



gemeente  
SCHIERMONNIKOOG



De Bewonersraad

  
WoonFriesland  
Het sociaal verhuurbedrijf



# Prestatieafspraken Volkshuisvesting

Prestatieafspraken voor de Volkshuisvesting voor 2025 – 2028 tussen het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland,  
de Bewonersraad en de gemeente Schiermonnikoog.

## Voorwoord

De afgelopen jaren is er door de gemeente Schiermonnikoog hard gewerkt aan de nieuwe Woonzorgvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog'. De visie gaat vergezeld van een uitvoeringsprogramma waarin concrete acties worden benoemd. Naast de inzet van juridische instrumenten, zoals de huisvestingsverordening, is het ook noodzakelijk dat er op korte termijn woningen worden gebouwd. Ook zijn er nationaal en regionaal afspraken gemaakt over de woondeals en is er met het hoofdthema Brede Welvaart samen met de andere Waddeneilanden een regiodeal binnengehaald.

De komende jaren staan in het teken van het realiseren van deze ambitieuze plannen. Het uitvoeringsprogramma van de woonvisie biedt per jaar een heldere richting voor onze gezamenlijke opgaven. Een van de grootste uitdagingen is het realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen op diverse locaties. Dit omvat onder andere de Oude Centrale, afronding van de woningbouwlocatie Oost en andere inbreidingslocaties.

Bovendien willen we volop aan de slag om de woonzorgopgave te verwezenlijken. Dit kunnen we niet alleen. Om aan de toenemende vraag naar zorg op het eiland te voldoen, werken we samen met onze partners. Daarnaast zetten we volop in op duurzaamheid in brede zin. Hierbij willen we niet alleen voldoen aan de klimaatdoelstellingen, maar tegelijkertijd ook de energierekening voor de bewoners verlagen, zodat de eilandbewoner ook daadwerkelijk op Schiermonnikoog kan blijven wonen. Met een gemengde samenstelling van de bevolkingsgroep wordt de leefbaarheid op het eiland vergroot.

De gemeente Schiermonnikoog ziet voor deze brede thema's volop uitdagingen en zoekt hierin graag de samenwerking met WoonFriesland en de Bewonersraad.

### **Johan Hagen, Wethouder Wonen & Volkshuisvesting gemeente Schiermonnikoog**

*"Schiermonnikoog is een zorgzame samenleving en daar dragen jong en oud aan bij. Om dat te behouden moeten we nu niet alleen investeren in passende woningen, maar ook in gezondheid. Door nu na te denken over zorgvoorzieningen, ontmoetingsplaatsen, bewegen en voeding, kunnen we in de toekomst dat zorgzame en vitale eiland blijven."*

### **Ilja Zonneveld, Wethouder Duurzaamheid, Zorg & Welzijn gemeente Schiermonnikoog**

*"WoonFriesland draagt bij aan prettig samen wonen en samen leven. De sleutel daarvoor ligt bij betrokken bewoners en professionals. Het bijzondere van Schiermonnikoog zit in de kleine maar krachtige gemeenschap."*

### **Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder WoonFriesland**

*"De Bewonersraad zet zich in op basis van de normen en waarden van onze leden, die terugkomen in onze werkwijze. Samen met corporaties, gemeenten en stakeholders werken we aan oplossingen voor tevreden huurders – en als zij tevreden zijn, zijn wij dat ook. Dak op Schiermonnikoog streven we naar een leefomgeving waarin bewoners zich thuis voelen, met oog voor de unieke behoeften van het eiland."*

### **Gert Brouwer, directeur Bewonersraad**

## Inleiding: betekenisvol wonen en leven op Schiermonnikoog

Samen met het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en Huurdersvereniging De Bewonersraad heeft de gemeente Schiermonnikoog afspraken gemaakt en doelen gesteld voor de periode tot en met 2028. Deze afspraken zijn gericht op betaalbare, goed en duurzame sociale huurwoningen voor de inwoners van Schiermonnikoog. Onze ambitie is dat het goed wonen is op Schiermonnikoog, voor zowel jong als oud. Ook op Schiermonnikoog wordt de druk op de woningmarkt steeds groter. De groep inwoners die geen passende woning kan vinden groeit. We constateren nog steeds dat jongeren moeite hebben met het vinden van een eigen plekje en ouderen blijven zitten bij gebrek aan een passende woning. 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 2025 en 2026 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. De bijdragen van partijen zullen jaarlijks worden geactualiseerd, de afspraken worden gemonitord en eveneens jaarlijks geactualiseerd en waar nodig aangevuld.

## Huurdersvereniging De Bewonersraad

Als vertegenwoordiger van bijna 32.000 leden, is De Bewonersraad een vanzelfsprekende gesprekspartner voor beleidskwesties met betrekking tot huisvesting zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen. In 2024 heeft De Bewonersraad voor het eerst actief bijgedragen aan de prestatieafspraken. 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 zet zich in voor zowel individuele huurders als bredere thema's in wijken zoals Nieuw Dokkum, op Schiermonnikoog en de overige Waddeneilanden. Door aandacht te besteden aan de belangen van alle huurders, streven zij naar meer sociale cohesie en een inclusieve belangenbehartiging waarin iedere huurder zich gehoord voelt. Het doel is een toekomst waarin iedere huurder een stem heeft en invloed kan uitoefenen op het woonbeleid.

In november 2024 heeft De Bewonersraad zich actief geïntroduceerd bij de huurders op Schiermonnikoog. In 2025 gaan zij de behoeftes onder de bewoners onderzoeken. Met deze inzichten in de woonkwaliteit en wensen van huurders, kunnen zij gerichte oplossingen ontwikkelen en inspelen op specifieke behoeften.

## Woonvisie Schiermonnikoog

Begin 2024 heeft de gemeenteraad van Schiermonnikoog de nieuwe woonvisie vastgesteld, 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. We hebben als gemeente belangrijke opgaven op het gebied van wonen en zorg. Het hoofddoel van de woonvisie is daarom: een passend thuis voor iedereen, met speciale aandacht voor de zorgbehoeften van kwetsbare groepen en het behoud van de unieke identiteit en leefbaarheid van het eiland. De Woonvisie Schiermonnikoog vormt de basis voor deze prestatieafspraken. WoonFriesland en De Bewonersraad zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en het uitvoeringsprogramma.

## Huisvestingsverordening Schiermonnikoog 2024 – 2028

In de zomer van 2024 is ook de nieuwe Huisvestingsverordening van de gemeente vastgesteld. Op basis van de Huisvestingswet 2014 biedt een Huisvestingsverordening gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden. WoonFriesland en De Bewonersraad zijn geïnformeerd en geconsulteerd bij de totstandkoming van de nieuwe verordening. Ook is de zienswijze van WoonFriesland betrokken bij het opstellen van de definitieve verordening.

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

Gebaseerd op de ambitieuze nationale Woon- en bouwagenda zijn voor de periode 2022 – 2030 op koepelniveau nationale prestatieafspraken (BZK, VNG, Aedes, Woonbond) gemaakt. Het ministerie van BZK en de provincie Fryslân hebben daarnaast in 2023 provinciale woningbouwafspraken gemaakt. In de Regionale Woondeal voor de Wadden (2022-2030) is opgenomen dat in de regio 485 woningen worden toegevoegd. Op Schiermonnikoog is het doel 70 nieuwe woningen. Van dit aantal zijn er in 2022 al 16 gerealiseerd als sociale huurwoningen op locatie Oost, in samenwerking met WoonFriesland. Tot en met 2030 wordt ingezet op het toevoegen van 54 woningen.

In de Regionale Woondeal is ook speciale aandacht voor de problematiek op de eilanden, zoals de zogenaamde eilandtoeslag, de stikstofopgave, het huisvesten van tijdelijk personeel en het tegengaan van tweede woninggebruik. De provincie en de Waddeneilanden monitoren de voortgang van de Woondeal tweejaarlijks, daarnaast worden de afspraken jaarlijks geëvalueerd en eventueel herijkt. De gemeente Schiermonnikoog neemt de inbreng van andere partijen op het eiland mee in deze monitoring en de gesprekken.

## 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 woonvoorraad, 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 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. Doorkijk bieden naar 2026 (beoogde jaar van invoering). Naast een verordening kan de uitvoering om lokale afspraken vragen. Als dat het geval is (geen status aparte of overheveling opgaven naar andere [centrum]gemeente) dan maken we die samen met zorg- en hulpverleningsinstanties voor Schiermonnikoog.
- 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. Met het oog daarop heeft WoonFriesland (in aanvulling op de bijdrage 2025, zie bijlage) € 6.425.000- in de begroting opgenomen voor de realisatie van 20 woningen.
- 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 schuldhulpverlening en meer kennis van (armoede)voorzieningen.
- Partijen werken samen om huurders op Schiermonnikoog te ondersteunen in het besparen op de energierekening met subsidies (gemeente), besparingstips en bewustwording. Wij zetten hier onder andere onze energiecoaches en kleine maatregelen voor in.
- Partijen voorkomen zoveel mogelijk dat huurders hun woning verliezen door huurschuld. Er wordt intensief samengewerkt met het gebiedsteam en de schuldhulpverlening. Alle partijen informeren elkaar tijdig over signalen en ontwikkelingen (vroegsignalering). Waar nodig wordt maatwerk geleverd. Belangrijk is dat huurders beschikbare hulp bij betalingsachterstanden accepteren.
- 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 schuldhulpverlening. De corporatiemedewerkers nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar de sociale teams en/of het gebiedsteam en informeren hen over signalen en ontwikkelingen
- Ook huishoudens met een (iets) hoger inkomen dan de primaire doelgroep moeten kans houden op een sociale huurwoning. Daar benutten we maximaal 15% van de vrijkomende huurwoningen voor. Die toewijzingen en de effecten ervan monitoren we.
- De Bewonersraad levert jaarlijks in januari nieuwe huurgrenzen voor het komende jaar aan, op basis van CPI inflatie.

### 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.
- 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 2025 investeert WoonFriesland € 515.000,- in onderhoud en de verbetering van kwaliteit en energieprestatie van het woningbezit op Schiermonnikoog.
- WoonFriesland realiseert in Nieuw-Dokkum voor al haar gebouwen de noodzakelijke isolatiegraad om de gebouwen geschikt te maken voor de gekozen warmteoplossing binnen de projectperiode.
- WoonFriesland brengt de huurders – zoals vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken – geen huurverhoging in rekening bij het isoleren van de huurwoningen.
- De gemeente Schiermonnikoog, de Bewonersraad en WoonFriesland trekken samen op in de projectorganisatie Aardgasvrij Eiland. Het belang van de huurders wordt door WoonFriesland, de gemeente en de Bewonersraad ook in de werkgroep Participatie & Communicatie geborgd.
- Het project Aardgasvrij Eiland bevindt zich voor de wijk Nieuw-Dokkum in een besluitvormende fase. De gemeente Schiermonnikoog en WoonFriesland nemen – beiden binnen hun autonomie – begin 2025 een besluit over de te nemen maatregelen in het kader van het project. Daaronder vallen onder meer techniek(en), financiën en vervolgstappen in communicatie en planning. De partijen doen dit in nauw overleg, en betrekken hier ook actief de Bewonersraad bij.
- WoonFriesland maakt bij het verbeteren en verduurzamen gebruik van technologische vernieuwing en waar mogelijk circulaire materialen. 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 koppelmansen.
- 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 2025 € 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.
- Partijen stimuleren bewoners om vroegtijdig stil te staan bij zelfstandig wonen en het treffen van maatregelen daarvoor. In 2025 neemt de bewonersraad het initiatief met het thema 'Wachten of Ruilen'.
- De partijen zetten in op voldoende woonzorgproducten met een functionele kwaliteit om de doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Uitgangspunt is zo lang mogelijk zelfstandig 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 10 december 2024

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.