



# Prestatieafspraken 2025

Gemeente Vlieland

De Bewonersraad

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

**Bijlagen:**

1. Bijdrage WoonFriesland woonvisie gemeente Vlieland 2025
2. Bijdrage en inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2025

## **Inleiding**

Samen met het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en De Bewonersraad heeft de gemeente Vlieland afspraken gemaakt en doelen gesteld voor 2025. Deze afspraken zijn gericht op goede, betaalbare en duurzame woningen voor de inwoners van Vlieland. Ook op Vlieland 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. Er is grote dynamiek in de volkshuisvesting. Wetgeving, kaders en opgaven veranderen. Langer zelfstandig thuis wonen, grip op energielasten en bestaanszekerheid vragen aandacht. In deze prestatieafspraken geven de gemeente Vlieland, WoonFriesland en De Bewonersraad aan wie welke bijdrage levert aan de betaalbare, beschikbare en kwalitatieve sociale woningvoorraad van Vlieland. Input vanuit WoonFriesland is onder andere vormgegeven in een 'bod' aan de gemeente Vlieland waarin de inspanningen van WoonFriesland in 2025 genoemd worden. Ook De Bewonersraad heeft een bijdrage en inzet 2025 gemaakt. Waar in deze afspraken wordt gesproken van 'partijen' worden gemeente, De Bewonersraad en WoonFriesland bedoeld. In goed overleg hebben de partijen de afspraken samen gemaakt en vastgesteld.

Een aantal afspraken heeft een min of meer doorlopend karakter of is gekoppeld aan een langere termijnvisie. Het borgen van adequate zorg en (voorbereidingen op) nieuwbouw zijn daar voorbeelden van. Om die reden werken partijen in 2025 toe naar een meerjarige set afspraken.

### *Huurdersvereniging De Bewonersraad*

Op grond van verkenningen en nadere afspraken in voorgaande jaren is huurdersvereniging De Bewonersraad in 2024 actief geworden als huurdersvertegenwoordiger op Vlieland. De vereniging heeft zich aan de gemeenteraad gepresenteerd. In het najaar heeft de vereniging een campagne gehouden om huurders te ontmoeten en (proef)lid te maken. Deze professionele organisatie heeft een grote Friese achterban en is recent ook op Terschelling en Schiermonnikoog actief geworden. Zij zijn dan ook bekend met de specifieke omstandigheden en opgaven op de Waddeneilanden. Hiermee zijn zowel de individuele als collectieve huurdersbelangen gewaarborgd. De Bewonersraad is volledig betrokken geweest bij de totstandkoming van de afspraken voor 2025.

### *Programma Wonen Vlieland*

In 2025 werkt de gemeente Vlieland door aan een Programma Wonen, waarin er samen met inwoners, stakeholders en experts richting wordt geven aan de visie op wonen. Er wordt uitvoering gegeven aan de daarin aangegeven actiepunten zodat duidelijk is hoe het Programma Wonen – en de daarin opgenomen ambities – realiteit worden. Landelijk is er veel aandacht voor het vergroten van het instrumentarium voor gemeenten om meer te kunnen sturen in de verdeling en voorraad van woningen. Zo geldt sinds 1 januari 2022 de aangepaste Woningwet waarmee corporaties,

huurdersorganisatie en gemeenten aan de slag kunnen met het toewijzen en verduurzamen van (gereguleerde) huurwoningen en de leefbaarheid. Daarnaast ligt er ook een voorstel klaar voor het wijzigen van de Huisvestingswet 2014 waarin gemeenten bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen vaker voorrang mogen geven aan personen die maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Daarnaast krijgen gemeenten de mogelijkheid om extra voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten. Voor Vlieland zijn als Waddeneiland nu al meer mogelijkheden om voorrang te mogen geven aan economisch/maatschappelijk gebonden inwoners en zoals het lijkt zal dit ook in de nieuwe regelgeving worden overgenomen. Toch zijn er een aantal instrumenten toegevoegd aan de mogelijkheden welke nu goed geïnventariseerd zullen moeten worden en opgenomen in het Programma Wonen en/of Huisvestingsverordening zoals een opkoopbescherming. De gemeente betreft WoonFriesland en De Bewonersraad actief in beide processen en de woonzorgvisie.

Een integraal onderdeel van het Programma Wonen Vlieland is de woonzorgvisie. De behoefte aan wonen en zorg dient inzichtelijk te zijn in de woonvisie en hierop moet beleid ontwikkeld worden. De woonzorgvisie richt zich specifiek op die groepen die (op termijn) ondersteuning of zorg nodig hebben of een specifieke woonbehoefte hebben.

#### *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, 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 provinciale woningbouwafspraken voor de periode 2022-2030 gemaakt. Deze zijn inmiddels vertaald in een Regionale Woondeal voor de Waddeneilanden. De voorliggende prestatieafspraken voor Vlieland 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. Partijen streven ernaar om, mede op basis van de nieuwe woon(zorg)visie- een meerjarig kader en afspraken te maken voor 2025 en verder.

#### *Regiodeal Wadden*

De Waddeneilanden hebben het Rijk via een Regiodeal om ondersteuning en betrokkenheid gevraagd bij de uitvoering van hun Programma Waddeneilanden. 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. De bouwdeal wordt naar verwachting begin 2025 geactualiseerd en heeft naar het zich laat aanzien geen effect op de omvang van de nieuwbouwopgave.



## 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 Vlieland groter dan het aanbod. Er vindt te weinig doorstroming plaats. Met name voor jongeren en starters zijn er weinig mogelijkheden voor specifiek geschikte (o.a. prijs, woningtype) huisvesting. Ook ouderen zien te weinig mogelijkheden om door te stromen naar een geschikte(re) woning. Met het Programma Wonen zullen de prioriteiten nog meer duidelijk worden.

Een eerlijke verdeling van (betaalbare) woningen op Vlieland is dan ook van het grootste belang. Om de leefbaarheid van Vlieland 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. Als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving komen er voor gemeenten meer mogelijkheden om woningen met voorrang toe te wijzen aan bepaalde beroepsgroepen en andere doelgroepen met urgentie.

### *Prestaties*

- WoonFriesland en De Bewonersraad leveren een bijdrage aan de ontwikkeling van het Programma Wonen 2024 – 2028 door actief deel te nemen aan projecten en/of werkgroepen. De gemeente Vlieland brengt de vraag van de woningzoekenden duidelijk in beeld en deelt deze met WoonFriesland en De Bewonersraad.
- De gemeente Vlieland blijft toewijzingsvoorstellen doen aan WoonFriesland.
- De gemeente Vlieland zorgt voor de tijdige aanpassing van huisvestingsverordening
- De gemeente Vlieland en WoonFriesland onderzoeken de mogelijkheden en locaties om sociale huurwoningen toe te voegen aan de huidige voorraad, met name voor kleine huishoudens (1 tot 2 personen) mede afhankelijk van de uitkomsten van het Programma Wonen.
- Op basis van de meest recente inzichten in de planning heeft WoonFriesland in haar begroting middelen (in 2026, investering € 3.213.000,-) opgenomen voor de realisatie van 10 appartementen in de vml. Bibliotheek. Gemeente en WoonFriesland werken nauw samen aan de voorbereidingen op- en afspraken over dit plan. Die inzet is gericht op een zo kort als mogelijke doorlooptijd.
- WoonFriesland gaat met de gemeente in overleg over de (tijdelijke) huisvesting van medewerkers van cruciale beroepen en de vormen waarin dit kan worden gefaciliteerd.
- Er worden geen huurwoningen van WoonFriesland op Vlieland gesloopt.
- Er worden geen huurwoningen van WoonFriesland op Vlieland verkocht.
- De gemeente Vlieland en WoonFriesland streven naar uitbreiding van het aanbod van sociale huurwoningen op het eiland door de realisatie van (kleinschalige) nieuwbouw. In 2025 onderzoeken partijen -mede op basis van de geactualiseerde woon(zorg)visie en in relatie tot en balans met de overige plannen en opgaven-behalve de voormalige bibliotheek naar de overige mogelijkheden voor uitbreiding van de sociale huurvoorraad. De inzet is om daarover langjarige afspraken te maken.
- Op Vlieland is meermaals een bijzondere huisvestingsvorm doorgevoerd om de leefbaarheid en daarmee brede welvaart op het eiland te behouden of bevorderen. Bijvoorbeeld de huisvesting voor personeel van Flidunen en ten behoeve van het onderwijs. Partijen verkennen in 2025 de behoefte en mogelijkheden de woningvoorraad nog beter te benutten. Dat kan ook worden bereikt door

- bijvoorbeeld bevorderen van doorstroming of woningruil en andere niet woning-gerelateerde activiteiten. De huisvestingsverordening blijft overigens altijd leidend.
- De gemeente initieert onderzoek naar- en zo nodig handhaving van oneigenlijk gebruik van woongelegenheden. Gemeenten en WoonFriesland trekken daarbij waar mogelijk en nodig samen in op.
  - WoonFriesland geeft jaarlijks inzicht in de actuele huurprijspiegel (7 huurklassen).
  - De gemeente heeft in 2024 de huisvestingsverordening geactualiseerd en voert per 2025 wijzigingen door en monitort de gevolgen van deze wijzigingen.

## 2. Betaalbaarheid

Op Vlieland 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 zorgt de huidige energiecrisis 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 wijst passend toe. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen een woning toegewezen onder de bijbehorende zogenoemde aftoppingsgrenzen.
- De gemeente Vlieland en WoonFriesland zetten in op een goede schuldhulpverlening en meer kennis van (armoede)voorzieningen.
- De gemeente Vlieland en WoonFriesland en De Bewonersraad werken samen om huurders op Vlieland te ondersteunen in het besparen op de energierekening. Bijvoorbeeld door middel van bewustwording, gedragstips, energiecoaching en het bieden van maatwerk.
- De gemeente Vlieland en WoonFriesland 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).
- De gemeente Vlieland levert een bijdrage aan betaalbaarheid voor lagere inkomens door proactief ondersteuning te bieden in de vorm van bijvoorbeeld energietoelagen 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.
- In uitzondering op het grootste deel van haar werkgebied verhuurt WoonFriesland op Vlieland ook aan huishoudens met een hoger inkomen dan de vastgestelde DAEB-inkomensgrens. Partijen spreken daarom af om de zogenoemde vrije toewijzingsruimte te verhogen van 7,5% tot maximaal 15%.

### 3. Kwaliteit en duurzaamheid

Een kwalitatief goede woning is een basisbehoefte. De basiskwaliteit van de (huur)woningen op Vlieland 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.

#### Prestaties

- WoonFriesland, gemeente en De Bewonersraad blijven met de huurders in gesprek over de kwaliteit van de huurwoningen op Vlieland en onderneemt waar nodig actie.
- WoonFriesland zet zich in om verduurzaming van de sociale huurwoningen op Vlieland 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 Vlieland tenminste energielabel C en dus daadwerkelijk verduurzaamd zijn.
- WoonFriesland brengt de huurders – zoals vastgelegd in de landelijke prestatieafspraken – geen huurverhoging in rekening bij het isoleren van de huurwoningen.
- De gemeente Vlieland laat WoonFriesland waar mogelijk aansluiten bij projecten ten behoeve van het verduurzamen van de woningvoorraad van Vlieland.
- WoonFriesland maakt bij het verbeteren en verduurzamen gebruik van technologische vernieuwing en waar mogelijk circulaire materialen met een langere levensduur.
- WoonFriesland investeert in 2025 € 976.000,- in de verbetering van de kwaliteit (€ 433.000,-) en het onderhoud (€ 543.000,-) van haar woningen op Vlieland.
- Eind 2024 wordt een waterbesparende innovatie aangebracht in alle woningen op Vlieland. De beoogde doelen (water- en daarmee ook energiebesparing zonder comfortverlies) worden gemonitord 2025.



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

Iedereen, ongeacht leeftijd, inkomen en afkomst, moet op 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. De gemeente Vlieland en WoonFriesland zetten zich samen in voor een leefbare, veilige en groene omgeving waarin mensen zich thuis voelen.

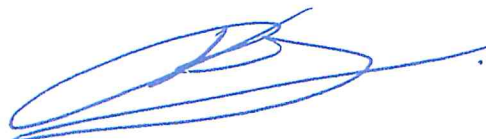
##### Prestaties

- Partijen monitoren gezamenlijk de leefbaarheid op Vlieland. We informeren elkaar direct over signalen, ontwikkelingen en trends. Waar nodig wordt maatwerk geleverd.
- WoonFriesland en de gemeente Vlieland houden elkaar op de hoogte van communicatie omtrent het gebruik en onderhoud van de tuinen/buitenruimte rondom de huurwoningen en stemmen deze op elkaar af. In 2025 zullen zij in samenspraak met De Bewonersraad een activiteit organiseren waarin dit onderwerp centraal staat.
- WoonFriesland gaat in samenspraak en samenwerking met de gemeente handhaven op het parkeren van voertuigen in tuinen.
- WoonFriesland (en andere stakeholders waaronder zorg- en welzijnspartijen) draagt onder de regie van de gemeente bij aan de totstandkoming van een actuele woon-/zorgvisie.
- WoonFriesland investeert in 2025 € 14.000,- in leefbaarheid. Primair gaat het daarbij om de inzet van de woonconsulent, het eerste aanspreekpunt voor de bewoners.
- Partijen concluderen dat welzijn, zorg en wonen een integrale aanpak en samenwerking noodzakelijk maken. Het vertalen van de visie naar uitvoering zal dan ook in samenspraak met zorg- en welzijnspartners plaatsvinden en bij voorkeur gepaard gaan met langjarig wederzijds commitment.
- Partijen streven naar een sociale voorraad passend bij de woningbehoefte van de doelgroepen en streven naar maatwerk als de situatie van een specifieke doelgroep daar om vraagt. Indien noodzakelijk maken zij daaromtrent nadere afspraken over gegevensuitwisseling.
- 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 Vlieland, op ....

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlieland

De heer Roel de Jong, wethouder.



December 2024



Huurdersvereniging De Bewonersraad

De heer Gert Brouwer, directeur.

Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

Mevrouw Sigrid K. Hoekstra, directeur bestuurder.