffen volgens de RIVM-richtlijnen. Dat geldt ook voor het werken in en om huurwoningen. Vanwege de financiële onzekerheid voor veel van onze huurders hebben we de (inflatievolgende) huurverhoging uitgesteld naar 1 oktober. De betalingsmogelijkheden voor huurders zijn tijdelijk verruimd en huisuitzettingen worden zoveel mogelijk voorkomen.

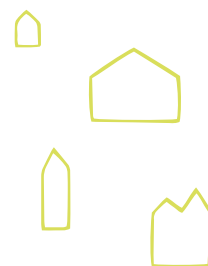
2020, het jaar dat bijna alles anders liep dan verwacht. We sluiten het jaar af met een hoopvolle blik naar de toekomst, werkende aan de afronding van nieuwe prestatie-afspraken voor Den Helder en Texel, uitkijkende naar de komst van personele versterking van onze organisatie, *het hoofd in de wind en de handen uit de mouwen...*

Rijksprioriteiten tot 2025

De thema's die de komende jaren prioriteit krijgen in de volkshuisvesting heeft Minister Ollongren (BZK) vastgesteld na overleg met de Woonbond, de VNG en Aedes. Nederland staat voor een aantal grote maatschappelijke opgaven op de woningmarkt, waaronder een groeiende vraag naar (betaalbare) woningen en een grote verduurzamingsopgave. Woningcorporaties spelen hierin een belangrijke rol. Eens in de vier jaar bespreken de genoemde partijen samen met het ministerie van BZK de rijksprioriteiten met betrekking tot de volkshuisvesting.

De volkshuisvestelijke prioriteiten tot 2025 zijn:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking.



- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Deze thema's sluiten aan bij de strategische doelstellingen van Woontij en krijgen aandacht in de prestatieafspraken voor Den Helder en Texel voor de periode 2021-2025.

Wonen naar wens, visie 2025 Woontij

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 CO₂-uitstoot per woning is ≤ 2.000 kg in 2025.

Stichting Woontij is als woningcorporatie 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 en wordt gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2021-2025.

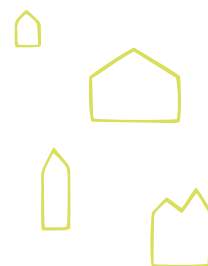
Woontij is een vraaggestuurde, maatschappelijk betrokken organisatie. De primaire doelstelling is passende en betaalbare huisvesting realiseren voor mensen met een bescheiden inkomen. Aan onze klanten leveren we maatwerk in woon-diensten, geven hen waar mogelijk keuzevrijheid en betrekken hen bij een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

Woontij is een woningcorporatie met circa 2.300 wooneenheden in de gemeenten Texel en Den Helder.

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 en studenten van (maatschappelijke) ondernemingen en instituten.

In Den Helder richt Woontij zich als tweede corporatie met een klein marktaandeel vooral op huisvesting van de bijzondere doelgroepen. Dankzij korte lijnen,



een vraaggestuurde, betrouwbare en flexibele werkwijze heeft Woontij als maatschappelijk partner toegevoegde waarde voor de volkshuisvesting in Den Helder. Binnen de regio wil Woontij zich verder ontwikkelen als een 'wonen-welzijn-zorg' corporatie. Wij kijken over onze grenzen heen: Woontij profileert zich als maatschappelijk ondernemer met oog voor vragen uit de samenleving.

Woontij op Texel

Een huis voor iedereen

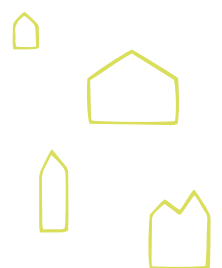
Onder de titel "Een huis voor iedereen" werkt Woontij aan de uitwerking van een van de strategische speerpunten (een gemiddelde wachttijd van maximaal 2 jaar).

Aansluitend op het Actieplan Wonen van de gemeente heeft Woontij een actieplan opgesteld voor de sociale woningbouw op Texel. Dit actieplan voorziet in:

- uitvoering van de huisvestingsverordening waarmee de instroom van woningzoekenden zonder binding met Texel wordt belemmerd;
- verhoging van de streefaantallen woningen voor 2025 en 2030. Het streefaantal voor 2020 was 1.500 woningen. Dit wordt met 250 woningen verhoogd tot 1.750 woningen in 2030;
- ontwikkeling van verplaatsbare woningen, zodat een deel van de woningvoorraad flexibel wordt. Dit is de zogenaamde flexibele schil van onze woningportefeuille. Hierdoor wordt onze woningvoorraad minder statisch en kan in de toekomst beter worden ingespeeld op veranderingen van de woningvraag. Neemt de vraag naar huurwoningen in de toekomst af, dan kunnen we in de toekomst bijvoorbeeld verouderde wooncomplexen slopen en de nieuwere flexwoningen daarheen verplaatsen;
- ontwikkeling van maatwerk voor specifieke doelgroepen, zoals zorgbehoevenden, nieuwe werknemers van bedrijven en instellingen en leerlingen van beroepsopleidingen op het eiland. Inmiddels is in dit kader overleg met de Texel Academy (opleiding kok, gastheer/gastvrouw), Omring (leerlingen en medewerkers) en OSG De Hogeberg;
- in de hogere streefaantallen woningen zijn woningen opgenomen die worden ingezet als economiewoning.
- doorgaan met maatregelen die al bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt, zoals 'contractdatum = registratiedatum' en 'zorgeloos verhuizen'.

Hoewel het noodzakelijk is om een groot aantal extra woningen te bouwen, is Woontij van mening dat we heel goed moeten nadenken welke woningen we gaan bouwen en voor welke doelgroepen. Het gaat daarbij vooral om woningen voor kleine huishoudens met lage inkomens en midden inkomens; sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen. Zo blijven we zorgvuldig omgaan met de ruimte op Texel en is de kans groot dat er meer evenwicht komt op de Texelse woningmarkt. Woontij richt zich hierbij vooralsnog op de sociale huurwoningen. Particulieren en marktpartijen doen de rest.

De uitgangspunten van "Een huis voor iedereen" zijn opgenomen in de meerjarenbegroting en vormen input voor de prestatieafspraken met de gemeente Texel en bewonersvereniging Texel.



Woontij in Den Helder

Woontij volgt voor Den Helder de volgende koers:

- “Samen wonen naar wens” is de slogan waarmee Woontij zich in Den Helder gaat profileren.
- Woontij richt zich op een kernvoorraad van 700-800 huurwoningen in 2025 in Den Helder.
- Ambitie voor de kernvoorraad van onze woningen in Den Helder wordt om in 2030 (in plaats van de landelijke doelstelling voor 2050) zoveel mogelijk CO2-neutraal te zijn.

Samen wonen naar wens

Als woningcorporatie heeft Woontij de primaire taak om te zorgen voor huisvesting van huishoudens met een bescheiden inkomen. In toenemende mate zijn dat een- en tweepersoonshuishoudens. De diversiteit is groot.

De kernvoorraad van het woningbezit van Woontij in Den Helder en Julianadorp bestaat hoofdzakelijk uit appartementen.

Woontij richt zich op het faciliteren van veilige en sociale woonomgevingen, waar het prettig wonen is. Het ideaal is dat de diversiteit aan bewoners in de wooncomplexen van Woontij als een meerwaarde wordt ervaren en niet als een bedreiging. Woongebouwen waar mensen prettig wonen, sociale contacten hebben met hun buurtgenoten en iets voor elkaar betekenen. Zo ontstaan er kansen voor inclusiviteit, deeleconomie en participatiesamenleving. Onze huurders zijn dan wellicht vaak alleenstaand, maar niet eenzaam.

Het lijkt een wenkend perspectief, maar vraagt ook veel van bewoners en van Woontij. Een voorwaarde voor succes is dat bewoners, binnen nader vast te stellen kaders en spelregels, invloed en een eigen regie moeten hebben op hun directe woonomgeving.

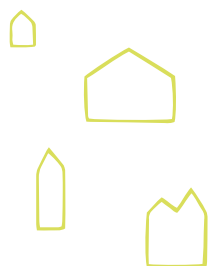
CO2-neutraal en circulair in 2030

Woontij heeft, naast de meerjarenplannen die al in voorbereiding zijn, de komende jaren nog financiële ruimte voor extra investeringen. Het Ministerie heeft hiervan per woningcorporatie een berekening gemaakt (Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties). Op Texel zetten we, vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen, vooral in om de nieuwbouw van meer betaalbare woningen. Den Helder heeft ruim voldoende sociale huurwoningen. Woontij richt zich daar niet op grootschalige nieuwbouw. Woontij gaat onderzoeken hoe we een versnelling kunnen inzetten bij de verduurzaming van onze woningen in Den Helder. We kunnen ons dan onderscheiden met comfortabele en energiezuinige woningen.

De organisatie

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 consultering van het managementteam.

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'.

Woontij Next Level

Met het plan Woontij Next Level gaat Woontij op weg naar een toekomstbestendige organisatie, klaar zijn om de uitdagingen voor Texel en Den Helder de komende jaren aan te kunnen. Uit een organisatie-scan is gebleken dat dit nog niet het geval is. Er zijn knelpunten op het gebied van continuïteit, cultuur, capaciteit en competenties (De 4 C's). Gelukkig is de basis goed en kunnen we hierop verder bouwen aan een toekomstbestendige organisatie, waarbij ruimschoots aandacht wordt besteed aan de 4 C's.

Toezichthouders zoals Autoriteit woningcorporaties, Accountant, WSW en Visitatie-commissie hebben vastgesteld dat Woontij het spel van de volkshuisvesting goed speelt. Daardoor is breed maatschappelijk draagvlak ontstaan en worden we uitgenodigd om nieuwe uitdagingen aan te gaan. Daarvoor is een Woontij Next Level nodig met aanvullende vaardigheden. In ons organisatieplan wordt hieraan aandacht besteed, met een focus op 3 aandachtsgebieden: focus op strategie, focus op processen en focus op projecten.

De focus van de managers richt zich vooral op de strategie, de focus van het team Projecten op de projecten en de focus van de procesteams Financiën, Vastgoed en Wonen op de processen. De procesteams worden meer zelfsturend, aangevoerd door een coördinator.

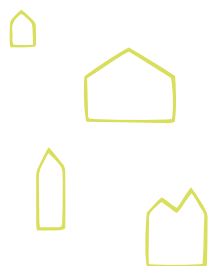
Samenwerking

Belanghebbenden

Woontij werkt intensief samen met veel (maatschappelijke) organisaties in ons werkgebied. Veelal vindt samenwerking plaats op projectbasis. Met een aantal partners gaat deze samenwerking verder. Dit noemen we onze strategische partners. Naast de gemeenten Texel en Den Helder, de bewonersverenigingen Nieuwediep en Texel wordt actief samengewerkt met zorgorganisaties De Waerden, 's Heeren Loo, Omring, Esdégé Reigersdaal, Het Huis van Tante Jans, Novalishoeve en andere maatschappelijke organisaties als Texels Welzijn, NIOZ, OSG De Hogeberg TexelAcademy en diverse dorpscommissies.

Woontijdag

Jaarlijks organiseert Woontij voor haar belanghebbenden een netwerkdag. Vanwege de coronamaatregelen vond deze dag in 2020 helaas niet plaats.



Bewonersverenigingen

Woontij heeft met de bewonersverenigingen Nieuwediep en Texel in 2020 nieuwe samenwerkingsovereenkomsten afgesloten. Met de overeenkomsten wordt invulling gegeven aan de Overlegwet Huurders/Verhuurders en de Woningwet. In de overeenkomsten zijn spelregels vastgelegd over het recht op informatie, adviesrecht, initiatief- en overlegrecht en instemmingsrecht. Verder is vastgelegd op welke wijze en in welke mate de huurdersorganisaties financieel door Woontij worden ondersteund.

De bewonersverenigingen nemen deel aan de tripartite-overleggen over de prestatie-afspraken met Woontij en gemeente.

Het overleg en samenwerking met beide bewonersverenigingen is constructief. Aan hen is advies gevraagd over huurbeleid, onderhoudsbegroting, prestatie-afspraken, service-abonnement en onderhoudsvoorwaarden.

Samenwerking met collega-corporaties

De woningcorporaties Langedijk, Van Alckmaer, Anna Paulowna, Beter Wonen Wieringen en Woontij werken samen op het gebied van controlling. Op het gebied van ICT zijn ook de eerste stappen van samenwerking gezet. Van Alckmaer en Woontij hebben de keuze maken voor de implementatie van een nieuw ERP-systeem waarmee de overige corporaties inmiddels werken. Een logische vervolgstap is om het gebied van systeembeheer en applicatiebeheer de handen ineen te slaan. Dat wordt gezien als een belangrijke stap om de continuïteit van de bedrijfsvoering te verbeteren.

De bestuurders hebben een inventarisatie gehouden van overige specialistische taken waarbij samenwerkingskansen liggen. Een verdere verkenning hiervan volgt.

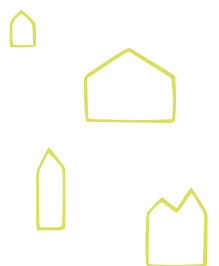
Risicomanagement

Woontij hanteert een matrix voor risicomanagement, die jaarlijks wordt geactualiseerd. In deze matrix zijn de interne en externe factoren benoemd waarbij door Woontij een bepaald risico wordt gelopen. Per categorie zijn de risico's beschreven en zijn de kans en impact ingeschat. Eind 2020 is vastgesteld dat ten aanzien van diverse risico's actie nodig is om een crisissituatie te voorkomen. Dit betreft projectontwikkeling (onvoldoende totaaloverzicht, onvoldoende sturing op projecten, risicovolle projecten, stagnatie realisatie projecten). Risico's waarvoor in 2021 extra aandacht nodig is hebben betrekking op stagnatie van realisatie strategische doelstellingen (voldoende woningen, duurzaamheid), personele risico's (invulling vacatures, voldoende kwantiteit en kwaliteit) en wet- en regelgeving (onvoorspelbare overheid). Om de risico's te kunnen beheersen wordt een plan van aanpak opgesteld en uitgevoerd.

Governance

Governancecode

Het lidmaatschap van Aedes is gekoppeld aan de Governancecode. Door zich te binden aan de Governancecode laten woningcorporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren.



Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. De Governancecode woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

De code kent de volgende vijf principes:

- Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen verantwoording af.
- Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak.
- Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Klokkenuidersregeling

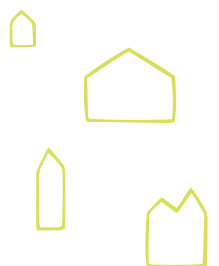
Fraude, intimidatie, bedreiging, ernstige overtreding van voorschriften en regels, er gebeuren helaas soms dingen op het werk die niet door de beugel kunnen. De klok luiden over dit soort misstanden is niet gemakkelijk. Het is vaak een eenzaam, risicovol en ingewikkeld proces. Richtlijnen en/of hulp voor diegenen die hun vermoedens van een misstand naar voren willen brengen, is geen overbodige luxe. Dat is de reden waarom een klokkenluidersreglement in bepaalde bedrijfstakken, waaronder de onze, verplicht is en er een landelijk Adviespunt Klokkenuiders bestaat. Laten we voorop stellen dat we het bestaan van een klokkenluidersregeling belangrijk vinden. We hechten veel belang aan openheid, fatsoen en integriteit (verder samengevat tot integriteit). Daar hebben onze klanten, aannemers, werknemers en overige belanghouders recht op. Misstanden stellen we aan de kaak en overtreders kunnen rekenen op proportionele maatregelen. Uitgangspunt is dat een klokkenluidersregeling een bijdrage levert aan het bestrijden van misstanden en de veiligheid garandeert van de klokkenluiders. In een reglement hebben we vastgelegd hoe we hier bij Woontij mee omgaan.

Governance inspectie Aw

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft bij Woontij in het najaar een governance inspectie uitgevoerd. De inspecteurs hebben diverse dossiers bestudeerd en gesprekken gevoerd met controller, afvaardiging van Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder. Op basis van de aangereikte stukken en gevoerde gesprekken concludeert de Aw dat de governance van Woontij op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance. De inspectie geeft geen aanleiding tot het doen van interventies of het maken van toezichtafspraken.

Beoordeling rechtmatigheid

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op de rechtmatigheid (naleving van wettelijke regels) bij woningcorporaties. De Aw heeft de controle voor Woontij over 2020 afgerond. Conclusie van de Aw is dat Woontij voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen van staatssteun. Ook constateert men dat de WNT-normen voor beloning van bestuurder en commissarissen correct zijn toegepast. Ook ten aanzien van toepassing van andere wettelijke bepalingen zoals bij passend toewijzen, de huursombenadering etc heeft men geen onrechtmatigheden geconstateerd.



Wonen

Om snel in te kunnen spelen op de huidige vraag en in de toekomst meer bewegingsruimte te hebben bij vraagveranderingen is het gewenst om een deel van de woningvoorraad flexibel te maken, als een flexibele schil van de vastgoedportefeuille.

We hebben nu een grote vraag naar betaalbare sociale huurwoningen. Door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen blijft die vraag veranderen. Flexibiliteit is belangrijk om met die vraagveranderingen te kunnen blijven meebewegen.

Door individualisering worden de huishoudens steeds kleiner. Vanwege financiële regelgeving zal het aandeel van eenpersoonshuishoudens in de sociale huursector nog groter zijn dan gemiddeld. Alleenstaanden hebben veelal behoefte aan sociale contacten in de directe woonomgeving. Het is belangrijk dat in woonbuurten ruimte is voor ontmoeting, het delen van ruimte, voorzieningen en apparatuur. Er is behoefte aan goede en betaalbare privé woonruimte en bepaalde privé buitenruimte. Daarnaast biedt een groene gemeenschappelijke buitenruimte meer kwaliteit dan een tuintje dat vooral wordt bestraat en afgesloten met schuttingen. Bovendien is een groene woonomgeving belangrijk voor een goede waterbeheersing die als gevolg van klimaatveranderingen (met vaker heftige regenbuien) onder druk staat.

Een sociale woonomgeving, zoals hierboven geschetst, kan een belangrijke bijdrage leveren aan het geven van een goede invulling van de participatiesamenleving. *Zelfredzaamheid* wordt dan meer *samenredzaamheid*. Er ontstaat een vitale woonomgeving waarbij minder kans is op vereenzaming.

Vastgoed

Bij investeringen in projecten voor nieuwbouw en renovatie is de focus verlegd naar goedkopere woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Daarbij wordt aandacht besteed aan de meest kwetsbare doelgroepen.

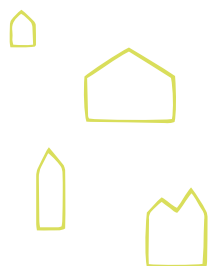
Nieuwbouw

In 2020 zijn de laatste 72 van de 100 nieuwe sociale huurwoningen in Buurtschap De Tuunen in Den Burg opgeleverd, evenals 59 woonzorgappartementen aan de Gasthuisstraat in Den Burg.

Verkoop

Om projecten van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming te kunnen financieren hebben we als doelstelling om jaarlijks 20 huurwoningen te verkopen. Het betreft woningen die minder goed aansluiten bij de toekomstige vraag. In 2020 hebben we onze verkoopdoelstelling niet gehaald (er zijn 12 woningen verkocht). Vooralsnog heeft dit geen gevolgen voor ons investeringsprogramma.

Woontij heeft in 2020 aan Helder Vastgoed BV (WSDH) 22 appartementen aan de Beatrixstraat in Den Helder verkocht. Deze appartementen staan bovenop het voormalige V&D-pand dat WSDH heeft gekocht en herontwikkelt tot woon- en bedrijfsruimten. Door verkoop kan WSDH de plannen uitvoeren. WSDH blijft de appartementen exploiteren in de sociale huursector.



Financiën

Marktwaaarde

Algemeen

Per 31 december 2020 is in totaal € 179 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 176 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgescreven waardeningsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De marktwaaarde van het bezit bedraagt € 315 miljoen (per 31-12-2019 € 296 miljoen). De beleidswaarde bedraagt € 150 miljoen (31-12-2019 € 138 miljoen). De beleidswaarde (waarde van het bezit van Woontij op basis van eigen beleid voor huur, doorexploiteren, onderhoud en beheer) is daarmee € 165 miljoen lager. De beleidswaarde is 47,7% van de marktwaaarde. Het eigen vermogen op basis van marktwaaarde bedraagt € 249 miljoen en op basis van beleidswaarde € 61 miljoen.

Marktwaaarde

De positieve waardeontwikkeling van de marktwaaarde is vooral het gevolg een toename van het aantal woningen. Op basis van de marktontwikkelingen wordt rekening gehouden met een lagere disconteringsvoet en hogere WOZ waarde. Per saldo leidende mutaties in het handboek 2020 nauwelijks tot een wijziging van de marktwaaarde.

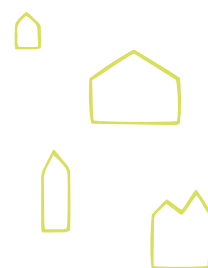
Beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde



Het bestuur van Woontij heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 165 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Omschrijving (bedragen * € 1.000,-)	bedrag	bedrag
Marktwaarde		€ 314.571
Correcties wegens:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 21.837	
Betaalbaarheid (huurbeleid)	€ 97.016	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 32.924	
Beheer (beheerkosten)	€ 12.840	
Subtotaal	€ 164.617	
Beleidswaarde		€ 149.954

Dit betekent dat circa 66% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Aedes benchmark

Jaarlijks wordt voor brancheorganisatie Aedes een benchmark uitgevoerd onder woningcorporaties. In de benchmark worden 5 prestatievelden onder de loep genomen. De woningcorporaties worden op basis van hun prestaties ingedeeld in letters. Een A voor koplopers, B voor de middengroep en C voor de achterhoede. Voor het Huurdersoordeel scoort Woontij in 2020 evenals in 2019 een B. Datzelfde geldt voor Onderhoud & verbetering. De Bedrijfslasten per woning zijn in 2020 weliswaar gedaald, maar Woontij behoort nog steeds tot de C-groep. De bedrijfslasten zijn vergelijkbaar met corporaties van ene vergelijkbare omvang en liggen in lijn met de opgave waarvoor Woontij staat. Qua Duurzaamheid blijft Woontij met een A-score tot de koplopers behoren.

Het Huurdersoordeel (gemiddelde score B) is een belangrijke graadmeter voor de klant-tevredenheid.

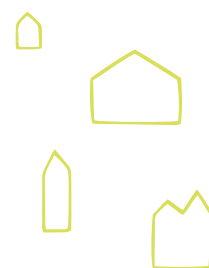
Nieuwe huurders zijn het meest tevreden over Woontij. Het rapportcijfer was evenals vorig jaar 7,9. De waardering voor afhandeling van reparatieverzoeken steeg van 7,3 naar 7,6.

Vertrokken huurders waren minder tevreden (van 8,1 naar 7,5) en komt daarmee op het landelijk gemiddelde.

Beoordeling Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Indicatieve Bestedingsruimte

De minister van BZK stelt jaarlijks aan gemeenten en huurdersorganisaties voor alle corporaties een indicatie van de besteedbare middelen voor de uitvoering van volkshuisvestingsbeleid ter beschikking: de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties (IBW). Doel van de IBW is bij te dragen aan de kwaliteit van overleg over prestatieafspraken op lokaal niveau door inzicht te geven in de financiële ruimte van woningcorporaties.



	Texel	Den Helder
Nieuwbouw	26 (11,3) ¹	15 (6,5)
Woningverbetering	21 (9,7)	12 (5,6)
Huurmatiging	1,0 (0,4)	0,6 (0,3)

Op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft Woontij van de Aw de toezichtbrief 2020 ontvangen.

Het door de Aw uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding om voor Woontij een nader onderzoek uit te voeren. Op alle onderdelen van het beoordelingskader is voor Woontij de risico-inschatting laag. Dit betekent dat er geen interventies worden opgelegd en geen aanvullende toezichtafspraken worden gemaakt.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2020 komt uit op € 13,2 miljoen. In hoofdlijnen bestaat dit resultaat uit:

- Normale bedrijfsuitoefening (verhuur van woningen)² € 5,1 miljoen (bate)
- Verkoop van woningen € 0,7 miljoen (bate)
- Waardeveranderingen van het bezit € 8,7 miljoen (bate)
- Vennootschapsbelasting € 1,3 miljoen (last)

Onderweg naar 2025

Speerpunten

In 2021 wordt volop aandacht besteed aan de uitwerking van onze strategische speerpunten voor Den Helder en Texel en vastlegging en implementatie van prestatieafspraken voor Den Helder en Texel.

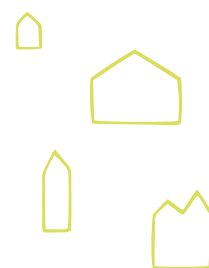
Sinds de start van Woontij in 2003 (VOF Woontij, vanaf 2008 Stichting Woontij) zijn in opdracht van Woontij 761 nieuwe woningen gebouwd (565 op Texel en 196 in Den Helder). Met gemiddeld 42 nieuwe woningen per jaar is Woontij qua bouwproductie relatief gezien een van de meest actieve woningcorporaties in Nederland.

Ook de komende jaren worden, vooral op Texel, nog een behoorlijk aantal nieuwe huurwoningen gerealiseerd. Hierover vindt overleg plaats tussen gemeente Texel, bewonersvereniging Texel en Woontij. Om de komende jaren de plannen goed en tijdig te kunnen uitvoeren vinden achter de schermen volop voorbereidingen plaats. Binnen de organisatie wordt een team Projecten gevormd, dat zich volledig gaat richten op de projecten. Hierdoor komt er meer focus op projectmanagement, voortgang en budgetbewaking. Maar ook bewonersbegeleiding en communicatie.

Sinds 1 januari is het managementteam van Woontij versterkt met een nieuwe manager Vastgoed en een nieuwe manager Wonen. In het team projecten is een projectmanager Wonen benoemd en wordt gestart met de werving van een projectmanager Vastgoed. Zodra deze is aangesteld kan de voorbereiding van

¹ Tussen () de cijfers van 2019

² Incl. financiële baten en lasten, overige activiteiten en overige organisatiekosten



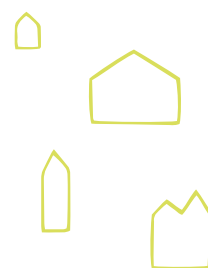
nieuwe projecten worden hervat. Voor de uitvoeringsfase zullen mogelijk verdere versterkingen van het team plaatsvinden.

Tenslotte

Vertaling van doelstellingen naar investeringen levert voor de periode 2021-2025 investeringen op voor nieuwbouw van circa € 38,7 miljoen en renovatie € 13,7 miljoen. De huuropbrengsten stijgen door deze investeringen met circa € 1,6 miljoen. Verkoop van huurwoningen in deze periode levert naar verwachting € 16,3 miljoen op.

Ook na uitvoering hiervan blijft er zicht op positieve financiële parameters. In de periode 2021-2025 is de operationele kasstroom positief en varieert van € 1,0 miljoen in 2021 tot € 3,0 miljoen in 2025. Woontij voldoet aan de eisen van de toezichthouders wat betreft ICR, 1,5 in 2021 tot 2,7 in 2025 (minimumnorm is 1,4). De LTV en solvabiliteit op basis van beleidswaarde voldoen aan de eisen van de toezichthouders. De LTV varieert van 47% in 2021 tot 55% in 2025 (mag maximaal 75% bedragen). Er wordt een solvabiliteit in 2021 verwacht van 46,1% en 41,6% in 2025 (minimum norm 20,0%).

In het vervolg van dit verslag worden de ontwikkelingen nader toegelicht. Gebaseerd op de prognoses kan worden gesteld dat we met vertrouwen de komende jaren aan de slag gaan om onze maatschappelijke uitdagingen uit te voeren. In deze blik vooruit is rekening gehouden met de consequenties van de coronacrisis. Er zijn geen factoren die een bedreiging zijn voor de continuïteit van Woontij. De financiële ratio's van Woontij zijn goed en er zijn voldoende buffers om problemen op te vangen.



2. JAARVERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

Voor u ligt het jaarverslag van de Raad van Commissarissen (RvC). Hierin wordt verantwoording afgelegd over de wijze waarop de RvC uitvoering heeft gegeven aan haar toezichtstaken.

Woontij heeft een zeer ambitieus uitvoeringsprogramma dat zowel financieel als organisatorisch de nodige aandacht vergt. Woontij wordt getypeerd als Texels, sociaal, efficiënt en creatief, maar ook als kleine organisatie die aan hoge administratieve eisen moet voldoen en voor grote volkshuisvestelijke opgaven staat. Uiteraard is er in de RvC-vergaderingen ook aandacht geweest voor de gevolgen van de Coronacrisis op (kwetsbare) doelgroepen, maar ook de (financiële) risico's voor Woontij.

Om zo toekomstbestendig mogelijk te zijn is een organisatieveranderingstraject gestart dat moet bijdragen aan de gewenste continuïteit, capaciteit, competenties en cultuur. Naar aanleiding van een interne organisatie-analyse, uitgevoerd door het managementteam van Woontij, is in het voorjaar van 2020 door de directeur-bestuurder een eerste schets gegeven van een meer toekomstbestendige organisatie voor het ijkjaar 2025 (Woontij *next level*).

Tijdens de eerste stappen richting *next level* is de organisatie geconfronteerd met een tweetal tegenvallers (faillissement van een derde partij in project de Tuunen, vertraagde realisatie project Gasthuisstraat). In de RvC-vergadering van 7 september 2020 is vastgesteld dat bijsturing van de projectorganisatie noodzakelijk is. Uit de managementletter 2020 kwam dit beeld ook naar voren. De voortgang van de bijsturing staat aan de hand van een dynamisch werkdocument op de agenda van de RvC. Totdat de projectorganisatie op het gewenste niveau is gebracht zal de RvC geen toestemming verlenen om nieuwe nieuwbouwprojecten in uitvoering te nemen. Voorbereidingsactiviteiten kunnen doorgang vinden.

Samenstelling van de Raad

De RvC bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Mevrouw Baggerman heeft twee termijnen bij de RvC volbracht en heeft de RvC per 01-01-2020 daarom moeten verlaten.

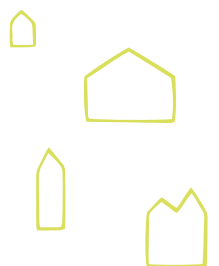
In 2020 is er een nieuw RvC lid benoemd. Alle leden zijn onafhankelijk en respecteren de Reglementen en de Statuten zodat er een heldere compliance ontstaat. De leden worden middels een openbare selectieprocedure geworven en voorgedragen. Ten aanzien van de samenstelling van de RvC wordt geborgd dat alle benodigde expertise en competenties in voldoende mate aanwezig zijn. De Aw (Autoriteit woningcorporaties) toetst de voordracht voor (her) benoemingen en geeft al of niet een positieve zienswijze. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ook ten opzichte van de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen opereren. In het verslagjaar zijn er geen transacties geweest waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de RvC zich hebben voorgedaan en waar vooraf goedkeuring van de RvC voor nodig zou zijn geweest. Ook hebben de leden van de RvC geen nevenfuncties bekleed die gezien



de aard of tijdsbeslag zodanig zijn dat hiervoor goedkeuring van de RvC nodig was.

Op 31 december 2020 bestond de RvC uit de volgende personen:

- De heer P. (Pedro) Sayers, 1954, wonende in Julianadorp, voorzitter, eerste benoeming in april 2016 tot april 2020. Tweede termijn van april 2020 tot april 2024. Geboren en getogen in Den Helder. Per 1 oktober 2015, na een dienstverband van meer dan 25 jaar, afscheid genomen als CFO van Stichting Energieonderzoek Centrum Nederland te Petten. Zeer ruime bestuurlijke ervaring, gedegen expertise op het gebied van finance, control, ICT, legal en infrastructuur. Lid Raad van Toezicht Stichting Petrus Canisius College te Alkmaar, Lid Raad van Toezicht Stichting Samenwerkingsverband PO 27-05 Zaanstreek te Zaandam, en Lid Raad van Toezicht Stichting Algemeen Opvangcentrum Purmerend. Tevens “huurderscommissaris” op voordracht van de Bewonersvereniging Nieuwediep. Tevens is de heer Sayers lid van de selectie- en remuneratiecommissie van Woontij.
- Mevrouw T. (Tanya) van den Berg, 1977, wonende in Almere, vice voorzitter, eerste benoeming in januari 2018 tot eind 2021. Financieel directeur bij Financial Services Slokker BV. Lid van de Raad van Commissarissen en voorzitter auditcommissie van GoedeStede. Deskundig op het gebied van finance, control, ICT, legal en de volkshuisvestelijke zekerheidsstructuur. Tevens is mevrouw Van den Berg voorzitter van de auditcommissie van Woontij.
- De heer H. (Herman) Ridderinkhof, 1959, wonende in Den Hoorn op Texel, eerste benoeming in maart 2017 benoemd tot maart 2021. De heer Ridderinkhof woont al meer dan 30 jaar op Texel en was voorheen adjunct directeur van het NIOZ (Koninklijk Nederlands Instituut voor Onderzoek der Zee. Bijzonder hoogleraar aan de Universiteit Utrecht, leerstoel “fysica van sedimenttransport.” Daarnaast heeft hij zich als voorzitter van de dorpscommissie van Den Hoorn o.a. ingezet voor (sociale) woningbouw in Den Hoorn en heeft hij een groot netwerk op Texel kunnen opbouwen. In 2020 werkzaam als bestuursadviseur bij Citymarketing Den Helder. Tevens is de heer Ridderinkhof lid van de auditcommissie van Woontij.
- De Heer E. (Eric) Hercules, 1964, wonende in Den Burg op Texel, eerste benoeming in juli 2019 tot juli 2023. De heer Hercules was van 2010 tot 2018 wethouder van de gemeente Texel (o.a. duurzaamheid en wonen). Daarnaast vervult hij diverse bestuursfuncties voor (maatschappelijke) organisaties en is hij o.a. actief als schrijver en character designer voor televisie, radio en tijdschriften.
- Mevrouw A. (Astrid) Lof, 1971, wonende in Watergang, opgegroeid in Edam, per 1 april 2020 aangesteld als lid tot april 2024. Sinds 1991 is zij advocaat in het arrondissement Alkmaar, de laatste 13 jaar als partner van Schipper en



Lof Advocaten. Ze is gespecialiseerd in arbeidsrecht en erfrecht. Als toezicht- houder draagt ze graag haar steentje bij aan de belangrijke sociale en maatschappelijke taak waarvoor Woontij zich met haar specifieke werkgebied gesteld ziet. Tevens is mevrouw Lof voorzitter van de selectie- en remuneratie- commissie van Woontij.

Bezoldiging leden van de RvC

De RvC heeft in 2017 besloten om de bezoldiging op 90% van de bezoldigings- maxima van de jaarlijkse VTW-beroepsregel vast te stellen (vereniging van toe- zichthouders in woningcorporaties). De bezoldiging gaat verder mee met de jaar- lijke indexering van de maximale bezoldigingsbedragen.

Het totaal bedrag aan belaste vergoeding bedroeg in 2020 € 43.615,- excl. BTW. Aan onbelaste onkostenvergoeding is € 2.859,- excl. BTW betaald. De maande- lijke bruto vergoeding van de voorzitter bedraagt per december 2020 € 1034,43 excl. BTW (2019 € 996,93). Voor de overige leden bedraagt de maandelijkse bruto vergoeding per december 2020 € 693,37 (2019 € 667,12). De maandelijkse onbelaste onkostenvergoeding voor de voorzitter bedraagt € 68,07 excl. BTW en voor de overige leden € 45,38 excl. BTW.

Competenties en leerontwikkeling

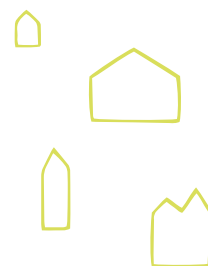
In de Woningwet (art. 30.5) is opgenomen dat een commissaris deskundig is. Ook is geregeld dat alvorens de RvC een commissaris benoemt, de Minister zijn zienswijze op de geschiktheid van de betrokken personen voor het lidmaatschap van de raad van commissarissen kenbaar te maken (WW art. 30.3). Hiervoor wordt onder andere een geschiktheidsmatrix gebruikt waarin de competenties van de te benoemen commissaris worden bijgehouden

Het streven is dat de RvC zodanig is samengesteld dat verschillende competen- ties en vakgebieden goed vertegenwoordigd zijn. De RvC is samengesteld op ba- sis van diverse soorten verworven kennis en ervaring. Doorgaans overlappen de verworven competenties binnen de RvC en is specifieke kennis voor sommige vakgebieden expliciet aanwezig bij bepaalde RvC-leden.

Binnen de RvC is aandacht voor het op niveau houden en/of aanvullen van indi- viduele- en collectieve competenties. Nieuwe commissarissen volgen het eerste jaar een introductieprogramma. In het introductieprogramma wordt aandacht be- steed aan de volgende zaken:

- de verantwoordelijkheden van een commissaris;
- de risico's die zijn verbonden aan het werk als commissaris;
- algemene financiële en juridische zaken;
- de financiële verslaglegging;
- kennis over volkshuisvesting;
- opleiding en educatie;
- de Governancecode en de naleving daarvan;
- de voorbeeldfunctie van een commissaris.

Op basis van de geschiktheidsmatrix, het profiel van de commissaris (bv. volks- huisvesting of financiën etc.) en andere actuele aspecten die aandacht vragen wordt plenair besproken welke kennis verder moet worden verworven. Hierbij wordt ook aandacht geschonken aan de persoonlijke leerontwikkeling van de commissaris.



De RvC van Woontij wil zich zowel in de praktijk van good Governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen, en de volkshuisvestelijke opgave van Woontij in het bijzonder, blijven ontwikkelen. Hierbij gaat het om het geheel van vakken, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Per kalenderjaar moeten RvC-leden minimaal 5 PE-punten halen (permanente educatie). Hiermee rekening houdend hebben in 2020 dhr. Sayers 9 PE-punten, mevr. Van den Berg 22 PE-punten, dhr. Ridderinkhof 7 PE-punten, dhr. Hercules 5 PE-punten en mevr. Lof 12 PE-punten. Alle leden hebben de benodigde PE-punten gehaald voor 2020 gehaald.

Functioneren en zelfevaluatie van de RvC

De zelfevaluatie door de RvC is als norm van goed toezicht opgenomen in de GCW 2020. De code stelt geen specifieke eisen aan het proces van zelfevaluatie maar geeft de RvC ruimte om dit op geheel eigen wijze in te richten. De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit). Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van evaluatie. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt met betrekking tot het functioneren van de raad of leden van de raad.

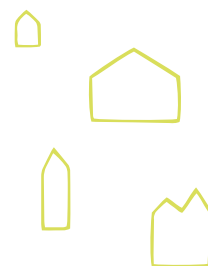
In 2020 is een externe zelfevaluatie gehouden. In de zelfevaluatie is o.a. gesproken over de rolopvatting van de RvC en de gewenste stijl van toezichthouden. Er zijn o.a. thema's besproken zoals de verschillende rollen en de informatieverstrekking. De RvC heeft de evaluatie positief en behulpzaam ervaren. In 2021 heeft de RvC een interne vervolgssessie gepland om enkele concrete thema's verder uit te diepen. Als belangrijkste kan worden vermeld de vraag of het opportuun is om een volkshuisvestelijke commissie in te stellen. Dit naar aanleiding van de constatering dat naar mening van de RvC de volkshuisvestelijke vraagstukken niet (uitgebreid) genoeg op de agenda staan.

Principes van Good Governance

Om goed toezicht te kunnen houden zijn duidelijke spelregels en kaders nodig. We maken hierbij onderscheid tussen het extern toezichtskader (Governancecode woningcorporaties 2020 = GCW 2020) en intern toezichtskader (o.a. Statuten en Reglement RvC). In het toezichtskader wordt bepaald waarover besluiten worden genomen en hoe de besluitvorming dient te verlopen.

De vernieuwde GCW 2020 is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Ten opzichte van de vorige versie GCW 2015 zijn een aantal principes uitgebreid, vervallen en nieuw. In 2021 wordt beoordeeld welke acties hier eventueel aan gekoppeld moeten worden.

De RvC heeft de GCW 2020 van toepassing verklaard en onderschrijft het belang van deze code en het handelen hiernaar. Er wordt gewerkt volgens het "pas-toe-of -leg-uit"-principe. Op basis van de GCW 2020 wordt per principe bijgehouden



of het principe wordt toegepast, welke actie er eventueel moet worden ondernomen en welke rol de RvC m.b.t. het principe heeft (goedkeuren of kennisnemen).

De “pas-toe-bepalingen” in de GCW 2020 zijn de bepalingen waarvan niet mag worden afgeweken. Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt.

Hierbij dient de corporatie echter nog steeds in de geest van het principe te handelen en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoord worden (“leg uit”) waarom zij hiervan afwijkt.

De code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Elk principe is uitgewerkt in een aantal bepalingen. Het belang van (toekomstige) huurders staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC verantwoording afleggen. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) huurders, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte, besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Het intern toetsingskader wordt gevormd door onderwerpen die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie van Woontij. Doel hiervan is om de juiste maatschappelijke koers te houden en de continuïteit te waarborgen.

Bij de besturingskaders gaat het om wat Woontij wil bereiken, voor wie en hoe Woontij dit wil bereiken. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de interne- en externe besturingskaders. De statische- en dynamische beheersingskaders zijn relevant voor de verantwoording en zijn ervoor bedoeld dat Woontij in control blijft.

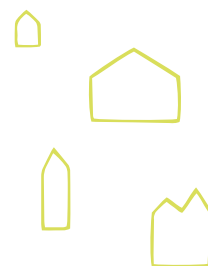
Woontij maakt gebruik van de onderstaande besturings- en beheersingskaders:

Interne- en externe besturingskaders:

- ‘Samen wonen naar wens’, nieuw woonconcept (strategie Woontij Den Helder)
- ‘Een huis voor iedereen’, voldoende woningen (strategie Woontij Texel)
- Belanghebbendenregister met strategische partners van Woontij
- Prestatieafspraken Gemeente Den Helder en Gemeente Texel
- Strategisch vastgoedbeleid
- Woonvisie Texel en Den Helder

Statische- en dynamische beheersingskaders:

- Integriteitscode / klokkenluidersreglement
- Treasurystatuut
- Reglement Financieel Beleid en Beheer Stichting Woontij
- Investeringsstatuut
- Diverse beleidsdocumenten (alleen ter kennisgeving RvC)
- Risicobeheersings- en controlesysteem
- Financiële (meerjaren)begroting



- Treasuryjaarplan
- Jaarlijkse huurverhoging
- Woningtoewijzing

Toetsingsrapportages:

- Periodieke rapportages
- Jaarverslag
- Visitatierapport

De rol en werkwijze van de RvC

De RvC is actief betrokken bij de opzet en werking van de organisatie. Woontij is bezig de organisatie verder te optimaliseren en te professionaliseren. Deze professionaliseringsslag (Woontij *next level*) vindt plaats onder begeleiding van een externe coach voor wat betreft cultuur en samenwerking. Het managementteam werkt aan een verdere procesoptimalisatie.

De RvC van Woontij hecht aan het belang van juiste cultuur en gedrag, waarbij het vooral gaat om een open en veilige sfeer; hierbij staan luisteren naar elkaars argumenten en het met respect voeren van de dialoog voorop. Het gedrag van (leden van) de RvC moet de voorbeeldfunctie reflecteren. De RvC is zich terdege bewust van zijn positie, de daaraan verbonden invloed en verantwoordelijkheid en de noodzaak deze voor betrokkenen inzichtelijk en controleerbaar aan te wenden. Over het gevoerde beleid en de daarbinnen genomen besluiten wordt regelmatig, proactief en volledig verantwoording afgelegd. Het elkaar aanspreken binnen de RvC en het aanspreekbaar zijn van de RvC voor belanghouders is de natuurlijke houding.

De RvC staat een sobere, prudente wijze van handelen voor en stelt zich dienstbaar op in functie van de maatschappelijke opdracht van de corporatie.

Om op een goede wijze invulling te geven aan de rol als RvC, is het van belang regelmatig in overleg te zijn met (een afvaardiging van) de organisatie en externe belanghouders. Op deze manier houdt de raad “gevoel” bij de onderwerpen die er in de organisatie en bij de externe stakeholders leven.

De RvC hecht er aan om minimaal één keer per jaar een overlegvergadering met de huurdersorganisaties bij te wonen en deel te nemen aan de jaarlijkse bijeenkomst met belanghebbenden (de Woontijdagen). De RvC ontvangt ter kennisname de verslagen van de overlegvergaderingen welke de directeur-bestuurder heeft met de huurdersorganisaties.

In verband met COVID-19 zijn fysieke bijeenkomsten zoals Woontijdag en Strategiedagen niet doorgegaan. Ook ontvangt de RvC het weekbericht “Woontijding”. Ook is er meer op incidentele basis contact met diverse zorg-, welzijn en onderwijsinstellingen. Dit geldt evenzeer voor de gemeenten waarin Woontij actief is. Over al deze eventuele contacten staat de RvC in proactief contact met het bestuur.

De RvC heeft tenminste jaarlijks een overleg met de Ondernemingsraad. De leden van de RvC ontvangen ter kennisname de verslagen van de overlegvergaderingen met de OR. Voor de RvC zijn ook andere informatiebronnen belangrijk zoals: de prestatie-afspraken met de gemeenten Texel en Den Helder en de rapportages van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).



De Raad van Commissarissen van Woontij houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Woontij. De RvC adviseert, gevraagd en ongevraagd, de directeur-bestuurder. De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woontij elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC verleent goedkeuring aan de strategische lange termijn plannen, de jaarbegrotingen en het jaarverslag waarvan de jaarrekening onderdeel uitmaakt.

Voor een kleine woningcorporatie als Woontij is de RvC voor de directeur-bestuurder een belangrijk orgaan. Naast het MT zorgt de RvC voor de strategische input en gewenste tegenkracht voor de directeur-bestuurder. In de afgelopen jaren is de klankbordrol van de RvC duidelijk versterkt en vormt een constructieve bijdrage aan de besturing van Woontij.

De RvC en de afzonderlijke commissarissen hebben een zogenaamde “informatiehaalplicht” om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant of derden (zoals bv. management, adviseurs, externe toezichthouder). Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn. Meestal gebeurt dit als het gaat over specifieke onderwerpen waarbij een toelichting gewenst is.

Regulier vergadert de RvC zes keer per jaar samen met de directeur-bestuurder. De sfeer in de vergaderingen is collegiaal en constructief, waarbij ieder van de commissarissen de ruimte heeft voor zijn inbreng. Discussies worden afgerond met conclusies en concrete vervolgstappen, waardoor nog meer samenhang en samenwerking ontstaat tussen RvC en de directeur-bestuurder. De RvC heeft een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie waar specifieke zaken worden voorbereid en/of besproken.

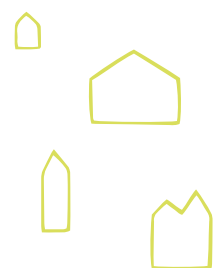
Om er voor te zorgen dat alle onderwerpen welke de RvC relevant acht jaarlijks aan de orde komen wordt een jaaragenda opgesteld op basis van het toetsingskader.

De abstracte toezichtvisie van de RvC is vertaald in een toezichtkader (onderwerpen van toezicht en de toezichthoudende aanpak). Het toezichtkader is op zijn beurt weer vertaald in een concreet toetsingskader. Het toetsingskader van Woontij wordt in samenspraak tussen bestuur en de RvC vastgesteld en bevat de diverse zaken die op het gebied van strategie, beleid, toezicht en Governance aan de orde moeten komen.

Daarnaast is het toetsingskader voor nieuwbouw en renovatie een belangrijk instrument voor besluitvorming. Projecten worden volgens een vastgesteld format voorgelegd aan de RvC. Het format voorziet erin dat besluitvorming fasegewijs plaatsvindt en dat getoetst kan worden aan de vastgestelde beleidsuitgangspunten. Tevens wordt een per fase gedifferentieerde risicoanalyse uitgevoerd.

Werkzaamheden in 2020

In 2020 zijn er zes reguliere RvC-vergaderingen geweest met de directeur-bestuurder (drie fysieke vergaderingen, drie vergaderingen via Teams).



Er zijn drie interne RvC-vergaderingen geweest waarvan één vergadering een interne zelfevaluatie betrof (totaal drie fysieke vergaderingen).
Er zijn twee auditcommissievergaderingen geweest (beiden via Teams).

Een deel van de vergaderingen hebben via online sessies plaatsgevonden. Over het algemeen werd dit niet als belemmerend ervaren, zij het dat fysiek vergaderen de voorkeur geniet.

In verband met de COVID-maatregelen en het feit dat de bewonersverenigingen hebben aangegeven niet online te willen vergaderen heeft er met de besturen van de bewonersverenigingen Nieuwediep en Texel in 2020 geen bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

Enkele onderwerpen die in het verslagjaar 2020 aan de orde zijn geweest betreffen:

- Faillissement Plekvoor
- Voorstel uitstel huurverhoging 2020 van 1 juli naar 1 oktober
- Woontij *next level*
- Impactanalyse Corona
- Voortgang projecten
- Audit project Gasthuisstraat
- (Uitgangspunten) begroting 2021
- Actieplan Woontij
- Managementletter 2020
- Diverse rapportages.

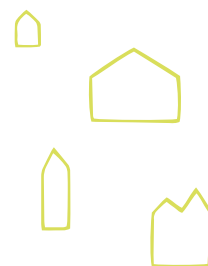
In 2020 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan verschillende voorstellen waaronder:

- Jaarrekening 2019
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (ongewijzigd vastgesteld)
- Begroting 2021
- Projecten:
 - Akkoord met realisatie van het project realisatie 6 driekamer-apartementen en 12 studio's woningen aan de Gasthuisstraat in Den Burg (onder voorbehoud);
 - Akkoord met realisatie van het project realisatie 30 driekamerappartementen aan de Waalderstraat in Den Burg (onder voorbehoud);
- Verkoop van het voormalige RWS-gebouw aan de Keesomlaan in Den Burg
- Verkoop woningen Vendexcomplex in Den Helder aan Woningstichting Den Helder.

Auditcommissie

In 2020 heeft de auditcommissie twee keer vergaderd met de directeur-bestuurder, manager Financiën, medewerker verslaglegging en controller. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Managementletter 2020
- Jaarverslag 2019
- Audit verkoopproces



- Begroting 2021 en meerjarenraming 2021 t/m 2025
- Treasury jaarplan
- Investeringsstatuut
- Intern controleplan
- Diverse rapportages.

Selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie houdt jaarlijks een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder. Dit jaar heeft dit evaluatiegesprek in mei 2020 plaatsgevonden, waarin met name aandacht is besteed aan de in 2019 ingezette professionaliseringslag van de Woontij-organisatie, die heeft geresulteerd in *Woontij next level*. De relatie RvC / directeur-bestuurder wordt van beide zijden als positief en constructief ervaren. De RvC wordt tijdig geïnformeerd en er wordt rekening gehouden met opvattingen/zienswijzen. Het komende jaar stelt de remuneratiecommissie een opleidingsplan op, zodat voldoende aandacht wordt besteed aan de kennis en vaardigheden van de commissarissen.

Accountant

Jaarlijks vindt er overleg plaats met de controlerend accountant. Er vindt een vooroverleg plaats en daarna worden de besprekingen voortgezet in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. De samenwerking met de accountant (Verstegen accountants en adviseurs) verloopt naar tevredenheid.

Directeur-bestuurder

De RvC is de werkgever van de directeur-bestuurder de heer J. (Jan) van Andel. Minimaal één keer per jaar vergadert de RvC zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Tijdens deze vergadering wordt zijn functioneren geëvalueerd en de bezoldiging vastgesteld. De uitkomst hiervan wordt door de selectie- en remuneratiecommissie in een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder besproken. Bij de beoordeling van het functioneren wordt o.m. getoetst; de mate waarin de gestelde doelen zijn gerealiseerd, de wijze van communicatie en de samenwerking. Ter voorbereiding wordt de directeur-bestuurder gevraagd naar zijn opvattingen over de samenwerking met de RvC. Directeur-bestuurders van woningcorporaties zijn ook verplicht tot Permanente Educatie. Over de periode 2018-2020 dient men minimaal 108 PE-punten te halen. De heer van Andel heeft vanaf 2018 t/m einde 2020, 122 PE-punten gehaald.

Voor de directeur-bestuurder zijn de voorschriften WNT van toepassing. Vanaf 2013 wordt afgezien van de variabele beloning. Als secundaire arbeidsvoorwaarde is er een auto aan de directeur-bestuurder beschikbaar gesteld door de werkgever.

In 2020 bedroeg het vaste salaris € 106.221,-, de werkgeversbijdrage in de pensioenregeling bedroeg € 20.777,-. De bezoldiging voldoet aan de WNT normen (klasse D, max. € 127.000,-)

Tot slot

2020 was een roerig jaar. Belangrijke externe factor was natuurlijk de COVID-19 uitbraak. Zowel Woontij als de RvC hebben hun werkwijze ingrijpend moeten aanpassen. We hebben kunnen vaststellen dat een ieder zich terdege heeft ingespannen om ondanks de beperkingen toch adequaat invulling te geven aan de

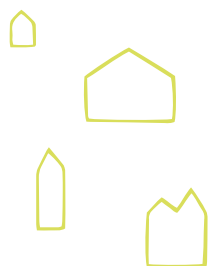


maatschappelijke volkshuisvestelijke opdracht waar Woontij voor staat. De RvC betuigt langs deze weg daar zijn grote dank voor.

In 2020 is Woontij met een tweetal ernstige tegenvallers geconfronteerd. Woontij staat met name op Texel de komende jaren voor een zeer uitdagende opdracht om het woningbestand aanzienlijk uit te breiden. Dit kan alleen als de organisatie daartoe voldoende is toegerust. De RvC heeft er vertrouwen in dat het reeds met volle kracht ingezette actieplan hiertoe zal leiden.

Namens de Raad van Commissarissen

Pedro Sayers, voorzitter.



3. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

3.1 Inleiding

Werkzaamheden

Stichting Woontij (Woontij) is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting. Zij neemt bij haar werkzaamheden het bepaalde in de Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (MR) in acht. Woontij heeft uitsluitend woongelegenheden en onroerende aanhorigheden in eigendom of in beheer binnen het statutair bepaalde werkgebied. Woontij heeft bezit in Den Helder en op Texel.

Missie

Woontij is een woningcorporatie met circa 2.300 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 inkomen (€ 39.055,- in 2020).

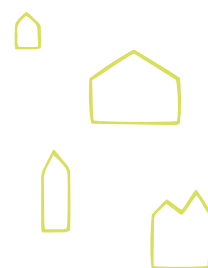
Woontij richt zich op de kerntaken van beheren, verhuren en bouwen van sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed.

Als enige corporatie op Texel richt Woontij zich op 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 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.

Kernachtig samengevat luidt onze missie:

Woontij werkt aan woonwensen van mensen.



3.2 Woningen, bouwen en beheren

Doelstellingen Woontij

Woontij heeft haar beleidskoers vastgelegd in een ondernemingsplan. Driejaarlijks wordt dit plan getoetst en bijgesteld, afhankelijk van diverse ontwikkelingen en omstandigheden. In 2018 is de strategische koers 2018 tot en met 2025 vastgesteld.

De belangrijkste doelstellingen zijn:

Doelstelling	Stand van zaken
<i>Strategisch plan 2018 - 2025</i>	
Met 80% van strategische partners een convenant afsluiten	Met 25% van strategische partners is een convenant afgesloten
Gemiddelde wachttijd < 2 jaar	4,7 jaar voor Texel, 1,8 jaar voor Den Helder
CO2 uitstoot < 2.000 kg	In verband met de gewijzigde rekenmethodiek wordt in 2021 de doelstelling opnieuw bepaald. Over 2020 zijn geen cijfers bekend door wijzigingen in software
<i>Overige doelstellingen</i>	
Aantal huurwoningen in 2020: 700 - 800 woningen in Den Helder 1400 - 1500 woningen op Texel	31-12-2020: Den Helder 752 woningen Texel 1.534 woningen
Gemiddelde energie index 2021 < 1,25	In verband met wijzigingen in software zijn er geen cijfers bekend over 2020. Door oplevering nieuwbouw 2020 en verduurzaming van verkoopwoningen in 2021 is deze doelstelling haalbaar.
Nieuwbouw huur per jaar: gemiddeld 30 per jaar	131 in 2020
Verkopen bestaand bezit: 20 per jaar	34 ³ in 2019

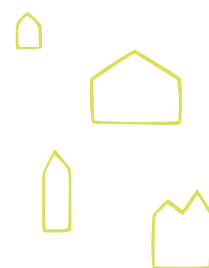
Strategisch vastgoedbeleid

Er is Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) vastgesteld. In het SVB worden uitspraken gedaan over de gewenste marktpositie van de woningvoorraad als geheel en van de afzonderlijke complexen. Tevens is het beleid op het gebied van onderhoud en verhuur hierin opgenomen en is per complex de doelgroep bepaald. Jaarlijks wordt het rapport geactualiseerd.

Verkoop van huurwoningen

In het strategisch vastgoedbeleid is vastgelegd welke complexen in aanmerking komen voor verkoop. Middelen die vrij komen uit de verkoop van woningen worden ingezet voor de bouw van nieuwe woningen en renovaties van bestaand bezit.

³ 12 via reguliere verkoop en 22 door verkoop van een complex



Woontij heeft als doelstelling om jaarlijks 20 woningen te verkopen. In het verslagjaar zijn 12 (7 in Den Helder en 5 op Texel) woningen verkocht uit bestaand bezit en is er een complex van 22 woningen verkocht, totaal zijn er 34 woningen verkocht. Daarnaast is er 1 teruggekochte koopgarantwoning verkocht. De taxaties van de woningen worden uitgevoerd door een andere makelaar dan de verkopende makelaar. Van alle verkochte woningen heeft de taxatie door een onafhankelijk taxateur plaats gevonden en zijn de taxatierapporten gevalideerd. Er is één garage verkocht. Garages horen niet tot de kernvoorraad van Woontij en worden verkocht als deze vrij komen.

Verkopen onder Voorwaarden (VoV)

Per 31 december 2020 heeft Woontij 145 koopgarantwoningen. De waarde van deze woningen op de balans bedraagt € 23.141.000,- (dat is de huidige marktwaarde minus het percentage korting). Ten aanzien van deze woningen heeft Woontij een terugkoopplicht, deze bedraagt € 21.538.000,-. De huidige marktwaarde van deze woningen bedraagt € 30.640.000,- (dit is de waarde exclusief kortingen). De oorspronkelijk verleende korting € 5.390.000,-.

In 2020 zijn er geen woningen verkocht met Koopstart en van 1 woning zijn de Koopstartvoorwaarden afgekocht. Per 31 december 2020 heeft Woontij 20 koopstartwoningen. De marktwaarde van deze woningen bedraagt € 4.238.000,- en de geactiveerde korting € 792.000,-. Van de woningen die met koopstart zijn verkocht wordt alleen de verleende korting en de waardeontwikkeling op de balans opgenomen onder de financiële vaste activa.

In 2020 zijn er 2 koopgarantwoningen teruggekocht (1 woning bestemd voor verkoop tegen marktwaarde en 1 woning bestemd voor verhuur). De teruggekochte koopgarantwoning bestemd voor verkoop is in 2020 verkocht.

Het verloop van de te koop staande koopgarantwoningen is:

Omschrijving	Aantal
Voorraad KG woningen per 01-01	1
Teruggekocht bestemd voor doorverkoop	1
Verkocht	-2
Voorraad KG woningen per 31-12	0

Van 3 koopgarantwoningen zijn de koopgarantvoorwaarden afgekocht.

Nieuwbouw

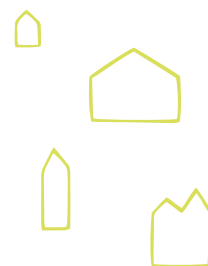
In 2020 zijn de volgende nieuwbouwwoningen opgeleverd:

- Buurtskap De Tuunen, 72 woningen en een gemeenschappelijke ruimte (Erfhuis)
- Verzetstraat / Schuttehof, 32 appartementen voor beschermd wonen
- Verzetstraat / Schuttehoek, 27 appartementen wonen met een plus

In 2020 zijn er geen projecten in aanbouw die in 2021 worden opgeleverd

De volgende projecten zijn in ontwikkeling:

- Waaldereind aan de Waalderstraat in Den Burg, 30 huurwoningen (waarvan 10 economiewoningen).
- Gasthuisstraat 18 studio's en appartementen (economiewoningen).
- Ombouwen van multifunctionele ruimte Tjempaka tot 1 of 2 appartementen.



Renovatie/groot onderhoud

Eind 2019 is gestart met de inventarisatie van de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden voor de verduurzaming van woningen met een verkooplabel. De werkzaamheden worden uitgevoerd in 2020 en 2021. Huurders hebben de keuze om wel of niet mee te doen aan deze verduurzaming. Er zijn ongeveer 112 huurders die meedoen van de circa 300 verkoopwoningen.

Aankoop van woningen

In het verslagjaar is 1 woning aangekocht. Het betreft een teruggekochte koopgarantwoning die weer wordt verhuurd.

Onder de aankopen zijn niet begrepen de terugkopen van koopgarantwoningen die weer worden doorverkocht (zie toelichting Verkopen onder Voorwaarden).

Bezwaren van bezit

In het verslagjaar is geen zakelijk recht gevestigd op bezit van Woontij.

Slopen

In het verslagjaar zijn geen woningen uit de exploitatie gehaald voor sloop.

Niet planmatig onderhoud

Niet planmatig onderhoud betreft het onderhoud naar aanleiding van verhuizingen en reparatieverzoeken. Dit wordt voornamelijk door de buurtconciërges in eigen beheer uitgevoerd. Specialistische onderhoudswerkzaamheden naar aanleiding van reparatieverzoeken en verhuizingen worden uitbesteed.

Bij huuropzegging vindt een voor- en eindinspectie plaats. Schade, veroorzaakt door de vertrekkende bewoner, wordt bij de huurder in rekening gebracht. Voor rekening van Woontij komen de vervangingen ten gevolge van slijtage en veroudering.

In het verslagjaar is gemiddeld € 349,- per woning (2019: € 343,-) uitgegeven.

Periodiek onderhoud

Periodiek onderhoud betreft onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten en dat jaarlijks of tweejaarlijks wordt uitgevoerd. Dit betreft onder andere onderhoud aan CV-ketels, daken, brandmeldinstallaties en brandblussers, tuinen, drainage, liften, rioolreiniging/ontstoppen, automatische deuren.

In het verslagjaar is gemiddeld € 249,- per woning besteed (2019: € 207,-).

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud betreft het onderhoud met een cyclus > 1 jaar.

In het verslagjaar is gemiddeld € 555,- per woning besteed (2019: € 611,-). Jaarlijks worden door de opzichters inspecties uitgevoerd om te bepalen of al het geplande onderhoud noodzakelijk is en of er andere onderhoudswerkzaamheden zijn die uitgevoerd moeten worden maar niet gepland zijn.

Belangrijkste werkzaamheden planmatig onderhoud in 2020 zijn:

- Onderhoud daken in diverse complexen
- Schilderwerk in diverse complexen
- Vervanging beglazing in verschillende complexen
- Werkzaamheden aan liften
- Asbestsanering garagedaken
- Modernisering toegangsdeuren

Eind 2020 staat er nog € 220.000,- aan verplichtingen open.



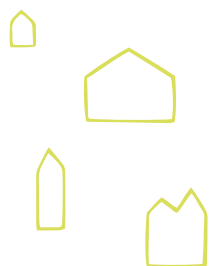
Groot onderhoud

In 2020 zijn er geen kosten groot onderhoud geweest. De kosten verduurzaming verkoopwoningen zijn verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In 2021 wordt bepaald welk deel van de werkzaamheden betrekking heeft op onderhoud.

Vraaggestuurd onderhoud

Het vraaggestuurd onderhoud betreft het vervangen van keukens, badkamers, toiletten en aanpassen meterkasten voor elektrisch koken. Huurders dienen een verzoek in voor vervanging van hun keuken, badkamer, toilet of aanpassen meterkast. De kosten voor het aanpassen van de meterkast en de inductiekookplaat worden geactiveerd als een verbetering van de woning.

In 2020 zijn 31 keukens, 25 badkamers en 9 toiletten vervangen via het vraaggestuurd onderhoud en 31 meterkasten aangepast, totaal 96 (in 2019 totaal 99, excl. aanpassen meterkast). De totale kosten 2020 bedragen € 398.000,- (2019: € 650.000,-).



3.3 Verhuur, registreren en toewijzen

Verhuren van woningen

Het verhuren van woningen wordt in eigen beheer uitgevoerd. Woningzoekenden kunnen alleen in aanmerking komen voor een woning bij Woontij indien zij zich inschrijven. De vrijgekomen woningen worden voornamelijk via de internetsite van Woontij aangeboden. Woningzoekenden kunnen op dit aanbod reageren. De woning wordt verhuurd op basis van inschrijfdatum. Voor herhuisvesters geldt als datum inschrijving de datum van het laatste huurcontract.

Afwijkende regels gelden voor de verhuur aan de volgende groepen:

- Vergunninghouders
- Kandidaten economiewoningen
- Zorggeïndiceerden
- Woningen die worden verhuurd aan zorgorganisaties
- Woningen die worden verhuurd voor begeleid wonen
- Buren kiezen burens
- De Potvis (wetenschap, onderwijs en maatschappelijke instanties)
- Campus Den Burg (koksopleiding)
- Tubantia (ongeveer 10 woningen zijn beschikbaar voor personeel van Texelse werkgevers)
- Bij nieuwbouwprojecten kan er op maatschappelijke en/of economische gronden worden toegewezen
- Voor Texel worden alle woningen bij voorrang verhuurd aan kandidaten met een economische of maatschappelijke binding

Er zijn geen afspraken met de gemeente Den Helder en Texel over urgentiebeleid. Er wordt in beide gemeenten geen urgentie toegekend aan woningzoekenden. In noodsituaties wordt afgeweken van de toewijzingsregels.

In 2020 zijn 320 nieuwe DAEB huurcontracten afgesloten (incl. toewijzingen appartementen De Potvis) en 1 niet-DAEB contracten. Er zijn geen mutaties geweest in de contracten verhuur via derden.

Voor deze toewijzingen zijn de staatssteunregels van toepassing

Inkomen	Aantal ⁴	%	Norm
<= € 39.055,-	310 ⁵	96,3%	Minimaal 80%
> € 39.055,- en <= € 43.575,-	5	1,6%	Maximaal 10%
> € 43.575,-	7	2,2% ⁶	Maximaal 10%
Gegevens niet volledig	0	0,0% ⁷	
Reden aanwezig	0		
Totaal DAEB toewijzingen	322		
Waarvan verhuur via derden	2		

⁴ Incl. toewijzingen appartementen De Potvis

⁵ Incl. verhuur via derden, 2 toewijzingen

⁶ O.b.v. beleid Woontij

⁷ Indien gegevens onvolledig zijn/blijven worden deze toewijzingen meegeteld in de categorie inkomen > € 42.436,-



Hiermee voldoen we aan de normen van de staatssteunregeling.

Vergunninghouders

Er zijn afspraken gemaakt met gemeenten over de huisvesting van vergunninghouders. Jaarlijks worden er afspraken met de gemeente Texel en Den Helder gemaakt over het aantal te huisvesten vergunninghouders. Het COA kan daartoe verzoeken bij de gemeente indienen. Met de gemeente Texel is afgesproken dat Woontij in 2020 12 vergunninghouders huisvest op Texel (taakstelling 2020 10 en achterstand 2019 2). In Den Helder is afgesproken dat Woontij 16,6 vergunninghouders huisvest in 2020 (taakstelling 2020 7 en achterstand 2019 9,6).

Gemeente	Doelstelling	Gehuisvest	Achterstand
Den Helder	16,6	6	10,6
Texel	12	8	4

Met de gemeente Den Helder worden afspraken gemaakt wat het aandeel van Woontij moet zijn in de taakstelling gemeente. De eerder gemaakte afspraken staan ter discussie. Woontij heeft jaarlijks te weinig geschikte woningen beschikbaar om aan de taakstelling te voldoen.

Woningzoekenden

Op 31 december 2020 staan 4.251 woningzoekenden (2019: 3.397) ingeschreven. Hiervan wonen 1.289 woningzoekenden in Den Helder (2019: 1.085) en 2.029 op Texel (2019: 1.848) en 933 elders (2019: 861). Er zijn 638 actief woningzoekenden (2019 758), waarvan 196 uit Den Helder (2019: 227), 333 van Texel (2019: 368) en 109 elders uit het land (2019: 163). De daling van het aantal actief woningzoekenden wordt veroorzaakt door oplevering nieuwbouw en toewijzing van woningen.

Voorraad

Aan het eind van het verslagjaar zijn 2.286 woningen in exploitatie. De onderverdeling naar huurprijs (huurprijsgrenzen per 1 januari 2020 en vergelijkende cijfers per 1 januari 2019) is:

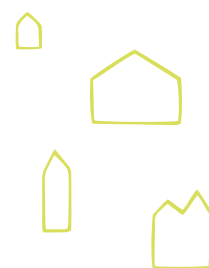
Huurprijs	2020 ⁸	2019 ⁹
Goedkoop	195	237
Betaalbaar	1.817	1.666
Duur tot HTS ¹⁰	234	245
Duur boven HTS	34	36
Overige woongelegenheden	6	6

De verdeling van de woningen over de verschillende klassen wordt mede beïnvloed door de gewijzigde huurprijsgrenzen en de oplevering van verschillende complexen.

⁸ 2020: goedkoop € 432,51, betaalbaar € 663,40, duur tot HTS € 737,14

⁹ 2019: goedkoop € 424,44, betaalbaar € 651,05, duur tot HTS € 720,42

¹⁰ HTS = Huurtoeslag



Huurbeëindigingen¹¹

In 2020 zijn er 187 huurcontracten voor woningen beëindigd, 1 voor bedrijfsruimten en 9 voor garages. Van de leeggekomen woningen zijn 36 woningen bestemd voor verkoop. Van de woningen die bestemd zijn voor verkoop zijn er 27¹² verkocht, waarvan 1 aan zittende huurders. Van de leeggekomen garages zijn er 2 bestemd voor verkoop. Er is 1 garage verkocht in 2020. Het leeggekomen bedrijfspand is opnieuw verhuurd.

De mutatiegraad bedraagt in 2020 8,2% (2019: 9,2%).

In het verslagjaar hebben 2 ontruiming (2019 3) plaatsgevonden, 1 in Den Helder (2018 3) en 1 op Texel (2019 0).

Leegstand

In het algemeen staan woningen maximaal 3 dagen leeg. Als woningen langer leeg staan is er meestal sprake van groot onderhoud. Voor de woningen De Potvis gelden speciale afspraken met betrekking tot de woningzoekenden die in aanmerking komen voor een woning. Hetzelfde geldt voor de campuswoningen in Den Burg. Hierdoor kan het langer duren voordat er een huurder is die aan de eisen voldoet.

In het verslagjaar hebben 9 woning langer dan 1 maand leeggestaan. Er heeft 1 woning langer dan 1 maand leeg gestaan vanwege ontruiming, 2 woningen vanwege mutatie-onderhoud, 2 woningen vanwege overlijden huurder en geen erfenamen en 4 waarvoor niet binnen 1 maand een kandidaat is.

Per 31 december staan er 8 woningen leeg, voor deze woningen zijn in januari kandidaten gevonden en een huurcontract afgesloten. Voor de 59 nieuwbouwwoningen Verzetstraat moeten de huurcontracten nog worden afgesloten.

Economiewoningen

De economiewoning biedt sollicitanten en bedrijven kansen om sneller een huurwoning te kunnen betrekken wanneer een sollicitant een baan op Texel aanvaardt. Bedrijven en instellingen op Texel kunnen voor € 7.200,- een woonoptie kopen voor een woning of € 3.600,- voor de studio.

Zodra Woontij een passende economiewoning beschikbaar heeft biedt Woontij de woning aan. Betaling van de woonoptie vindt plaats na aanbidding van een woning en vóór ondertekening van de huurovereenkomst.

Het label 'economiewoning' is vanaf 1 december 2018 aan daarvoor speciaal gebouwde woning verbonden. Woontij heeft 4 economiewoningen aan de Pontweg. In 2020 zijn er geen woonopties verkocht. In totaal worden er 7 woningen als economiewoning verhuurd.

Woonfraude

In veel complexen zijn bewonersvertegenwoordigers actief of is er een contactpersoon voor het complex of het blok.

Regelmatig worden onze buurten bezocht door de buurtconciërges die ook een signalerende rol hebben. In het huurcontract en in de algemene voorwaarden is opgenomen dat onrechtmatige bewoning niet is toegestaan.

¹¹ Excl. appartementen De Potvis

¹² Dit betreffen 22 woningen complex Beatrixstraat in Den Helder en 5 reguliere verkopen van woningen die in 2020 zijn vrij gekomen en verkocht.



Bij vermoedens of sterke aanwijzingen van (commerciële) onderverhuur wordt samengewerkt met de gemeente en doet Woontij het verzoek om te onderzoeken of er op het bedoelde adres sprake is van onrechtmatige bewoning. In 2020 is er geen woonfraude geconstateerd.

Nieuwe verhuringen

In het verslagjaar zijn 322 DAEB huurcontracten afgesloten, waarvan 69 nieuwbouw, 2 verhuur via derden en 74 appartementen De Potvis. Er zijn 2 niet-DAEB contracten afgesloten.

In onderstaande tabel zijn 322 nieuwe toewijzingen verantwoord.

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in het verslagjaar

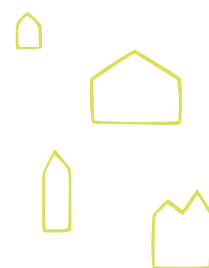
Leeftijdgrens	Inkomen	Huurgrenzen		
		I	II	III
< 65	<= A	35	140	0
< 65	> A	0	39	21
>= 65	<= B	2	18	0
>= 65	> B	2	5	3
Totalen		39	202	24

2. Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie werd verhuurd in het verslagjaar

Leeftijdgrens	Inkomen	Huurgrenzen		
		I	II	III
< 65	<= C	0	12	0
< 65	> C	1	2	3
>= 65	<= D	0	7	0
>= 65	> D	0	4	2
		1	25	5

3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie werd verhuurd in het verslagjaar

Leeftijdgrens	Inkomen	Huurgrenzen		
		I	IV	V
< 65	<= C	0	18	0
< 65	> C	0	5	2
>= 65	<= D	0	1	0
>= 65	> D	0	0	0
		0	24	2



Verklaring van de inkomens en de huurgrenzen (o.b.v. Wht:
van 1 januari t/m 31 december

Inkomen A (1 persoonshuishouden):	€ 23.225,-
Inkomen B (1 persoonshuishouden):	€ 23.175,-
Inkomen C (meerpersoonshuishouden):	€ 31.550,-
Inkomen D (meerpersoonshuishouden):	€ 31.475,-

Huurgrens I:	<= € 432,51 ¹³
Huurgrens II:	> € 432,51 en <= € 619,01 ¹⁴
Huurgrens III:	> € 619,01
Huurgrens IV:	> € 432,51 en <= € 633,40 ¹⁵
Huurgrens V:	> € 633,40

In het verslagjaar zijn 324 woningen toegewezen (322 DAEB en 2 niet-DAEB). Van de 322 DAEB toewijzingen zijn er 233 toegewezen aan potentieel huurtoeslaggerechtigden (meetellend voor passend toewijzen), waarvan 6 woningen aan statushouders. Er zijn 89 woningen toegewezen aan niet huurtoeslaggerechtigden.

Van de 233 woningen die meetellen voor passend toewijzen zijn alle woningen passend toegewezen. Volgens de herziene woningwet moeten corporaties 95% van hun woningen passend toewijzen met ingang van 1 januari 2016. Woontij voldoet aan deze norm.

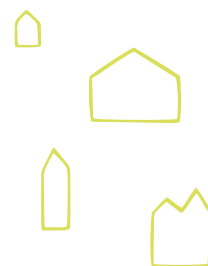
Soort toewijzing	Aantal	% passend ¹⁶
Passend toegewezen	233	100,0%
Niet passend toegewezen	0	0,0%
Potentieel HTS gerechtigden	233	
Niet potentieel HTS gerechtigden	89	
Totaal DAEB toewijzingen	322	
Niet-DAEB toewijzingen	2	
Totaal aantal toewijzingen	324	

¹³ Kwaliteitskortingsgrens

¹⁴ Laagste aftoppingsgrens

¹⁵ Hoogste aftoppingsgrens

¹⁶ In een percentage van het aantal toewijzingen aan HTS gerechtigden



3.4 Bewoners, betrokken bij beleid en beheer

Raad van Commissarissen

In de Raad van Commissarissen zitten twee leden op voordracht van de huurdersorganisaties.

Huurdersvertegenwoordiging

Zowel op Texel als in Den Helder functioneert een bewonersvereniging. Op Texel is dat Bewonersvereniging Texel (BVT) en in Den Helder Bewonersvereniging Nieuwediep (BVN). Regelmatig wordt overleg gevoerd met het bestuur van de bewonersverenigingen.

Naast het bestuurlijk overleg vindt er ook informeel overleg plaats met bewonersverenigingen.

Aan de bewonersverenigingen is advies gevraagd over de volgende onderwerpen:

- Aanpassing tarief service-abonnement
- Aanpassing boekje Onderhoud van A tot Z
- Samen wonen naar wens
- Onderhoudsbegroting 2021

In de samenwerkingsovereenkomst is de jaarlijkse bijdrage van Woontij aan de bewonersverenigingen vastgelegd. Hiervoor wordt jaarlijks een begroting ingediend bij Woontij door de bewonersverenigingen. Daarnaast worden de kosten scholingsactiviteiten (maximaal € 1.500,-) en het basislidmaatschap van de Woonbond vergoed. Er is een eigen ruimte beschikbaar gesteld aan de BVT (zaaltje Starckenburgh) en aan de BVN (Seringenlaan).

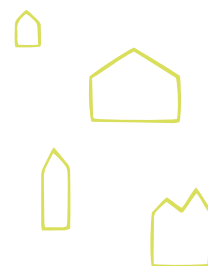
Voor een aantal complexen in Den Helder en op Texel functioneren contactpersonen. Met alle contactpersonen wordt regelmatig contact onderhouden door de bewonersvereniging. Woontij onderhoudt contact met de contactpersonen per complex als er zaken spelen binnen het complex die afgestemd moeten worden. Bijvoorbeeld een renovatie of aanpassingen van contracten waarvoor servicekosten worden betaald. Daarnaast zijn er twee keer per jaar medewerkers van Woontij aanwezig bij het contactpersonenoverleg.

Belanghebbenden

In 2020 is de Woontijdag voor belanghebbenden vanwege Corona niet door gegaan.

In 2016 is vastgesteld wie de strategische partners¹⁷ van Woontij zijn. Bij strategisch partnerschap gaat het om structurele samenwerking. In de komende jaren wordt het strategisch partnerschap verder uitgewerkt en worden afspraken tussen Woontij en de strategische partners vastgelegd. In het strategisch plan 2018 tot en met 2025 is vastgelegd dat we met tenminste 80% van onze strategische partners we een convenant sluiten waarin de samenwerking is vastgelegd. Er zijn 23 belanghebbenden/strategische partners benoemd. Met 6 belanghebbenden zijn afspraken vastgelegd, dat is 25,0%.

¹⁷ Strategisch partnerschap is een meerjarige brede samenwerking tussen maatschappelijke organisaties met een gemeenschappelijk doel en gemeenschappelijke belangen



Keuzemogelijkheden

Ten aanzien van de uitvoering van planmatig onderhoud hebben huurders keuzemogelijkheden bij schilderwerk. Er wordt zoveel mogelijk met de bewoners afgestemd welke kleuren er op het complex aangebracht worden. Alle woningen worden de komende jaren voorzien van dubbel glas voor zover dat nog niet gerealiseerd is. Woontij wil eind 2021 alle woningen voorzien van dubbel glas. Daarnaast kent Woontij een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) beleid die huurders de mogelijkheid biedt om hun woonwensen te vervullen.

Er is beleid vastgesteld voor vraaggestuurd onderhoud. Bij vraaggestuurd onderhoud mogen huurders binnen vastgestelde kaders zelf kiezen of er aan de binnenzijde van de woning onderdelen vernieuwd of gerenoveerd worden. Met vraaggestuurd onderhoud heeft de huurder zelf de regie. De huurder bepaalt in overleg met Woontij het moment waarop de keuken, badkamer of toilet wordt vervangen. Er zijn richtlijnen opgesteld over de levensduur, binnen deze termijn wordt in principe niet vervangen.

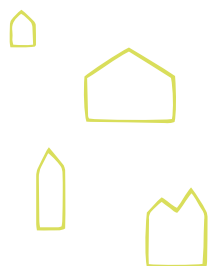
Informatieverstrekking

Informatieverstrekking vindt zoveel mogelijk via de website plaats. Woningzoekenden, huurders en overige belanghebbenden kunnen zich abonneren op nieuwsbrieven. Woontij beschikt over een klantportaal, zodat huurders veel zaken via internet kunnen regelen of inzien. Huurders kunnen bijvoorbeeld de huursamenstelling raadplegen, ingangsdatum huurcontract, woningwaardering, huurstand. Verder kunnen aanvragen voor vraaggestuurd onderhoud, een reparatieverzoek, (over)last via de website gemeld worden en kan bij betalingsachterstand via de website betaald worden.

Bewoners worden, indien wenselijk complexgewijs geïnformeerd.

Visitatie

Woningcorporaties moeten 1 maal per vier jaar een visitatie onderzoek laten uitvoeren. Het is een onderzoek naar de maatschappelijke prestaties van de corporaties. Het onderzoek vindt plaats door een onafhankelijk bureau. In 2018 heeft voor het laatst een visitatie plaats gevonden.



3.5 Woonomgeving, veiligheid en leefbaarheid

Kwaliteit woningen/veiligheid

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 zoveel mogelijk ook in bestaand bezit toegepast. Er is een beleidsplan veilig en gezond wonen vastgesteld. Hierin wordt onder andere aandacht besteed aan de veiligheid in en om de woning (waaronder brandmeldinstallaties, asbest, verlichting, branddoorslag en -overslag), ventilatie, toegankelijkheid van de woningen en veiligheidsvoorzieningen werkomgeving.

Leefbaarheid

In de prestatie-afspraken met de gemeente Texel is opgenomen dat Woontij jaarlijks een bijdrage aan de Stichting Present verstrekt voor de leefbaarheid. Stichting Present zet zich in voor huurders van Woontij die te maken hebben met armoede, een slechte gezondheid of een sociaal isolement. Jaarlijks legt Stichting Present hierover verantwoording af aan Woontij.

Buurtconciërges

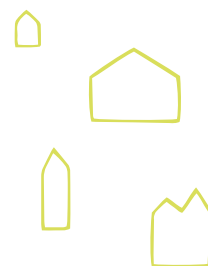
De buurtconciërges zorgen voor het toezicht op de wooncomplexen, voeren reparaties uit, houden de complexen en de omgeving schoon, bemiddelen bij overlast en voeren de inspecties uit bij huuropzegging en leveren de woning op aan de nieuwe huurder. De buurtconciërges zijn de ogen en oren van Woontij. Woontij kiest ervoor om werkzaamheden, waarbij sprake is van veel klantcontacten, door eigen medewerkers te laten uitvoeren. Zo willen we aan onze klanten (waarvan een steeds grotere groep kwetsbaar en zorgbehoevend is) goede, vertrouwde en betrouwbare dienstverlening bieden. De buurtconciërges spelen hierin een belangrijke rol.

Aanwezigheid voorzieningen

Vooraf voor bewoners die minder mobiel zijn, zoals senioren, gehandicapten en gezinnen met kinderen, 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 aanpassingen in de woningen worden huurders verwezen naar de gemeente.

Er is zowel op Texel als in Den Helder een wijksteunpunt aanwezig in wijken waarin Woontij woningen heeft. De wijksteunpunten dragen bij aan de mogelijkheden van o.a. senioren en gehandicapten om zolang mogelijk te blijven wonen in hun omgeving.

In diverse appartementencomplexen voor senioren, gehandicapten en jongeren die begeleiding krijgen zijn gemeenschappelijke ruimten aanwezig. In Den Burg is er een hulpverleningscentrum gerealiseerd in een wijk waar veel seniorenwoningen zijn.



Burenoverlast

Bij overlastklachten onderzoeken we eerst of er sprake is van last. In 2020 zijn er 43 meldingen last (2019 15). Bij last gaat het vaak om problemen tussen mensen die naast elkaar wonen, bewoners kunnen hierover samen afspraken maken. In 2020 zijn er 23 zaken in behandeling genomen wegens overlast (2019 17). Overlast is storend gedrag van bewoner(s), bezoek of huisdieren van bewoners in of om de woning. Er worden vaak meerdere omwonenden ernstig in hun woon-
genot gestoord.

Woontij heeft een afwachtende rol, bewoners moeten in eerste instantie zelf hun eigen problemen oplossen. Als de bewoners er niet uitkomen, kan Woontij hulp bieden. Woontij is verhuurder, geen hulpverlenende instantie, maar benadert organisaties die daarin een verantwoordelijkheid hebben. De buurtconciërges bemiddelen in eerste instantie, hierdoor wordt voorkomen dat een groot aantal zaken niet uitgroeien tot grotere problemen.

Door vroegtijdig problemen te signaleren kan er meer preventief worden gewerkt. Belangrijk hiervoor is de samenwerking tussen de diverse instanties en regelmatig overleg. In beide gemeenten kan de huurder Buurtbemiddeling inschakelen

Klachten over overlastzaken worden schriftelijk gemeld en afgehandeld. Telefonische klachten worden alleen in behandeling genomen indien de melder niet in staat is een schriftelijke klacht in te dienen.

Klachtencoördinator

Er is een klachtencoördinator aangesteld binnen Woontij. Klachten over de dienstverlening worden door de klachtencoördinator behandeld. In 2020 zijn 3 klachten behandeld (2019 2). De RvC wordt via de managementrapportage geïnformeerd over de afhandeling van klachten.

Geschillencommissie

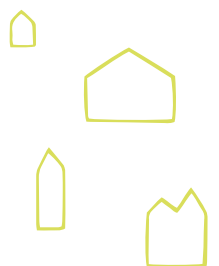
Woontij neemt deel aan de Bovenregionale Geschillencommissie Noord-Holland Noord. Het reglement met betrekking tot de samenstelling en werkwijze van de geschillencommissie is gepubliceerd op de website van Woontij. Huurders kunnen bij deze commissie klachten indienen. In het verslagjaar heeft de geschillenadviescommissie geen klacht over Woontij ontvangen. De RvC wordt via de reguliere vergaderingen of jaarrekening geïnformeerd over de afhandeling van klachten door de klachtencommissie.

Verhuur van andere gebouwen dan woongelegenheden

Zowel op Texel als in Den Helder bezit Woontij bedrijfspanden. Om bij te dragen aan de leefbaarheid in buurten en wijken, waar haar woongelegenheden gesitueerd zijn, heeft Woontij in het verleden een aantal complexen gerealiseerd boven winkelpanden. Woontij ontwikkelt geen bedrijfspanden (niet-DAEB bezit) meer en zal de panden afstoten of een andere bestemming geven als de mogelijkheid zich voordoet.

Veiligheid

Bij nieuwbouw en verbeteringsplannen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de eisen van het politiekeurmerk veilig wonen. Op de site staan tips voor veilig en gezond wonen. Woontij heeft een beleidsplan "Veilig en gezond wonen".



3.6 Wonen en zorg, thuis en tehuis

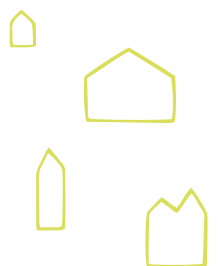
Een corporatie dient bij te dragen aan het volgens redelijke wensen tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.

In 2020 zijn 32 appartementen voor beschermd wonen en 27 appartementen wonen met een plus opgeleverd, de appartementen zijn in samenwerking met de Omring ontwikkeld. In Buurtschap De Tuunen zijn in 2020 10 woningen voor Tante Jans voor huurders met dementie opgeleverd en 10 woningen voor Novalishoeve voor jongeren die begeleiding nodig hebben. Daarnaast is een gezamenlijke ruimte (het Erfhuis) voor Tante Jans en de Novalishoeve opgeleverd.

Om doorstroming te bevorderen biedt Woontij Zorgeloos Verhuizen aan. In 2020 is 1 huurder verhuisd.

Op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning worden er aanpassingen gedaan in woningen van Woontij. De aanvragen voor aanpassingen worden door de gemeente behandeld en veel aanpassingen worden zonder tussenkomst van Woontij uitgevoerd.

Woontij heeft een aantal complexen dat specifiek voor (meervoudig) gehandicapten en begeleid wonen is. Verder worden er regelmatig woningen of een aantal appartementen in een complex aan cliënten van zorginstellingen verhuurd.



3.7 Financiën, feiten en cijfers

Huurbeleid

Bij het vaststellen van de huren wordt gestreefd naar inflatievolgend huurbeleid. Bij het vaststellen van de huurprijs wordt tevens gelet op de verhuurbaarheid, het bereikbaar houden van de woningen voor de doelgroepen (passend toewijzen) en de prijs/kwaliteit verhouding.

Er is in het verslagjaar een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 2,6% gerealiseerd.

Woontij hanteert in het huurbeleid streefhuurpercentages van 70% tot 80% van de maximaal redelijke huur en er wordt afgetopt op diverse grenzen voor de huurtoeslag. Bij de jaarlijkse huurverhoging hanteert Woontij inflatievolgend huurbeleid met differentiatie.

Incassobeleid

Bij huurachterstand wordt contact gezocht met de huurder (schriftelijk, telefonisch en via sms) en eventueel wordt er contact gezocht met hulpverlenende instanties. Waar mogelijk wordt een betalingsregeling getroffen om de betalingsachterstand in te lopen. Lukt dit niet dan wordt de vordering uit handen gegeven aan de deurwaarder. Woontij wil huisuitzettingen voorkomen.

Met de gemeente Texel en Den Helder is een convenant afgesloten om huisuitzettingen te voorkomen en mogelijke schulden vroegtijdig te signaleren.

Aan het eind van het verslagjaar zijn 49 zaken ter invordering bij de deurwaarder gegeven (huur- en overige vorderingen), hiervan zijn nog 9 vorderingen huurder bij Woontij. Daarnaast lopen 5 vorderingen via de WSNP, 56 onder bewindvoering en 13 vorderingen via overig (schuldbemiddeling en budgetbeheer). Voor deze vorderingen is een voorziening opgenomen.

In het verslagjaar zijn 5 vorderingen als gevolg van oninbaarheid afgeboekt.

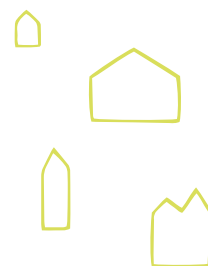
Derivaten

Woontij heeft geen derivaten.

Leningen

In het verslagjaar zijn 2 nieuwe lening afgesloten:

Bedrag hoofdsom	Rente	Looptijd
€ 3.000.000,-	0,77%	20
€ 2.500.000,-	0,88%	40



Samenvatting activa en passiva (x € 1.000)

	2020	2019
Eigen vermogen	249.311	236.125
Voorzieningen	1.872	3.022
Vreemd vermogen lang	95.384	93.710
Vreemd vermogen kort	3.762	4.724
Totaal passiva	350.328	337.580
Vaste activa	341.063	330.475
Vlottende activa	9.266	7.105
Totaal activa	350.328	337.580

Solvabiliteit

De solvabiliteit betreft het eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 45,7% (2019: 43,6%). De solvabiliteit moet minimaal 15% bedragen.

Interest dekkingsratio (ICR)

Uit de ICR blijkt of de operationele kasstromen voldoende zijn om de financieringslasten te kunnen voldoen. De ICR wordt berekend door de operationele kasstroom (excl. renteontvangsten en –uitgaven) te delen door de rente-uitgaven. De ICR in het verslagjaar bedraagt 2,6 (2019: 2,4). De ICR moet minimaal 1,4 zijn om de financieringslasten te kunnen voldoen.

Loan to value (LTV)

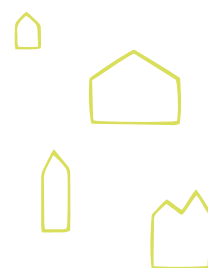
De LTV meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn, gemeten aan de hand van de beleidswaarde van de portefeuille vastgoed in exploitatie, in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. Deze ratio legt de relatie tussen de beleidswaarde en het aandeel externe financiering en geeft de mate aan waarin het vastgoed extern is gefinancierd. De LTV wordt berekend door de netto schuldpositie te delen door de bedrijfswaarde. De LTV in het verslagjaar op basis van beleidswaarde bedraagt 49,2% (2019: 48,3%). Het maximaal percentage is 85,0%.

Dekkingsratio

De dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen, op basis van marktwaarde. De dekkingsratio in het verslagjaar bedraagt 28,2% (2019: 28,9%). De norm die WSW hanteert is maximaal 70,0%.

Onderpandratio

Betreft de marktwaarde van de door WSW geborgde leningen ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in onderpand bij WSW. De onderpandratio voor de DAEB portefeuille mag maximaal 70% bedragen. De onderpandratio in het verslagjaar bedraagt 28,3%.



Meerjarenperspectief

De financiële prognoses voor de jaren 2021 - 2025 tonen aan dat Woontij zich in de toekomst financieel kan handhaven.

Het aantal te verhuren woningen neemt toe met 132 (van 2.286 per 31-12-2020 tot 2.418 in 2025).

De operationele kasstromen zijn alle jaren positief en varieert tussen de € 1.000.000,- en € 3.000.000,-.

Ten aanzien van alle kengetallen voldoet Woontij ruim aan de eisen van de toezichhouders.

Voor alle jaren wordt een positief resultaat verwacht.

Beleggingen

Woontij beschikt alleen over middelen die zij aanhoudt om haar voortbestaan in financieel opzicht te waarborgen. Nieuwe projecten worden zoveel mogelijk intern gefinancierd, er worden alleen leningen aangetrokken als de eigen middelen ontoereikend zijn.

Batige saldi

Batige saldi worden uitsluitend bestemd voor de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Onrendabele investeringen

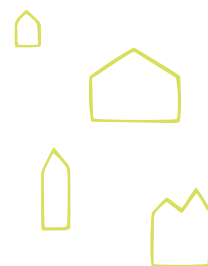
Voor projecten waarvoor intern de besluitvorming heeft plaats gevonden en die extern zijn gecommuniceerd (aanneemovereenkomst afgesloten) wordt een onrendabele investering verantwoord.

In 2020 zijn er geen aanneemovereenkomsten voor nieuwe projecten afgesloten en geen onrendabele toppen verantwoord.

Daarnaast heeft er een terugname van een eerder verantwoorde afwaardering plaatsgevonden wegens omdat de te verwachten investering lager is, het betreft de volgende mutatie:

Project (* € 1.000,-)	Onrendabele investering
<i>Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie</i>	
Terugname onrendabele investering verduurzaming verkoopwoningen	€ -969
Totaal projecten	€ -969
<i>Wijziging onrendabel wegens hogere of lagere investeringen</i>	
Verbouwing Welkoopwinkel	€ 145
Beschermd Wonen	€ 239
Wonen met een Plus	€ 160
Buurtskap De Tuunen	-/- € 93
Totaal wijziging onrendabel	€ 451
Overige afboekingen	€ 62
Totaal overige waardeveranderingen	-/- € 456

De totaal verantwoorde onrendabele investeringen bedragen € 456.000,- (terugname = bate).



Marktwaaarde en beleidswaaarde

Het vastgoed wordt op marktwaaarde gewaardeerd. De marktwaaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2020 bedraagt € 314.571.000,- (2019 € 296.118.000,-). In 2020 bedraagt de herwaardering van het vastgoed € 6.966.000,- positief (2019: 26.962.000,- positief). De stijging van de marktwaaarde wordt veroorzaakt door een wijziging van de voorgeschreven parameters in het Handboek 2019, wijziging van de objectgegevens (vastgoedkenmerken per verhuureenheid) en voorraadmutaties. In 2020 heeft de voorraadmutatie een positieve invloed.

De beleidswaaarde per 31-12-2020 bedraagt € 149.953.000,- (2019: € 138.375.000,-)

Bij de berekening van de marktwaaarde wordt uitgegaan van een exploitatie van 15 jaar en voorgeschreven parameters. Bij het doorexploiteerscenario worden de huren verhoogd naar markthuur. Bij het uitpondscenario wordt uitgegaan van verkoop bij mutatie. Er wordt gewaardeerd op basis van de hoogste uitkomst van beide scenario's, meestal is dit het uitpondscenario.

De beleidswaaarde is de gecorrigeerde marktwaaarde voor het eigen beleid van de corporatie. Er wordt uitgegaan van een correctie voor doorexploiteren, betaalbaarheid (huurbeleid corporatie), eigen norm voor onderhoud en beheer op basis van werkelijke kosten in de functionele winst- en verliesrekening.

Omschrijving	Bedrag
Marktwaaarde 31-12-2020	€ 314.571
Correctie doorexploiteren	-/- € 21.837
Correctie betaalbaarheid	-/- € 97.016
Correctie eigen onderhoudsnorm	-/- € 32.924
Correctie eigen norm beheerkosten	-/- € 12.840
Beleidswwaarde 31-12-2020	€ 149.953

3.8 Overige prestatievelden

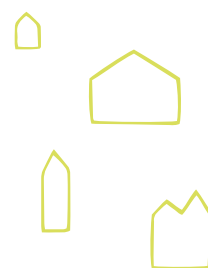
Overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting

In het verslagjaar hebben geen overige werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting plaatsgevonden.

Overleg met gemeente

Het bestuurlijk overleg tussen de gemeente Texel en Woontij heeft in het verslagjaar 4 keer plaatsgevonden. Met de gemeente Den Helder is 1 keer overleg geweest.

Met zowel de gemeente Texel als Den Helder zijn prestatieafspraken gemaakt.



3.9 Interne organisatie

Stichting Woontij

Als vraaggestuurde organisatie is ons streven om zoveel mogelijk in te spelen op de specifieke behoeften per woningmarktgebied binnen ons werkgebied. Maatschappelijke betrokkenheid, klantgerichtheid en transparantie zijn belangrijke kernwaarden van ons beleid. We streven naar een goed contact met en goede dienstverlening aan onze klanten. Samen met hen proberen we invulling te geven aan hun woonwensen.

Werkwijze en verantwoording

De bewonersverenigingen worden uitgebreid geïnformeerd en hebben adviesrecht bij beleidsontwikkelingen. Over een aantal onderwerpen hebben de bewonersverenigingen instemmingsrecht. Over deze onderwerpen moet Woontij overeenstemming bereiken met de bewonersverenigingen.

De onderwerpen waarover advies- en instemmingsrecht liggen vast in de samenwerkingsovereenkomst en zijn gebaseerd op de overlegwet.

Met de gemeente Texel, Den Helder en bewonersvereniging zijn prestatie afspraken gemaakt.

Governance

De Governance Code is van toepassing op dit verslag. Op de site van Stichting Woontij is de uitwerking van de Governance Code opgenomen. De wijzigingen in de Governance Code worden ingevoerd bij Woontij. Afwijkingen of het niet naleven van de Governance Code worden toegelicht in het jaarverslag RvC of in het volkshuisvestingverslag.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In de statuten is vastgelegd welke functies strijdig zijn met die van bestuurder. In 2020 bekleedde de bestuurder geen nevenfuncties die strijdig met de statuten zijn.

Nevenfuncties van de heer Van Andel waren in 2020:

- penningmeester VVE Nikadel in De Koog;
- bestuurslid VvE Huisvesting voor Hulpdiensten in Den Burg
- bestuurslid VvE appartementen Boterzwin 4201 in Den Helder
- voorzitter VvE Genua in Den Helder

Namens Woontij participeert de directeur in de volgende organisaties:

- Platform MKW-corporaties
- Aedes;
- Lid van de Nederlandse Vereniging van Bestuurders Woningcorporaties (NVBW)
- Platform Woningcorporaties Noord-Holland Noord (PWNN)
- Texels Ondernemers Platform
- Helderse Ondernemingsvereniging
- Diverse VvE's

In het verslagjaar zijn er geen transacties geweest waarbij tegenstrijdige belangen van de directeur-bestuurder zich voordoen en waarvoor vooraf goedkeuring van de RvC nodig is.



Beloning van het bestuur

De raad van commissarissen stelt de beloning van het bestuur vast. Jaarlijks vindt een beoordelingsgesprek plaats tussen de voorzitter en vice-voorzitter van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder.

De beloning wordt weergegeven in onderstaande tabel:

(* € 1.000,-)	2020	2019
Beloning ¹⁸	106.221	104.949
Pensioenpremie	20.777	19.760
Totale bezoldiging	126.998	124.709

De beloning is van toepassing voor de periode van 01-01-2020 tot en met 31-12-2020 voor een dienstverband van 36 uur per week. Op grond van de WNT mag de beloning maximaal € 127.000,- (klasse D) bedragen. De gemaakte afspraken zijn van voor 06-12-2011 en vallen onder de overgangsregeling. Er zijn afspraken gemaakt over afbouw van de bezoldiging. De bezoldiging 2020 is gebaseerd op deze afspraken. De bezoldiging 2020 voldoet aan de WNT normen.

Er is een auto ter beschikking gesteld van € 30.580,-. De fiscale bijtelling minus eigen bijdrage is in bovenstaande tabel opgenomen als beloning.

Financiën

De uitgangspunten in het strategisch plan worden vertaald in de financiële begroting. De begroting is niet alleen een raming van de te verwachten financiële ontwikkeling, het zijn ook taakstellende budgetten (kosten bedrijfsvoering en onderhoud). Periodiek wordt in rapportages verantwoording afgelegd over de realisatie van de budgetten.

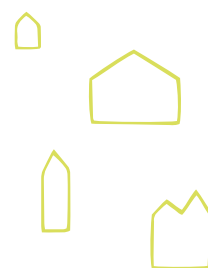
Het financieel beleid van Woontij is gericht op het voldoen aan de normen van WSW en Aw. Er zijn diverse streefratio's gedefinieerd (zie hoofdstuk 3.7) die periodiek worden gerapporteerd.

Een goede financieringsstructuur en adequaat rentemanagement zijn steeds meer bepalend voor de (financiële) continuïteit. Uitgangspunten, afspraken en procedures zijn vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasury- en beleggingsstatuut.

Organisatiestructuur

Woontij is procesgericht ingericht. Per proces is de directeur of een manager verantwoordelijk. Daarnaast is voor nieuwbouwprojecten sprake van een projectorganisatie. De manager Vastgoed is verantwoordelijk voor de projectorganisatie. De personele bezetting wordt periodiek getoetst aan het landelijke gemiddelde voor vergelijkbare corporaties.

¹⁸ Incl. vakantiegeld en beschikbaar gestelde auto



Overlegstructuur

Overleg wordt gevoerd om informatie uit te wisselen, inspraak te regelen, besluiten te nemen en voor coördinatie.

Tussen RvC van de corporatie en directie wordt periodiek overleg gevoerd. De directeur en managers hebben wekelijks een managementteamvergadering. Binnen het MT-overleg vindt voortgangsbewaking van actiepunten plaats. Van het overleg worden notulen, actielijsten en besluitenlijsten gemaakt. De besluiten worden door de directeur-bestuurder genomen, het MT heeft daarin een adviseerende rol.

Woontij heeft een ondernemingsraad (OR) waarin 3 medewerkers zitting hebben. De OR heeft tenminste zes keer per jaar overleg. Daarnaast vindt er regelmatig overleg plaats tussen OR en directeur. De directie en OR een convenant ondertekend waarin, aanvullende op de bepalingen van de Wet op de ondernemingsraden, nadere afspraken zijn vastgelegd over de uitvoering van de wetgeving en de daarbij behorende bevoegdheden, verantwoordelijkheden, werkafspraken en budgetten.

De OR geeft het personeel een stem in de dagelijkse gang van zaken en het voorgenomen beleid. Zij heeft de taak om de belangen van het personeel te behartigen. Zijn er belangrijke veranderingen in het bedrijf dan mag de OR meepraten, zijn er wijzigingen betreffende het sociale beleid dan mag de OR meebeslissen. Door het OR werk wordt de betrokkenheid van het personeel vergroot. Voor de directeur is de OR een klankbord voor beleidsvoorstellen. De OR streeft er naar een gunstige invloed te hebben op de interne communicatie en bedrijfsvoering.

Procedures

Van alle processen die bij Woontij plaatsvinden worden procedures vastgelegd en werkbeschrijvingen opgesteld. Daarbij is ook de taakverdeling aangegeven en liggen toegepaste standaardbrieven en formulieren vast. Actualisatie van procedures is een continu proces. Alle procedurebeschrijvingen zijn op een eenduidige manier vastgelegd.

Inkoop

De inkoop bestaat uit de inkoop van onderhoud, bedrijfsmiddelen en inkoop wegens nieuwbouw en renovatie.

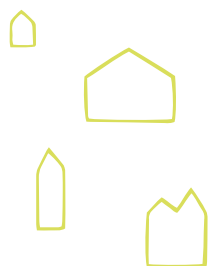
Voor inkoop is aanbestedingsbeleid vastgesteld. In het aanbestedingsbeleid is vastgelegd welke vormen van aanbesteding toegepast kunnen worden en welke vormen van aanbesteding er voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw van toepassing kunnen zijn. Er wordt ingegaan op de keuze van aannemers. Voor nieuwbouw en renovatie wordt door de manager Vastgoed een voorstel gedaan welke aannemers er uitgenodigd worden.

Voor planmatig en niet-planmatig onderhoud wordt er gewerkt met een aannemerslijst en een prijzenboek voor alle werkzaamheden die aannemers voor Woontij verrichten. Alle afspraken met de aannemers worden vastgelegd in een raamovereenkomst en de aannemers worden op de hoogte gebracht van de door Woontij gehanteerde gedrag- en integriteitcode.

Managementcontrolesysteem

Het is noodzaak om vanwege toegenomen risico's de interne organisatie verder te professionaliseren. Daarbij hoort ook een intern beheerssysteem gericht op de volgende doelstellingen:

- Efficiency en effectiviteit van bedrijfsprocessen en activiteiten;



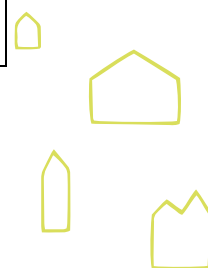
- Betrouwbaarheid van (financiële) verslaggeving;
- Voldoen aan wet- en regelgeving.

Zowel door interne als door externe controle wordt nagegaan in hoeverre de afspraken over bedrijfsprocessen, functiescheiding etc. worden nagekomen. Het intern controle programma wordt vormgegeven en uitgevoerd door de controller in samenwerking met financiële medewerkers.

Risicobeheersing

De risico's van Woontij zijn in kaart gebracht en is alles vastgelegd in een risicomatrix. De hoofd risico's in deze matrix zijn:

Risico	Kans optreden en impact	Maatregelen/toelichting
Omgevingsrisico	Met name nieuwe bouwregelgeving en calamiteiten worden hoog ingeschat.	Bewaken wijzigingen en tijdig implementeren van wet- en regelgeving. De komende tijd wordt er extra aandacht gegeven aan wijzigingen in bouwregelgeving en wordt een calamiteiten- en communicatieplan opgesteld.
Reputatierisico	Is laag tot gemiddeld. De relatie met stakeholders, technisch falen en uitbesteding worden als verhoogde risico's gezien.	In 2021 wordt onderzocht hoe we stakeholdersoverleg kunnen organiseren. Door het gebruik van innovatieve producten moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van technisch falen. Het aanbestedingsbeleid en selectiecriteria worden opnieuw beoordeeld.
Marktrisico	Is laag tot gemiddeld. Verkoopbeleid wordt als verhoogd risico gezien.	In 2021 wordt het huidige verkoopbeleid geëvalueerd en geactualiseerd.
Projectontwikkelingsrisico	Is een hoog risico	Er wordt gewerkt aan een nieuw systeem voor projectontwikkeling en – beheersing om in de komende jaren voldoende woningen te kunnen bouwen.
Exploitatierisico	Laag tot gemiddeld risico. Scheefhuren en toeleveranciers wordt als een verhoogd risico gezien.	In 2021 worden de huren eenmalig verlaagd voor huurders met een laag inkomen en hoge huur. Bij aanbesteding wordt aandacht besteed



		aan financiële positie aannemer.
--	--	----------------------------------

Risico	Kans optreden en impact	Maatregelen/toelichting
Personele risico's	Op onderdelen wordt een verhoogd risico ingeschat.	De strategische personeelsplanning wordt herzien, het opleidingsbeleid wordt verder uitgewerkt en de projectorganisatie wordt verder uitgewerkt

Per risico is vastgelegd wat de kans is dat het risico optreedt, wat voor impact dit heeft, of dit acceptabel is en wat de maatregelen zijn. De matrix wordt periodiek geactualiseerd. Tevens is het risicobeoordelingsmodel van WSW ingevuld en besproken. De risico's waaraan prioriteit wordt gegeven zijn de realisatie van strategische doelstellingen (voldoende woningen en duurzaamheid), personele invulling (invulling vacatures, kwaliteit en kwantiteit) en wet- en regelgeving (onvoorspelbare overheid).

Per project (nieuwbouw en renovatie) vind een risicoanalyse per fase (ontwikkeling en aanbesteding) plaats.

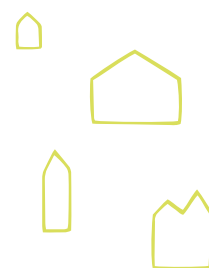
Er is een inventarisatie uitgevoerd ten aanzien van fraude- en integriteitsrisico's. In een checklist zijn de risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen vastgelegd. Deze risico's worden periodiek geactualiseerd. Het interne controleplan is gebaseerd op de gesignaleerde risico's.

In maart 2020 zijn we als samenleving geconfronteerd met het coronavirus. Dit heeft de nodige impact op onze huurders en onze organisatie. Woontij heeft de bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Er is een impactanalyse opgesteld. Uit deze analyse blijkt dat de financiële continuïteit niet in het geding is. De financiële effecten zijn beperkt.

Personeelsmanagement, cultuur

De houding van de medewerkers is over het algemeen informeel, flexibel, coöperatief, klantgericht met een groot gevoel voor eigen verantwoordelijkheid. Een eigentijdse woningcorporatie als Woontij staat midden in de samenleving. We zijn er door en voor onze klanten, de huurders en voelen voortdurend onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Dat is voor Woontij reden om de spelregels, zoals die gelden bij het vervullen van die maatschappelijke functie, aan te scherpen en vast te leggen in een gedragscode. Dat is helder voor ons, maar ook voor de mensen, bedrijven en instanties waar we contacten mee onderhouden. De gedragscode geldt voor alle betrokken partijen, binnen en buiten Woontij. We verwachten van zowel Woontij-medewerkers als (externe) partijen die namens ons optreden dat zij zich aan deze gedragscode houden.

Integriteitcode



Binnen Woontij is een integriteitcode vastgesteld. Hierin is vastgelegd wat kan en niet kan en wat mag en niet mag. Voor sommige onderwerpen zijn concrete regels vastgelegd en soms zijn dit wenselijke gedragslijnen. Er staan onder andere voorschriften in ten aanzien van rechten en plichten (o.a. bekleeden van nevenfuncties), hoe omgaan met geschenken, giften en sponsoring en gedrag op kantoor en werkplek.

Er is een vertrouwenspersoon integriteit benoemd.

De code geldt voor medewerkers, directie, bestuur en commissarissen van Woontij en voor externe relaties. Naast de medewerkers van Woontij zijn alle huurders en externe relaties op de hoogte van de integriteitcode.

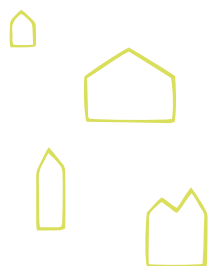
Gezien onze maatschappelijke verantwoordelijkheid mogen wij te allen tijde op ons handelen worden aangesproken. We verwachten dezelfde transparante houding van onze (zakelijke) partners, handelend voor of namens Woontij of in opdracht van Woontij. Indien nodig zal Woontij de relatie verbreken als in strijd is gehandeld met deze gedragscode.

Incidenten worden in het managementteam besproken en vastgelegd in de notulen. De directeur houdt een register bij van alle meldingen. Deze wordt jaarlijks besproken in het managementteam, de ondernemingsraad en de Raad van Commissarissen.

Klokkenluidersregeling

Er is een klokkenluidersregeling vastgesteld. De regeling maakt het mogelijk dat iedere medewerk(st)er (ernstige) misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld én dat de medewerk(st)er die 'aan de bel trekt' (de klokkenluider) persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt.

De klokkenluidersregeling sluit aan bij de integriteitcode.



3.10 Verklaring besteding middelen

Het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) van Stichting Woontij verklaart dat de corporatie Stichting Woontij in het verslagjaar haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Den Helder, 10 mei 2021

J.A. van Andel, directeur-bestuurder

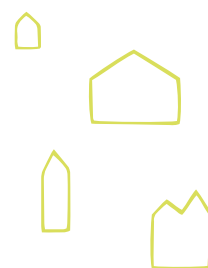
P.J. Sayers, voorzitter RvC

H. Ridderinkhof, lid RvC

T. van den Berg, lid RvC

E. Hercules, lid RvC

A. Lof, lid RvC



3.11 Advies van de Raad van Commissarissen

De RvC heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2020 en heeft de jaarrekening 2020 vastgesteld.

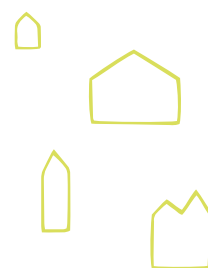
Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Woontij uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en vigerend wet- en regelgeving.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening 2020 omvat de balans, winst- en verliesrekeningen daarbij behorende toelichting. De RvC kan zich verenigen met deze stukken en heeft de jaarrekening overeenkomstig vastgesteld.

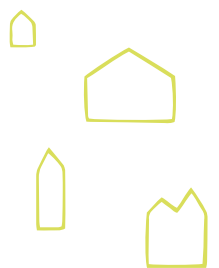
Met de vaststelling verleent de RvC decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer. Met de vaststelling van de jaarrekening van Stichting Woontij en in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar € 13.186.000,-. Het resultaat bestaat uit:

- Waardeveranderingen € 6.966.000,-
- Gerealiseerd resultaat € 6.220.000,-

Het resultaat is verwerkt in het eigen vermogen in de jaarrekening. Van de waardeveranderingen is € 3.433.000,- als mutatie herwaarderingsreserve verwerkt en € 3.533.000,- rechtstreeks als mutatie overige reserve verwerkt.



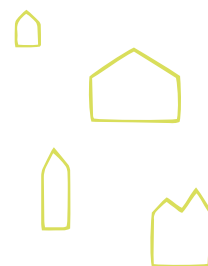
4. VERKORTE JAARREKENING



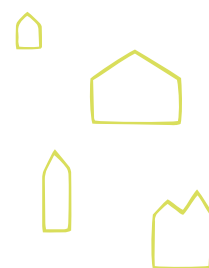
4.1 Balans

(na resultaatbestemming en * € 1.000,-)

ACTIVA	31-dec-20	31-dec-19
<u>VASTE ACTIVA</u>		
1. Materiële vaste activa		
- DAEB vastgoed in exploitatie	306.512	288.105
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.059	8.013
- Onroerende en roerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	23.282	22.511
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.171	9.656
- Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	876	986
	339.900	329.271
2. Financiële vaste activa		
- Latente belastingvordering	371	476
- Vordering Koopstart	792	727
	1.163	1.203
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
3. Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.969	1.548
	1.969	1.548
4. Vorderingen		
- Huurdebiteuren	110	94
- Gemeente	0	7
- Overige vorderingen	907	305
- Overlopende activa	20	15
	1.037	421
5. Liquide middelen		
	6.259	5.136
Totaal generaal	350.228	337.580



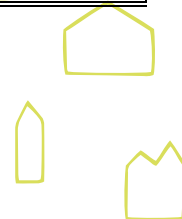
PASSIVA	31-dec-20	31-dec-19
6. Eigen vermogen		
- Overige reserve	70.255	60.503
- Herwaarderingsreserve	179.056	175.622
	249.311	236.125
7. Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	1.872	3.022
- Voorziening latente belastingverplichting	0	0
	1.872	3.022
8. Langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	73.808	72.386
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	21.575	21.324
	95.384	93.710
9. Kortlopende schulden		
- Schulden aan gemeenten	0	43
- Schulden aan leveranciers	630	2.556
- Belastingen en premies sociale verzekering	136	629
- Overige schulden	3	2
- Overlopende passiva	2.993	1.493
	3.762	4.724
Totaal generaal	350.328	337.580



4.2 Winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

OMSCHRIJVING	2020	2019
Huuropbrengsten	15.401	14.745
Opbrengsten servicecontracten	385	403
Lasten servicecontracten	-413	-390
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.032	-1.505
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.555	-3.259
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.693	-2.596
Netto resultaat exploitatie vastgoed	8.093	7.399
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	6.319	6.999
Toegerekende organisatiekosten	-9	-9
Boekwaarde verkochte vastgoed portefeuille	-5.534	-5.215
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	776	1.775
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	456	-3.139
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.966	26.962
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	632	188
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. voor verkoop	626	384
Waardeverandering vastgoedportefeuille	8.684	24.394
Opbrengst overige activiteiten	57	60
Kosten overige activiteiten	-109	-117
Netto resultaat overige activiteiten	-51	-56
Overige organisatiekosten	-1.085	-1.071
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	204	79
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.078	-2.173
Saldo financiële baten en lasten	-1.874	-2.094
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	14.544	30.346
Belastingen	-1.358	300
RESULTAAT NA BELASTINGEN	13.186	30.646

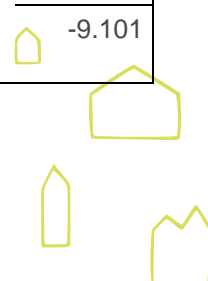


4.3 Kasstroomoverzicht

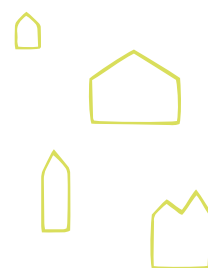
(x € 1.000)

(directe methode)

KASSTROOM UIT:	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huren	15.491	14.912
Vergoedingen	389	408
Overige bedrijfsontvangsten	38	54
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	15.918	15.374
Personeelsuitgaven	1.534	1.380
Onderhoudsuitgaven	3.015	2.709
Overige bedrijfsuitgaven	2.533	2.601
Rente-uitgaven	2.120	2.259
Sectorspecifieke heffing	1.803	1.736
Vennootschapsbelasting	1.472	1.483
Saldo uitgaande kasstromen	12.477	12.168
Kasstroom uit operationele activiteiten (a)	3.441	3.206
Waarvan kasstroom uit bedrijfsoperaties	7.033	6.948
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	5.700	5.256
Verkoopontvangsten VoV woningen	750	1.899
Verkoop grond	0	0
Overige verkoopopbrengsten	0	0
Saldo ingaande kasstroom MVA	6.450	7.155
Nieuwbouw huur	9.234	14.590
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegen- heden niet te borgen door WSW	0	2
Woningverbetering woon- en niet woongelegen- heden te borgen door WSW	72	7
Woningverbetering woon- en niet woongelegen- heden te borgen door WSW	407	490
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden te borgen door WSW	337	598
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet te borgen door WSW	0	381
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	56	62
Verkoopuitgaven DAEB	81	112
Verkoopuitgaven niet-DAEB	4	14
Saldo uitgaande kasstroom MVA	10.190	16.256
Saldo in-en uitgaande kasstroom MVA	-3.740	-9.101



	2020	2019
FVA:		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
FVA:	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (b)	<u>-3.740</u>	<u>-9.101</u>
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe leningen te borgen door WSW	5.500	11.300
Nieuwe leningen niet te borgen door WSW	-	-
Totaal	5.500	11.300
Aflossingen leningen geborgd door WSW	4.002	5.148
Aflossingen leningen niet geborgd door WSW	75	75
Totaal	<u>-4.077</u>	<u>-5.223</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten (c)	<u>1.423</u>	<u>6.077</u>
Mutatie geldmiddelen (a+b+c)	1.123	182
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Liquide middelen per 01-01	5.136	4.953
Liquide middelen per 31-12	6.259	5.136



5 KENGETALLEN

Aantal verhuureenheden

Woningen en woongebouwen:	
In exploitatie per 1 januari	2.190
In exploitatie gedurende het boekjaar	131
Aankoop (tbv verhuur)	1
Verkocht (huur)	-34
Uit exploitatie/gesloopt	-2
Aankoop/splitsing/ombouw	0
Totaal woningen en woongebouwen	2.286
Overig (bedrijfspanen en garages)	182
Totaal	2.468

	2020	2019
	2.190	2.174
	131	40
	1	
	-34	-23
	-2	-1
	0	0
	2.286	2.190
	182	188
	2.468	2.378

Aantal in aanbouw

Huurwoningen	0
Bedrijfspanen en garages	0
	0

	0	131
	0	0
	0	131

Aantal verkocht nieuwbouw

	0	0
--	---	---

Aantal koopgarantwoningen

	145	150
--	-----	-----

Aantal woningen naar prijsklasse

Goedkoop	195
Betaalbaar	1.817
Duur t/m huurtoeslaggrens	234
Duur boven huurtoeslaggrens	34
Overige woongelegenheden	6
	2.286

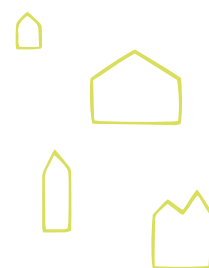
	195	237
	1.817	1.666
	234	245
	34	36
	6	6
	2.286	2.190

Kwaliteit¹⁹

Kosten niet planmatig onderhoud	349
Kosten periodiek onderhoud	249
Kosten planmatig onderhoud	555
Kosten groot onderhoud	0
Kosten vraaggestuurd onderhoud	174
Totaal kosten onderhoud	1.327

	349	343
	249	207
	555	611
	0	0
	174	297
	1.327	1.458

¹⁹ Per woning per jaar



Het verhuren van woningen

Gemiddelde huuropbrengst ²⁰
Mutatiegraad (%)
Aantal huuropzeggingen
Huurachterstand in % ²¹
Huurderving in % van jaarhuur
Aantal woningzoekenden

	2020	2019
541	541	
8,2	9,2	
216	216	
0,3	0,2	
0,6	0,5	
4.251 ²²	3.794 ²³	

Jaarcijfers (*€ 1.000,-)

Eigen vermogen
Voorzieningen
Huren
Vergoedingen
Huurachterstand
Huurderving woningen en woongebouwen
Jaarresultaat

	2020	2019
249.311	236.125	
1.872	3.022	
15.401	14.745	
385	403	
145	130	
92	71	
13.186	30.646	

Financiële continuïteit

Solvabiliteit (%) o.b.v. marktwaarde
Solvabiliteit (%) o.b.v. beleidswaarde
Interne financiering per woning (* € 1.000,-)
Cash flow per woning (* € 1.000,-)

	2020	2019
71,2	69,9	
45,7	43,6	
116,9	117,8	
1,5	1,5	

Resultaat- en rendementsdoelstellingen

Interest dekkingsratio (ICR)
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)
Dekkingsratio
Onderpandratio

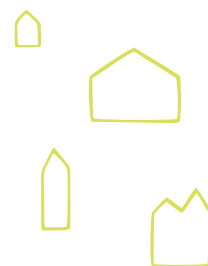
	2020	2019
2,6	2,4	
49,2%	52,3%	
28,2%	28,9%	
28,3%		

²⁰ Per woning per maand

²¹ Gemiddelde huurachterstand per maand t.o.v. gemiddelde huur per maand

²² Waarvan actief woningzoekend 638

²³ Waarvan actief woningzoekend 758



6 AFKORTINGEN

Afkorting	Omschrijving
DAEB	Diensten van Algemeen en Economisch Belang
ICR	Interest Coverage Ratio
DSCR	Debt Service Coverage Ratio
LTV	Loan To Value
RvC	Raad van Commissarissen
VTW	Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties
PE	Permanente Educatie
GCW	Good Governance Woningcorporaties
WNT	Wet Normering Topinkomens
BTIV	Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
RTIV	Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting
MR	Ministeriële Regeling
Vhe	Verhuureenheid
SVB	Strategisch Vastgoedbeleid
Aw	Autoriteit woningcorporaties
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw
VoV	Verkopen onder Voorwaarden
COA	Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
BVN	Bewonersvereniging Nieuwediep
BVT	Bewonersvereniging Texel
ZAV	Zelf Aangebrachte Voorziening
WSNP	Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen
REV	Rentabiliteit Eigen Vermogen
RVV	Rentabiliteit Vreemd Vermogen
RTV	Rentabiliteit Totaal Vermogen
VvE	Vereniging van Eigenaars
MT	Management Team
VSO	Vasstellingsovereenkomst
OR	Ondernemingsraad
MVA	Materiële Vaste Activa
BW	Burgerlijk Wetboek
DCF	Discounted Cash Flow
WOZ	Waardering Onroerende Zaken
EGW	Eengezinswoning
MGW	Meergezinswoning
OZB	Onroerend Zaak Belasting
CAO	Collectieve Arbeidsovereenkomst
SPW	Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties
BTW	Belasting Toegevoegde Waarde
RJ	Richtlijn voor de Jaarverslaglegging
BAR	Bruto Aanvangsrendement
BOG	Bedrijfsmatig Onroerend Goed
MOG	Maatschappelijk onroerend goed
HIR	Herinvesteringsreserve

