

1901 De Woningwet
"Zaak van het Rijk, taak van gemeenten"

Evaluatie Woonvisie 2015-2020

Rekenkamercommissie
Heerenveen

Februari 2021

“Een kamer waar de zon nooit doordrong; ’s winters was het grot vol nattigheid en ’s zomers werden we ziek van de klamme hitte. In een hoek stond een ton die het gezin tot plee diende, in de andere ton kwamen de vuile luiers en verder alle rommel die je in zo’n onderkomen kon verwachten. De rook van vaders pijp en de uitwasemingen van tien arme mensen maakten dat je in de kamer aan één stuk door naar lucht zat te happen.”

Uit: Neel Doff, *Dagen van honger en ellende*, 1915

Inhoudsopgave

1. Inleiding en doel onderzoek
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Doel onderzoek en onderzoeksvragen
 - 1.3 Onderzoeksaanpak
 - 1.4 Leeswijzer
2. Conclusies en aanbevelingen
 - 2.1 Conclusies
 - 2.2 Aanbevelingen
 - 2.3 Beantwoording onderzoeksvragen
3. Bevindingen uit het onderzoek
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Woonvisie 2015-2020
 - 3.2.1 Kaders
 - 3.2.2 Doelstellingen Woonvisie 2015-2020
 - 3.3 Hoe is uitvoering gegeven aan de Woonvisie 2015-2020
 - 3.3.1 Inleiding sociale huursector
 - 3.3.2 Werkproces vijfjaarlijkse cyclus en jaarcyclus
 - 3.3.3 Instrumenten uitvoering Woonvisie 2015-2020
 - 3.3.3.1 Inleiding
 - 3.3.3.2 Raamovereenkomst prestatieafspraken Heerenveen 2017-2020
 - 3.3.3.3 De prestatieafspraken 2017-2020
 - 3.3.3.4 Reactie woningcorporaties op de raamovereenkomst en prestatieafspraken 2017-2020
 - 3.3.3.5 Reactie huurdersorganisaties op de raamovereenkomst en prestatieafspraken 2017-2020

- 3.3.3.6 Taakstelling en huisvesting statushouders/verblijfsgerechtigden
- 3.3.4 Inleiding koopsector
 - 3.3.4.1 Nieuwbouw
 - 3.3.4.2 Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad
 - 3.3.4.3 Hoe is en wordt uitvoering gegeven aan de Woonvisie 2015-2020
- 3.4 Woningprogrammering- en realisatie 2015-2020
- 3.5 Tot slot

Bijlage 1 Prestatieafspraken 2017-2020

Bijlage 2 Halfjaarlijks overzicht en taakstelling huisvesting statushouders

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Rekenkamercommissie Heerenveen (hierna: RKC) wil door middel van onderzoek de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad versterken en een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van het bestuur. Hiertoe voert de RKC onderzoek uit naar de rechtmatigheid, doeltreffendheid en doelmatigheid van het beleid en bestuur van de gemeente.

Doel van rekenkameronderzoek is om van het verleden te leren hoe het in de toekomst beter kan.

Tijdens het opstellen van de onderzoeksagenda 2020 van de RKC scoorde het onderwerp evaluatie Woonvisie 2015-2020 relatief hoog bij de raad en omdat er nog ruimte was voor onderzoek besloot de RKC een onderzoek uit te voeren naar dit onderwerp.

Het onderzoeksvoorstel is op 16 november 2020 in de Commissie Gezamenlijk besproken waarbij op verzoek van de commissie nog een aantal onderzoeksvragen is toegevoegd.

1.2 Doel onderzoek en onderzoeksvragen

Op 18 april 2016 heeft de raad de Woonvisie 2015-2020 vastgesteld. Hoofddoel van deze visie is dat alle inwoners van de gemeente Heerenveen binnen eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen moeten kunnen vervullen. De raad besloot op 22 juni 2020 de looptijd van de woonvisie met twee jaren te verlengen. Daarbij is ook een Addendum Woonvisie vastgesteld. Daarna zal de woonvisie opgaan in de omgevingsvisie of in een programma. Beide zijn nieuwe beleidsinstrumenten van de Omgevingswet.

De RKC wil met dit evaluatieonderzoek nagaan hoe de gemeente tot en met 2020 uitvoering heeft gegeven aan deze woonvisie en of de (tussen)doelen van de woonvisie zijn bereikt. De

uitkomsten van dit onderzoek –conclusies en aanbevelingen- kunnen worden meegenomen bij het actualiseren van de omgevingsvisie of als uitwerking in programma.

De onderzoeksvragen zijn beperkt gehouden omdat een beperkte set vragen past bij een Quick scan. De onderzoeksvragen luiden als volgt:

- a. Hoe is uitvoering gegeven aan de Woonvisie 2015-2020?
- b. In welke mate heeft de gemeente Heerenveen de doelen uit de Woonvisie 2015-2020 bereikt?
- c. Wat is van invloed geweest op het wel of niet bereiken van de gestelde doelen uit de Woonvisie?
- d. Wat is de balans van de woonvisie na 5 jaar op de woningmarkt? ¹
- e. Zijn de effecten van subdoelen zoals doorstroom en leegstand zichtbaar?
- f. Op welke wijze is de raad op de hoogte gehouden van de resultaten en realiseren van de doelstellingen uit de Woonvisie?
- g. Is deze informatievoorziening dusdanig toereikend geweest om te kunnen bijsturen en de kaders te kunnen bijstellen?
- h. Hoe zou de raad hiervoor in de toekomst verbetering in kunnen brengen?
- i. Hoe kan de raad uitvoering geven aan zijn controlerende taak bij de gemaakte prestatieafspraken met de corporaties?

1.3 Onderzoeksaanpak

Met dit onderzoek, een zogenaamde Quick scan, wordt op een snelle en eenvoudige wijze inzicht geboden hoe uitvoering is gegeven aan de Woonvisie. Dit gebeurt aan de hand van documentenonderzoek en het betrekken van sleutelfiguren uit de organisatie, woningcorporaties en huurorganisaties bij het uitvoeren van het onderzoek. De focus van het onderzoek ligt op de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de Woonvisie en of de doelen zijn bereikt.

De onderzoeksresultaten zijn zonder conclusies en aanbevelingen voor een feitenverificatie voorgelegd aan de ambtelijke organisatie waarna de gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de rapportage. Daarna is het onderzoeksrapport, inclusief conclusies en aanbevelingen, voor bestuurlijk wederhoor voorgelegd aan het college. De reactie van het college treft u aan in bijlage 3. In het nawoord gaat de RKC in op de reactie van het college.

1.4. Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 staan de conclusies en aanbevelingen en worden de onderzoeksvragen kort beantwoord. Hoofdstuk 3 gaat in op de bevindingen van het onderzoek. De kaders van waaruit de Woonvisie 2015-2020 is geschreven en de doelstellingen van de woonvisie komen daar aan bod. Verder besteedt dit hoofdstuk aandacht aan de wijze hoe uitvoering is gegeven aan de Woonvisie 2015-2020. Zo wordt ingegaan op de raamovereenkomst –als grondlegger- van de prestatieafspraken en komen de jaarlijkse prestatieafspraken kort aan bod; de uitwerking van de prestatieafspraken, inclusief

¹ De vragen d t/m i zijn op verzoek van de Commissie Gezamenlijk toegevoegd.

verantwoording, staat beschreven in bijlage 1. Bij de uitvoering van de Woonvisie en dan met name de prestatieafspraken spelen de woningcorporaties en huurdersorganisaties een belangrijke rol. Aan hen is gevraagd hoe zij aankijken tegen de uitvoering van de woonvisie en hun reacties daarop worden ook beschreven. Daarnaast wordt ingegaan op de taakstelling statushouders en hoe hieraan invulling is gegeven. Vervolgens komt de koopsector aan bod en tot slot wordt er een overzicht gepresenteerd van de woningprogrammering en – realisatie.

2. Conclusies, aanbevelingen en beantwoording onderzoeksvragen

2.1. Conclusies

a. Algemeen:

- De gemeente Heerenveen heeft in de periode 2016 tot en met 2020 gezamenlijk met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties een belangrijke bijdrage geleverd aan de gemeentelijke volkshuisvestingopgave voor wat betreft de sociale huursector. Hiermee is voldaan aan de wettelijke verplichting uit de Woningwet;
- De doelstellingen in de Woonvisie 2015-2020 zijn vooral kwalitatief geformuleerd en niet kwantitatief. Er mist een eenduidige relatie tussen de geformuleerde doelstellingen en de te bereiken resultaten. Het ontbreken van concrete, “afrekenbare” doelstellingen maakt het moeilijk om te beoordelen in hoeverre de doelstellingen uit de Woonvisie 2015-2020 volledig zijn gerealiseerd en daarmee lastig voor de raad om zijn controlerende taak uit te voeren.

b. Raamovereenkomst 2017-2020 (onderlegger jaarlijkse prestatieafspraken):

- De raamovereenkomst heeft *het proces* om te komen tot jaarlijkse prestatieafspraken positief beïnvloed. Partijen hebben elkaar beter leren kennen, tonen begrip voor elkaars standpunten en weten elkaar beter te vinden. Over de thema’s beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, wonen-welzijn-zorg en leefbaarheid is de route uitgestippeld: waar willen we naar toe, hoe werken we samen en wat willen we nader onderzoeken en ontwikkelen;
- De raamovereenkomst leent zich goed voor het vastleggen, in meerjarige kaders en afspraken, van een groot deel van de volkshuisvesting aspecten die voortvloeien uit de Woonvisie 2015-2020. Daar waar het gaat om het sociaal domein (beschermd wonen, uitstroom maatschappelijke opvang, nieuwe ontwikkelingen (energietransitie) en variërende opgaven is de dynamiek groot die periodieke actualisatie en aanscherping noodzakelijk maken;

c. De jaarlijkse prestatieafspraken: 2017, 2018, 2019 en 2020:

- Er is veel aandacht geweest voor het proces om te komen tot jaarlijkse prestatieafspraken, maar minder voor de uitvoering van de prestatieafspraken. Met name geldt dit voor de ontwikkelafspraken (“growing concern”), die niet of pas later resultaat opleveren. Denk daarbij aan signaleren van betalingsproblemen (maar ook

vroeg signalering daarvan), ontwikkelen van een monitor vraag en aanbod woningmarkt, de ambitieuze (gemeentelijke) doelstelling voor het verbeteren van de energieprestaties (verduurzaming) en de collectieve inzet van WMO-middelen voor aanpassen van woningen. De “going concern” of structurele zaken zijn meestal wel of later uitgevoerd, denk bijvoorbeeld aan Strategisch kader sociale huur en nieuwbouw dat in de loop van dit jaar in de raad wordt besproken.

- Een aantal doelstellingen is niet gerealiseerd: wachttijden sociale huurwoningen zijn toegenomen en hebben zich niet gestabiliseerd, in Heerenveen zijn minder sociale huurwoningen gerealiseerd, er zijn geen 100 nul-op-de-meterwoningen tot stand gekomen, er bestaat op lokaal niveau nog geen goed zicht in de vraag en het aanbod naar geschikte woningen voor ouderen en de leefbaarheid in de wijken mag in 2020 t.o.v. 2015 niet verslechteren. Door het ontbreken van een nulmeting in 2015 is deze laatste ontwikkeling niet te volgen;
- Het maken van jaarlijkse afspraken heeft niet geleid tot aantoonbaar veel meer of betere prestaties. De jaarlijkse ambities zijn groot, maar de realisatie van deze ambities blijft daarbij achter;
- Vanaf 2020 vindt er een prioritering van de ontwikkelafspraken (“growing concern”) plaats en worden deze vervolgens projectmatig uitgevoerd. Dit maakt –naar verwachting- de slagingskans van het nakomen van deze afspraken aanzienlijk groter;
- Het goed doorlopen van de PDCA-cyclus is van belang: dus meer aandacht voor effectmeting, evaluatie van de behaalde resultaten en een directe koppeling van prestatieafspraken aan de doelstellingen van de Woonvisie 2015-2020;
- Vanuit de corporaties bestond er kritiek op de gemeente omdat er een integrale benadering vanuit de ambtelijke organisatie (wonen, ruimtelijke ontwikkeling, welstand en/of sociaal domein) ontbrak. Nu gaat dat beter;
- Vanuit de corporaties leefde het gevoel dat de corporaties moesten doen wat de gemeente wenste en miskend werd dat de corporaties vanuit hun eigenstandige rol kunnen bijdragen tot gewenste oplossingen. De houding van de gemeente is nu verbeterd;
- Vanaf 2018 vindt er jaarlijks een evaluatie plaats van de gemaakte prestatieafspraken (stoplichtenmethode), die inzicht biedt in de voortgang van de uitvoering. De raad wordt hierover nog niet volledig geïnformeerd en kan daarmee zijn controlerende taak moeilijk uitvoeren;
- In de periode 2015 tot en met 2020 is er voldaan aan de taakstelling huisvesting statushouders. Van de taakstelling van 428 zijn er 435 statushouders gehuisvest.

2.2. Aanbevelingen

- a. Formuleer de doelstellingen in de Woonvisie, hierna Omgevingsvisie of programma- zodanig dat objectief en op eenvoudige wijze kan worden vastgesteld of de doelstellingen zijn gerealiseerd. Koppel streefcijfers aan doelstellingen;

- b. Stel reële ambities in de prestatieafspraken op en leg als gemeente de lat niet te hoog (optie: wederkerigheid inbouwen door als gemeente ook met een bod te komen qua prestaties);
- c. Betrek zorginstellingen en zorgaanbieders bij het formuleren en uitvoeren van prestatieafspraken op het thema wonen-welzijn-zorg. Dit vergroot de kans op realisatie van deze prestatieafpraak;
- d. Monitor de resultaten van de jaarlijkse prestatieafspraken, benoem de afwijkingen en biedt inzicht in de oorzaken daarvan. Leg de uitkomsten daarvan voor aan de raad en ga daarover met de raad in gesprek².

2.3. Beantwoording van de onderzoeksvragen³.

De onderzoeksvragen die ten grondslag liggen van deze evaluatie kunnen samengevat als volgt beantwoord worden:

a. Hoe is uitvoering gegeven aan de Woonvisie 2015-2020?

Voor wat betreft de sociale huursector zijn er –op basis van de raamovereenkomst- jaarlijks prestatieafspraken gemaakt met de corporaties en huurdersorganisaties. Het beeld bestaat dat de “going concern”, zeg maar de structurele of doorlopende zaken, in het algemeen voldoende tot uitvoering zijn gebracht, maar dat de “growing concern”, de ontwikkelafspraken (nog) niet of pas later tot uitvoering zijn gekomen. Door vanaf 2020 projectmatig te werken mag verwacht worden dat ook de “growing concern” afspraken tot uitvoering worden gebracht.

b. In welke mate heeft de gemeente Heerenveen de doelen uit de Woonvisie 2015-2020 bereikt?

De doelstellingen in de Woonvisie 2015-2020 zijn abstract geformuleerd, d.w.z. er ontbreken kwantitatieve doelen of streefcijfers waaraan getoetst kan worden in welke mate de doelen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. De meer specifieke doelstellingen m.b.t. wonen-welzijn-zorg, huisvesting van bijzondere doelgroepen (ouderen en kwetsbaren) en/of duurzaamheid (energieprestaties) zijn nog niet gerealiseerd of het inzicht daarin ontbreekt.

c. Wat is van invloed geweest op het wel of niet bereiken van de gestelde doelen uit de Woonvisie?

De doelen uit de Woonvisie 2015-2020 zijn voor een groot deel vertaald in jaarlijkse prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. Daarbij is gebleken dat de gestelde ambities, vooral op het gebied van “growing concern”/ontwikkelafspraken te groot en daarmee niet reëel zijn geweest. Het schortte daarbij ook aan projectmanagement om te bewerkstelligen dat een ontwikkelafpraak tot uitvoering komt. Vanaf 2019/2020 wordt hier beter op gestuurd met het vaststellen van

² De RKC ontving op 24 februari 2021 een afschrift van de raadsbrief Strategisch kader sociale huur van 22 december 2020. Deze brief is een goed voorbeeld hoe de raad te betrekken bij de voortgang van de uitvoering van een prestatieafpraak.

³ De basis voor de beantwoording van deze vragen zijn te vinden in hoofdstuk 3 Bevindingen uit het onderzoek.

projectvoorstellen en het aanwijzen van verantwoordelijke uitvoerders. Aan de andere kant kenmerkt volkshuisvesting zich als een dynamisch beleidsterrein. Veranderende omstandigheden vragen flexibiliteit van de beleidsuitvoerders en nieuwe opgaven (denk aan de energietransitie) maken uitvoering van deze Woonvisie ook niet eenvoudig.

d. **Wat is de balans van de woonvisie na 5 jaar op de woningmarkt?** ⁴

De uitvoering van de woonvisie ligt in handen van verschillende stakeholders; naast gemeente zijn dit de woningcorporaties en huurdersorganisaties als het gaat om de sociale huursector.

De raamovereenkomst en jaarlijkse prestatieafspraken hebben zeker als *proces* bijgedragen aan een goede balans: partijen hebben elkaar beter leren kennen, tonen begrip voor elkaars standpunten en weten elkaar beter te vinden. Dit is positief. Als de resultaten van de prestatieafspraken worden beoordeeld is de balans minder positief. In het algemeen zijn de “going concern”/structurele afspraken wel tot uitvoering gekomen, maar de “growing concern”/ontwikkelafspraken blijven daarbij achter. Dit is inmiddels ook onderkend en verbeteringen zijn –na een evaluatie in 2019- ingevoerd door de ontwikkelafspraken te vertalen in projecten, meer te prioriteren en via projectmanagement tot een betere sturing te komen in het uitvoeren van deze projecten. Met deze vernieuwde werkwijze is de verwachting dat dit een positieve invloed heeft op de uitvoering van de woonvisie en het realiseren van de doelstellingen. Een goed voorbeeld hiervan is het project Strategisch kader Sociale huur waarin de relevante ontwikkelingen voor de sociale huur worden geschetst, de belangrijkste opgave voor de sociale huur voor de komende jaren staan uitgewerkt en hoe de betrokken partijen gezamenlijk hieraan invulling willen geven.

Bij de koopsector is het beeld diffuus. Realisatie van nieuwbouw is afhankelijk van projectontwikkelaars en particulier initiatief en deze markt laat zich moeilijker sturen. De invloed van de gemeente speelt vooral op het ontwikkelen en uitgeven van gemeentelijke woningbouwgrond of het faciliteren van woningbouwinitiatieven.

e. **Zijn de effecten van subdoelen zoals doorstroom en leegstand zichtbaar?**

Uit informatie van de woningcorporaties blijkt dat er geen afspraken zijn gemaakt over de onderwerpen doorstroom en leegstand en is dit ook geen onderwerp van gesprek geweest. In de praktijk komt leegstand niet of nauwelijks voor, want de vraagdruk is hoog op de sociale huurmarkt. Met betrekking tot scheefheid heeft de corporatie bij toewijzing van een huurwoning zicht op het inkomen van de nieuwe huurder. Dit inkomen wordt ook gecheckt. Dit betekent dus dat op het moment van toewijzen geen sprake is van scheefheid. De corporatie heeft geen zicht op het inkomen na toewijzing omdat deze gegevens niet overgelegd worden aan de corporatie. Uit onderzoek⁵ blijkt dat in 2018 sprake was van 14% scheefgroei in Fryslân.

WoonFriesland stelt jaarlijks een voortgangsrapportage op die inzicht geeft van de gemiddelde huishoudinkomen van startende huurders in Heerenveen. In de voortgangsrapportage 2019 WoonFriesland gemeente Heerenveen staan cijfers

⁴ De vragen d t/m i zijn op verzoek van de Commissie Gezamenlijk toegevoegd.

⁵ Bron: <https://www.fsp.nl/monitoren/wonen>

genoemd m.b.t. tot de doorstroming/mutatiegraad. Deze bedroeg in 2015 8.7%, 2016 6.9%, in 2017 9.4%, in 2018 7.8% en voor 2019 11.9%.

f. Op welke wijze is de raad op de hoogte gehouden van de resultaten en realiseren van de doelstellingen uit de Woonvisie?

Uit de overgelegde documenten zijn geen documenten aangetroffen die de raad informeren over de voortgang uitvoering Woonvisie. De informatievoorziening aan de raad is incidenteel, zie bijvoorbeeld raadsbrief van 22 december 2020 over het Strategisch kader sociale huur.

g. Is deze informatievoorziening dusdanig toereikend geweest om te kunnen bijsturen en de kaders te kunnen bijstellen?

Nee, informatievoorziening aan de raad heeft niet plaatsgevonden.

h. Hoe zou de raad hiervoor in de toekomst verbetering in kunnen brengen?

Het college is aanbevolen om de resultaten van de jaarlijkse prestatieafspraken te monitoren en de afwijkingen daarbij te benoemen en inzicht te geven in de oorzaken daarvan. De uitkomsten daarvan dienen aan de raad te worden voorgelegd om daarmee de controlerende taak van de raad te versterken.

i. Hoe kan de raad uitvoering geven aan zijn controlerende taak bij de gemaakte prestatieafspraken met de corporaties?

Op dit moment is dat bijna niet mogelijk omdat de informatievoorziening achterblijft. Het antwoord genoemd onder h kan hierin verbetering brengen.

3. Bevindingen uit het onderzoek

3.1 Inleiding

Dit onderzoek richt zich op de evaluatie van de Woonvisie 2015-2020. Deze woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de nieuwe Woningwet 2015. De Woningwet kent gewijzigde regels voor de sociale woonsector, maar deze woonvisie heeft een integrale insteek door ook beleid te formuleren voor de totale woningvoorraad en nieuwbouw. De woonvisie gaat daarmee dus verder dan wat wettelijk verplicht is door ook een visie/opgaven te formuleren voor marktpartijen.

3.2. Woonvisie 2015-2020

In deze paragraaf gaan we in op de wijze waarop de Woonvisie tot stand is gekomen (de kaders en de betrokkenen), welke doelstellingen zijn bepaald en welke instrumenten de gemeente heeft om te sturen op de doelstellingen.

3.2.1 Kaders

Per 1 juli 2015 is de herziene Woningwet ingevoerd. In de Woningwet is de positie van de gemeente versterkt als het gaat om de bijdrage die woningbouwcorporaties dienen te leveren aan de gemeentelijke volkshuisvestingsopgave waar het de sociale huur betreft. De wet spreekt over dat naar redelijkheid door de woningbouwcorporaties hieraan moet worden bijgedragen. In haar woonvisie werkt de gemeente vervolgens uit op welke

thema's/gebieden zij vindt dat corporaties zich dienen te presteren. Daarnaast biedt de Woningwet heldere regels voor sociale huisvesting en beperkt het de financiële risico's. Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaak door te zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De woningcorporaties maken samen met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken over de lokale woonopgaven (lokale driehoek)⁶. Zowel wát wordt gedaan en onder welke condities. De Woningwet versterkt de positie van de verhuurders door verhuurdersorganisaties een volwaardige positie te geven in het overleg tussen gemeente en woningcorporaties. Deze samenwerking vormt een belangrijke bouwsteen voor de lokale woningbouw.

De provincie Fryslân heeft de gehele provincie, waaronder dus ook de gemeente Heerenveen, aangewezen als woningmarktgebied (woningbouwregio). Dit betekent dat de Friese woningbouwcorporaties actief mogen zijn binnen het gehele grondgebied van de provincie. Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte zorgt de provincie voor regionale afstemming van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorvolume. Zo kreeg de gemeente in 2016 voor een periode van tien jaren 1313 wooneenheden⁷ toegewezen. Tot en met 2020 zijn er 1189 woningen gebouwd, 754 gesloopt, waarmee er netto 435 woningen zijn toegevoegd.

Samen met de gemeenten Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf maakt de gemeente Heerenveen deel uit van de regio Zuidoost Fryslân. Gezamenlijk hebben de colleges voor de periode 2013-2020 regionale afspraken wonen gemaakt⁸. Hoofddoel is het borgen, ook op de langere termijn, van het aantrekkelijke woonklimaat in deze regio. Maar ook voortzetten van de herstructurering om zowel woningen als het openbaar gebied in de "mindere" woongebieden aan te pakken, hoge prioriteit geven aan verduurzaming van de huidige woningvoorraad en aanpassing van de woningvoorraad aan de veranderingen in woningbehoefte als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunding. In kwantitatieve zin zijn de gemaakte woningafspraken geactualiseerd met de conclusie dat de restruimte tot 2016 voldoende is om aan de vraag naar woningen tot 2020 te voldoen. Voor Heerenveen gaat het dan om 1602 woningen; dit is inclusief de door de provincie toegestane 20% overprogrammering.

3.2.2. Doelstellingen Woonvisie 2015-2020

Het woonbeleid kent als hoofddoelstelling:

Alle inwoners van de gemeente moeten binnen hun eigen financiële mogelijkheden hun woonwensen kunnen vervullen.

⁶ In Heerenveen gaat het om de woningcorporaties WoonFriesland, Accolade, Elken en de huurders vertegenwoordigd door Huurdersbelangenvereniging Heerenveen en De Bewonersraad.

⁷ Een wooneenheid is elke eenheid in een woongebouw die ontworpen of aangepast is om afzonderlijk te worden gebruikt en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche en een keuken of kitchenette.

⁸ Regionale afspraken Wonen 2013-2020, Woonregio Zuidoost Fryslân, 27 augustus 2013

En daarbij worden volgende subdoelen onderscheiden:

- Een toekomstbestendige woningvoorraad die goed aansluit bij de behoefte van onze inwoners.
- Gemengde, gevarieerde wijken en dorpen waar leefbaarheid en vitaliteit gewaarborgd zijn.
- Goede begeleiding van demografische ontwikkelingen, waaronder afnemende bevolkingsgroei en vergrijzing, in relatie tot de ontwikkeling van het woningaanbod en de leefbaarheid in wijken en dorpen.
- Een betaalbare huurwoningenvoorraad voor de lage inkomensgroepen.
- Speciale aandacht voor de groepen die vanwege gezondheid, sociaalpsychologische, financiële omstandigheden of als statushouders kwetsbaar zijn op de woningmarkt en die niet op eigen kracht in woonruimte kunnen voorzien.
- Ouderen faciliteren om zo lang mogelijk in hun eigen woonomgeving te blijven wonen.
- Een duurzame woningvoorraad waarbij bewoners zo weinig mogelijk afhankelijk zijn van fossiele brandstoffen en waar maximaal wordt bijgedragen aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente.

Deze doelstellingen zijn in een viertal opgaven uitgewerkt⁹:

- a. Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad.
Hierin staat uitgewerkt hoe de gemeente de woningvoorraad goed wil laten aansluiten bij de behoefte van haar inwoners. Zaken als krimp en vraaguitval komen hier aan de orde en woningtypen en zoekgebieden worden geduimd waar de komende jaren de investeringsopgaven komen te liggen. Ook staat aangegeven hoe de gemeente hier uitvoering aan wil geven: prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over investeringen in de bestaande woningvoorraad, de nieuwbouwlocaties alleen op de bestaande uitbreidingslocaties, inbreidinglocaties vooral in Heerenveen en ook incidentele, kleinschalige inbreiding in dorpen.
- b. Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.
In 2015 is er in de koopsector voldoende aanbod voor starters en door de (nieuwe) rijksregulering behoort de groep middeninkomens formeel niet meer tot de doelgroep voor de sociale huur. Deze groep zal vanuit de sociale huur meer aangewezen worden op de koop- en particuliere huurmarkt. Voor de groep middeninkomens is er in Heerenveen een redelijk aanbod in de bestaande (koop)woningvoorraad. In de sociale huursector kent de gemeente voldoende aanbod. De komende jaren heeft de gemeente de wens om het aandeel goedkope woningen in Heerenveen te stabiliseren en verkoop door woningcorporaties mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in wijken en dorpen. Ook de technische kwaliteit van de woningen dient op een redelijk peil te blijven. En ook qua

⁹ Zie blz. 7 t/m 14 Woonvisie 2015-2020 en uitgewerkt in blz. 12 t/m 41 in het Achtergronddocument: Analyse en toelichting, Gemeenteraad Heerenveen, 18 april 2016.

beschikbaarheid moet er voldoende gevarieerd aanbod zijn zodat wachttijden niet onnodig oplopen.

- c. Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad: naar een duurzame woningvoorraad.

De opgave is een duurzame huurwoningenvoorraad in 2020 met geen energielabel E, F of G. Dit geldt voor ca. 1600 huurwoningen. Bij de te maken prestatieafspraken koerst de gemeente aan op verbetering van deze energielabels naar label B in 2020.

- d. Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen.

De transities in de zorg vanaf 2015 leiden ertoe dat inwoners langer in hun leefomgeving zullen blijven wonen en ook langer ondersteuning en zorg thuis moeten kunnen ontvangen. Ook de vergrijzing brengt mee dat er eisen gesteld moeten worden aan de woning en woonomgeving van senioren maar ook aan de zorg die steeds meer thuis wordt geleverd.

Als gevolg van de transitie wonen steeds minder ouderen in verzorgingstehuizen en komt er een overschot aan verouderde zorgcomplexen (ca. 100 wooneenheden).

Verder vraagt de doelgroep kwetsbare huishoudens specifieke aandacht. Het gaat om een toenemende vraag van bijzondere doelgroepen die langer zelfstandig gaan wonen. Voorbeelden uit deze doelgroep zijn: personen met (licht) verstandelijke, geestelijke en/of lichamelijke beperkingen, ex-gedetineerden, jongeren uit begeleid of beschermd wonen projecten en GGZ-cliënten. Dit brengt mee dat in de komende periode inwoners worden gestimuleerd in te spelen op aanpassing van hun woning aan hun toekomstige situatie. Dit gebeurt o.a. via het WMO-beleidsplan 2015-2018 "Iedereen doet mee". Daarnaast maken woningcorporaties afspraken hoe de toegang en beschikbaarheid van geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte verbeterd kunnen worden. Daar waar het gaat om huurwoningen die aangepast moeten worden bij voorkeur concentreren in de nabijheid van woon-zorgcomplexen. Nieuwe collectieve woonvormen van en voor ouderen worden gefaciliteerd door de gemeente. Voor wat betreft de taakstelling voor statushouders zal samen met de woningcorporaties gekeken worden of leegstaande gebouwen bij kunnen dragen aan het huisvesten van statushouders.

3.3. Hoe is uitvoering gegeven aan de Woonvisie 2015-2020

3.3.1. Inleiding sociale huursector

De gemeente heeft een beleidsadviseur wonen die deel uitmaakt van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Binnen de gemeentelijke organisatie is er afstemming met de projectleiders van de afdelingen Maatschappelijke Ontwikkeling, Ruimtelijke Ontwikkeling en Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR). De beleidsadviseur is verantwoordelijk voor de contacten met de regio/provincie, woningcorporaties en huurdersorganisaties en de ingang voor marktinitiatieven voor woningbouw.

3.3.2. Werkproces vijfjaarlijkse cyclus en jaarcyclus

De gemeente speelt een sturende rol bij de uitvoering van de woonvisie. De gemeente stelt volkshuisvestingsbeleid op in haar woonvisie en een belangrijk onderdeel daarbij is de sociale huursector. Dit beslaat ca. 30% van het aantal woningen in Heerenveen en de woningbouwcorporaties dragen zorg voor het in stand houden van deze woningvoorraad. De gemeente maakt jaarlijks vóór 1 januari haar ambities aan de corporaties bekend. Vervolgens zijn de corporaties verplicht hierop een “bod” uit te brengen. Dit bod is concreet voor het eerste jaar en geeft een doorkijk naar de vier jaren daarna. Over de inhoud van het bod overlegt de corporatie met haar eigen huurderorganisatie. Nadien gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisatie met elkaar in gesprek over de te maken prestatieafspraken. Dit moet uiterlijk 15 december zijn afgerond. De prestatieafspraken sturen de corporaties naar de minister. In mei van het daaropvolgend jaar gaan partijen met elkaar in gesprek over de uitvoering van de prestatieafspraken. Dit betreft zowel de uitvoering van de jaarlijkse als de vijfjaarlijkse afspraken.

Inmiddels is de voorbereiding om te komen tot prestatieafspraken verder in ontwikkeling. Vanaf 2020 worden via gezamenlijke werkgroepen de projectopdrachten uitgewerkt en voorgelegd aan de projectgroep waarin alle betrokken partijen zijn vertegenwoordigd. De projectgroep legt uiteindelijk de prestatieafspraken ter besluitvorming voor aan de bestuurlijke stuurgroep. Deze (nieuwe) werkwijze staat nog niet uitgewerkt op papier omdat het proces om tot een adequate voorbereiding te komen nog niet is uitgekristalliseerd. Het voorbereidingsproces moet doelmatig en doeltreffend zijn maar mag niet leiden tot een onnodig zware procedure.

3.3.3. Instrumenten uitvoering Woonvisie 2015-2020

3.3.3.1. Inleiding

Als uitkomst voor de samenwerking tussen betrokken partijen, gemeente, woningcorporaties en huurders is een aantal documenten opgesteld, dat als basis dient voor uitvoering van het onderdeel sociale woningbouw. In deze paragraaf worden deze producten kort besproken.

3.3.3.2. Raamovereenkomst prestatieafspraken Heerenveen 2017-2020

Gezamenlijk is door gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties op 3 november 2016 de Raamovereenkomst prestatieafspraken Heerenveen 2017-2020 ondertekend. Hierbij is vastgelegd welke doelen partijen gezamenlijk nastreven en welke redelijke bijdrage alle deelnemers aan de uitvoering van de visie zullen geven. De raamovereenkomst bevat afspraken over vijf onderwerpen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, wonen en zorg en leefbaarheid. Per thema uitgewerkt in: waar willen we naar toe?, hoe werken we samen (werkafspraken)? en wat willen we nader onderzoeken, uitwerken of afspreken (ontwikkelafspraken)? Daarbij staat ook aangegeven welke concrete resultaten in ieder geval bereikt moeten worden. Bij onvoorziene omstandigheden bestaat de mogelijkheid om de gemaakte afspraken te heroverwegen. Deze raamovereenkomst kan daarmee gezien worden als de onderlegger van de jaarlijkse prestatieafspraken.

De vijf onderwerpen (thema's) houden -kort samengevat- het volgende in:

- Betaalbaarheid

Een woningaanbod in de sociale sector dat qua prijsniveau aansluit bij de inkomens van de huurders. Een nog te ontwikkelen monitor geeft inzicht in de slagingskans. De huurontwikkeling is een afspraak tussen de woningbouwcorporatie en huurders en het resultaat maakt onderdeel uit van de jaarlijkse prestatieafspraken. Jaarlijks bieden de woningcorporaties in hun "bod" inzicht in de ontwikkeling van het woningaanbod per prijsklasse. Het bestrijden van betalingsproblemen is een gezamenlijke opgave van woningcorporatie en gemeente. En het huurbeleid van de woningcorporatie leidt –als gewenst resultaat- niet tot betalingsrisico's.

- Beschikbaarheid

Gestreefd wordt naar een sociale woningvoorraad die op korte en op lange termijn naar omvang en samenstelling aansluit bij de vraag. Verwachting is dat de vraag in de plaats Heerenveen de komende jaren (periode 2015-2020) zal toenemen. In de kleinere dorpen is de druk soms veel minder. In de prestatieafspraken wordt jaarlijks –met een doorkijk naar de jaren daarna- vastgelegd hoe het nieuwbouw-, sloop- en verkoopprogramma van de woningcorporatie eruit komt te zien. De feitelijke ontwikkeling blijft gemonitord om in te kunnen spelen op afwijkingen. Afbouw woningvoorraad in kleine dorpen vraagt om een goede onderbouwing. Om inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingen voor de woonsituatie, zoekgedrag en slagingskansen van woningzoekenden komt er een monitor die volgt of vraag en aanbod voldoende in balans zijn. Verwachting is dat de sociale woningvoorraad de komende jaren afneemt bij een toenemende vraag. Een eenduidige strategie moet hierop antwoord geven en de woningbouwcorporaties stemmen hun woningvoorraad hierop af. Verder spannen de woningcorporaties zich in om te voldoen aan de taakstelling voor huisvesting van statushouders.

- Kwaliteit woningvoorraad

Doel is om te komen tot een kwalitatief goede sociale woningvoorraad met passende woonlasten en goed wooncomfort. Verduurzaming wordt integraal opgepakt. De woningcorporaties hanteren verschillende uitgangspunten om te komen tot verbeterde energieprestaties. Deze strategie moet leiden tot kwaliteitsverbetering op complexniveau in de periode 2017-2027. De stappen naar verduurzaming worden jaarlijks vastgelegd in de prestatieafspraken, met vanaf 2018 een concrete "marsroute" naar verbetering van de energieprestatie van de sociale woningvoorraad. Daarbij realiseren de woningbouwcorporaties in 2020 minimaal 100 energie-neutrale woningen.

- Wonen, welzijn en zorg

De woningvoorraad vraagt aanpassing omdat mensen langer dan vroeger zelfstandig wonen en leven. Dit is een verantwoordelijkheid van bewoners en woningeigenaren, waaronder woningcorporaties. Gemeente ondersteunt daarbij. Daarbij moet er wel voldoende aanbod zijn van woningen voor personen met een fysieke of andere beperking. Via grootschalig onderhoud en/of renovatie onderzoeken woningcorporaties hoe woningen hierop aangepast kunnen worden, eventueel ook met inzet van Wmo-middelen. Bij woningen in de directe nabijheid van een zorginstelling kijkt de woningcorporatie of er vraag is naar zorggeschikte woningen. Daarnaast stellen de

woningcorporaties in overleg met gemeente en zorginstanties woningen beschikbaar voor uitstroom uit voorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Dit alles met als resultaat dat er een scherp beeld bestaat naar de verwachte vraag naar geschikte woningen en verzorgd wonen die zich vertaalt naar concrete jaarlijkse afspraken.

- Leefbaarheid en leefomgeving

Gestreefd wordt naar prettige, leefbare en gemêleerde buurten en dorpen. Wonen is een eerste levensbehoefte en sociale huurwoningen kunnen hierin voorzien. Er ontstaat een toenemend huisvestingsvraag van bijzondere doelgroepen (statushouders, uitstroom zorginstellingen, personen met verward gedrag). Bij de huisvesting van deze groepen wordt rekening gehouden met hun wensen en belangen maar ook met de wensen en belangen van de huidige inwoners. Gemeente zorgt voor een adequaat zorgnetwerk. Ongewenste concentratie van bijzondere doelgroepen is daarbij uitgangspunt. Om dit te ondersteunen ontwikkelt de gemeente een woon- en leefbaarheidsmonitor. Als gewenst resultaat ervaren de inwoners in 2020 dat de leefbaarheid niet is verminderd als gevolg van de huisvesting van bijzondere groepen woningzoekenden.

3.3.3.3. De prestatieafspraken 2017-2020

Voor de jaren 2017, 2018, 2019 en 2020 zijn jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op de raamovereenkomst en in de jaarlijkse prestatieafspraken worden de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit woningvoorraad, wonen-welzijn-zorg en leefbaarheid en leefomgeving verder uitgewerkt. In de deze afspraken wordt onderscheid gemaakt in "going concern/lopende zaken" en "going concern/ontwikkelafspraken". In bijlage 1 staan de prestatieafspraken verder uitgewerkt door per jaarlijkse prestatieafspraken een doorkijk te geven van de gemaakte afspraken.

3.3.3.4. Reactie woningcorporaties op de raamovereenkomst en prestatieafspraken 2017-2020

In de gemeente zijn drie woningcorporaties actief: Accolade, Elken en WoonFriesland. Deze woningcorporaties is in het kader van dit onderzoek een korte vragenlijst (*cursief aangegeven*) voorgelegd om daarmee inzicht te krijgen hoe zij de uitvoering van de Woonvisie 2015-2020 hebben ervaren. De vragen hebben betrekking op de raamovereenkomst en de jaarlijkse prestatieafspraken.

- **Raamovereenkomst**

- a. *Is de raamovereenkomst prestatieafspraken Heerenveen een goede basis geweest voor de uitvoering van de Woonvisie 2015-2020?*

- Reactie Accolade:

- Ja, in de raamovereenkomst zijn verschillende soorten afspraken gemaakt en concrete doelstellingen opgesteld.

Reactie Elkien:

De raamovereenkomst is de resultante van de woonvisie van de gemeente en de visie van de corporaties op vastgoed en wonen (portefeuilleplan, aanvullend beleid en facetbeleid) en de verdere concretisering van de doelen. Raadsleden veronderstellen dat woningcorporaties moeten doen wat in de woonvisie staat, maar dat klopt niet. De raamovereenkomst was een goede kapstok om jaarlijkse prestatieafspraken te maken: zowel concrete afspraken (bijv. nieuwbouw) als ontwikkelafspraken (beleid, onderzoek).

Reactie WoonFriesland:

Ja, een groot deel van de volkshuisvestelijke materie leent zich uitstekend voor meerjarige kaders en afspraken. Zowel de fysieke als sociale volkshuisvestelijke kaders en aspecten kennen een stabiele en continue grondtoon. Dat neemt niet weg dat er dynamiek is, met name in het sociale domein (beschermd wonen, uitstroom maatschappelijke opvang), nieuwe ontwikkelingen (energietransitie) en variërende opgaven (verdubbeling taakstelling statushouders in 2021 t.o.v. 2020). Dit maakt dat jaarlijkse actualisatie en aanscherping nodig blijft.

b. Wat ging goed bij de raamovereenkomst prestatieafspraken?

Reactie Accolade:

Er is veel energie gestoken in het proces: partijen hebben elkaar beter leren kennen, begrip voor elkaars standpunten en belangen en partijen kunnen elkaar beter vinden.

Reactie Elkien:

Het is goed om als gezamenlijk uitgangspunt een raamovereenkomst te maken. Tussentijdse evaluatie is belangrijk, omdat een looptijd van vijf respectievelijk zeven jaar wel lang is.

Reactie WoonFriesland:

Deze reactie schetst het groeiproces van de uitvoering van de raamovereenkomst: dat het vooral een leerproces is om te komen tot een optimale uitvoering van de raamovereenkomst en jaarlijkse prestatieafspraken. Vanaf 2019 is er onderscheid gemaakt in “going concern” (doorlopende zaken) en “growing concern” (nieuwe of veranderende opgaven, herziene prioriteiten) en dit heeft een positieve bijdrage geleverd aan het besef, bracht prioritering en scherppte.

Wat had beter gekund bij de raamovereenkomst prestatieafspraken?

Reactie Accolade:

Een aantal doelstellingen is niet gehaald: wachttijden sociale huurwoningen is toegenomen en heeft zich niet gestabiliseerd, in Heerenveen zelf zijn minder sociale huurwoningen gerealiseerd, er zijn geen 100 nul-op-de-meterwoningen gerealiseerd, er bestaat op lokaal niveau nog geen goed zicht in de vraag en het aanbod naar geschikte woningen voor ouderen (door GEEF zorgatlas bestaat dit op regionaal niveau wel) en de leefbaarheid (niet gedefinieerd) in de wijken zou

t.o.v. situatie 2015 niet mogen verslechteren t.o.v. situatie 2020, maar er heeft geen nulmeting plaatsgevonden in 2015 om dit te volgen.

Reactie Elkien:

Looptijd van vijf respectievelijke zeven jaren zijn best lang en tussentijdse ontwikkelingen kunnen niet worden opgenomen. In de raamovereenkomst had beter beschreven moeten worden welke partij de regie heeft en welke bijdragen van de partijen wordt verwacht.

Reactie WoonFriesland:

De lessen geleerd verhogen de integraliteit (fysiek/sociaal, ambtelijk/bestuurlijk/politiek) en het maken van keuzes en wegen van de onderlinge afhankelijkheden binnen de driehoek betaalbaarheid/kwaliteit/beschikbaarheid), wederkerigheid (verdampen van het wij/zij-sentiment), “smarter maken” van prestatieafspraken, van papier naar uitvoering, naar samenwerking, kennis en inzicht delen en daaraan gezamenlijk conclusies verbinden (voorbeeld: monitor sociale huur), slagkracht vergroten door meer integraliteit en betrekken professionals (volkshuisvesting raakt ca. een derde van de Heerenveense woningvoorraad en kwetsbare inwoners en dat vraagt veel aandacht en energie), sociale huur proactief beschouwen in de context van de totale woningmarkt (bouwprogrammering en afspraken over woningcontingenten).

c. *Welke knelpunten kwam u bij de uitvoering van de raamovereenkomst tegen?*

Reactie Accolade:

Omstandigheden zijn veranderd waardoor doelstellingen als gevolg van voortschrijdend inzicht in een ander daglicht zijn komen te staan. Er was geen of te weinig afstemming tussen de beleidsambtenaar volkshuisvesting/wonen en de andere afdelingen binnen de gemeente (sociaal domein, welzijn, duurzaamheid e.d.) wat leidde dat bepaalde onderwerpen weinig voortgang kregen. Daarbij opereert de gemeente in een politieke omgeving wat belemmerend werkt bij de voortgang bij politiek gevoelige onderwerpen (sociale huur in stad en omliggende dorpen).

Reactie Elkien:

Bij de gemeente leeft vaak het idee: wij vragen, de corporaties moeten leveren. Dit levert veel discussie, maar weinig resultaat op. Woonvisie en raamovereenkomst moeten daarin helderder zijn. Verder is er weinig slagkracht binnen de gemeente om in te springen bij veranderingen: sociaal domein, energie, statushouders of rol gezamenlijk beleid bij huurachterstanden. Soms werd er gemeentelijk beleid ontwikkeld waarin de corporaties niet werd betrokken, maar waarin de uitvoering wel een rol van de corporaties werd verwacht. Overigens is dit de laatste tijd wel verbeterd. Soms was er bij de gemeente te weinig gevoel voor urgentie om gezamenlijk opgaven aan te pakken, bijvoorbeeld bij het invullen van het woonprogramma. Dit werd niet benaderd vanuit volkshuisvestingsbelangen maar vanuit andere belangen, bijv.

projectontwikkelaars. Er mist een integrale benadering. Ook het betrekken van andere gemeentelijke beleidsvelden was –zeker in het begin- erg moeizaam. Het gezamenlijk ontwikkelen van afspraken en beleid werd eerst niet onderkend. Er leefde een houding van: de corporatie moet doen wat de gemeente wenst en niet onderkennen dat de corporatie vanuit haar rol kan bijdragen aan de oplossing. Soms werd de gemeente als een tegenwerkende kracht ervaren, vooral bij de realisatie van (betaalbare) woningen voor de doelgroep. Dit gebeurde door reactief te acteren bij nieuwbouw en sloop/nieuwbouw en niet vanuit een gezamenlijk volkshuisvestingsbelang. Voorbeelden: door bij de verleende omgevingsvergunning eisen te stellen aan beeldkwaliteit, stedenbouw, infra/groen en de meerkosten daarvan bij de corporatie te laten.

Reactie WoonFriesland:

Verwezen wordt naar het groeiproces zoals de samenwerking vanaf 2016 gestalte heeft gekregen. Daarbij is leidend geweest om knelpunten op te lossen en onderdeel te laten zijn van een continu verbeterproces, vergelijkbaar met andere gemeenten. De driehoek: gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangen, zijn al langer met elkaar verbonden. De nieuwe Woningwet 2015 zorgde voor een impuls voor een meer gestructureerde en formele samenwerking.

- d. *Zijn deze knelpunten aanleiding geweest om gemaakte afspraken in de raamovereenkomst prestatieafspraken te heroverwegen?*

Reactie Accolade:

De knelpunten zijn wel besproken en hebben geleid tot een aanpassing van de doelstelling, aanpassing van het proces of is nog onderwerp van gesprek.

Reactie Elken:

Niet zozeer om afspraken te heroverwegen, maar wel om geen aanvullende afspraken te maken waar partijen gezamenlijk zich kunnen versterken, maar waar geen resultaten werden geboekt.

Reactie WoonFriesland:

Geen heroverweging van gemaakte afspraken, maar wel om ervan te leren en toe te passen bij het maken van prestatieafspraken voor het jaar daarop. Op de inhoud is er weinig verschil van inzicht. Vaker zat de winst in de samenwerking, meer aandacht voor feitelijke uitvoering (met daadwerkelijk de huurder centraal) of bijvoorbeeld het slechten van vooronderstellingen en objectiveren van denkbeelden en verwachtingen. Van groot belang blijft het maken van duurzame keuzes en het vergroten en delen van inzicht in de vraagdruk/behoefte. Er is een brede vraag naar sociale huurwoningen. Dat verschil, de structurele spanning tussen opgaven en middelen, zorgen over leefbaarheid en het voorzieningenniveau en de complexiteit van prognosticeren maken dit onderwerp van heftig maatschappelijk debat. Objectiveren, leren en dialoog zoeken dan van belang voor zowel gemeente, corporaties en huurdersorganisaties

- **De jaarlijkse prestatieafspraken 2017, 2018, 2019 en 2020**

- a. *Wat ging daarbij goed?*

- Reactie Accolade:

- Er is veel tijd besteed aan het proces en het zorgvuldig formuleren van de jaarlijkse afspraken. Er is begrip voor elkaars belangen en de samenwerking is sterk verbeterd.

- Reactie Elkien:

- Geen inhoudelijke reactie gegeven.

- Reactie WoonFriesland:

- Verwijst naar reactie bij raamovereenkomst

- Wat had beter gekund?*

- Reactie Accolade:

- Het maken van jaarlijkse prestatieafspraken heeft niet geleid tot aantoonbaar veel meer of betere prestaties. Aan een aantal gemaakte afspraken is geen of weinig uitvoering gegeven.

- Reactie Elkien:

- Meer integratie van andere gemeentelijke beleidsafdelingen in de uitvoering van de prestatieafspraken. Gaat nu overigens beter.

- Reactie WoonFriesland:

- Goed doorlopen van de PDCA-cyclus (Plan-Do-Control-Act) is van belang. Meer aandacht voor effectmeting, evaluatie en koppeling aan de gestelde doelen waaronder de Woonvisie. Wonen omvat meer dan woning: onderwijs, zorg, bereikbaarheid, omgevingskwaliteit, leefbaarheid, geestelijke gezondheidszorg, de energietransitie raken dit thema of maken daar onderdeel van uit. Dat en de actualiteit van beperkte middelen (in deze sector, maar ook zorg en sociaal domein), de pandemie en de toenemende complexiteit van de maatschappij maken nauwere samenwerking en integraliteit nog crucialer. Verder vragen virusveilig werken, sociale onrust en toenemende dementie wendbaarheid van alle partijen.

- b. *Welk knelpunten kwam u tegen bij de uitvoering van de jaarlijkse prestatieafpraak?*

- Reactie Accolade:

- Verwezen wordt naar de opmerkingen bij de raamovereenkomst.

- Reactie Elkien:

- Er was weinig medewerking/samenwerking van ruimtelijke afdeling bij het realiseren van betaalbare woningen. Dit gaat nu wel beter. Van belang om goede afspraken te maken over grijs en groen. Dit geldt ook voor de regierol.

- Reactie WoonFriesland:

- Verwijst naar antwoorden hiervoor. Woonvisie en de thema's genoemd in de prestatieafspraken gaan ook over zorg. Zorgverzekeraars en –aanbieders, zorgverlenende instanties zijn niet rechtstreeks en onvoldoende betrokken bij de

totstandkoming en realisatie van de ambities. Hun betrokkenheid –hoewel formeel geen partij in de Woningwet- wordt node gemist.

- c. *Zijn deze knelpunten aanleiding geweest om de prestatieafspraken te heroverwegen?*

Reactie Accolade:

Verwezen wordt naar de opmerkingen bij de raamovereenkomst.

Reactie Elken:

Geen heroverweging, maar knelpunten hebben wel geleid tot vertraging in de uitvoering en kostenverhoging waardoor de betaalbaarheid in het geding kwam.

Reactie WoonFriesland:

Verwijst naar reactie op eerdere vragen. Een mooi voorbeeld van flexibiliteit en het ook los van de prestatieafspraken met elkaar schakelen is de vroeg signalering op basis van de Wet Gemeentelijke schuldhulpverlening 2021. In 2019 hebben partijen al het initiatief genomen om dit middel adequaat in 2021 in te voeren. Focus en urgentie kunnen een prestatieafpraak overstijgen en de crux zit uiteindelijk in wat je doet en hoe je dit met elkaar doet.

3.3.3.5. Reactie huurdersorganisaties op de raamovereenkomst en prestatieafspraken 2017-2020

In de gemeente zijn twee huurdersorganisaties actief: Huurdersbelangenvereniging Heerenveen (HBV) en De Bewonersraad. Van de ongeveer 6.000 sociale huurwoningen vertegenwoordigt HBV Heerenveen ca. 5.500 woningen en De Bewonersraad 500 (alle te Akkrum). Ook aan hen is gevraagd om een korte vragenlijst in te vullen¹⁰.

- Raamovereenkomst
 - a. *Is de raamovereenkomst prestatieafspraken een goede basis geweest voor de uitvoering van de Woonvisie 2015-2020?*

Reactie De Bewonersraad:

Geeft aan dat de raamovereenkomst een goede basis is geweest voor de uitvoering. Verder heeft de raamovereenkomst geleid tot een verbijzondering van de opgave omdat het accent kwam te liggen op de sociale doelgroep. Dit voorkomt discussies over het participeren in activiteiten voor de niet-sociale doelgroep. Ook voorkwam dit uitvoering van niet-realistische moties van de raad, bijvoorbeeld geen E/F/G energielabels in huurwoningen in 2020;

Reactie HBV:

Raamovereenkomst is een goede basis voor de uitvoering van de Woningvisie 2015-2020.

- b. *Wat ging daarbij goed en wat had beter gekund?*

Reactie De Bewonersraad:

Inschakeling externe projectleider heeft goed gewerkt.

Meer wederkerigheid inbouwen: gemeente doet uitvraag naar corporaties en verwacht een bod van de corporaties. Gemeente kan zelf ook met een bod

¹⁰ RKC heeft ten behoeve van dit onderzoek ook aan de huurdersorganisaties een vragenlijst voorgelegd.

komen en gemeente reageert terughoudend als daarnaar wordt gevraagd. Balans ontbreekt daardoor. Corporaties en huurdersorganisaties zijn niet verantwoordelijk voor het gemeentelijk beleid.

Reactie HBV:

Thema 4 (wonen, welzijn en zorg) was soms te ambitieus en daardoor moeilijk uitvoerbaar en soms te weinig richtinggevend. Een probleem dat overigens in veel gemeente speelt: het is nog een zoektocht.

- c. *Welke knelpunten kwam u bij de uitvoering van de raamovereenkomst tegen?*

Reactie de Bewonersraad:

Tijdens de uitvoering van de raamovereenkomst bleek dat er veel zaken waren vastgelegd zonder dat er sprake was van prioritering. Na de evaluatie in 2019 is er bij het vastleggen van de prestatieafspraken geprioriteerd. Ook trekt de gemeente soms een (te) grote broek aan als het gaat om het beleid van de corporaties.

Reactie HBV:

Daarnaast blijken de kosten van verduurzaming in de praktijk een grotere drempel dan verwacht.

- d. *Zijn deze knelpunten aanleiding geweest om gemaakte afspraken te heroverwegen?*

Reactie De Bewonersraad:

Nee, dit heeft tot op heden nog niet geleid tot heroverweging van gemaakte afspraken. Soms spande het er wel om.

Reactie HBV:

Nog niet concreet, maar daar begint wel steeds meer zicht op te komen.

- De jaarlijkse prestatieafspraken 2017, 2018, 2019 en 2020

- a. *Wat ging daarbij goed?*

Reactie De Bewonersraad:

Er is duidelijk sprake van een leercurve, bij alle partijen. Goed dat er wordt geëvalueerd. Ook externe ondersteuning in 2019 bij opstellen jaarlijkse prestatieafspraken heeft een positieve uitwerking door bijvoorbeeld onderscheid te maken in “going concern” en “growing concern”. Zaak om scherp te blijven.

Reactie HVB:

In de loop van de jaren zijn de afspraken concreter geworden, zeker nu er ook projecten aan worden gekoppeld.

Wat kan beter?

Reactie De Bewonersraad:

Afspraken kunnen nog “smarter”¹¹ geformuleerd worden.

Reactie HBV:

De onderlinge communicatie tussen betrokkenen kan beter.

¹¹ Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

- b. *Welke knelpunten kwam u tegen bij de uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken?*

Reactie De Bewonersraad:

Beleidsmedewerker wonen kreeg weinig commitment van de andere afdelingen binnen de gemeente. Dit maakt het lastig om beleid te ontwikkelen voor de burgers binnen de gemeente. Gemeente moet binnen de diverse afdelingen uren beschikbaar stellen om een bijdrage te leveren aan de prestatieafspraken (bod doen). Inmiddels is er ambtelijke versterking en haakt de wethouder sociaal domein aan bij het bestuurlijk overleg. Dit zorgt voor verbinding binnen de afdelingen.

Vanaf 2019 zorgen pitches voor het vaststellen van concrete projecten binnen de jaarlijkse prestatieafspraken en dit draagt bij aan een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De uitvoering geschiedt nu via gezamenlijke projectgroepen.

Toch gebeurt het met enige regelmaat dat de gemeente een eigen koers vaart en dat de gemeentelijke besluiten de projecten doorkruisen. Zo wordt de gezamenlijke wens om meer sociale huurwoningen in het centrum van Heerenveen te realiseren doorkruist door de verkoop van grond aan Van Wijnen. Dit zonder overleg, zonder informeren van de corporaties. Dit heeft gevolgen voor de uitvoering van de prestatieafspraken. Een ander voorbeeld is het – zonder overleg door de gemeente- inbrengen van het project Kamers met Kansen in de prestatieafpraak, zonder het kunnen bespreken van alternatieven. Gemeente eist dat corporaties hier uitvoering aan geven, zonder de corporaties hier vooraf bij te betrekken. Dus het tijdig en transparant informeren door de gemeente is van belang voor alle partijen die betrokken zijn bij de implementatie van de prestatieafspraken.

Reactie HBV:

Draag zorg voor een betere afstemming tussen de onderwerpen binnen de prestatieafspraken en andere plannen van gemeente en/of provincie waar sprake is van raakvlakken.

- c. *Zijn deze knelpunten aanleiding geweest om gemaakte (prestatie)afspraken te heroverwegen?*

Reactie De Bewonersraad:

Uiteindelijk gaan de huurdersbelangen boven het gemeentelijk belang en mogen huurders niet de dupe worden van deze discussies. Er wordt (nog steeds) getekend, maar als het vertrouwen keer op keer wordt geschaad is dit geen vanzelfsprekendheid meer. Niettemin gaat deze belangenbehartiger met vertrouwen de prestatieafspraken 2021 in om zich met hart en ziel in te zetten voor deze huurdersbelangen.

Reactie HBV:

Bij een knelpunt wordt gezocht naar een manier om processen –tussen partijen prestatieafspraken en partijen bij aanpalende processen- beter op elkaar af te stemmen. Dit is vooral een kansrijk organisch proces.

3.3.3.6. Taakstelling en huisvesting statushouders/verblijfsgerechtigden

Asielzoekers met een verblijfsvergunning (zogenaamde statushouders of verblijfsgerechtigden) gaan deel uitmaken van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) wijst deze statushouders toe aan gemeenten. Gemeenten moeten vervolgens –veelal in overleg met woningcorporaties- deze statushouders voorzien van passende woonruimte. Het rijk bepaalt elk halfjaar het aantal statushouders dat een gemeente moet huisvesten.

In de periode 2015 tot en met 2020 bedraagt de taakstelling voor huisvesting van statushouders in Heerenveen in totaal 428. In deze periode heeft de gemeente voor 435 statushouders een woonvoorziening gerealiseerd¹². De gemeente voldoet hiermee aan de doelstelling van de Woonvisie 2015-2020.

In bijlage 2 staat het halfjaarlijks overzicht vanaf 2015 tot en met 2020.

3.3.4. Inleiding Koopsector

Zoals hiervoor staat aangegeven verplicht de Woningwet 2015 de gemeente om met woningcorporaties en huurdersorganisaties tot prestatieafspraken te komen ten behoeve van de sociale huursector. Daarnaast gaat de Woonvisie 2015-2020 ook in op de (particuliere) koopsector. In deze paragraaf staat uitgewerkt hoe dit in de woonvisie is uitgewerkt en hoe de gemeente hier in de praktijk vorm aan heeft gegeven.

3.3.4.1. Nieuwbouw

Tegen de achtergrond van een ingrijpend gewijzigde woningmarkt als gevolg van de financiële en economische crisis vanaf 2008 nam het volume aan nieuwbouwwoningen sterk af maar liep ook het aantal transacties in de bestaande bouw fors terug. Deze werkelijkheid bracht ingrijpende financiële consequenties mee voor het gemeentelijk grondbedrijf. Het nemen van ingrijpende maatregelen bleek onvermijdelijk en leidde ertoe om als vertrekpunt van de woonvisie het nieuwbouwprogramma fors terug te brengen conform de nieuwste prognoses.

Uitbreiding met nieuwbouw (vooral koopwoningen) vindt alleen op bestaande uitbreidingslocaties plaats (Skoatterwâld) en in Tjalleberd (De Eide) en Nieuwehorne (De Fjilden). Nieuwbouw zal vooral moeten voorzien in de huidige vraag, rekening houdend met de gevolgen voor de lokale woningmarkt en voor de langere termijn wanneer de vraag zal afnemen. Specifiek wordt de doorstroming van het aanbod voor hogere inkomens verder verruimd door het aanbieden van ruime kavels in Skoatterwâld. Conform de vraag vindt inbreiding vooral plaats in Heerenveen (ook als onderdeel herstructurering door de woningcorporaties). Verder blijft incidentele, kleinschalige inbreiding in de dorpen mogelijk mits het voldoet aan specifiek, onderbouwde lokale

¹² Uit het TaakVolgingsSysteem van het COA komt naar voren dat er 422 statushouders zijn gehuisvest.

behoefte die niet geacommodeerd kan worden binnen de huidige voorraad. Daarnaast verkent de gemeente de mogelijkheden voor ontwikkeling van de particuliere verhuur in samenwerking met marktpartijen.

3.3.4.2. Kwaliteit en verduurzaming van de woningvoorraad

Ca. 60% van de woningvoorraad (ruim 13.000 woningen) in de gemeente bestaat uit koopwoningen en grotendeels blijkt de kwaliteit van deze woningen vrij goed op orde. In relatief kleine woongebieden waar renovatie nodig kan zijn moeten eigenaren zelf het initiatief nemen daartoe om de marktpositie van hun woning(en) op peil te houden. Verduurzaming van de particuliere woningvoorraad blijft ook een verantwoordelijkheid van eigenaren. Rol van de gemeente bestaat vooral uit het stimuleren daarvan, zoals het project Smûk en Sunich 2.0 (Uitvoeringsprogramma duurzaamheid). Anders dan voorlichten, bewustwording en stimuleren ontbreekt het de gemeente aan instrumenten om verduurzaming van de grond te krijgen.

3.3.4.3. Hoe is en wordt uitvoering gegeven aan de Woonvisie

De Woonvisie 2015-2020 noemt geen concrete instrumenten om uitvoering te geven aan de doelstellingen van de woonvisie. Wel is de woonvisie voorwaardenscheppend voor wat betreft het aanwijzen van uitbreidingslocaties, kleinschalige inbreiding in de dorpen en inbreiding in de plaats Heerenveen. Marktpartijen zullen hier verder invulling aan moeten geven door met initiatieven te komen voor nieuwbouw en inbreiding. De gemeente heeft daar niet of nauwelijks invloed op. De invloed van de gemeente ligt op het ontwikkelen en uitgeven van gemeentelijke woningbouwgrond.

Kleine particuliere initiatieven voor woningbouw worden besproken in een interdisciplinair bouwplanoverleg, zodat bouwplannen snel en integraal worden getoetst aan het beleid van de gemeente. Ook wordt er sinds de zomer van 2020 geoefend met een nieuwe methodiek in het kader van de in 2022 in werking tredende Omgevingswet. Het proces waarlangs dit gebeurt gaat via een (interne) intake tafel en omgevingstafel. Alle ruimtelijke en maatschappelijke initiatieven, dus ook nieuwbouw, worden eerst aan de intake tafel besproken en beoordeeld. Hoofddoel van de intake tafel is om te bepalen of het initiatief wenselijk is. In dit geval: past het initiatief binnen de kaders van de omgevingsvisie en woonvisie, is het kansrijk om te ontwikkelen en bestuurlijk wenselijk. De uitkomst van intake tafel bepaalt de grondhouding waarmee de gemeente het plan verder in behandeling neemt, met als uitkomst “ja”, “ja, mits” of “nee”. Voordeel van deze methode is dat in één sessie duidelijk is hoe vanuit de verschillende invalshoeken (vanuit RO, MO en IBOR) naar een plan wordt gekeken, in plaats van volgtijdelijk. Wordt het initiatief positief beoordeeld aan de intake tafel dan verhuist het initiatief naar de omgevingstafel. Hoofddoel van de intake tafel is om samen –initiatiefnemer, gemeentelijke adviseurs en belanghebbenden- het initiatief mogelijk te maken binnen de vooraf geformuleerde criteria en met als resultaat een transparant ontwerp van het initiatief en een standpunt van alle betrokkenen bij de omgevingstafel.

Vervolgens gaat het initiatief het formele besluitvormingscircuit in. Aan de omgevingstafel komt ook de juridische haalbaarheid van een plan aan de orde. Tijdens dit gesprek kan alsnog blijken dat een plan niet haalbaar is op basis van wet- en regelgeving (terwijl het beleidsmatig wel wenselijk is). Zo kan het zijn dat het plan niet past binnen de milieuregels.

Tot slot volgen nog een aantal voorbeelden als uitwerking van de Woonvisie.

In Skoatterwâld zijn, na de aangekondigde verkenning met marktpartijen, een tweetal projecten particuliere huurwoningen gerealiseerd. Het gaat in totaal om ca. 70 woningen.

In Skoatterwâld heeft de afgelopen jaren een wat zwaarder accent gekregen op de uitgifte van particuliere kavels. Dit heeft effect op de totale doorstroming in Heerenveen. Bij de ontwikkeling van koopwoning wordt rekening gehouden met de veranderende demografische ontwikkeling en de daardoor groeiende behoefte aan woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Zo is op initiatief van een groepje inwoners in Heerenveen in Skoatterwâld een hofje gerealiseerd, waar de toekomstige bewoners een manier van wonen wenst te realiseren waarbij men oog heeft voor elkaar. Dit krijgt vorm in acht woningen met een gezamenlijke ruimte rondom een gezamenlijke tuin.

Bij de uitvraag voor de ontwikkelcompetitie voor het deelgebied De Eilanden in Skoatterwâld is aandacht gevraagd voor levensloopbestendige woningen. In het winnende plan De Treffe is hier invulling aan gegeven met verschillende vormen van wonen met slaapkamers beneden.

In plan Nieuwehorne De Fjilden is een project met kleine vrijstaande woningen gerealiseerd, met een slaapkamer en badkamer beneden. |

3.4. Woningprogrammering- en realisatie 2015-2020

Uit het woningbouwprogramma gemeente Heerenveen 2016-2026¹³ blijkt het volgende:

Uitbreiding in de periode 2016 tot 2026	2016-2018	2020	2021-2026
Heerenveen (Skoatterwâld)	292	73	542
Nieuwehorne	6	7	24
Tjalleberd	7	3	18
incidenteel	15	-	p.m.

Inbreiding/ functiewijziging		2016-2018	2020	2021-2026
Heerenveen:				
	Midden	65	9	
	Centrum	29	49	216
	Noord	69		13

¹³ Bron: Woningbouwprogramma gemeente Heerenveen 2016-2026, onderdeel van Woonvisie 2.0. Opmerkelijk is dat het jaar 2019 niet is ingevuld.

	De Heide	3		
	De Greiden	21		
	Akkers			14
	Nijehaske			p.m.
Aldeboarn		18	2	
Akkrum		7		6
Haskerdijken				6
Bontebok				3
Nieuwehorne				10
Oudeschoot		2	50	
Oranjewoud		6		4
Jubbega			8	5

Wonen met zorg		2016-2018	2020	2021-2026
Heerenveen:	Serviceflat Heerenhage	(sloop) -230		170
	Serviceflat Oranjewoud		(sloop) -225 154	
	Kruiskerk (planvorming 48)			p.m.
	Tuymelaarstraat/ voorm. Baptistenkerk (planvorming 8)			p.m.

Wijkvernieuwing		2016-2018	2020	2021-2026
Heerenveen:	Kop van Midden	-63 70		
	P. van der Hemstr. c.a.	-52	52	
	Wederik	-48 36		
Akkrum:	Sinnebuorren	-79 84	-36 32	-8
Mildam:		6		

Incidentele woningbouw binnenstedelijk		2016-2028	2020	2021-2026
	Heerenveen	16	15	70
	Heerenveen centrum		25	84
	Dorpen	30	10	10

3.5 Tot slot

De Woonvisie 2015-2020 is voorbereid en vastgesteld in een periode dat de wereld er in Heerenveen nog anders uitzag. Er was sprake van een economische en financiële crisis die van invloed is op de woningmarkt. Minder nieuwbouw, minder doorstroming en een vraaguitval op de woningmarkt. De rijksoverheid voerde bezuinigingen door, de hypotheekafrek werd beperkt en de inkomens kwamen onder druk te staan. Daarbij stegen de huren en werd het lastiger om een hypotheek te verkrijgen. De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen stonden hoog op de agenda. Ook de woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen hebben hun beleid moeten herijken als gevolg van maatschappelijk en economische ontwikkelingen. Corporaties kregen te maken met forse heffingen

en moesten terug naar hun kerntaak: het voorzien in de woningbehoefte van huishoudens met een laag inkomen.

In de tussentijd is er veel gebeurd. De economie trok aan en de druk op de huizenmarkt nam toe. De Woonvisie 2015-2020 is in juli 2020 weliswaar met twee jaar verlengd maar op een aantal onderdelen is het beleid bijgesteld¹⁴. Zo zullen er keuzes gemaakt moeten worden welke plannen doorgang kunnen vinden. Er is onvoldoende marktruimte en contingent om alle woningbouwplannen (gelijktijdig) te programmeren. Vooruitkijken, terugblikken en tussentijds evalueren zijn daarbij leidende principes.

Inmiddels blijkt uit nieuwe ontwikkelingen dat de vraag naar woningen in Heerenveen verder kan gaan toenemen. De verwachting is dat er ook na de coronacrisis meer mensen geheel of gedeeltelijk thuis blijven werken. Dit veroorzaakt mogelijk een trek vanuit de Randstad naar het buitengebied. Dit proces wordt versterkt door forse woningdruk in de Randstad en het proces kan nog worden versneld bij een realisatie van de Lelylijn. Zo blijkt dat in 2020 bij aankoop van een woning dat er een stijging is van 2% naar 7% van het aantal ingezetenen uit het Westen.

Kortom de woningmarkt is een dynamische markt die zich maar deels laat beïnvloeden door gemeentelijk beleid. De gemeente Heerenveen laat zien dat zij zich hier waar het kan op een gedegen manier op voorbereidt.

7 april 2021

Nawoord n.a.v. brief bestuurlijk wederhoor d.d. 30 maart 2021 (zie separate)

De Rkc heeft met belangstelling kennis genomen van de brief van het college van 30 maart 2021 waarin een reactie is gegeven op de Evaluatie Woonvisie 2015-2020. Met instemming constateert de Rkc dat de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport worden benut bij het opstellen en uitvoeren van het nieuw woonbeleid waar het college dit jaar mee start.

Bijlage 1.

Prestatieafspraken 2017-2020

Prestatieafspraken 2017

Deze prestatieafspraken zijn de concrete uitwerking van de eerste jaarschijf van de raamovereenkomst. Onderdeel hiervan is een risicobeschrijving met betrekking tot onvoorziene omstandigheden. Mocht zich een omstandigheid als beschreven voordoen komt er nader overleg om te bepalen wat hiervan de gevolgen zijn voor de uitvoering van de prestatieafspraken. Samenvattend gelden de volgende afspraken:

- **Betaalbaarheid**

Als gewenste ontwikkeling zorgen de woningcorporaties voor een streefhuurbeleid en betrekken daarbij de uitkomsten van het betaalbaarheidsonderzoek en voeren hierover overleg met de huurders. Verder wordt er –onder regie van de gemeente- werkaafspraken gemaakt over het signaleren van betaalbaarheidsproblemen. De

¹⁴ Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 juli 2020, vastgesteld in de raad van 22 juni 2020.

huurverhoging (tot 1 juli 2017) is inflatievolgend. De huurdersorganisaties zorgen voor voorlichting richting huurders over betaalbaarheid en leefbaarheid.

- Beschikbaarheid

De woningcorporaties ontwikkelen een monitor ten behoeve van vraag en aanbod op de sociale huurwoningvoorraad en stellen een strategie op voor de ontwikkeling van de sociale huursector. De gemeente maakt afspraken over de woningbouwprogrammering 2017- 2020 (en verder). Concreet komen er 17 nieuwe sociale huurwoningen (en voor 97 woningen zijn er zachte plannen); 82 sociale huurwoningen worden gesloopt (voor 50 woningen start vervangende nieuwbouw in 2018) en 37 sociale huurwoningen komen in de verkoop. Vanaf 2018 wordt de woningvoorraad afgestemd op de afspraak uit de raamovereenkomst. Daarnaast geven de woningcorporaties inzicht in de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouwvoornemens tot 2022, naar type en huurklasse. Voor statushouders komen naar rato woningen in de sociale huursector beschikbaar. De Bewonersraad hanteert een termijn van (maximaal) één jaar als zoekduur voor actief woningzoekenden en de Huurdersbelangenvereniging Heerenveen registreert reacties van huurders over beschikbaarheid en woningtoewijzing voor de evaluatie van de Prestatieafspraken 2017 en verder.

- Kwaliteit woningvoorraad

De woningcorporaties stellen een strategie energieprestatieverbetering op en gemeente gaat na hoe daarin te faciliteren. Er zijn concrete investeringsafspraken voor verbetering energieprestaties van woningen en regulier onderhoud. De huurdersorganisaties zorgen o.a. voor ondersteuning huurders bij herstructureringen.

- Wonen, welzijn en zorg

De woningcorporaties doen onderzoek naar de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar geschikte woningen en verzorgd wonen. Op basis van deze analyses nemen zij voornemens op in hun “bod” voor 2018 en daarna. De gemeente maakt afspraken over collectieve inzet van WMO-middelen voor het aanpassen van woningen. Verder komen er in het (nieuwe) convenant Sociaal Team afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. De corporaties verwerken deze afspraken in hun “bod” 2018 en daarna. De Bewonersraad treedt in overleg met haar leden over de randvoorwaarden en condities om voor huurders de in- en uitstroom te bevorderen van het gebruik van aangepaste woningen om daarmee een kostenefficiënte bijdrage te leveren voor de inzet van WMO-middelen en corporatiegelden voor levensloopbestendige en/of zorggeschikte bouw.

- Leefbaarheid en leefomgeving

Gemeente zorgt voor een aanpak voor ondersteuning en het voorkomen van overlast van personen met verward gedrag. Corporaties en gemeente stemmen hun inspanningen om de leefbaarheid te bevorderen op elkaar af. De woningcorporaties stellen financiën beschikbaar voor een leefbaarheidsbudget en nemen deel in leefbaarheidsactiviteiten (via het sociaal team) en treffen fysieke maatregelen (onderhoud groenvoorzieningen, verwijderen graffiti e.d.). De huurdersorganisaties zullen actief leefbaarheidsinitiatieven ondersteunen en faciliteert bij klachten die vallen onder het sociaal domein (overlast, burenruzie, eenzaamheid e.d.).

Verantwoording over resultaten in 2017

Er zijn geen documenten of andere gegevens bekend die inzicht bieden in de behaalde resultaten over 2017. Met andere woorden: er bestaat geen inzicht of de prestatieafspraken zijn gerealiseerd en welke oorzaken hebben geleid tot afwijking van de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2018

Deze prestatieafspraken zijn de concrete uitwerking van de tweede jaarschijf van de raamovereenkomst. Ook hier maakt de risicobeschrijving onderdeel uit van de afspraken. Samengevat gaat het om de volgende afspraken.

- **Betaalbaarheid**

De corporaties hanteren een streefhuurbeleid en bespreken dat met hun huurders. Gemeente en huurdersbelangen vereniging Heerenveen maken werkafspraken over betaalbaarheidsproblemen en er komt een pilot vroeg signalering in de Greiden. De huurverhogingen liggen vast en zijn of worden besproken met de huurdersorganisaties. De huurdersorganisaties stellen zich actief op richting huurders als het gaat om betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid, geven voorlichting over mogelijkheden tot vermindering van betalingsrisico's e.d.

- **Beschikbaarheid**

De corporaties ontwikkelen een monitor vraag en aanbod op de sociale huurwoningmarkt (vraagdruk: beschikbaarheid en betaalbaarheid) en zorgen voor input daarvan. WoonFriesland stelt een strategie op voor de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad in Heerenveen en in de dorpen. En er komen afspraken over woningbouwprogramma 2017-2020 op basis van deze monitor, demografie, provinciale contingenten en transformatieopgaven. Er komen 54 nieuwe sociale huurwoningen, 112 woningen gesloopt en 35 woningen verkocht. Gemeente participeert integraal in de pre-initiatieffase bij een ontwikkelproject, in plaats van alleen van achteraf toetsen op welstand. In deze fase geven de corporaties inzicht in de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouw (doelgroep en prijsklasse) en bespreekt met de gemeente wat de mogelijkheden zijn. Voor statushouders komen naar rato sociale huurwoningen beschikbaar. Gemeente stelt beleid op voor het met voorrang toewijzen van woningen aan deze doelgroep. Onderling komen er halfjaarlijkse afspraken welke deel van de taakstelling partijen op zich nemen. De huurdersorganisaties spannen zich in om de beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden door onderzoek te doen bij haar leden die in het kalenderjaar een woning hebben betrokken. Verder leveren zij een bijdrage naar het zoeken van oplossingen om doorstroming te stimuleren.

- **Kwaliteit woningvoorraad**

Er wordt een strategie energieprestatieverbetering opgesteld door de corporaties en gemeente gaat na hoe zij dit kan faciliteren. Er komen afspraken hoe de energieprestatie gemonitord kan worden. De corporaties zorgen voor een concrete marsroute om het woningbezit te verduurzamen (CO2-neutraal in 2050). Gemeente doet een eerste verkenning voor plan aardgasloze wijken. Per woningcorporatie zijn er concrete

afspraken over energieprestaties. Aan de hand van de energielabels worden de resultaten gemonitord.

- Wonen, welzijn en zorg

Corporatie WoonFriesland voert analyse uit van de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar geschikte woningen en verzorgd wonen op basis van de Woonzorgatlas 3.0 om vervolgens gezamenlijk na te gaan of vraag en aanbod in balans zijn. Andere corporaties maken, in overleg met gemeente, beleid voor het aanpassen van hun woningen. Gemeente onderzoekt mogelijkheden collectieve inzet WMO-middelen daarbij. Er komen afspraken over het begrip geschiktheid in relatie tot de doelgroep en past dit toe op de woningvoorraad. Er komt een nieuw convenant Sociaal Team en duidelijke afspraken over de uitvoering naar kwetsbare groepen, draagkracht en draaglast van de wijken als ook de doorstroming en aanpak personen met verward gedrag. Huurdersorganisaties komen gezamenlijk met gemeente tot pakket maatregelen om in- en uitstroom van gebruik aangepaste woningen te bevorderen.

- Leefbaarheid en omgeving

Onder regie van de gemeente komt er een aanpak voor de ondersteuning en voorkomen van overlast van personen met verward gedrag en partijen zijn aangehaakt bij de Opstapper, een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak en corporaties dragen bij aan wijkscouwen en delen hun wijkanalyses en visies. Corporaties stellen budget beschikbaar voor leefbaarheid in de wijken. Ook de huurdersorganisaties dragen bij aan leefbaarheidsprojecten, in samenspraak met bewoners van wijken en dorpen en dragen bij aan verwijzing van problemen in wijken naar de juiste instanties.

Verantwoording over resultaten in 2018

Er heeft een evaluatie plaatsgevonden over de prestatieafspraken 2018 en de resultaten zijn vastgelegd in de notulen van 18 april 2019 en in een stoplichtenoverzicht (Excel-bestand). In deze documenten staat per prestatieafspraken aangegeven wat de stand van zaken is. Afspraken die niet of nog niet volledig zijn uitgewerkt zijn bijvoorbeeld betaalbaarheidsproblemen en vroeg signalering (thema betaalbaarheid), criteria voor de ontwikkeling van de huurwoningenvoorraad (thema: beschikbaarheid), verbetering/faciliteren energieprestatie woningen 2018 (thema kwaliteit woningvoorraad), aanpassen woningen met inzet van WMO-gelden (thema wonen, welzijn en zorg) en de afspraken met betrekking tot het thema leefbaarheid en leefomgeving verkeren nog in de verkennende fase.

De raad is over de resultaten van deze evaluatie niet geïnformeerd.

Prestatieafspraken 2019

Hierin staat aangegeven dat de lokale volkshuisvestingspartners meerdere jaren samenwerken aan voldoende betaalbare sociale huurwoningen van goede kwaliteit. De Woonvisie 2015-2020 en de raamovereenkomst 2017-2020 vormen hiervoor het kader waarbinnen de samenwerking verdiept wordt, via het proces van “growing concern”. Via groei naar een steeds intensievere samenwerking.

Dit gebeurt jaarlijks via prestatieafspraken waarin concreet staat aangegeven wat partijen gaan doen om de doelen uit de woonvisie en raamovereenkomst te realiseren,

waarbij onderscheid wordt gemaakt in prioriteit/nieuw en going concern. Dit is in lijn met de procescyclus die in de Woningwet 2015 staat uitgewerkt.

Voor 2019 geven de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties prioriteit aan de volgende ontwikkelingen: voorkomen van problematische schulden (onderdeel Betaalbaarheid), transformatieopgave sociale woningvoorraad (onderdeel Beschikbaarheid) en energietransitie en duurzaamheid (onderdeel Kwaliteit woningvoorraad).

- **Betalbaarheid**

Prioriteit: voorkomen van problematische schulden. Doel is dat partijen, samen met zorgaanbieders, de betaalbaarheidsproblemen signaleren en het risico hierop verlagen om daarmee problematische schulden te voorkomen. De woningcorporaties hebben een streefhuurbeleid en betrekken daarbij de uitkomsten van het betaalbaarheidsonderzoek Friesland (RIGO) en bespreken dit met hun huurders. In het eerste kwartaal 2019 komt er een plan van aanpak over betalingsachterstanden (huur, zorgpremie en energielasten) met een inventarisatie van effectieve instrumenten en knelpunten hierbij (proces, vroeg signalering, ontbreken van instrumenten). Dit sluit aan bij het convenant Sociaal Team. Going concern: afspraken over huurprijsbeleid (evenwichtig, betaalbaar en voor hogere inkomens inkomensafhankelijk). De huurdersorganisaties zetten zich in om hun huurders te ondersteunen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.

- **Beschikbaarheid**

Prioriteit: verandering transformatieopgave sociale woningvoorraad, de behoefte verandert. Meer kleine huishoudens, minder gezinnen, meer betaalbaar (goedkoop), minder middelduur, meer in centrum Heerenveen, minder in dorpen. Concreet wordt ingezet op: ontwikkelen monitor vraag en aanbod op de sociale huurwoningmarkt en ontwikkeling strategie van de sociale huurwoningvoorraad. Dit moet in het derde kwartaal 2019 een gezamenlijk overtuigende en onderbouwde strategie opleveren voor de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad in de plaats Heerenveen en omliggende dorpen.

De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

Going concern: afspraken over nieuwbouw van 63 sociale huurwoningen, sloop van 4 woningen, verkoop 25 woningen, actualisatie woningbouwprogramma door gemeente, betrokkenheid gemeente al in pre-initiatieffase. Huurdersorganisaties doen onderzoek bij nieuwe bewoners, inzichtelijk maken van knelpunten in de beschikbaarheid van betaalbare woningen en het zoeken naar oplossingen om doorstroming te bevorderen.

- **Kwaliteit woningvoorraad**

Prioriteit: komen tot een afgestemde investeringsaanpak van de energietransitie.

Gemeente komt met een warmtevisie die in 2021 is uitgewerkt; het proces om daar te komen wordt in 2019 uitgewerkt. Hierbij worden de andere partners betrokken.

Gezamenlijke ambitie is om CO₂-neutraal te zijn in 2050. Bij het opstellen van de investeringsprogramma's nemen de corporaties de uitkomsten van de warmtevisie mee, rekening houdend met betaalbaarheid.

Going concern: investeringsprogramma voor verbeteren energieprestatie en verduurzaming bij sociale huurwoningen van in totaal ca. 11 mln. Daarbij ook aandacht

voor innovatieve projecten. Gemeente onderzoekt om zonnepanelen niet mee te nemen bij het bepalen van de WOZ-waarde. Huurdersorganisaties ondersteunen huurders op diverse vlakken, o.a. gewenste basisoplevering bij nieuwbouw, keukentafelgesprekken met huurders om ervaringen verduurzaamde woningen te inventariseren, updaten protocollen renovatie en sloop/nieuwbouw, inzet energiecoaches.

- Wonen, welzijn en zorg

Nieuw: o.a. doorontwikkeling project De Opstapper voor begeleiding bij uitstroom uit maatschappelijke opvang. Participatie in provinciaal project “Kamers met Kansen”. Afspraken maken over begrip geschiktheid in relatie tot de doelgroep ouderen. Nagaan mogelijkheid collectieve inzet WMO-middelen door deze preventief/efficiënt in te zetten om toegankelijkheid woningen te bevorderen. Er worden woningen beschikbaar gesteld voor het project De Opstapper, dat voorziet in beschermd wonen.

Going concern: o.a. partijen informeren elkaar vooraf bij het aanpassen van woningen, corporaties informeren de Meitinker bij signalen vanuit kwetsbare groepen en bij eenzaamheid. Meitinker koppelt terug. Voorkomen schooluitval bij jongeren (17-23 jaar) door aanbieden passende huisvesting. Statushouders zijn voor de gemeente urgent en corporaties stellen naar rato woonruimte beschikbaar zodat gemeente aan haar taakstelling kan voldoen. Om acceptatie en integratie in buurten te bevorderen zorgen de corporaties bij negatieve signalen over verminderde draaglast/draagkracht rond concentraties van kwetsbare doelgroepen ervoor om gemeente te informeren en leveren zij zelf een bijdrage om het draagvlak te verbeteren. Vluchtelingenwerk betrokken bij begeleiding statushouders.

- Leefbaarheid

Nieuw: gemeente en corporaties stellen een gezamenlijk leefbaarheidsaanpak op en delen leefbaarheidsinitiatieven die er zijn (stimuleren leefbaarheidsinitiatief van onderaf). Gemeente geeft vervolg aan wijkscouwen om daarmee input te geven aan de samenwerking leefbaarheidsaanpak.

Going concern: o.a. budget vastleggen per corporatie als concrete investering voor leefbaarheid. Huurdersorganisaties bevorderen bij huurders om in vormen van zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren (schoonmaak en tuinonderhoud). Ook worden klachten etc. geregistreerd die betrekking hebben op leefbaarheid.

Verantwoording over resultaten in 2019

In 2019 is een uitvoerige evaluatie uitgevoerd naar de prestatieafspraken 2019, waarbij is nagegaan of de gemaakte afspraken met betrekking tot de vijf thema's zijn gerealiseerd. Hieruit blijkt dat er veel aandacht is geweest voor het proces om te komen tot prestatieafspraken en minder voor de uitvoering van de ontwikkelafspraken. Daarmee zijn veel ontwikkelafspraken -met prioritering- doorgeschoven naar 2020. De going concern afspraken zijn wel uitgevoerd.

Per thema volgt nu -kort samengevat- de belangrijkste resultaten uit de evaluatie:

- Betaalbaarheid: er is in 2019 niet veel gebeurd met de prestatieafpraak rond betaalbaarheid. Wel komt er meer integrale samenwerking rondom voorkomen (vroeg signalering) en oplossen (maatwerk) bij betalingsproblemen van huurders

(instrumentenkoffer betaalbaarheid). Dit project is doorgeschoven naar 2020 maar komt vanwege de coronacrisis onder druk te staan;

- Beschikbaarheid: het streven is om te komen tot een eenduidig beeld transformatieopgave wijken en kernen. In 2019 is een goede start gemaakt met het opstellen van een “strategisch kader sociale huur en nieuwbouw”. Hierover vindt in de loop van 2021 overleg met de raad plaats.
- Kwaliteit woningvoorraad: Verduurzaming woningvoorraad is een belangrijk item. De woningcorporaties en huurdersorganisaties participeren als klankbordgroep in het proces rond de Transitievisie Warmte en de Wijkuitvoeringsplannen;
- Wonen, welzijn en zorg: voor het thema Langer Thuis en de mate van geschiktheid van de woningen is in 2019 weinig aandacht geweest. Als projectopdracht wordt dit in 2020 opgepakt. Ook de afspraken rond De Opstapper/Onconventioneel wonen komen niet verder, terwijl hieraan gezamenlijk wel prioriteit aan is gegeven. Het belang om dit uit te voeren is nog steeds aanwezig, bijvoorbeeld het inrichten van de openbare ruimte bij renovatie.
- Leefbaarheid: er is een eerste stap gezet op het gebied van samenwerken rondom leefbaarheid, maar er is een integrale aanpak nodig. De projectopdracht “Afstemmen leefbaarheid en dorpen” moet hieraan in 2020 uitvoering geven

Over de uitkomsten van deze evaluatie is de raad niet geïnformeerd.

Prestatieafspraken 2020, met afwijkende opzet

Bij de prestatieafspraken hoort een zestal uitgewerkte projectopdrachten. Deze projectopdrachten zijn: Nieuwbouwlocaties sociale huur Heerenveen, Energietransitie, Klimaatadaptatie, Afstemmen leefbaarheid wijken en dorpen, Langer thuis en Samenwerken aan betalingsproblematiek. Deze projectopdrachten bevorderen dat ook daadwerkelijk gevolg gegeven wordt gegeven aan een prestatieafpraak. Dit voorkomt dat aan een prestatieafpraak geen of slechts in beperkte mate uitvoering wordt gegeven. Projectopdrachten die in 2020 niet zijn afgerond lopen door in 2021.

- Betaalbaarheid
Ontwikkelafpraak: partijen streven naar een woningaanbod in de sociale huursector dat naar prijsniveau aansluit bij de inkomens van huurders en stemmen de huren daaropaf. Going concern: de huurprijsverhogingen en –beleid zijn via de biedingen inzichtelijk voor partijen en werken aan een instrumentarium om het risico op schuldenproblematiek onder de huurders te minimaliseren.
- Beschikbaarheid
Ontwikkelafpraak: partijen streven naar een sociale woningvoorraad die op korte en lange termijn naar omvang en samenstelling aansluit bij de vraag. Er bestaan verschillen in druk op de woningmarkt. In Heerenveen zelf is de vraag naar sociale huurwoningen toegenomen, terwijl in de dorpen de druk veel minder is. Hierop is anticipatie nodig. Dit jaar wordt bepaald welke nieuwbouw aan sociale huurwoningen nodig is in de periode 2020 tot 2025 en in welke prijscategorie. De gemeente neemt hiervoor ruimte op (februari 2020) in het woningbouwcontingent. Aan nieuwbouw staat in totaal voor 11

mln. geprogrammeerd, 36 woningen komen voor sloop in aanmerking en met de verkoop van sociale huurwoningen wordt terughoudend omgegaan (bijv. bij versnippering eigendom, minder goed verhuurbaar en actuele trends).

- Kwaliteit woningvoorraad

Ontwikkelspraak: partijen streven naar een kwalitatief goede sociale woningvoorraad waarin woonlasten niet onnodig hoog zijn door slechte isolatie of verouderde installaties en met een goed wooncomfort. Verder streven naar een woningvoorraad met een minimale uitstoot van CO₂. Door verduurzaming gemiddeld label A in 2030 en in 2040 energieneutraal.

Going concern: de grootste uitdaging zit in het verduurzamen van het bestaande bezit, dat vraagt om innovatie en samenwerking. Er komt een procesbeschrijving hoe samen te werken bij de energietransitie. De verdere uitwerking gebeurt in de projectopdrachten energietransitie en klimaatadaptatie. Qua investeringen op het gebied van kwaliteitsverbetering en verduurzaming bedragen in totaal 10.4 mln. voor ca. 760 woningen en voor onderhoud in totaal 12.3 mln.

- Wonen, welzijn en zorg

Ontwikkelspraak: mensen blijven langer zelfstandig wonen en de woningvoorraad moet hierop worden aangepast. Een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners corporaties met maatschappelijke ondersteuning van de gemeente. Ook moet er voldoende aanbod zijn van woningen die geschikt zijn voor personen met een fysieke of andere beperking.

Going concern: de bestaande instrumenten die hiervoor ontwikkeld zijn benutten, zoals goede samenwerking bij aanpassing van woningen, werkafspraken via het Convenant Sociaal Team, beschermd wonen via het project De Opstapper en oplossingen aanreiken voor onconventioneel wonen bij personen met verward gedrag. Daarbij blijvende aandacht voor het huisvesten van statushouders/vergunninghouders

- Leefbaarheid

Ontwikkelspraak: partijen streven naar prettige, leefbare en gemêleerde buurten en dorpen. Wonen is een eerste levensbehoefte en wie niet op eigen kracht een woning kan betalen, kan terecht in een sociale huurwoning. Bij leefbaarheidsproblemen trekken partijen gezamenlijk op. Er blijkt een toenemende vraag bij doelgroepen: vergunninghouders, uitstroom uit zorginstellingen, personen met verward gedrag en bij de huisvesting van deze groepen ook rekening houden met de belangen en wensen van de huidige bewoners. Ongewenste concentratie van bijzondere doelgroepen moet worden voorkomen. Voor de bevordering van de leefbaarheid is bij de corporaties een bedrag beschikbaar van 0.5 mln.

Verantwoording over de prestaties 2020

Volledige verantwoording over de prestaties 2020 heeft nog niet plaatsgevonden. Wel heeft college op 17 december 2020 de raad met een raadsbrief geïnformeerd over het Strategisch kader Sociale huur. Het Strategisch kader Sociale huur is één van de uitgewerkte prestatieafspraken en hierin staat de opgave en richting van de volkshuisvestelijke ontwikkelingen beschreven. De belangrijkste opgave, het toevoegen van sociale huurwoningen in Heerenveen, wordt verder uitgediept.

Het kader geeft ook richting aan de investeringen die de corporaties tot 2030 doen en het college wenst hierop te sturen. En verder faciliteert het college de corporaties bij transformatie van panden, herstructurering en verbetering van het bestaande woningbezit.

In het Strategisch kader Sociale huur staan naast nieuwbouw ook andere opgaven genoemd, zoals het langer thuis wonen of de verduurzaming van het woningbezit.

Bijlage 2. Halfjaarlijks overzicht taakstelling en realisatie huisvesting statushouders

2015:

Eerste helft:	41
Tweede helft:	44
Totaal	85
Realisatie gemeente	96

2016:

Eerste helft:	59
Tweede helft:	68
Totaal	127
Realisatie gemeente	123

2017:

Eerste helft:	38
Tweede helft:	30
Totaal	68
Realisatie gemeente	72

2018:

Eerste helft:	38
Tweede helft:	32
Totaal	70
Realisatie gemeente	2

Realisatie volgens TVS	68
------------------------	----

TVS= TaakstellingVolgsysteem van het COA

2019:

Eerste helft	23
--------------	----

Tweede helft	18
--------------	----

Totaal	41
--------	----

Realisatie gemeente	9
---------------------	---

Realisatie volgens TVS	34
------------------------	----

2020:

Eerste helft:	18
---------------	----

Tweede helft:	19 (1 ^e helft 9 te weinig geplaatst dus totaal 28)
---------------	---

Realisatie gemeente	33
---------------------	----

Realisatie volgens TVS	9
------------------------	---

2021:

Eerste helft:	47 (39 oorspronkelijke taakstelling + 8 te weinig geplaatst 2020)
---------------	---

Prognose tweede helft:	34
------------------------	----

Realisatie tot op heden:	12
--------------------------	----

Gekoppeld binnen 6 weken plaatsing	13
------------------------------------	----

Verwachte gezinshereniging 2 ^e helft	26
---	----

Stand per 9 februari 2021 en opgave gemeente Heerenveen

Geraadpleegde bronnen

- Regionale afspraken Wonen 2013-2020, Woonregio Zuidoost Fryslân, 27 augustus 2013
- Raadsvoorstel Woonvisie gemeente Heerenveen, 18 april 2016
- Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020, 18 april 2016
- Achtergronddocument: Analyse en toelichting, 18 april 2016
- Amendement D'66 c.a., 18 april 2016
- Motie CDA, 18 april 2016
- Motie PvdA c.a., 18 april 2016
- Raamovereenkomst prestatieafspraken Heerenveen 2017-2020, 3 november 2016
- Getekende prestatieafspraken 2017, 3 november 2016
- Getekende prestatieafspraken 2018, november 2018
- Stoplichten voortgang 2018
- Getekende prestatieafspraken 2019, december 2018
- Oplegger evaluatie prestatieafspraken 2019
- Evaluatie prestatieafspraken 2019 Heerenveen, ongedateerd
- Voortgangsrapportage 2019 WoonFriesland gemeente Heerenveen
- Prestatieafspraken 2020, december 2019
- Projectopdrachten behorende bij de prestatieafspraken 2020
- Reactie op Beleidsbrief Wonen, 19 november 2020
- Reactie op conceptversie Beleidsbrief wonen, 24 november 2020
- Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 januari 2019, statushouders, ongedateerd
- Addendum op de Woonvisie van de gemeente Heerenveen per 1 juli 2020, verlengen woonvisie, ongedateerd