Meerjarige prestatieafspraken 2024 – 2026

Inhoud

0. Voorwoord en samenwerkingsafspraken
1. Algemeen/Visie
2. Betaalbaarheid
3. Beschikbaarheid
4. Duurzaamheid en energie
5. Wonen, welzijn & zorg en huisvesting aandachtgroepen
6. Leefbaarheid & Omgeving
7. Slotbepaling

Meerjarige prestatieafspraken Waadhoeke

Gemeente Waadhoeke, corporaties en huurdersverenigingen

Voorwoord

In het verleden is gebleken, dat de eerder gemaakte Prestatieafspraken meestal een langere (door)looptijd hebben dan een jaar. Deze lokale meerjarige prestatieafspraken komen daarom in de plaats van de jaarlijkse prestatieafspraken. Dit heeft als doel om het proces om te komen tot prestatieafspraken minder tijd in beslag te laten nemen. Zo kan meer tijd besteed worden aan de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte prestatieafspraken.

In de gemeente Waadhoeke zijn Accolade en Wonen Noordwest Friesland de grootste en meest actieve corporaties, daarnaast zijn er twee huurdersverenigingen werkzaam. Het is de wens van de gemeente, de twee genoemde corporaties en de twee huurdersverenigingen om gezamenlijk voor de gemeente Waadhoeke meerjarige prestatieafspraken overeen te komen voor de komende 3 jaar (periode 2024 tot en met 2026).

Als partijen zijn we ons bewust van de meerwaarde en noodzaak tot samenwerken en het maken van afspraken met elkaar. We hebben te maken met bestaande wetten, kaders en afspraken, zoals bijvoorbeeld de Woningwet 2015. Maar we kijken ook vooruit en houden waar mogelijk rekening met consequenties die nieuwe ontwikkelingen zoals de Wet versterking regie op de Volkshuisvesting, Regionale Woondeals, de NPA (Nationale Prestatieafspraken), de zes programma's vanuit het ministerie en overige nieuwe ontwikkelingen kunnen hebben. De Woonvisie Waadhoeke 2020 - 2030 Samen Sterk geeft op hoofdlijnen aan welke doelen de gemeente nastreeft. De woningcorporaties en huurdersverenigingen geven op hun beurt aan hoe zij hun bijdrage hieraan kunnen leveren en welke samenwerking daarvoor onderling als partijen nodig is.

Binnen het opgestelde raamwerk willen de betrokken partijen verschillende doelen realiseren ten behoeve van het wonen en leven van de sociale doelgroepen in de sociale huursector in Waadhoeke op thema's als betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid, welzijn en zorg. De missie, visie en doelen van de partijen liggen in elkaars verlengde. De partijen gaan er daarom vanuit dat zij altijd in staat zijn gezamenlijke doelen te stellen en constructief samen te werken en elkaar te versterken. De partijen hebben gezamenlijk belang bij en voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid in de gemeente in het algemeen en het wonen in het bijzonder.

Partijen:

I. Gemeente Waadhoeke, op grond van artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouder, de heer K. Arendz, hierna te noemen "de gemeente",

II. Accolade, te dezen vertegenwoordigd door haar directeur/bestuurder, mevrouw E.B. Klinkhammer,

III. Wonen Noordwest Friesland, te dezen vertegenwoordigd door de directeur/bestuurder, mevrouw M. Huizinga,

hierna te noemen "de corporatie(s)",

IV. Huurdersvereniging Franeker (HVF), te dezen vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer M.W. Duyzer,

V. De Bewonersraad, te dezen vertegenwoordigd door de algemeen directeur, de heer H.G.T. Brouwer,

Hierna te noemen "de huurdersverenigingen",

Overwegende dat:

- Partijen – elk vanuit hun eigen rol – verantwoordelijk zijn voor het wonen van de doelgroep in de sociale huursector in de gemeente Waadhoeke;
- Partijen willen zorgdragen voor voldoende kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen in leefbare wijken en buurten voor onze doelgroep;
- Partijen vanuit deze verantwoordelijkheid onderling bindende afspraken wensen te maken over het wonen (zowel sociaal als fysiek) van onze doelgroep in buurten en dorpen in de gemeente Waadhoeke;

Komen het volgende overeen:

0. Samenwerkingsafspraken

Uitgangspunten

1. Partijen informeren elkaar tijdig en zonder voorbehoud over ontwikkelingen die van wederzijds of gezamenlijk belang kunnen zijn. Daarnaast spannen partijen zich in om actuele ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting (zowel wat betreft regels, beleid als woningmarkt) onderling te bespreken en waar nodig in brede kring bekend te maken.
2. Bij het ontwikkelen van gemeentelijk woonbeleid overlegt de gemeente vroegtijdig met de corporaties en huurdersverenigingen om te komen tot een breed gedragen visie, waardoor de haalbaarheid en de snelheid van uitvoering kan worden verhoogd. Evenzo overleggen de corporaties en huurdersverenigingen vroegtijdig met de gemeente over wijzigingen in hun ondernemingsstrategie.
3. Partijen volgen gezamenlijk de ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. Vooraf wordt bepaald of een woningmarktonderzoek nodig is en/of dit als gemeenschappelijk traject wordt opgepakt en begeleid.

Werkgroepen en regiegroep

Corporaties en huurdersverenigingen hebben juli 2023 een bod/inzet gedaan voor de komende 3 jaar als input van de prestatieafspraken. Om de gemaakte meerjarige prestatieafspraken te kunnen uitvoeren worden voor de verschillende thema's ambtelijke werkgroepen ingesteld. Deze werkgroep is verantwoordelijk voor de uitvoering van de prestatieafspraak. Deze werkgroepen leveren de "bouwstenen" aan ten behoeve voor het hieronder benoemde jaarlijkse bestuurlijke evaluatiemoment.
Om tussentijds eventueel te kunnen bijsturen, bespreken de diverse werkgroepen hun voortgang 2x per jaar met de (ambtelijke) regiegroep waarin vertegenwoordigers van elke werkgroep plaatsnemen.
We sluiten hierbij zoveel mogelijk aan bij bestaande werkgroepen. Voor elke werkgroep is er een trekker. Deze is verantwoordelijk voor de voortgang c.q. het proces van de afspraken voor die betreffende werkgroep. Gezien de samenhang met en tussen vele gemeentelijke activiteiten levert de gemeente een trekker voor de verschillende werkgroepen. Iedere partij is gedurende het werkproces zelf verantwoordelijk voor een goede terugkoppeling naar het eigen bestuur.

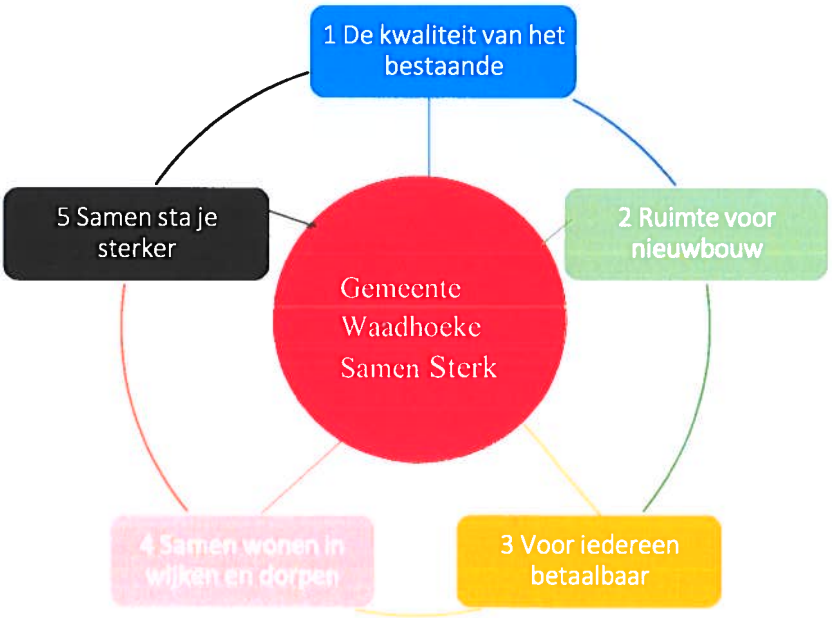
Bestuurlijk overleg

De ambtelijke regiegroep is verantwoordelijk voor de voorbereiding van het bestuurlijk overleg. De gemaakte Prestatieafspraken worden 1x per jaar bestuurlijk geëvalueerd. Dit vindt plaats in het voorjaar. Evaluatie betreft terugkijken, maar ook stand van zaken van lopende afspraken. Daarnaast zal er 1x per jaar een bestuurlijk overleg plaatsvinden waarin ontwikkelingen kunnen worden besproken die eventueel meegenomen moeten worden of die aanleiding geven tot aanpassingen van bestaande afspraken. Dit overleg zal elk jaar rond november zijn. Daarnaast kan er door de regiegroep bepaald worden dat er extra bestuurlijk overleg nodig is als er bijvoorbeeld sprake is van bijzondere omstandigheden.

1. Algemeen

De vastgestelde Woonvisie Waadhoeke 2020 – 2030 Samen Sterk is een visie op hoofdlijnen. Hiermee kunnen projecten in gang worden gezet, die bijdragen aan het lange termijn doel van de gemeente. Jaarlijks wordt door de gemeente de uitvoeringsagenda geactualiseerd en wordt ook steeds overwogen of er aanleiding is om (delen) van de woonvisie te heroverwegen. Hiermee wordt geborgd, dat wij kunnen blijven inspelen op de actuele situatie zonder de lange termijn visie uit het oog te verliezen.

In de woonvisie zijn een vijftal doelen benoemd, die tot stand zijn gekomen na een regionaal woningmarktonderzoek. Hierin zijn de cijfers van organisaties als provincie, makelaars, corporaties, huurdersverenigingen en zorgpartijen bijeengebracht. Ook in het gesprek met bewoners uit de dorpen en wijken zijn deze vijf doelen naar voren gekomen.



Afbeelding 1

Het uitgangspunt is maatwerk per wijk en dorp. We willen daarom gezamenlijk met de dorpen en wijken in gesprek gaan om dit maatwerk in beeld te brengen. Daar waar in sommige dorpen/wijken meer behoefte is aan de versterking van de sociale infrastructuur, is in andere dorpen/wijken meer behoefte aan voor de doelgroep geschikte woningen. Ook een combinatie van beiden is mogelijk.

Centraal staat het verhogen van de kwaliteit van de woningvoorraad. Het gaat om investeringen in het verduurzamen van de voorraad, om investeren in woningverbetering, investeringen in nieuwe woningen en in sloop en verkoop van woningen.

We zien een woningvoorraad die op onderdelen niet aansluit op de behoefte. De grootste behoefte aan sociale huurwoningen komt van kleine huishoudens. In de toekomst zal deze groep ook nog toenemen. Deze behoefte is vooral gericht op betaalbaar wonen. In de woningvoorraad zien we dat er aan de ene kant weinig vraagdruk bestaat voor gestapelde bouw met beperkte kwaliteit (bijvoorbeeld door het ontbreken van een lift) en aan de andere kant is er juist meer vraagdruk voor grondgebonden woningen in het betaalbare segment.

De komende jaren zal dan ook gericht zijn op een gedeeltelijke transformatie van de voorraad waarbij de inzet van middelen en instrumenten erop gericht moet zijn dat de woningvoorraad beter aansluit op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

Concreet betekent dit:

- Meer grondgebonden woningen voor kleine huishoudens in het betaalbare segment
- Minder appartementen in het goedkope en kwalitatief lage segment
- Meer woningen waar ouderen langer zelfstandig kunnen wonen
- Meer verduurzaamde woningen
- Meer spreiding van (kwetsbare) huurders over alle wijken, buurten en dorpen
- Maatwerk per wijk en dorp op zowel sociaal als op fysiek vlak.
- Voldoende goede ondersteuning bij het wonen, integreren voor huurders (aandachtsgroepen) die dit nodig hebben
- Maatwerk per wijk en dorp op zowel sociaal als op fysiek vlak: meer gezamenlijke inzet op leefbaarheid (preventieve gebiedsgerichte integrale samenwerking).

2. Betaalbaarheid

Woonvisie en andere relevante ontwikkelingen

'Een passende en blijvend betaalbare woning'

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen in zijn woonplaats een betaalbare woning kan vinden. Betaalbaar wonen moet bereikbaar zijn in zowel de koop- als huursector, voor oude en jonge en ook voor kwetsbare en hulpbehoevende inwoners. De betaalbaarheid in Waadhoeke is in beginsel goed, maar om dit zo te houden zijn wel keuzes en investeringen nodig.

Ambitie partijen

We vinden het belangrijk dat onze sociale doelgroep een betaalbare woning kan vinden. Betaalbaar wonen moet bereikbaar zijn in de huursector, voor oude en jonge en ook voor kwetsbare en hulpbehoevende inwoners met een smalle beurs.

Betaalbaarheid heeft betrekking op de woonlasten voor sociale huurders. Partijen hebben hierbij invloed op inkomen, huur, energielasten, gemeentelijke voorzieningen/heffingen/lasten. Hoewel we geen invloed hebben op de (hoogte van de) huurtoeslag, zien we huurtoeslag wel een bijdrage leveren aan betaalbare woonlasten.

Aan de andere kant zijn huren een belangrijke inkomstenbron voor de financiering van de volkshuisvestelijke opgave van de corporaties. De middelen van de corporaties staan onder zware druk en de opgave is groot. Er zal gezocht moeten worden naar een evenwicht tussen betaalbare huren enerzijds en voldoende huurinkomsten anderzijds voor de financiering van de opgave.

Betaalbaar wonen kent twee sporen. Een beleidsmatige benadering en een individuele benadering.

- Beleidsmatig streven wij naar een huuropbouw van de woningvoorraad die aansluit op het inkomen en de betalingsmogelijkheden van de huurder. Hierdoor zorgen we voor voldoende betaalbare woningen. In beginsel is de huuropbouw van de sociale woningvoorraad op dit moment goed.

  Daarnaast zal door het isoleren van de woningen en het installeren van zonnepanelen een bijdrage worden geleverd aan het beheersbaar houden van de woonlasten. Een belangrijk uitgangspunt is dat de woonlasten van de eindgebruiker (de huurder) na verduurzaming - onder normale omstandigheden - zo laag als mogelijk blijven.

- We willen de betalingsrisico's en financiële problemen bij huurders zoveel mogelijk voorkomen of beperken. Betalingsproblemen van huurders gaan we in een vroeg stadium signaleren en oplossen door o.a. de inzet van integraal maatwerk.

De betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad in Waadhoeke is in beginsel goed, maar om dit zo te houden zijn wel keuzes en investeringen nodig. Hiervoor maken we de volgende afspraken:

Afspraken

	Afspraak	2024	2025	2026	trekker
2.1	Partijen spannen zich in voor het betaalbaar houden van de huurprijs. Denk hierbij aan WOZ, grondprijzen nieuwbouw, WMO voorzieningen).	Doorgaand			Allen
2.2	Corporaties streven naar een specifiek aandeel woningen met een huur onder de 1e aftoppingsgrens. Voor WNW is dit 80%. 95% tot de 2e grens. Voor Accolade wordt dit na de evaluatie van het bestaande huurbeleid en het vaststellen van het nieuwe huurbeleid duidelijk (2024).	Doorgaand Q2 Accolade			Corporaties
2.3	De huuropbouw van de voorraad corporatiewoningen – huurklasse indeling conform die van de Bewonersraad (bijlage 1) –wordt jaarlijks gemonitord en besproken. Elk jaar wordt dan beoordeeld of de huuropbouw voldoende aansluit op de inkomensopbouw en de betalingsmogelijkheden van de huurders.	Doorgaand			Werkgroep betaalbaarheid
2.4	Gemeente spant zich in voor het laag houden van lokale heffingen (is onderhevig aan politiek keuzes).	Doorgaand			Gemeente
2.5	Corporaties spannen zich in voor het beheersbaar houden van woonlasten in relatie tot het verduurzamen van de woningvoorraad.	Doorgaand			Corporaties
2.6	Onder regie van de gemeente maken partijen concrete samenwerkingsafspraken om individuele betalingsproblemen bij huurders te voorkomen, vroeg te signaleren en hen integraal te ondersteunen bij gerichte oplossingen, eventueel door middel van inzet van maatwerk. De gemaakte samenwerkingsafspraken worden geborgd in het gemeentelijke armoede- en schulden/ (bestaanszekerheid) beleid en bijbehorend uitvoeringsprogramma.				Gemeente
2.7	Binnen het nieuwe nog vast te stellen beleid bestaanszekerheid 2024-2028 is er aandacht voor de zekerheid van een dak boven het hoofd van en een geschikte en betaalbare woning voor onze inwoners. Verdere concretisering zal plaatsvinden in samenwerking met betrokken partners na vaststelling van het beleid in het op te stellen uitvoeringsprogramma bestaanszekerheid.	Q2 'vaststellen beleid bestaanszekerheid' 'gemeente'			Gemeente

3. Beschikbaarheid

Woonvisie en andere relevante ontwikkelingen

Centraal thema is "Bouwen naar behoefte". Tot 2035 is er nog groei van het aantal huishoudens te verwachten. Lokaal verschilt dit wel. Ongeacht of er nu wel of geen groei is, overal is er behoefte aan woningen die aan de eisen van vandaag voldoen. Dat kan door toevoeging, maar ook door 'sloop en verdund terugbouwen'. Dat kan door te bouwen wat ontbreekt, te slopen wat geen toekomst meer heeft, door gebouwen een andere functie te geven, en ondertussen natuurlijk de kwaliteit van het bestaande op peil te houden.

Tot 2040 blijft het aantal ouderen in onze gemeente groeien. De gemeente wil dat de woningvoorraad in onze gemeente hierop aansluit. De gemeente zet daarom in op het aanbieden van voldoende en passende woningen voor senioren, zoals kleinere levensloopbestendige woningen of kleinschalige woon-zorgvormen.

April 2023 zijn tussen Rijk, provincie en gemeente regionale woondeals ondertekend, hierin zijn afspraken gemaakt over de bouw van woningen. De nieuw te bouwen woningen moeten passen bij de huidige en toekomstige behoefte. Dat betekent dat provincie en gemeenten regie moeten voeren op voldoende woningen voor ouderen, op betaalbaarheid en voldoende woningen die door o.a. corporaties worden gebouwd.

Ambitie partijen:

Voor onze inwoners willen wij zowel kwantitatief als kwalitatief gezien voldoende beschikbare sociale huurwoningen in de gemeente Waadhoeke, passend bij de doelgroep en op de juiste locatie. De opgave voor de sociale huur voor de komende drie jaren kent een drietal speerpunten:

- Het minimaal stabiel houden van het aantal sociale huurwoningen in de gemeente
- Het verlagen van de vraagdruk op grondgebonden woningen
- Het verbeteren van het juiste aanbod aan type woningen passend bij de vraag van huurders.

Alle partijen spannen zich hiervoor in door middel van de navolgende prestatieafspraken:

	Afspraak	2024	2025	2026	trekker
3.1	Jaarlijks vindt er in het voorjaar een uitwisseling plaats van actuele inzichten van de woningmarkt. Het gaat hierbij om de KAW-marktmonitor en om specifieke vraagdrukgegevens van de corporaties. De gegevens geven een totaalbeeld van de actuele stand van zaken op de sociale huurmarkt.	Q2	Q2	Q2	Gemeente
3.2	Op basis van deze gegevens worden er door partijen jaarlijks gezamenlijke conclusies en aanbevelingen geformuleerd. Deze kunnen leiden tot (aanvullende) afspraken over onder meer de inzet van instrumenten die moeten leiden tot het realiseren van de opgave.	Q3/Q4	Q3/Q4	Q3/Q4	Werkgroep beschikbaar-heid

3.3	Partijen gaan onderzoeken of en in welke mate onderstaande instrumenten een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de opgave: - Woningruil binnen de regionaal opererende woningcorporatie om huishoudens passender te laten wonen; - Maatregelen die de doorstroming stimuleren waardoor meer woningen voor de verhuur beschikbaar komen en/of huishoudens passender kunnen wonen; - Daar waar wachttijden te hoog zijn de mogelijkheid van het sturen met voorrang in te zetten of te blijven inzetten. - Het ontwikkelingen van alternatieven buiten de sociale huursector voor de huisvesting van "aandachtsgroepen"; - Kamersgewijze verhuur aan jongeren of statushouders	Q1 Start onderzoeken maatregelen doorstroming			De Bewonersraad - woningruil. De rest n.t.b.
3.3.1	- Pilot voorrang gezinnen in de stad Franeker	Q1 besluit over voortgang. Input is geleverd door gemeente en huurdersverenigingen tijdens evaluatie Q3 2023.			Accolade
3.4	Corporaties beperken de verkoop van sociale huurwoningen de komende jaren tot een minimum. Dit om de beschikbaarheid van grondgebonden woningen niet verder onder druk te zetten. Corporaties willen nieuwbouw realiseren in de gemeente Waadhoeke. Het realiseren van meer nieuwbouw kan voor corporaties om financiële redenen niet mogelijk zijn. Nieuwbouw draagt echter wel bij aan verschillende doelstellingen zoals meer beschikbare woningen voor verhuur, gemengde wijken of een hogere kwaliteit van de woningvoorraad. Als er zich de komende jaren mogelijkheden voor	Q1			Accolade

	gaan doen voor meer nieuwbouw en de financiële middelen zijn beperkt, dan overwegen corporaties nieuwbouw financieel toch mogelijk te maken door de verkoop van huurwoningen. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties gaan hiertoe gezamenlijk een of meerdere uitgangspunten benoemen die voor de verkoop van huurwoningen dan van toepassing zijn.				
3.5	Gemeente informeert de corporaties jaarlijks over de mogelijkheden van nieuwbouw van sociale huurwoningen op potentiële nieuwe locaties in het werkgebied.	Doorgaand			Gemeente
3.6	Corporaties en gemeente maken (financiële) afspraken over de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Het gaat hierbij om kavelprijzen, proceskosten of kosten bouw- en woonrijp in lijn met eerder gemaakte afspraken.	Q1			Gemeente
3.7	Corporaties spannen zich in om minimaal de bruto nieuwbouw te realiseren die in de jaarschijven van de regionale woondeal is overeengekomen voor Waadhoeke.	55	20	15	Corporaties
3.7.1	<u>WNWF</u>: Herstructureren Nieuwbouw* **De genoemde nieuwbouw is deels vervangende nieuwbouw na sloop. Dus de voortgang en de planvorming is afhankelijk van de bewonersgesprekken, bouwprijzen en voortgang (wettelijke) procedures.*	 28 46	 47 67	 6 57	WNWF
3.7.2	<u>Accolade</u> Nieuwbouw* **Accolade laat normaal alleen cijfers zien waarover intern een initiatiefbesluit over is genomen. Dat is hier nog niet het geval. Accolade is samen met gemeente en ontwikkelaar de mogelijkheden aan het verkennen voor in ieder geval 8 woningen.*	0	8	0	Accolade

4. Duurzaamheid en Energie

Duurzaamheidsagenda, Transitie Visie Warmte en andere relevante ontwikkelingen:
Voor het in stand houden en het verbeteren van een goed leef- en woonklimaat in de gemeente Waadhoeke zijn duurzaamheid en herstructurering belangrijke aspecten. De gemeente Waadhoeke wil in 2040 energieneutraal zijn en in 2050 moet Nederland CO2 neutraal zijn. Dat betekent onder andere dat de hele woningvoorraad een duurzame warmtebron moeten hebben, geïsoleerd moet zijn en energie-efficiënt is. De gemeente heeft de regierol in de warmtetransitie en zal inwoners hierin stimuleren en faciliteren.

In de Transitie Visie Warmte van Waadhoeke is afgesproken dat we tot 2030 vooral de nadruk leggen op besparen en isoleren. De gemeente krijgt hiervoor structureel middelen van het Rijk die hiervoor ingezet kunnen worden:

- **Nationaal Isolatie Programma (NIP) – Structureel uitvoeringsprogramma van het Rijk (tot 2030) voor het isoleren van de particuliere woningvoorraad. Inwoners met een koopwoning onder gemiddelde WOZ-waarde van de gemeente en een energielabel van EFG komen hiervoor in aanmerking. De gemeente heeft de loketfunctie. We verbeteren hierdoor de slecht geïsoleerde woningen van eigenaren die moeite hebben hun woning te verduurzamen.**
- **Aanpak Energiearmoede – De gemeente heeft hiervoor middelen beschikbaar gekregen om huishoudens in een kwetsbare positie vanwege de hoge energielasten te ondersteunen bij het nemen van maatregelen om energieverbruik te verminderen. De regeling loopt tot eind 2024. Deze kleine energiebesparende maatregelen zijn beschikbaar voor inwoners met een laag inkomen in huur- en koopwoningen. In Waadhoeke gaat het hierbij om de witgoedwissel, cv-tuning of kleine energiebesparende maatregelen zoals tochtstrippen en radiatorfolie. De Energiecoach heeft hierin een sturende rol.**

Ambitie partijen:

Verduurzamen woningvoorraad
Met name op het gebied van subsidies voor het isoleren ligt de nadruk op de particuliere woningvoorraad. De woningbouwcorporaties moeten zelf hun bezit gaan verduurzamen om de doelstellingen in 2050 te halen. De aanpak van de verduurzamingsopgave vindt plaats op basis van de eigen visie op duurzaamheid en sluit aan waar mogelijk op de Nationale Prestatieafspraken.

Zowel de gemeente als de woningcorporaties geven de komende jaren de prioriteit aan het isoleren van woningen en het terugdringen van de warmtevraag. In de afgelopen winterperiode is de samenwerking tussen de gemeente en de woningbouwcorporaties gestart in het ondersteunen van inwoners met lage inkomens die in huur en koopwoningen wonen. Dit is onder andere gedaan door het gezamenlijk organiseren van energiebespaarmarkten in wijken en dorpen en het inzetten van de energiecoaches. We willen deze samenwerking de komende jaren intensiveren en uitbreiden.

Circulariteit
Bij de woningbouwcorporaties wordt nagedacht over hoe er in de toekomst circulair verbouwd/gebouwd kan gaan worden. Daar wil men door middel van pilots ervaring mee gaan opdoen. Vanuit Accolade wil men in 2024 starten met een pilot om circulair te werken bij bijv. het onderhoud in woningen. Wonen Noordwest Friesland zit samen met Accolade in een provinciale werkgroep Duurzaamheid van de Verenigde Friese Woningcorporaties (VFW), waarin wordt gesproken over circulariteit en de ambities die de corporaties hierin willen gaan hebben.

Samenwerken
Gemeente, woningbouwcorporaties, huurdersvereniging en de bewonersraad gaan intensiever samenwerken om stappen te zetten op het gebied van duurzaamheid. Zo kunnen we de plannen van de gemeente (Transitie Visie Warmte en het daaruit vloeiende Uitvoeringsplan Warmte) afstemmen op de plannen van de woningbouwcorporaties. En zijn we beter op de hoogte van wat inwoners/bewoners nodig hebben om bijv.

energie te besparen. We zullen daarom de structurele werkgroep duurzaamheid voortzetten en aan het eind van elk jaar evalueren.

Afspraken

	Afspraak	2024	2025	2026	trekker
4.1	Partijen spreken af, dat de woonlasten na verduurzaming onder normale omstandigheden zo laag als mogelijk blijven. Investeringen worden gedaan op natuurlijke momenten en tussen partijen wordt er gekeken naar koppelkansen.	Q1	Q1	Q1	Corporaties
4.1.1	Wonen Noordwest Friesland Energetische maatregelen (verbeteren energielabels en plaatsen zonnepanelen) - Planmatig onderhoud - Projectmatig onderhoud - Zonnepanelen	 85 51 185	 108 28 186	 145 196	WNWF
4.1.2	Accolade Planmatig verduurzamen (verbeteren energielabels en plaatsen zonnepanelen)	284			Accolade
4.2	Partijen spreken af dat in de komende jaren huishoudens in een kwetsbare positie vanwege de hoge energielasten ondersteund worden. Dit doen we door de samenwerking in de aanpak Energiearmoede te intensiveren en uit te breiden. Energiebesparende maatregelen dragen bij aan het reduceren van het energieverbruik, dragen bij aan betaalbare woonlasten en geven een aangenamer wooncomfort voor de huurder.	Door-gaand			Werkgroep Duurzaamheid
4.3	Bij voorkeur kiezen corporaties voor bewezen technieken, maar er moet wel ruimte zijn voor experimenteren om te leren.	Door-gaand			Woningbouw-corporaties
4.4	Huurdersverenigingen dragen bij aan energiebewustwording bij haar huurders.	Door-gaand			Huurders-organisaties/ Werkgroep duurzaamheid
4.5	Woningbouwcorporaties gaan actief bezig met pilots over circulair (ver)bouwen en nemen deel aan provinciale werkgroepen. Deze worden aan het eind van 2024 geëvalueerd.	Q2	N.v.t.	N.v.t.	Corporaties

4.6	Corporaties en huurdersverenigingen worden actief betrokken door de gemeente bij de uitwerking van de in 2021 vastgestelde Transitievisie Warmte richting 2050 en het Uitvoeringsprogramma. Dit doen we in de vorm van een werkgroep Duurzaamheid. Deze werkgroep komt 4x per jaar bij elkaar op initiatief van de gemeente en zal elk jaar geëvalueerd worden.	Q1	Q1	Q1	Werkgroep duurzaamheid

5. Wonen, welzijn & zorg en huisvesting aandachtgroepen

Woonvisie en andere relevante ontwikkelingen;
Waadhoeke kent vele gezichten: inwoners die hier geboren zijn en nieuwkomers, met allerlei behoeften en achtergronden, mensen die zeer betrokken zijn bij hun directe omgeving en mensen die hun netwerk daarbuiten hebben, mensen die graag behouden wat er nu is en mensen die verandering willen. Sommige inwoners zijn kwetsbaarder dan andere en hebben extra aandacht nodig.

Samen maken deze mensen onze buurten. We zien vaak dat 'als vanzelf' een goede sociale balans ontstaat in wijk- of dorpsgemeenschappen. Daar zijn we trots op. Soms is er meer nodig. Bijvoorbeeld het werken aan woonzorgvormen of het organiseren van goede zorgdiensten. Het kan ook gaan om situaties waarin de samenstelling van de bevolking snel verandert, waarin bestaande verbanden wegvallen of waarin er concentraties van aandachtsgroepen ontstaan. Wanneer dat de draagkracht en het zelf organiserend vermogen van wijken en dorpen overstijgt, zien wij hierin een rol voor de gemeente.

Verder zien we enkele relevante ontwikkelingen zoals een toenemende vergrijzing, de extramuralisering van zorg, zorg aan huis als basis en de gemaakte Nationale prestatieafspraken.

Ook zijn er landelijke programma's die invloed hebben op onze meerjarige prestatieafspraken. Het gaat hier om de programma's;

- **'Een thuis voor iedereen', met als doel voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.**
  Hierin is ook een verplichte urgentieverordening voor verschillende aandachtsgroepen opgenomen.
- **'Wonen en Zorg voor ouderen', met als doel het realiseren van meer reguliere woningen en geclusterde woon(zorg)vormen voor ouderen.**

Ambitie partijen:
We vinden het belangrijk dat er in de gemeente Waadhoeke voor alle aandachtsgroepen voldoende passende huisvesting is. Bij de corporaties ligt hierbij de focus op 'zelfstandig wonen'. Daarbij zijn aanwezige voorzieningen in de buurt/het dorp, de mogelijkheden voor passende ondersteuning, een 'zachte landing' in de wijk en het draagvlak in de omgeving van groot belang. Een goed fundament als sociale basis is nodig, voorliggend op de formele zorg (Wmo, ZvW of WIZ). Met de inzet (vanuit een inclusieve samenleving) op het faciliteren van burgerinitiatieven, gezond ouder worden en informele en formele ontmoetingsplekken willen we de sociale basis en het welzijn in wijken, buurten en dorpen versterken. Daarnaast is het borgen van een goede balans tussen draagkrachtige en draaglastige huurders belangrijk om veerkrachtige buurten en dorpen te houden. Naast de huisvesting van aandachtgroepen moeten ook 'reguliere' woningzoekenden binnen een redelijke wachttijd een sociale huurwoning kunnen vinden. Huisvesten van aandachtsgroepen kan daarom ook buiten de woningcorporaties om plaatsvinden.

Afspraken:

	Afspraak	2024	2025	2026	trekker
5.1	Gemeente Waadhoeke is verantwoordelijk voor het opstellen van een WoonZorgvisie. Bij het opstellen worden stakeholders en ketenpartners betrokken. In de WoonZorgvisie wordt, voor de verschillende aandachtsgroepen (Zie afbeelding 2, kolom links hieronder), aangegeven wat er op het gebied van	Q3: WoonZorgvisie gereed			Gemeente

	zorg, welzijn, huisvesting en maatschappelijk ondersteuning nodig is. De gemeente Waadhoeke zet de opdracht uit voor het opstellen van een WoonZorgvisie. De WoonZorgvisie dient als kapstok voor afspraken en een gezamenlijk uitvoeringsprogramma met daarin concrete prestatieafspraken (zie afspraak 3).				
5.2	De gemeente is na vaststelling van de Wet versterking regie volkshuisvesting verplicht om een urgentieverordening in te voeren volgens de Huisvestingswet. Gemeente sluit aan bij de in ontwikkeling zijnde regionale uniforme urgentieverordening voor de provincie Friesland. Hierbij spreken partijen af: - Gemeente betrekt de corporaties en de huurdersorganisaties bij het opstellen van de gemeentelijke urgentieverordening. - Bij geconstateerde disbalans in passende huisvesting, inventariseren partijen gezamenlijk de in te zetten instrumenten om deze disbalans op te heffen. - De corporaties en de huurdersorganisaties hechten sterk aan goede begeleiding van de aandachtsgroepen, die vallen onder de urgentieverordening. De gemeente geeft helder aan hoe de integratie en begeleiding van deze groepen plaats zal vinden (werkwijze, aanbesteding ambulante zorg en welzijn) en hoe de inrichting van de waakvlamfunctie vorm krijgt. - Partijen maken in 2024 afspraken over bovenstaande en evalueren, een half jaar na datum invoering van de verordening, gezamenlijk of de gemaakte afspraken voldoen. Met de urgentieverordening zullen met voorrang woningen van de corporaties toewezen worden aan verschillende	Q4	lokale inregeling. Gefaseerd, afhankelijk van mogelijke nieuwe inkoop ondersteu ning Q2		Gemeente Leeuwarden/ Gemeente Waadhoeke

	aandachtsgroepen (zie afbeelding 2, rechter kolom)				
5.3	Uitvoering en monitoring uitvoeringsplan Arbeidsmigranten In 2022 zijn de adviezen, naar aanleiding van de evaluatie in 2021, t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten uitgewerkt. Aan de hand van deze adviezen is een uitvoeringsplan opgesteld welke input biedt voor het aan te passen beleid. Nadat het aangepaste beleid is vastgesteld, geven partijen na inpassing hiervan daar waar mogelijk en nodig gezamenlijk uitvoering aan het gewijzigde gemeentelijke beleid.	Q2 Raadsbehandeling aanpassing beleid arbeidsmigranten			Gemeente
5.4	Uitvoering en monitoring plan van aanpak Statushouders De gemeenten hebben een taakstelling ten aanzien van de huisvesting en voldoende goede begeleiding bij de integratie van statushouders. Deze taakstelling is in 2023 meer dan verdubbeld in vergelijking met 2022. De verwachting is dat ook de komende jaren de taakstelling hoog zal blijven. De corporaties doen hun uiterste best om passende woonruimte aan te bieden, maar door de lage mutatiegraad en de hoge taakstelling is het realiseren van de taakstelling een zware opgave. Daarbij ligt er een afspraak dat de corporaties jaarlijks niet meer dan 10% van het aantal vrijkomende woningen toewijzen aan statushouders. In 2022 is samen met de verschillende betrokken partijen een plan van aanpak huisvesting statushouders ontwikkeld. In 2023 is er een start gemaakt met het onderzoeken van de mogelijkheden tot alternatieve huisvesting.	Verder uitzoeken en vormgegeven. Onderzoek o.a.: Onzelfstandige huisvesting. Mogelijkheid tot flexwoningen verder onderzoeken. Dit evt. ook in combinatie met andere aandachtsgroepen. Ook wordt een samenwerking met naastliggende gemeentes onderzocht en besproken.			Gemeente

5.5	Tweejaarlijks vindt er onder regie van de gemeente een evaluatie van huisvesting statushouders plaats. Hierbij komen zowel kwantitatieve zaken t.a.v. de taakstelling als kwalitatieve zaken t.a.v. het proces, de begeleiding, spreiding en draagkracht en -last in wijken/buurten en de invulling van de huisvestingsopgave (inclusief alternatieve vormen) aan bod. We pakken de hieruit voortkomende aandachtspunten, die raakvlakken hebben met de opgave die voortkomt uit de Woonzorgvisie, integraal op.	Q1 en Q3	Q1 en Q3	Q1 en Q3	Gemeente
5.6	Corporaties en gemeente onderzoeken hoe toekomstbestendig om te gaan met het stallen van hulpmiddelen zoals scootmobielen	Q2			Corporaties

Afbeelding 2

6.Leefbaarheid & Omgeving

Woonvisie en Nationale Prestatie Afspraken
"In onze wijken en dorpen gaat veel goed. Maar onze dorpen geven ook aan dat zij zich zorgen maken over bereikbaarheid en voorzieningen. Door een grotere mobiliteit zien we dat schaalvergroting plaatsvindt. Ook verandert de behoefte van onze inwoners. Waadhoeke heeft, net als veel plekken in Nederland, te maken met vergrijzing en individualisering.

Voor een deel is deze schaalvergroting onvermijdelijk, maar de manier waarop wij als gemeenschap daarop reageren is aan ons. Daarbij blijken meer woningen en de fysieke aanwezigheid van voorzieningen voor de meeste mensen niet doorslaggevend voor prettig wonen. Belangrijker is hoe we er met elkaar voor zorgen dat mensen zich thuis voelen in een fijn huis en een prettige omgeving, waarin zij hun dagelijks leven goed kunnen organiseren. Uit de publiekssessie bleek dat wonen in onze dorpen nu al als zeer positief wordt ervaren. Dáár ligt voor ons de grootste uitdaging om het prettig wonen in onze dorpen, maar ook in onze wijken en buurten, te behouden voor de toekomst. We willen veranderingen zien aankomen en deze voor zijn met oplossingen, en niet dat zij ons overkomen.

Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt om een integrale aanpak onder regie van de gemeente. Hiervoor dienen gemeenten een gerichte gebiedsaanpak te ontwikkelen, in samenwerking met maatschappelijke partners. Corporaties blijven op die wijze actief betrokken bij de aanpak van problemen in de fysieke leefomgeving, zowel in eigen bezit als daaromheen, en werken nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners in het sociale en veiligheidsdomein. "

Ambitie partijen:
We vinden inclusieve en gemêleerde wijken en dorpen belangrijk. We zetten ons actief en zichtbaar in voor een woonomgeving die aantrekkelijk, schoon, heel en veilig is. We werken samen met de bewoners aan verbinding en sociale cohesie in de dorpen en wijken. Waar mensen, hoe verschillend ook, zichzelf mogen zijn en rekening met elkaar houden. Waar veerkracht is en een basis ligt voor samenredzaamheid. Vanuit een gebiedsgerichte samenwerking werken we hieraan met elkaar. Dichtbij en samen met de bewoners.

Definitie leefbaarheid
Het begrip leefbaarheid gaat over de aantrekkelijkheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, leven, sporten en te ontmoeten. Er zijn vier thema's bepalend voor de beleving van leefbaarheid: (1) de fysieke woonomgeving, (2) de sociale woonomgeving, (3) overlast en (4) veiligheid.

Afbeelding 3

De term 'leefbaarheid' is een containerbegrip voor allerlei kwaliteitskenmerken van een leefomgeving. Daarmee is het per definitie diffuus en multidimensionaal. Zie hiervoor ook het leefbaarheidsmodel (Afbeelding

3, Planbureau Fryslân) hierboven. Dit model omvat meerdere leefgebieden: sociaal, economisch en fysiek. Centraal in het leefbaarheidsmodel staat de inwoner.

Vraagstukken op het gebied van leefbaarheid, veiligheid of integratie kunnen veelal het beste op de schaal van een buurt of dorp worden aangepakt. Dit betekent een samenhangende strategie op maat. Soms vraagt dat – als dat noodzakelijk is - om een stevige rol en daadwerkelijk ingrijpen door de overheid. Maar in het algemeen is het veel beter om aan te sluiten bij de talenten in en initiatieven vanuit de wijk. En ruimte te scheppen voor deze initiatieven van bewoners of andere partijen in de wijk, zoals onderwijsinstellingen, welzijnswerk of buurtagenten. Dat vraagt om het formuleren van randvoorwaarden, loslaten door gemeente en corporaties en het faciliteren van oplossingen die in de buurt of het dorp zelf tot stand komen.

Als bewoners bereid zijn om verantwoordelijkheid te nemen, moeten ze daartoe ook in de gelegenheid worden gesteld. Dus dat betekent niet het beleid dichttimmeren van achter het bureau, maar ruimte scheppen om op het niveau van de buurt of dorp oplossingen te vinden en te werken aan samenhang in de buurt of het dorp.

Leefbaarheid monitoren
Om de leefbaarheid in onze straten, dorpen en wijken in kaart te brengen, is het van belang om te (blijven) monitoren. Met behulp van kwantitatieve en kwalitatieve data krijgen we inzicht in waar de leefbaarheid het meeste onder druk staat. Hieruit ontstaat een integraal beeld waarmee we bepaalde dorpen en wijken kunnen gaan prioriteren. Dat beeld toetsen wij bij onze inwoners. Deze informatie stelt ons in staat effectieve maatregelen te nemen en de voortgang in de loop van de tijd te volgen.

Gebiedsgericht werken
Bij gebiedsgericht werken wordt er gekeken naar de specifieke behoeften, uitdagingen en kansen van een bepaald(e) straat, dorp, wijk of buurt. Het doel is om samen met inwoners, organisaties en andere belanghebbenden een integrale aanpak te ontwikkelen die past bij de context van dat gebied. Het richt zich op het bevorderen van de leefbaarheid en het welzijn van de inwoners van Waadhoeke. Gebiedsgericht werken kan verschillende vormen aannemen, afhankelijk van de specifieke situatie van een straat, dorp, wijk of buurt. Het kan bijvoorbeeld gaan om het opstellen van een gebiedsvisie, het organiseren van bewoners-bijeenkomsten, het faciliteren van buurtinitiatieven of het inrichten van buurtpreventieteams.

Afspraken

	Afspraak	2024	2025	2026	trekker
6.1	We monitoren structureel de leefbaarheid in onze wijken en buurten. Met behulp van de informatie uit de monitoring ontwikkelen we onder regie van de gemeente een werkwijze. Basis is dat we als betrokken partijen ieder onze eigen methodiek (wijk- en dorpsschouwen, dorpsvisies, leefbaarheidsdata aangevuld met kwalitatieve data) en kennis van betrokken collega's (Gebiedsregisseurs, medewerkers Wijken & Buurten, dorpencoördinatoren, politie, welzijn) benutten en dit uiteindelijk samenvoegen om een beeld te krijgen van wat er speelt in de wijk/buurt of dorp. Vervolgens wordt dit beeld getoetst bij de inwoners van betreffende dorp/wijk. Naar aanleiding van de analyse bepalen we waar welke interventies eventueel nodig zijn en wie daarin welke rol pakt;	Q1	Q1	Q1	Gemeente
6.2	We passen het gebiedsgericht werken toe in ten minste twee dorpen of wijken per jaar om de leefbaarheid te vergroten;				Werkgroep leefbaarheid
6.3	In 2024 komen we tot een gezamenlijke structuur om signalen vanuit bewoners integraal op te pakken. Per casus	Q3	N.v.t.	N.v.t.	Werkgroep leefbaarheid

	wordt er bekeken welke partijen daarbij nodig zijn en wie op basis van de inhoud regiehouder is;				
6.4	We maken een inventarisatie van de ontmoetingsplekken en hun bijbehorende functies in de gemeente Waadhoeke.	Q2	N.v.t.	N.v.t.	Werkgroep leefbaarheid

7. Slotbepalingen

1. Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening en heeft een looptijd tot 1 januari 2027.
2. De meerjarige prestatieafspraken worden door partijen gepubliceerd (Bijvoorbeeld op de websites).

Getekend te Franeker, 14-12-2023

Accolade,

Mevr. E.B. Klinkhammer

Wonen Noordwest Friesland,

Mevr. M. Huizinga

Huurdersvereniging Franeker,

Dhr. M.W. Duyzer

De Bewonersraad,

Dhr. H.G.T. Brouwer

Gemeente Waadhoeke,

Wethouder K. Arendz

Bijlage 1

Tabel Huurprijsgrenzen

	2022	2023
Goedkoop	442,46	452,20
Betaalbaar laag I	504,93	516,04
Betaalbaar laag II	570,79	583,35
Betaalbaar laag III	633,25	647,18
Betaalbaar hoog	678,66	693,60
Bereikbaar	763,47	808,06
Vrije sector	>763,47	>808,06