Prestatieafspraken

Noardeast-Fryslân 2026

GEMEENTE NOARDEAST FRYSLÂN

Huurdersbelang Fryslân

thús wonen

Wonen Noordwest Friesland

Inleiding

Prestatieafspraken 2026

De prestatieafspraken worden ieder jaar gemaakt tussen genoemde partijen. De afspraken zijn onderverdeeld in de volgende hoofdthema's, welke elk door een werkgroep worden opgepakt:

0. Algemeen
1. Beschikbaarheid & kwaliteit
2. Verduurzaming
3. Betaalbaarheid, zorg & leefbaarheid

De afspraken zijn als genummerde actiepunten opgenomen in een tabel. Per actiepunt is beschreven welke partij(en) verantwoordelijk zijn en wanneer welke inzet wordt geleverd.

De regiegroep heeft in 2025 een voorstel aan de stuurgroep gedaan voor aanpassing van de werkwijze met als uitgangspunt hoe de prestatieafspraken te richten op de belangrijkste punten waarbij we samenwerken en elkaar nodig hebben. Met als doel efficiënter en resultaatgerichter te kunnen samenwerken. Deze aanpassing van het voorstel is in deze Prestatieafspraken 2026 verwerkt. Het jaar 2026 moet als een overgangsjaar worden gezien voor de prestatieafspraken. Verdere aanpassingen en verbeteringen zullen bij het opstellen van de Prestatieafspraken 2027 worden meegenomen.

Raamovereenkomst Prestatieafspraken en Volkshuisvestingsprogramma

De Raamovereenkomst Prestatieafspraken 2021 – 2025 komt eind 2025 te vervallen. De meest actuele onderwerpen voor de Prestatieafspraken 2027 zullen vanuit de verschillende partijen in een nieuwe raamovereenkomst voor 2026 – 2030 mee worden genomen. De regiegroep zal in de eerste helft van 2026 een voorstel hiervoor voorleggen aan de stuurgroep. Ook worden in de nieuwe raamovereenkomst overkoepelende meerjarige afspraken opgenomen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het gemeentelijk traject voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. De verplichting voor het opstellen van een gemeentelijk Volkshuisvestingsprogramma vloeit voort uit de 'Wet Versterking regie volkshuisvesting'. Deze wet richt zich op een meer resultaatgerichte aanpak van de woningbouwopgave. Het Volkshuisvestingsprogramma vervangt de gemeentelijke Woonvisie 2020 – 2025. De gekozen nieuwe werkwijze voor het opstellen van de prestatieafspraken sluit hiermee aan bij en loopt vooruit op het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. Er wordt nog onderzocht of de prestatieafspraken als bijlage moeten worden bijgevoegd dan wel als onderdeel in het Volkshuisvestingsprogramma worden toegevoegd.

Nieuwe insteek 'resultaatgerichter samenwerken'

We hebben ons voor de Prestatieafspraken 2026 meer gericht op afspraken die concreet bijdragen aan gezamenlijke resultaten. De set van prestatieafspraken is hiermee resultaatgerichter geworden. Dit hebben we gedaan door in principe per werkgroep en thema de focus te richten op twee hoofdpunten per jaar. In deze nieuwe opzet willen we hiermee de nadruk te leggen op prestatieafspraken waarbij we gezamenlijk verantwoordelijkheid voor dragen en elkaar versterken. Individuele acties zijn zoveel als mogelijk uit de prestatieafspraken gehaald. Alle acties zijn gescreend op actualiteit en hun bijdrage aan de geformuleerde gezamenlijke doelen.

Jaarplanning

In onderstaand schema staat de algemene jaarplanning voor het komende jaar.

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Stuurgroep										eind okt		
Regiegroep												
WG: Beschikbaarheid en kwaliteit												
Strategischoverleg 2x												
WG: Verduurzaming												
WG: Betaalbaarheid, zorg en leefbaarheid												
Evaluatie voortgang			SG							SG		
Bod 2026												
Opzet 2027												
Onderwerpen aanleveren 2027									voor RG			
Ondertekening PA 2027												

Bijlagen

1. Overzicht huurprijsgrenzen 2021 t/m 2026

Overeengekomen en getekend te Dokkum op 12 december 2025

Namens Huurdersbelang Fryslân*
De heer H.G.T. Brouwer
Algemeen directeur

Namens Gemeente Noardeast-Fryslân
De heer B. Koonstra
Wethouder Wenjen, Romte en Fergunnings

Namens Stichting Thús Wonen
De heer R. van der Meulen
Directeur-bestuurder

Namens Stichting Wonen Noordwest Friesland
Mevrouw S. van Zaal
Directeur-bestuurder

** Een aantal van de door Huurdersbelang Fryslân ingebrachte onderwerpen in het kader van deze prestatieafspraken, te weten het 'Woonlastenonderzoek' en het 'Onderzoek naar Draagkracht en Draaglast', hebben bij gemeenten en corporaties te weinig draagvlak gevonden. De teleurstelling bij Huurdersbelang Fryslân daaromtrent is van dien aard dat daarom onder protest wordt meegetekend.*

Nr.	Actie	Trekker	Datum/periode uitvoering	Toelichting
0.	**Algemeen**			
	De regiegroep richt zich op de werkgroep-overstijgende algemene thema's. Wij zorgen voor integrale samenwerking tussen de werkgroepen, maar zeker ook tussen de partijen die deze prestatieafspraken ondertekenen. De regiegroep is bereid om actief bij te dragen aan dit proces, zowel als daarom wordt gevraagd als uit eigen initiatief. Concreet betekent dat voor 2026:			
0.1	**Opstellen nieuwe Raamovereenkomst**	Regiegroep	Q1/Q2	De regiegroep schrijft een nieuwe raamovereenkomst en legt deze eind maart voor aan de stuurgroep. In deze nieuwe raamovereenkomst zullen algemene uitgangspunten en overkoepelende meerjarige afspraken worden opgenomen. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij het gemeentelijk traject voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma.
0.2	**Partijen houden elkaar op de hoogte van subsidiemogelijkheden**	Allen	Gehele jaar	We delen kennis over kansen op subsidies. Op deze manier kunnen we de subsidiemogelijkheden die er zijn optimaal benutten.

	Actie	Trekker	Datum/periode uitvoering	Toelichting
1	**Beschikbaarheid & kwaliteit**	**Geert v/d Wijk**		
	Het doel is om door middel van samenwerking en kennisdeling en via concrete projecten de beschikbaarheid te bewaken en waar nodig te verbeteren. Daarnaast hebben we als doel het wonen en de woonomgeving in onze regio te verbeteren en daardoor toekomstbestendig te maken. Het algemene uitgangspunt is dat afstemming moet zorgen voor het optimaliseren van de beschikbaarheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. Hiervoor zetten we in 2026 in op:			
1.1	**Kennis delen en afstemming beleid**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Gemeente, corporaties en Huurdersbelang Fryslân betrekken elkaar zoveel waar mogelijk bij opstellen programma's en delen deze met elkaar (synergie Beleidsontwikkeling). De gezamenlijke inzet van alle partijen is gericht op participatie en het actief delen van (beleids-)plannen en onderzoeken.
1.2	**Verbeteren van het aanbod aan voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroep en stimuleren doorstroming.**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Door aanbod van voldoende geschikte en betaalbare woningen te verbeteren, bevorderen we ook bijvoorbeeld de doorstroming. De ontwikkeling van nieuwe woningen versnellen we waar mogelijk in aansluiting op het flexibele woonprogramma van de gemeente/de regionale woondeal. De werkgroep komt met een voorstel hiervoor.

	De concrete afspraken voor 2026 zijn:			
1.1	**Kennis delen en afstemming beleid**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	1. Strategische projectenafstemming met corporaties;
		Gemeente (input stakeholders)	Q1 en Q2 (vaststelling in Q3)	2. Op te stellen Volkshuisvestingsprogramma;
		Gemeente/allen	Gehele jaar	3. De gemeente gaat het initiatief nemen om in ANNO-verband overleg te gaan voeren over het concreet invullen van de woningbouwopgave. D.w.z. inventarisatie van de locaties, harde/zachte plannen, etc. Met als doel duidelijkheid te krijgen over de (regionale) tekorten/overschotten in de plannen (sociale huur, betaalbare voorraad, dure voorraad) in de komende tien jaar in relatie tot de opgave vanuit het op te stellen Volkshuisvestingsprogramma c.q. Wet

				versterking regie volkshuisvesting (WVRV) op basis waarvan we gezamenlijk afspreken hoe we dit passend gaan maken; 4. Sluiten nieuwe afspraken 'Uniforme Afspraken Projecten' en vaststellen van de sociale grondprijs;
		Werkgroep (allen)	Gehele jaar	5. Partijen bespreken, ook bestuurlijk, de actuele stand van zaken rondom de herijking van de regionale woondeal, het Volkshuisvestingsprogramma en de monitoring hiervan tijdens het strategische projectenoverleg.
1.2	**Verbeteren van het aanbod aan voldoende geschikte en betaalbare woningen voor de doelgroep en stimuleren doorstroming.**	Gemeente	Gehele jaar Tweemaal per jaar	1. Inzetten en monitoren van het in 2025 vastgestelde pré-mantelzorgbeleid, medewerking passende aanvragen; 2. Binnen de flexibele doorstroomlijst voor de dorpen en Dokkum meer aandacht voor het aandeel wonen en zorg hierbinnen (zorgwoningen binnen het woningbouwprogramma); 3. Onderzoeken mogelijkheden medewerking woningsplitsing (fysiek / technisch woningen splitsen?) te verlenen, zowel in huurvoorraad als particuliere (koop)voorraad; 4. Onderzoeken mogelijkheden voor medewerking invulling vrijkomende boerderijen/panden; 5. Stimuleren partijen vernieuwende woonvormen te ontwikkelen (op te nemen als doelstelling in op te stellen Volkshuisvestingsprogramma); 6. Organiseren Woonplatform-bijeenkomsten gericht op het stimuleren en vergroten van de realisatie van toekomstbestending woningaanbod;
		Wonen NWF	Gehele jaar	7. Pilot voor aanbieden van Vriendencontracten. Deze term wordt verder gebruikt in de communicatie uitingen voor de pilot in 2026. Het gaat dus om een pilot, waarna evaluatie en een besluit over een vervolg zal worden genomen;
		Corporaties	Gehele jaar	8. Onderzoeken wat de kosten en mogelijkheden zijn voor harde (fysieke) en zachte woningsplitsing;
		Thús Wonen	Gehele jaar	9. Geschatte nieuwbouw van 10 levensloopgeschikte woningen, 31 woningen voor 1 à 2 persoonshuishoudens en 7 voor meer-persoonshuishoudens;

		Huurdersbelang Fryslân	Gehele jaar	10. Huurdersbelang Fryslân heeft de notitie 'Wachten of Ruilen?'. In 2025 is een vervolgonderzoek uitgevoerd onder het digitale panel. Op basis van de uitkomsten werkt Huurdersbelang Fryslân in 2026 samen met corporaties verder aan de realisatie; 11. Huurdersbelang Fryslân zet in op gebiedsgericht werken, beleidsmatig en operationeel. De samenwerking wordt niet alleen gezocht bij gebiedsgericht werken waarbij een gemeente of welzijnsorganisatie trekker is, ook de leden kunnen een beroep op de adviseur leefbaarheid en projecten van Huurdersbelang Fryslân doen; 12. Huurdersbelang Fryslân ziet in toenemende mate het belang van de activiteiten van bewonerscommissies voor huurders in wooncomplexen en stimuleert hun inzet voor een kwalitatief goede en leefbare woonomgeving. De bij Huurdersbelang Fryslân aangesloten commissies kunnen een beroep doen op de specifieke ondersteuning van de adviseur Bewonerscommissies;
		Corporaties	Gehele jaar	13. De corporaties beperken i.v.m. de oplopende vraagdruk de verkoop van sociale huurwoningen. Alleen in specifieke uitzonderingsgevallen worden deze woningen nog te koop aangeboden (zittende huurder, bijzondere woningen);
		Gemeente en corporaties	Gehele jaar	14. Bij alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten verkennen gemeente en corporaties voorafgaand aan een project het wenselijke aandeel sociale huurwoningen en maken hierover met elkaar afspraken (inspanningsverplichting);
		Werkgroep (allen)	Gehele jaar	15. Er wordt gewerkt aan de invoering van de regionale urgentieverordening. De impact hiervan wordt binnen de werkgroep besproken.

Nr.	Actie	Trekker	Datum/periode uitvoering	Toelichting
2.	**Verduurzaming**	**Vacant**		
	De werkgroep kwaliteit en duurzaamheid richt zich voornamelijk op het thema duurzaamheid Onze droom is een regio waarin we via samenwerking, concrete activiteiten en duurzame projecten inwoners ondersteunen om hun energielasten en hun impact op het klimaat en milieu te beperken. Het doel is om gezamenlijk te werken aan het verduurzamen van onze regio, naar een CO2-neutrale, klimaat neutrale en bio diverse woonomgeving in 2050. Hiervoor zetten we in 2026 in op:			
2.1	**Warmtetransitie**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	De gemeente, corporaties, Huurdersbelang Fryslân en nutsbedrijven werken samen aan de verduurzaming van de woningvoorraad.
2.2	**Klimaatadaptatie en biodiversiteit**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Gezamenlijk vergroten van de klimaatadaptatie en biodiversiteit in de regio. Partijen verkennen hiervoor de koppelkansen bij herstructurering voor natuur inclusief en klimaat adaptief bouwen.

	De concrete afspraken voor 2026 zijn:			
2.1	**Warmtetransitie**	Gemeente Allen betrokken	Gehele jaar	1. De gemeente betrekt de woningcorporaties, de nutsbedrijven en De Huurdersvereniging bij het opstellen van het Omgevingsprogramma warmte. Dit programma wordt in 2026 vastgesteld; 2. We werken samen aan het aardgasvrij(ready) maken van 6.000 woningen in 2035. Jaarlijks worden in 600 woningen (hybride) warmtepompen geplaatst, waarvan 467 aantal koopwoningen, 123 huurwoningen van Thús Wonen en 10 woningen van Wonen Noordwest Friesland; 3. De woningen met energielabel E, F en G zijn uiterlijk in de periode van 2026 t/m 2028 uitgefaseerd; 4. De gemeente en de woningcorporaties werken samen aan energie armoede o.a. door de inzet van energiecoaches;

				5. Er wordt ingezet op natuurvriendelijk isoleren, via ontwikkelen van een Soortenmanagementplan (SMP); 6. Bij de energetische verbeteringen van de woningvoorraad van de corporaties worden de mogelijkheden verkend om particulieren (versnipperd bezit) te laten participeren;
		Thús Wonen	Gehele jaar	7. Thús Wonen zet zich in op het versneld isoleren van hun woningvoorraad. In 2026 worden hiervoor in Noardeast-Fryslân 256 woningen energetisch verbeterd; 8. Eind 2025 is meer dan 66% van de woningen van Thús Wonen voorzien van PV-panelen. In 2026 wordt onderzocht welke behoefte er nog bestaat aan PV-panelen bij individuele woningen en wordt de mogelijkheid voor collectieve PV-installaties op appartementengebouwen verkend;
		Wonen NWF	Gehele jaar	9. Wonen NWF verduurzaamt de woningvoorraad in combinatie met het reguliere planmatig onderhoud. In 2026 staat geen planmatig onderhoud en dus ook geen verduurzaming van woningen op de planning; 10. De intentie is om op 10 woningen zonnepanelen te plaatsen.
2.2	**Klimaatadaptatie en biodiversiteit**	Allen	Gehele jaar	1. In 2026 wordt samen met de woningcorporaties een actiesteenbreek uitgevoerd; 2. De kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit verkend bij de herinrichting van het openbaar gebied en terrein van de woningcorporaties en/of particulieren. In 2026 voor: a. Herstructurering Dokkum Fonteinslanden b. Nieuwbouwproject Hallum;
		Thús Wonen	Gehele jaar	3. De herstructurering van bestaande wijken biedt volop kansen om de leefomgeving te vergroenen en biodiversiteit te stimuleren. In 2026 gaat Thús Wonen onder andere aan de slag in de Fonteinslanden in Dokkum en aan de Pelfinne in Mitselwier. Ook in uitbreidingslocaties als Noarderstek in Dokkum staat een groene gezonde woonomgeving voorop.

Nr.	Actie	Trekker	Datum/periode uitvoering	Toelichting
3.	**Betaalbaarheid, zorg, en leefbaarheid**	**Iteke Woudstra**		
	In deze werkgroep werken we aan de thema's betaalbaarheid, zorg en leefbaarheid. Wij dromen van een inclusieve en zorgzame woonomgeving. Dat wil zeggen: een prettige omgeving waarin iedereen mee kan doen en waar er om elkaar gedacht wordt. We delen kennis, stemmen af en werken samen om dit mogelijk te maken. Ons doel is dat alle inwoners, ook kwetsbare inwoners, goed kunnen wonen en meedoen in de samenleving. Hiervoor zetten we in 2026 in op:			
3.1.	**Kennis delen**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Delen van kennis, ervaringen en beleid en waar mogelijk concrete activiteiten op elkaar afstemmen. Het betrekken van de zorg- en welzijnsorganisaties is hierbij van belang.
3.2	**Betaalbaarheid**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Corporaties en de gemeente hebben invloed op de betaalbaarheid van het wonen: via de huurprijs, lokale lasten en indirect door de energetische kwaliteit van woningen (warmte en stroom). De partijen bieden ook hulp bij of ter voorkoming van schulden. Naast de individuele taken, houden partijen elkaar op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen en werken samen op lopende initiatieven zoals het Ynwennersloket en de voorzieningenwijzer. Met als doel dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn, afgestemd op het inkomen van de huurders, rekening houdend met ontwikkelingen op de woningmarkt. We baseren betaalbaarheid op de totale woonlasten.
3.3	**Zorg**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Corporaties en de gemeente ondersteunen inwoners die dat nodig hebben met begeleiding en zorg op maat bij het zelfstandig wonen. Samenredzaamheid en integratie wordt gestimuleerd, zodat iedere inwoner de kans krijgt om goed te wonen en mee te doen in de eigen straat, dorp of wijk.

3.4	**Leefbaarheid**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	Als partijen zetten we ons gezamenlijk in om verbeteringen aan te brengen in de kernen waar de leefbaarheid en woonkwaliteit het meest onder druk staat. We zoeken de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen op. We richten ons op het verhogen van de leefbaarheid in de buurt en het welzijn onder inwoners, door het combineren van fysieke maatregelen met sociale ingrepen. We luisteren daarbij naar de behoeften van de bewoners.

	De concrete afspraken voor 2026 zijn:			
3.1	**Kennis delen**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	1. Er worden minimaal 4 werkgroep overleggen gepland in 2026.
3.2	**Betaalbaarheid**	Gemeente Gemeente en corporaties Thús Wonen Wonen NWF	1e en 2e kwartaal	1. Het Ynwennersloket wordt in 2026 in vijf dorpen gehouden om vragen van inwoners over verduurzaming te beantwoorden en zo de energielasten te verlagen. Daarbij kunnen de medewerkers de inwoners doorverwijzen bij andere type vragen naar de juiste instanties of ambtenaren; 2. De Voorzieningen Wijzer wordt, waar mogelijk en naar behoefte, bijgestuurd, zodat de Voorzieningen Wijzer een effectief instrument blijft; 3. Er worden voor 2026 geen grenzen aangegeven per corporatie op het gebied van betaalbaarheid. Beide corporaties zijn gestart met het ontwikkelen van een nieuw huurprijsbeleid. Dit zal naar verwachting in 2026, in samenspraak met Huurdersbelang Fryslân, worden opgesteld.
3.3	**Zorg**	Werkgroep (allen)	Gehele jaar	1. Het Lang leven thuis concept wordt verder uitgewerkt samen met de zorgpartijen. Alle partijen dragen actief bij om het idee te verwezenlijken; 2. Evaluatie Langer Thús Wonen van Thús Wonen Q1 2026 bespreken met WMO/Sociaal Domein met als doel de middelen goed te laten aansluiten; 3. N.a.v. de uitwerking van de provinciale urgentieregeling voor de aandachtsgroepen bespreken de lokale partijen hoe de gewenste 'zachte landing' van deze groepen vorm gaat krijgen. Begeleiding, communicatie en continuïteit (waakvlam) zijn hierbij het gespreksonderwerp.

3.4	**Leefbaarheid**	Gemeente en corporaties	Gehele jaar	1. Structuur opbouwen: zodra er herstructurering of (ver)nieuwprojecten zijn altijd integraal oppakken. Waarbij ambtenaren van leefbaarheid, klimaatadaptatie, sociaal domein, ruimtelijke ontwikkeling en openbare ruimte (verkeer, wegen, groen) in het eerste stadium al worden meegenomen; 2. Concreet actie op integraal werken op de Pelfinne in Mitselwier, Kokentún in Peasens en Fonteinslanden in Dokkum; 3. Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor het invoeren van kernbinding in de gemeente, waarbij een deel van de woningzoekenden met kernbinding voorrang krijgt; 4. Versterken van contact met integratiecoach om een betere integratie van statushouders in de woonomgeving; 5. Onderzoek doen naar concrete interventies hoe om te gaan met discriminatie; 6. Thús Wonen biedt een tijdelijk doelgroepen contract van 2 jaar aan voor statushouders. Het doel is betere integratie. Intensievere samenwerking met integratiecoaches en de wijk; 7. Partijen bespreken de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur van woningen aan statushouders; met externe begeleiding;
		Werkgroep (allen)	Gehele jaar	8. De partijen richten zich ook op het verhogen van de leefbaarheid in andere kernen waar de leefbaarheid onder druk staat. Er worden in samenspraak 2 prioritaire kernen aangewezen, waar een projectmatige aanpak wordt toegepast om de leefbaarheid te verhogen.

Bijlage I Overzicht huurprijsgrenzen 2021 t/m 2026

Huurgrenzen (t/m)	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 Goedkoop (kwaliteitskortinggrens)	442,46	442,46	452,20	454,47	477,20	489,20
2 Betaalbaar laag I	504,93	504,93	516,04	518,63	544,56	
3 Betaalbaar laag II	570,79	570,79	583,35	586,27	615,58	
4 Betaalbaar laag III (lage aftoppingsgrens)	633,25	633,25	647,19	650,43	682,96	713,02
5 Betaalbaar hoog (hoge aftoppingsgrens)	678,66	678,66	693,60	697,07	731,93	764,14
6 Bereikbaar (DAEB-huurgrens)	752,33	763,47	808,06	879,66	900,07	932,93
7 Liberalisatiegrens					1.184,82	1.228,07
8 Vrije sector						