Prestatieafspraken 2021

Woningstichting Weststellingwerf
De Bewonersraad
Gemeente Weststellingwerf

gemeente Weststellingwerf

woningstichting weststellingwerf

De Bewonersraad

Inhoud

1. Inleiding 5

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid 7
   2.1 Woningstichting Weststellingwerf 7
   2.2 De Bewonersraad 8
   2.3 Gemeente 9

3. Bestaande voorraad (kwaliteit) 10
   3.1 Woningstichting Weststellingwerf 10
   3.2 De Bewonersraad 11
   3.3 Gemeente 11

4. Nieuwbouw 13
   4.1 Woningstichting Weststellingwerf 13
   4.2 Gemeente 13

5. Wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen 14
   5.1 Woningstichting Weststellingwerf 14
   5.2 De Bewonersraad 15
   5.3 Gemeente 15

6. Leefbaarheid 16
   6.1 Woningstichting Weststellingwerf 16
   6.2 De Bewonersraad 16
   6.3 Gemeente 17

7. Monitoring 18

8. Jaarplanning en overlegcyclus 19
   8.1 Jaarplanning 19
   8.2 Bestuurlijk overleg 19

9. Ondertekening 20

1. Inleiding

De gemeente Weststellingwerf, Woningstichting Weststellingwerf, WoonFriesland, PSBwonen en de huurdersvereniging De Bewonersraad hebben samengewerkt aan de gemeentelijke woonvisie voor de periode 2017-2021. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2017. Een actuele woonvisie is noodzakelijk voor het maken van nieuwe prestatieafspraken.

In de Woningwet is aan de huurdersorganisaties een volwaardige positie toegekend in het proces om te komen tot prestatieafspraken; zij zitten als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van de afspraken. Om De Bewonersraad deze rol goed te kunnen laten invullen, zijn zij ook betrokken bij het opstellen van de woonvisie.

In de woonvisie zijn 4 speerpunten geduid.

- bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag;
- nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit;
- wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid.

In het bod van de Woningstichting Weststellingwerf om tot prestatieafspraken te komen is specifiek ingegaan op de genoemde speerpunten. Daaraan is toegevoegd het overkoepelende vraagstuk van leefbaarheid. Bij het bod op de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid heeft de woningstichting rekening gehouden met haar financiële situatie en draagkracht voor de komende jaren.
Het bod heeft daardoor een reëel karakter.

Partijen vinden het belangrijk om duidelijke afspraken te maken over het realiseren van de doelstellingen en acties welke voortkomen uit de hierboven genoemde speerpunten. Daarom zijn de prestatieafspraken voor 2021 concreet geformuleerd en zijn de afspraken voor zover die betrekking hebben op latere jaren meer richtinggevend. Als blijkt dat de afspraken voor 2021 niet haalbaar blijken, dan zullen partijen daarover, op initiatief van de woningstichting, in overleg gaan waarbij het de intentie is dat de gemaakte afspraken zoveel mogelijk in tact blijven.

Zoals hierboven vermeld nam ook PSBwonen deel aan het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie. PSB Wonen is eigenaar van 129 woningen in de kleinere dorpen welke met name geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. PSBwonen is echter geen zogenaamde "toegelaten instelling" en daardoor is zij niet verplicht tot het maken van prestatieafspraken en het uitbrengen van een bod. Met PSBwonen worden derhalve geen prestatieafspraken gemaakt.

In Weststellingwerf is naast de in de aanhef genoemde partijen, ook woningcorporatie Vestia werkzaam. Het bezit van deze corporaties is dermate beperkt (9 woningen) dat zij niet zijn betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken.

Nieuwe woonvisie aanstaande
De huidige woonvisie loopt tot eind 2021. Dat betekent dat de prestatieafspraken voor het jaar 2022, nog gemaakt worden op basis van de huidige woonvisie. Immers het bod voor de afspraken van 2022 wordt uiterlijk medio 2021 ingediend en de afspraken worden vervolgens ook in 2021 opgesteld en vastgesteld.

Voor de periode daarna (prestatieafspraken voor 2023 en verder) moet een nieuwe Woonvisie worden opgesteld. Om tijdig een woonvisie te kunnen hebben wordt dit jaar nog gestart met de eerste

gesprekken over de nieuwe visie. Die nieuwe visie moet vervolgens uiterlijk 31 december 2021 zijn vastgesteld.

In de nieuwe woonvisie zal nadrukkelijker aandacht zijn voor het onderwerp Zorg. We zien dat het aantal vraagstukken op dit vakgebied toeneemt en ook steeds ingewikkelder wordt. Te denken valt aan bovengemiddelde vergrijzing in Weststellingwerf, flinke toename van aantal dementerenden, uitstroom personen vanuit maatschappelijke opvang en beschermde wonen en eenzaamheid. Daarnaast staan budgetten voor o.a. WMO en jeugdzorg onder druk.

We onderzoeken de mogelijkheid om voor de prestatieafspraken voor het jaar 2023 en verder, gebruik te gaan maken van tweejaarlijkse prestatieafspraken, met jaarlijkse monitoring en bijstelling. Dit heeft als voordeel dat binnen de looptijd van de woonvisie niet 4x het traject van het opstellen van afspraken met alle bestuurlijke vaststellingen die daarmee annex zijn behoeft te worden doorlopen, maar slechts twee keer. Bovendien wordt dan minder spanning ervaren met betrekking tot het net niet binnen een jaar realiseren van gestelde doelen. Vanzelfsprekend moeten tweejaarlijkse afspraken wel worden gemonitord en moeten aanvullingen worden vastgelegd voor zover geanticipeerd moet worden op wijziging in omstandigheden.

Nb:
Bij het schrijven van deze prestatieafspraken is er nog onduidelijkheid over de maatschappelijke impact van corona en de duur van de pandemie. Wij stellen ons er op in dat de effecten daarvan ook in (een groot deel van) 2021 zullen blijken en doorwerken. Middels structureel overleg houden partijen de vinger aan de pols. Het raakt huurders (sociaal-economisch, omgang/gedrag) en woningen. Wij zijn alert op onder meer inkomensverlaging of -uitval, betalingsrisico's en bijvoorbeeld een mogelijke toename van eenzaamheid en overlast. Virusveilig werken maakt bovendien de uitvoering van werkzaamheden (kwaliteitsverbetering/bouw) arbeidsintensiever en kostbaarder.

Tot slot
Partijen houden elkaar op de hoogte en informeren elkaar. Nieuwe ontwikkelingen worden geëvalueerd in de werkgroep.

Het bod van woningstichting Weststellingwerf is een bijlage bij deze afspraken.
De inzet van De Bewonersraad is een bijlage bij deze afspraken.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In de woonvisie is door partijen vastgelegd dat voor de komende jaren betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen de belangrijkste aandachtspunten zijn. Door de steeds strengere eisen aan toewijzing is het noodzakelijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en blijven voor de primaire doelgroep aangewezen op sociale volkshuisvesting.

2.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2021:

betaalbaarheid

- De Woningstichting wil een gematigd huurprijsbeleid voeren en spant zich in om op jaarbasis 'inflatie - 0,5%' als uitgangspunt te kiezen voor de huursomstijging exclusief huurharmonisatie (wettelijke ruimte stijging huursom is: 'inflatie voorafgaand jaar', exclusief huurharmonisatie).
- Er worden geen inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd.
- Bij mutaties wordt de huur verhoogd tot 65% of 70% van maximaal redelijk, waarbij dit niet mag leiden tot een doorbreking van de, het meest bij het gebruik van de woning passende, aftoppingsgrens, of, wanneer de huur al hoger ligt dan de aftoppingsgrens, van de huurtoeslaggrens.
- Tenminste 25% van de voorraad heeft een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens.
- Tenminste 80% van de voorraad heeft een huurprijs onder de 1^{e} aftoppingsgrens.
- Tenminste 90% van de voorraad heeft een huurprijs onder de 2^{e} aftoppingsgrens.
- Tenminste 99,9% van de voorraad heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
- Aanvangshuren voor nieuwbouw woningen liggen op, of net onder de aftoppingsgrens, aangevuld met een EPV-vergoeding voor de meerkosten van energieneutraliteit. De gebruiksmogelijkheid van de huurwoning is daarbij leidend voor de keuze van de aftoppingsgrens.

Beschikbaarheid

- Tenminste 90% van de voor verhuur beschikbare woningen zal worden toegewezen aan huishoudens met een laag gezinsinkomen zoals wettelijk bepaald (€ 39.055,- grenswaarde inkomen 2020).
- In tenminste 95% van de gevallen dat een huishouden recht heeft op huurtoeslag zal een woning worden toegewezen met een huurprijs onder de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.
- Voorrang bij woningtoewijzing is alleen van toepassing bij een medische urgentie en een herstructureringsurgentie.

Richtinggevend 2022 – 2025:

- De afspraken voor 2021 zullen zo veel mogelijk worden voortgezet.
- Er zal worden gestreefd naar een gematigde huurverhoging binnen de wettelijke speelruimte;
- De redelijkheid van de zoek-/wachtduur, alsmede van de ontwikkeling daarin, wordt beoordeeld aan de hand van de door Friese woningcorporaties gehanteerde gemeenschappelijke definitie en berekeningswijze van die zoek-/wachtduur. Hiervoor zal een monitoring worden opgesteld.
- Uitgangspunt voor de discussie over een acceptabele zoekduur in de gemeente Weststellingwerf is dat deze bij gelijkluidende definitie lager zou moeten zijn dan in Leeuwarden, Drachten, Sneek of Heerenveen.

2.2 De Bewonersraad

Betaalbaarheid

- De Bewonersraad neemt budget op in de begroting voor het bieden van extra diensten in het kader van het voorkomen van betaalbaarheidsproblematiek. In overleg met de corporatie(s) kan dit bijvoorbeeld in de gemeente Weststellingwerf ingezet worden ten behoeve van het (mede) mogelijk maken van de inzet budgetcoach. Partijen treden hiertoe in overleg.
- De Friese huurdersorganisaties hebben een gezamenlijk portaal (website: frieshuurderssteunpunt.nl) voor huurders. Dit portaal bevat relevante informatie over huren en inkomen en wijst de weg naar manieren om lasten te verlichten. De Bewonersraad houdt in opdracht van de Overlegtafel Samenwerkende Huurdersorganisaties in Friesland eindregie op het up-to-date houden van het via dit portaal aan te bieden informatie.
- De Bewonersraad vestigt in het kader van de energietransitie aandacht op het onderwerp betaalbaarheid. In 2021 kan daartoe het ambassadeurspanel Dreamhûs worden gerekend, dat betrokken is bij dit project van WoonFriesland in Delft.
- Lagere inkomens zijn een relatief groter deel van hun totale besteedbare inkomen kwijt aan energielasten dan hogere inkomens. In 2021 zal in nauw overleg met de corporaties ingezet worden op verbetering van de algehele communicatie rondom verduurzaming. Daarnaast zal De Bewonersraad ook in 2021 het energielastenonderzoek onder haar leden uitvoeren en de resultaten daarvan met partijen delen.
- De Bewonersraad wijst leden gemeenten en corporaties actief op het bestaan en de rol van gespecialiseerde organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering

Beschikbaarheid

- De Bewonersraad doet onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Dit om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs te monitoren. De resultaten worden met partijen gedeeld.
- Met de corporaties hebben de huurdersorganisaties voor het gehele woningmarktgebied Fryslân langdurig gewerkt aan:
  -verbetering van de parameters die tot een beter inzicht leiden in de aan de regio's in Friesland te koppelen maximaal redelijke zoekduur voor actief woningzoekenden.
  -een nadere definiëring van de term "actief woningzoekenden", opdat deze term in het hele gebied voor dezelfde inhoud staat.
  De Friese corporaties, uitgezonderd SWA (werkzaam in Achtkarspelen), hebben instemming betoond met de uitwerking van de nieuwe systematiek die daarmee als 'operationeel' kan worden beschouwd. Met de systematiek kan de ontwikkeling van de wacht-/zoekduur in de gemeente Weststellingwerf beter worden gevolgd en in het perspectief worden geplaatst van regionale en provinciale ontwikkelingen.
- Partijen gaan in de tweede helft van 2021 met elkaar in gesprek om te komen tot het vaststellen van een maximale zoekduur voor actief woningzoekenden die past bij de gemeente Weststellingwerf om zo het woningaanbod hierop te kunnen monitoren en te sturen.
- De Bewonersraad verdeelt het begrip huurprijsklasse hierbij als volgt (peiljaar 2020):
  - goedkoop: tot € 432,51
  - betaalbaar laag I van € 432,52 t/m € 493,58
  - betaalbaar laag II van € 493,59 t/m € 557,96
  - betaalbaar laag III van € 557,97 t/m € 619,01
  - betaalbaar hoog van € 619,02 t/m € 663,40
  - bereikbaar van € 663,41 t/m € 737,14
  - vrije sector meer dan € 737,14.

2.3 Gemeente

- De gemeente zet ook in 2021 extra in op een integrale aanpak van laaggeletterdheid, armoede en schulden, Hiertoe worden extra middelen vanuit het armoedebeleid ingezet (zie ook het collegeprogramma 2018-2022, opgave 16). Met een integrale aanpak wordt het bereik van de verschillende minimaregelingen en de zelfredzaamheid van inwoners vergroot. Signalering van problematiek door de gebiedsteams is hierbij van groot belang. De ervaringen uit 2020 leren dat deze aanpak werkt en effectief is.
- Er is in ieder geval tot 1 juli 2021 een coördinatiepunt voor laaggeletterdheid (taalplein) in de bibliotheek in Wolvega en in Noordwolde .
- Om invulling te geven aan vroegsignalering van schulden wil de gemeente vanaf 1 januari 2021 gaan werken met de portal "Vindplaats van Schulden". De Wet gemeentelijke schuldhulpverlening geeft samen met de AVG het kader en de voorwaarden voor gemeenten om betalingsachterstanden op huur, zorgverzekering, energie en drinkwater te verwerken om zo mensen met problematische schulden te vinden. In het najaar van 2020 is naar verwachting een landelijk convenant klaar. Dit convenant kunnen gemeenten gebruiken voor lokale afspraken. Partijen treden in overleg over de wijze van aansluiting op het portal met gebruikmaking van het landelijk convenant. De gemeente organiseert dit. Gesprekken hierover zijn inmiddels opgestart.

3. Bestaande voorraad (kwaliteit)

Momenteel is nog een lichte toename van het aantal inwoners in Weststellingwerf zichtbaar. Volgens de laatste prognoses van de provincie van juni 2020, zal het aantal huishoudens vanaf 2035 afnemen. Een van de gevolgen hiervan is dat de focus komt te liggen op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en op het anticiperen op een afnemende vraag. Een noodzaak tot grootschalige plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen zien wij dan ook niet en het maken van afspraken hierover achten wij niet gewenst.
Ook wordt geconstateerd dat de geprognotiseerde huishoudensdaling verder in de tijd naar achteren schuift waardoor mogelijk voor de komende jaren een stabilisatie of zelfs een lichte toename van het aanbod gewenst is. In de nog op te stellen woonvisie voor de periode na 2021 zal hier aandacht voor zijn.

Verder ontstaat er ook een andere samenstelling van de bevolking (vergrijzing en ontgroening). De groep ouderen neemt fors in aantal toe. Deze groep heeft mogelijk andere woonwensen en dat zal een andere kwalitatieve vraag tot gevolg hebben. Het kan noodzakelijk zijn dat de bestaande voorraad dan moet worden aangepast aan deze gewijzigde woonwensen.
Daarnaast lijkt de veronderstelde zeer sterke groei van het aantal dementerenden in Weststellingwerf misschien wel het grootste aandachtspunt. Dat aantal verdubbelt tussen nu en 2050 van 550 naar 1100 personen (bron Alzheimer Nederland).

Bovenstaande leidt tot de volgende concrete afspraken voor 2021 en richtinggevende afspraken voor de periode 2022-2025.

3.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2021:

- Verkoop van maximaal 5 woningen in 2021 vanuit het voor verkoop aangewezen programma, sloop van 20 woningen en oplevering van 29 woningen.
- In 2021 zal ca € 4,5 mln worden geïnvesteerd in onderhoud (inclusief asbestsaneringen), in 2021 zal ca 5,4 miljoen worden uitgegeven aan herstructurering (gebaseerd op sloop/nieuwbouw);
- Voor nieuwbouwwoningen die worden opgeleverd zal gelden dat ze energieneutraal zijn.
- De herstructurering Rotanstraat 25 tm 51 Noordwolde is eind 2020 afgerond. Het betreft de realisatie van 10 grondgebonden, "nul op de meter" woningen.
- De herstructurering aan de Pitrietstraat 2 tm 28 Noordwolde is gestart. De woningen (14) worden in 2021 gesloopt. Er worden 12 grondgebonden, "nul op de meter"-woningen teruggebouwd. Planning oplevering eind 2021.
- Herstructurering 5e fase Noordwolde start 2021: betreft 28 bestaande woningen. De herstructurering start met het voeren van gesprekken met het collectief van huidige bewoners.
- De herstructurering Eikenlaan 16 tm 38 Wolvega is eind 2020 afgerond. Het betreft de realisatie van 8 grondgebonden, "nul op de meter" woningen .
- De herstructurering aan Zilverlaan 33 tm 37a Wolvega is gestart. De woningen (6) worden in de eerste helft van 2021 gesloopt. Er worden 5 grondgebonden, "nul op de meter"-woningen teruggebouwd. Planning oplevering tweede helft 2021.
- Planvoorbereiding van de bouw van 10 woningen op de Bornego-locatie loopt. Start bouw is afhankelijk van doorlooptijd procedures (bestemmingswijziging, afgeven omgevingsvergunning), maar zo mogelijk begin 2021.

- Eind 2018 is een plan van aanpak ontwikkeld waarin staat hoe de woningstichting haar huurvoorraad in 2050 CO2-neutraal denkt te maken. De uitwerking daarvan kan worden gebruikt in het gesprek met de gemeente over het gasloos maken van straten/wijken. Ingrepen, anders dan achter de laatste bullit van dit tekstdeel benoemd, worden gepleegd vanaf begin 2022.
- In 2021 heeft het woningbezit gemiddeld een B-label.
- Eind 2021 zullen nog maximaal 65 E-, F- of G-labels resteren.
- In 2021 worden nog 1.300 huurwoningen voorzien van een pakket zonnepanelen (6-8 stuks). Waardoor eind 2021 ruim 1.900 woningen zijn voorzien van zonnepanelen. Voor de zittende huurder gebeurt dit kosteloos. Bij woongebouwen zal de aanleg gericht zijn op het terugdringen van servicekosten als gevolg van het stroomverbruik in de collectieve ruimten (bv lift). Daarbij gaat het om ruim 400 woningen. Huurders van bijna 2350 woningen gaan direct effect merken van de aanleg van zonnepanelen (ca. 90% van het totaal). Bij woningen die uitgesloten zijn van het beleggen met zonnepanelen (bijv. monumenten) zal gekeken worden naar een andere manier van compenseren (bijv. via een vorm van matiging van de huurverhoging).

Richtinggevend voor 2022 – 2025 (en verder):

- Ieder jaar verkoop van, gesaldeerd, maximaal 5 woningen vanuit het voor verkoop aangewezen programma (gesaldeerd = saldo van verkopen minus terug-aankopen).
- Sloop van respectievelijk 28, 3, 28 en 26 woningen (mede als gevolg van de 6^e en 7^e fase herstructurering Wolvega en 6^e fase Noordwolde).
- Oplevering van respectievelijk 24, 3, 22 en 26 woningen (mede als gevolg van de 6^e en 7^e fase herstructurering Wolvega en 6^e fase Noordwolde).
- Voor investeringen in onderhoud is jaarlijks een bedrag van maximaal € 4,5 mln beschikbaar;
- Nieuwbouwwoningen die worden opgeleverd zullen energieneutraal zijn.
- Herstructureringen starten met collectieve overleggen met huidige huurders
- Eind 2017 is een visie ontwikkeld gericht op de vervangingsopgave van bouwstromen uit de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. Vast staat dat er spreiding moet zijn van het vervangingsmoment. Een deel van de totale vervangsopgave van ca. 1800 woningen wordt naar voren getrokken. Dit resulteert in de opgave om gemiddeld 25 woningen per jaar te slopen en 21 her te bouwen vanaf 2024;
- Woningen die niet voor 2050 zijn gesloopt of verkocht, moeten zodanig worden aangepast dat zo goed als mogelijk per 2050 een CO2-neutrale woningvoorraad wordt bereikt.
- Eind 2025 resteren er geen E- F- en G-labels meer, behoudens situaties waarin de huurder geen medewerking wil verlenen aan het treffen van de voorzieningen.

3.2 De Bewonersraad

De Bewonersraad doet in 2021 onder zijn digitaal panel, onderzoek naar de ervaring van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. De uitkomst van dit onderzoek wordt in het derde kwartaal met partijen gedeeld.

3.3 Gemeente

- De gemeente beschikt uiterlijk eind 2021 over een gemeentelijke warmtevisie. Het proces om tot een transitievisie warmte te komen wordt doorlopen in OWO-verband. Hiertoe wordt in februari 2021 een startbijeenkomst warmtevisie in OWO-verband georganiseerd.
  In de warmtevisie staat:
  -welke potentiële alternatieve warmtebronnen er voor aardgas zijn;

-wanneer en hoe welke wijk (of een deel daarvan) aardgasvrij wordt;
-welke warmtebronnen worden gebruikt voor de wijken die al vóór 2030 ingepland zijn.
Nb: het gaat vooral om CO2-reductie en niet alleen over aardgasvrij maken.

- De gemeente betrekt de woningcorporaties en de bewonersraad bij het opstellen van de gemeentelijke warmtevisie. Daarbij wordt gezocht naar mogelijkheden om aan te sluiten op ingrepen in de gebouwde omgeving. Woningcorporaties geven tijdig inzicht in plannen en de planning van projecten die van belang zijn voor de warmtevisie (volgorde tussen wijken). De gemeente stelt na gereedkomen van de warmtevisie samen met betrokkenen voor elke wijk een warmteplan op.
- Communicatie speelt een cruciale rol in de energietransitie en meer algemeen in duurzaamheid in en rond de woning. Samenwerking van de bij de prestatieafspraken betrokken partijen op dit onderwerp, in het bijzonder bij het opstellen van warmteplannen, is een voorwaarde voor een geslaagde communicatie rond de energietransitie. Dit behoeft voor 2021 extra aandacht mede vanwege de noodzaak tot snelle aandacht voor de warmte-plannen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- De gemeente start in 2021 samen met de corporaties en de bewonersraad een pilot ten aanzien van een theoretisch warmteplan voor een nader te bepalen wijk. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. De gemeente zal dit inbrengen in de OWO-samenwerking. Samen met de woningcorporaties zal de gemeente in het eerste kwartaal 2021 een keuze maken voor een wijk.
- De gemeente neemt het initiatief om tot een communicatiestrategie te komen waardoor wijken en inwoners tijdig worden geïnformeerd over en betrokken bij ontwikkelingen in het kader van de energietransitie. Inwoners moeten toegang hebben tot kennis en informatie, zodat ze ook goed geïnformeerd zijn over de beschikbare mogelijkheden van faciliteren en subsidiëren van duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente is gestart met de eerste verkenning voor een communicatiestrategie. Daar zover zal in Q4 2020 en/of Q1 2021 contact gezocht worden met corporaties.
- De gemeente zal de opbrengsten uit de zonneparken Wolvega en Noordwolde op gemeentegrond ten gunste laten komen aan het versnellen van de energietransitie in de dorpen in Weststellingwerf.
- De gemeente beraadt zich op de ruimte die ze wil en kan geven aan nieuwe zonneparken en windmolens. Het streven is om hiertoe in 2021 nieuw beleid vast te stellen.
- De gemeente heeft de klimaatstresstest (wateroverlast/hitte/droogte) uitgevoerd. Op basis daarvan wordt nu gekeken naar de gesignaleerde "probleemlocaties" en de wens/noodzaak om de problemen te adresseren. Waar relevant worden de corporaties betrokken.
- Ook in 2021 zal de gemeente het Duurzaam Bouwloket inzetten. Het ligt in de lijn der verwachting, dat de diensten van het Duurzaam Bouwloket in 2021 uitgebreid worden. Ook huurders kunnen dan bij het loket terecht om het energieverbruik te verlagen.
- Samen met het Duurzaam Bouwloket is in 2020 gestart met het opleiden van energiecoaches. Nu nog gericht op particuliere woningeigenaren. Streven is om vanaf april alle inwoners die ondersteuning aan te bieden. De gemeente wil de mogelijkheden daartoe in januari 2021 bespreken met de woningcorporaties.
- Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Partijen treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren.
- Gemeente voorkomt verkrotting in de particuliere voorraad door o.a. het aanschrijven van eigenaren.

4. Nieuwbouw

De woonvisie toont aan dat geen behoefte bestaat aan grootschalige nieuwbouwplannen voor de sociale huursector. Kleinschalige nieuwbouw in deze sector is een rechtstreeks gevolg van herstructureringsprojecten (sloop en vervangende nieuwbouw), inspelen op lokale verschillen in vraagdruk (die is hoger bij een compleet voorzieningenniveau) of een specifiek huisvestingsvraagstuk. Het maken van afspraken over grootschalige uitbreiding nieuwbouwprojecten betreffende sociale woningbouw maakt dan ook geen onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Noot: er wordt in het najaar gestart met een nieuwe woonvisie, mogelijk zal dat leiden tot een ander inzicht op het onderdeel nieuwbouw.

4.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2021:

- Hoewel niet direct voortvloeiend uit de woonvisie wil de woningstichting in 2021 sociale huurwoningen ter plaatse van het voormalige Bornego College oprichten. Ingestoken wordt op 10 woningen. Realisatie is vooral afhankelijk van de doorloop van bestemmingsplan- en vergunningenprocedures.

Richtinggevend voor 2022 t/m 2025:

- Woningstichting Weststellingwerf is van mening dat er op basis van demografische verkenningen aanleiding is om te komen tot aanvulling van de sociale woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf. Zij zal daar bij de totstandkoming van de nieuwe woonvisie (van invloed op prestatieafspraken vanaf en met inbegrip van 2023) nadrukkelijk aandacht voor vragen. Ingezet wordt op toevoeging van 65 – 70 woningen aan de eigen voorraad op locaties waar nu nog geen woningen staan.

4.2 Gemeente

- Het toevoegen van nieuwe woningen zal met name plaatsvinden in de grotere kern Wolvega, vanwege de verwachte bevolkingsontwikkeling.
- In de andere kernen ligt de focus met name op herstructureringslocaties. Toevoeging van veel woningen vergroot de kans op toekomstige leegstand. Er is enkele ruimte voor bouwen binnen de kwaliteitscontouren als gevolg van herbestemming en herstructurering t.b.v. de woonkwaliteit. De gemeente stuurt aan op ontwikkelingen die gedragen worden door het dorp. Indien er sprake is van waardevermeerdering bij nieuwbouw zal worden gekeken naar het maatschappelijk meerwaarde, bijvoorbeeld door het oprichten van een dorpenfonds.
- Indien op een nieuwe locatie sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd, dan stelt de gemeente bouwrijpe grond beschikbaar tegen een prijs van € 15.000,- excl. BTW per kavel (kavelafmeting tenminste 'breedte woning x 25 m' voor een tussenwoning en '[breedte woning + 3 m] x 25 m' voor een eindwoning. Partijen gaan in 2021 met elkaar in gesprek over een eventuele indexering van deze grondprijs, zodat verhandeling van gronden in 2022 plaatsvindt op basis van een geactualiseerde grondprijs.
- Als de gemeente nieuwbouwplannen heeft die invloed kunnen hebben op de sociale woningvoorraad, zoals de bouw van goedkope koop, dan meldt de gemeente dit tijdig bij de corporatie.

5. Wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen

De demografische ontwikkelingen, gewijzigde regelgeving in de zorg en de trend van langer zelfstandig thuis wonen maakt dat er een andere kwalitatieve vraag ontstaat. Woningen zullen meer levensloopbestendig moeten worden gemaakt. De corporaties hebben gezamenlijk ca 850 woningen in bezit die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. Uit de meest recente Woonzorgatlas (versie 3.0) blijkt dat er kwantitatief afdoende levensloopbestendige huurwoningen zijn. Het aanpassen van de bestaande voorraad en dan vooral in de particuliere voorraad is voldoende om aan de vraag te voldoen.
Note: in de nieuwe woonvisie zal onderzocht worden of het kwantitatieve en met name het kwalitatieve aanbod nog passend is, mogelijk leidt dat tot andere inzichten.

5.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2021:

- Aantal voor senioren geschikte woningen is van 2016 – 2020 gegroeid van 24,7 naar 25,9 % Via verkoop, sloop en nieuwbouw blijft deze voorraad in absolute zin en verhoudingsgewijs groeien.
  Nb: aandachtspunt is dat door de vergrijzing de behoefte aan gelijkvloerse woningen toe moet nemen, maar dat niet wordt teruggezien in de (lange termijn) vraag naar dergelijke woningen. Een nadere verkenning van behoeftes op korte en lange termijn is gewenst, partijen gaan hiertoe in overleg.
- De bestaande woonruimte c.q. zorgkamers die beschikbaar is voor de huisvesting van ouderen met een zorgindicatie blijft gehandhaafd.
- De exploitatie van woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking zullen worden voortgezet.
- Corporaties krijgen in toenemende mate te maken met de huisvesting van personen die vanwege de decentralisatie vanuit Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen uitstromen richting sociale huurwoningen in de gemeente. De woningstichting is van mening dat de discussie gevoerd moet worden over het totale aantal dat vanuit verschillende instanties jaarlijks kan worden gehuisvest in de sociale sector. Haar opvatting is dat die uitstroom in de gemeente ten opzichte van de totale provinciale uitstroom zou moeten passen bij de verhouding 'inwonertal gemeente Weststellingwerf-inwonertal provincie Friesland'. Partijen gaan hiertoe in overleg.
- De gemeente is primair verantwoordelijk ten aanzien van het doen huisvesten en integreren van statushouders. De corporaties dragen bij in het huisvesten van deze doelgroep.
- Partijen onderschrijven de noodzaak om de betrokken aspecten, zoals beschikbaarheid van woningen, draagkracht van wijken, gezinshereniging, verdeling van verantwoordelijkheden, begeleiding, zoekduur van regulier woningzoekenden, et cetera, integraal te benaderen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan waarmee partijen op structurele wijze huisvesting en integratie van statushouders willen vormgeven.
- De gemeente informeert de partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op het huisvesten van statushouders. Mochten partijen samen vaststellen dat de huisvestingsvraag van statushouders dermate stijgt dat daarmee de beschikbaarheid voor andere doelgroepen onder druk komt te staan, dan treden partijen in overleg.

Richtinggevend 2022 – 2025:

- Uitgangspunt is dat de afspraken voor 2021 zoveel mogelijk worden doorgetrokken.

5.2 De Bewonersraad

- Door o.a. de decentralisatie staat het draagvlak en de draagkracht van wijken en complexen om bewoners met een zorgvraag te kunnen opnemen, onder druk. De Bewonersraad is op zoek naar een invulling van het begrip draagkracht en draaglast en zal hiertoe in 2021 een minisymposium organiseren.

5.3 Gemeente

- De gemeente heeft de taak om als regievoerder samen met zorgpartijen, corporaties, en belangen- en huurdersorganisaties een ieders inzet bij wonen en zorg op elkaar af te stemmen.
- De gemeente faciliteert bewonersinitiatieven gericht op de bestaande woningvoorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid. Denk aan uitbouwmogelijkheden van bestaande woningen voor het toevoegen van slaapkamer en badkamer op de begane grond, het plaatsen van (mantel)zorgunits, splitsing van (voormalige) boerderijen.
- Ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Gemeente ondersteunt initiatieven die het mogelijk maken om ouderen langer thuis te laten wonen.
- Als ouderen in hun huidige woning willen blijven wonen, vraagt dit om aanpassingen in de woning om deze meer levensloopbestendig (toegankelijkheid, comfort, veiligheid) te maken. Veel eengezinswoningen zijn met soms kleine ingrepen goed aan te passen of gelijkvloers te bewonen. De gemeente zet ook in 2021 in op bewustwording. Zo wordt een wooncoach ingezet, die een integraal advies kan geven en daarbij ook duurzaamheid en veiligheid betrekt.
- De gemeente wil in gesprek over de minimale eisen bij nieuwbouw en renovatie kijkende naar bijvoorbeeld levensloopbestendigheid, energiezuinigheid en veiligheid. Partijen treden hiertoe in overleg, de gemeente neemt het initiatief.
- Partijen gaan in 2021 in gesprek over de wijze waarop de behoefte aan levensloopbestendige woningen/ woningen voor ouderen met een mobiliteitsbeperking in kaart kan worden gebracht.
- Partijen gaan in 2021 het gesprek aan over de inzet van WMO middelen bij sociale huurwoningen en de logische/ duurzame inzet van WMO middelen bij woningaanpassingen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- De Friese gemeenten doen gezamenlijk mee aan het landelijke actieprogramma Weer Thuis! Dit actieprogramma heeft als doelstelling dat er op bestuurlijk niveau regionale afspraken komen tussen gemeenten, zorginstellingen en corporaties om de beweging in uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen op gang te brengen en bestuurlijk te borgen. Op deze manier wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de transformatie en verwachte decentralisatie op het gebied van maatschappelijke opvang en beschermd wonen..
- Partijen hebben aandacht voor de druk op de woningmarkt als gevolg van de uitstroom vanuit beschermd wonen en gaan in gesprek over het volgende (De gemeente neemt hiertoe het initiatief):
  - de "verdeling" over de gemeente van de uitstroom van beschermd wonen
  - zijn er gemiddeld gezien afdoende woningen beschikbaar
  - of cq welke, extra begeleiding is nodig in de eerste maanden van bewoning van een huurwoning door een cliënt vanuit beschermd wonen.
- Er is een actueel convenant inzake de huisvesting en integratie van statushouders, dit convenant werkt goed. Omdat de toestroom van statushouders ieder jaar anders is (andere landen, andere hoeveelheden) en daarmee ook de wijze van omgang, wordt voorgesteld hiervan een dynamisch document te maken.
  Partijen treden hiertoe in overleg, de gemeente neemt het initiatief.

6. Leefbaarheid

Partijen zien een toename van kwetsbare huurders. Dit vraag om ontschotting en een nog betere afstemming tussen wonen, welzijn en zorg. Een intensievere en meer gerichte leefbaarheidsaanpak is noodzakelijk omdat ze in toenemende mate personen met verward gedrag en bijzonder leefgedrag huisvesten. De samenwerking op het gebied van leefbaarheid met de huurders(organisatie), gemeenten en zorg- en welzijnspartijen wordt steeds belangrijker.

De maatschappij is veranderd. Mogelijk tijdelijk maar in 2021 houden we rekening met extra aandacht voor leefbaarheid in verband met corona (verlies van werk, aan huis gekluisterd, thuiswerken, anders samenleven). Ook de leefbaarheidsaanpak (m.n. leefbaarheidsprojecten waarbij ontmoeting centraal staat) zal moeten worden herijkt en vernieuwd.

6.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2021:

- Samen met partijen zoals collega corporaties, gemeente, huurders en welzijns- en zorgpartijen wordt gewerkt aan een leefbare omgeving.
- Er wordt samengewerkt in meerdere multidisciplinaire samenwerkingsverbanden zoals "Sociaalteam", "Werken aan wijken", "Schoonteam" en "Pluz-dienst". In geval van burenruzies wordt een bemiddelaar via het gemeentelijke project voor buurtbemiddeling ingezet (uitvoering/coördinatie bemiddelactiviteiten door stichting Scala).
- Er wordt onderzocht in hoeverre de wijkteams van de gemeente kunnen bijdragen in het voorkomen of beperken van misstanden (preventieve interventie), partijen gaan hiertoe in overleg.
- Lokale initiatieven waarvan het resultaat ten voordele strekt aan de huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden worden ondersteund.
- Voor leefbaarheid in de vorm van participaties in pluriforme samenwerkingsverbanden en in ondersteuning van lokale initiatieven is in totaal € 40.000,- beschikbaar.
- De woningstichting zet huurders met betalingsachterstanden op het spoor van instanties die hulp kunnen bieden bij het op orde krijgen van de financiële huishouding. In dat kader wordt vooral ook Humanitas aanbevolen.

Richtinggevend voor 2022– 2025:

- De afspraken uit 2021 zullen zoveel mogelijk worden bestendigd in 2022-2025;
- Bij een structurele onderuitputting van het budget voor ondersteuning van lokale initiatieven kan dit budget neerwaarts worden bijgesteld.

6.2 De Bewonersraad

- We stimuleren regioraadsleden om actief deel te nemen aan wijk- dorp- en buurtschouwen.
- De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van huurders om in zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud. Hiertoe is de personele bezetting uitgebreid met een adviseur bewonerscommissies.

6.3 Gemeente

- Gemeente wil leefbaarheidsinitiatieven faciliteren, of ontmoetingsmogelijkheden die bijdragen aan behoud en versterking van de gemeenschapszin en sociale cohesie in een kern. De verenigingen voor plaatselijk belang, de VKDW, maar zeker ook de inwoners zelf kunnen hierbij een belangrijke functie vervullen.
- De gemeente zorgt voor het up to date houden van afspraken en overeenkomsten in het kader van het sociaal convenant en is hiertoe regievoerder.
- De gemeente wil in 2021 meer inzetten op preventieve samenwerking . De gemeente neemt het initiatief hiertoe en gaat hierover met onder andere de corporaties in gesprek. Met meer aandacht voor deze preventieve samenwerking zetten we gezamenlijk in op het versterken van de sociale en fysieke leefbaarheid in buurten en straten.
- Ook in 2021 loopt de pilot buurtbemiddeling. De coördinatie ligt in handen van Scala Welzijn. Buurtbemiddeling voorziet in invulling van situaties waar de escalatie tussen buren nog niet zwaar genoeg is voor professionele bemiddeling en de buren niet meer met elkaar in gesprek kunnen gaan om zelf het conflict op te lossen.
- Mocht buurtbemiddeling niet leiden tot het gewenste resultaat, dan kan worden ingezet op mediation. Bij geschillen tussen burgers staat (uiteindelijk) ook de gang naar de rechter open.
- In Noordwolde zetten we met het project "bestemming Noordwolde" extra in op onder andere , arbeids- en maatschappelijke participatie, en het versterken van de sociale cohesie. Binnen het project willen we vanaf 2021 ook inzetten op wijkschouwen en het versterken van de preventieve samenwerking. Zo zetten we gezamenlijk in op het versterken van de sociale en fysieke leefbaarheid.
- Dit willen we niet alleen voor Noordwolde doen, maar bijvoorbeeld ook in Wolvega (passend binnen het project Bestemming Wolvega).
- Partijen zetten in op een (focus op) een meer integrale aanpak bij problemen. Twee maal per jaar is er een integraal overleg tussen de corporaties, De Bewonersraad en de diverse beleidsvelden op het gebied van het sociaal domein. De gemeente organiseert dit.

7. Monitoring

Er is behoefte aan regelmatige rapportages van de corporaties met vergelijkbare gegevens op basis waarvan gemeente, corporaties en huurdersorganisatie de ontwikkelingen kunnen volgen en in gesprek kunnen gaan. Partijen zullen samen een monitor inrichten waarbij in een standaardrapportage de volgende onderdelen zijn opgenomen:

Jaarlijkse voortgang uitvoering prestatieafspraken
In maart/april van het betreffende jaar stellen Woningstichting Weststellingwerf en WoonFriesland een jaarlijkse voortgangsrapportage op:

- (voor zover van toepassing) sloop en vervangende nieuwbouw;
- verbetering kwaliteit en forecast planning kwaliteitsverbetering;
- verbetering energieprestatie forecast planning verbetering energieprestatie;
- verkoop individuele woningen;
- leefbaarheid.

Jaarlijkse monitoring indicatoren:
Woningstichting Weststellingwerf/WoonFriesland stelt een rapportage op waarin o.m. de volgende indicatoren zijn opgenomen.

- Huurprijsopbouw;
- Zoekduur (per huurklasse en woningtype);
- Mutatiegraad;
- Aantal (senioren) geschikte woningen;
- Aantal gehuisveste statushouders;
- Inkomens van huurders bij instroom;
- Energielabels.

De gegevens worden aangeleverd om de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen goed te kunnen volgen. De standaardrapportage dient als basis voor de jaarlijkse evaluatie.

Partijen doen jaarlijks verslag over de voortgang van hun prestaties en de gemaakte afspraken. Aanvullende onderzoeksvragen en of gegevensverstrekking geschiedt alleen nadat er gezamenlijke en specifieke afspraken zijn gemaakt.

8. Jaarplanning en overlegcyclus

8.1 Jaarplanning

Voor 1 april:
Evaluatie van het proces biedingen en prestatieafspraken.
Alvorens het nieuwe proces van biedingen en prestatieafspraken op te starten, evalueren partijen (ambtelijk) in maart de jaarcyclus in het voorafgaande jaar.
We evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van de biedingen in het voorgaande jaar.

Uiterlijk 1 juli:
Uitbrengen van het bod door corporaties aan gemeente. Het bod is voorafgaand besproken met De Bewonersraad en bij corporaties bevoegd afgedekt; ondertekening bod door bestuurders van de corporaties.

Voor 1 oktober:
Gemeente heeft biedingen vertaald in concept-prestatieafspraken. Daarna nog ambtelijke uitwerking.

Voor 1 november:
Prestatieafspraken gereed voor ondertekening. Partijen treden bestuurlijk in overleg met elkaar indien zich op de route naar het overeenkomen van de afspraken obstructies voordoen die realisatie van ondertekening vanaf 15 november in de weg staan; e.e.a. direct zodra één der partijen een dergelijke obstructie vermoedt of vaststelt.

8.2 Bestuurlijk overleg

Er vindt indien gewenst, 2 maal per jaar gezamenlijk bestuurlijk overleg plaats tussen partijen.

Afhankelijk van het moment kunnen de onderwerpen van overleg zijn:
- evaluatie proces van totstandkoming lopende prestatieafspraken (1e kw);
- bod per 1 juli en proces daarna (2e kw.; eerste week juli);
- bespreken vertaling bod naar concept-prestatie-afspraken (opstelling gemeente) (3e kw.);
- (eventueel, indien nog niet gebeurd) ondertekening nieuwe prestatieafspraken (4e kw.);
- vordering realisatie lopende prestatieafspraken;
- omstandigheden bij partijen die realisatie prestatieafspraken vanaf dat moment beïnvloeden;
- bovenlokale ontwikkelingen die van invloed zijn op relaties tussen partijen en toekomstige prestatieafspraken.

Partijen kunnen er in onderling overleg voor kiezen af te wijken van het aantal bestuurlijke overlegmomenten.

9. Ondertekening

Overeengekomen en ondertekend op 07-12-2020 te Wolvega,

Namens de gemeente Weststellingwerf
mevrouw H. Zonderland, wethouder

Namens Woningstichting Weststellingwerf
de heer S. Lageveen, directeurbestuurder

Namens de huurdervereniging De Bewonersraad
de heer H.G.T. Brouwer, algemeen-directeur

gemeente Weststellingwerf

woningstichting weststellingwerf

De Bewonersraad