

Prestatieafspraken 2022
Achtkarspelen - Tytsjerksteradiel
WoonFriesland
De Bewonersraad



In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. Gemeente Achtkarspelen, vertegenwoordigd door wethouder, dhr. J. Spoelstra en wethouder mevr. M. Jonker, die op grond van daartoe verleend mandaat van de burgemeester (besluit 7 december 2021) gerechtigd is om namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen te ondertekenen (hierna te noemen: 'Gemeente Achtkarspelen/ Gemeenten').
2. Gemeente Tytsjerksteradiel, vertegenwoordigd door wethouder mevr. G. Hoekstra en wethouder dhr. A. Bouwman, die op grond van daartoe verleend mandaat van de burgemeester (besluit 7 december 2021) gerechtigd is om namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel te ondertekenen (hierna te noemen: "Gemeente Tytsjerksteradiel/ Gemeenten").
3. WoonFriesland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevr. S.K. Hoekstra, hierna te noemen: 'WoonFriesland'.
4. De Bewonersraad Friesland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Algemeen directeur dhr. H.G.T. Brouwer, hierna te noemen: 'De Bewonersraad'.

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

De prestatieafspraken 2022 zijn geldig vanaf 1 januari 2022 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. 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 gemeenten als WoonFriesland, als De Bewonersraad worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op 8 december 2021 te Buitenpost.

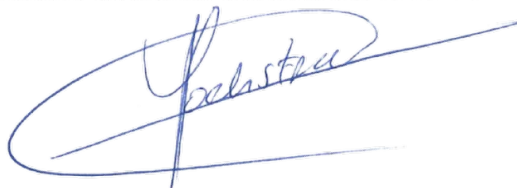
Gemeente Achtkarspelen: wethouder J. Spoelstra



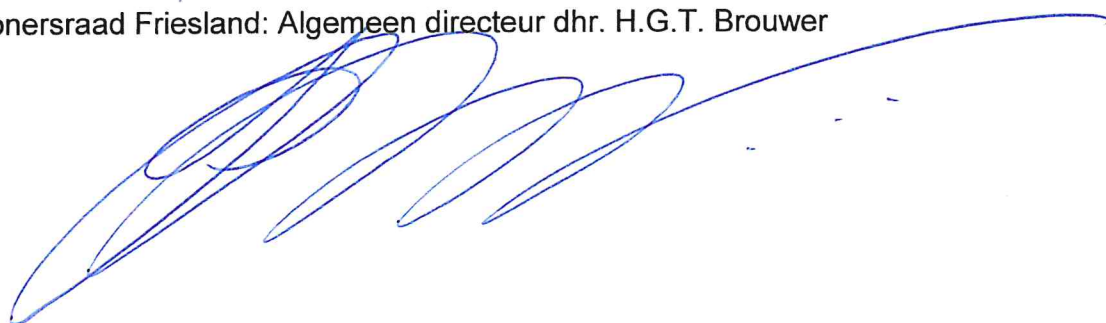
Gemeente Tytsjerksteradiel: wethouder mevrouw G. Hoekstra



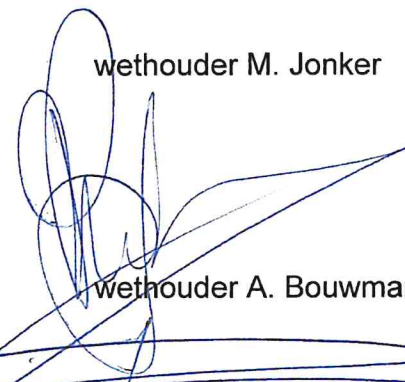
WoonFriesland: directeur-bestuurder mevrouw S.K. Hoekstra



De Bewonersraad Friesland: Algemeen directeur dhr. H.G.T. Brouwer



wethouder M. Jonker



wethouder A. Bouwman



1. Algemeen

Conform de Woningwet 2015 heeft WoonFriesland een bieding uitgebracht voor de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Daarnaast heeft de Bewonersraad een notitie aangeleverd met daarin haar inzet voor de prestatieafspraken. Aansluitend hebben de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel, WoonFriesland en De Bewonersraad gezamenlijk de prestatieafspraken voor 2022 opgesteld en geven hier ook gezamenlijk uitvoering aan. Partijen streven hierbij zoveel mogelijk naar wederkerigheid in de afspraken.

De zorg van partijen gaat over huishoudens die niet volledig op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. De opgave vanuit beide gemeentelijke woonvisies is om voldoende betaalbare en beschikbare woningen in de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel te bieden. Er wordt middels deze prestatieafspraken 2022 ingezet op de volgende vijf aandachtsgebieden;

- o Betaalbaarheid
- o Voorraad & beschikbaarheid
- o Kwaliteit van de bestaande voorraad & duurzaamheid
- o Wonen, welzijn, zorg & bijzondere doelgroepen
- o Leefbaarheid

Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 gaat in op de voorwaarden waaronder de bieding van WoonFriesland is uitgebracht. De samenwerking en de jaarcyclus 2022 worden in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 aangegeven met welke gegevens we de ontwikkelingen en voortgang willen volgen. Hoofdstuk 5 gaat per overkoepelend thema in op de afspraken per partij.

2. Bijdrage WoonFriesland en premisse

2.1 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 van invloed zijn op onze activiteiten in de vier prognose jaren. De uitwerking van de portefeuillestrategie is nog niet verwerkt in de bijdrage voor 2022.

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

2.2 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)

Partijen 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.

3. Samenwerking en jaarcyclus

3.1 Rollen van partijen

Gemeenten

Zij hebben een overkoepelende verantwoordelijkheid (meer dan enkel sociale huur). Deze is wettelijk verankerd ten aanzien van volkshuisvestingsbeleid als basis voor prestaties van corporaties. De gemeenten maken dit beleid conform de Woningwet bekend bij de corporaties en huurdersorganisaties.

De gemeenten bewaken dat de gezamenlijke inzet van de afzonderlijke partijen (andere corporaties en huurdersorganisaties) aansluit bij de volkshuisvestingsvisies en waar nodig complementair is.

Betaalbaarheid, kwaliteit, beschikbaarheid, wonen & zorg en leefbaarheid zijn onlosmakelijk verbonden met elkaar. Dit vraagt om een integrale benadering. De wettelijke taken op het gebied van het Sociaal Domein hebben een sterke relatie met de volkshuisvestelijke taken. De gemeenten nemen de regie zodat inhoudelijk deze taken zo veel als mogelijk op elkaar afgestemd zijn vanuit beide gemeenten en benodigde partners betrokken worden.

WoonFriesland

De taak van de corporatie is strikt afgebakend in de Woningwet. WoonFriesland richt zich op haar kerntaak en geeft inzicht in de wijze waarop zij haar investeringsruimte benut. Vanuit het eigen strategisch beleid (portefeuilleplan, financieel beleidskader, sociaal beleid en overig beleid) doet WoonFriesland jaarlijks een bod waarin zij aangeeft op welke wijze zij een bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke visie van de gemeente. Ook geeft zij in de bieding de investeringen aan die zij concreet doet de komende tijd. Dit doet zij vanuit het vertrouwen dat de gemeente op een goede manier omgaat met eventuele bedrijfsgevoelige informatie.

De Bewonersraad

De huurdersorganisatie heeft in de samenwerking tussen gemeente en corporaties een gelijkwaardige positie. Daarbij participeren zij in alle stappen; van visie tot prestatieafspraken. De huurdersorganisatie geeft stem aan de betrokken huurders en draagt hierdoor bij aan de inhoud van woonvisie en prestatieafspraken.

Gezamenlijk informeren partijen elkaar over en weer actief over de laatste ontwikkelingen in de eigen organisatie als die van belang zijn voor onderhavige afspraken.

3.2 Jaarcyclus

In 2022 zetten partijen de volgende stappen in de jaarcyclus voor de totstandkoming van biedingen en prestatieafspraken 2023:

Januari/februari:

De gewijzigde Woningwet, voortkomend uit de wetsevaluatie, wordt in 2022 ingevoerd. De wijzigingen worden van kracht vanaf 1 januari 2022. Partijen bespreken in het eerste kwartaal van 2022 de impact van de wetswijzigingen, met name op de jaarcyclus.

Maart/april 2022: evaluatie van het proces bieding en prestatieafspraken 2022

Alvorens het nieuwe proces van bieding en prestatieafspraken voor 2023 op te starten, evalueren partijen in maart/april 2022, de jaarcyclus van de prestatieafspraken 2022. Partijen evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van het bod 2022. Bij deze evaluatie betrekken zij de door WoonFriesland opgestelde voortgangsrapportage en ook eventuele verbeterpunten die zij bij de evaluatie van de vorige cyclus hebben vastgesteld.

1 Juli 2022: uitbrengen bod

Conform de Woningwet 2015 brengt WoonFriesland voor 1 juli 2022 haar bod voor 2023 (concreet) uit. Hierin is een doorkijk naar de aansluitende 4 jaar opgenomen. WoonFriesland bereidt haar bod voor met haar huurdersorganisaties.

Juli/augustus/september: bespreken bieding WoonFriesland in tripartiet verband.

In een bestuurlijk overleg na 1 juli wordt het bod van WoonFriesland toegelicht en besproken en vervolgens vrijgegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken.

De Bewonersraad biedt ook haar bijdrage aan voor 1 juli.

November 2022: prestatieafspraken 2023

Partijen streven naar afronding voor 1 november 2022, van de prestatieafspraken over 2023, zodat besluitvorming bij partijen tijdig voor 15 december plaatsvindt. Begin vierde kwartaal wordt een bestuurlijk overleg ingepland om de concept prestatieafspraken te bespreken. In het eerste kwartaal van 2022 wordt in gezamenlijk overleg de definitieve planning voor het opstellen van de prestatieafspraken bepaald op basis van wat haalbaar en realistisch is.

3.3 Samenwerking en organisatie

Om te komen tot prestatieafspraken stellen partijen een regiegroep in die de voorbereiding van de prestatieafspraken ter hand neemt. Daarnaast vindt op basis van bovengenoemde jaarcyclus drie keer per jaar bestuurlijk overleg plaats, tenzij er in de ogen van de regiegroep sprake is van bijzondere omstandigheden.

Partijen stemmen hun jaarcyclus zowel qua besluitvorming als qua begrotingscyclus zoveel mogelijk af op de cyclus Woningwet 2015. Partijen ontwikkelen hiertoe gezamenlijk een zo soepel mogelijk en goed op elkaar afgestemd proces.

De gemeenten nemen het initiatief om de regiegroep bijeen te roepen en stellen na 1 juli een planning op om tijdig de bestuurders van de vier partijen een eindconcept voor de prestatieafspraken te kunnen voorleggen. Gedurende het werkproces is iedere partij verantwoordelijk voor een goede terugkoppeling naar het eigen bestuur zodat een gedragen eindconcept van de prestatieafspraken ontstaat.

3.4 Vernieuwde koers: 'Integraal wonen'

Naast het wonen spelen de thema's welzijn & zorg een steeds belangrijkere rol. Als "sociale partner" hebben de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel de intentie om gezamenlijk lange termijn afspraken te maken tussen de betreffende gemeente, de actieve corporatie(s) en de huurdersorganisatie(s) in de vorm van een raamovereenkomst.

Hiermee willen partijen bevestigen dat de thema's betaalbaarheid, voorraad & beschikbaarheid, kwaliteit & verduurzaming van de (bestaande) voorraad, wonen, welzijn, zorg & bijzondere doelgroepen en leefbaarheid onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en onafhankelijke keuzes per thema een relatie hebben met de andere thema's. Bovendien vergen deze thema's meerjarige inzet.

In deze raamovereenkomst willen wij op hoofdlijnen basisafspraken maken over de gezamenlijke opgave op de volgende vijf aandachtsgebieden;

- o Betaalbaarheid
- o Voorraad & beschikbaarheid
- o Kwaliteit van de bestaande voorraad & duurzaamheid
- o Wonen, welzijn, zorg & bijzondere doelgroepen
- o Leefbaarheid

De raamafspraken gaan over een langere termijn en bieden het kader voor de bijdrage die partijen jaarlijks leveren. De raamovereenkomst vormt tevens het richtinggevend kader voor het uitwerken van de jaarlijkse prestatieafspraken van de afzonderlijke corporaties en huurdersorganisaties die dan concreter van aard zijn. Op deze manier is het mogelijk de uitvoering van de bieding duidelijk af te bakenen en voldoende ruimte te bieden aan de eigen koers van de corporatie. Het is van belang dat alle betrokken partijen; de twee gemeenten, de twee woningcorporaties en twee huurdersorganisaties gezamenlijk deze raamovereenkomst ondertekenen. De gemeenten nemen de regie in dit proces en voor 1 juli 2022 wordt gezamenlijk besloten of dit haalbaar is.

4. Monitoring en onderzoek

4.1 Woningmarktonderzoek en woonvisies

Woonvisie Achtkarspelen

In november 2020 is de 'Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025' vastgesteld. Deze is o.a. in samenspraak met WoonFriesland, de Bewonersraad, SWA en de Contactraad opgesteld. De gemeente zet in de woonvisie in op zorgvuldige inzet op nieuwbouw, investeren in de bestaande voorraad, huisvesting voor starters, tijdelijke woningbouw, wonen met zorg & leefbare dorpen.

Woonvisie Tytsjerksteradiel

In juli 2019 is de "Woonvisie Tytsjerksteradiel 2019-2024" vastgesteld. Deze woonvisie legt de nadruk op een toekomstbestendige woningmarkt waarbij kwaliteit van de woningvoorraad, duurzaamheid, wonen & zorg, leefbaarheid en bouwen naar behoefte kernpunten zijn.

Wonen, zorg en welzijn visie

Alle ANNO-gemeenten hebben de behoefte om een regionale Wonen-Zorg visie op te stellen. Met als doel een regionaal dekkend woon-zorgaanbod voor ouderen (waar een bredere doelgroep op mee kan liften). Samen, omdat A. inwoners zich niet aan geografische grenzen houden en B. door wetten heen 'trekken'/bewegen.

Sinds de decentralisaties in 2015 is het (overheids)beleid erop gericht dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dit vraagt om geschikte (levensloopbestendige) woningen. In samenspraak met stakeholders (o.a. zorgorganisaties, woningcorporaties, zorgverzekeraar/zorgkantoor) zal een regionale woon-zorg visie opgesteld gaan worden.

Regionale woningmarktanalyse/ monitoring en gemeentelijke programmering

Om de volkshuisvestelijke opgave voor de regio Noordoost Fryslân, waaronder Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel, aan te scherpen is in 2020 de regionale woningmarktanalyse herijkt. Aan onderzoeksbureau KAW is de opdracht gegeven om een systeem te ontwikkelen om de belangrijkste ontwikkelingen in de regionale woningmarkt te monitoren. Deze jaarlijkse monitoring maakt het mogelijk om de belangrijkste cijfers uit de regionale woningmarktanalyse actueel te houden en is een instrument die bijdraagt aan sturing op een aanbod passend bij de vraag en de behoefte.

Deze kwantitatieve input vormt samen met de regionale woningbouwafspraken met de provincie, de gemeentelijke woonvisies, de dorpenrondes en de portefeuilleplannen van de corporaties de basis voor de gemeentelijke flexibele woningbouwprogrammering.

4.2 Jaarlijkse voortgangsrapportage prestatieafspraken, monitoring vraagdruk 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 c.q. energie-index
 - Realisatie aantal woningen met zonnepanelen
- C. De monitoring van de volgende indicatoren:
 - Aantal huurwoningen totaal en per kern
 - Voorraad naar woningtype
 - Huurprijsopbouw woningvoorraad
 - Gemiddelde huur
 - Mutatiegraad
 - Gemiddelde zoekduur
 - Gemiddeld bruto huishoudinkomen nieuwe huurders
 - Wijk en buurtanalyses

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

D. Jaarlijkse overzicht evaluatie Prestatieafspraken

Partijen stellen ten behoeve van de jaarlijkse evaluatie gezamenlijk een schematisch overzicht op m.b.t. de voortgang in de uitvoering van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar. Hierbij wordt gewerkt een zogenaamd stoplichtmodel.

5. Prestatieafspraken

De doelen voor de prestatieafspraken zijn primair vastgelegd in de gemeentelijke woonvisies. Vanuit de Woningwet is dit de basis voor de te maken prestatieafspraken. Daarnaast maken WoonFriesland en De Bewonersraad hun keuzes in hun beleidsdocumenten, vanuit bedrijfsmatige overwegingen en belangen van huurders. Ook hieruit volgen doelen die partijen omarmen. Wanneer nieuwe wet- en regelgeving van invloed is op de prestatieafspraken, dan treden partijen met elkaar in overleg.

5.1 Betaalbaarheid

Inwoners van Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 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.

Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.1	Betalbaarheid		
5.1.1	Gemeenten en WoonFriesland komen in de eerste helft van 2022 samen met een voorstel voor een werkwijze 'aangepaste grondprijs bij verkoop van gronden voor sociale woningbouw', zodat deze grondprijs past bij de wensen van WoonFriesland en de gemeentelijke Nota Grondbeleid.		Gemeenten WoonFriesland
5.1.2	De Bewonersraad ontwikkelt, in co-creatie met partijen, extra diensten voor leden met betaalbaarheidsrisico: besluit in 2021, uitvoering in 2022.	De Bewonersraad gaat inzetten op bijdragen aan energiecoaches, VoorzieningenWijzer en kleinschalige projecten.	De Bewonersraad
5.1.3	De Bewonersraad gaat in 2022 inventariseren of de Voorzieningenwijzer ingezet kan worden.		De Bewonersraad

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.1	Betaalbaarheid		
5.1.4	Indien er woningbouwlocaties beschikbaar komen waar partijen beogen om sociale huurwoningen te realiseren zal de gemeente de grond bij de corporatie aanbieden.	Gemeente en WoonFriesland werken samen aan een werkwijze 'aangepaste grondprijs bij verkoop van gronden voor sociale woningbouw' (afpraak 5.1.1).	Gemeenten
5.1.5	De gemeenten bieden inwoners van de gemeenten, door middel van de gebiedsteams, ondersteuning op het gebied van werk en inkomen.		Gemeenten
5.1.6	Door de gemeenten/ het gemeentelijke gebiedsteam wordt ondersteuning geboden in het kader van armoedebeleid. De gemeenten kunnen hierbij verschillende (financiële) regelingen voor minima inzetten.		Gemeenten
5.1.7	In 2021 is het convenant vroegsignalering afgesloten. Vanaf 2022 zal er begonnen worden met de uitvoering hiervan. De samenwerking wordt met de betrokken partijen halfjaarlijks geëvalueerd op basis van vastgestelde indicatoren. De evaluatie en de behaalde resultaten worden aansluitend met de huurdersorganisaties gedeeld.		Gemeenten
5.1.8	Het programma "Amargi" zal komende jaren worden voortgezet.	Amargi is een samenwerkingsverband gericht op het vroegtijdig signaleren van huishoudens met geldzorgen en betalingsachterstanden.	Gemeenten
5.1.9	WoonFriesland biedt de doelgroep een bij het inkomen passende woning.		WoonFriesland
5.1.10	De streefhuur is gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. 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) zijn uitgangspunten bij het huurbeleid.	WoonFriesland
5.1.11	WoonFriesland realiseert bij nieuwbouw uitsluitend woningen tot de 1e aftoppingsgrens (< €633,25; 2021). Om deze betaalbare nieuwbouw te kunnen realiseren, gaat WoonFriesland voor de benodigde kavelprijs uit van een richtprijs van maximaal €15.000 per woning.	Gemeente en WoonFriesland werken samen aan een werkwijze 'aangepaste grondprijs bij verkoop van gronden voor sociale woningbouw' (afpraak 5.1.1).	WoonFriesland

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.1.12	WoonFriesland bewaakt en monitort een evenwichtige huurprijsopbouw conform de tussenklassen van De Bewonersraad.		WoonFriesland
5.1.13	WoonFriesland verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij o.a. schulden- en betalingsproblematiek.	Humanitas ondersteunt bij betalingsachterstanden en schuldenproblematiek, nazorg na schuldenproblematiek en het op orde brengen en houden van de thuisadministratie.	WoonFriesland
5.1.14	De Friese huurdersorganisaties hebben een gezamenlijk portaal (website) voor huurders met relevante informatie over huren en inkomen en wijst de weg naar manieren om lasten te verlichten. De Bewonersraad houdt eindregie op het up-to-date houden van de via dit portaal aan te bieden informatie.		De Bewonersraad
5.1.15	De Bewonersraad brengt het onderwerp betaalbaarheid onder de aandacht bij leden en informeren leden en andere belanghouders via de tot hun beschikking staande communicatiemiddelen.	Thema's zoals betaalbaarheid, woonlasten (quote), beschikbaarheid, kwaliteit van wonen, duurzaamheid en leefbaarheid en hun onderlinge samenhang worden besproken.	De Bewonersraad
5.1.16	In 2020 is in samenwerking met diverse corporaties een woninglastenspiegel ontwikkeld. Met behulp van deze spiegel wil De Bewonersraad eraan bijdragen dat inzichtelijk blijft of en in welke mate verduurzamingsmaatregelen daadwerkelijk bijdragen aan beheersing van de kosten van wonen.	Onder woninglasten verstaat De Bewonersraad hier en in deze context de hoogte van de huurprijs tezamen met de aan gebruik van een woning verbonden energielasten. Jaarlijks meet De Bewonersraad dit middels een enquête onder haar leden.	De Bewonersraad
5.1.17	De Bewonersraad wijst leden op het bestaan van gespecialiseerde (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.		De Bewonersraad

5.2 Beschikbaarheid

Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen desgewenst in de gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen binnen een jaar een woning vinden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden. We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare huurwoningen.

Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.2	Beschikbaarheid		
5.2.1	WoonFriesland gaat conform haar bieding voor 2022, 2 woningen slopen in Tytsjerksteradiel. Het betreft een investering van € 250.000.		WoonFriesland
5.2.2	WoonFriesland gaat conform haar bieding voor 2022, 39 woningen (betaalbaar laag) bouwen in Tytsjerksteradiel. Het betreft een investering van € 7.248.000. Aan de Kúperstrjitte in Burgum wordt één appartement vrijgehouden als ontmoetingsruimte voor sociale activiteiten.	WoonFriesland spant zich in om (binnen de financiële kaders die gerelateerd zijn aan het creëren van betaalbare woningen) bij het ontwerp van nieuwe sociale huurwoningen rekening te houden met de kwaliteitsambities van de gemeente.	WoonFriesland
5.2.3	Door corporaties en huurdersorganisaties, is in 2019 een uniform monitoringssysteem ontwikkeld. Definiëring "actief woningzoekenden" en "maximale redelijke zoekduur". Deze is in 2020 is vastgesteld en in 2021 is getoetst door de VFW. In 2022 gaan partijen in tripartiet overleg op zoek naar het vaststellen van een maximale zoekduur die past bij de regio om zo het woningaanbod hierop te kunnen monitoren en te sturen.		De Bewonersraad
5.2.4	Friese corporaties en huurdersorganisaties streven naar een uniform monitoringssysteem om vraagdruk te meten (wachtijd/zoekduur). Vanaf 2022 zal er jaarlijks een rapport worden uitgebracht waarin de vraagdruk op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in beeld wordt gebracht. De besluitvorming over dit project heeft voorjaar 2021 plaatsgevonden.		WoonFriesland

5.2.5	WoonFriesland wil haar voorraad uitbreiden op basis van de in 2021 vastgestelde portefeuillestrategie. Hiertoe wil zij met de gemeente locaties inventariseren met de intentie om waar mogelijk meerjarige afspraken over de uitbreiding van de voorraad te maken. Gemeente heeft de intentie om de aantallen woningen op te nemen in de gemeentelijke woningbouwprogrammeringen.	Bij het realiseren van de woningen is de grondprijs van belang. De werkwijze 'aangepaste grondprijs bij verkoop van gronden voor sociale woningbouw' wordt in de eerste helft van 2022 vastgesteld (zie afspraak 5.1.1).	WoonFriesland Gemeenten
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.2	Beschikbaarheid		
5.2.6	Samen volgen partijen de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. Eventuele vraaguitval of hoge vraagdruk op deelsegmenten worden gemonitord om gezamenlijk oplossingsrichtingen te kunnen bepalen.	Dit wordt gedaan door de zoekduur te monitoren van actief woningzoekenden naar huurprijsklasse en woningtype. Op deze manier kan er beter worden ingeschat waar de vraag zich concentreert, en waar zich (in de toekomst) problemen met verhuurbaarheid voor kunnen doen.	Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.2.7	Gezamenlijk volgen partijen de zoekduur van de woningvoorraad naar huurprijs en woningtype. De genoemde termijn van één jaar is daarbij het ijkpunt.	De monitoring kan tot gevolg hebben dat de genoemde termijn wordt aangepast. Aanpassing kan ook voortvloeien uit landelijke of provinciale afspraken over de te hanteren definitie ten aanzien van zoekduur.	Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.2.8	Partijen volgen de gevolgen van Corona op de woningmarkt en betrekken hierbij de uitkomsten van de monitoring; wat is de invloed van Corona op de particuliere sector en welke gevolgen heeft dit voor de sociale huursector en het gemeentelijk woningbeleid? Waar mogelijk maken partijen gezamenlijk afspraken.		Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.2.9	WoonFriesland had op 1 januari 2021 2.542 sociale huurwoningen in de gemeente Tytsjerksteradiel. Daarmee vormt de voorraad van WoonFriesland circa 90% van het corporatiebezit in de sociale voorraad in de gemeente.	Totale voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Tytsjerksteradiel bedraagt 2723 (bron: CBS).	WoonFriesland

5.2.10	WoonFriesland had op 1 januari 2021 in Achtkarspelen 509 sociale huurwoningen. Daarmee vormt de voorraad van WoonFriesland circa 15% van het corporatiebezit in de sociale voorraad in de gemeente.	Totale voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Achtkarspelen bedraagt 3751 (bron: CBS).	WoonFriesland
5.2.11	Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op peil te houden, verkoopt WoonFriesland 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 zeer versnipperd complex betreft. In deze bijzondere gevallen zal WoonFriesland incidenteel overgaan tot verkoop. De portefeuillestrategie van WoonFriesland in Tytsjerksteradiel voorziet in tenminste stabilisatie van de sociale huurvoorraad.		WoonFriesland
5.2.12	WoonFriesland koopt incidenteel woningen aan om versnippering van woningen in een blok of complex te herstellen. Zij doet dit om met name de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten maar ook om haar onderhouds- en kwaliteitsverbeteringsbeleid te optimaliseren.		WoonFriesland
5.2.13	Voldoende beschikbaarheid van bouwkavels t.b.v. investeringen vanuit WoonFriesland in uitbreiding aantal woningen in Burgum is een voorwaarde om over te gaan tot realisatie van nieuwbouw. Indien de gemeenten niet kunnen of willen meewerken dan vindt er geen substitutie van deze besteding plaats en vervalt deze.		WoonFriesland
5.2.14	De Bewonersraad doet onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Dit om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs te monitoren. Dit onderzoek vindt jaarlijks plaats in juni. De resultaten worden met partijen gedeeld.		De Bewonersraad

5.3 Kwaliteit van de woningvoorraad & duurzaamheid

Woningen in Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen zijn veilig en gezond, kwalitatief goed en duurzaam, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en in de toekomst en staan in een schone, hele en goed onderhouden woonomgeving.

Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.3	Kwaliteit van de woningvoorraad & duurzaamheid		
5.3.1	De gemeenten en WoonFriesland betrekken elkaar en De Bewonersraad bij de uitvoering van de Warmte Transitievisies. Zij informeren elkaar en De Bewonersraad over de planning voor het opstellen van de WUP's en welke wijken en buurten prioriteit krijgen. Bij aanvang van de werkzaamheden ten behoeve van de wijkuitvoeringsplannen, informeert de gemeente partijen over werkproces en planning.	De gemeenten hebben, met input van de in de gemeenten actieve woningbouwcorporaties, in 2021 een Warmte Transitievisie vastgesteld. WoonFriesland is daarnaast aan de slag gegaan met een Warmte Transitievisie voor het eigen vastgoed die aansluit bij de Warmte Transitievisie van de gemeenten. Tijdige duidelijkheid over de wijkuitvoeringsplannen (WUP's) is daarom cruciaal. Partijen delen de voorgenomen plannen in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar en huurdersorganisaties met als doel deze zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen.	Gemeenten
5.3.2	WoonFriesland heeft het voornemen om in Tytsjerksteradiel het komende jaar in totaal € 15.268.000 te besteden aan wooncomfort, verbetering van kwaliteit en energieprestatie van haar woningen, sloop, nieuwbouw, leefbaarheid en onderhoud en in Achtkarspelen is het voornemen om hieraan € 2.786.000 te besteden.		WoonFriesland
5.3.3	WoonFriesland heeft het voornemen om in Tytsjerksteradiel het komende jaar in totaal € 4.100.000 te besteden aan kwaliteit en energieprestatie en in Achtkarspelen is het voornemen om hieraan € 2.000.000 te besteden.	De exacte toedeling naar woningen is afhankelijk van inventarisatie/conditiemeting en aansluitend de prioriteitstelling, waarbij het budget maatgevend is. Het kan zijn dat het totaalaantal te verbeteren woningen anders is, omdat energie- en kwaliteitsverbetering niet altijd samenvallen in een dezelfde woning. WoonFriesland gaat uit van maatwerk per complex.	WoonFriesland

5.3.4	WoonFriesland heeft het voornemen om in Tytsjerksteradiel het komende jaar in totaal € 3.411.000 te besteden aan onderhoud en in Achtkarspelen is het voornemen om hieraan € 732.000 te besteden.	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 een dezelfde woning. WoonFriesland gaat uit van maatwerk per complex.	WoonFriesland
5.3.5	Zodra de projectplanning van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering voor 2022 bekend is, informeert WoonFriesland aansluitend de gemeente en De Bewonersraad (zie ook Hoofdstuk 2 met betrekking tot de premisse en de voorwaarden waaronder de bieding voor 2022 is uitgebracht).		WoonFriesland
5.3.6	WoonFriesland zal nagaan in hoeverre het haalbaar is om de huurwoningen in Garyp (deels) gasloos te maken als onderdeel van het project "Garyp van het gas af".	Binnen de huidige kaders van de proeftuin Garyp, kan WoonFriesland, onder voorwaarden, alleen aanspraak maken op subsidie als een woning in zijn geheel gasvrij wordt gemaakt. De verordening is hiertoe in 2020 aangepast (artikel 15). De mogelijkheid van een experiment in relatie tot It Dreamhûs en Spoor 2 (hybride oplossing) worden nog onderzocht.	WoonFriesland

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.3	Kwaliteit van de woningvoorraad & duurzaamheid		
5.3.7	Partijen zetten in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande sociale woningvoorraad met de focus op betaalbaarheid.	Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming. Aansluiting op duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, dienen voor huurders, goedkoper te zijn qua investeringen, onderhoud en beheer voor WoonFriesland, dan voorhanden zijnde alternatieven. Huurders dienen uiteraard (perspectief op) een duurzame warmtebron te hebben.	Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.3.8	Partijen betrekken de Warmte Transitievisie bij hun plannen en stemmen gezamenlijk de strategie en het ontwikkelen van (wijkuitvoerings)plannen voor de toekomstige energietransitie af.		Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.3.9	Gemeenten sluiten, waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen) en vice versa. Partijen treden daartoe in overleg met elkaar.	Het 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.	Gemeenten WoonFriesland
5.3.10	In straten met gemengd (huur/koop) bezit houden gemeenten en WoonFriesland toezicht op het gebruik van woningen en zorgen voor tijdige handhaving bij signalen over oneigenlijk gebruik.		Gemeenten WoonFriesland
5.3.11	Het gemeentelijk beleid is gericht op het nastreven van een toereikend duurzaam, kwalitatief goed woningaanbod. Partijen zetten in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid.	Uitgangspunt is het realiseren van betaalbare kwaliteitsverbeteringen. We willen een optimum vinden tussen betaalbare huren met goed wooncomfort en het maatschappelijk belang van adequate energieprestatieverbetering. Gemeente Achtkarspelen dringt er daarbij op aan om de woningen met de slechtste labels met voorrang aan te pakken.	Gemeenten WoonFriesland

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.3.12	Het gemeentelijk energie(k)loket zal zich inspannen om bruikbare informatie over energiebesparing voor huurders beschikbaar te stellen.	Er wordt o.a. ingezet op energiezuinig gedrag en het omlaag brengen van energielasten. Daarnaast worden er energiecoaches opgeleid, om te helpen bij inzicht krijgen in verbruik en besparen. Wanneer het gaat om gebouw gebonden aanpassingen wordt geadviseerd om contact op te nemen met de corporatie.	Gemeenten
5.3.13	Voor het slagen van de energietransitie is het noodzakelijk dat het elektriciteitsnetwerk voldoende capaciteit heeft en robuust is. Gemeenten nemen hierin het voortouw en overleggen hierover met de landelijke en regionale netwerkbeheerders, bij voorkeur in provinciaal/VNG verband. Desgewenst worden zij hierbij ondersteund door de corporaties.		Gemeenten
5.3.14	WoonFriesland spreidt haar investeringen over zoveel mogelijk van haar huurwoningen in de gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen.		WoonFriesland
5.3.15	WoonFriesland blijft haar beleid van stapsgewijze verduurzaming continueren. Maatregelen zijn gericht op het reduceren van de CO2 uitstoot. De verdere verduurzaming van woningen zal echter van invloed zijn op het huurniveau en daarmee op de betaalbaarheid.	Een stapsgewijze verduurzaming betekent ook een stapsgewijze huurprijsontwikkeling. WoonFriesland zal dan ook stapsgewijs met name die aspecten in de verduurzaming van haar woningen aanpakken, die direct van invloed zijn op de woonlasten. Het energielabel is hierbij geen doel op zich.	WoonFriesland
5.3.16	WoonFriesland zet in op verbetering van de energieprestatie van haar woningen door middel van het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. De investeringen hiervoor zijn een extra inspanning bovenop de later te noemen bestedingen en worden gedaan door Wocozon.	WoonFriesland staat bij leegstand garant voor de financiering en voor de energieafname. De verwachting is dat het plaatsen van de panelen voor de huurders een reductie geeft in de woonlasten.	WoonFriesland
5.3.17	WoonFriesland stimuleert via "DreamHûs" in Delft, innovaties die betaalbaar, simpel en opschaalbaar zijn in het kader van het verduurzamen van bestaand bezit.	Het is de ambitie om de bestaande woningvoorraad gebruiksvriendelijk en betaalbaar te verduurzamen en na bewezen proef in het DreamHûs verder te implementeren in de woningen van de huurders in Friesland.	WoonFriesland
5.3.18	Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt een energetische kwaliteit nagestreefd van energielabel A+.		WoonFriesland

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.3.19	De energetische investeringen van WoonFriesland leveren een bijdrage in het verlagen van de totale woonlasten van haar huurders. 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 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 inkoop voor WoonFriesland kan de particuliere eigenaar hierbij mogelijk een financieel voordeel behalen.	WoonFriesland
5.3.20	Het uitfaseren van het koken op aardgas is stapsgewijs en loopt voor een groot deel gelijk op met het gasloos maken van de woningen. Bij de kwaliteitsverbetering van bestaande complexen neemt WoonFriesland de voorbereiding (aansluitpunt voorziening meterkast t.b.v. inductiekookplaat) mee vanuit de 'geen spijt' gedachte waardoor de mogelijkheid om gasloos te koken wordt voorbereid.		WoonFriesland
5.3.21	De Bewonersraad ondersteunt indien herstructureringen plaatsvinden, bewoners volgens het met de verhuurder afgesproken protocol herstructurering.		De Bewonersraad
5.3.22	De Bewonersraad doet jaarlijks een onderzoek naar de ervaring van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen.	Het 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 gedeeld.	De Bewonersraad
5.3.23	De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden aandacht op het onderwerp betaalbaarheid door via diverse kanalen informatie te delen.	Er is een ambassadeurspanel 'Dreamhûs' ingesteld door De Bewonersraad, dat namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken is bij het DreamHûs project in Delft. In de diverse publicaties en overleggen wordt aandacht gevraagd voor energie en energiearmoede.	De Bewonersraad

5.4 Wonen, welzijn, zorg, & bijzondere doelgroepen

Iedereen ongeacht leeftijd en inkomen en afkomst moet in Tytsjerksteradiel of Achtkarspelen 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. Doel is dat zorgvragers langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Zij worden daarin gefaciliteerd met ondersteuning van zorg- en welzijnsaanbieders.

Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.4	Wonen, welzijn, zorg, & bijzondere doelgroepen		
5.4.1	De gemeenten ontwikkelen in 2022 een visie op wonen, welzijn en zorg. Hier worden WoonFriesland en De Bewonersraad bij betrokken.		Gemeenten
5.4.2	In januari 2022 wordt waarschijnlijk op provinciaal niveau het convenant 'Weer Thuis' afgesloten tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders. In het convenant worden afspraken opgenomen die vragen om een lokale uitwerking. Partijen gaan in het eerste kwartaal van 2022, na ondertekening van het convenant, in gesprek om lokaal invulling te geven aan het convenant.	<p>Onderdelen die bij de invulling van belang zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteit en continuïteit van de ambulante zorg in de gemeente; • Bereikbaarheid van (zorg)partijen bij escalatie problematiek en overlast; • Time-out voorzieningen en inrichten waakvlamfunctie; <p>Monitoren en evalueren en op basis daarvan bijstellen en verbeteren van de activiteiten en samenwerking voortvloeiend uit het convenant; op gemeentelijk- en ook provinciaalniveau.</p> <p>Gemeente onderzoekt of er nog groepen buiten het convenant vallen (bijv. 18-/18+) en kijkt hoe ze met deze groepen om gaat.</p>	Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad

5.4.3	WoonFriesland heeft het voornemen om samen met de gemeente Tytsjerksteradiel en De Bewonersraad een pilot 'Leefbaarheid' uit te voeren. Doel van de pilot is om mensen die uitstromen via het transferpunt van Weer Thuis een zachte landing in de buurt/wijk te geven zodat zij een goede start in het zelfstandig wonen kunnen maken.	Door o.a. domein overstijgend te werken en door samenwerkende wijs te leren en lerende wijs samen te werken, willen partijen onderzoeken hoe de zachte landing optimaal kan worden vormgegeven. Partijen werken hiertoe een projectvoorstel uit waarin naast inhoud en planning, de inzet van mensen en middelen is opgenomen. Bij de uitvoering betrekken partijen de in de gemeente werkzame zorg- en welzijnsinstanties. In het eerste kwartaal van 2022 wordt het projectvoorstel definitief gemaakt en start de uitvoering van de pilot.	Gemeente Tytsjerksteradiel WoonFriesland
5.4.4	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. Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat draagvlak en draagkracht in complexen en wijken en dorpen onder druk staan.	Op basis van de inbreng en uitkomsten van het minisymposium Draagkracht en draaglast (oktober 2021) geven wij een vervolg om te komen tot een nulmeting om de termen draagkracht en draaglast inhoud te geven en te kunnen monitoren.	De Bewonersraad
5.4.5	De Bewonersraad, WoonFriesland en de gemeenten zetten zich in om te komen tot een plan van aanpak dat bij een verhoogde taakstelling huisvesting statushouders (waardoor de vraagdruk op de sociale huurwoningen voorraad toeneemt), alternatieve vormen van huisvesting kan bieden. De gemeente neemt hiertoe initiatief.	Inventariseren wat de mogelijkheden zijn voor alternatieve vormen van huisvesting en welke vormen als eerste ingezet dienen te worden.	Gemeenten

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.4	Wonen, welzijn, zorg, & bijzondere doelgroepen		
5.4.6	Partijen zoeken tijdig onderling contact in geval van dreigende uithuiszettingen.	Bij overlastmeldingen, die binnenkomen bij WoonFriesland vanuit haar positie als woningeigenaar, zal WoonFriesland tijdig de gemeente (eenheid Veiligheid) informeren, zodat partijen elkaar kunnen ondersteunen om verdere escalatie te voorkomen	Gemeenten WoonFriesland
5.4.7	De gemeenten hebben een taakstelling in het huisvesten van statushouders. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders. WoonFriesland is op verzoek van de gemeente bereid een deel van de gemeentelijke taakstelling 'Huisvesting statushouders' binnen haar bezit in te vullen mits de gemeente zorgdraagt voor een urgentiestatus en een goede regie in de begeleiding van statushouders. Halfjaarlijks wordt het aandeel dat corporaties nemen in de taakstelling gezamenlijk bepaald. De corporaties wijzen woningen met voorrang toe. Dit doen zij naar rato van hun omvang. Zodra de taakstelling bekend is treden partijen hiertoe in overleg. Bij onverwachte stijging van de taakstelling of als er zich anderszins knelpunten voordoen, treden partijen eveneens in overleg. De werkwijze huisvesting statushouders tussen corporaties en gemeenten is vastgelegd.	De gemeente heeft Vluchtelingenwerk gecontracteerd voor de begeleiding van statushouders. Hierbij is er ook aandacht voor integratie in de buurt en de omgang met omwonenden.	Gemeenten
5.4.8	De gemeente onderzoekt hoe de uitstroom voor verschillende bijzondere doelgroepen vanuit een intramurale setting optimaal kan worden geregeld (18-, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, verblijf met behandeling c.q. rechtvaardigheidsgrond) en betreft de partijen daar waar mogelijk.		Gemeenten

5.4.9	De gemeenten onderzoeken de mogelijkheden tot verbreding van het Energie(k)loket, zodat inwoners van de gemeenten ook informatie kunnen krijgen over het levensloopgeschikt(er) maken van hun woning. Daarbij onderzoeken zij samen met WoonFriesland en De Bewonersraad of hierbij ook informatie en bewustwording richting huurders een meerwaarde kan zijn.	De verbreding is tot nu toe niet gelukt, verdere uitwerking van het Energie(k)loket zal uiteengezet worden in de nog te maken woon zorg visie.	Gemeenten
5.4.10	De gemeenten nemen het initiatief om samen met WoonFriesland en De Bewonersraad afspraken te maken over het stimuleren van doorstroombmogelijkheden, zodat mensen met een zorgvraag sneller terecht kunnen in een aangepaste woning.	Partijen hebben de intentie om tot maatregelen te komen, die de in- en uitstroom ten aanzien van het gebruik van reeds aangepaste woningen bevordert.	Gemeenten
5.4.11	De gemeenten nemen de regierol op zich bij het maken van samenwerkingsafspraken tussen gemeente en zorg- en welzijnsaanbieders bij het bieden van goede begeleiding aan kwetsbare, zelfstandig wonende huurders. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de begeleiding bij verwarde personen.	Bij de inkoop van zorg en begeleiding worden de Corporaties en huurdersorganisaties vooraf geconsulteerd om zo ook hun inbreng te kunnen meewegen in de definitieve besluitvorming.	Gemeenten
5.4.12	Bij dreigende escalatie van personen met verward en/of agressief gedrag is er één aanspreekpunt bij de gemeenten die in deze situaties voldoende regelkracht en verantwoordelijkheid heeft om de dreigende situatie in goede banen te leiden.		Gemeenten
5.4.13	WoonFriesland heeft 572 geschikte* woningen in Tytsjerksteradiel en 78 in Achtkarspelen. Met behulp van de Woonzorgatlas Fryslân monitort WoonFriesland de periodiek de vraag naar geschikte huurwoningen. Deze woningen krijgen ook een plek in de nog op te stellen woon zorg visie (afpraak 5.4.1).	*Geschikte woning = gelijkvloerse woning, niet geclusterd <ul style="list-style-type: none"> • Oppervlakte woonkamer/keuken min. 25 m² • Oppervlakte slaapkamer min. 12 m² • Oppervlakte badkamer min. 4 m² 	WoonFriesland
5.4.14	WoonFriesland werkt samen met de sociale wijkteams en maatschappelijke organisaties in de wijken en dorpen.	De corporatiemedewerkers nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar de sociale teams en/of gebiedsteams en informeren hen over ontwikkelingen die zij signaleren. Indien nodig wordt samen met de gemeente actie ondernomen.	WoonFriesland
5.4.15	WoonFriesland hanteert volgens de wet voor sommige doelgroepen urgentieregelingen. Het gaat hierbij om personen met een sociaal/medische urgentie en wijkvernieuwingurgenten.		WoonFriesland

5.4.16	Uitgangspunt is dat draagkracht en draaglast per complex, buurt en dorp in balans moeten zijn (met tevens aandacht voor het draagvlak). WoonFriesland zal binnen wettelijke kaders zo zorgvuldig mogelijk huisvesten en concentratie in complexen met kwetsbare huurders trachten te voorkomen.		WoonFriesland
5.4.17	WoonFriesland ziet statushouders als reguliere huurders en handelt hiernaar.		WoonFriesland
5.4.18	WoonFriesland stelt jaarlijks in haar werkgebied in Friesland 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.	WoonFriesland
5.4.19	De Bewonersraad blijft binnen het woningmarktgebied Friesland pleiten voor het beschikbaar hebben en houden van voldoende aantallen in het kader van de WMO en lokaal/regionaal welzijnsbeleid aangepaste woningen.		De Bewonersraad
5.4.20	De Bewonersraad wil in tripartiet overleg inhoud geven aan het proces van in-, door- en uitstroom van voor dergelijke woningen voor langere of kortere duur voor huishoudens die hiervoor in aanmerking komen. Bij voorkeur ziet De Bewonersraad bij dit thema ook de zorgaanbieder(s) aanschuiven.		De Bewonersraad
5.4.21	De huurdersorganisaties signaleren en registreren klachten die vallen binnen het sociale domein (overlast, burenruzies et cetera) en verwijst overlastmelders door en/ of brengt de signalen in bij het overleg bij de corporatie en gemeente		De Bewonersraad

5.5 Leefbaarheid

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

Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.5	Leefbaarheid		
5.5.1	WoonFriesland investeert in 2022 maximaal € 259.000 voor leefbaarheidsdoeleinden in de gemeente Tytsjerksteradiel, voor de gemeente Achtkarspelen is dit € 54.000.	Het leefbaarheidsbudget is gebaseerd op een begroting samengesteld uit concrete plannen en projecten. WoonFriesland richt zich op kwetsbare wijken en buurten en zoekt hierbij de samenhang met de inzet van de gemeente op dit terrein. 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.	WoonFriesland

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.5	Leefbaarheid		
5.5.2	Partijen ondersteunen actief burgerschap en burgerinitiatieven van huurders (bijv. onderhoud openbare ruimte, etc.). In het kader van buurtbeheer en vroegsignalering van sociale problematiek in buurten organiseren partijen in samenwerking met Kearn de 'Straatbabbel'.	Bij de 'Straatbabbel' gaan partijen in gesprek met buurtbewoners over hoe het gaat in de wijk. Hierdoor kunnen eventuele sociale problemen vroegtijdig opgepikt worden en kan ernaar gehandeld worden. Vanwege Corona worden acties ingezet die zonder fysiek contact toch interactie met inwoners mogelijk maken.	Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.5.3	Partijen stemmen de gewenste kwaliteit van woningen en woonomgeving (straat en groen) af en werken samen bij kwaliteitsverbetering en sloop/nieuwbouw.		Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.5.4	Partijen overwegen de mogelijkheid van een gemeenschappelijke ruimte bij nieuwbouwplannen ten behoeve van voor ouderen geschikte <i>wooncomplexen</i> .		Gemeenten WoonFriesland
5.5.5	Partijen onderzoeken m.b.t. overlastmeldingen op welke wijze partijen elkaar kunnen ondersteunen om verdere escalatie te voorkomen.		Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.5.6	Ten aanzien van buurtbemiddelingen werken partijen samen conform het Convenant Buurtbemiddeling (oktober 2020).		Gemeenten WoonFriesland De Bewonersraad
5.5.7	De gemeenten dragen, conform wet en regelgeving, de zorg voor een schone en veilige leefomgeving. Bij geconstateerde excessen, zoals het uitblijven van particulier tuinonderhoud of overlast door geluid, dat leidt tot (aanhoudende) overlast bij omwonenden, kunnen omwonenden een zogenoemde melding leefomgeving doen. Op grond van deze melding zal de gemeente, indien noodzakelijk en juridisch mogelijk, zo snel mogelijk actie ondernemen.		Gemeenten
5.5.8	WoonFriesland is voornemens om voor de periode 2022 - 2026 in Tytsjerksteradiel jaarlijks € 259.000 en in Achtkarspelen jaarlijks € 54.000 te investeren in leefbaarheid.	Het jaarlijkse leefbaarheidsbudget wordt ingezet voor onder andere de buurtbeheer werkzaamheden, adviseurs wijk en buurt, woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Het leefbaarheidsbudget wordt ingezet conform wet en regelgeving.	WoonFriesland
5.5.9	In het kader van de nog op te zetten pilot 'Leefbaarheid', wil WoonFriesland ook verwaarloosde tuinen samen met huurders aanpakken.	Dit onderdeel wordt verwerkt in het projectvoorstel van de pilot (afspraken 5.4.3).	WoonFriesland
5.5.10	Bij kwaliteitverbeteringsprojecten wordt ook een extra impuls aan de leefbaarheid gegeven door, vaak samen met de bewoners georganiseerde, activiteiten om de woonomgeving (bijvoorbeeld groenonderhoud/tuinen) te verbeteren.	WoonFriesland richt zich daarnaast bij het verbeteren van de leefbaarheid vooral op de extra inzet van buurtbeheerders die van grote betekenis zijn voor het schoon, heel en veilig houden van onze woningen en woonomgeving. Bovendien bieden de buurtbeheerders ook veel steun aan de toenemende groep kwetsbare huurders.	WoonFriesland

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.5.11	In het leefbaarheidsbudget houdt WoonFriesland ruimte voor initiatieven die urgentie hebben of krijgen in de loop van het jaar.		WoonFriesland
5.5.12	WoonFriesland scant haar buurten en wijken (groene, rode en oranje wijken) en bespreekt jaarlijks met de gemeente en De Bewonersraad de uitkomsten.	De uitkomsten van de scan worden verwerkt in de jaarlijkse voortgangsrapportage.	WoonFriesland
5.5.13	De Bewonersraad stimuleert regioraadsleden om actief deel te nemen aan wijk-, dorp- en buurtschouwen.		De Bewonersraad
5.5.14	De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van huurders om in zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud.		De Bewonersraad

Bijlagen

Bijlage I: Bieding WoonFriesland – gemeente Achtkarspelen

Bijlage II: Bieding WoonFriesland – gemeente Tytsjerksteradiel

Bijlage III: Inzet De Bewonersraad – gemeente Achtkarspelen

Bijlage IV: Inzet De Bewonersraad – gemeente Tytsjerksteradiel