Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2025

1. Inleiding en actualiteit

Graag bieden wij u de bijdrage en de inzet van De Bewonersraad aan, ten behoeve van de prestatieafspraken voor het jaar 2025. Wij bouwen met name verder op de in de voorafgaande jaren geformuleerde inzet en de continuering daarvan.

Sinds de start van prestatieafspraken hebben we als organisatie een behoorlijke groei doorgemaakt, niet alleen in omvang maar ook in professionaliteit. En het effect daarvan is inmiddels zichtbaar. We worden Friesland breed erkend door samenwerkingspartners en er is een grote bereidheid om gezamenlijk projecten op te pakken die relevant zijn voor de prestatieafspraken. Zo hebben we de extra huurprijsklassen geagendeerd en gerealiseerd, hebben partijen de totstandkoming van een provinciaal vraagdrukrapport en woonlastenonderzoek omarmd en zien we een grote bereidheid om mee te denken over een uniforme meetmethodiek van draagkracht en draaglast in Friesland. Zo komt meer en meer de uitwerking van het tripartiet overleg tussen gemeenten, corporaties en De Bewonersraad tot wasdom.

Het Strategisch beleidsplan 2024-2028 is gereed en wordt gedeeld met stakeholders. Dit meerjarenplan geeft richting aan waar wij ons de komende jaren als vereniging voor inzetten. Vragen als: waar liggen de prioriteiten van De Bewonersraad voor onze achterban en waar is extra inzet op nodig om het beste voor onze leden te bereiken worden in dit plan beantwoord. Hiervoor zullen mensen en middelen beschikbaar gesteld worden.

Er zijn veel ontwikkelingen rondom nieuwe wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid die van invloed zijn op het maken van prestatieafspraken. Veel komt voort uit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Kerninstrument van deze wet is het volkshuisvestingsprogramma, dat in de plaats gaat komen van de huidige woonvisie. De gemeente stelt een omgevingsvisie op. Na vaststelling in de gemeenteraad werkt de gemeente deze visie uit in het volkshuisvestingsprogramma. Het college van B&W stelt dit vast. Deze verplichting geldt vanaf 2026, maar zal vast al invloed hebben op de beschikbare inzet van de gemeente in 2025.

Op dit moment wordt in de provincie Friesland gewerkt aan een provinciale urgentieverordening. Gemeenten moeten met hun volkshuisvestingsprogramma inspelen op de woonbehoefte van de aandachtsgroepen uit deze urgentieverordening. Regionale afstemming is een vereiste, inmiddels is de uitgangspunten notitie vastgesteld en dient als kader waarbinnen verder beleid/regelgeving wordt vormgegeven.

De woonzorgvisie is deel van het volkshuisvestingsprogramma, waarbij verbinding gemaakt wordt tussen wonen, zorg en ondersteuning. Op dit moment wordt in Friesland gewerkt aan regionale woonzorgvisies. Daarbij is zeker oog voor de relatie van de nieuw te ontwikkelen visies met het volkshuisvestingsprogramma.

Leefbaarheid wordt niet vergeten in de nieuwe wet. Er moet in het volkshuisvestingsprogramma ook ingegaan worden op fysieke en sociale leefbaarheid in de kwetsbaarste gebieden. Dan is het wel fijn als we in Friesland met dezelfde bril naar het onderwerp leefbaarheid kijken. De Bewonersraad springt hier op in.

De valkuil is dat we ons met zijn allen enthousiast storten op beleidsmatige zaken die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving. Het is voor onze achterban van belang dat we niet vergeten om daarnaast ook de handen uit de mouwen te steken. Dit kunnen we doen door gezamenlijk in de jaarschijf voor de prestatieafspraken 2025 heldere opdrachten te formuleren voor de werkgroepen. We hebben daarbij oog voor de kwetsbaarheid van de personele bezetting bij partijen. In overleg bepalen we gezamenlijk prioriteiten. Dit alles onder het motto “alleen ga je sneller, samen kom je verder”.

Bij De Bewonersraad staat het onderwerp betaalbaarheid zoals u van ons gewend bent met stip bovenaan. Met ingang van 2021 is in onze jaarlijkse begroting een budget opgenomen voor het bieden van extra diensten, die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek. Zo hebben we de afgelopen jaren de VoorzieningenWijzer aangeboden aan onze leden. Doel was dat De Bewonersraad als vliegwiel zou dienen bij de introductie van de VoorzieningenWijzer in Friesland. We wilden dat gemeenten zelf de VoorzieningenWijzer onderdeel laten uitmaken van het armoedebeleid. In vrijwel alle gemeenten in Friesland wordt dit instrument of een variant daarvan inmiddels aangeboden. Het doel is behaald, daarom stopt De Bewonersraad in 2025 met het aanbieden van de VoorzieningenWijzer. Van belang blijft dat we huurders gezamenlijk blijven attenderen op het gebruik van dit instrument.



Sinds 2023 zijn wij werkzaam op de eilanden Terschelling en Schiermonnikoog, in 2024 volgen Vlieland en Ameland. Onze belangrijkste taak is het geven van advies en het behartigen van de belangen van huurders, zowel richting verhuurders als gemeentelijke instanties. Daarnaast zal De Bewonersraad actief zichtbaar zijn en zich bezighouden met ledenwerving om alle huurders een platform te geven waar zij hun stem kunnen laten horen en invloed kunnen uitoefenen. Wij kijken met alle partijen naar een constructieve samenwerking, waarin het eilander belang een bijzondere plaats heeft binnen de vereniging.

Voor het jaar 2025 hebben we diverse opgaven geformuleerd. Het betreft vertrouwde en nieuw te ontwikkelen onderdelen. Ook ziet u bij diverse onderwerpen dat een meerjarige ontwikkeling al zichtbaar is. Inspanningen vanuit voorgaande jaren worden verder uitgebouwd. Hieronder delen wij onze inzet met u.

Onze inzet voor 2025

1. Thema: betaalbaarheid

Veel van onze inzet op het thema betaalbaarheid is gerealiseerd. Denk aan de realisatie en het gebruik van instrumentenkoffers, bijna een provinciale dekking van de VoorzieningenWijzer en de uitvoering van een provinciaal woonlastenonderzoek. Hier komen diverse acties uit voort. Met de realisatie van deze projecten moeten we niet op de handen gaan zitten. Een spoedige monitoring van het woonlastenonderzoek is wenselijk, zeker omdat het onderzoeksjaar 2021 een vertekend beeld kan geven omdat veel respondenten in dat jaar gebruik maakten van de energietoeslag.

Bewustwording effect gedrag op energieverbruik
In de Energietransitie is het lastig om de effecten van de component gedrag op eenvoudige wijze zichtbaar te maken. De Bewonersraad is een samenwerkingsverband aangegaan met De Duurzame Oplossing, een partij die de tool 'ik woon beter' ontwikkelt. Dit is een app waarin de besparing als gevolg van een duurzame gedragsverandering direct zichtbaar wordt, met heldere informatie over energiebesparing, kosten en milieu-impact. We zien dit als een waardevolle aanvulling op de technische kant van de Energietransitie.
Maximaal 250 leden van De Bewonersraad gaan deze nieuwe app in 2024 vooraf testen. Stap voor stap worden diverse onderdelen geïntroduceerd. Het doel is dat de app in 2025 breed ingezet kan worden.

2. Thema: beschikbaarheid

Onderzoek beschikbaarheid
De Bewonersraad doet sinds 2016 periodiek 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 in de gaten te houden. Doel is om vanaf 2024 meer een woonbelevingsonderzoek te organiseren, om extra kleur te geven aan de feitelijke cijfers uit het vraagdrukrapport.

Vraagdruk
In 2021 werd door de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland, het ' Convenant monitoring vraagdruk sociale huurwoningen Fryslân' ondertekend. Monitoring van de vraagdruk in Fryslân vindt daardoor, middels onderzoek, periodiek en op uniforme wijze plaats, aan de hand van verschillende indicatoren, waaronder zoekduur. De resultaten van de afgelopen jaren laten zien dat in het algemeen de vraagdruk oploopt, met name in de grotere kernen.

We willen de uitkomsten van dit onderzoek o.a. betrekken bij gesprekken over de uitvoering van de Regionale Woondeals. Ook is het belangrijk om gezamenlijk te bepalen op basis van welke criteria (bijsturing van) beleid zal worden vastgesteld. Door De Bewonersraad wordt daarmee beoogd dat voor verschillende groepen woningzoekenden voldoende woningen, met voldoende variatie, in voldoende mate beschikbaar zijn, in verschillende huurprijsklassen.

De Bewonersraad deelt op basis van het prijspeil 2024 het begrip huurprijsklasse hierbij als volgt in:

goedkoop	:	tot en met			**€ 454,47**
betaalbaar laag I	:	van	**€ 454,48**	t/m	**€ 518,63**
betaalbaar laag II	:	van	**€ 518,64**	t/m	**€ 586,27**
betaalbaar laag III	:	van	**€ 586,28**	t/m	**€ 650,43**
betaalbaar hoog	:	van	**€ 647,19**	t/m	**€ 693,60**
bereikbaar	:	van	**€ 693,61**	t/m	**€ 806,06**
vrije sector	:	meer dan			**€ 806,06**

Door de oplopende vraagdruk wordt de kans om snel een woning te bemachtigen steeds kleiner. Het is dan ook belangrijk om tijdig in te schrijven als woningzoekende. De Bewonersraad zal in 2025 meerdere malen de leden informeren over het belang van inschrijven als woningzoekende.

Woningruil
Met de gespreksnotitie 'Wachten of Ruilen?' heeft De Bewonersraad het onderwerp woningruil binnen de sociale volkshuisvesting breder onder de aandacht gebracht. Tijdens een eerste verkenning met de corporaties is gebleken dat er samenhang kan worden aangebracht in de verschillende denk- en werkwijzen. Dit is een belangrijke succesfactor voor het ontwikkelen van uniformiteit in de werkwijze van corporaties en voor heldere informatieverstrekking richting huurders. We werken in 2025 verder aan de realisatie.

3. Thema: kwaliteit

Woonkwaliteit
De Bewonersraad zal in 2025 onder leden een onderzoek uitvoeren naar de duurzaamheidsbeleving van huurders waarvan de woning is verbeterd. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de verduurzaming al dan niet beantwoordt aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners. Zo ontvangen we bijvoorbeeld steeds meer klachten van huurders die hittestress ervaren in goed geïsoleerde woningen. De uitkomsten worden in het 4e kwartaal van 2025 aan partijen aangeboden.

Dreamhûs

De Bewonersraad gaat voor een Energietransitie waarbij de betaalbaarheid voor de leden voorop staat. De Bewonersraad is partner van het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft. Daar loopt, op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners, de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad'.
De technische kant van de Energietransitie heeft al volop aandacht in het Dreamhûs. In 2025 willen we het geluid van de bewoners laten horen, door meer gebruik te maken van de inzet van het digitaal panel van De Bewonersraad.

4. Thema: leefbaarheid

Voor De Bewonersraad is participatie en betrokkenheid van bewoners bij de leefbaarheid van hun eigen wijk, buurt, of dorp een belangrijk uitgangspunt. Bewoners worden geraadpleegd en/of betrokken bij het maken van beleid en/of interventies in hun buurt, zoals herstructurering, verduurzaming, nieuwbouw, de inrichting van de leefomgeving en het (met voorrang) plaatsten van aandachtsgroepen. De Bewonersraad zal zich hiervoor hardmaken.

Bewonerscommissies
De Bewonersraad ziet het belang van de activiteiten van bewonerscommissies voor huurders in wooncomplexen en stimuleert hun inzet voor een kwalitatief goede en leefbare woonomgeving. De bewonerscommissies kunnen daarbij een beroep doen op de specifieke ondersteuning van onze adviseur bewonerscommissies. Daarbij zien we dat door versterking van het team van De Bewonersraad deze ondersteuning een breder pakket aan diensten kan bieden. Het team is actief op zoek naar kansen om de bewonerscommissies in hun kracht te zetten en de relatie van de commissies met de verhuurder te optimaliseren, zodat de commissies daadwerkelijk impact hebben op een goede en leefbare woonomgeving.

Huurdersprojecten
De Bewonersraad wil zoveel mogelijk ruimte geven aan de inbreng en inzet van bewoners bij het vormgeven van hun eigen leefomgeving. Initiatieven van (groepen) huurders, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en verbeteren van de eigen woonomgeving, kunnen daarom op enthousiasme en ondersteuning rekenen van De Bewonersraad. In 2024 zijn diverse huurdersprojecten gerealiseerd en is veel geleerd door regelmatig de voortgang van projecten te evalueren. De projectmedewerker van De Bewonersraad zal ook in 2025 met veel enthousiasme bewoners ondersteunen bij het realiseren van mooie projecten. Deze ondersteuning kan bestaan uit het ter beschikking stellen van financiële middelen, maar ook uit personele inzet. Hierbij zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen.

Integrale aanpak wonen, zorg en welzijn
Het beleid van de overheid is om mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk in de eigen woning te laten verblijven en daar de nodige zorg en ondersteuning te bieden. Daarnaast worden woningen toegewezen aan mensen uit andere aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen die uitstromen uit de GGZ of maatschappelijke opvang. Een belangrijk deel van deze mensen heeft een laag inkomen en is daarbij aangewezen op sociale huurwoningen. Door bundeling van goedkope huurwoningen in bepaalde wijken, buurten en dorpen, wordt in de praktijk op deze wijken en dorpen een groter beroep gedaan om deze bewoners op te nemen. Dit heeft effect op de leefbaarheid van een wijk, buurt of dorp en hoe mensen met elkaar samenleven. De Bewonersraad bepleit een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn, om hierop in te spelen.
De Bewonersraad wil betrokken zijn bij het opstellen van gemeentelijke woonzorgvisies en urgentieverordeningen en daarna ook de uitvoering daarvan monitoren. De gezamenlijke inzet van partijen wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Draagkracht en draaglast van wijken, buurten en dorpen

Op 13 mei 2024 organiseerde De Bewonersraad, in samenwerking met Planbureau Fryslân, een netwerkbijeenkomst voor zijn belanghouders, over het plan om onderzoek te doen naar draagkracht en draaglast in dorpen, wijken en buurten in Fryslân. Planbureau Fryslân heeft een verkenning uitgevoerd naar het kennislandschap van meetinstrumenten voor leefbaarheid en daarbinnen draagkracht en draaglast, van dorpen, wijken en buurten. Tevens is men bezig gegaan met het ontwikkelen van een meetinstrument en gezamenlijke taal, met uniforme thema's en indicatoren, voor onderzoek naar draagkracht en draaglast in Fryslân. Er is in dit verband aandacht voor het inventariseren en verzamelen van data, maar ook voor onderzoek naar de beleving van bewoners. Tijdens de netwerkbijeenkomst is het plan gepresenteerd en met instemming ontvangen. De Bewonersraad en Planbureau Fryslan hebben de belanghouders gevraagd om samen de schouders te zetten onder dit initiatief, door deel te nemen aan een bestuursvorm, het beschikbaar stellen van personele inzet en delen van beschikbare data. Verschillende woningcorporaties, gemeenten en zorgaanbieders hebben inmiddels toegezegd te zullen participeren. In 2024 wordt volgens plan een onderzoeksmethodiek en een datamodel ontwikkeld. In 2025 zullen de methodiek en het model worden uitgeprobeerd en bijgesteld in een drietal lokale pilots. Vanaf 2026 zal dit uniforme instrument stapsgewijs worden ingezet in heel Fryslân. De Bewonersraad is initiatiefnemer en trekker van dit onderzoeksproject.





De Bewonersraad, Fonteinland 11, 8913 CZ Leeuwarden Tel. 058 - 216 5457 E-mail: info@debewonersraad.nl Website: www.debewonersraad.nl

Oprichting Huurteam Fryslân
Eind 2023 heeft De Bewonersraad het initiatief genomen om een meldpunt in te richten voor huurders die een woning huren in de particuliere sector. Via de Vereniging Friese Gemeenten (VFG) hebben wij een voorstel ingediend om in samenwerking met gemeenten mede uitvoering te geven aan de Wet goed verhuurderschap.
Met de wet Betaalbare huur wordt o.a. het woningwaarderingsstelsel (WWS) uit de sociale huursector gewijzigd en verplicht gesteld voor de particuliere huursector (voor nieuwe huurcontracten) tot en met 186 WWS-punten. Dit is de regulering middenhuur. Huurders in het middensegment krijgen hiermee toegang tot de Huurcommissie voor geschillen over onder meer de huurprijs, servicekosten of het onderhoud aan de woning.
Het doel van Huurteam Fryslân is om zowel aan huurders als verhuurders ondersteuning te bieden bij huur gerelateerde zaken, het bieden van een laagdrempelig portaal voor hulp en advies. Daarnaast fungeert het huurteam als een 'trechter', zodat gemeenten worden ontzorgd in de uitvoering van hun wettelijke taak.
In 2025 bouwen we verder aan een bestendig regionaal samenwerkingsverband met gemeenten en de optimalisatie van dienstverlening aan huurders en verhuurders in de particuliere sector.

5. Tot slot

Graag zetten wij het bovenstaande als bijdrage en inzet van De Bewonersraad voor de prestatieafspraken van 2025 in.

Met vriendelijke groet,

H.G.T. Brouwer
Algemeen directeur De Bewonersraad