2024
Bijdrage woonvisie gemeente Schiermonnikoog

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen

WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen

Onze bijdrage voor 2024

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Schiermonnikoog, dat is waar wij voor staan! Dit doen we met u, de huurdersorganisaties, collega-corporaties en onze lokale partners in welzijn en zorg. In 2024 gaan we graag samen weer met hart en ziel aan de slag voor onze bewoners.

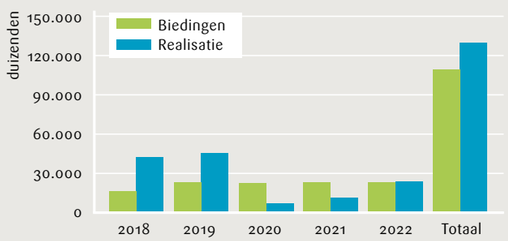
Wij werken hard aan onze opgaven, waarbij wij ons richten op vier speerpunten. Zo willen we de energiekosten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én de wereld duurzamer maken. Daarnaast dragen wij fors bij aan de vermindering van de vraagdruk conform onze portefeuillestrategie door substantieel woningen toe te voegen (en geen woningen te verkopen) en optimaliseren we samen wonen en samen leven van al onze bewoners in buurten, wijken en dorpen.

De tijd waarin wij ons bod uitbrengen - medio 2023 - wordt nog steeds gedomineerd door verharding van de oorlog in Oekraïne, hoge en onvoorspelbare energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en hoge inflatie. Daarnaast is er nog steeds veel krapte overal op de arbeidsmarkt.

Kenmerkend voor nu zijn ook alle door het Rijk geïnitieerde beleidswijzigingen. Nationale prestatieafspraken, woondeals, wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, verplichte woonzorgvisie en urgentieregeling, ingrepen op de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, etc.

WoonFriesland totaal realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie



Roerige en onzekere tijden waarin de vraagstukken en opgaven zich lijken op te stapelen. Deze ontwikkelingen maken dat wij een bieding uitbrengen voor de jaren 2024 en 2025. Onze bijdrage voor 2024 is hard, de bijdrage voor 2025 betreft een indicatie.

Deze maatschappelijke en economische dynamiek heeft - net als voor iedereen - impact op ons handelen. Toch kijken we vanuit onze eigen kracht vastberaden vooruit. Wij blijven ons volop inzetten voor onze bewoners om onze missie waar te maken. Gewoon doen, meters maken en soms wat temporiseren, maar altijd gericht op het realiseren van onze strategische doelen.

Goede inzet van middelen naar de eisen van deze tijd is onze plicht!

Wij zijn opgelucht dat de verhuurdersheffing eindelijk is afgeschaft en we zijn blij met een voortvarende minister die ziet wat er volkshuisvestelijk moet gebeuren. Een minister die de regie en sturing neemt om bottlenecks in nieuwbouw, verduurzaming, woonlasten én de maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn de nodige prioriteit te geven. Wij hebben onze begroting en ons meerjarenplan opgesteld op basis van ons actuele portefeuilleplan en warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing. Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, verduurzaming, extra nieuwbouw en ons aandeel in wonen met welzijn en zorg.

Echter, de onzekerheid of we deze doelen kunnen realiseren, wordt groter naarmate inflatie, kostenstijgingen en rentestijgingen aanhouden.

Een tweede aandachtspunt is dat de eigen bijdrage van bewoners in de huurtoeslag, na de doorgevoerde

huurverlaging in 2023 (loopt ook door in 2024), niet conform landelijke ministeriële afspraken verlaagd wordt. Gezien het moeizaam rondkomen van onze bewoners is dit een flinke domper. Temeer omdat de huurverlaging onze opbrengsten structureel vermindert met twee miljoen euro per jaar. Dit geld kunnen wij niet investeren in verduurzaming of nieuwbouw ten behoeve van onze bewoners en vloeit nu via de huurtoeslag terug naar de staatskas.

> ‘Beschikbare, betaalbare kavels en vlotte procedures; samen versnellen in de sociale nieuwbouw, voor onze bewoners!’

Portefeuillestrategie waarmaken

De vraagdruk in de sociale huur loopt op en het beste antwoord hierop is het toevoegen van betaalbare, permanente woningen. De inkt van de regiodeals is nog maar net droog en wij kijken uit naar het gesprek met uw gemeente over onze bijdrage.

Onze portefeuillestrategie voorziet in de nieuwbouw van 1700 duurzame en permanente woningen in Friesland in de komende tien jaar. Als we ook de geprognotiseerde vervanging meerekenen zelfs tot bijna 2000 woningen. Voor de uitbreidingsnieuwbouw zijn snel beschikbare én betaalbare kavels cruciaal, evenals een integrale afweging over waar te bouwen en soepele planologische procedures.

Voor de (extra) nieuwbouw zijn wij aangewezen op sociale kavelprijzen. Zo ook Buurblok, een concept voor het middenhuursegment (leasen van woningen met een integraal energieconcept), dat mede door ons is ontwikkeld (zie ook www.buurblok.nl).

Punt van aandacht voor betaalbare nieuwbouw is ook de toename van gemeentelijke heffingen en leges. Graag bespreken wij met u wat u hierin kunt betekenen.

Nieuwbouw doen wij waar de woningbehoefte hoog en urgent is en bij voorrang in gemeenten die voor de sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. Daarnaast hanteren wij voor de uitbreidingsnieuwbouw een ondergrens van tien woningen. Om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de TCO (total costs of ownership) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden, is deze ondergrens noodzakelijk. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze doelgroep.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen

Nu de druk op de sociale voorraad toeneemt, zoeken wij naar versnelling van onze nieuwbouwplannen. Daarbij is de belangrijkste vraag: hoe kunnen we nieuwbouwwoningen bouwen zonder dat we nieuwe grond hoeven aan te kopen of jarenlang moeten wachten op procedures? Het antwoord is even voor de hand liggend als innovatief, namelijk door meerdere woonlagen toe te voegen aan onze huidige appartementengebouwen. Optoppen als antwoord op de groeiende vraag naar woningen.

Via innovatieve biobased-concepten willen we onderzoeken hoe we aan onze eigen complexen woningen kunnen toevoegen, zodat we via binnenplanse kortere procedures kunnen bouwen. Dat doen we liever dan inzetten op tijdelijke woningen waarvan, ondanks alle regelingen, de businesscase niet aantoonbaar rendabel te maken is en de risico's hoog zijn.

We voegen binnenkort in Leeuwarden de daad bij het woord. Samen met Smits Vastgoedzorg hebben gekeken naar de innovatieve oplossing met het SUM-concept. SUM is de afkorting van Symbiotic Urban Movement. Met dit concept voegen we nieuwe biobased-woonlagen toe aan onze appartementengebouwen en kijken we bovendien naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de bestaande appartementen. Wij zijn bezig met de voorbereiding en naar verwachting gaan we in 2024 van start (zie ook ons persbericht).

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering hebben wij de ambitie om circa 30% voor senioren geschikte woningen, al dan niet geclusterd, toe te voegen.

Wij voelen maatschappelijke verantwoordelijkheid en de druk om onze ambities in het realiseren en het versnellen van nieuwbouw waar te maken. Daarom zetten wij alle zeilen bij, ondanks alle tegenwind, zoals stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en rentes. Uitdagingen waar we samen de schouders onder moeten zetten, want wij hebben elkaar nodig om onze ambities waar te maken. Gezamenlijk moeten we een vaste koers varen, recht op ons doel af, voor onze bewoners. Wij hebben er vertrouwen in, samen kunnen we meer!

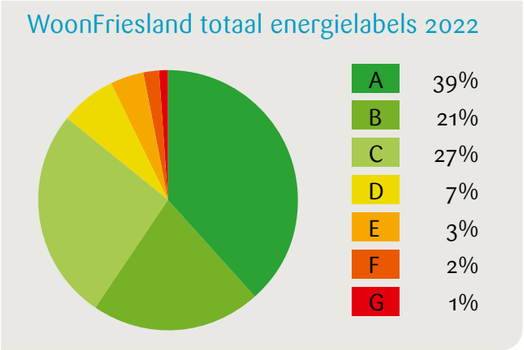
'Om de woonlasten voor onze bewoners zo laag mogelijk te houden, versnellen we de verduurzaming van ons bezit.'

Energietransitie en vergroening

In 2024 gaan we onverminderd door met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. Wij zetten maatregelen in om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Onze doelstelling is daarbij om:

- uiterlijk in 2025 al onze woningen op minimaal energielabel C te hebben;
- zo snel mogelijk de belangrijkste 'eenvoudige' ingrepen uit te voeren, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door HR++glas, spouwmuur- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, LED-lampen, zonnepanelen en versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties;
- in 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B te hebben;
- in 2050 volledig CO_2-neutraal te zijn.

Bij deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte: hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en beperking van onze footprint/vervuiling.



Daarnaast kijken we scherper naar wat we per se moeten vervangen in de woningen en waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden.

Zorgen hebben wij over het uiteenlopende tempo van onze verduurzamingsstrategie en uw transitievisie warmte. Doordat het tempo uiteenloopt van de cruciale keuzes die wij in het vastgoed maken en u als gemeente in de warmtevoorziening, lopen wij het risico dat we kansen missen en ieder apart onnodige kosten maken.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt steeds groter. De effecten hiervan brengen risico's en gevolgen met zich mee voor de gebouwde omgeving en daarmee voor onze bewoners. Deze weersextremen beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom woningen en wijken. We moeten de gebouwde omgeving klimaatbestendig inrichten. Daarvoor zijn klimaatadaptieve maatregelen nodig.

Wij willen toekomstbestendige en goede woningen verhuren, die passen bij het veranderende klimaat. We willen woningen en tuinen vergroenen, slim omgaan met regenwater en verhitting voorkomen. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op, maakt zo de omgeving koeler en draagt bij aan geluk en welbevinden. Een afname van verstening draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat.

Wij willen pilots doen in bestaande wijken en concrete groenplannen bij nieuwbouwprojecten uitvoeren. Samen met bewoners onderzoeken we hoe we verstening kunnen aanpakken in tuinen en straten. Ook nemen we ons eigen groenbeheer onder de loep. Hierbij zorgen we dat overtollig water vlot afgevoerd wordt, de warmte van gebouwen afneemt en de biodiversiteit toeneemt.

'Door te vergroenen, verbeteren we de biodiversiteit en voorkomen we hittestress en wateroverlast. Fijn voor mens en dier. Gewoon Doen, Gewoon Groen!'

Wij zijn benieuwd naar uw gemeentelijke beleid hierin en uw concrete uitvoeringstrategie. Wij zoeken naar samenwerking met uw organisatie en gaan graag het gesprek aan over hoe en waar we elkaar kunnen versterken en wat ieders rol hierin kan zijn. De uitkomsten van dit gesprek leggen we liefst gezamenlijk vast in de prestatieafspraken.

Welzijn, wonen, zorg en leefbaarheid: gerichte samenwerking

Er is en blijft een toenemende druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken en daardoor ook op onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek brengen extra dynamiek in de grote en complexe opgaven waar wij voor staan. Wij hebben onze inzet en deskundigheid daarmee in lijn en op sterkte gebracht. Meer en gerichte samenwerking met u zal hierbij nodig zijn.

Wij vragen u als gemeente hierin de regie te nemen. De woonzorgvisies en de urgentieverordening die op stapel staan, behoren een lokale vertaling te krijgen. Dit geeft kansen op versterking van de regie en op het ontkokeren van beleidsvelden en organisaties. Bevorderen van domein-overstijgende samenwerking tussen alle betrokkenen is immers een dringende noodzaak. In de eerste plaats ten behoeve van onze bewoners, maar simpelweg ook vanwege de krappe arbeidsmarkt.

Onze ambulante medewerkers zijn de ogen en oren in de wijk. Zij zijn actief in onze buurten, kennen onze bewoners en zijn dichtbij. Zij helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties. Samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams wordt daarom steeds belangrijker. Op diverse manieren kunnen we de sociale cohesie bevorderen. Dat doen wij het liefst gezamenlijk. Zo kunnen we zorgen voor een goede start van nieuwe bewoners in hun nieuwe woning en buurt. Door gericht te investeren in welzijn kunnen wij gezamenlijk een sociaal netwerk en vangnet van welzijn (en zorg) voor kwetsbare huurders organiseren.

In onze visie is het gezamenlijk inzetten op preventieve activiteiten en welzijnsactiviteiten van groot belang. Met de inzet van welzijns- en zorgorganisaties, gericht op zelf- en samenredzaamheid en op wat onze bewoners echt nodig hebben, kunnen we samen leefbaarheid in stand houden c.q. vergroten en de maatschappelijke kosten verlagen. Door eerder en dichter bij onze bewoners te zijn en de juiste ondersteuning te bieden, kunnen we leefbare buurten en wijken houden, waar mensen met en voor elkaar zorgen, al dan niet met onze (tijdelijke) ondersteuning. Want je thuis voelen en fijn samen wonen en leven in een inclusieve woonomgeving, daar draait het om!

Bijdrage voor de gemeente Schiermonnikoog

De basis is kwalitatief op orde op Schiermonnikoog. De versnelde verduurzaming van onze woningen naar minimaal energielabel C is vrijwel afgerond. Volgende stappen zetten we graag samen met u. Met het PAW als vliegwiel en hopelijk een spin-off op de rest van uw eiland.

De recente oplevering van 16 nieuwbouwwoningen was een waardevolle aanvulling op de sociale woningvoorraad. Verdere uitbreiding is echter zeer gewenst om in de hoge vraagdruk en betaalbaar wonen te voorzien. De regionale woningbouwdeal en de verkregen Rijksmiddelen vormen daarvoor een mooie basis. Laten we samen de studie naar transformatie- en inbreidingsmogelijkheden versnellen en, bij voorkeur, langjarige afspraken maken over een extra aantal sociale huurwoningen.

Het contact op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau is constructief en uitvoeringsgericht. Dat spreekt ons zeer aan. Over het maken van een nieuwe visie en de bijbehorende instrumenten op het gebied van wonen, welzijn en zorg denken wij graag met u mee. Zij vormen de basisingrediÎnten voor brede welvaart. Deze staat bij u onder extra zware druk. Laten we bij het positioneren en respecteren van bewonersbelangen via onder meer de Bewonersraad doorgaan op de reeds ingeslagen weg.

De kleine gemeenschap, persoonlijke contacten en directe benadering zorgen ervoor dat we snel bijzondere aandacht kunnen geven. De bestrijding van onder meer armoede en eenzaamheid en het leveren van ondersteuning hebben daar veel baat bij. Dat houden we graag met u vast en versterken we waar nodig.

Bijdrage WoonFriesland 2024-2025

THEMA	BIJDRAGE WOONFRIESLAND	2024		2025	
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
	Verbetering kwaliteit en energieprestatie	-	-	-	-
	Onderhoud	-	€ 180.000	-	€ 214.000
	Totaal	-	€ 180.000	-	€ 214.000
NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN	Toename woningvoorraad				
	Nieuwbouw	-	-	-	-
	Totaal	-	-	-	-
SLOOP SOCIALE HUURWONINGEN					
	Sloop sociale huurwoningen	-	-	-	-
NETTO TOENAME SLOOP/NIEUWBOUW					
	Saldo sloop/nieuwbouw	-	-	-	-
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid	-	€ 14.000	-	€ 14.000
TOTAAL BESTEDINGEN			**€ 194.000**		**€ 228.000**

Disclaimer bieding 2024

De bieding voor 2024 is met onzekerheid omgeven door de impact van de oorlog in Oekraïne en o.a. de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda en andere ophanden zijnde beleidswijzigingen en wetsvoorstellen van het Rijk. Actuele ontwikkelingen zullen uiteindelijk de haalbaarheid van het bod van 2024 gaan bepalen. Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Borgingsplafond voor 2024 moet zijn afgegeven door het WSW.
- Actuele ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassingen in het bod. Onze bijdrage is gebaseerd op onze huidige inschatting. De tijd zal echter uitwijzen of onze bieding haalbaar en realiseerbaar is.
- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren. Hierdoor kan de planning van de projecten wijzigen.
- Voldoende beschikbaarheid op korte termijn van betaalbare bouwkavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings)nieuwbouw.
- Het realiseren van de verkoop van enkele woningen in VvE's en versnippering in woningblokken.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2025 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zal worden aangepast in de bieding van 2025.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De genoemde bedragen in de bieding zijn richtinggevend en niet de aantallen.
- Een aantal onderwerpen uit onze bieding is overleg- en/of adviesplichtig bij onze huurdersorganisaties op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTIV. Dit kan leiden tot wijzigingen.

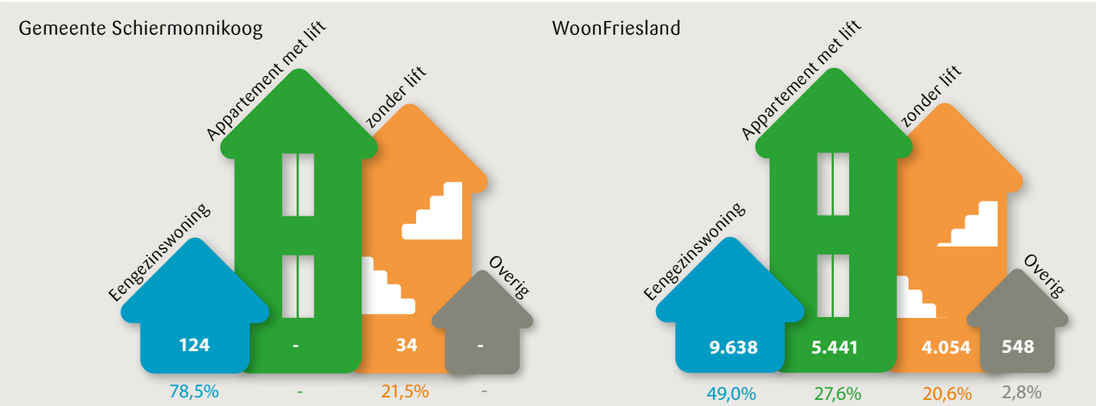
Betaalbaarheid en beschikbaarheid

(31 december 2022)

Huurprijzen

HUURKLASSE €	HUURKLASSE	Gemeente Schiermonnikoog 2022	WoonFriesland 2022
≥ 808,07	Vrije sector huur	0,0%	1,2%
≥ 693,62 en ≤ 808,06	Bereikbaar	11,4%	5,0%
≥ 647,19 en ≤ 693,61	Betaalbaar hoog	17,1%	10,2%
≥ 583,36 en ≤ 647,18	Betaalbaar laag III	31,6%	18,3%
≥ 516,05 en ≤ 583,35	Betaalbaar laag II	7,6%	21,5%
≥ 452,21 en ≤ 516,04	Betaalbaar laag I	14,6%	20,4%
≤ 452,20	Goedkoop	17,7%	23,4%

Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

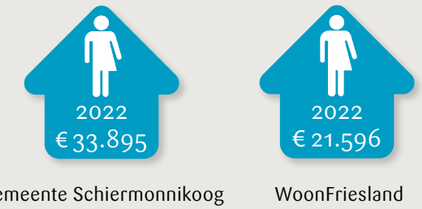
	Gemeente Schiermonnikoog	WoonFriesland
Doorstroming/mutatiegraad	10,1%	10,0%

‘Samen werken aan goed en betaalbaar wonen. Op de Waddeneilanden, met hun unieke karakter, van doorslaggevend belang.’

Duurzaamheid en energie

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders

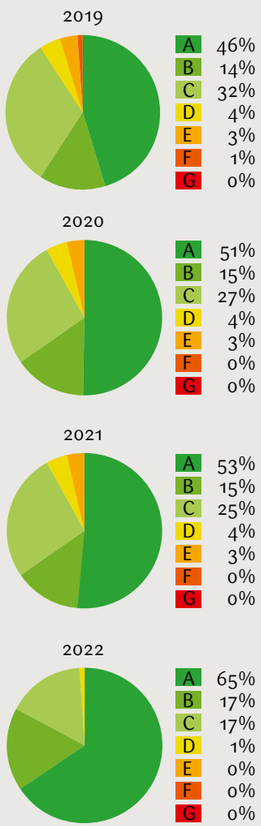


Zonnepanelen

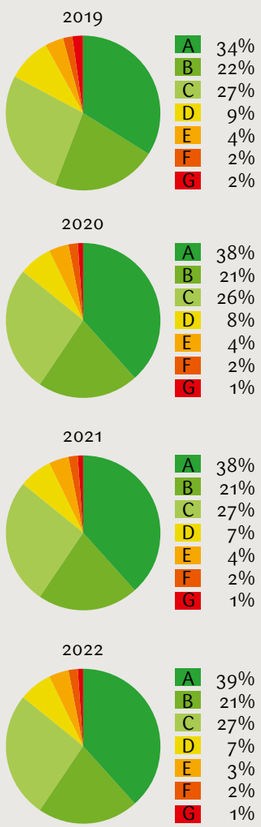
Aantal woningen met zonnepanelen

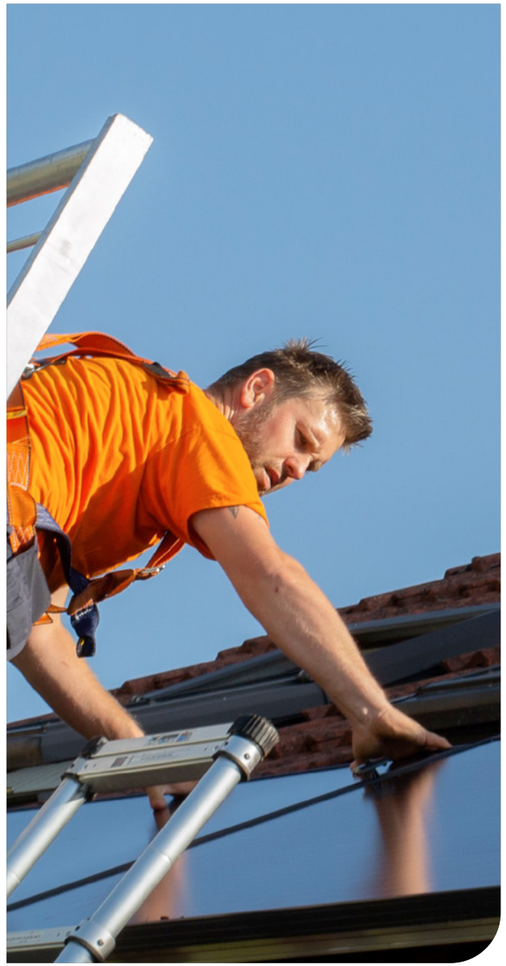
Energielabels

Gemeente Schiermonnikoog
WoonFriesland

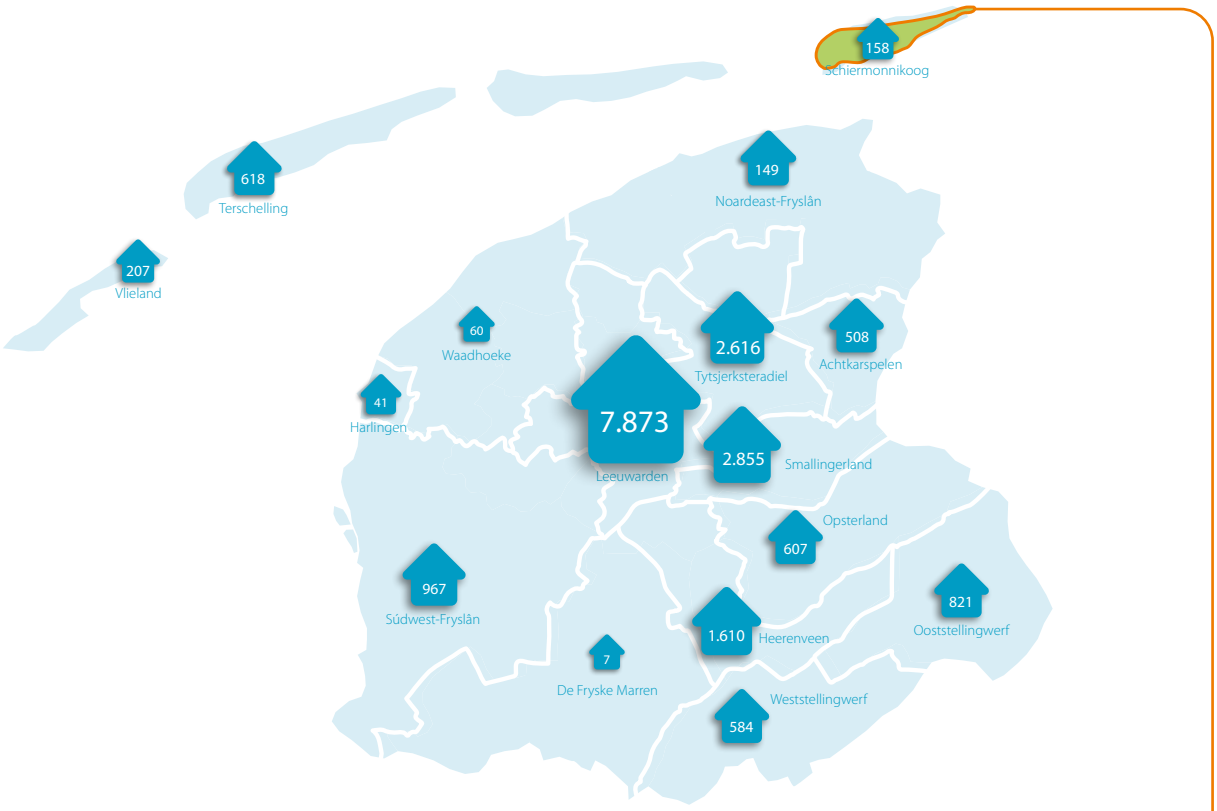


WoonFriesland totaal





Woningvoorraad per 31-12-2022



WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

Dit is een Bijdrage woonvisie 2024 gemeente Schiermonnikoog van WoonFriesland | juni 2023 | www.woonfriesland.nl