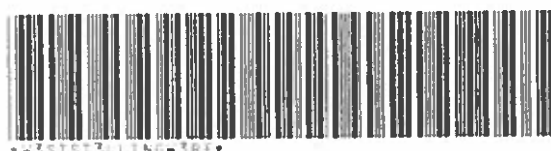


Prestatieafspraken 2020

Gemeente Weststellingwerf, Woningstichting Weststellingwerf en
Huurdersvereniging De Bewonersraad



• WESTSTELLING • 3RF •

Inhoud

1.	Inleiding	5
2.	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
2.1	Woningstichting Weststellingwerf	7
2.2	De Bewonersraad	8
2.3	Gemeente	9
3.	Bestaande voorraad	10
3.1	Woningstichting Weststellingwerf	10
3.2	De Bewonersraad	11
3.3	Gemeente	11
4.	Nieuwbouw	13
4.1	Woningstichting Weststellingwerf	13
4.2	Gemeente	13
5.	Wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen	14
5.1	Woningstichting Weststellingwerf	14
5.2	De Bewonersraad	15
5.3	Gemeente	15
6.	Leefbaarheid	17
6.1	Woningstichting Weststellingwerf	17
6.2	De Bewonersraad	17
6.3	Gemeente	17
7.	Monitoring	19
8.	Jaarplanning en overlegcyclus	20
8.1	Jaarplanning	20
8.2	Bestuurlijk overleg	20
9.	Ondertekening	21

1. Inleiding

De gemeente Weststellingwerf, Woningstichting Weststellingwerf, WoonFriesland, PSB Wonen en de huurdersvereniging De Bewonersraad hebben samengewerkt aan de gemeentelijke woonvisie voor de periode 2017-2021. Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 februari 2017. Een actuele woonvisie is noodzakelijk voor het maken van nieuwe prestatieafspraken.

In de Woningwet is aan de huurdersorganisaties een volwaardige positie toegekend in het proces om te komen tot prestatieafspraken; zij zitten als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van de afspraken. Om De Bewonersraad deze rol goed te kunnen laten invullen, zijn zij ook betrokken bij het opstellen van de woonvisie.

In de woonvisie zijn 4 speerpunten geduid.

- bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag;
- nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit;
- wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen;
- betaalbaarheid en beschikbaarheid.

In het bod van de Woningstichting Weststellingwerf om tot prestatieafspraken te komen is specifiek ingegaan op de genoemde speerpunten. Daaraan is toegevoegd het overkoepelende vraagstuk van leefbaarheid. Bij het bod op de uitvoering van het volkshuisvestelijke beleid heeft de woningstichting rekening gehouden met haar financiële situatie en draagkracht voor de komende jaren. Het bod heeft daardoor een reëel karakter.

Partijen vinden het belangrijk om duidelijke afspraken te maken over het realiseren van de doelstellingen en acties welke voortkomen uit de hierboven genoemde speerpunten. Daarom zijn de prestatie afspraken voor 2020 concreet geformuleerd en zijn de afspraken voor zover die betrekking hebben op latere jaren meer richtinggevend. Als blijkt dat de afspraken voor 2020 niet haalbaar blijken dan zullen partijen daarover, op initiatief van de woningstichting, in overleg gaan waarbij het de intentie is dat de gemaakte afspraken zoveel mogelijk in tact blijven.

Zoals hierboven vermeld nam ook PSB Wonen deel aan het proces om te komen tot een nieuwe woonvisie. PSB Wonen is eigenaar van 129 woningen in de kleinere dorpen welke met name geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. PSB Wonen is echter geen zogenaamde "toegelaten instelling" en daardoor is zij niet verplicht tot het maken van prestatieafspraken en het uitbrengen van een bod. Met PSB Wonen worden derhalve geen prestatieafspraken gemaakt.

In Weststellingwerf is naast de in de aanhef genoemde partijen, ook woningcorporatie Vestia werkzaam. Het bezit van deze corporaties is dermate beperkt (9 woningen) dat zij niet zijn betrokken bij het opstellen van deze prestatieafspraken.

Tot slot

Partijen houden elkaar op de hoogte en informeren elkaar. Nieuwe ontwikkelingen worden geëvalueerd in de werkgroep.

Het bod van woningstichting Weststellingwerf is een bijlage bij deze afspraken.

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

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In de woonvisie is door partijen vastgelegd dat voor de komende jaren betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen de belangrijkste aandachtspunten zijn. Door de steeds strengere eisen aan toewijzing is het noodzakelijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en blijven voor de primaire doelgroep aangewezen op sociale volkshuisvesting.

2.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2020:

betaalbaarheid

- De Woningstichting wil een gematigd huurprijsbeleid voeren en spant zich in om op jaarbasis op of onder 'inflatie + 0,5%' als uitgangspunt te kiezen voor de huursomstijging inclusief huurharmonisatie (wettelijke ruimte tot 1 juli is: 'inflatie + 1%').
- Er worden geen inkomensafhankelijke huurverhogingen doorgevoerd.
- Bij mutaties wordt de huur verhoogd tot 65% of 70% van maximaal redelijk, waarbij dit niet mag leiden tot een doorbreking van de, het meest bij het gebruik van de woning passende, aftoppingsgrens, of, wanneer de huur al hoger ligt dan de aftoppingsgrens, van de huurtoeslaggrens.
- Tenminste 27,5% van de voorraad heeft een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens.
- Tenminste 80% van de voorraad heeft een huurprijs onder de 1^e aftoppingsgrens.
- Tenminste 90% van de voorraad heeft een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens.
- Tenminste 99,9% van de voorraad heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.
- Aanvangshuren voor nieuwbouw woningen liggen op, of net onder de aftoppingsgrens, aangevuld met een EPV-vergoeding voor de meerkosten van energieneutraliteit. De gebruiksmogelijkheid van de huurwoning is daarbij leidend voor de keuze van de aftoppingsgrens.

Beschikbaarheid

- Tenminste 90% van de voor verhuur beschikbare woningen zal worden toegewezen aan huishoudens met een laag gezinsinkomen zoals wettelijk bepaald (€ 38.035,- grenswaarde inkomen 2019).
- In tenminste 95% van de gevallen dat een huishouden recht heeft op huurtoeslag zal een woning worden toegewezen met een huurprijs onder de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.
- Voorrang bij woningtoewijzing is alleen van toepassing bij een medische urgentie en een herstructureringsurgentie.

Richtinggevend 2021 – 2024:

- De afspraken voor 2020 zullen zo veel mogelijk worden voortgezet.
- Er zal worden gestreefd naar een gematigde huurverhoging binnen de wettelijke speelruimte;
- In overleg met partijen zal een algemeen bruikbare definitie van zoekduur worden bepaald, de Bewonersraad neemt hiertoe het initiatief.
- Na bepaling van de provinciale definitie zoekduur zullen afspraken worden gemaakt over een acceptabele zoekduur. Hiervoor zal een monitoring worden opgesteld.
- Uitgangspunt voor de discussie over een acceptabele zoekduur in de gemeente Weststellingwerf is dat deze bij gelijklopende definitie lager zou moeten zijn dan in Leeuwarden, Drachten, Sneek of Heerenveen.

2.2 De Bewonersraad

Betaalbaarheid

- De Friese huurdersorganisaties hebben een gezamenlijk portaal (website: frieshuurderssteunpunt.nl) voor huurders. Dit portaal bevat relevante informatie over huren en inkomen en wijst de weg naar manieren om lasten te verlichten. De Bewonersraad houdt in opdracht van de Overlegtafel Samenwerkende Huurdersorganisaties in Friesland eindregie op het up-to-date houden van het via dit portaal aan te bieden informatie.
- De Bewonersraad gaat steekproefsgewijs monitoren of de prijs- en kwaliteitverhouding van aangeboden woningen overeenkomt met het huurprijsbeleid van de corporatie en rapporteert hierover kwartaalsgewijs.
- De huurdersorganisaties brengen 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 periodiek besproken.
- In 2019 heeft De Bewonersraad een woninglastenspiegel ontwikkeld. Doel van de woninglastenspiegel is dat deze de vigerende huurprijspegel op Fries woningmarktniveau kan vervangen. De Bewonersraad zal het initiatief nemen om in tripartiete-verband een afvaardiging van partijen bijeen te brengen, die uitspraken kunnen doen over de eis van robuustheid van de woninglastenspiegel, met als gewenst resultaat een gezamenlijk gedragen woninglastenspiegel welke de huurprijspegel in 2020 kan vervangen.
- De Bewonersraad wijst leden in 2020 op het bestaan van gespecialiseerde (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.

Beschikbaarheid

- Met de corporaties werken de huurdersorganisaties voor het gehele woningmarktgebied Fryslân aan:
 - verbetering van de parameters die tot een beter inzicht leiden in de aan regio's in Friesland te koppelen maximaal redelijke zoekduur voor actief woningzoekenden.
 - een nadere definiëring van de term "actief woningzoekenden", opdat deze term in het hele gebied voor dezelfde inhoud staat. Verwacht wordt dat dit in de eerste helft van 2020 gereed is.
- Partijen gaan in de tweede helft van 2020 met elkaar in gesprek om te komen tot het vaststellen van een maximale zoekduur voor actief woningzoekenden die past bij de regio om zo het woningaanbod hierop te kunnen monitoren en te sturen.
- 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 plaats in juni 2020. De resultaten worden met partijen gedeeld.
- De Bewonersraad verdeelt het begrip huurprijsklasse hierbij als volgt (peiljaar 2019):

- goedkoop:	tot € 424,44
- betaalbaar laag I	van € 424,45 t/m € 484,38
- betaalbaar laag II	van € 484,39 t/m € 547,56
- betaalbaar laag III	van € 547,57 t/m € 607,46
- betaalbaar hoog	van € 607,47 t/m € 651,03
- bereikbaar	van € 651,04 t/m € 720,42
- vrije sector	meer dan € 720,42.

2.3 Gemeente

- De gemeente zet in 2020 extra in op een integrale aanpak van laaggeletterdheid, armoede en schulden. Hiertoe worden extra middelen vanuit het armoedebeleid ingezet (zie ook het collegeprogramma 2018-2022, opgave 16). Met een integrale aanpak wordt het bereik van de verschillende minimaregelingen en de zelfredzaamheid van inwoners vergroot. Signalering van problematiek door de gebiedsteams is hierbij van groot belang.
- Vanaf 1 juli 2019 is er een coördinatiepunt voor laaggeletterdheid in de bibliotheek in Wolvega.
- Gemeente, Woningstichting Weststellingwerf en De Bewonersraad wisselen uit welke instrumenten, acties middelen door elke partij worden ingezet in het kader van schuldpreventie.
- Er is in 2020 extra aandacht voor het vlot signaleren van potentiële probleemgevallen qua huurachterstand. Basisafpraak is dat bij een huurachterstand van 2 maand het gebiedsteam beschikbaar is voor ondersteuning. Verder zullen partijen het huidige protocol tegen het licht houden. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

3. Bestaande voorraad

Momenteel is nog een lichte toename van het aantal inwoners in Weststellingwerf zichtbaar. Volgens de laatste prognoses zal het aantal huishoudens vanaf 2035 echter afnemen. Een van de gevolgen hiervan is dat de focus komt te liggen op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en op het anticiperen op een afnemende vraag. Een noodzaak tot grootschalige plannen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen zien wij dan ook niet en het maken van afspraken hierover achten wij niet gewenst.

Naast een afname van de bevolking ontstaat er ook een andere samenstelling van de bevolking (vergrijzing en ontgroening). De groep ouderen neemt fors in aantal toe. Deze groep heeft mogelijk andere woonwensen en dat zal een andere kwalitatieve vraag tot gevolg hebben. Het kan noodzakelijk zijn dat de bestaande voorraad dan moet worden aangepast aan deze gewijzigde woonwensen.

Bovenstaande leidt tot de volgende concrete afspraken voor 2020 en richtinggevende afspraken voor de periode 2021-2024.

3.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2020:

- Verkoop van maximaal 10 woningen in 2020 vanuit het voor verkoop aangewezen programma, sloop van 14 woningen en oplevering van 28 woningen.
- In 2020 zal ca € 4,25 mln worden geïnvesteerd in onderhoud (inclusief het treffen van energetische maatregelen en asbestsaneringen), in 2020 zal ca 5,32 miljoen worden uitgegeven aan herstructurering (gebaseerd op sloop/nieuwbouw);
- Voor nieuwbouwwoningen die vanaf 2018 worden opgeleverd zal gelden dat ze energieneutraal zijn.
- De herstructurering aan Sickengastraat/W.Lodewijkstraat/J.W.Frisostraat in Wolvega is afgerond. (30 grondgebonden woningen) de woningen zijn "all electric" uitgevoerd;
- De herstructurering Ds Reitsmastraat 18 t/m 28 en Ds van der Tuukstraat 1 t/m 39 in Noordwolde is afgerond (6 levensloopbestendige woningen en 14 reguliere eengezinswoningen); de woningen zijn "all electric" uitgevoerd.
- Herstructurering Rotanstraat 25 t/m 51 Noordwolde is gestart. De woningen (14) worden begin 2020 gesloopt. Er worden 10 woningen teruggebouwd. Planning oplevering tweede helft 2020.
- Herstructurering 3^e fase Noordwolde: start overlegtraject met bewoners medio 2019; betreft 14 bestaande woningen.
- Herstructurering 4^e fase Noordwolde: start 2020; betreft 14 bestaande woningen.
- Herstructurering Wolvega 5^e fase (6 bestaande woningen): start overlegtraject eind 2019;
- Herstructurering Eikenlaan 12 t/m 38 in Wolvega is gestart. De woningen worden naar verwachting nog in 2019 gesloopt. Er worden 8 nieuwe woningen gebouwd. Planning oplevering medio 2020.
- Eind 2018 is een plan van aanpak ontwikkeld waarin staat hoe de woningstichting haar huurvoorraad in 2050 CO2-neutraal denkt te maken. De uitwerking daarvan kan worden gebruikt in het gesprek met de gemeente over het gasloos maken van straten/wijken. Ingerepen, anders dan achter de laatste bullit van dit tekstdeel benoemd, worden gepleegd vanaf begin 2022.

- Planvoorbereiding van de bouw van 10 woningen op de Bornego-locatie loopt. Start bouw is afhankelijk van doorlooptijd procedures (bestemmingswijziging, afgeven omgevingsvergunning), maar zo mogelijk nog in 2020.
- In 2020 (2/3^e deel) en 2021 (1/3^e deel) worden zoveel mogelijk huurwoningen voorzien van een pakket zonnepanelen (6-8 stuks). Voor de zittende huurder gebeurt dit kosteloos. Bij woongebouwen zal de aanleg gericht zijn op het terugdringen van servicekosten als gevolg van het stroomverbruik in de collectieve ruimten (bv lift). Bij woningen die uitgesloten zijn van het beleggen met zonnepanelen (bijv. monumenten) zal gekeken worden naar een andere manier van compenseren (bijv. via een vorm van matiging van de huurverhoging).

Richtinggevend voor 2021 – 2024 (en verder):

- Verkoop van respectievelijk 10, 10, 5 en 5 woningen vanuit het voor verkoop aangewezen programma.
- Sloop van respectievelijk 20, 28, 3 en 28 woningen.
- Oplevering van respectievelijk 5, 24, 14 en 22 woningen.
- Voor investeringen in onderhoud is jaarlijks een bedrag van maximaal € 4.5 mln beschikbaar.
- In 2020 heeft het woningbezit nagenoeg gemiddeld een B-label.
- Eind 2020 zullen nog maximaal 70 E-, F- of G-labels resteren.
- Nieuwbouwwoningen die in 2019 en daarna worden opgeleverd zullen energieneutraal zijn.
- Herstructurering 5^e fase Noordwolde (start 2021): 14 woningen.
- Herstructurering 6^e fase Noordwolde (start 2022): 3 woningen.

Lange termijnplanning:

- Eind 2017 is een visie ontwikkeld gericht op de vervangingsopgave van bouwstromen uit de jaren 50, 60 en 70. Vast staat dat er spreiding moet zijn van het vervangingsmoment. Een deel van de totale vervangingsopgave van 1800 woningen, wordt naar voren getrokken.
- Gemiddeld 25 woningen per jaar te slopen en 20 her te bouwen vanaf 2024.
- Woningen die niet voor 2050 zijn gesloopt, moeten zodanig worden aangepast dat zo goed als mogelijk een CO₂-neutrale woningvoorraad wordt bereikt.
- Eind 2025 resteren er geen E- F- en G-labels meer, behoudens situaties waarin de huurder geen medewerking wil verlenen aan het treffen van de voorzieningen.

3.2 De Bewonersraad

De Bewonersraad doet in 2020 onder zijn digitaal panel onderzoek naar de ervaring van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. De uitkomst van dit onderzoek wordt in het derde kwartaal met partijen gedeeld.

3.3 Gemeente

- In Fryslân wordt een Regionale Energie Strategie (RES-Fryslân) opgesteld. Daarin wordt duidelijk hoe Fryslân kan en wil bijdragen aan het Nationaal Klimaatakkoord. Doel is dat de regio in juni 2020 een concept-energiestrategie heeft en in maart 2021 een definitief bod presenteert. Onderdeel van de RES is de Regionale Structuur Warmte. Alle benodigde vergunningen voor ruimtelijke inpassingen moeten uiterlijk in 2025 geregeld zijn. De woningcorporaties zijn zowel bij het opstellen als bij de uitvoering van de RES een belangrijke partij. Ze worden daartoe uitgenodigd door actief te participeren in de provinciale Friese Energiealliantie (in oprichting).
- Communicatie speelt een cruciale rol in de energietransitie en meer algemeen in duurzaamheid in en rond de woning. Samenwerking van de bij de prestatieafspraken

betrokken partijen op dit onderwerp, in het bijzonder het opstellen van warmteplannen, is een voorwaarde voor een geslaagde communicatie rond de energietransitie.

- De gemeente beschikt uiterlijk eind 2021 over een warmtevisie. Daarin staat:
 - welke potentiële alternatieve warmtebronnen er voor aardgas zijn;
 - wanneer welke wijk aardgasvrij wordt;
 - welke warmtebronnen worden gebruikt voor de wijken die al vóór 2030 ingepland zijn.
- De gemeente betreft de woningcorporaties en de bewonersraad HDBF bij het opstellen van de gemeentelijke warmtevisie. Daarbij wordt gezocht naar mogelijkheden om aan te sluiten op ingrepen in de gebouwde omgeving. Woningcorporaties geven tijdig inzicht in plannen en de planning van projecten die van belang zijn voor de warmtevisie (volgorde tussen wijken). De gemeente stelt na gereedkomen van de warmtevisie samen met betrokkenen voor elke wijk een warmteplan op.
- De gemeente gaat in 2020 alvast met de woningcorporaties en de bewonersraad HDBF in overleg over het opstellen van warmteplannen en de bijbehorende communicatie. De corporaties zetten hun kennis met betrekking tot het verduurzamen van woningen en het communiceren hierover met bewoners breed in, in wijken waar ze bezit hebben.
- De gemeente neemt het initiatief om tot een communicatiestrategie te komen waardoor wijken en inwoners tijdig worden geïnformeerd over en betrokken bij ontwikkelingen in het kader van de energietransitie. Inwoners moeten toegang hebben tot kennis en informatie, zodat ze ook goed geïnformeerd zijn over de beschikbare mogelijkheden van faciliteren en subsidiëren van duurzaamheidsmaatregelen.
- De gemeente verkent de mogelijkheden energiecoaches en -adviseurs in te zetten en neemt hiertoe in 2020 een besluit.
- In 2020 verkennen partijen welke mogelijkheden ze samen zien om in de prestatieafspraken voor 2021 nadere afspraken te maken over: circulair bouwen, opladen elektrische voertuigen, koeling, kwaliteit van woningen bij verkoop, toepassen no-regret maatregelen en het plaatsen van zonnepanelen (% en tempo). De gemeente voert hiertoe de regie.
- De gemeente zal in 2020-2021 nieuw klimaatbeleid opstellen. Daar zal ze de corporaties bij betrekken.
- De gemeente zal de opbrengsten uit de zonneparken Wolvega en Noordwolde op gemeentegrond ten gunste laten komen aan het versnellen van de energietransitie in de dorpen in Weststellingwerf.
- De gemeente beraadt zich op de ruimte die ze wil en kan geven aan nieuwe zonneparken en windmolens. Het streven is om hiertoe begin 2020 nieuw beleid vast te stellen.
- De gemeente heeft de klimaatstresstest (wateroverlast/hitte/droogte) uitgevoerd. Op basis daarvan wordt nu gekeken naar de gesignaleerde "probleemlocaties" en de wens/noodzaak om de problemen te adresseren. Waar relevant worden de corporaties betrokken.
- Ook in 2020 zal de gemeente deelnemen aan het Duurzaam Bouwloket Fryslân.
- Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Partijen treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren.
- Gemeente voorkomt verkrotting in de particuliere voorraad door o.a. het aanschrijven van eigenaren.

4. Nieuwbouw

De woonvisie toont aan dat geen behoefte bestaat aan grootschalige nieuwbouwplannen voor de sociale huursector. Als er al sprake is van nieuwbouw in deze sector dan is deze een rechtstreeks gevolg van herstructureringsprojecten of er is sprake van een noodzaak vanuit een specifiek huisvestingsvraagstuk. Het maken van afspraken over nieuwbouwprojecten betreffende sociale woningbouw maakt dan ook geen onderdeel uit van de prestatieafspraken.

4.1 Woningstichting Weststellingwerf

- Hoewel niet direct voortvloeiend uit de woonvisie wil de woningstichting sociale huurwoningen ter plaatse van het voormalige Bornego College oprichten. Ingestoken wordt op 10 woningen. Realisatie is vooral afhankelijk van de doorloop van bestemmingsplan- en vergunningenprocedures.

4.2 Gemeente

- Het toevoegen van nieuwe woningen zal met name plaatsvinden in de grotere kern Wolvega, vanwege de verwachte bevolkingsontwikkeling. Hier ligt ook de enige uitbreidingslocatie in de gemeente, de Lindewijk.
- In de andere kernen zijn geen uitbreidingslocaties, hier ligt de focus met name op inbreidingslocaties. Toevoeging van veel woningen vergroot de kans op toekomstige leegstand. Er is enkele ruimte voor bouwen binnen de kwaliteitscontouren als gevolg van herbestemming en herstructurering t.b.v. de woonkwaliteit. De gemeente stuurt aan op ontwikkelingen die gedragen worden door het dorp. Indien er sprake is van waardevermeerdering bij nieuwbouw zal worden gekeken naar het maatschappelijk meerwaarde, bijvoorbeeld door het oprichten van een dorpenfonds.
- Indien op een nieuwe locatie sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd, dan stelt de gemeente bouwrijpe grond beschikbaar tegen een prijs van maximaal € 15.000,- excl. BTW per kavel (kavelafmeting tenminste 'breedte woning x 25 m' voor een tussenwoning en '[breedte woning + 3 m] x 25 m' voor een eindwoning).
- Bij nieuwbouwprojecten moet bij wet sinds 1 juli 2018 gasloos worden gebouwd;
- Als de gemeente nieuwbouwplannen heeft die invloed kunnen hebben op de sociale woningvoorraad, zoals de bouw van goedkope koop, dan meldt de gemeente dit tijdig bij de corporatie.

5. Wonen, welzijn, zorg: senioren en bijzondere doelgroepen

De demografische ontwikkelingen, gewijzigde regelgeving in de zorg en de trend van langer zelfstandig thuis wonen maakt dat er een andere kwalitatieve vraag ontstaat. Woningen zullen meer levensloopbestendig moeten worden gemaakt. De in de gemeente werkzame corporaties hebben gezamenlijk ca 1200 woningen in bezit die geschikt zijn voor de huisvesting van ouderen. Uit de meest recente Woonzorgatlas (versie 3.0) blijkt dat er kwantitatief afdoende levensloopbestendige huurwoningen zijn. Het aanpassen van de bestaande voorraad en dan vooral in de particuliere voorraad is voldoende om aan de vraag te voldoen.

5.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2020:

- Aantal voor senioren geschikte woningen is van 2016 – 2020 gegroeid van 24,7 naar 25,9 %. Via verkoop, sloop en nieuwbouw blijft deze voorraad in absolute zin en verhoudingsgewijs groeien.
Nb: aandachtspunt is dat door de vergrijzing de behoefte aan gelijkvloerse woningen toe moet nemen, maar dat niet wordt teruggezien in de (lange termijn) vraag naar dergelijke woningen. Een nadere verkenning van behoeftes op korte en lange termijn is gewenst, partijen gaan hiertoe in overleg.
- De bestaande woonruimte c.q. zorgkamers die beschikbaar is voor de huisvesting van ouderen met een zorgindicatie blijft gehandhaafd.
- De exploitatie van woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking zullen worden voortgezet.
- Corporaties krijgen in toenemende mate te maken met de huisvesting van personen 'met een rugzakje' en GGZ-cliënten. De woningstichting wil nagaan of de inzet van wijkteammedewerkers van de gemeente hier een preventief effect kunnen hebben, partijen gaan hiertoe in overleg.
- De gemeente is primair verantwoordelijk ten aanzien van het doen huisvesten en integreren van statushouders. De corporaties dragen bij in het huisvesten van deze doelgroep.
- Partijen onderschrijven de noodzaak om de betrokken aspecten, zoals beschikbaarheid van woningen, draagkracht van wijken, gezinshereniging, verdeling van verantwoordelijkheden, begeleiding, zoekduur van regulier woningzoekenden, et cetera, integraal te benaderen.
- De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van het plan waarmee partijen op structurele wijze huisvesting en integratie van statushouders willen vormgeven.
- De gemeente informeert de partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op het huisvesten van statushouders. Mochten partijen samen vaststellen dat de huisvestingsvraag van statushouders dermate stijgt dat daarmee de beschikbaarheid voor andere doelgroepen onder druk komt te staan, dan treden partijen in overleg.

Richtinggevend 2021 – 2024:

- Uitgangspunt is dat de afspraken voor 2020 zoveel mogelijk worden doorgetrokken.

5.2 De Bewonersraad

- 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. In de gemeente Weststellingwerf hebben zich de afgelopen jaren geen problemen voorgedaan met betrekking tot de het beschikbaar hebben en houden van voldoende aantallen aangepaste woningen.
Partijen maken in het eerste kwartaal van 2020 een principe-afpraak over in welke gevallen vrijkomende aangepaste woningen beschikbaar worden gehouden en onder welke condities dat dan gebeurt.
- 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.

5.3 Gemeente

- De gemeente heeft de taak om als regievoerder samen met zorgpartijen, corporaties, en belangen- en huurdersorganisaties een ieders inzet bij wonen en zorg op elkaar af te stemmen.
- Per 1 oktober 2018 zijn de statushouders urgent verklaard, hiertoe is een amendement aan de woonvisie toegevoegd.
- De gemeente heeft begin 2019 een plan vastgesteld waarmee op structurele wijze huisvesting en integratie van statushouders wordt vormgeven.
- Ouderen wonen langer zelfstandig thuis. Gemeente ondersteunt initiatieven die het mogelijk maken om ouderen langer thuis te laten wonen.
- Als ouderen in hun huidige woning willen blijven wonen, vraagt dit om aanpassingen in de woning om deze meer levensloopbestendig (toegankelijkheid, comfort, veiligheid) te maken. Veel eengezinswoningen zijn met soms kleine ingrepen goed aan te passen of gelijkvloers te bewonen. De gemeente zet ook in 2020 met bijeenkomsten in de dorpen in op bewustwording (mijn huis op maat).
- Het aanpassen van de huidige woning is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners zelf. In de huursector is het een gedeelde verantwoordelijkheid van huurders en corporaties om woningen aan te passen voor ouderen.
- De gemeente zet in op actief informeren en adviseren van inwoners over woningaanpassingen. De gemeente biedt de Huistest al aan. Met de Huistest kunnen bewoners nagaan hoe het met de woning is gesteld en wat de mogelijkheden zijn voor verbetering.
- De gemeente faciliteert bewonersinitiatieven gericht op de bestaande woningvoorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid. Denk aan uitbouwmogelijkheden van bestaande woningen voor het toevoegen van slaapkamer en badkamer op de begane grond, het plaatsen van (mantel)zorgunits, splitsing van (voormalige) boerderijen.
- Partijen gaan in 2020 het gesprek aan over de inzet van WMO middelen bij sociale huurwoningen en de logische/ duurzame inzet van WMO middelen bij woningaanpassingen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Bij een nieuwe situatie qua beschermd wonen is afgesproken met Zorggroep de Stellingwerfen dat de cliënt zich direct moet inschrijven bij de corporaties als woningzoekende.
- Partijen gaan in gesprek over de vraag of cq welke, extra begeleiding nodig is in de eerste maanden van bewoning van een huurwoning door een cliënt vanuit beschermd wonen. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

- Partijen gaan in gesprek over de vraag of cq welke, extra begeleiding nodig is in de eerste maanden van bewoning van een huurwoning door een statushouder. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- Partijen gaan in 2020 in gesprek over de wijze waarop de behoefte aan levensloopbestendige woningen/ woningen voor ouderen met een mobiliteitsbeperking in kaart kan worden gebracht.
- De Friese gemeenten doen gezamenlijk mee aan het landelijke actieprogramma Weer Thuis! Dit actieprogramma heeft als doelstelling dat er op bestuurlijk niveau regionale afspraken komen tussen gemeenten, zorginstellingen en corporaties om de beweging in uitstroom uit maatschappelijke opvang en bescherm wonen op gang te brengen en bestuurlijk te borgen. Op deze manier wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de transformatie en verwachte decentralisatie op het gebied van maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Deze afspraken zullen de komende jaren ook hun weerslag hebben in de lokale prestatieafspraken.

6. Leefbaarheid

De woningstichting ziet een toename van kwetsbare huurders. Dit vraagt om ontschotting en een nog betere afstemming tussen wonen, welzijn en zorg. Een intensievere en meer gerichte leefbaarheidsaanpak is noodzakelijk omdat ze in toenemende mate personen met verward gedrag en bijzonder leefgedrag huisvesten. De samenwerking op het gebied van leefbaarheid met de huurders(organisatie), gemeenten en zorg- en welzijnspartijen wordt steeds belangrijker.

6.1 Woningstichting Weststellingwerf

Concreet voor 2020:

- Samen met partijen zoals collega corporaties, gemeente, huurders en welzijns- en zorgpartijen wordt gewerkt aan een leefbare omgeving.
- Er wordt samengewerkt in meerdere multidisciplinaire samenwerkingsverbanden zoals "Sociaalteam", "Werken aan wijken", "Schoonteam" en "Pluz-dienst". In geval van burenruzies wordt een professionele bemiddelaar via de gemeentelijke buurtbemiddeling ingezet.
- Er wordt onderzocht in hoeverre de wijkteams van de gemeente kunnen bijdragen in het voorkomen of beperken van misstanden (preventieve interventie), partijen gaan hiertoe in overleg.
- Lokale initiatieven waarvan het resultaat ten voordele strekt aan de huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden worden ondersteund.
- Voor leefbaarheid in de vorm van participaties in pluriforme samenwerkingsverbanden en in ondersteuning van lokale initiatieven is in totaal € 40.000,- beschikbaar.
- De woningstichting zet huurders met betalingsachterstanden op het spoor van instanties die hulp kunnen bieden bij het op orde krijgen van de financiële huishouding. In dat kader wordt vooral ook Humanitas aanbevolen.

Richtinggevend voor 2021– 2024:

- De afspraken uit 2020 zullen zoveel mogelijk worden bestendigd in 2021-2024;
- Bij een structurele onderuitputting van het budget voor ondersteuning van lokale initiatieven kan dit budget neerwaarts worden bijgesteld.

6.2 De Bewonersraad

- We stimuleren regioraadsleden om actief deel te nemen aan wijk- dorp- en buurtschouwen.
- De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van huurders om in zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren zoals bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud.

6.3 Gemeente

- Gemeente wil leefbaarheidsinitiatieven faciliteren, of ontmoetingsmogelijkheden die bijdragen aan behoud en versterking van de gemeenschapszin en sociale cohesie in een kern. De verenigingen voor plaatselijk belang en de VKDW kunnen hierbij een belangrijke functie vervullen.
- De gemeente zorgt voor het up to date houden van afspraken en overeenkomsten ihkv het sociaal convenant en is hiertoe regievoerder.

- De gemeente gaat de gebiedsteams beter inzetten als oren en ogen in het veld (signaleringsfunctie) ten behoeve van zowel de corporaties als de gemeente. Te denken valt aan signaleren conflict/ probleem situaties of illegale activiteiten.
- Tot april 2020 loopt de pilot buurbemiddeling op kosten van de gemeente. Buurbemiddeling is er op gericht om escalatie van burenruzies op te lossen of verdere escalatie tegen te gaan. Buurbemiddeling is bemiddeling door opgeleide vrijwilligers. Burgers kunnen hun ruzie telefonisch of via de e-mail aanmelden bij het coördinatiepunt buurbemiddeling. Ook kunnen partners zoals politie en woningbouwcorporaties mensen doorverwijzen. De coördinatie ligt in handen van Scala Welzijn. Buurbemiddeling voorziet in invulling van situaties waar de escalatie tussen burens nog niet zwaar genoeg is voor professionele bemiddeling en de burens niet meer met elkaar in gesprek kunnen gaan om zelf het conflict op te lossen. Naar verwachting zal het project worden verlengd na april 2020.
- Mocht buurbemiddeling niet leiden tot het gewenste resultaat, dan kan worden ingezet op mediation. Bij geschillen tussen burgers staat (uiteindelijk) ook de gang naar de rechter open.
- In Noordwolde is met het project "bestemming Noordwolde" tot 2024 extra aandacht voor gezondheidspreventie, arbeidsparticipatie en het versterken van de sociale cohesie (zie ook het collegeprogramma, opgave 33).
- Partijen zetten in op een (focus op) een meer integrale aanpak bij problemen. Twee maal per jaar is er een integraal overleg tussen de corporaties, de bewonersraad en de diverse beleidsvelden op het gebied van het sociaal Domein. De gemeente organiseert dit.

7. Monitoring

Er is behoefte aan regelmatige rapportages van de corporaties met vergelijkbare gegevens op basis waarvan gemeente, corporaties en huurdersorganisatie de ontwikkelingen kunnen volgen en in gesprek kunnen gaan. Partijen zullen samen met de WoonFriesland/Woningstichting Weststellingwerf een monitor inrichten waarbij in een standaardrapportage de volgende onderdelen zijn opgenomen:

Jaarlijkse voortgang uitvoering prestatieafspraken

In maart/april van het betreffende jaar stellen Woningstichting Weststellingwerf en WoonFriesland een jaarlijkse voortgangsrapportage op:

- (voor zover van toepassing) sloop en vervangende nieuwbouw;
- verbetering kwaliteit en forecast planning kwaliteitsverbetering;
- verbetering energieprestatie forecast planning verbetering energieprestatie;
- verkoop individuele woningen;
- leefbaarheid.

Jaarlijkse monitoring indicatoren:

Woningstichting Weststellingwerf/WoonFriesland stelt een rapportage op waarin o.m. de volgende indicatoren zijn opgenomen.

- Huurprijsopbouw;
- Zoekduur (per huurklasse en woningtype);
- Mutatiegraad;
- Aantal (senioren) geschikte woningen;
- Aantal gehuisveste statushouders;
- Inkomens van huurders bij instroom;
- Energielabels.

De gegevens worden aangeleverd om de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen goed te kunnen volgen. De standaardrapportage dient als basis voor de jaarlijkse evaluatie.

Partijen doen jaarlijks verslag over de voortgang van hun prestaties en de gemaakte afspraken. Aanvullende onderzoeksvragen en of gegevensverstrekking geschiedt alleen nadat er gezamenlijke en specifieke afspraken zijn gemaakt.

NB:

Friese corporaties en huurdersorganisaties ontwikkelen een uniform monitoringsysteem voor zoekduur en vraagdruk. Essentieel voor het verder uitrollen van het monitoringsysteem is het hanteren van gezamenlijke definities en de opropbaarheid van gelijklopende informatie uit de automatiseringssystemen. Zodra hierin is voorzien wordt het Friese monitoringsysteem ook voor de gemeente Weststellingwerf ingericht. Eind 2019 wordt een eerste concept van het systeem verwacht. Een uitwerking kan daarom in de prestatieafspraken voor 2020 nog niet plaatsvinden.

8. Jaarplanning en overlegcyclus

8.1 Jaarplanning

Voor 1 april:

Evaluatie van het proces biedingen en prestatieafspraken.

Alvorens het nieuwe proces van biedingen en prestatieafspraken op te starten, evalueren partijen (ambtelijk) in maart de jaarcyclus in het voorafgaande jaar.

We evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van de biedingen in het voorgaande jaar.

Uiterlijk 1 juli:

Uitbrengen van het bod door corporaties aan gemeente. Het bod is voorafgaand besproken met De Bewonersraad en bij corporaties bevoegd afgedekt; ondertekening bod door bestuurders van de corporaties.

Voor 1 oktober:

Gemeente heeft biedingen vertaald in concept-prestatieafspraken. Daarna nog ambtelijke uitwerking.

Voor 1 november:

Prestatieafspraken gereed voor ondertekening. Partijen treden bestuurlijk in overleg met elkaar indien zich op de route naar het overeenkomen van de afspraken obstructies voordoen die realisatie van ondertekening vanaf 15 november in de weg staan; e.e.a. direct zodra één der partijen een dergelijke obstructie vermoedt of vaststelt.

8.2 Bestuurlijk overleg

Er vindt indien gewenst, 2 maal per jaar gezamenlijk bestuurlijk overleg plaats tussen partijen.

Afhankelijk van het moment kunnen de onderwerpen van overleg zijn:

- evaluatie proces van totstandkoming lopende prestatieafspraken (1^e kw);
- bod per 1 juli en proces daarna (2^e kw.; eerste week juli);
- bespreken vertaling bod naar concept-prestatie-afspraken (opstelling gemeente) (3^e kw.);
- (eventueel, indien nog niet gebeurd) ondertekening nieuwe prestatieafspraken (4^e kw.);
- vordering realisatie lopende prestatieafspraken;
- omstandigheden bij partijen die realisatie prestatieafspraken vanaf dat moment beïnvloeden;
- bovenlokale ontwikkelingen die van invloed zijn op relaties tussen partijen en toekomstige prestatieafspraken.

Partijen kunnen er in onderling overleg voor kiezen af te wijken van het aantal bestuurlijke overlegmomenten.

9. Ondertekening

Overeengekomen en ondertekend op... 9-12-16 ... te Wolvega.

Namens de gemeente Weststellingwerf
mevrouw H. Zonderland, wethouder

~~Namens Woningstichting Weststellingwerf~~
de heer S. Lageveen, directeurbestuurder

Namens de huurdervereniging De Bewonersraad
de heer H.G.T. Brouwer, ~~algemeen-directeur~~



gemeente

Weststellingwerf



woningstichting
weststellingwerf



De Bewonersraad