

Prestatieafspraken 2022

Gemeente Vlieland en
het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

December 2021



1. Inleiding

Gemeente Vlieland en het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland werken samen aan een passende woningvoorraad, primair voor de sociale doelgroepen op Vlieland. We maken hierover jaarlijks prestatieafspraken volgens de nieuwe Woningwet.

De Raad van Advies Vlieland leverde hier geen rechtstreekse bijdrage aan. De Raad van Advies werd in de afgelopen jaren wel geïnformeerd en geconsulteerd. In 2019 heeft van de resterende twee leden nog een lid de functie neergelegd. Daarmee is het vereiste minimumaantal (3) leden momenteel niet beschikbaar. De gemeente Vlieland en WoonFriesland zullen zich begin 2022 gezamenlijk -en in overleg met het resterende lid- verder beraden op deze situatie. Voortzetting, al dan niet met aanpassingen, van de oorspronkelijke doelstelling en samenstelling is daarbij een mogelijkheid. Wenselijker is het om dit moment te benutten door direct toe te werken naar een moderne structuur met adequate collectieve huurderbelangenvertegenwoordiging. De Raad van Advies is opgericht in een ander tijdsgewricht en vanuit een breder belang na de overdracht van de woningportefeuille door het gemeentelijk woningbedrijf. Een huurdersvereniging of bewonerscommissie ontbreekt op Vlieland. Een actualisatie- en professionaliseringsslag zou hieraan tegemoet komen. Daarmee komt er tevens een vertegenwoordiging die voldoet aan de eisen van de Woningwet en de Wet op het overleg huurder verhuurder. Met dat belang voor ogen geven we die transformatie nader vorm. Andere prioriteiten en de beperkte mogelijkheden voor eventueel wenselijke fysieke ontmoeting en consultatie van de achterban hebben die ambitie doorgeschoven in de tijd. Er is verkennend contact over geweest. Dat geeft een hoopvol en adequaat perspectief op een goede collectieve belangenbehartiging. Overigens kunnen huurders lid worden van- en voor individuele hulp altijd terecht bij een bestaande huurdersvereniging.

De in de woonvisie (door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 2018) beschreven keuzes, maatregelen en het programma voor het wonen zijn meegewogen 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 2021. We maken nu de prestatieafspraken voor 2022. WoonFriesland heeft eind juni 2021 een bod aan de gemeente gedaan. In het bod staan de activiteiten van WoonFriesland voor 2022 (met een doorkijk naar de periode 2023-2026) en welke bijdrage deze leveren aan het gemeentelijk woonbeleid. De gemeente Vlieland 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 gemeente Vlieland en WoonFriesland bedoeld.

We noemen per onderwerp de uitgangspunten. Deze zijn gebaseerd op de vigerende prestatieafspraken, de gemeentelijke woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma en de visie van WoonFriesland. Daaronder staan de afspraken die we hebben gemaakt. Wanneer nieuwe wet- en regelgeving van invloed is op de prestatieafspraken, dan treden partijen met elkaar in overleg. Hetzelfde geldt voor onderwerpen die in de prestatieafspraken niet zijn opgenomen maar waarvan betrokken alsnog concluderen dat ze relevant zijn voor de volkshuisvestelijke opgaven of voor het algemeen huurdersbelang in Vlieland.

In 2020 en 2021 heeft de corona-pandemie onze wereld op zijn kop gezet. Dit heeft ook grote gevolgen voor onze organisaties gehad. Focus, slagkracht, werkwijze en planningen zijn er (sterk) door beïnvloed. Dat heeft zijn weerslag op de prestaties van 2021 gehad en zal ook in 2022

doorwerken. Inwoners ontkomen daar evenmin aan. Wij zullen alert blijven op effecten zoals toename van eenzaamheid, verlies of afname van inkomsten en invloed op leefbaarheid. Dat doen wij ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Flexibiliteit en samenwerking staan daarbij nog meer dan anders centraal, niet in de laatste plaats omdat direct persoonlijk contact beperkt is.

Bijlage 1 bestaat uit '2022 Bijdrage woonvisie gemeente Vlieland'.

2. Betaalbaarheid

Uitgangspunten

- Inwoners van Vlieland met een inkomen tot € 40.765,- voor éénpersoonshuishoudens resp. € 45.014,- voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022, jaarlijks aan te passen op basis van richtlijnen Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) 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 in Vlieland ook aan huishoudens met een hoger inkomen dan de hierboven vermelde grenzen.
- 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 90 % betaalbare woningen (netto huur ≤ € 678,66,- prijsspeil 2022). Betaalbaar wil zeggen met een huur onder aftoppingsgrenzen.
- 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 Vlieland blijft toewijzingsvoorstellen doen aan WoonFriesland. 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 ≤ € 633,25, meerpersoonshuishoudens ≤ € 678,66, beiden prijsspeil 2021/2022 [vanwege huurbevoering in 2021 identiek]).
2. WoonFriesland heeft per 2018 nieuw huurprijsbeleid ingevoerd waarbij de streefhuur is verlaagd naar gemiddeld 68,2% van de maximaal redelijke huur. In 2021 zijn de huurprijzen nationaal bevroren en heeft geen indexering plaatsgevonden. Het betaalbaar houden van de woningen en eerlijke en transparante huurprijzen (gelijke woning = gelijke huurprijs) is uitgangspunt bij het huurbeleid.
3. Er vindt een monitoring plaats van de huurvoorraad naar prijsopbouw volgens de categorieën in haar bod (goedkoop, betaalbaar laag (3 subcategorieën), betaalbaar hoog, bereikbaar en vrije sector - zie jaarlijkse voortgangsrapportage).
4. 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.

5. In 2021 vond een aantal wijzigingen in de wet Gemeentelijke schuldhulpverlening plaats. Op grond van vroegsignalering (melden betalingsachterstanden door drinkwaterbedrijven, energiebedrijven, zorgverzekeraars, corporaties) verleent de gemeente vroegtijdige en actieve hulp aan bewoners die betalingsproblemen hebben. WoonFriesland spant zich maximaal in om haar aandeel zo goed en zo snel mogelijk te leveren. Dat betreft primair het signaleren (melden) en daarnaast het afstemmen van werkprocessen: het contact met- en hulp aan huurders. Uitgangspunt daarbij is het leveren van meerwaarde voor huishoudens met schulden.
6. Gemeente levert een bijdrage aan betaalbaarheid voor lagere inkomens door minimabeleid.
7. Partijen spannen zich maximaal in om huisuitzettingen te voorkomen. Het kan -met name indien hulp wordt afgewezen of faalt- niettemin noodzakelijk zijn dit ultieme middel in te zetten. De gemeente is bij huisuitzettingen per 1 april 2021 verantwoordelijk voor de afvoer en opslag van de inboedel. Partijen maken hier in het eerste kwartaal van 2022 (werk)afspraken over.

3. Beschikbaarheid

Uitgangspunten

- We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare woningen.
- 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 in Vlieland 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 Vlieland is ook de ruimte schaars.
- WoonFriesland en de gemeente hebben in 2020 woningen in co-operatie opgeleverd op de locatie voormalig Zeester (19 huurwoningen door WoonFriesland respectievelijk 6 koopwoningen in opdracht van de gemeente).

Afspraken

1. Er worden conform het bod van WoonFriesland geen sociale huurwoningen gesloopt.
2. Er wordt conform het bod van WoonFriesland in principe geen woningen verkocht. Om versnippering van bezit te herstellen en de beschikbaarheid te vergroten, koopt WoonFriesland incidenteel woningen aan mits dit financieel voldoende rendeert.
3. Partijen treden over het voorgaande uitgangspunt (in principe geen verkoop) in overleg indien blijkt dat er, ook na realisatie van het plan vml. Zeester, een structurele onbalans in de woningmarkt is.
4. De gemeente zal de nieuwbouw faciliteren en financieel haalbaar maken door sociale grondprijsprijzen te rekenen.
5. WoonFriesland ontwikkelt op uitnodiging van de gemeente Vlieland een plan om compacte wooneenheden te maken op de locatie van de voormalige bibliotheek in de Dorpsstraat. Planontwikkeling geschiedt in nauw overleg. De gemeente spant zich maximaal in om ook deze ontwikkeling procedureel en financieel mogelijk te maken. De planning/realisatietermijn is mede afhankelijk van de tijdelijke functie (t.g.v. herontwikkeling Uiterton) die de gemeente voor deze locatie voor ogen heeft.
6. De gemeente registreert woningzoekenden, wachttijd en zoekduur. Goed inzicht in de vraagdruk, woningbehoefte en bijbehorende huurklasse is cruciaal. De gemeente zal met het oog daarop meer inzicht in de omvang en aard van de actief woningzoekenden proberen te krijgen. Dat gebeurt aan de hand van geregistreerde woningzoekenden en de recent

- verkregen inzichten bij het verhuren van de woningen op de locatie vml. Zeester. De effecten en gevolgen van de realisatie van de gemeentelijke nieuwbouwplannen (zorg- en seniorenwoningen) op de locatie Uiterton worden daar (ook vooraf en actief) in betrokken.
7. Er is mogelijk een deels verscholen huurbehoefte. De gemeente poogt om deze aanvullend in beeld te krijgen.
 8. Deze inzichten zullen mede worden gebruikt bij het evalueren en actualiseren van de Huisvestingsverordening. De gemeente betreft WoonFriesland daar actief in.
 9. De gemeente informeert WoonFriesland, en vice versa, tijdig over nieuwe ontwikkelingen.
 10. Eind 2020 hebben partijen in samenspraak met de Jutter een woning geselecteerd en verhuurd ten behoeve van de huisvesting van meerdere leerkrachten (overnachting en 'huiskamer', geen hoofdverblijf). De bijzondere constructie is cruciaal voor de continuïteit van het docententeam en de school. Deze constructie zal jaarlijks gezamenlijk worden geëvalueerd alvorens het contract eventueel wordt verlengd.
 11. Partijen zullen, mede op grond van de onder 4.vermelde ontwikkelingen, gezamenlijk studeren op de noodzaak en mogelijkheid om extra sociale huurwoningen toe te voegen.

4. Kwaliteit

Uitgangspunten

- Woningen in Vlieland 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 energieprestatie. 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. In de energie-/warmtetransitie vormen de laagste kosten voor de eindgebruiker (/huurder) steeds het uitgangspunt bij het maken van keuzen omtrent de verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad.
- WoonFriesland streeft naar een CO2-reductie van 49% (t.o.v. 1990) in 2030 en zal ultimo 2030 alle woningen op tenminste energielabel B brengen. Waar dat betaalbaar kan, worden woningen in diezelfde periode mogelijk ook reeds gasloos.

Afspraken

1. WoonFriesland zet in 2022 € 237.000,- in voor regulier en planmatig onderhoud.
2. WoonFriesland heeft recent een omvangrijke ronde kwaliteitsverbetering afgerond. In 2020 hebben partijen geconcludeerd dat daarmee is voldaan aan de afspraken gemaakt in het portefeuilleplan (d.d. 31 mei 2011) wat onderdeel uitmaakte bij de onderlinge overdracht (op 22 juli 2011) van het bezit.
3. 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. 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 is gestart in 2019 in combinatie met kwaliteitsverbetering en bij woningmutatie. Om logistieke redenen zal WoonFriesland zonnestroom introduceren in batches waarbij het streven is om deelname van (ook zittende) huurders zo hoog mogelijk te laten zijn. Vlieland biedt extra kansen om de uitrol te

versnellen. Ook in 2022 komt er nog een campagne om zo veel mogelijk huurders te interesseren en laten profiteren van zonnestroom.

4. Gemeente Vlieland en WoonFriesland zorgen voor een goede afstemming over (kwaliteitsverbeterings)werkzaamheden en andere werkzaamheden in met name de openbare ruimte. Dit is maatwerk per project.
5. Gemeente Vlieland 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.
6. De norm van gemiddeld B-label voor de totale woningportefeuille uit het nationale Energieakkoord is in 2019 behaald. Voor Vlieland geldt dat dat bijna 90% van de woningen een energielabel C of hoger heeft. Driekwart van de woningen heeft energielabel B of beter (bron: bieding juli 2022, stand per 31-12-2021). Daarmee wordt ook ruim voldaan aan de afspraken in de koopovereenkomst (uit 2011) en het bijbehorende portefeuilleplan (afpraak: voorraad tenminste op gemiddeld label C in 2020).
7. Momenteel is het grootste deel van de huurvoorraad op Vlieland energetisch op een optimum. Volgende stappen, op weg naar een CO₂-neutrale voorraad, zijn kostbaar en complex. Om die operatie betaalbaar en huurdersvriendelijk te laten verlopen is WoonFriesland een initiatief -genaamd DreamHûs- in Delft gestart. Daar worden bedrijfsleven, start-ups en studenten/onderzoekers uitgedaagd om met innovaties te komen die het mogelijk maken om betaalbaar wonen te verenigen met duurzaam, comfortabel en eenvoudig. Waardevolle innovaties worden in eerste instantie verder uitgetest in de praktijk en bij succes verder uitgerold in de woningvoorraad.
8. In Duinwijck is een warmtenet operationeel. Het is wenselijk om dit net te renoveren en optimaliseren. Dat biedt tevens kansen om het te verduurzamen. WoonFriesland heeft 7 huurwoningen die zijn aangesloten op dit net en neemt deel aan de door de gemeente geïnitieerde pilot om dit voor elkaar te krijgen. Begin 2022 zal het verduurzaamde net in gebruik worden genomen.
9. De gemeenten heeft in 2021 een warmtevisie vastgesteld. WoonFriesland was en is als kennispartner, klankbord en belanghebbende beschikbaar om te participeren in de totstandkoming van de gemeentelijke warmtevisie en een daarop geënt uitvoeringsplan. Partijen hebben in hett proces dat hierop volgt -te weten (wijk)uitvoeringsplannen- en het resultaat een eigenstandige rol en verantwoordelijkheid.
10. 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.
11. WoonFriesland maakt op grond van de afspraken gemaakt bij de portefeuilleoverdracht nog altijd deels gebruik van de onderhoudsdiensten die door de gemeente Vlieland worden geleverd. We anticiperen tijdig op het natuurlijke moment waarop de betreffende medewerker pensioengerechtigd wordt. We streven er naar om het beheer en onderhoud van die bestaande constructie zo efficiënt en doelmatig mogelijk opnieuw in te richten.

5. Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

Uitgangspunten

- Iedereen ongeacht leeftijd en inkomen en afkomst moet in Vlieland 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.
- Onder de noemer 'Weer Thuis' vindt in de komende jaren een (beperkte instroom en) uitstroom uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen plaats, de zogenoemde derde decentralisatie in het sociaal Domein. Of en in welke mate dit in de gemeente Vlieland speelt, is nog onduidelijk. Indien dat het geval is dan vormen adequate zorg, huisvesting en samenwerking tussen partijen een sleutelrol.

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. 1^e en 2^e-lijnszorg, WMO en voorzieningen wordt geconcentreerd op de locatie Uiterdonk. Dat (herontwikkelings)programma wordt aangevuld met huisvesting voor eilanders met een bijzondere zorgvraag en paramedische functies en ruimte voor ontmoeting. Dit programma wordt ontwikkeld door de gemeente Vlieland en de Kwadrantgroep en versterkt ook de basis en mogelijkheden voor huurders van WoonFriesland om langer zelfstandig in Vlieland te blijven wonen.
3. De gemeente Vlieland 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 Vlieland heeft geen bijzondere huisvestingsurgentie voor het eiland geregeld. Gemeente Vlieland en WoonFriesland maken daarom ook geen specifieke afspraken over het huisvesten van deze bijzondere doelgroep op het eiland. Statushouders zijn niettemin ook in Vlieland van harte welkom.
4. Het regionale convenant Weer Thuis wordt momenteel onder centrale regie van het SDF (Sociaal Domein Friesland) afgesloten. De eventueel noodzakelijk lokale impact wordt door de gemeente geregisseerd. Partijen maken begin 2022 afspraken over o.a.; een vast aanspreekpunt, goede begeleiding/zorg (kwaliteit en continuïteit, inclusief escalatie[pad] bij afgeschaalde zorg), borgen van de waakvlamfunctie en monitoring en evaluatie.

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 Vlieland. De principes schoon, heel en veilig zijn leidend.

Afspraken


1. WoonFriesland investeert conform het bod in 2022 € 11.000,- 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 2022 gezamenlijk de leefbaarheid in Vlieland. Daarbij bepalen we de aandachtsgebieden en stemmen we onze inzet voor verbetering van de leefbaarheid op elkaar af. Wij zijn daarbij gezamenlijk alert op de gevolgen die corona heeft voor individuele

huishoudens en de onderlinge sociale omgang. We informeren elkaar direct over trends en ontwikkelingen.

3. In 2022 inventariseren partijen gezamenlijk de staat van het tuin- en groenonderhoud en stemmen beheer en een eventueel noodzakelijke aanpak (bij achterstallig onderhoud) op elkaar af. Waar de samenwerking een gezamenlijke verantwoordelijkheid of het takenpakket van de ander betreft, wordt dit vastgelegd in een overeenkomst.
4. De gemeente heeft een regierol bij het tijdig ingrijpen bij sociale en fysieke overlast.
5. WoonFriesland geeft actief signalen door aan het eilandteam.
6. 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.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Vlieland, op .. december 2021

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Vlieland



De heer Dick Visser, wethouder.

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland



Mevrouw Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder.

Bijlage 1: 2022 Bijdrage woonvisie gemeente Vlieland