Prestatieafspraken 2021

Woningstichting WoonFriesland
De Bewonersraad
Gemeente Weststellingwerf

gemeente Weststellingwerf

WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

De Bewonersraad

Inhoud

1. Inleiding 5

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

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

4. Nieuwbouw 13
   4.1 Gemeente 13

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

6. Leefbaarheid 16
   6.1 WoonFriesland 16
   6.2 De Bewonersraad 16
   6.3 Gemeente 16

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, het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, PSB Wonen 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 WoonFriesland om tot prestatieafspraken te komen is specifiek ingegaan op de genoemde speerpunten. Daaraan is toegevoegd het overkoepelende vraagstuk van leefbaarheid.

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.

Zoals hierboven vermeld nam ook PSB Wonen 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. PSB Wonen is echter geen zogenaamde "toegelaten instelling" en daardoor is zij niet verplicht tot het maken van prestatieafspraken en het uitbrengen van een bod. Met PSB Wonen worden derhalve geen prestatieafspraken gemaakt.

Het bod voor 2021 is gebaseerd op de begroting van 2021-2025. De bieding voor 2021 is een 'hard' bod. Het vooruitzicht voor de jaren 2022-2025 is een voorlopige prognose van onze bestedingen. Zie ook de disclaimer op pagina 9 van het bod van WoonFriesland.

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 WoonFriesland 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 WoonFriesland

Betaalbaarheid

- Betaalbaarheid was en blijft voor WoonFriesland de hoogste prioriteit en richt zich op betaalbare huur en (beïnvloedbare) energiekosten. Het huurprijsbeleid is aangepast. De streefhuren zijn verlaagd naar gemiddeld 68%. Mede daardoor is de gemiddelde huurverhoging (/toename huursom) in 2020 onder het inflatiepercentage van 2,6% gebleven. Het verduurzamen van de woningvoorraad verhoogt het comfort en het financiële voordeel van aangebrachte zonnepanelen gaat rechtstreeks naar de huurder. Het standaardiseren en uniformeren van zowel woningen als werkprocessen beperken de keuzevrijheid maar dragen bij aan lage woonlasten.
- WoonFriesland heeft een pro-actief incassobeleid. Daarmee worden huurachterstanden veelal voorkomen. Indien en waar deze ontstaan, wordt zo mogelijk een betalingsregeling getroffen.
- Op vrijwillige basis kan Humanitas een huurder bijstaan. Deze laagdrempelige hulp is kosteloos en helpt onder meer schuldenproblematiek reduceren. Het betreft een aanvulling op vormen van professionele bijstand. Huurders worden ook naar het gebiedsteam geleid bij problemen waaronder betalingsachterstanden.
- Per 1 januari 2021 vindt een wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) plaats. De wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium te ontvangen, bijvoorbeeld informatie over huurachterstanden van woningcorporaties. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden, nog voordat mensen zelf aan de bel trekken. WoonFriesland werkt reeds in 2020 samen met de gemeente en woningstichting Weststellingwerf aan de voorbereiding en implementatie van de WGS, waaronder bij het vaststellen van de beleidsdoelen en het maken van uitvoeringsafspraken.
- WoonFriesland streeft naar een evenwichtige woningvoorraad met betaalbare huren. Ruim 90% van de woningvoorraad in Weststellingwerf heeft een betaalbare huur. Dat wil zeggen een huidige huurprijs onder de aftoppingsgrenzen, waardoor deze (ook) bereikbaar zijn voor huishoudens die afhankelijk zijn van een huurtoeslag. Bijna 90% heeft zelfs een huur onder de eerste aftoppingsgrens. In de jaarlijkse voortgangsrapportage presenteert WoonFriesland onder meer de huurprijsspiegel.

Beschikbaarheid

- WoonFriesland handhaaft in beginsel haar woningportefeuille in Weststellingwerf. Waar sprake is van gemengd eigendom en WoonFriesland nog maar één of enkele woningen in een Vereniging van eigenaren in bezit heeft, zal dat uit optimalisatieoverwegingen worden afgebouwd. In voorkomende gevallen kan het ook betekenen dat zogenoemd aangebroken bezit wordt geheeld door juist een enkele woning aan te kopen. Bij eventuele aankoop en (voorbereiding op) -al dan niet vervangende- nieuwbouw zijn de relatieve vraagdruk en de verwachtingen daaromtrent leidend.
- Actief woningzoekenden vinden in beginsel binnen een jaar een woning. In urgentie crisissituaties levert WoonFriesland maatwerk binnen drie maanden. Dat is individueel maatwerk. In haar totale werkgebied zijn daar (max.) 35 woningen voor beschikbaar. WoonFriesland monitort dit en deelt die resultaten. Bij afwijkende ontwikkelingen analyseert WoonFriesland met de overige partijen de oorzaken.

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 WoonFriesland

- WoonFriesland besteedt in 2021 € 1.403.000,- aan onderhoud (€ 1.003.000,-) en verbetering van de woningkwaliteit en energieprestatie (€ 400.000,-). Voorafgaand aan de verbetering wordt een plan per complex gemaakt. Dat bepaalt of en in welke mate de woningen worden verbeterd en dus de uitvoering en prioritering. Indien en zodra de concrete projecten bekend zijn, informeert WoonFriesland de gemeente en de Bewonersraad daarover.
- Ook bij de verduurzaming van de woningvoorraad van WoonFriesland staat betaalbaarheid voorop. WoonFriesland heeft de energieprestatie van het totale woningbezit in 2019 gemiddeld boven energielabel B gebracht. Deze stapsgewijze verbetering zet WoonFriesland voort.
- De grootste uitdaging voor WoonFriesland is de volgende fase in het verduurzamen. Dat is een complexe opgave en vraagt om innovatie. Die moet leiden tot zowel betaalbare als eenvoudige en opschaalbare oplossingen. WoonFriesland doet dit met onder meer de Bewonersraad op een testlocatie in Delft. Ondernemers, marktpartijen en studenten worden op het regelluwe terrein van The Green Village uitgedaagd om het DreamHûs te ontwikkelen. Drie replica's van bewoonde rijtjeswoningen met verschillende energielabels bieden daar de juiste prikkels voor. In 2021 zullen de eerste innovaties worden toegepast in de reguliere huurvoorraad.
- WoonFriesland streeft naar een CO2-neutrale portefeuille in 2050. WoonFriesland en de huurdersorganisatie werken mee aan de plannen van de gemeente t.b.v. de energietransitie. De gemeente betrekt hen bij het werkproces. Partijen stemmen gezamenlijk de strategie en het ontwikkelen van plannen voor de toekomstige energietransitie af. Voor WoonFriesland staat betaalbaarheid -ook in de energietransitie- centraal.

- De RREW is een landelijke subsidie die gemeenten kunnen aanvragen om zowel huurders als eigenaar-bewoners te stimuleren energie te besparen. WoonFriesland en de gemeente proberen om met gebruikmaking van deze regeling aanvullende energiebesparingsmaatregelen voor huurders mogelijk te maken. WoonFriesland helpt de gemeente in 2020 -in overleg met de Bewonersraad- bij een aanvraag daartoe. Samen geven wij daar -bij toekenning van de aanvraag- in 2021 uitvoering aan.
- Bij de ontwikkeling van duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, met name warmtenetten, hanteren WoonFriesland en de Bewonersraad in ieder geval de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:
  - eenvoudig te begrijpen en gebruiksvriendelijke toepassingen van energieconcepten en techniek voor onze huurders
  - principe van woonlastenneutraliteit of voordeliger voor huurders (meerkosten voor aansluiting en levering niet hoger dan terugverdiend aan energiebesparing) Uitgangspunt bij keuzes in verduurzaming en met name de warmtetransitie zijn de laagste kosten voor de eindgebruiker/huurder en het voorkomen van energiearmoede.
  - aansluiting op duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, waaronder warmtenetten, is voor onze huurders goedkoper dan de redelijke alternatieven die voor warmte en warm tapwater worden aangeboden.
  - Om dat ook op langere termijn te garanderen, zijn we kritisch op lockin-situaties; d.w.z. wij willen monopolie-posities op productie, distributie en levering vermijden, we willen geen lange termijncontracten afsluiten als deze nadelig zijn voor de huurders en contractueel altijd een exit-strategie opnemen.

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 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 WoonFriesland

- In 2021 heeft WoonFriesland een geactualiseerde visie op leefbaarheid. Onder meer ten aanzien van de uitstroom (/verminderde instroom) uit beschermd wonen. Deze wordt met partijen gedeeld.
- WoonFriesland anticipeert op de decentralisatie van beschermd wonen en de uitstroom van intramuraal wonen (beschermd wonen, maatschappelijke opvang, medisch verblijf) naar wonen in de wijk, ingegeven vanuit het (verder) scheiden van wonen en zorg. Uitgangspunt voor WoonFriesland bij deze ontwikkeling is een regulier proces van inschrijving en woningtoewijzing. In 2021 maakt WoonFriesland graag samen met de gemeente -bij voorkeur in regionaal verband- en de Bewonersraad nadere afspraken over huisvesting, begeleiding en zorg voor deze doelgroep.
- Om kapitaalvernietiging te voorkomen trachten we huurwoningen met grote aanpassingen (WMO/WLZ-gefinancierd) zo mogelijk weer te verhuren aan huishoudens met een vergelijkbare behoefte aan die aangebrachte fysieke voorzieningen.
- WoonFriesland onderschrijft aangaande statushouders 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 gemeentelijke taakstelling voor 2021 verdubbelt haast ten opzichte van de huidige (2020). De consequenties daarvan betrekt WoonFriesland in het gezamenlijk actualiseren van de werkafspraken.

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 WoonFriesland

- WoonFriesland heeft € 94.000,- begroot voor uitgaven op het gebied van leefbaarheid. Primair gaat dat om de (extra) inzet van wijkconsulenten en buurtbeheerders. Zij staan dicht bij de huurders en dragen mede zorg voor een veilige, hele en schone leefomgeving. Bovendien bieden zij steun aan een toenemende groep kwetsbare huurders. Samenwerken op het gebied van leefbaarheid in buurten en wijken is belangrijk. Zowel met huurders als gemeente en zorg- en welzijnspartijen. Om het groeiend aandeel kwetsbare huurders te ondersteunen en de leefbaarheid in de woonomgeving op peil te houden staat WoonFriesland een integrale aanpak voor. Daarmee wordt voorkomen dat (eventuele) tekorten in het sociale domein worden afgewenteld op huurders.
- WoonFriesland stemt haar werkzaamheden af op die van de gemeente.

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 het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland
mevrouw S. K. Hoekstra, directeur-bestuurder

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

gemeente Weststellingwerf

WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

De Bewonersraad