

Prestatieafspraken 2022

Gemeente Opsterland

elkien



Prestatieafspraken 2022

Gemeente Opsterland, Elkien, WoonFriesland en De Bewonersraad

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Opsterland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer A.H. Postma, gevolmachtigd door de burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2021, hierna te noemen: 'de gemeente'.
2. **Elkien**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw C. Droste, hierna te noemen: '**Elkien**'.
3. **WoonFriesland**, het sociaal verhuurbedrijf, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw S.K. Hoekstra, hierna te noemen: '**WoonFriesland**'.
4. **Huurdersvereniging De Bewonersraad**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen-directeur de heer G. Brouwer, hierna te noemen: '**De Bewonersraad**'.

Gemeente Opsterland, Elkien, WoonFriesland en De Bewonersraad gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

Waar in de naar Elkien of WoonFriesland te onderscheiden onderdelen '**partijen**' staat aangegeven worden respectievelijk bedoeld: Gemeente Opsterland, Elkien en De Bewonersraad en Gemeente Opsterland, WoonFriesland en De Bewonersraad.

Elkien en WoonFriesland ook te noemen: '**de corporatie**' of '**de corporaties**'.

De Bewonersraad ook te noemen: '**de huurdersorganisatie**'.

Deze prestatieafspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022 en bevat afspraken die aansluiten bij de door de minister aangegeven prioritaire onderwerpen over de volgende thema's:

- betaalbaarheid en bereikbaarheid
- verkoop en nieuwbouw
- kwaliteit en duurzaamheid
- leefbaarheid
- wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen;

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als de corporaties, als de huurdersorganisatie worden ontbonden.

Prestatieafspraken 2022

Gemeente Opsterland, Elkien, WoonFriesland en De Bewonersraad

Deze overeenkomst is ondertekend op 21 december 2021 te Opsterland.

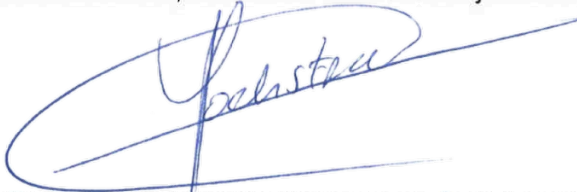
Gemeente Opsterland: de heer A.H. Postma



Elkien: mevrouw C. Droste



WoonFriesland, het sociaal verhuurbedrijf: mevrouw S.K. Hoekstra



Huurdersvereniging De Bewonersraad: de heer G. Brouwer



Prestatieafspraken 2022

De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd.

1. Inleiding
2. Bijdragen corporaties en premisses
3. Rapportage, Monitoring en Onderzoek
4. Betaalbaarheid
5. Beschikbaarheid
6. Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid
7. Leefbaarheid
8. Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen
9. Financiën

Het bod van Elkien is een bijlage bij deze afspraken.

Het bod van WoonFriesland is een bijlage bij deze afspraken.

De bijdrage en inzet van De Bewonersraad is een bijlage bij deze afspraken.

1. Inleiding

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. In de Woningwet is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op 18 april 2017 heeft de gemeenteraad van Opsterland de 'Woonvisie 2017-2021' vastgesteld. Op 5 december 2017 zijn de gemeente, de woningcorporaties Elkien en WoonFriesland en de huurdersorganisatie De Bewonersraad de 'Raamovereenkomst Wonen 2017-2021' overeengekomen. In deze raamovereenkomst zijn de basisafspraken voor de langere termijn vastgelegd.

De gemeente is in 2021 gestart met de actualisatie van de woonvisie. Elkien, WoonFriesland en de Bewonersraad zijn daarbij betrokken. De geactualiseerde woonvisie zal in 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van de geactualiseerde woonvisie zal de raamovereenkomst wonen worden herijkt. Tot die tijd blijft de Raamovereenkomst 2017-2021 van kracht.

De woonvisie en de raamovereenkomst vormen, samen met de biedingen van de corporaties, het richtinggevend kader voor het uitwerken van de jaarlijkse prestatieafspraken. Onderhavige Prestatieafspraken 2022 bevat de uitwerking van de afspraken voor het jaar 2022. In de prestatieafspraken voor 2022 zijn concrete uitvoeringsafspraken voor het jaar 2022 opgenomen, maar ook procesafspraken.

Algemeen

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisatie onderschrijven het belang van een samenhangend en afgestemd beleid in het kader van het wonen (volkshuisvesting) in de gemeente Opsterland. Een kwalitatief goede woningvoorraad die toekomstbestendig is en die aansluit bij de verwachte vraag in de komende jaren speelt een belangrijke rol bij de beleving van Brede Welvaart.¹

Met de prestatieafspraken voor 2022 spreken alle partijen een ambitie uit om aan het bovenstaande een bijdrage te leveren. Partijen zullen zich sterk maken de gemaakte prestatieafspraken voor 2022 uit te voeren. Partijen realiseren zich daarbij dat er zich omstandigheden kunnen voordoen die daar van invloed op kunnen zijn. Daarbij kan onder meer gedacht worden aan: wijziging wet- en regelgeving; veranderende arbeidsmarkt; prijsstijgingen; ontbreken van voldoende capaciteit energie-infrastructuur; Corona/Covid 19.

Corona/Covid-19.

De Covid-19 crisis die momenteel gaande is, heeft de nodige invloed gehad in 2021. Partijen gaan ervan uit dat ook in 2022 Covid-19 impact blijft houden op de bedrijfsvoering en financiële mogelijkheden van partijen. Maatregelen op het vlak van 'social distancing' kunnen het aantal, de aard of snelheid van uitvoeren van projecten negatief beïnvloeden. Partijen informeren elkaar hier vroegtijdig over.

Afschaffing Verhuurderheffing

Partijen erkennen dat de verhuurderheffing en andere aanzienlijke belastingverzwaringen voor woningcorporaties zoals bijvoorbeeld de ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) en VPB (vennootschapsbelasting) de benodigde slagkracht van corporaties verminderen. De stapeling van belastingen (o.a. VPB, verhuurderheffing, ATAD) leidt tot een belastingdruk voor corporaties die aanzienlijk zwaarder is dan bij commerciële partijen. Hiermee wordt de kwaliteit, verduurzaming en het aanbod van sociale woningen ernstig bedreigd en komt de toegankelijkheid en beschikbaarheid van betaalbaar wonen voor mensen met een smalle beurs in gevaar.

Partijen zullen zich daarom gezamenlijk sterk maken voor het afschaffen van de verhuurderheffing en gezamenlijk lobbyen om tot afschaffing van de verhuurderheffing te komen.

¹ Brede welvaart: betreft de kwaliteit van leven in het hier en nu en de mate waarin deze al dan niet ten koste gaat van die van latere generaties en/of van die van mensen elders in de wereld (CBS 2019). Het gaat over het geheel van kwaliteit van leven, leefomgeving en economische welvaart.

2. Bijdragen corporaties en premisses

Bijdrage Elkien en premisse

Net als veel corporaties is Elkien bezig positie te bepalen in de opgaven die er zijn en de beschikbare middelen. Elkien krijgt dit steeds meer in beeld, maar tegelijkertijd is het werken daaraan een doorgaand proces. Daarmee is het Bod 2022 niet statisch en zijn veranderingen mogelijk. Daarover overleggen we natuurlijk met gemeenten en huurdersorganisaties.

Het Bod 2022 van Elkien is gebaseerd op een inschatting van de financiële situatie en draagkracht nu en in de toekomst. Als de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt - al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving - kunnen doelstellingen onder druk komen te staan.

Elkien gaat dan in overleg met gemeenten en huurdersorganisaties en spant zich in om het Bod 2022 zoveel mogelijk overeind te houden.

Niettemin blijft Elkien eindverantwoordelijk voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering; de financieel-economische gezondheid en een afdoende weerstandsvermogen.

Dit houdt in dat effectuering van het Bod 2022 in geen geval tot investeringen of kosten mag leiden, die voor Elkien in de gegeven omstandigheden niet verantwoord zijn.

Bij de uitvoering van het Bod 2022 kunnen we van alles tegenkomen waar we geen invloed op hebben. Zo is wet- en regelgeving aan verandering onderhevig. Het WSW is bezig met de regels rond de borgingsruimte voor het aantrekken van leningen.

De investeringsmogelijkheden worden ook bepaald door zaken als huurontwikkeling, bouwkosten en verkoopopbrengsten. Als alle signalen positief zijn hebben we in de uitvoering de medewerking van huurders nodig. Als we eenmaal starten kunnen we zeldzame flora of fauna tegenkomen of worden er archeologische vondsten gedaan.

Bijdrage WoonFriesland en premisse

Bijdrage WoonFriesland 2022

Het bod voor 2022 is gebaseerd op de begroting van 2022-2026. Het vooruitzicht voor de jaren 2023-2026 is een voorlopige prognose van onze bestedingen

De bieding voor 2022 is een minder 'hard' bod dan in voorgaande jaren omdat er nog onvoldoende zicht is op de gevolgen van het op- en afschalen van maatregelen in verband met Covid-19 voor het uitvoeren van onze werkzaamheden. Wij kunnen nog onvoldoende inschatten welk effect het virusveilig werken heeft op, planning en kosten van projecten, capaciteit bij onze ketenpartners en op de bereidwilligheid van onze huurders om mee te werken aan de projecten ten behoeve van de kwaliteitsverbetering, zolang het virus ook in 2022 nog actief is. Actuele ontwikkelingen, zoals nieuwe uitbraken, zullen uiteindelijk de haalbaarheid van het bod van 2022 gaan bepalen.

Recent heeft WoonFriesland een nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld en als uitwerking hiervan een eigen warmtetransitie visie opgesteld. Ook dit beleid zal ook van invloed zijn op onze activiteiten in de 4 prognose jaren.

De biedingen zijn uitgebracht onder voorwaarden (zie hiervoor de disclaimer in de bieding voor 2022, die als bijlage is bijgevoegd)

Premisse

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente en de corporatie contractueel overeenkomen en waarbij de huurdersorganisatie op grond van de Woningwet volwaardig partner is bij de totstandkoming. De ondertekening door alle drie partijen van de onderhavige afspraken laat onverlet de contractuele verantwoordelijkheden en de rechten en verplichtingen van de gemeente en WoonFriesland betreffende de nakoming.

Het in de onderhavige afspraken verwerkte bod van WoonFriesland is gebaseerd op een inschatting omtrent de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst.

Het bod van WoonFriesland is tegen die achtergrond bovendien ambitieus geformuleerd. WoonFriesland heeft de buitengrenzen opgezocht van wat redelijkerwijs van haar verwacht kan worden. Dat hoge ambitieniveau betekent dat de haalbaarheid van het bod gevoelig is voor tegenslagen. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, komen de doelstellingen direct onder druk te staan. Partijen treden dan, op initiatief van WoonFriesland, in overleg over de gerezen situatie en spannen zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden. Partijen onderkennen echter dat alleen de corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die de corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht. Beperkende factoren voor de corporatie hebben betrekking op ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van de contractpartners liggen (niet limitatieve opsomming):

- Een nieuwe landelijke, regionale of lokale 'lockdown'
- Verkoopplan van de corporatie kan niet worden doorgevoerd: geen toestemming overheid/ WSW, slechte marktomstandigheden
- Door anderen opgelegde, kostenverhogende bouwvoorschriften
- Wijzingen in wet- en regelgeving (bijvoorbeeld: verhoging verhuurdersheffing) en in borging financiering (WSW)

Partijen² verklaren bij ondertekening van deze prestatieafspraken dat zij onverkort akkoord zijn met deze premisse en dat zij de werking van de in deze premisse opgenomen disclaimer over en weer zullen respecteren en nakomen.

² Partijen zijn hier: WoonFriesland, De Bewonersraad en gemeente Opsterland. Verwezen wordt naar pagina 2 waar het begrip partijen nader staat omschreven.

3. Rapportage, Monitoring en Onderzoek

Jaarverslag

De corporaties stellen uiterlijk voor 1 juli 2022 een jaarverslag vast. Met het jaarverslag geven de woningcorporaties verantwoording over het in 2021 gevoerde beleid en de geleverde prestaties. Het volkshuisvestelijke verslag is hier onderdeel van.

Jaarlijkse voortgangsrapportage/gegevensverstrekking corporaties

WoonFriesland stuurt haar jaarlijkse voortgangsrapportage voor 1 mei 2022 toe aan de gemeente. Elkien stuurt ten behoeve van de voortgangsrapportages het concept volkshuisvestelijke verslag dat van toepassing is op Opsterland voor 1 mei 2022 toe aan de gemeente, samen met de voortgangsrapportage. Dit verslag is onder voorbehoud van goedkeuring van het jaarverslag en de jaarrekening door de accountant en vaststelling door bestuur en RVC.

Monitoring en onderzoek

De corporaties stellen ten behoeve van de evaluatie van biedingen en afspraken en de monitoring van de vraagdruk een standaardrapportage samen waarin jaarlijks de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- A. De voortgang van de uitvoering van woningverbetering, nieuwbouw en sloop conform bieding:
 - Uitbreidingsnieuwbouw, vervangende nieuwbouw en sloop, indien van toepassing
 - Verbetering kwaliteit en energieprestatie woningen (realisatie per jaar en over een tijdvak van 3 jaar)
 - Realisatie onderhoud

- B. Rapportages inzake:
 - Realisatie verkoop individuele woningen (in relatie tot prognose uit de bieding), indien van toepassing
 - Realisatie Leefbaarheid
 - Realisatie energieprestatie in labels
 - Realisatie aantal woningen met zonnepanelen

- C. De monitoring van de volgende indicatoren:
 - Aantal huurwoningen totaal en per kern
 - Voorraad naar woningtype
 - Huurprijsofbouw woningvoorraad
 - Gemiddelde huur
 - Mutatiegraad
 - Gemiddelde zoekduur
 - Gemiddeld bruto huishoudinkomen nieuwe huurders
 - Wijk en buurtanalyses
 - Huisvesting statushouders
 - Overzicht aantal geschikte woningen

M.b.t. het begrip huurprijsklasse hanteren partijen de volgende indeling (prijspeil 2021):

goedkoop	: tot en met € 442,46
betalbaar laag I	: van € 442,47 tot en met € 504,93
betalbaar laag II	: van € 504,94 tot en met € 570,79
betalbaar laag III	: van € 570,80 tot en met € 633,25
betalbaar hoog	: van € 633,26 tot en met € 678,66
bereikbaar	: van € 678,67 tot en met € 752,33
vrije sector	: meer dan € 752,33

De voortgangsrapportage dient als basis voor de jaarlijkse evaluatie. Met behulp van de monitoringsgegevens is tevens de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen goed te volgen.

De Vereniging van Friese Woningbouwcorporaties (VFW), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) streven naar het gebruik van een uniforme set van indicatoren die een

goede weerspiegeling geeft van de vraagdruk op sociale huurwoningen in Friesland. Het doel is om de vraagdrukontwikkeling in de sociale huursector op een eenduidige en onderling vergelijkbare manier in beeld te brengen. De analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt zal plaatsvinden op de schaal van de gemeente, de regio en de provincie Friesland.

De besluitvorming over dit project heeft voorjaar 2021 plaatsgevonden. De deelnemende corporaties zijn gestart met het uniform verzamelen van de gegevens. Momenteel wordt de aanpak getest en is het Fries Sociaal Planbureau (FSP) bezig met het opstellen van een eerste analyse en rapport. Zodra de aanpak voldoende is beproefd en getest komen de vraagdrukgegevens op gemeenteniveau beschikbaar en worden de uitkomsten gedeeld en besproken in het ambtelijk overleg. Verwacht wordt dat deze gegevens eind 2021 beschikbaar komen.

Vanaf 2022 zal er jaarlijks een rapport worden uitgebracht waarin de vraagdruk op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in beeld gebracht wordt.

Onderzoek

Aan de corporaties worden geen aanvullende (onderzoeks-)vragen of andere vragen naar gegevens gesteld, tenzij hierover gezamenlijk specifieke afspraken worden gemaakt. Hierbij wordt tevens aangegeven met welk doel de gegevens nodig zijn.

4. Betaalbaarheid

Ambitie: Inwoners van Opsterland met een inkomen tot € 40.024 (peiljaar 2021) moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

Gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Partijen:

- ▶ Partijen zetten in op vroegsignalering bij betalingsachterstanden om olopende schuldenproblematiek bij de huurders te voorkomen. Zij anticiperen op de wettelijke taken in het kader van de nieuwe wet Schuldhulpverlening die per 1 januari 2021 is ingevoerd. Op basis daarvan zijn in 2021 werkafspraken gemaakt. Deze werkafspraken worden periodiek geëvalueerd.
- ▶ In 2022 gaan we onderzoeken hoe we de informatievoorziening naar huurders over inkomensondersteunende maatregelen kunnen verbeteren. Partijen weten elkaar goed te vinden en geven er de voorkeur aan om op pragmatische wijze huurders ondersteuning te bieden. Hierbij maken zij gebruik van de korte lijntjes tussen partijen.
- ▶ Om probleemsituaties rond betaalbaarheid te voorkomen zetten de corporaties in op specifiek maatwerk. Dit in samenwerking met gemeente en huurdersorganisatie.

De Corporaties:

- ▶ De corporaties bieden de doelgroep een bij het inkomen passende woning
- ▶ De corporaties bewaken een evenwichtige huurprijsopbouw conform de tussenklassen van De Bewonersraad. (zie ook de tabel onder punt 3)

Elkien:

- ▶ Elkien voert een gematigd beleid voor de huurverhoging, gekoppeld aan de inflatie. Voor de komende jaren is de verwachting dat de stijging van de inflatie -en dus de huurverhoging- beperkt is.
- ▶ Per juli 2021 is er -als onderdeel van landelijke regelgeving- geen huurverhoging voor huurders van sociale huurwoningen. Huurders van een vrijesectorwoning krijgen een huurverhoging van 2,4%.
- ▶ Als voor hogere inkomens in 2022 mogelijkheden ontstaan voor gedifferentieerde huurverhoging dan zetten we deze middelen in voor opgaven in woningverbetering en vervangende nieuwbouw.
- ▶ Bovendien willen we afspraken maken om de doorstroom bij de woonruimteverdeling mogelijk te maken.
- ▶ Voor de langere termijn ontwikkelen we in 2021 een woonlastenbeleid, dat als uitgangspunt heeft dat huren betaalbaar zijn voor de doelgroep.
- ▶ Voor de toekomstige ontwikkeling van streefhuren kiezen we voor een gelijkmatige ontwikkeling. Dus geen jaarlijkse schommelingen door uit te gaan van de markthuurl of benutting van de ruimte in de maximale huur op grond van de woningwaardering, maar jaarlijkse stijging met de inflatie.

WoonFriesland:

- ▶ WoonFriesland heeft in 2018 nieuw huurprijsbeleid ingevoerd waarbij de streefhuur is verlaagd naar gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur³. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bedraagt inflatie + maximaal 1%. Het betaalbaar houden van de woningen nu en in de toekomst en eerlijke en transparante huurprijzen (gelijke woning = gelijke huurprijs) is uitgangspunt bij het huurbeleid.
- ▶ WoonFriesland realiseert in 2022 kwaliteitsverbetering en de verbetering van de energieprestatie van de woningen, zonder dat hierbij direct een huurverhoging voor de zittende huurders wordt doorgevoerd. Bij aangebrachte zonnepanelen profiteren huurders mee, doordat de energielasten voor huurders lager worden.
- ▶ WoonFriesland werkt samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
 - betalingsachterstanden en schuldenproblematiek
 - nazorg na schuldenproblematiek
 - het op orde brengen en houden van de thuisadministratie

Gemeente:

- ▶ In 2022 wordt de starterslening gecontinueerd voor starters op de koopwoningmarkt in Opsterland.
- ▶ De gemeente heeft budgetcoaches waarop personen met financiële problemen een beroep kunnen doen.

De Bewonersraad:

Betaalbaarheid afspraken extra diensten en woninglastenspiegel De Bewonersraad

- ▶ Met ingang van 2021 wordt in onze jaarlijkse begroting een budget opgenomen voor het bieden van extra diensten die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek. Met een deel van dit budget zien we kansen om een impuls te geven aan de inzet van de energiecoach en de VoorzieningenWijzer. Daarnaast wordt een deel van dit budget ingevuld door initiatieven van onze eigen leden of sluiten we aan bij initiatieven die bijdragen aan financiële voordelen voor huurders.
- ▶ In 2022 wordt in samenwerking met diverse corporaties een woninglastenspiegel ontwikkeld. Inzet is dat op termijn partijen gezamenlijk besluiten dat de vigerende huurprijsspiegel wordt vervangen door de woninglastenspiegel. Onder woninglasten verstaan we de huur- en energielasten.
- ▶ www.frieshuurderssteunpunt.nl
De Friese huurdersorganisaties hebben een gezamenlijk digitaal portaal ontwikkeld, De Bewonersraad houdt ook in 2022 eindregie op het up-to-date houden van de via dit portaal aan te bieden informatie.
- ▶ De Bewonersraad wijst leden, gemeenten en corporaties op (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.

³ De maximaal redelijke huur is de huur die op basis van de WWS-punten (WoningWaarderingStelsel) maximaal voor een sociale huurwoning gevraagd mag worden. Het WWS-puntensysteem is wettelijk verankerd. WoonFriesland vraagt 68% van deze maximale huur.

5. Beschikbaarheid

Ambitie: Woningzoekenden die actief reageren op huurwoningen kunnen in Opsterland binnen een jaar een huurwoning vinden en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden. We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare huurwoningen. De genoemde termijn van één jaar wordt gemonitord. De monitoring kan tot gevolg hebben dat de genoemde termijn wordt aangepast. Aanpassing kan ook voortvloeien uit landelijke afspraken over de te hanteren definitie ten aanzien van zoekduur.

Partijen:

- ▶ Eventuele vraaguitval of hoge vraagdruk op deelsegmenten willen we monitoren om gezamenlijk oplossingsrichtingen te kunnen bepalen. We doen dit door de zoekduur te monitoren van actief woningzoekenden naar huurprijsklasse en woningtype. Op deze manier kunnen we beter inschatten waar de druk het hoogst is en waar zich (in de toekomst) problemen met verhuurbaarheid voor kunnen doen.
- ▶ Partijen volgen de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. Als er op plekken vraaguitval of toenemende vraagdruk ontstaat, wordt in gezamenlijk overleg besproken welke eventuele maatregelen en oplossingsrichtingen nodig zijn.

Corporaties:

- ▶ De corporaties stellen op basis van de huidige informatie en gezamenlijke definities een onderling vergelijkbare voortgangsrapportage op. (Zie ook hoofdstuk 3: Rapportage, Monitoring en Onderzoek).
- ▶ De corporaties monitoren de zoekduur per huurklasse om de beschikbaarheid goed te kunnen volgen. (Zie ook hoofdstuk 3: Rapportage, Monitoring en Onderzoek). De corporaties besteden in hun rapportages aandacht aan de vraagdruk naar voor senioren geschikte woningen.
- ▶ De Corporaties stellen jaarlijks de rapportage van het FSP over de vraagdruk in Friesland beschikbaar.

Elkien:

- ▶ Elkien ziet weinig ruimte voor extra nieuwbouw in de huursector. Nieuwbouw kan nodig zijn voor kwaliteitsverbetering, maar gaat gepaard met sloop en/of verkoop van bestaande sociale huurwoningen.
- ▶ We hebben dan voor 2022 ook geen nieuwbouwplannen, we kijken nog wel naar de herontwikkeling van de locatie bij De Miente in Gorredijk.
- ▶ Vanwege de actuele druk op de huurmarkt is Elkien zeer terughoudend met verkoop.
- ▶ Als Elkien besluit om verhuureenheden complexmatig te verkopen, dan zullen de gemeente en de huurdersorganisaties worden gevraagd om hier een zienswijze op af te geven.

WoonFriesland:

- ▶ WoonFriesland verkoopt in 2022 in principe geen woningen, tenzij deze deel uitmaken van een complex met gemengd eigendom waarin WoonFriesland haar aandeel wil afbouwen of als het een van de laatste woningen in een zeer versnipperd complex betreft. In deze bijzondere gevallen zal WoonFriesland incidenteel overgaan tot verkoop.
- ▶ WoonFriesland koopt incidenteel woningen aan om versnippering van woningen te herstellen.
- ▶ WoonFriesland gaat conform haar bieding in 2022 geen woningen slopen.
- ▶ WoonFriesland gaat, in overleg met de gemeente, onderzoek doen om een aantal duurzame sociale huurwoningen toe te voegen in Opsterland, met daarbij passende grondprijzen.

Gemeente:

- ▶ Bij nieuwbouw van woningen ligt de focus op inbreiding in plaats van uitbreiding.

De Bewonersraad:

- ▶ De Bewonersraad doet periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden. De resultaten worden gedeeld met partijen.

6. Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Ambitie: Woningen in Opsterland zijn veilig en gezond, kwalitatief goed en duurzaam, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en in de toekomst en staan in een schoon, heel en goed onderhouden woonomgeving.

Partijen:

- ▶ Partijen bevorderen dat bij nieuwbouw er woningen worden toegevoegd die toekomstbestendig zijn qua woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid.
- ▶ Partijen zetten in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort, verduurzaming en investeringscapaciteit. We willen een balans vinden tussen betaalbare huren met goed wooncomfort en het maatschappelijk belang van adequate energieprestatie-verbetering.
- ▶ Partijen stemmen gezamenlijk de strategie en het ontwikkelen van plannen voor de toekomstige energietransitie af. Zij betrekken hierbij de transitievisie warmte van de gemeente en formuleren gezamenlijk uitgangspunten en condities bij de start van de ontwikkeling van de (wijk)uitvoeringsplannen door de gemeente.
Voor de corporaties en huurdersorganisatie staan lage kosten voor de eindgebruiker/huurder centraal. Deze dienen bij voorkeur lager en maximaal gelijk te zijn dan bestaande/conventionele warmteoplossingen.

De corporaties:

- ▶ De corporaties streven naar een CO₂-neutrale portefeuille in 2050. Bij de ontwikkeling van duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, met name warmtenetten, hanteren de corporaties en huurdersorganisaties in ieder geval de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:
 - eenvoudig te begrijpen en gebruiksvriendelijke toepassingen van energieconcepten en techniek voor de huurders
 - principe van woonlastenneutraliteit of voordeliger voor huurders (meerkosten voor aansluiting en levering niet hoger dan terugverdiend aan energiebesparing)
 - aansluiting op duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, waaronder warmtenetten, dienen voor de corporaties, goedkoper te zijn, qua investeringen, onderhoud en beheer, dan voorhanden zijnde alternatieven.Om dat ook op langere termijn te garanderen, zijn corporaties en huurdersorganisaties kritisch op locked-in situaties. Belangrijke toetsingscriteria zijn het voorkomen van monopolieposities op productie, distributie en levering.
Om de verduurzaming te kunnen blijven uitvoeren is voor de corporaties de opschaling en vergroting van de capaciteit van het elektriciteitsnet een randvoorwaarde.
- ▶ De corporaties stemmen periodiek hun korte en lange termijn investeringen af met de ontwikkelingen bij de gemeente. Waar we kansen zien combineren we plannen en werken we samen in de ontwikkeling van projecten.

Elkien:

- ▶ De duurzaamheidsambitie van Elkien sluit aan op landelijke prioriteiten, waarbij de activiteiten zijn gericht op CO₂ reductie en betaalbaarheid voor de huurder.
- ▶ Bijna de helft van onze woningen in Opsterland heeft een groen label (= B en beter). De komende jaren richten we ons op verdere uitbouw van het aantal woningen met gemiddeld een A-label.
- ▶ Bij woningverbetering zijn onze doelstellingen gericht op energetische verbetering tot gemiddeld tenminste een label B of beter. Nauw daaraan gekoppeld is het streven om de

woonlasten te beperken. Door toepassing van het Sociaal Huurakkoord willen we hiervoor ruimte maken.

- ▶ Dit levert in 2022 het volgende programma op voor de gemeente Opsterland:

	Aantal woningen	Investing / kosten
Woningverbetering	22	€ 1.400.000
Onderhoud	niet exact aan te geven	€ 2.750.000

- ▶ Bij planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering onderzoekt Elkien of voormalige huurwoningen van hetzelfde type in de betreffende rij of straat hier in mee kunnen liften.
- ▶ Voor de langere termijn doen we nog geen bod. We zijn druk bezig om een toekomstbestendig bedrijfsmodel te maken. Dit leidt tot een investeringsruimte die ongeveer op driekwart ligt van de prognose in de afgelopen jaren. Hoe we die investeringsruimte in de komende jaren gaan inzetten over plaatsen en projecten gaan we eind 2021 en de eerste helft van 2022 bepalen.
- ▶ We gaan met de gemeente verder in gesprek over de invulling van ons investeringsprogramma.
- ▶ Waar mogelijk en waar nodig past Elkien de woningen zodanig aan dat wordt geanticipeerd op de toekomstige zorgvraag.

WoonFriesland:

- ▶ WoonFriesland stelt de volgende financiële middelen voor kwaliteitsverbetering van haar bezit in Opsterland beschikbaar:
€ 1.500.000 voor verbetering kwaliteit en energieprestatie
€ 825.000 voor onderhoud
- ▶ De exacte toedeling naar woningen is afhankelijk van inventarisatie/conditiemeting en aansluitend de prioriteitstelling, waarbij het budget maatgevend is. Het kan zijn dat het totaal aantal te verbeteren woningen anders is, omdat energie- en kwaliteitsverbetering niet altijd samenvallen in dezelfde woning. WoonFriesland gaat uit van maatwerk per complex.
- ▶ De planning van kwaliteitsverbeteringsprojecten is een 'rolling window'. Door corona zijn diverse projecten vertraagd. In verband met het virusveilig werken, kunnen wij voor 2022 nog geen projectplanning aangeven. Zodra de projectplanning van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering voor 2022 bekend is, informeert WoonFriesland aansluitend de gemeente en De Bewonersraad.
Wij kunnen echter niet in een keer ontstane achterstanden inhalen en planning van projecten is afhankelijk van op- en afschalen van maatregelen, beschikbare capaciteit bouwbedrijven, stijgende bouwkosten etc.
- ▶ WoonFriesland houdt bij de verbetering van de kwaliteit en de energieprestatie van haar woningen rekening met de prioritering van woningen met een lage energieindex.

- ▶ WoonFriesland blijft inzetten op het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. De investeringen hiervoor zijn een extra inspanning bovenop eerdergenoemde bestedingen en worden gedaan door Wocozon. WoonFriesland staat garant voor de financiering en voor de energieafname bij leegstand. De verwachting is dat het plaatsen van panelen voor de huurders een reductie geeft in de woonlasten.
- ▶ WoonFriesland geeft een jaarlijks overzicht van energielabels en het aantal woningen waarop zonnepanelen zijn aangebracht in de bieding en in de voortgangsrapportage. Zie ook punt 3: Rapportage, Monitoring en Onderzoek.
- ▶ Indien WoonFriesland planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering uitvoert, kunnen eigenaren van voormalige huurwoningen van hetzelfde type (in dezelfde rij/straat) op eigen kosten, als daar behoefte aan is, in dit traject meegaan. Eigenaren kunnen dan in afstemming (één op één) met de gecontracteerde aannemer in de uitvoering van het werk meeliften. De aannemer is hierbij verantwoordelijk voor alle gemaakte afspraken tussen particuliere eigenaar en aannemer. WoonFriesland zal de gecontracteerde aannemer verzoeken om deze mogelijkheid aan te bieden. Omdat de aannemer dezelfde werkzaamheden al collectief inkoopt voor WoonFriesland, kan de particuliere eigenaar hierbij een financieel voordeel behalen.
- ▶ Nu onze gehele portefeuille (in het totale werkgebied van WoonFriesland) al gemiddeld energielabel B (energieindex < 1,4) heeft, willen wij de volgende slagen in de betaalbare verduurzaming maken.
Wij willen de energieprestatie van onze woningen verbeteren zodat:
 - 1) ons totale woningbezit in 2030 minimaal energielabel B heeft, en
 - 2) een CO₂-reductie van 49% is behaald.
 Waar dat betaalbaar kan (al dan niet door subsidies) kan een -beperkt- deel van de bestaande woningvoorraad mogelijk ook al gasloos worden.
Na 2030 zetten we in op verdere CO₂-reductie en toepassing van innovaties..
- ▶ Bij het energiezuiniger maken van de woningen is voor WoonFriesland de eerste belangrijke stap: het behalen van gemiddeld label B. Dit zal in Opsterland worden gerealiseerd in 2022 mits de kwaliteitsverbetering i.v.m. virusveilig werken kan worden uitgevoerd.
- ▶ WoonFriesland zal de gemeente op de hoogte houden van de ontwikkelingen en innovaties van het "DreamHûs" en wanneer die zullen worden toegepast in de Friese situatie.
- ▶ WoonFriesland heeft een eigen warmtetransitie visie opgesteld voor haar woningportefeuille en wil deze graag afstemmen met de gemeente, om gezamenlijk een optimale strategie voor 2030 en verder te bepalen. Gemeente en WoonFriesland stemmen in het eerste kwartaal van 2022 de aanpak voor de sociale huurvoorraad met elkaar af en bespreken de prioritering van de wijkuitvoeringsplannen.

Gemeente en corporaties:

- ▶ In straten met gemengd (huur/koop) bezit houden gemeente en de corporaties toezicht op het gebruik van woningen en tuinen en zorgen voor tijdige handhaving bij signalen over oneigenlijk gebruik.

Gemeente:

- ▶ De gemeente heeft in het Coalitieakkoord 2018-2022 als ambitie aangegeven dat de gemeente in 2035 energieneutraal is. De komende jaren gaat de gemeente met alle dorpen een lokale duurzaamheidsagenda opstellen om invulling te geven aan energiebesparing en het opwekken van duurzame energie. Op basis van de transitievisie warmte wordt hieraan invulling gegeven.
- ▶ Het gemeentelijk beleid is gericht op het nastreven van een toereikend duurzaam, kwalitatief goed woningaanbod. De gemeente stimuleert het verbeteren van de duurzaamheid van de woningvoorraad, waaronder de energiezuinigheid, in zowel de koop- als huursector.

- ▶ **Warmtetransitie-visie:**
In de loop van 2021 is de transitievisie warmte (TVW) door de gemeente opgesteld. Dit heeft plaatsgevonden in OWO-verband (gemeenten Opsterland, Ooststellingwerf en Weststellingwerf). In december 2021 is de transitievisie warmte door de gemeenteraad van Opsterland vastgesteld.
De woningcorporaties en De Bewonersraad zijn belangrijke partijen bij de uitvoering van de transitievisie warmte. Actiepunten zullen in overleg met elkaar worden besproken.
- ▶ **Regionale energiestrategie:**
In 2021 is de Regionale Energie Strategie 1.0 vastgesteld. De aanpak is provinciaal. Gemeenten, de provincie en Wetterskip Fryslân hebben de regie. De woningcorporaties en De Bewonersraad zijn op provinciaal niveau bij dit proces betrokken.
- ▶ **RREW-regeling**
De gemeente heeft een bijdrage van het rijk ontvangen in het kader van de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen. In combinatie met activiteiten voor de TVW en de RES wordt met deze regeling vooral ingezet op bewustwording/communicatie naast het aanbieden van (een vergoeding voor) kleine energiebesparende maatregelen. Het traject met de energiecoaches wordt voortgezet. Daarnaast zullen in het kader van de RREW meerdere acties worden opgezet. Voor wat betreft de inzet van de energiecoaches wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningeigenaren en huurders. Er wordt voor de activiteiten rondom de RREW, waar mogelijk, afstemming gezocht met de overige Zuidoost-Friesland gemeenten (bijvoorbeeld voor de communicatie en overlap wat betreft stakeholders). Over het projectplan en de uitvoering ervan vindt afstemming plaats met de corporaties.
- ▶ **PAW-Wijnjewoude:**
In samenwerking met de coöperatie Wijnjewoude Energieneutraal (WEN) heeft de gemeente een rijksbijdrage van 4,3 miljoen toegekend gekregen in het kader van het Programma Aardgasvrije Wijken. De corporaties werken actief mee aan PAW Wijnjewoude. Partijen gaan in het eerste kwartaal van 2022 onderzoeken welke bijdrage Elkien en WoonFriesland kunnen leveren aan de ambitie van gemeente en WEN om per 2028 Wijnjewoude aardgasvrij te hebben. Daarbij betrekken partijen de mogelijkheden voor het toepassen van een hybride warmtepomp geschikt voor groen gas.
- ▶ Huurders worden in de gelegenheid gesteld te kunnen deelnemen aan de PAW en de acties van WEN.
- ▶ Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Partijen treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren.

De Bewonersraad:

- ▶ **Woonkwaliteit**
De Bewonersraad zal in 2022 een onderzoek wijden aan het optekenen van de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de verduurzaming al dan niet beantwoordt aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners in termen van comfortverhoging, gebruiksgemak en invloed op de woninglasten. De uitkomsten worden in het 3e kwartaal van 2022 gedeeld.
- ▶ **Dreamhûs**
De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden aandacht op het onderwerp betaalbaarheid door via diverse kanalen informatie te delen. Daartoe kan in 2022 ook het ambassadeurspanel 'Dreamhûs' worden gerekend, dat namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken is bij het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft, waar op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad' loopt.

7. Leefbaarheid

Ambitie: Sociale huurwoningen staan in een leefbare en veilige omgeving en waar iedereen zich thuis voelt.

Partijen:

- ▶ Partijen stimuleren actief leefbaarheidsinitiatieven. Zij stellen elkaar op de hoogte van leefbaarheidsinitiatieven en zoeken hierin samenhang. Indien nodig vindt er overleg plaats over de leefbaarheidsinitiatieven.
- ▶ De corporaties maken samen met de gemeente Opsterland structureel gebruik van buurtbemiddeling om conflicten tussen huurders/inwoners in een zo vroeg mogelijk stadium in de kiem te smoren.

Elkien:

- ▶ Voor leefbaarheid zetten we in 2022 voor projecten € 80.000,- in.
- ▶ Wij denken aan het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven die inzetten op een buurt die "schoon, heel en veilig" is. Voor het bijdragen aan buurtbemiddeling als het onze huurders betreft en bijvoorbeeld om projecten voor nieuwkomers mogelijk te maken, maar we dragen ook bij aan de aanpak 'achter de voordeur'.
- ▶ Meer fysiek willen we aan de slag bij onze complexen met het oplossen van parkeerproblemen, met tuinprojecten, met het voorkomen van afvaldumping en het houden van een technisch spreekuur. Hier zetten we ook personeel op in en maken we algemene kosten.
- ▶ En we willen het straatbeeld in de dorpen waar we bezit hebben verbeteren door samen met de gemeente acties te organiseren tegen verloedering van de openbare ruimte.
- ▶ Elkien vindt het voor de leefbaarheid in de dorpen een aandachtspunt dat de instroom van urgent woningzoekenden van buiten Opsterland beperkt blijft. Daarom willen we samen met gemeenten de woonruimtebemiddeling zo inrichten dat eigen inwoners geïnformeerd worden over woningaanbod en tijdig reageren op woningen en de mogelijkheden van voorrang onderzoeken.

WoonFriesland:

- ▶ WoonFriesland heeft, gerelateerd aan het aantal woningen, voor 2022 € 83.000 beschikbaar voor leefbaarheid (activiteiten en personele inzet), hieronder vallen onder andere de adviseurs wijk en buurt en buurtbeheer, werkzaamheden als woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving vallen hieronder. Het leefbaarheidsbudget wordt ingezet conform wet en regelgeving.
- ▶ WoonFriesland heeft een wijkmonitor voor het in kaart brengen van kwetsbare wijken en scant aar buurten en wijken (groene, rode en oranje wijken) op kwetsbaarheid met betrekking tot leefbaarheid. WoonFriesland bespreekt jaarlijks met de gemeente en De Bewonersraad de uitkomsten.
- ▶ Voor 2022 zet WoonFriesland weer volop in op leefbaarheid. WoonFriesland richt zich hierbij vooral op de extra inzet van buurtbeheerders die van grote betekenis zijn voor het schoon, heel en veilig houden van haar woningen en woonomgeving. Bovendien bieden ze veel steun aan de toenemende groep kwetsbare huurders. De leefbaarheidsprojecten worden gericht ingezet in

kwetsbare buurten. Ook wordt bij kwaliteitsverbeteringsprojecten een extra impuls aan de leefbaarheid gegeven door, vaak samen met de bewoners georganiseerde, activiteiten om de woonomgeving (bijvoorbeeld groenonderhoud/tuinen) te verbeteren.

De voorgenomen activiteiten en projecten zijn echter afhankelijk van hoe de corona-epidemie zich ontwikkelt en wat binnen de dan geldende coronamaatregelen mogelijk is. Daardoor zal het tempo en de aard van de projecten mogelijk afwijken van hetgeen is begroot.

- ▶ In het leefbaarheidsbudget houdt WoonFriesland ruimte voor initiatieven die urgentie hebben of krijgen in de loop van het jaar. WoonFriesland geeft actief signalen door aan het gebiedsteam.
- ▶ WoonFriesland zet, waar nodig, in op complex- en wijk- of buurtschouwen om het 'schoon, heel en veilig' in de directe leefomgeving te verbeteren.
- ▶ WoonFriesland werkt ook in het kader van leefbaarheid samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
 - Bij het helpen organiseren (o.a. bij verzamelaars)
 - Bij eenzaamheid en weinig contacten
 - Bij achter-de-voordeurproblematiek
 - Ondersteuning bij laaggeletterdheid

Gemeente;

- ▶ De gemeente heeft een regierol bij het tijdig ingrijpen bij sociale en fysieke overlast.
 - ▶ Leefbaarheid heeft betrekking op de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de bewoners aan wordt gesteld. Het is prettig leven in de Opsterlandse dorpen. Dat willen we allemaal graag zo houden of liever nog verbeteren. De gemeente zet in op de volgende thema's:
 - Krèft van de mienskip wordt maximaal ingezet
 - Opsterland biedt een veilige leefomgeving
 - Opsterland biedt bereikbare basisvoorzieningen
 - Opsterland biedt een toekomstgericht woonbeleid
 - Opsterland biedt een aantrekkelijke leefomgeving
- De leefbaarheid van een dorp is de gedeelde verantwoordelijkheid van iedereen die daar woont en werkt: de bewoners, de ondernemers, de overheid en de professionele organisaties. Zo zijn ook de bewoners in eerste instantie aan zet om het tot een succes te maken. Daaraan draagt de gemeente Opsterland bij in de vorm van hulp en (in veel gevallen) subsidies, maar de gemeente neemt de eigen verantwoordelijkheid van de organisaties niet over. Eigen initiatieven van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven zijn van groot belang voor de gemeente Opsterland. De gemeente gaat uit van 'de krèft van de mienskip'. Voor initiatieven zijn subsidies beschikbaar. Zo kan er een beroep worden gedaan op het dorpenbudget (€ 68.000 dat rechtstreeks wordt overgemaakt aan de Plaatselijk Belangen en achteraf verantwoorden) of op het budget dorpenbeleid (€ 47.000).
- ▶ Vanaf begin 2021 is een dorpencoördinator werkzaam. Deze ondersteunt de dorpen bij het contact met de gemeente. De dorpencoördinator vormt nadrukkelijk geen extra 'schakel'. Zij fungeert als spin in het web tussen de verschillende partijen en de gemeente. Onder andere inwoners, plaatselijk belangen en dorpssteunpunten kunnen bij deze dorpencoördinator terecht voor contact met de gemeente. Deze blijft daarbij het aanspreekpunt. Ook verbindt de dorpencoördinator andere organisaties, zoals de politie, woningcorporaties en de gemeentelijke organisatie met elkaar.
 - ▶ De gemeente maakt afspraken met plaatselijke belangen over uitvoering van de dorpsvisies. Een dorpsvisie dient onder meer gebaseerd te zijn op zo actueel mogelijk objectieve gegevens. Dat zijn de dorpspiegels. De dorpspiegels worden in 2022 geactualiseerd.
 - ▶ In het kader van leefbaarheid wordt ook naar het aspect gezondheidsbevordering gekeken. Dit kan onder andere door meer aandacht te hebben voor een omgeving die uitnodigt tot bewegen. Bijvoorbeeld bij herstructurering aandacht te hebben voor de inrichting van de openbare ruimte, zodat ook in de wijken met (veel) sociale huurwoningen bewoners worden

gestimuleerd om te bewegen en dat daardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefstijl.

De Bewonersraad:

- ▶ De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van bewonerscommissies en groepen huurders om in vormen van zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren. Het betreft bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud.

- ▶ De Bewonersraad stimuleert regioraadsleden om actief deel te nemen aan wijk- dorp- en buurtschouwen.

8. Wonen, Welzijn, Zorg en bijzondere doelgroepen

Ambitie: Iedereen ongeacht leeftijd, inkomen en afkomst, moet in Opsterland kunnen wonen, ook als zij tot de bijzondere doelgroepen behoren. Partijen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen met een welzijns- en/of zorgvraag passend geholpen worden. Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen. Zij worden daarin gefaciliteerd met ondersteuning van zorg- en welzijnsaanbieders.

Partijen:

- ▶ Partijen werken samen met het Gebiedsteam van de gemeente en met andere maatschappelijke organisaties in de wijken en dorpen. Woningcorporaties nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar het Gebiedsteam en informeren/consulteren het team over gesignaleerde problemen en ontwikkelingen. Indien nodig wordt gezamenlijke actie ondernomen. Partijen willen in een soepel samenwerkingsproces domein overstijgende samenwerking stimuleren zodat de kwetsbare groepen efficiënt en zo goed mogelijk worden ondersteund.
- ▶ De gemeente heeft een Sociaal Platform Opsterland. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De corporaties leveren een bijdrage aan het Sociaal Platform Opsterland in de vorm van menskracht: bij individueel casuoverleg schuift – indien nodig - een adviseur van de woningcorporatie aan, bij het algemeen (AVE) casuoverleg welke 1 x per 6 weken plaatsvindt schuift een adviseur van de woningcorporatie aan en bij de netwerkbijeenkomsten. Dit laatste genoemde vindt ongeveer 3 x per jaar plaats, waarbij kennisdeling en -overdracht centraal staan.
- ▶ De gemeente is primair verantwoordelijk ten aanzien van het doen huisvesten en integreren van statushouders. De corporaties dragen bij in het huisvesten van deze doelgroep. Bij besluit van 11 juni 2018 heeft de gemeenteraad ingestemd met het urgent verklaren van statushouders door een addendum toe te voegen aan de door de gemeenteraad op 18 april 2017 vastgestelde Woonvisie 2017-2021.
- ▶ Partijen onderschrijven de noodzaak om de betrokken aspecten, zoals beschikbaarheid van woningen, draagkracht van wijken, gezinshereniging, verdeling van verantwoordelijkheden, begeleiding, zoekduur van regulier woningzoekenden, et cetera, integraal te benaderen. Op initiatief van de gemeente is eind 2018 in gezamenlijk overleg het plan van aanpak integratie en participatie statushouders opgesteld. Dit plan van aanpak wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd en bestuurlijk geborgd.
- ▶ De gemeente informeert de partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op het huisvesten van statushouders. Mochten partijen samen vaststellen dat de huisvestingsvraag van statushouders dermate stijgt dat daarmee de beschikbaarheid voor andere doelgroepen onder druk komt te staan, dan neemt de gemeente het initiatief om met marktpartijen op zoek te gaan naar alternatieve woonruimte voor statushouders. Partijen hebben hier periodiek overleg over.
- ▶ De corporaties schuiven aan bij het periodieke gemeentelijke overleg over de huisvesting van statushouders.
- ▶ Doordat mensen langer zelfstandig blijven wonen krijgen we te maken met meer kwetsbare bewoners. Deze groep vraagt continue aandacht van gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen en een goede samenwerking. De gemeente neemt hierin de regie. Bij het (her)huisvesten van kwetsbare doelgroepen is ook het draagvlak, de draagkracht en de draaglast van buurten een belangrijk aandachtspunt.
- ▶ Partijen maken afspraken over een laatste kans op een huurwoning. Hierin kunnen personen die zijn vastgelopen onder bepaalde voorwaarden een contract voor een huurwoning krijgen dat bij goed gedrag na een bepaalde periode omgezet kan worden naar huur voor onbepaalde tijd.

Corporaties:

- ▶ De corporaties hebben voldoende geschikte woningen voor senioren. Elkien 3.104, waarvan 461 in Opsterland. WoonFriesland 5.210, waarvan 160 in Opsterland
- ▶ De corporaties stellen jaarlijks in hun werkgebied in Friesland elk maximaal 35 woningen beschikbaar voor huisvesting van cliënten uit zorg- en crisisopvang, waarbij sprake is van een urgente crisissituatie/noodsituatie. Deze woningen worden alleen ingezet als deze cliënten door bijzondere omstandigheden niet via de reguliere weg gehuisvest kunnen worden en de woning een belangrijke doorbraak vormt in deze situatie.
- ▶ De corporaties monitoren de vraagdruk van senioren
- ▶ De corporaties werken actief mee aan de bij het FSP ondergebrachte Woonzorgatlas Friesland waarin het aanbod en de (toekomstige) vraag naar wonen met zorg in kaart worden gebracht.
- ▶ De corporaties faciliteren zoveel mogelijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van scheiden van wonen en zorg. Een goede begeleiding en ondersteuning van deze huurders door welzijn en zorg is hierbij essentieel.
- ▶ De corporaties anticiperen nu al op een verhoogde uitstroom van bijzondere doelgroepen in de komende jaren. Een zachte landing in wijk en buurt is daarbij van belang om een goede integratie te doen slagen. Voorwaarde hierbij is adequate begeleiding van deze huurders door dienstverlenende instanties in welzijn en zorg, onder regie van de gemeente.
- ▶ Tevens is laagdrempelige beschikbaarheid van welzijnsactiviteiten in wijken van groot belang voor de leefbaarheid. Naast georganiseerde activiteiten gaat het hierbij ook om inloop- en ontmoetingsfuncties en de zichtbaarheid ervan in de wijk.
- ▶ Uitstroom uit Beschermd woonvormen en Maatschappelijke opvang Provinciaal wordt naar verwachting eind 2021 het convenant 'Weer Thuis' ondertekend. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Thema's als huisvesting, spreiding over de provincie, bieden van passende begeleiding, het creëren van een zachte landing en hoe wel handelen bij zorgen/escalatie komen aan bod in het convenant. In het eerste kwartaal van 2022 zullen partijen, onder regie van de gemeente, thema's/uitgangspunten vanuit het convenant met elkaar bespreken en daarna afspraken maken over de uitwerking hiervan binnen de gemeente Opsterland.

Gemeente:

- ▶ De gemeente faciliteert initiatieven gericht op bestaande woningen, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid. Zoals aan- en uitbouw mogelijkheden bij bestaande woningen ten behoeve van slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- ▶ De gemeente heeft aandacht voor de geschiktheid van de woonomgeving voor ouderen en andere kwetsbare doelgroepen, afhankelijk van de omvang van het dorp en het draagvlak. Daarbij gaat het om de inrichting van de omgeving, toegankelijkheid, openbaar vervoer, vervoersvoorzieningen, de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsmogelijkheden.
- ▶ De gemeente heeft de regie in het organiseren van goede begeleiding na het huisvesten van bijzondere doelgroepen door de corporaties. In deze rol zorgt de gemeente voor een adequate inzet van de diverse (zorg- en maatschappelijke) instellingen die een taak hebben in de begeleiding van deze bijzondere doelgroepen.

- ▶ De gemeente heeft de taak om als regievoerder samen met zorgpartijen, corporaties, en belangen- en huurdersorganisaties een ieders inzet bij wonen en zorg op elkaar af te stemmen. Bij dreigende escalatie van personen met verward en/of agressief gedrag is er een helder escalatie-pad (Aanpak ter voorkoming van escalatie (AVE)). Voor procesregie is de gemeente verantwoordelijk vanaf AVE niveau 3 om de dreigende situatie in goede banen te leiden.
- ▶ In juni 2021 heeft de gemeenteraad de Preventie Agenda Opsterland 2021-2030 vastgesteld. De ambitie van deze preventie-agenda is dat elke inwoner ook bij tegenslagen regie kan houden over zijn eigen leven. Hiervoor zijn zeven actielijnen geformuleerd waarmee de gemeente inwoners en organisaties wil uitnodigen om samen deze ambitie te realiseren. In het kader van de prestatieafspraken wil de gemeente volgend jaar met de corporaties en de Bewonersraad in gesprek over deze actielijnen. En dan vooral over inspanningen die kunnen bijdragen aan een vroegtijdige signalering van schulden, aan langer zelfstandig wonen en aan meer verbinding in de buurt (zowel de zorg voor elkaar als de participatie van bewoners met een beperking).
- ▶ De gemeente gaat in 2021/2022 aan de slag met het ontwikkelen van beleid op het gebied van onder andere bemoeizorg, woningnood, housing first en onconventioneel wonen. Corporaties en bewonersraad zijn daarbij belangrijke partijen en worden bij de beleidsontwikkeling betrokken.

De Bewonersraad:

- ▶ **Draagkracht en draaglast van wijken**
De decentralisatie van de zorg vindt reeds enkele jaren plaats. Bewoners met een zorgvraag worden – gezien hun lage inkomen - veelal voorzien van een sociale huurwoning. Daarnaast worden woningen toegewezen aan specifieke doelgroepen, zoals statushouders en arbeidsmigranten. Door bundeling van goedkope woningen in wijken, wordt op bepaalde complexen en wijken een groter beroep gedaan om deze bewoners op te nemen. Dit kan effect hebben op de leefbaarheid van een wijk. De Bewonersraad bepleit een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn, om hierop in te spelen.
- ▶ **Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat de draaglast en draagkracht in complexen en wijken en dorpen onder druk staat. In het najaar van 2021 organiseren we een minisymposium over dit onderwerp.. Voor het jaar 2022 willen we hierop een vervolg ontwikkelen waarbij we komen tot een nulmeting met betrekking tot de draagkracht en draaglast van wijken. De input hiervoor wordt mede geleverd door de gesprekken die we op het in 2021 gehouden minisymposium hebben gevoerd.**
- ▶ **Bevorderen doorstroom**
De Bewonersraad blijft binnen het woningmarktgebied Friesland ook in 2022 pleiten voor het beschikbaar hebben en houden van voldoende aantallen passende woningen, in het kader van de WMO en lokaal/regionaal welzijnsbeleid 'Langer Thuis'. Daarbij willen wij ook inhoud wil geven aan een proces van in-, door- en uitstroom van voor dergelijke woningen, voor langere of kortere duur, in aanmerking komende huishoudens.
Graag zien we dat onze achterban een woning bewoont die hen op het lijf geschreven is. We zien graag dat woningruil gestimuleerd wordt als dienst vanuit de corporatie.
Daarnaast zal De Bewonersraad een uitgave van De Bewonerskrant als themanummer wijden aan dit onderwerp. Daarin komen thema's als woningruil, inschrijven als woningzoekende, et cetera aan de orde.

9. Financien

Elkien is voornemens in 2022 € **4.230.000** te besteden in de gemeente Opsterland

Thema	Bedrag
Verbetering kwaliteit en energieprestatie	€ 1.400.000
Onderhoud	€ 2.750.000
Leefbaarheid	€ 80.000

WoonFriesland zal in 2022 € **2.408.000** besteden in de gemeente Opsterland.

Thema	Bedrag
Verbetering kwaliteit en energieprestatie woningen	€ 1.500.000
Uitgaven onderhoud	€ 825.000
Sloop/Nieuwbouw	--
Leefbaarheid	€ 83.000