



gemeente  
SCHIERMONNIKOOG



# Prestatieafspraken 2024

Gemeente Schiermonnikoog

en

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

en

Huurdersvereniging De Bewonersraad

*Bijlagen:*

- *Bijdrage WoonFriesland woonvisie Gemeente Schiermonnikoog 2024*
- *Inzet De Bewonersraad 2024*

## **Inleiding**

Samen met het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en Huurdersvereniging De Bewonersraad heeft de gemeente Schiermonnikoog afspraken gemaakt en doelen gesteld voor 2024. Deze afspraken zijn gericht op betaalbare, goed en duurzame woningen voor de inwoners van Schiermonnikoog. Ook op Schiermonnikoog wordt de druk op de woningmarkt steeds groter. De groep inwoners die geen passende woning kan vinden groeit. We constateren op grond van de woningzoekendenlijst nog steeds dat jongeren moeite hebben met het vinden van een eigen plekje, ouderen blijven zitten bij gebrek aan een passende woning en dit resulteert in weinig doorstroming. Daarnaast zitten we midden in een energiecrisis, lopen de woonlasten op en komen steeds meer huurders in de financiële problemen. In deze prestatieafspraken geven de gemeente Schiermonnikoog, WoonFriesland en De Bewonersraad aan wie welke bijdrage levert aan de betaalbare, beschikbare en kwalitatieve sociale woningvoorraad van Schiermonnikoog. Input vanuit WoonFriesland is onder andere vormgegeven in een 'bijdrage' aan de gemeente Schiermonnikoog waarin de inspanningen van WoonFriesland in 2024 genoemd worden. Input van De Bewonersraad is aangeboden in de vorm van een bijdrage en inzet. Deze documenten worden als bijlage bij de prestatieafspraken opgenomen. In goed overleg hebben de drie partijen en de betrokken wethouders de afspraken samen vastgesteld.

### *Huurdersvereniging De Bewonersraad*

Als vertegenwoordiger van bijna 31.000 leden, is De Bewonersraad een vanzelfsprekende gesprekspartner voor beleidskwesties met betrekking tot huisvesting. De pijlers waarop De Bewonersraad rust - een goede betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen - maken haar onmisbaar in het streven naar een betaalbare en leefbare woonomgeving.

De Bewonersraad richt haar inspanningen niet alleen op individuele huurders, maar ook op bredere thema's die meerdere bewoners in een straat of wijk aangaan. Deze benadering versterkt de sociale cohesie en zorgt voor een inclusief huurdersbelangenbehartiging. Kortom, huurdersvereniging De Bewonersraad zet zich in voor een toekomst waarin elke huurder, van het vasteland tot de eilanden. In november heeft De Bewonersraad zich actief geïntroduceerd bij de huurders op Schiermonnikoog en zullen in de toekomst ondersteuning en activiteiten uitbreiden.

### *Woonvisie Schiermonnikoog*

In 2023 heeft de gemeente Schiermonnikoog hard gewerkt aan een nieuwe pragmatische woonvisie, waarin er samen met inwoners, stakeholders en experts richting wordt gegeven aan de visie op wonen. Ook is een uitvoeringsprogramma opgesteld zodat duidelijk is hoe de visie – en de daarin opgenomen ambities – realiteit worden. Een integraal onderdeel van de nieuwe Woonvisie Schiermonnikoog is de woonzorgvisie. De woonzorgvisie richt zich specifiek op die groepen die (op termijn) ondersteuning of zorg nodig hebben of een specifieke woonbehoefte hebben.

Tijdens het opstellen van deze prestatieafspraken ligt de concept Woonvisie: Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog ter inzage. Begin 2024 wordt de definitieve visie vastgesteld. Vervolgstep is het aanpassen van de huisvestingsverordening om alle doelen en afspraken goed vast te leggen in de regelgeving.

### *Nationale en provinciale afspraken 2022 – 2030 en regionale woondeals*

Gebaseerd op de ambitieuze nationale Woon- en bouwagenda zijn voor de periode 2022 – 2030 in juni 2022 op koepelniveau nationale prestatieafspraken (BZK, VNG,

Aedes, Woonbond) gemaakt. Ze raken dezelfde thematiek als onze afspraken voor het komende jaar, te weten: beschikbaarheid, kwaliteit/verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid. De Minister heeft daar inmiddels ook een achttal inhoudelijke deelprogramma's (volkshuisvesting en ruimte) voor gelanceerd.

Het ministerie van BZK en de provincie Fryslân hebben daarnaast in oktober jl. provinciale woningbouwafspraken voor de periode 2022-2030 gemaakt. Deze zijn door de provincie begin '23 doorvertaald naar regionale woondeals.

De voorliggende prestatieafspraken voor Schiermonnikoog zijn pragmatisch en hebben betrekking op een kortere periode. Ons perspectief is immers dat van de eilander opgaven en schaal. Voor een deel gaan de lokale afspraken in procesmatige zin al in op de genoemde ontwikkelingen.

### *Regiodeal Wadden*

De aanvraag van De Waddeneilanden voor een Regio Deal om ondersteuning en betrokkenheid bij de uitvoering van hun Programma Waddeneilanden is toegekend. Het Rijk, Provincie Fryslân, Provincie Noord-Holland en de vijf eilandgemeenten investeren de aankomende vier jaar samen 36 miljoen euro in projecten op het gebied van woningbouw, onderwijs, innovatief ondernemerschap, bereikbaarheid, duurzame energie en circulaire economie. Met dit Programma Waddeneilanden willen de eilanden een sterke impuls geven aan de brede welvaart in de regio en ontwikkelingen in gang zetten die de draagkracht van de gemeenten te boven gaan. De eilanden hebben die impuls nodig voor hun plannen op het gebied van woningbouw, onderwijs, innovatief ondernemerschap, bereikbaarheid en duurzaamheid. De gemeente betreft WoonFriesland en De Bewonersraad waar mogelijk en relevant bij de voorbereiding en realisatie van het programma.

## 1. Beschikbaarheid

We zien nog steeds een toenemende druk op de woningvoorraad en dat vraagt om concrete stappen. De vraag naar betaalbare woonruimte is ook op Schiermonnikoog groter dan het aanbod. Er vindt te weinig doorstroming plaats. Met name voor studenten, jongeren en starters zijn er te weinig mogelijkheden voor betaalbare en duurzame huisvesting. Daarnaast zien ook ouderen weinig mogelijkheden om door te stromen naar een geschikte(re) woning.

Het woningmarktonderzoek dat gedaan is voor het opstellen van de Woonvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog bevestigt dit. Er wordt de komende jaren dan ook ingezet op het toevoegen van nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling op de woningvoorraad, vooral voor kleinere, jongere huishoudens voor een vitaal en toekomstbestendig eiland.

Naast de beschikbaarheid is een eerlijke verdeling van (betaalbare) woningen op Schiermonnikoog ook van het grootste belang. Om de leefbaarheid van Schiermonnikoog te kunnen blijven waarborgen dienen er voor de (jongere) beroepsbevolking voldoende mogelijkheden zijn om zich te huisvesten. De krapte op de arbeidsmarkt heeft een duidelijk huisvestingcomponent.

### *Prestaties*

- WoonFriesland en De Bewonersraad Friesland leveren een bijdrage aan de uitvoering van de Woonvisie 2024 – 2028.
- De gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland werken samen met andere ontwikkelende partijen de woningbouwplannen voor de in- en uitbreidingslocaties uit met een horizon tot 2030.
- De gemeente en WoonFriesland werken samen aan de realisatie van de regionale woondeals.
- De gemeente Schiermonnikoog brengt de vraag van de woningzoekenden duidelijk in beeld en deelt deze met WoonFriesland en De Bewonersraad.
- De gemeente Schiermonnikoog blijft toewijzingsvoorstellen doen aan WoonFriesland.
- De gemeente Schiermonnikoog en De Bewonersraad werken samen aan een goede informatievoorziening over de wijze van toewijzing van huurwoningen van WoonFriesland op Schiermonnikoog voor alle woningzoekenden.
- De gemeente Schiermonnikoog zorgt voor de aanpassing van huisvestingsverordening (inclusief een urgentie-/voorrangsregeling). WoonFriesland en De Bewonersraad worden hierbij betrokken.
- De gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland onderzoeken de mogelijkheid om 15 tot 20 sociale huurwoningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens te bouwen op de locatie van de Oude Centrale
- Er worden geen huurwoningen van WoonFriesland op Schiermonnikoog gesloopt.
- Er worden geen huurwoningen van WoonFriesland op Schiermonnikoog verkocht.
- WoonFriesland geeft jaarlijks inzicht in de actuele huurprijsspiegel (7 huurklassen).

## 2. Betaalbaarheid

Op Schiermonnikoog moet iedereen met een maatschappelijke en/of economische binding met het eiland een woning kunnen vinden. Dat geldt voor arm en rijk, jong en oud, grote gezinnen en alleenstaanden. Naast het schaarse aanbod van betaalbare woningen zorgen de huidige energiecrisis en de hoge kosten voor dagelijks leven ook voor financiële problemen bij een deel van de huurders. De gemeente, de corporatie en De Bewonersraad zetten zich in om financiële problematiek bij huurder zoveel mogelijk te voorkomen en op te lossen. Uitgangspunt is dat huishoudens met een lager inkomen een huurwoning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

### *Prestaties*

- WoonFriesland zal passend toewijzen. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning toegewezen onder de bijbehorende zogenoemde aftoppingsgrenzen.
- Partijen zetten in op een goede schuldhelpverlening en meer kennis van (armoede)voorzieningen.
- Partijen werken samen om huurders op Schiermonnikoog te ondersteunen in het besparen op de energierekening. Onder andere door middel van energiecoaches en het bieden van maatwerk.
- Partijen voorkomen zoveel mogelijk dat huurders hun woning verliezen door huurschuld. Er wordt intensief samengewerkt met het gebiedsteam en de schuldhelpverlening. Alle partijen informeren elkaar tijdig over signalen en ontwikkelingen (vroegsignalering).
- De gemeente Schiermonnikoog levert een bijdrage aan betaalbaarheid voor lagere inkomens door proactief ondersteuning te bieden in de vorm van bijvoorbeeld energietoeslagen en door middel van het ontwikkelen van beleid specifiek gericht op inwoners met een lager inkomen.
- WoonFriesland werkt samen met het gebiedsteam en de schuldhelpverlening. De corporatiemedewerkers nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar de sociale teams en/of het gebiedsteam en informeren hen over signalen en ontwikkelingen.

### 3. Kwaliteit en duurzaamheid

Een kwalitatief goede woning is een basisbehoefte. De basiskwaliteit van de (huur)woningen op Schiermonnikoog moet op orde zijn. Daarnaast zorgt – zoals eerder genoemd – de huidige energiecrisis voor financiële problemen bij een deel van de huurders. Het is nu meer dan ooit van groot belang om woningen te voorzien van een goede isolatieschil en waar mogelijk het opwekken van (zonne-)energie te faciliteren en realiseren.

Bij het verbeteren, isoleren en verduurzamen van de woningen ligt de focus op technologische vernieuwing, waar mogelijk het gebruik van circulaire materialen met een langere levensduur en natuur inclusief bouwen.

Specifieke aandacht is er voor de wijk Nieuw Dokkum, waar wordt gewerkt aan het volledig aardgasvrij maken van de woningen binnen het gesubsidieerde Aardgasvrij Eiland project. De helft van de woningen en het zorg-medisch centrum in deze wijk is in het bezit van WoonFriesland.

#### Prestaties

- Partijen blijven met de huurders in gesprek over de (energetische) kwaliteit van de huurwoningen op Schiermonnikoog en ondernemen waar nodig actie. Er is onderling afstemming over de specifieke casussen.
- WoonFriesland zet zich in om verduurzaming van de sociale huurwoningen op Schiermonnikoog te realiseren en versnellen. Hierbij worden de huurders goed betrokken en wordt er waar nodig maatwerk geboden en de algemene kwaliteit van de woning verbeterd. In 2025 hebben alle huurwoningen op Schiermonnikoog tenminste energielabel C. In 2024 investeert WoonFriesland € 180.000,- in de verbetering van kwaliteit en energieprestatie van het woningbezit op Schiermonnikoog.
- WoonFriesland brengt de huurders – zoals vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken – geen huurverhoging in rekening bij het isoleren van de huurwoningen.
- De gemeente Schiermonnikoog laat WoonFriesland waar mogelijk aansluiten bij collectieve (inkoop)projecten ten behoeve van het verduurzamen van de woningvoorraad van Schiermonnikoog.
- De gemeente heeft een projectorganisatie voor het project Aardgasvrij Eiland opgericht. WoonFriesland neemt hierin actief deel. Het belang van de huurders wordt door WoonFriesland, de gemeente en de Bewonersraad ook in de werkgroep Participatie & Communicatie geborgd.
- De gemeente start – in samenspraak met WoonFriesland en de Bewonersraad – een participatietraject waarin de bewoners van de PAW-wijk Nieuw-Dokkum – waaronder ook de huurders van WoonFriesland – betrokken worden in het maken van een keuze voor een warmte-oplossing. Zowel een duurzame collectieve warmteoplossing als individuele oplossingen worden hierin meegenomen.
- WoonFriesland realiseert samen met de gemeente Schiermonnikoog in Nieuw Dokkum voor al haar gebouwen de noodzakelijke isolatiegraad om de gebouwen geschikt te maken voor de gekozen warmteoplossing.
- WoonFriesland maakt bij het verbeteren en verduurzamen gebruik van technologische vernieuwing en waar mogelijk circulaire materialen met een langere levensduur. Daarnaast wordt er natuurvriendelijk gewerkt, volgens het ecologisch werkprotocol van de gemeente Schiermonnikoog.

#### 4. Zorg, welzijn, leefbaarheid en natuur

Iedereen, ongeacht leeftijd, 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. De gemeente Schiermonnikoog, WoonFriesland en De Bewonersraad zetten zich samen in voor een leefbare, veilige en groene omgeving waarin mensen zich thuis voelen.

##### Prestaties

- Partijen monitoren gezamenlijk de leefbaarheid op Schiermonnikoog. We informeren elkaar direct over signalen, ontwikkelingen en trends. Waar nodig wordt maatwerk geleverd.
- In relatie tot het Aardgasvrij Eiland project wordt de leefbaarheid in de wijk Nieuw Dokkum expliciet meegenomen en aangepakt in het kader van koppelkansen.
- Partijen werken in het voorjaar een actie uit richting huurders op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit, hierbij wordt samenwerking gezocht met het Bijenpact, Steenbreek en het Green Team van WoonFriesland.
- De partijen houden elkaar op de hoogte van communicatie omtrent het onderhoud van de tuinen/buitenruimte rondom de huurwoningen en stemmen deze op elkaar af.
- WoonFriesland investeert in 2024 € 14.000,- in leefbaarheid. Het betreft primair de inzet van de consultant, die onder meer door spreekuren hét aanspreekpunt voor bewoners is.
- Partijen komen samen met zorgpartijen tot een ketensamenwerking. Zij organiseren terugkerende woonzorgtafels waarin partijen elk half jaar om de tafel zitten.
- Partijen gaan met (toekomstige) ouderen in gesprek over hun ondersteuningsbehoeften en kwalitatieve woonwensen en monitoren de vraag vanuit deze doelgroep. De gemeente Schiermonnikoog neemt hierin het initiatief.
- Partijen starten gezamenlijk een informatiecampagne om huishoudens vroegtijdig te informeren over toekomstbestendig wonen. Hierbij wordt ook samengewerkt met de zorgpartijen.
- De gemeente en WoonFriesland zetten zich in om – waar mogelijk – meer woningen levensloopbestendig te maken en maken hierover afspraken bij de woonzorgtafel.
- De partijen zetten in op voldoende woonzorgproducten met een functionele kwaliteit om de doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Uitgangspunt is zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen. WoonFriesland heeft daarin de rol van (extramuraal) verhuurder. De gemeente en zorginstanties verzorgen de benodigde hulp bij zelfstandige huisvesting.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Schiermonnikoog, op 14 december 2023

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schiermonnikoog

---

De heer J. Hagen, wethouder.

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

---

Mevrouw Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder.

Huurdersvereniging De Bewonersraad

---

De heer G. Brouwer, directeur.