

# **Prestatieafspraken 2018**

Gemeente Schiermonnikoog,  
Raad van Advies en WoonFriesland

December 2017



gemeente  
SCHIERMONNIKOOG

**Raad van Advies Schiermonnikoog**



## 1. Inleiding

Gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland werken samen aan een passende woningvoorraad, primair voor de sociale doelgroepen in Schiermonnikoog. De Raad van Advies Schiermonnikoog levert daar geen rechtstreekse bijdrage aan. De Raad van Advies wordt geïnformeerd en geconsulteerd. We maken hierover jaarlijks prestatieafspraken volgens de nieuwe Woningwet.

Op 23 mei 2017 heeft de gemeente Schiermonnikoog de “Woonanalyse Schiermonnikoog 2017+” (d.d. 22 februari 2017 – KAW) besproken in de gemeenteraad. De Woonanalyse geeft inzicht in de huidige woningmarkt -waaronder de sociale huurvoorraad-, de toekomstige ontwikkelingen daarin en de knelpunten die zich mogelijk voordoen. Ook geeft het handelingsperspectief voor potentiële oplossingen en biedt het een kader voor te maken keuzen. Op die datum is ook de woonvisie van het college door de raad onderschreven en die luidt: “Het behouden en creëren van betaalbare woonruimte voor alle doelgroepen ten behoeve van een leefbare eilander gemeenschap”.

De woonanalyse concludeert dat er drie grote opgaven zijn in Schiermonnikoog: voldoende betaalbare woningen, de geringe doorstroming in de woningmarkt en de prijsstijgingen van koopwoningen. Deze opgaven zullen te lijf worden gegaan met een mix aan activiteiten; nieuwbouw en transformatie, regelgeving en afspraken over gebruik. Op basis van de woonanalyse en de visie zal een uitvoeringsprogramma worden opgesteld. In dat nog op te stellen plan staan het toevoegen van woningen (koop/huur, diverse segmenten) en de daarvoor benodigde planologische grondslag centraal. Uit monitoring blijken de effecten van de maatregelen. De afgebakende en bijzondere woningmarkt van Schiermonnikoog vraagt om precisie, maatwerk, eigen keuzen en soms unieke oplossingen. Oplossingen die bovendien moeten worden gevonden binnen scherpe randvoorwaarden. De beschikbare fysieke ruimte is schaars.

Deze prestatieafspraken anticiperen waar en voor zover mogelijk op de woonanalyse, visie en de uitwerkingen die nog volgen. Ze zijn vooral gebaseerd op de woonanalyse. De daarin beschreven woningmarkt, bijbehorende opgaven, overwegingen en keuzes zijn betrokken in deze prestatieafspraken.

Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn hierin de drie belangrijke begrippen. Voor alle partijen staat de betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad voorop.

Vorig jaar hebben we prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2017. We maken nu de prestatieafspraken voor 2018. WoonFriesland heeft voor 1 juli 2017 (27 juni 2017, kenmerk SH/KK/EE/7034) een bod aan de gemeente gedaan. In het bod staan de activiteiten van WoonFriesland voor 2018 en welke bijdrage deze leveren aan het gemeentelijk woonbeleid. De gemeente Schiermonnikoog geeft in deze afspraken aan welke bijdrage zij levert vanuit haar eigen verantwoordelijkheid.

Partijen hebben overeenstemming bereikt over elkaars bijdrage en hierover prestatieafspraken gemaakt. Waar in de tekst 'we' en 'partijen' staat, worden primair gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland bedoeld. De Raad van Advies geeft een stem aan de betrokken huurders en draagt op deze wijze bij aan de woonvisie en de prestatieafspraken.

We noemen per onderwerp de uitgangspunten. Deze zijn gebaseerd op de vigerende prestatieafspraken en de visies van zowel de gemeente Schiermonnikoog als WoonFriesland. Daaronder staan de afspraken die we hebben gemaakt. We maken een voorbehoud voor de gevolgen van het nieuwe regeerakkoord. Wanneer nieuwe wet- en regelgeving van invloed is op de prestatieafspraken, dan treden partijen met elkaar in overleg. Naast de prestatieafspraken voor 2018 gaan we in op het proces voor de afspraken voor 2019.

In [bijlage 1](#) staat een toelichting en premisse op de bijdrage WoonFriesland. [Bijlage 2](#) beschrijft de procesafspraken (jaarcyclus en monitoring). In [bijlage 3](#) zijn de definities en afbakening van de prestatieafspraken benoemd. [Bijlage 4](#) bestaat uit de bijdrage 2018 WoonFriesland aan de woonvisie gemeente Schiermonnikoog.

## 2. Betaalbaarheid

### *Uitgangspunten*

- Inwoners van Schiermonnikoog met een inkomen tot € 36.165,- (prijspeil 2017, jaarlijks aan te passen op basis van richtlijnen Minister van Binnenlandse Zaken) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.
- In uitzondering op het grootste deel van haar werkgebied verhuurt WoonFriesland op Schiermonnikoog ook aan huishoudens met een hoger inkomen dan € 36.165,-.
- Gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.
- De huurprijsofbouw van de voorraad moet overeenkomen met de inkomensopbouw van de huurders. WoonFriesland heeft ca. 80 % betaalbare woningen (netto huur ≤ € 592,-, prijspeil 2017) op Schiermonnikoog.
- Betaalbaarheid betekent dat de huurprijs van de woningvoorraad, met inzet van huurtoeslag, past bij de inkomens van huurders. De verwachting is dat de huurtoeslag op termijn afneemt. Het is daarom wenselijk dat huurwoningen ook met een beperkte inzet van huurtoeslag nog betaalbaar zijn.

### *Afspraken*

1. De gemeente Schiermonnikoog blijft toewijzingsvoorstellen doen aan WoonFriesland.
2. WoonFriesland zal passend toewijzen. Dat wil zeggen dat huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen (1 en 2 persoonshuishoudens ≤ € 592,-, meerpersoonhuishoudens ≤ € 635,-, beiden prijspeil 2017).
3. WoonFriesland voert per 1 januari 2018 nieuw huurprijsbeleid in waarbij de streefhuur wordt verlaagd naar gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bedraagt maximaal 1% plus inflatie. Het betaalbaar houden van de woningen en eerlijke en transparante huurprijzen (gelijke woning = gelijke huurprijs) is uitgangspunt bij het nieuwe huurbeleid.
4. Er vindt een monitoring plaats van de huurvoorraad naar prijsopbouw volgens de zes categorieën in haar bod (goedkoop, betaalbaar laag I,II en III, betaalbaar hoog en bereikbaar - zie ook bijlage 3).
5. 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 signalen en ontwikkelingen.
6. Partijen werken samen om het risico op schuldenproblematiek te minimaliseren. Uitgangspunt daarbij is maatwerk. Partijen maken, voor zover mogelijk en onder regie van de gemeente, afspraken over vroegsignalering en andere preventieve en curatieve maatregelen. Uiteindelijk doel is om te komen tot integrale benadering van schuldenproblematiek waarbij duidelijk is welke preventieve en curatieve mogelijkheden er zijn en wat de rol van de verschillende partijen daarbij is.

7. Gemeente Schiermonnikoog levert een bijdrage aan betaalbaarheid voor lagere inkomens door minimabeleid.

### 3. Beschikbaarheid

#### *Uitgangspunten*

- We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare woningen.
- Op Schiermonnikoog geldt bovendien dat maatschappelijke of economische binding wordt betrokken in het toewijzen.
- Beschikbaarheid houdt in dat er voldoende woningen voor de doelgroep zijn. Door demografische en maatschappelijke ontwikkelingen zetten wij voor de lange termijn in op een stabiele huurvoorraad.
- De vraagdruk in de woningmarkt op Schiermonnikoog is hoog. Dat geldt ook voor de sociale huurvoorraad. Dit is mede ingegeven door krapte en prijsdruk in de koopmarkt en geliberaliseerde huur. Uitbreiding van de woningvoorraad, waaronder de sociale huurvoorraad, is gewenst.
- In de gemeente Schiermonnikoog is de fysieke ruimte voor het toevoegen van woningvoorraad schaars. Dat vraagt extra zorgvuldigheid in het selecteren van één of meer nieuwbouwlocaties. Inbreidingsmogelijkheden worden eerst onderzocht en gewogen.

#### *Afspraken*

1. Er worden conform het bod van WoonFriesland geen sociale huurwoningen op Schiermonnikoog gesloopt.
2. Er worden conform het bod van WoonFriesland geen woningen op Schiermonnikoog verkocht.
3. WoonFriesland wil graag sociale huurwoningen toevoegen aan de voorraad. In het bod is ingespeeld op de gemeentelijke woonanalyse. Er is € 1.300.000,- gereserveerd voor de nieuwbouw van indicatief 10 woningen. Het budget is voor WoonFriesland leidend.
4. Uit locatiestudies moet blijken of en waar nieuwbouw- en transformatiekansen liggen. Gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland zullen deze in nauw overleg maken. Het verzilveren van die kansen luistert nauw. Het vergt afstemming en samenspel tussen gemeente, WoonFriesland en andere partijen. Ook vraagt het om precisie in de programmatische afstemming en de fasering. Relatief kleine ingrepen in de eilander woningmarkt kunnen effect hebben op de gehele keten.
5. In de locatiestudies wordt ook het programma en de huurklasse(n) betrokken. WoonFriesland ambieert nieuwbouw van woningen in de huurklasse betaalbaar laag (netto huur ≤ € 592,-, prijspeil 2017).
6. Om realisatie van de nieuwbouw conform het bod in 2019 mogelijk te maken zal de locatiestudie in het voorjaar van 2018 gereed moeten zijn. Medio 2018 dient ook het eventueel planologisch traject te zijn doorlopen. De gemeente Schiermonnikoog spant zich in om deze termijnen te halen.
7. De gemeente Schiermonnikoog spant zich in om de nieuwbouw van sociale huurwoningen ruimtelijk en financieel mede mogelijk te maken.
8. De gemeente registreert woningzoekenden, zoekduur en acceptatiegraad. Maximaal inzicht in de vraagdruk(/urgentie), woningbehoefte en bijbehorende huurklasse zijn cruciaal. De gemeente Schiermonnikoog zal met het oog daarop meer inzicht in de omvang en aard van de actief woningzoekenden en hun wensen (senioren, jongeren,...) proberen te krijgen. De gemeente Schiermonnikoog stelt deze gegevens beschikbaar aan WoonFriesland.
9. Gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland zullen -mede op basis daarvan- samen onderzoeken welke woningbehoefte er precies is en dat betrekken in de nieuwbouwplannen.
10. De gemeente informeert de ander partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen.

## 4. Kwaliteit

### *Uitgangspunten*

- Woningen op Schiermonnikoog zijn veilig en gezond, kwalitatief en duurzaam, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en in de toekomst en staan in een schoon, heel en goed onderhouden woonomgeving.
- Betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds -waar nodig- kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming door het verbeteren van de energiestaat. Structureel betaalbare huren staan daarbij centraal.
- WoonFriesland kiest ervoor om op basis van de wensen van de huurders met dezelfde investering meer woningen stapsgewijs energetisch te verbeteren, zodat meer huurders profiteren en de huren betaalbaar blijven.

### *Afspraken*

1. WoonFriesland zet € 209.000,- in voor regulier en planmatig onderhoud.
2. WoonFriesland kiest hierbij voor maatwerk per complex. De exacte toedeling naar woningen is afhankelijk van inventarisaties en aansluitend de prioriteitsstelling door WoonFriesland. Het budget is maatgevend.
3. WoonFriesland heeft in het bod geen concrete kwaliteitsverbeteringsprojecten of –budget opgenomen. In 2017 worden conditiemetingen verricht. Als daar (vervroegd) uit blijkt dat er maatregelen wenselijk zijn, informeert WoonFriesland de andere partijen over aard, inhoud en planning daarvan.
4. WoonFriesland zet extra in op energieverbetering door middel van het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. 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 de panelen voor de huurders een reductie geeft van 1 à 2 % in de woonlasten. De introductie van zonnestroom – op daartoe geschikte daken- is een meerjarige operatie en vindt gefaseerd plaats. Invoering zal starten in combinatie met kwaliteitsverbetering en bij woningmutatie.
5. Gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland zorgen voor een goede afstemming over maatregelen aan de woning en andere werkzaamheden in met name de openbare ruimte. Dit is maatwerk per project.
6. Gemeente Schiermonnikoog spant zich in voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de leefomgeving. Dit betreft zowel onderhoud en beheer als -voor zover en waar nodig- handhaving.
7. WoonFriesland geeft een jaarlijks overzicht van energielabels in het bod en geeft een globale voorspelling van de labelslagen voor de komende 5 jaar. Naar verwachting heeft in 2021 ca. 60 % van de woningen op Schiermonnikoog een energielabel B of hoger en 85 % label C of hoger. De norm van gemiddeld B-label uit het nationale Energieakkoord wordt op het niveau van de totale portefeuille van WoonFriesland gehaald.
8. WoonFriesland maakt in 2018 een plan om tot een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad in 2050 te komen.
9. WoonFriesland investeert in het reduceren van de behoefte aan fossiele energie door isolatie van de woningvoorraad en de productie van duurzame energie. De behoefte aan energie kan ook verlaagd worden door een spaarzaam energieverbruik van bewoners. De gemeente

onderzoekt de mogelijkheden op welke wijze zij verder kan bijdragen aan spaarzaam energieverbruik bij haar inwoners, waaronder huurders.

## 5. Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

### *Uitgangspunten*

- Iedereen ongeacht leeftijd en inkomen en afkomst moet op Schiermonnikoog kunnen wonen, ook als zij tot 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 wonen. Zij worden daarin gefaciliteerd met ondersteuning van zorg- en welzijnsaanbieders.
- We streven naar een sociale voorraad passend bij de woningbehoefte van de doelgroepen van beleid. We leveren maatwerk als de situatie van een specifieke doelgroep daar om vraagt. We zetten in op voldoende woonzorgproducten met een functionele kwaliteit om de doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Uitgangspunt is zo lang mogelijk thuis en als dat niet mogelijk is verzorgd of beschermd wonen.

### *Afspraken*

1. Huurwoningen met expliciete aanpassingen voor mensen met een beperking die vrijkomen, verhuren we zoveel mogelijk aan de WMO-doelgroepen. Door deze te laten aansluiten bij de behoefte van nieuwe huurders wordt het WMO-budget efficiënt en effectief benut.
2. Bij het studeren op nieuwbouw van sociale huurwoningen betrekken gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland nadrukkelijk de behoefte en mogelijkheden om deze geschikt te laten zijn voor langer thuis wonen en het faciliteren van de daarbij horende zorgvraag.
3. De gemeente Schiermonnikoog heeft een taakstelling in het huisvesten van statushouders. Die taakstelling wordt uitgevoerd door de gemeente Leeuwarden. De gemeente maakt daarover uitvoeringsafspraken (huisvesting, integratie, begeleiding) met Leeuwarden. De gemeente Schiermonnikoog heeft geen bijzondere huisvestingsurgentie voor het eiland geregeld. Gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland maken daarom ook geen specifieke afspraken over het huisvesten van deze bijzondere doelgroep op het eiland. Statushouders zijn niettemin ook op Schiermonnikoog van harte welkom.

## 6. Leefbaarheid

### *Uitgangspunten*

- Sociale huurwoningen staan in een leefbare en veilige omgeving waar iedereen zich thuis voelt.
- We werken, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, samen aan behoud en versterking van een vitaal Schiermonnikoog. De principes schoon, heel en veilig zijn leidend.

### *Afspraken*

1. WoonFriesland investeert conform het bod maximaal € 6.000,- in leefbaarheid. Het leefbaarheidsbudget wordt ingezet conform wet- en regelgeving. Hieronder vallen onder andere de adviseurs wijk- en buurtbeheer en werkzaamheden als woonmaatschappelijk werk, achter de voordeuraanpak, het (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de directe woonomgeving.
2. Partijen monitoren in 2018 gezamenlijk de leefbaarheid op Schiermonnikoog. Daarbij bepalen we de aandachtsgebieden en stemmen we onze inzet voor verbetering van de leefbaarheid op elkaar af.
3. De gemeente heeft een regierol bij het tijdig ingrijpen bij sociale en fysieke overlast.
4. WoonFriesland geeft actief signalen door aan het gebiedsteam.

5. Partijen hebben een positieve grondhouding ten opzichte van bewonersinitiatieven. De rol en eigen verantwoordelijkheid van bewoners is daarbij leidend. Gemeente en WoonFriesland spannen zich – binnen hun taken en verantwoordelijkheden- in om dat te ondersteunen.

## Bijlage 1

### Bijdrage WoonFriesland en premisse

#### Bijdrage WoonFriesland 2018

Het bod voor 2018 is gebaseerd op de begroting van 2017-2021. De bieding voor 2018 is een 'hard' bod. Het vooruitzicht voor de jaren 2018-2021 is een voorlopige prognose van onze bestedingen.

De biedingen zijn uitgebracht onder de voorwaarde dat:

- Een aantal onderwerpen uit de bieding is overleg- en/of adviesplichtig 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 zijn richtinggevend.

#### 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 als 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 ons 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.



## **Bijlage 2 – Agenda en jaarcyclus voor 2018**

### **Maart/april: evaluatie over 2017**

In maart 2018 evalueren partijen (ambtelijk en indien wenselijk bestuurlijk) de jaarcyclus 2017. We evalueren de totstandkoming en de uitvoering van de prestatieafspraken 2017. Tevens wordt de jaarlijkse uitkomst van de monitoring besproken en geanalyseerd. De uitkomsten van de evaluatie worden meegenomen in de bieding en prestatieafspraken van 2019. Daarnaast wordt in het ambtelijke overleg de planning bepaald voor het proces.

### **1 juli: uitbrengen bod**

Conform de Woningwet 2015 brengt WoonFriesland voor 1 juli 2018 haar bod voor 2019 uit. Hierin is een doorkijk naar de aansluitende vier jaar opgenomen. In het bod wordt duidelijk wat de volkshuisvestelijke bijdrage is van WoonFriesland aan de woonvisie en doelstellingen van de gemeente Schiermonnikoog.

### **Juli t/m september: bespreken bieding**

In een bestuurlijk overleg met partijen (rond de zomervakantie maar in elk geval na 1 juli) wordt het bod van WoonFriesland toegelicht en besproken. Daarna starten de onderhandelingen voor de prestatieafspraken 2019.

### **15 november: prestatieafspraken 2019**

We streven naar inhoudelijke afronding voor 15 november van de prestatieafspraken over 2019, zodat besluitvorming bij partijen tijdig voor 15 december plaatsvindt.

### **Monitoring**

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

- Uitbreidingsnieuwbouw, vervangende nieuwbouw en sloop indien van toepassing
- Realisatie verbetering kwaliteit en energieprestatie
- Realisatie en vooruitblik energieprestatie in labels (5 jaar)
- Verkoop individuele woningen (naar woningtype, huurklasse, per wijk/dorp)
- Leefbaarheid
- Vooruitblik planning kwaliteitsverbetering projectmatig
- Huurprijsofbouw
- Voorraad per woningtype
- Gemiddeld huishoudinkomen nieuwe huurders
- Aantal (senioren) geschikte woningen
- Aantal gehuisveste statushouders

In aanvulling daarop verzamelt en rapporteert de gemeente Schiermonnikoog gegevens over het aantal woningzoekenden, de actieve zoekduur, mutatie- en acceptatiegraad.

De rapportages dienen als basis voor de jaarlijkse evaluatie. Mogelijke andere aanvullende (onderzoeks)vragen of vragen naar gegevens worden alleen gesteld indien de partijen dit in overleg hebben afgesproken. Hierbij is het doel van de aanvullende (onderzoeks)vragen vooraf uiteengezet.

### Bijlage 3 – Definities en afbakening prestatieafspraken

Met *sociaal wonen* bedoelen we de huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot € 36.135 (prijspeil 2017) of met een bepaalde zorgbehoefte. Dit sluit aan op de toewijzingsnormen die voor de corporaties gelden bij de woonruimteverdeling van de sociale huurvoorraad. Corporaties zijn verplicht om minimaal 90% van hun vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Hiervan moet tenminste 80% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.135. Het overige deel kan tot en met 2020 worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (prijspeil 2017)<sup>1</sup>. Maximaal 10% van alle toewijzingen mogen de corporaties doen aan huishoudens met een hoger inkomen, met inachtneming van de geldende voorrangregels.

Tot de *sociale producten* behoren sociale huurwoningen en sociale koopwoningen:

- Een sociale huurwoning heeft een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017).
- Een sociale koopwoning heeft een koopprijs tot € 138.000,- (bestaande voorraad) en tot € 142.000 (nieuwbouw)<sup>2</sup>.

#### Definities huurklassen

- Een *goedkope* huurwoning heeft een huurprijs tot € 414,02.
- Een *betaalbare* huurwoning heeft een huurprijs vanaf € 414,02. We gaan uit van een genuanceerde bovengrens in relatie tot de huishoudensgrootte (gekoppeld aan het woningaanbod):
  - bij woningen voor 1-2 persoonshuishoudens is de bovengrens € 592,55 (1<sup>e</sup> aftoppingsgrens),
  - bij woningen voor 3 of meerpersoonshuishoudens is de bovengrens € 635,05 (2<sup>e</sup> aftoppingsgrens)
- Een *bereikbare* huurwoning heeft een huurprijs vanaf € 592,55 / € 635,05 tot de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68 (prijspeil per 1 januari 2017).

We gebruiken bij de monitoring van de voorraad de volgende onderverdeling:

<u>Woningen naar huurprijs</u>	<u>Indeling</u>
Tot € 414	Goedkoop
€ 414 - € 472	Betaalbaar laag I
€ 472 - € 534	Betaalbaar laag II
€ 534 - € 592	Betaalbaar laag III
€ 592 - € 635	Betaalbaar hoog / bereikbaar (afhankelijk van huishoudensgrootte)
€ 635 - € 710	Bereikbaar
> € 710	Vrije sector

#### Wonen-zorg

We maken onderscheid in geschikt wonen, verzorgd wonen en beschermd wonen:

- *Geschikt wonen* is een woning die speciaal geschikt is voor senioren en mensen met een fysieke beperking. Het gaat dan met name om nultredenwoningen. Dit zijn woningen die vanaf de straat te bereiken zijn zonder traplopen. In de woning zijn woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken. Reguliere woningen kunnen geschikt worden gemaakt mits de huidige plattegronden voor de noodzakelijke aanpassingen geen beperking vormen.

<sup>1</sup> Dit is een tijdelijke verhoging van de inkomensgrens die per 1 juli 2015 is ingegaan en voor vijf jaar geldt.

<sup>2</sup> Koopprijs berekend op basis van leencapaciteit bij een rentevaste periode van 10 jaar en een hypotheekrente van 5%.

- Met *verzorgd wonen* bedoelen we een nulredenwoning waarbij via een nabijgelegen zorgsteunpunt 24-uurszorg en diensten geleverd worden.
- Bij *beschermd wonen* is zorg en toezicht 24 uur per dag aanwezig en begeleiding en huisvesting is groepsgewijs georganiseerd. Onder beschermd wonen vallen alle intramurale instellingen, maar ook kleinschalige woonvoorzieningen.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend te Schiermonnikoog, op 12 december 2017

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Schiermonnikoog

---

De heer Willem Meerdink

WoonFriesland

---

Mevrouw Sigrid K. Hoekstra

Raad van Advies Schiermonnikoog

---

De heer Eise Dobbinga