

Aan de Raad van de gemeente
Terschelling

ons kenmerk: Beleid/
datum: 20 december 2018
uw kenmerk:
onderwerp: Prestatieafspraken Wonen

VERZONDEN - 2 JAN 2019

Geachte raadsleden,

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland neemt per 1 januari 2019 het bezit van woningstichting de Veste over. Om al in 2019 een goede invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven zijn, vooruitlopend op de formele overname, Prestatieafspraken overeengekomen.

In de Prestatieafspraken is opgenomen hoe het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, Huurdersvereniging de Brandaris en de gemeente Terschelling gaan samenwerken om antwoord te geven op de woonopgaven op Terschelling.

Wij stellen u graag in kennis van de gemaakte prestatieafspraken.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester

Bijlage:
- Prestatieafspraken Wonen

NL48 BNGH 0285 0082 85
Burg. van Heusdenweg 10A
8881 EB West-Terschelling
Postbus 14
8880 AA West-Terschelling
telefoon: 0562-446244
telefax: 0562-446299
website: www.terschelling.nl
e-mail: gemeente@terschelling.nl
K.v.K. 01177508 0000



De gemeente Terschelling, Huurdersvereniging De Brandaris en het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland gaan met ingang van 2019 samenwerken aan de volkshuisvestelijke opgaven in Terschelling. Met het oog op die samenwerking bekrachtigen zij met deze prestatieafspraken een aantal opgaven, uitgangspunten en werkprocessen.

In 2018 is een proces doorlopen om de volkshuisvestelijke taken en verantwoordelijkheden over te dragen aan een opvolgende partij. De op dit moment nog actieve en verantwoordelijke corporatie De Veste uit Ommen heeft dit in het voorjaar van 2018 geïnitieerd. Het resultaat daarvan is dat WoonFriesland met ingang van 28 december 2018 de verhuurtaken en ontwikkelopgaven in de volkshuisvesting op Terschelling gaat behartigen. De gemeente en de huurdersvereniging namen deel aan het selectieproces en hebben deze keuze positief en unaniem onderschreven.

In de aanloop naar het overdrachtsmoment hebben gemeente, huurdersvereniging en sociaal verhuurbedrijf al oriënterend gesproken. Daarbij zijn een aantal werk- en procesafspraken gemaakt. Inhoudelijke verdieping zal met ingang van 2019 plaatsvinden.

De nu voorliggende afspraken kennen een bijzondere aanloop en context. Met ingang van 2019 zal het proces om tot prestatieafspraken te komen voor het eerst volledig worden doorlopen. Dit houdt in dat WoonFriesland een bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie aanbiedt aan de gemeente. Die bijdrage is dan afgestemd met de huurdersvereniging en wordt –conform de woningwet- vóór 1 juli 2019 aangeboden aan de gemeente. Vervolgens zullen de drie partijen prestatieafspraken maken. Deze zijn ultimo 15 december 2019 gereed.

In de aanloop naar de aanstaande overdracht heeft WoonFriesland een bieding geschreven. In het selectieproces is steeds duidelijk gemaakt dat de bieding kon worden beschouwd als een bieding in de zin van de Woningwet. Dat is bij de indicatieve bieding op 15 juni 2018, de definitieve bieding van 13 juli 2018 maar ook bij het formaliseren van de taakoverdracht op 2 oktober 2018 bekrachtigd en nogmaals formeel aangeboden aan de gemeente Terschelling en Huurdersvereniging De Brandaris. In dit uitzonderlijke proces hebben partijen gezamenlijk de bieding geaccepteerd als één van de uitgangspunten voor deze afspraken. Een bieding bestaat normaliter uit een harde jaarschijf met een doorkijk voor de vier daarop volgende jaren. De uitgebrachte bieding kent een langere termijn en beslaat de periode 2019-2025. Deze verlengde termijn is gerelateerd aan de voorwaarden in het overdrachtsproces en heeft hiermee tevens dezelfde horizon als de gemeentelijke woonvisie.

Voor de inhoudelijke uitwerking van deze afspraken vormen de volgende documenten en vigerende afspraken de basis en het beginpunt:

- Woonvisie Terschelling – Naar meer balans op de woningmarkt (17 oktober 2017)



- Het concept uitvoeringsprogramma woonvisie – Programma +135+ (23 oktober 2018)
- Definitieve bieding Terschelling (WoonFriesland, 13 juli 2018)
- Participatie-overeenkomst tussen Woningstichting Pierre Louis en Huurdersvereniging De Brandaris (16 november 2010).
- De prestatieafspraken Wonen 2017 (18 januari 2017). NB. Voor 2018 zijn geen (aanvullende) prestatieafspraken gemaakt. Een deel van de in 2017 gemaakte afspraken is gerealiseerd of in uitvoering. Een aantal afspraken is niet actueel of niet tot uitvoering gekomen. Het betreft hier door de gemeente Terschelling, Huurdersvereniging De Brandaris en De Veste overeengekomen afspraken.
- De eisen zoals vermeld in de procesbrief portefeuille Terschelling (8 mei 2018) waaronder: voortzetten huurbeleid verruimde inkomensgrens, overname huurbeleid senioren, overname V&E-meters.

Deze documenten beschouwen we als bijlagen en integraal onderdeel van deze overeenkomst. Gecombineerd gaan deze documenten in op de prestatievelden en kerntaken die de Woningwet voorschrijft waaronder: betaalbaarheid, beschikbaarheid, verduurzaming, bijzondere doelgroepen, wonen en zorg, leefbaarheid.

Partijen zijn er van doordrongen dat de opgaven op Terschelling constructieve en intensieve samenwerking vergen. 2019 wordt een overgangsjaar. Een transitiejaar waarin zaken overigens niet stil komen te liggen. Juist een jaar waarin kwaliteitsverbetering en nieuwbouw in een versnelling komen. De komende periode staat nadere kennismaking tussen partijen centraal. Datzelfde geldt voor andere ketenpartners en instanties waar mee wordt samengewerkt op Terschelling. Een deel daarvan is al verlengd en geborgd. Vervolgens zullen afspraken worden uitgewerkt, geactualiseerd en aangepast. Waar het moet zal maatwerk voor Terschelling blijven of worden ontwikkeld. Waar het kan zullen processen, beleid en uitgangspunten zo veel mogelijk gelijkgeschakeld worden met de andere huurders en woningvoorraad van WoonFriesland. Het dagelijkse contact met huurders zal grotendeels onveranderd blijven omdat de huidige vaste medewerkers op Terschelling actief blijven.

Partijen spreken voor 2019 het volgende af:


- Partijen beoordelen de prestatieafspraken 2017 op realisatie, actualiteit en relevantie. Waar mogelijk worden aanpassingen direct doorgevoerd. Waar nodig zal de analyse een opmaat vormen voor volgende prestatieafspraken.
- WoonFriesland investeert € 2.625.000,- (91 woningen) in verbetering van woningkwaliteit en energieprestatie. De onderhoudsuitgaven bedragen € 1.661.000,-. WoonFriesland baseert dit mede op de bestaande onderhoudsprogramma's. Daarnaast zullen aanvullende eigen inventarisaties en inspecties resulteren in een concreet programma. Dat is reeds in voorbereiding. Gemeente en huurdersvereniging worden geïnformeerd over het uitvoeringsprogramma. Naar verwachting is dat in februari 2019 gereed. Gemeente en WoonFriesland zorgen voor maximale afstemming van werkzaamheden (met name in/grenzend aan de openbare ruimte, voor zover nodig).
- Voor leefbaarheid is door WoonFriesland € 50.000,- gereserveerd. Deze middelen zijn primair bedoeld voor schone, hele en veilige woningen en woonomgeving. Partijen maken in het eerste kwartaal van 2019 nadere afspraken over mogelijke projecten en activiteiten die daarvoor in aanmerking komen.

- Om het nieuwbouwprogramma vanaf 2020 te realiseren werken WoonFriesland en de gemeente Terschelling intensief samen. In 2018 is reeds gestart met een gezamenlijke inventarisatie. De Brandaris was daar ook bij betrokken en zal waar mogelijk suggesties aandragen en bijdragen aan het verkrijgen van maatschappelijk commitment waar nodig, wenselijk en voor zover mogelijk. In 2019 komen gemeente en WoonFriesland tot locatiestudies, selectie, financiële afspraken en in nauw overleg tot een besluitvormings- en ruimtelijke orderingsproces. Sociale grondprijzen zijn cruciaal voor deze ambitie. Dit kan mede worden bereikt door te ontwikkelen in combinatie met nieuwbouw markthuurland en/of koopwoningen. WoonFriesland zal zich maximaal inspannen om het programma te realiseren. Indien mogelijk zal zelfs in 2019 gestart worden. De gemeente zal zich maximaal inspannen om het te faciliteren. De Brandaris wordt geïnformeerd over voortgang en inhoud van het nieuwbouwprogramma. WoonFriesland bouwt volgens de nieuwste standaarden en vanzelfsprekend duurzaam (EPC 0) en all-electric.
- Omdat veranderingen en toevoegingen in de woningmarkt direct op elkaar ingrijpen en onder meer invloed op de vraag naar sociale huurwoningen hebben, zal WoonFriesland ook deel uitmaken van het (integrale) werkgroep woningbouw.
- Om versnippering van bezit te herstellen en de beschikbaarheid te vergroten, koopt WoonFriesland incidenteel woningen aan.
- WoonFriesland zal in overleg met de gemeente studeren op de locatie Oude Campus. Daarbij wordt zowel gekeken naar de mogelijkheden voor tijdelijke exploitatie, transformatie als (her)ontwikkeling. Een variant is dat tijdelijk beheer voorafgaat aan verdere planvorming en vernieuwing. Daarbij wordt rekening gehouden met de door de gemeente in het (concept-)programma +135+ beschreven doelgroepen.
- Partijen zullen een nadere analyse op de aard en omvang van de (ingeschreven) woningzoekenden (sociale huur) uitvoeren. Dit levert een grondslag voor het nieuwbouwprogramma en andere activiteiten. De analyse is tevens gewenst om de doorstroming en toewijzing te evalueren.
- WoonFriesland streeft naar betaalbare duurzaamheid. Dat vraagt om een stapsgewijze aanpak, die gelijke tred houdt met de snelle, innovatieve en technologische ontwikkelingen die de komende jaren verwacht wordt. De eerste belangrijke stap is het behalen van minimaal label B in 2021. Op Terschelling wordt dat behaald door de woningen met een lagere energie-index in de komende drie jaar te verbeteren. Deze werkzaamheden worden zo veel mogelijk gecombineerd met investeringen in de woningkwaliteit om huurders zo veel mogelijk te ontlasten. Het plaatsen van zonnepanelen op daken die daarvoor geschikt zijn, is onderdeel deze operatie. Met zonnestroom dalen de elektralasten van huurders.
- Op de campus van het MIWB vragen beheer en handhaving om meer en structurele aandacht. Gemeente en WoonFriesland nemen in het eerste kwartaal van 2019 initiatief in overleg over het beheer van de campus. Zij nodigen andere stakeholders hierbij uit. Heldere afspraken over verantwoordelijkheden, rolverdeling en verwachtingen resulteren in een verbeteraanpak en beheerovereenkomst (Q2).
- Partijen analyseren de aard en omvang van bijzondere doelgroepen (waaronder bijvoorbeeld beschermd wonen) en maken afspraken over de mogelijkheden voor huisvesting en wijze van instromen.
- De Brandaris en WoonFriesland zullen de participatie-overeenkomst doornemen en in overleg zo nodig actualiseren en aanpassen.



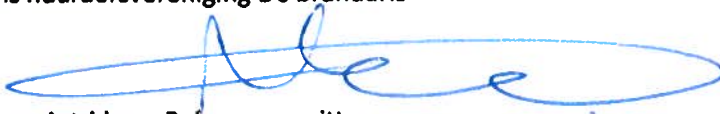
Terschelling, 11 december 2018,

Namens de gemeente Terschelling




De heer Sietze Haringa, wethouder.

Namens huurdersvereniging De Brandaris



Mevrouw Astrid van Belzen, voorzitter.

Namens het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland,



Mevrouw Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder.