



gemeente  
SCHIERMONNIKOOG

WoonFriesland  
T.a.v. Mevrouw S.K. Hoekstra  
Postbus 91  
9000AB Grou

Uw brief van  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk 38668

Behandelend ambtenaar M.A. Mulder  
Telefoon 0519-535077  
Bijlage(n) 2

Schiermonnikoog, 12 december 2016

Onderwerp: instemming volkshuisvestelijk bod en prestatieafspraken 2017

14 DEC 2016

Geachte mevrouw Hoekstra,

Hierbij delen wij mee in te stemmen met uw volkshuisvestelijke bod 2017 en de daarop gebaseerde prestatieafspraken voor 2017.

De prestatieafspraken zijn, in afwachting van de woonvisie 2017 en de raamovereenkomst 2018, kort en bondig opgesteld. De afspraken uit het document 'prestatieafspraken 2012-2016' worden grotendeels gecontinueerd. Wij gaan er dan ook vanuit dat waar punten niet expliciet in de nieuwe prestatieafspraken aan bod komen, wij terug kunnen vallen op de vorige set afspraken.

Wij zien uit naar de samenwerking met WoonFriesland bij het tot stand komen van een nieuwe woonvisie voor Schiermonnikoog, begin komend jaar. En het omzetten van deze woonvisie in toekomstbestendige nieuwe prestatieafspraken.

Wethouder Meerdink zal namens de gemeente Schiermonnikoog de prestatieafspraken 2017 ondertekenen.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Schiermonnikoog,

de secretaris,

P.G. Küppers

de burgemeester,

D.J. Stellingwerf





gemeente  
SCHIERMONNIKOOG

## **Raad van Advies**

### **Prestatieafspraken 2017**

**WoonFriesland  
Raad van Advies  
Gemeente Schiermonnikoog**



## **Prestatieafspraken 2017**

### **Gemeente Schiermonnikoog, Woonfriesland en de Raad van Advies**

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Schiermonnikoog**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer W. Meerdink gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **WoonFriesland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw S.K. Hoekstra, hierna te noemen: '**WoonFriesland**'.
3. **Raad van advies**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Dobbinga, hierna te noemen: '**de huurdersorganisatie**'.

Gemeente Schiermonnikoog, WoonFriesland, en de Raad van Advies gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

WoonFriesland ook te noemen: '**de corporatie**'.

De Raad van Advies ook te noemen: '**de huurdersorganisatie**'.

Deze prestatieafspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017 en het document bevat afspraken die aansluiten bij de door de minister aangegeven prioritaire onderwerpen over de volgende thema's:

- betaalbaarheid en bereikbaarheid
- verkoop en nieuwbouw
- kwaliteit en duurzaamheid
- leefbaarheid
- wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

Hiermee komen de tot en met 2016 verlengde 'meerjarige prestatieafspraken 2012-2015' te vervallen;

Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen;

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als de corporatie, als de huurdersorganisatie worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 6 december 2016 te Schiermonnikoog.

Gemeente Schiermonnikoog: de heer W. Meerdink



WoonFriesland: mevrouw S. K. Hoekstra



De Raad van Advies: de heer E. Dobbinga

### **Opbouw prestatieafspraken**

*De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd:*

1. Algemeen Prestatieafspraken
2. Bijdrage WoonFriesland en premisse
3. Samenwerking en jaarcyclus
4. Onderzoek en monitoring
5. Betaalbaarheid
6. Beschikbaarheid
7. Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid
8. Leefbaarheid
9. Wonen, welzijn, zorg en  
bijzonderedoelgroepen
10. Financiën

*Het bod van WoonFriesland is een bijlage bij deze afspraken.*

## 1. Algemeen Prestatieafspraken Schiermonnikoog

### Inleiding

Conform de nieuwe woningwet 2015 heeft WoonFriesland een bieding uitgebracht. De bieding is gebaseerd op de woonvisie Schiermonnikoog 2015.

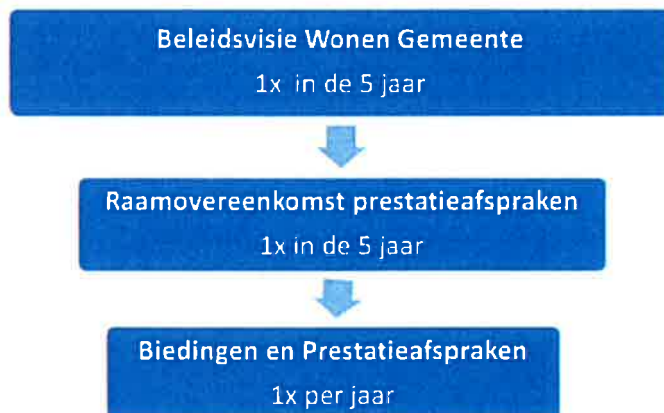
Aansluitend hebben de gemeente Schiermonnikoog, WoonFriesland en de huurdersorganisatie gezamenlijk de prestatieafspraken voor 2017 opgesteld.

Voorliggende prestatieafspraken bevatten nu de afspraken tussen WoonFriesland, de huurdersorganisatie en de gemeente Schiermonnikoog voor het jaar 2017.

In de bieding van WoonFriesland wordt een doorkijk gegeven naar de volgende 4 jaar.

In de gezamenlijke voorbereiding voor het maken van de prestatieafspraken hebben de partijen aangegeven het wenselijk te achten om op grond van het nog uit te voeren onderzoek naar de specifieke woningmarkt en woning-behoefte op Schiermonnikoog (in 2017) te komen tot een raamovereenkomst (voor 2018). In deze raamovereenkomst wordt de gezamenlijke inzet uitgewerkt in basisafspraken voor de langere termijn. Deze raamovereenkomst vormt vervolgens het richtinggevend kader voor het uitwerken van de jaarlijkse prestatieafspraken van de corporatie, die concreter van aard zijn.

In het navolgende schema is deze samenhang tussen raamovereenkomst en de jaarcyclus van biedingen en prestatieafspraken verduidelijkt:



## **2. Bijdrage WoonFriesland en premisse**

### **De koers van WoonFriesland**

WoonFriesland concentreert zich steeds meer op haar kerntaak: het bieden van goed en betaalbaar wonen aan mensen met een smalle beurs. Voor deze doelgroep is het cruciaal om betaalbaar te kunnen wonen. De huurprijs van de woning, inclusief gebruik van huurtoeslag, moet passen bij het inkomen van de huurder. Ook bij een mogelijke verlaging van de huurtoeslag moeten woonlasten betaalbaar blijven. WoonFriesland ziet het als haar primaire doel om deze doelgroep een bij het inkomen passende woning te bieden. Daarom past WoonFriesland o.a. een inflatievolgend huurbeleid toe.

Het verbeteren van kwaliteit en duurzaamheid in combinatie met het betaalbaar houden van de huurwoningen is een uitdaging die WoonFriesland samen met de gemeente en de huurdersorganisatie wil aangaan.

WoonFriesland kiest hierbij voor het realiseren van betaalbare kwaliteitsverbetering en verbetering van de energieprestatie. Dit uitgangspunt dwingt WoonFriesland tot het maken van scherpe keuzes en de optimale inzet van haar financiële middelen. Daarom kiest WoonFriesland ervoor om op basis van de wensen van haar huurders met eenzelfde investering meer woningen met kleinere energiestappen te verbeteren, zodat meer huurders profiteren. Zij doet dit op maat en stapsgewijs. Ook zet WoonFriesland de komende jaren extra in op zonnepanelen voor haar huurwoningen.

### **Bijdrage WoonFriesland 2017**

Het bod voor 2017 is gebaseerd op de begroting van 2016-2020. De bieding voor 2017 is een 'hard' bod. Het vooruitzicht voor de jaren 2018-2021 is een voorlopige prognose van onze bestedingen. WoonFriesland gaat in 2016/2017 haar portefeuilleplan verder uitwerken en het huurbeleid herijken. Het resultaat van deze herijking komt tot uitdrukking in de bieding van 2018 en verder. Dit kan tot een aanpassing leiden van de opgenomen bedragen in het bod van 2017 voor de jaren 2018 en verder.

De biedingen zijn uitgebracht onder de voorwaarde dat:

- Een aantal onderwerpen uit de bieding overleg- en/of adviesplichtig is bij de huurdersorganisatie op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTIV. Dit kan leiden tot wijzigingen.
- De genoemde bedragen in de bieding en niet de aantallen richtinggevend zijn.

### **Premisse**

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente en de corporatie contractueel overeenkomen en waarbij de huurdersorganisatie op grond van de Woningwet volwaardig partner is bij de totstandkoming. De ondertekening door alle drie partijen van de onderhavige afspraken laat onverlet de contractuele verantwoordelijkheden en de rechten en verplichtingen van de gemeente en WoonFriesland betreffende de nakoming.

Het in de onderhavige afspraken verwerkte bod van WoonFriesland is gebaseerd op een inschatting omtrent de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Het bod van WoonFriesland is tegen die achtergrond bovendien ambitieus geformuleerd.

WoonFriesland heeft de buitengrenzen opgezocht van wat redelijkerwijs van haar verwacht kan worden. Dat hoge ambitieniveau betekent dat de haalbaarheid van het bod gevoelig is voor tegenslagen. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, komen de doelstellingen direct onder druk te staan. Partijen treden dan, op initiatief van WoonFriesland, in overleg over de gerezen situatie en spannen zich ten volle in om de prestaties zoveel mogelijk overeind te houden. Partijen onderkennen echter dat alleen de corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die de corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht. Beperkende factoren voor de corporatie hebben betrekking op ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van de contractpartners liggen (niet limitatieve opsomming):

- Verkoopplan (verkoop van bezit dat niet tot de kernactiviteiten behoort (zorgvastgoed, bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk vastgoed en reguliere huurwoningen)) van de corporatie kan niet worden doorgevoerd: geen toestemming overheid/WSW, slechte marktomstandigheden
- wijzigingen in wet en regelgeving (bijvoorbeeld: verhoging verhuurdersheffing) en in borging financiering (WSW)

Partijen verklaren bij ondertekening van deze prestatieafspraken dat zij onverkort akkoord zijn met deze premisse en dat zij de werking van de in deze premisse opgenomen disclaimer over en weer zullen respecteren en zullen nakomen.



### 3. Samenwerking en jaarcyclus

#### Rollen van partijen

**Gemeente:** zij heeft een overkoepelende verantwoordelijkheid (meer dan enkel sociale huur). Deze is wettelijk verankerd ten aanzien van volkshuisvestingsbeleid als basis voor prestaties van corporaties. De gemeente maakt dit beleid conform de Woningwet bekend bij de corporatie en huurdersorganisatie.

De gemeente bewaakt dat de gezamenlijke inzet van de afzonderlijke partijen (andere corporaties en huurdersorganisatie) aansluit bij de volkshuisvestingsvisie en waar nodig complementair is.

**WoonFriesland:** de taak van de corporatie is strikt afgebakend in de Woningwet. WoonFriesland richt zich op haar kerntaak en geeft inzicht in de wijze waarop zij haar investeringsruimte benut. Ook geeft zij in de bieding de investeringen aan die zij concreet doet de komende tijd. Dit doet zij vanuit het vertrouwen dat de gemeente op een goede manier omgaat met eventuele bedrijfsgevoelige informatie.

#### Huurdersorganisatie:

De huurderorganisatie geeft stem aan de betrokken huurders en draagt bij aan de inhoud van de woonvisie en prestatieafspraken.

De huurdersorganisatie heeft in de samenwerking tussen gemeente-corporaties-huurdersorganisatie een gelijkwaardige positie. Daarbij participeren zij in alle stappen; van visie tot prestatieafspraken.

Gezamenlijk informeren partijen elkaar over en weer actief over de laatste ontwikkelingen in de eigen organisatie als die van belang zijn voor onderhavige afspraken.

#### Agenda en jaarcyclus

In 2017 zetten we de volgende stappen in de jaarcyclus van biedingen en prestatieafspraken:

#### **Eerste en tweede kwartaal: verdiepend onderzoek naar de specifieke woningmarkt op Schiermonnikoog (mede gebaseerd op de Woningmarktanalyse Friese Waddeneilanden – KAW), visie- en ambitievorming op grond daarvan**

Conform de woningwet stelt de gemeente een actuele woonvisie op. Huurdersorganisatie en corporatie worden actief betrokken bij het eventueel actualiseren van het volkshuisvestelijke deel van de woonvisie op grond van bovengenoemd onderzoek. Gezamenlijk wordt gewerkt aan en gedacht over oplossingen voor de knelpunten binnen de volkshuisvesting op Schiermonnikoog die zich binnen de kerntaak van Woonfriesland bevinden.

#### **Derde kwartaal: opstellen raamovereenkomst 2018-2022**

Op grond van de vastgestelde woonvisie wordt een raamovereenkomst opgesteld. In deze raamovereenkomst wordt de gezamenlijke inzet uitgewerkt in basisafspraken voor de langere termijn. Deze raamovereenkomst vormt vervolgens het richtinggevend kader voor het uitwerken van de jaarlijkse prestatieafspraken van de afzonderlijke corporaties die dan concreter van aard zijn.

#### **Maart: evaluatie van het proces bieding en prestatieafspraken**

Alvorens het nieuwe proces van bieding en prestatieafspraken in 2018 op te starten, evalueren partijen (ambtelijk) in maart 2017 de jaarcyclus 2016.

We evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van het bod 2016.

#### **1 Juli: uitbrengen bod**

Conform de Woningwet 2015 brengt WoonFriesland voor 1 juli 2017 haar bod 2018 (concreet) uit. Hierin is een doorkijk naar de aansluitende 4 jaar opgenomen. In het bod wordt duidelijk wat de volkshuisvestelijke bijdrage is van WoonFriesland aan de doelstellingen van gemeente Schiermonnikoog, zoals vastgelegd in de Woonvisie. WoonFriesland bespreekt haar bod met de Raad van Advies.

#### **Augustus/september: bespreken bod WoonFriesland**

In een (bestuurlijk) overleg rond de zomervakantie maar in elk geval na 1 juli wordt het bod van WoonFriesland toegelicht en besproken en vervolgens vrijgegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken.

#### **1 november: prestatieafspraken 2018**

In het voorjaar van 2017 wordt in gezamenlijk (ambtelijk) overleg de definitieve planning voor het maken van de prestatieafspraken bepaald op basis van wat haalbaar en realistisch is. We streven hierbij naar (bestuurlijke) afronding voor 15 november van de prestatieafspraken over 2018, zodat besluitvorming bij partijen tijdig voor 15 december plaatsvindt.

#### **Samenwerking**

Om te komen tot prestatieafspraken komen de huurdersorganisaties, gemeente en corporatie regelmatig (ambtelijk) bij elkaar voor overleg. Daarnaast vindt op basis van bovengenoemde jaarcyclus maximaal 3x per jaar (bestuurlijk) overleg plaats, tenzij zich een bijzondere situatie voordoet die verelst dat partijen vaker bijeenkomen. Op verzoek van een van de partijen kan een extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd.

Partijen stemmen hun jaarcyclus zowel qua besluitvorming als qua begrotingscyclus zoveel mogelijk af op de cyclus woningwet. Partijen ontwikkelen hierdoor gezamenlijk een zo soepel mogelijk en goed op elkaar afgestemd proces.

## **4. Rapportage en Monitoring**

### **Onderzoek**

De gemeente Schiermonnikoog verricht in de eerste twee kwartalen van 2017 nader onderzoek naar de woningmarkt en –behoefte op het eiland. De woningmarktanalyse van de Friese Waddeneilanden vormt daar mede de basis voor.

### **Jaarlijkse voortgangsrapportage prestatieafspraken:**

WoonFriesland richt in 2017 een monitor in waarbij in een standaardrapportage de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- Uitbreidingsniewbouw, vervangende nieuwbouw en sloop indien van toepassing.
- Verbetering kwaliteit
- Verbetering energieprestatie
- Realisatie en forecast energieprestatie in labels (5 jaar)
- Verkoop individuele woningen
- Leefbaarheid
- Forecast planning kwaliteitsverbetering en energieprestatie projectmatig

### **Jaarlijkse monitoring indicatoren:**

WoonFriesland en de gemeente stellen een rapportage op waarin bijvoorbeeld de volgende indicatoren zijn opgenomen.

- Huurprijsopbouw
- Zoekduur (per huurklasse en woningtype)
- Reactiegraad
- Acceptatiegraad
- Mutatiegraad
- Aantal (senioren) geschikte woningen
- Aantal/type woningen

In het eerste kwartaal van 2017 zal het eerste concept besproken worden.

Deze gegevens worden aangeleverd om de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen goed te kunnen volgen. De standaardrapportage dient als basis voor de jaarlijkse evaluatie.

Aanvullende (onderzoeks)vragen of andere vragen naar gegevens worden alleen gesteld als hierover gezamenlijk specifieke afspraken zijn gemaakt.

## 5. Thema: Betaalbaarheid

***Ambitie: Inwoners van Schiermonnikoog met een inkomen tot € 35.739<sup>1</sup> moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.***

***Gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.***

### **WoonFriesland:**

1. WoonFriesland hanteert tot 1 juli 2017 een inflatievolgende huurbeleid. WoonFriesland gaat haar huurbeleid op basis van nieuwe wet- en regelgeving herijken. Zij doet dit in overleg met de Raad van Advies omdat de invoering van de jaarlijkse huurverhoging adviesplichtig is. Per 1 juli 2017 wordt de jaarlijkse huurverhoging toegepast op basis van het herziene huurbeleid.
2. WoonFriesland biedt de doelgroep een bij het inkomen passende woning.
3. WoonFriesland realiseert in 2017 de kwaliteitsverbetering en de verbetering van de energieprestatie van de woningen bij een projectmatige aanpak zonder dat hierbij een huurverhoging voor de zittende huurders wordt doorgevoerd.
4. WoonFriesland bewaakt en monitort een evenwichtige huurprijsopbouw.
5. Schiermonnikoog heeft een specifieke woningmarkt. Voor woningtoewijzingen in de gemeente Schiermonnikoog wordt daarom geen minimum huurgrens toegepast. Dit betekent dat woningzoekenden met een inkomen > € 35.739 ook voor de goedkope en betaalbare woningen in aanmerking komen. Deze spelregel geldt tot nader orde en wordt eventueel mede op basis van het nader onderzoek naar woningmarkt herzien.

---

<sup>1</sup> Prijspeil 2016, jaarlijks aan te passen op basis richtlijnen ministerie

## 6. Thema: Beschikbaarheid

**Ambitie: We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare huurwoningen. Op Schiermonnikoog geldt bovendien dat maatschappelijke of economische binding wordt betrokken in het toewijzen.**

### Gezamenlijke afspraak

1. Eventuele vraaguitval of hoge vraagdruk op deelsegmenten willen we onderzoeken en monitoren om gezamenlijk oplossingsrichtingen te kunnen bepalen. We doen dit door zoekduur te monitoren van actief woningzoekenden<sup>2</sup> naar huurprijsklasse en woningtype. Op deze manier kunnen we beter inschatten waar de druk het hoogst is, en waar zich (in de toekomst) problemen met verhuurbaarheid voor kunnen doen.
2. WoonFriesland en de gemeente Schiermonnikoog gaan de zoekduur per huurklasse en woningtype monitoren om de beschikbaarheid goed te kunnen volgen. Zie ook hoofdstuk 4: monitoring en onderzoek.
3. WoonFriesland en de gemeente Schiermonnikoog besteden aandacht in hun rapportages aan de vraagdruk naar voor senioren geschikte woningen.

### WoonFriesland:

4. WoonFriesland heeft geen voornemen om individuele woningen te verkopen.
5. Bij de eventuele herziening van de verkoop en het portefeuilleplan is de marktvisie van WoonFriesland leidend.
6. WoonFriesland gaat conform haar bieding in 2017 13 woningen slopen.
7. WoonFriesland gaat conform haar bieding in 2017 7 nieuwe woningen bouwen in de huurklasse 'betaalbaar laag' ( $\leq$  € 586,68).

### Gemeente:

8. De gemeente vericht nader onderzoek naar de woningmarkt en -woningbehoefte op het eiland.
9. De gemeente weegt bij nieuwbouwplannen af of het plan een aanvulling is op de bestaande voorraad. In het woningbouwprogramma is opgenomen aan welke projecten woningcontingenten worden toebedeeld. Als zich buiten dit woningbouwprogramma initiatieven voordoen die de sociale huursector of de gehele woningmarkt zou kunnen verstoren, gaan we in gesprek met de woningcorporatie.
10. De gemeente informeert de andere partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen.

---

<sup>2</sup> Actief woningzoekenden zijn mensen die reageren op een passende woning

## 7. Thema: Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

**Ambitie: Woningen op Schiermonnikoog zijn veilig en gezond, kwalitatief goed en duurzaam, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en in de toekomst en staan in een schoon, heel en goed onderhouden woonomgeving.**

### **Gezamenlijke afspraak:**

1. Het gemeentelijk beleid is gericht op het nastreven van een toereikend duurzaam, kwalitatief goed woningaanbod.  
Partijen zetten in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming. We willen een optimum vinden tussen betaalbare huren met goed wooncomfort en het maatschappelijk belang van adequate energieprestatie-verbetering.
2. Samen volgen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. De basis daarvoor vormt de nadere analyse van de woningmarkt door de gemeente Schiermonnikoog. We zorgen dat we scenario's gereed hebben om op te treden als we op plekken vraaguitval of toenemende vraagdruk zien optreden.

### **WoonFriesland:**

3. WoonFriesland stelt de volgende financiële middelen voor kwaliteitsverbetering van haar bezit in Schiermonnikoog beschikbaar:  
€ 485.000 voor onderhoud en kwaliteitsverbetering. De exacte toedeling naar woningen is afhankelijk van inventarisatie/conditiemeting en aansluitend de prioriteitstelling, waarbij het budget maatgevend is. Het kan zijn dat het totaal aantal te verbeteren woningen anders is, omdat energie- en kwaliteitsverbetering niet altijd samenvallen in een dezelfde woning. WoonFriesland gaat uit van maatwerk per complex.
4. Zodra WoonFriesland de objecten heeft aangewezen die in 2017 worden aangepakt stelt ze een projectplanning op. Zij informeert aansluitend de gemeente en de huurdersorganisatie over de projectplanning van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.
5. WoonFriesland zet in op energieverbetering met een extra labelslag door middel van het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. WoonFriesland komt hiervoor met een concrete aanpak in 2017. De investeringen hiervoor zijn een extra inspanning bovenop eerder genoemde bestedingen en worden gedaan door Wocozon. WoonFriesland staat garant voor de financiering en voor de energieafname bij leegstand. De verwachting is dat het plaatsen van panelen voor de huurders een reductie geeft van 1 a 2 % in de woonlasten.
6. WoonFriesland geeft een jaarlijks overzicht van energielabels in de bieding en geeft een globale forecast af in labelslagen voor de komende 5 jaar. Zie ook punt 4: monitoring en onderzoek.
7. Indien WoonFriesland planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering uitvoert, kunnen eigenaren van voormalige huurwoningen van hetzelfde type (in dezelfde rij/straat) op eigen kosten, als daar behoefte aan is, in dit traject meegaan. Eigenaren kunnen dan in afstemming

(één op één) met de gecontracteerde aannemer in de uitvoering van het werk meeliften. De aannemer is hierbij verantwoordelijk voor alle gemaakte afspraken tussen particuliere eigenaar en aannemer. WoonFriesland zal de gecontracteerde aannemer verzoeken om deze mogelijkheid aan te bieden. Omdat de aannemer dezelfde werkzaamheden al collectief inkoopt voor WoonFriesland kan de particuliere eigenaar hierbij een financieel voordeel behalen.

8. WoonFriesland en gemeente bespreken in het eerste kwartaal 2017 hoe om te gaan met de kwaliteit van te verkopen woningen en hier zo mogelijk richtlijnen voor vast te leggen.
9. WoonFriesland houdt in haar bleding van 2018 bij de verbetering van de kwaliteit en de energieprestatie van haar woningen rekening met de F en G labels.

### **Kwaliteit woningvoorraad en Omgevingskwaliteit**

#### **Gemeente en WoonFriesland:**

10. In straten met gemengd (huur/koop) bezit houden gemeente en WoonFriesland toezicht op het gebruik van woningen en tuinen en zorgen voor tijdige handhaving bij signalen over oneigenlijk gebruik.

#### **Gemeente**

11. Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Partijen treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren.

## **8. Thema: Leefbaarheid**

*Ambitie: Sociale huurwoningen staan in een leefbare en veilige omgeving en waar iedereen zich thuis voelt.*

### **WoonFriesland**

1. WoonFriesland heeft voor 2017 € 5.000 beschikbaar voor leefbaarheid, hieronder vallen onder andere de adviseurs wijk en buurt en buurtbeheer. Werkzaamheden als woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving vallen hier onder. Het leefbaarheidsbudget wordt ingezet conform wet en regelgeving.
2. WoonFriesland scant haar buurten en wijken op kwetsbaarheid en bespreekt jaarlijks met de gemeente en de huurderorganisatie de uitkomsten.
3. Voor 2018 baseert WoonFriesland het leefbaarheidsbudget op een begroting samengesteld uit concrete plannen en projecten. Zij zoekt hierbij de samenhang met wat gemeenten op dit terrein inzetten. In het leefbaarheidsbudget houdt WoonFriesland ruimte voor initiatieven die urgentie hebben of krijgen in de loop van het jaar. Deze uitwerking wordt opgenomen in de bleding van 2018.
4. WoonFriesland geeft actief signalen door aan het Eilandteam.

### **Gemeente:**

5. De gemeente heeft een regierol bij het tijdig ingrijpen bij sociale en fysieke overlast.



## **9. Wonen, Welzijn, Zorg en bijzondere doelgroepen**

***Ambitie: Iedereen ongeacht leeftijd en inkomen en afkomst moet in Schiermonnikoog kunnen wonen, ook als zij tot de bijzondere doelgroepen behoren. Partijen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen met een welzijns- en/of zorgvraag passend geholpen worden.***

***Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen. Zij worden daarin gefaciliteerd met ondersteuning van zorg- en welzijnsaanbieders.***

### **Gemeente en WoonFriesland:**

1. In 2017 maken gemeente en WoonFriesland afspraken over het beschikbaar houden van woningen die met WMO-middelen zijn aangepast.
2. Maken middels de reeds genoemde nadere analyse van de woningmarkt ook de vraag naar en het aanbod van welzijns- en zorggeschikte woningen scherper inzichtelijk.

### **WoonFriesland:**

1. WoonFriesland heeft in haar totale bezit voldoende (2542) geschikte woningen voor senioren. Op Schiermonnikoog heeft zij echter geen specifiek daarvoor geschikte woningen (criteria: gelijkvloers, niet geclusterd, oppervlakte woonkamer/keuken minimaal 25 m<sup>2</sup>, oppervlakte slaapkamer minimaal 12 m<sup>2</sup>, oppervlakte badkamer minimaal 4 m<sup>2</sup>) in bezit. De vraagdruk van senioren op deze woningen wordt jaarlijks in beeld gebracht in onze monitor. WoonFriesland werkt actief mee aan de Woonzorgatlas Friesland waarin het aanbod en de (toekomstige) vraag naar wonen met zorg in kaart worden gebracht.
2. WoonFriesland faciliteert zoveel mogelijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van scheiden van wonen en zorg. Een goede begeleiding van deze huurders is essentieel.
3. WoonFriesland werkt samen met het eilandteam en de schuldhulpverlening. De corporatiemedewerkers nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar de sociale teams en/of het eilandteam en informeren hen over ontwikkelingen die zij signaleren. Indien nodig wordt samen met de gemeente actie ondernomen.

### **Gemeente:**

4. De gemeente heeft de regie in het organiseren van goede begeleiding na het huisvesten van bijzondere doelgroepen door WoonFriesland. In deze rol zorgt de gemeente voor een adequate inzet van de diverse (zorg- en maatschappelijke) instellingen die een taak hebben in de begeleiding van deze bijzondere doelgroepen.
5. De gemeente heeft de taak om als regievoerder samen met zorgpartijen, de corporatie, en belangen- en de huurdersorganisatie een leders inzet bij wonen en zorg op elkaar af te stemmen.
6. Gemeente neemt het initiatief om werkafspraken te maken met de corporatie ten aanzien van schuldhulpverlening.

## 10 Financiën

WoonFriesland zal in 2017 € 1.906.000 besteden in de gemeente Schiermonnikoog.

Thema	Bedrag
Verbetering kwaliteit woningen	--
Verbetering energieprestatie	--
Uitgaven onderhoud	€ 485.000
Sloop	€ 296.000
Nieuwbouw	€ 1.120.000
Leefbaarheid	€ 5.000