

Prestatieafspraken 2021



De Bewonersraad



elkien

Gemeente **L**eeuwarden

Prestatieafspraken 2021

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

- **Gemeente Leeuwarden**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer H.G. de Haan, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
- **Stichting Elkien**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door directeur-bestuurder a.i. de heer P.W. van de Weg, hierna te noemen: '**Elkien**'.
- **Stichting WoonFriesland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw S.K. Hoekstra, hierna te noemen: '**WoonFriesland**'.
- **Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen-directeur de heer H.G.T. Brouwer, hierna te noemen: '**De Bewonersraad**'.
- **Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer M. Kuipers, hierna te noemen: '**Nieuw Elan**'.

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

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

De Bewonersraad en Nieuw Elan gezamenlijk ook te noemen: '**de huurdersorganisaties**'.

Partijen werken vanuit een gezamenlijk opgestelde, maar nu deels achterhaalde, volkshuisvestingsvisie Nieuw Leeuwarder Bestek voor de periode 2016-2020, door de gemeenteraad van Leeuwarden vastgesteld op 14 december 2015. Daar zijn de biedingen van de corporaties op uitgebracht en wordt in deze prestatieafspraken aan gerefereerd. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de vijf partijen.

Deze prestatieafspraken 2021 zijn vanaf 1 januari 2021 na ondertekening door alle partijen en voor de duur van 1 jaar geldig;

- Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen;
- Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als de corporaties als de huurdersorganisaties worden ontbonden.

Inhoudsopgave

Prestatieafspraken 2021	2
1. Premisse	4
2. Samenwerking en planning	7
2.1 Organisatie	7
2.2 Agenda en jaarcyclus	8
2.3 Nieuwe volkshuisvestingsvisie en meerjarige afspraken	8
2.4 Afschaffing Verhuurdersheffing	8
2.5 Onderzoek en monitoring	9
3. Thema betaalbaarheid	10
4. Thema beschikbaarheid	13
5. Thema kwaliteit	15
5.1. Woningkwaliteit	15
5.2. Omgevingskwaliteit	18
6 Welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen	21
Bijlagen: biedingen van partijen	25

1. Premisse

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties contractueel overeenkomen. De ondertekening door partijen van de onderhavige afspraken laat onverlet de contractuele verantwoordelijkheden en de rechten en plichten van de gemeente en individuele corporatie en individuele huurdersorganisatie betreffende de nakoming. Met individuele corporatie worden bedoeld Elkien en WoonFriesland ieder voor zich; in het vervolg aan te duiden als 'iedere corporatie'.

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

- het verkoopplan van de corporatie kan niet worden doorgevoerd als gevolg van het ontbreken van toestemming van de rijksoverheid/het WSW en/of slechte marktomstandigheden;
- door anderen opgelegde, kostenverhogende bouwvoorschriften;
- wijzigingen in wet en regelgeving en/of in borging van financiering (WSW).

Partijen gaan ervan uit dat ook in 2021 COVID-19 impact blijft houden op de bedrijfsvoering en financiële mogelijkheden van partijen. Maatregelen op het vlak van '*social distancing*' kunnen het aantal, de aard of snelheid van uitvoeren van projecten negatief beïnvloeden. Partijen informeren elkaar hier vroegtijdig over.

Beperkende factoren voor de gemeente hebben betrekking op ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van contactpartijen liggen waarbij (maar niet alleen) gedacht moet worden aan wijzigingen in wet- en regelgeving en ten gevolge daarvan wijziging in financiering plaatsvindt, waardoor de financiële armslag van de gemeente beperkt wordt en/ of wettelijke verantwoordelijkheden van de gemeente veranderen. Als deze situatie zich voordoet treedt de gemeente in gesprek met de andere partijen.

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

Bijdrage WoonFriesland en premisse

De bieding voor 2021 is een minder 'hard' bod dan in voorgaande jaren omdat er nog onvoldoende zicht is op de gevolgen van de coronacrisis. Het bod is een reële inschatting met de kennis van het moment. Wij kunnen voor 2021 onvoldoende inschatten welk effect het virusveilig werken heeft op planning en kosten van projecten, capaciteit bij onze ketenpartners en de bereidwilligheid bij onze huurders tot het meewerken aan de projecten ten behoeve van de kwaliteitsverbetering, zolang het virus nog actief is.

Het vooruitzicht voor de jaren 2022-2025 is een voorlopige prognose van onze bestedingen.

De bieding van WoonFriesland is uitgebracht onder de volgende voorbehouden:

- Actuele ontwikkelingen rondom corona kunnen leiden tot aanpassingen in het bod.
- Voldoende beschikbaarheid op korte termijn van bouwkvavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings-)nieuwbouw.
- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren waardoor de planning van de projecten kan wijzigingen.
- Het realiseren van de verkoop van enkele woningen in VVE's.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De genoemde bedragen in de bieding en niet de aantallen richtinggevend zijn.
- Bij onverwachte tegenvallers moet WoonFriesland, gezien het financieel maximale bod, haar bieding bijstellen.
- Een aantal onderwerpen uit de bieding overleg- en/of adviesplichtig zijn bij de huurdersorganisaties op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTIV. Dit kan leiden tot wijzigingen.

Bijdrage Elken en premisse

Premisse

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente en corporatie en huurdersorganisatie contractueel overeenkomen. De ondertekening door alle partijen van de onderhavige afspraken laat onverlet de contractuele verantwoordelijkheden en de rechten en verplichtingen van respectievelijk de gemeente en de corporatie en de huurdersorganisatie betreffende de nakoming. De gemaakte afspraken zijn gemaakt op basis van een realistische inschatting van de mogelijkheden van elk van de drie partijen. Als, door onvoorziene omstandigheden, blijkt dat de gemaakte afspraken niet meer haalbaar zijn, dan zullen partijen met elkaar in overleg treden.

Risico's

COVID-19

Het Bod en de prestatieafspraken 2021 zijn tot stand gekomen onder bijzondere omstandigheden. COVID-19 en de beperkende maatregelen hebben impact op de uitvoering in 2020 en zeker ook op de jaren er na. In het kader van de beheersmaatregelen worden projecten anders ingericht en zullen een langere doorlooptijd kennen. Bij het uitbrengen van het bod en het

maken van de prestatieafspraken hebben we getracht zo goed mogelijk een reële inschatting te maken van aantallen en investeringen. Omdat we nog niet exact kunnen inschatten wat de impact van de nu bekende en mogelijk nieuwe maatregelen zijn maken we een voorbehoud bij de opgegeven aantallen en bedragen.

In de prestatieafspraken zijn de investeringsvoorstellen naar soort werkzaamheden opgenomen en is ingezoomd op 2021. Bij de realisatie van deze projecten zien we de volgende risico's (niet limitatief).

Bij nieuwbouw zijn dat:

- Voorbereiding van sloop, ruimtelijke procedures en toepassing van de Wet natuurbescherming.

Bij woningverbetering en sloop zijn dat:

- De tijd die geïnvesteerd moet worden in bewonerscommunicatie en de benodigde instemming van de huurders.

Algemeen:

- Wijzigende wet- en regelgeving op het gebied van de volkshuisvesting, bouwen en wonen en financiering van toegelaten instellingen.
- Met name bij grotere projecten is het te voorzien dat deze starten in 2021 maar de oplevering zal plaatsvinden in 2022. Via de voortgangsrapportage zal Elken de andere partijen daarover informeren.

Bijdrage Nieuw Elan

Nieuw Elan levert haar bijdrage in de prestatieafspraken vanuit het huurdersbelang. Vanuit onze missie "fijn en onbezorgd wonen voor nu en in de toekomst" betreft Nieuw Elan huurders bij haar standpuntbepaling en uitvoering van haar inzet in de gemeente Leeuwarden.

Bijdrage De Bewonersraad

In juli 2021 heeft De Bewonersraad, vanuit het huurdersbelang haar voorgenomen bijdrage en inzet zowel gemeentelijk specifiek als gemeente grensoverschrijdend aan de corporaties en gemeenten aangeboden. De bijdrage is met de corporaties en gemeenten besproken en vormt onderdeel van de prestatieafspraken 2021.

Bijdrage Gemeente

De publieke taken en verantwoordelijkheden van de gemeente omvatten een groot aantal gebieden en thema's. De zorg voor goede volkshuisvesting hoort daar nadrukkelijk bij. Via verschillende beleidsterreinen levert de gemeente een bijdrage zodat corporaties de doelgroep van beleid goed kunnen huisvesten. Dit komt nadrukkelijk naar voren in het sociale domein, de gemeente heeft een belangrijke rol bij zorg en ondersteuning van haar inwoners. De gemeente betreft partijen in het opstellen van beleid en de vertaling ervan in de uitvoering.

2. Samenwerking en planning

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vinden elkaar in een gezamenlijk partnership. Dit partnership ontstaat niet als vanzelf en is sterk afhankelijk van een goede rolverwachting, vertrouwen en een open transparante relatie. Partijen investeren in dit partnership. Daartoe spreken ze naar elkaar het volgende uit:

- De gemeente heeft het voornemen om het volkshuisvestingsbeleid ex artikel 42, eerste lid Woningwet in de volkshuisvestingsvisie 2020 in het jaar 2020 door de gemeenteraad te laten vaststellen.
- Op basis van de volkshuisvestingsvisie 2020 zullen partijen in 2021 in gezamenlijkheid meerjarenafspraken (MJA) maken.
- De volkshuisvestingsvisie 2020 en de hieruit voortvloeiende MJA vormen gezamenlijk de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken vanaf het jaar 2022.
- Partijen informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen en investeringen;
- Partijen benutten elkaars kennis en invloed om plannen verder te brengen. Dit vraagt een uitnodigende houding naar elkaar.

2.1 Organisatie

Stuurgroep

In de stuurgroep zitten de bestuurders van de vijf partijen. De stuurgroep komt minimaal driemaal per jaar bijeen, voor het bespreken van de voortgang, het verstrekken van opdrachten aan de projectgroep en het vaststellen van de prestatieafspraken. In de stuurgroep komen ontwikkelingen en de inzet van partijen in relatie tot het sociaal domein en de energietransitie nadrukkelijk aan de orde; de desbetreffende portefeuillehouders zijn agendalid van de stuurgroep. De bestuurders laten zich desgewenst ondersteunen door de leden van de projectgroep. Indien de agenda daartoe aanleiding geeft worden derden uitgenodigd.

Projectgroep

Ambtelijk is er een projectgroep vanuit de vijf partijen. De leden van de projectgroep zorgen over en weer voor een goede terugkoppeling in eigen organisatie en in de projectgroep. Daarnaast verzorgt de projectgroep de regie voor de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken en formuleert zij opdrachten voor specifieke werkgroepen. De projectgroep adviseert de stuurgroep gevraagd en ongevraagd.

De projectgroep komt in de regel eenmaal per zes weken bijeen en monitort per kwartaal de voortgang van de afspraken.

Werkgroepen

Voor het uitwerken of uitvoeren van specifieke opdrachten die voortvloeien uit de prestatieafspraken 2021 wordt waar nodig gebruik gemaakt van werkgroepen, bestaande uit medewerkers van partijen waarbij een van de partijen als trekker optreedt. De projectgroep initieert een werkgroep en formuleert haar opdracht. Elke werkgroep rapporteert per kwartaal de voortgang aan de projectgroep.

Er is in ieder geval een werkgroep die vroegtijdig de prestatieafspraken 2022 voorbereidt.

2.2 Agenda en jaarcyclus

April/mei: evaluatie en voortgang prestatieafspraken 2021

Alvorens het nieuwe proces van bieding en prestatieafspraken 2022 op te starten, evalueren partijen in maart/april de jaarcyclus van het voorgaande jaar. We evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken 2021 en de uitvoering van de prestatieafspraken 2019. Bij deze evaluatie betrekken partijen de opgestelde voortgangsrapportages van partijen en ook de eventuele verbeterpunten die bij de evaluatie van het voorgaande jaar zijn vastgesteld.

Juli: toelichting concept bieding.

In een bestuurlijk overleg zo spoedig mogelijk na 1 juli worden de biedingen van de corporaties toegelicht en besproken en vervolgens vrijgegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken. Een voortgangsrapportage van de prestatieafspraken 2021 wordt hier bij betrokken.

Oktober: concept prestatieafspraken.

Partijen streven naar afronding van de concept-prestatieafspraken voor 2022 in oktober 2021, zodat besluitvorming bij partijen tijdig ruim vóór 15 december plaatsvindt.

2.3 Nieuwe volkshuisvestingsvisie en meerjarige afspraken

Op zeer korte termijn zal naar verwachting de gemeente haar nieuwe volkshuisvestingsvisie vaststellen. Deze heeft geen eindtermijn en zal geactualiseerd worden wanneer ontwikkelingen van diverse aard daar aanleiding toe vormen. De volkshuisvestingsvisie en meerjarige afspraken zullen 1x per jaar onderwerp in de Stuurgroep zijn.

Meerjarige afspraken

Na vaststelling van de volkshuisvestingsvisie gaan de partijen gezamenlijk meerjarige afspraken (MJA) met elkaar opstellen. De stuurgroep stelt deze MJA vast. De MJA omvat de onderwerpen uit de volkshuisvestingsvisie 2020 en alle andere onderwerpen die partijen nodig achten.

2.4 Afschaffing Verhuurdersheffing

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

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

2.5 Onderzoek en monitoring

Jaarlijkse voortgangsrapportages en monitoring vraagdruk

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

- A. De voortgang van de uitvoering van woningverbetering, nieuwbouw en sloop conform bieding:
 - Uitbreidingsnieuwbouw, vervangende nieuwbouw en sloop indien van toepassing.
 - Verbetering kwaliteit en energieprestatie woningen (realisatie per jaar en over een tijdvak van 3 jaar).
 - Realisatie onderhoud.
- B. Rapportages inzake:
 - Realisatie verkoop individuele woningen (in relatie tot prognose uit de bieding), indien van toepassing.
 - Realisatie Leefbaarheid.
 - Realisatie energieprestatie in labels.
 - Realisatie aantal woningen met zonnepanelen.
- C. De monitoring van de volgende indicatoren:
 - Aantal huurwoningen totaal en per kern.
 - Voorraad naar woningtype.
 - Huurprijsopbouw woningvoorraad.
 - Gemiddelde huur.
 - Mutatiegraad.
 - Gemiddelde actieve zoekduur.
 - Gemiddeld bruto huishoudinkomen nieuwe huurders.
 - Wijk- en buurtanalyses.

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

De Vereniging van Friese Woningbouwcorporaties (VFW), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) streven naar het gebruik van een uniforme set van indicatoren die een goede weerspiegeling geeft van de vraagdruk op sociale huurwoningen in Friesland. Het doel is om de vraagdrukontwikkeling in de sociale huursector op een eenduidige en onderling vergelijkbare manier in beeld te brengen. De analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt zal plaatsvinden op de schaal van de gemeente, de regio en de provincie Friesland.

Nadat de besluitvorming over dit project heeft plaatsgevonden en de aanpak definitief is, zal gestart worden met het uniform verzamelen van de gegevens bij de deelnemende corporaties. Zodra de vraagdrukgegevens op gemeenteniveau beschikbaar komen, worden de uitkomsten gedeeld en besproken in het werkgroep overleg.

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

3. Thema betaalbaarheid

Inwoners van Leeuwarden met een inkomen tot € 43.574¹ moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.

Opgave vanuit de visie op betaalbaarheid

De corporaties zetten zich in voor een gematigde ontwikkeling van huurlasten en zetten zich in voor energiebesparende maatregelen, de gemeente voor lage lokale lasten, bijzondere bijstand en werkgelegenheidsbevordering, en de huurdersorganisaties voor budgetvoorlichting aan huurders en signalering van knelsituaties. We streven naar een woonzorgquote die idealiter niet boven de 40% uitkomt. We reserveren de goedkopere woningen tot € 432,51 bij voorkeur voor jongeren tot 23 jaar en andere huurders die het echt nodig hebben en aangewezen zijn op dit segment.

Welke afspraken hebben we hierover al?

1. De gemeente, de beide corporaties en een aantal andere partners hebben het convenant 'Iedereen financieel fit!' afgesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt om betalingsachterstanden op de vaste lasten zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken en structureel op te lossen. Dit voorkomt problematische schulden en woningontuimingen als gevolg van huurschulden.
2. In de werkgroep betaalbaarheid hebben partijen in 2019 een "Instrumentenkoffer betaalbaarheid" voor de gemeente Leeuwarden opgesteld. In deze inventarisatie is opgenomen welke kansen er zijn om door samenwerking tussen de partijen betalingsproblemen van de doelgroep van de corporaties te voorkomen en bij huurachterstanden de problemen zoveel mogelijk te beperken. De instrumentenkoffer wordt jaarlijks geëvalueerd en de tot prioriteit benoemde acties worden verder uitgewerkt in een activiteitenplan. Het activiteitenplan wordt jaarlijks aan de Stuurgroep voorgelegd.

Wat gaan we in 2021 doen?

Gezamenlijk:

3. Vroegsignalering.
Om mogelijke gevolgen van de coronacrisis op te vangen achten de corporaties het van groot belang dat oplopende schuldenproblematiek wordt voorkomen. Door gezamenlijk met alle betrokken partijen, met in achtneming van de privacywetgeving, te blijven focussen op vroegsignalering, is er veel winnen in deze bijzondere tijd. Voldoende capaciteit en korte wachttijden bij het sociaal team zijn hierbij een belangrijke randvoorwaarde.

¹ Prijspeil 2020. In 2020 passen we dit aan naar het niveau volgens de 'huurparameters van het Rijk voor 2020'.

4. Met inachtneming van het voorgaande en als gevolg van de aangepaste Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) worden er nieuwe samenwerkingsafspraken tussen de corporaties en de gemeente Leeuwarden gemaakt ten behoeve van gegevensdeling over bewoners met betaalachterstanden. Deze bewoners ontvangen van de gemeente een hulpaanbod tot ondersteuning bij financiële vragen. De hernieuwde samenwerkingsafspraken hiertoe zullen in het tweede kwartaal in gezamenlijkheid worden geëvalueerd.
5. Samenwerking.
In navolging van de netwerkbijeenkomst die in oktober 2020 is georganiseerd, zal ook in 2021 de samenwerking tussen de corporaties, de gemeente en de buurt- en dorpskamers onder de aandacht blijven. De gemeente zal daarin voor de zomer 2021 het initiatief nemen tot een evaluatie van deze samenwerking.
6. VoorzieningenWijzer.
In 2020 is de pilot met de VoorzieningenWijzer geëvalueerd. In vervolg hierop willen de partijen onderzoeken op welke wijze de VoorzieningenWijzer in Leeuwarden een vervolg kan krijgen, hiertoe een voorstel voor doen en in 2021 implementeren.

Elkien:

7. Per 1 juli 2020 hanteert Elkien een gedifferentieerde huurverhoging voor de huishoudens met een inkomen tot € 43.574. De totale huursom stijgt hierdoor met 2,4%, dat is 0,2% lager dan de inflatie. Huurprijzen worden afgetopt op de streefhuur. De streefhuren zijn voor 2020 bevroren op het niveau van 2019. Dit betekent dat een aantal huurders op 1 juli 2020 geen huurverhoging heeft gekregen en dat bij een aantal huurders de huurprijs per 1 juli 2020 is verlaagd.
8. Voor huishoudens met een hoger inkomen wordt per 1 juli 2020 een inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd van 5,2%. De huurprijzen zijn bij verhoging afgetopt op de maximale huur. De huurinkomsten gegenereerd door de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in nieuwbouw en woningverbetering, waaronder de verduurzaming.
9. Elkien ontwikkelt in 2020 en 2021 voor de lange termijn een woonlastenbeleid dat als uitgangspunt heeft dat huren betaalbaar zijn voor de doelgroep. De woning is betaalbaar als de huur zo is dat de huurder met zijn inkomen genoeg bestedingsruimte heeft om vaste lasten te betalen, geld opzij te legen, de huishoudkosten te betalen en bovendien ruimte heeft voor sociale participatie. Door inzicht te krijgen in de inkomenssamenstelling van onze doelgroep kunnen we zien of we ook op langere termijn met onze portefeuille de huidige en toekomstige huurders kunnen bedienen. Dit is van invloed op de wijze waarop de we woningen waarderen en welke streefhuren we hanteren.

WoonFriesland:

10. WoonFriesland biedt de doelgroep een bij het inkomen passende woning.
11. WoonFriesland heeft in 2018 nieuw huurprijsbeleid ingevoerd waarbij de streefhuur is verlaagd naar gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bedraagt inflatie + maximaal 1%. Het betaalbaar houden van de woningen nu en in de toekomst én eerlijke en transparante huurprijzen (gelijke woning = gelijke huurprijs) zijn de uitgangspunten van het huurbeleid.

12. De gemiddelde huurverhoging die in 2020 is doorgevoerd lag onder de inflatie van 2,6%. Een deel van de huurders heeft geen huurverhoging gekregen. WoonFriesland realiseert in 2021 de kwaliteitsverbetering en de verbetering van de energieprestatie van de woningen zonder dat hierbij direct een huurverhoging voor de zittende huurders wordt doorgevoerd. Bij aangebrachte zonnepanelen profiteren huurders mee doordat de energielasten voor huurders lager worden.
13. WoonFriesland realiseert nieuwbouw met een aanvangshuur van € 619,01 (prijspeil 2020). Om deze betaalbare nieuwbouw te kunnen realiseren heeft WoonFriesland voor de benodigde kavelprijs een richtlijn aangegeven van maximaal € 15.000 per woning.
14. WoonFriesland werkt samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
 - a. betalingsachterstanden en schuldenproblematiek
 - b. nazorg na schuldenproblematiek
 - c. het op orde brengen en houden van de thuisadministratie

De gemeente:

15. De gemeente wil met een sociale grondprijs, zoals deze is vastgesteld in de door het college vastgestelde grondprijsbeleid, bijdragen aan de betaalbaarheid van nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente zet zich per project in om corporaties in staat te stellen kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen te realiseren in een goede woonomgeving. In de meerjarige afspraken nemen we op hoe we omgaan met grondprijzen in het kader van projecten die we de komende jaren gaan uitvoeren.

De huurdersorganisaties:

16. De Friese huurdersorganisaties hebben een gezamenlijk portaal (website) 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.
17. 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.
18. De huurdersorganisaties wijzen hun leden in 2021 actief op het bestaan van gespecialiseerde (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.

De Bewonersraad

19. In 2020 wordt in samenwerking met diverse corporaties een woninglastenspiegel ontwikkeld. Inzet is dat in 2021 partijen gezamenlijk besluiten dat de vigerende huurprijsspiegel wordt vervangen door de woninglastenspiegel.
20. Ontwikkeling extra diensten voor leden met betaalbaarheidsrisico: uit te werken in de tweede helft van 2020. Indien de ledenraad eind 2020 instemming verleend aan dit voornemen, volgt in 2021 - in overleg met partijen - de implementatie. Dit zou bijvoorbeeld kunnen inhouden dat wij een bijdrage leveren aan de inzet van De VoorzieningenWijzer binnen de gemeente Leeuwarden.

4. Thema beschikbaarheid

Woningzoekenden die actief² reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen in Leeuwarden binnen een jaar een woning vinden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden.

Opgave vanuit de visie op beschikbaarheid

Doel is om voldoende en tijdig sociale woningen beschikbaar te krijgen voor de verschillende doelgroepen. Doorstroming is hiervoor een belangrijk middel. Voor urgenten stellen we extra eisen aan de slaagkans. Daar waar corporaties in dorpen woningen afstoten, faciliteren we eventuele overnames door lokale (burger)initiatieven boven uitpolding aan particulieren. Het merendeel van de woningen houden de corporaties onder de eerste aftoppingsgrens

Wat gaan we in 2021 doen?

Gezamenlijk:

1. We gebruiken de volgende huurstaffel (prijspeil 2020):
 - goedkoop : tot € 432,51
 - betaalbaar laag I : van € 432,52 tot € 493,58
 - betaalbaar laag II : van € 493,59 tot € 557,96
 - betaalbaar laag III : van € 557,97 tot € 619,01
 - betaalbaar hoog : van € 619,02 tot € 663,40
 - bereikbaar : van € 663,41 tot € 734,14
 - vrije sector : meer dan € 734,14.
2. Indien blijkt dat bepaalde doelgroepen onvoldoende toegang tot de huurmarkt hebben, dan wordt gezamenlijk gekeken welke acties mogelijk zijn.

Elkien:

3. Jaarlijks monitort Elkien de behoefte aan sociale huurwoningen voor de doelgroep. Omdat in de stad Leeuwarden een stabiele vraag wordt verwacht wordt daar niet gekrompen. In de dorpen kijken we hoe de trend op lange en op korte termijn er uitziet. Daarmee wordt het beleid ten aanzien van nieuwbouw, sloop, verkoop en woningverbetering bepaald. Dit komt jaarlijks tot uitdrukking in het bod. Sloop en eventuele complexmatige verkoop in de stad worden gecompenseerd met nieuwbouw Als vervangende nieuwbouw niet mogelijk is binnen de wijk waar de woningen worden gesloopt, verwachten we dat de gemeente locaties beschikbaar stelt op of faciliteert bij het verkrijgen van voor onze doelgroep geschikte locaties en tegen sociale kavelprijzen. Elkien en de gemeente maken hierover in 2021 concrete afspraken.
4. In de stad Leeuwarden wijst Elkien als pilot grote grondgebonden gezinswoningen alleen toe aan gezinnen met kinderen. Elkien deelt de uitkomsten van de evaluatie van de pilot met partijen.
5. Elkien heeft in de gemeente Leeuwarden een verkoopvijver van circa 450 DAEB-woningen. Deze woningen worden te koop aangeboden als de woning in mutatie komt. Omdat we de trends in verhuurbaarheid volgen is de algemene lijn dat we woningen uit de verkoopvijver

² We definiëren 'actieve woningzoekende' conform de definitie van de monitor Passend Toewijzen als een 'een ingeschreven woningzoekende die vaker dan eenmaal per 12 maanden reageert op het aanbod'

eerst te huur aanbieden. Slaagt nieuwe verhuur niet, dan wordt de woning alsnog te koop aangeboden.

6. Als Elken besluit om verhuureenheden complexmatig te verkopen, dan zullen de gemeente en de huurdersorganisaties worden gevraagd hier een zienswijze op af te geven.
7. De volgende activiteiten verricht Elken in 2021:

	Aantal 2021	Investering/ kosten x 1.000
Nieuwbouw	199	€ 33.500
Sloop	0	n.v.t.

De voorgenomen sloop loopt vooruit op toekomstige nieuwbouw (2021 en verder).

WoonFriesland:

8. De volgende activiteiten verricht WoonFriesland in 2021:

	Aantal 2021	Investering/ kosten x 1.000
Nieuwbouw	16	€ 2.889
Sloop	0	n.v.t.

9. WoonFriesland heeft het voornemen om in 2021 haar voorraad te verruimen door 16 woningen nieuw te bouwen.
10. In verband met de hoge vraagdruk naar sociale huurwoningen, die naar verwachting zal stijgen door de coronacrisis, en om haar portefeuillestrategie te kunnen realiseren, streeft WoonFriesland in de komende 10 jaar naar verdere verruiming van haar woningvoorraad doormiddel van uitbreidingsniewbouw. Zij kan dit alleen realiseren indien er voldoende betaalbare bouwkavels beschikbaar zijn.
11. Om in Leeuwarden voldoende woningen te behouden voor de doelgroep en de beschikbaarheid in de sociale huurwoningenvoorraad te vergroten, is er bewust voor gekozen om in principe geen individuele huurwoningen meer te verkopen. Hiermee wordt verdere versnippering het bezit voorkomen en blijft de beschikbaarheid op peil. Een uitzondering vormen huurwoningen die deel uitmaken van een complex met gemengd eigendom waarin WoonFriesland haar aandeel wil afbouwen omdat zij het onderhouds- en verbeteringsbeleid voor woningen in een VvE optimaliseert of als het enkele laatste woningen in zeer versnipperd complex betreft. In deze bijzondere gevallen zal WoonFriesland incidenteel overgaan tot verkoop.
12. WoonFriesland koopt incidenteel woningen aan om versnippering van woningen te herstellen.
13. WoonFriesland heeft in Leeuwarden voldoende (2510) geschikte woningen³ voor senioren beschikbaar.

De Bewonersraad:

14. De Bewonersraad doet onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken onderzoek naar de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type

³ Een woning zonder drempels, gelijkvloers of met traplift, de badkamer moet geschikt zijn voor zorgverlening.

en huurprijs. Dit onderzoek vindt plaats in juni 2021. De resultaten worden met partijen gedeeld.

5. Thema kwaliteit

Woningen in Leeuwarden zijn veilig en gezond, leveren een hoge energieprestatie, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en de toekomst en staan in een leefbare omgeving.

Opgave vanuit de visie op kwaliteit

Om te kunnen sturen op een goede woningkwaliteit en kwaliteit van de woonomgeving wordt het gewenste kwaliteit gezamenlijk in beeld gebracht. Dit leidt tot een overzicht van de te nemen maatregelen naar kwaliteit en energieprestatie per complex. Daartoe maken we onder andere een business case over het verduurzamen corporatiewoningen. We geven inwoners de eerste verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid en haken aan bij hun initiatieven hiervoor.

5.1. Woningkwaliteit

Wat doen we al:

1. Partijen maken tijdig hun investeringsprogramma's die invloed hebben op de woonomgeving aan elkaar bekend. Doel is het op elkaar afstemmen en het in logische volgorde doen plaatsvinden van werkzaamheden.
2. Corporaties en huurdersorganisaties hanteren herstructureringsprotocollen daar waar grootschalige ingrepen in woningen worden gedaan.

Wat gaat we in 2021 doen?

Gezamenlijk:

3. Partijen voeren onder regie van de gemeente een onderzoek uit naar de haalbaarheid voor de aansluiting van huurwoningen op een warmtenet. De conclusies en aanbevelingen worden besproken en meegenomen in de uitvoering onderstaande afspraken. Het streven is om het onderzoek voor 1 juli 2021 op te leveren.

Gemeente:

4. De gemeente stelt in 2021 de transitievisie Warmte vast. De gemeente beschouwt de corporaties en huurdersorganisaties als essentiële belanghebbenden. In het proces tot het opstellen hiervan worden deze partijen vroegtijdig betrokken, zodat zij voldoende tijd hebben om hun belangen en voorwaarden in te brengen. De gemeente stelt met de corporaties en huurdersorganisaties gezamenlijke uitgangspunten en randvoorwaarden vast voor de energietransitie van de huurwoningvoorraad.
5. De gemeente zet energiecoaches in die jaarlijks 500 minima huishoudens bereiken. In overleg met de corporaties en huurdersorganisaties kunnen specials worden afgesproken om een specifieke doelgroep in een bepaalde straat, buurt, of gebied te bereiken.
6. Voor het slagen van de energietransitie is het noodzakelijk dat het elektriciteitsnetwerk voldoende capaciteit heeft en robuust is. Gemeente en corporaties overleggen hierover periodiek met de landelijke en regionale netwerkbeheerders.

Corporaties en huurdersorganisaties:

7. De corporaties en huurdersorganisaties brengen in ieder geval de volgende randvoorwaarden in voor de transitievisie Warmte:

- De corporaties streven naar een CO₂-neutrale portefeuille in 2050. Bij de ontwikkeling van duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, met name warmtenetten, hanteren de corporaties en huurdersorganisaties in ieder geval de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:
- eenvoudig te begrijpen en gebruiksvriendelijke toepassingen van energieconcepten en techniek voor de huurders
- principe van woonlastenneutraliteit of voordeliger voor huurders (meerkosten voor aansluiting en levering niet hoger dan terugverdiend aan energiebesparing)
- aansluiting op duurzame (collectieve/publieke) warmtevoorzieningen, waaronder warmtenetten, is voor de huurders goedkoper dan de redelijke alternatieven die voor warmte en warm tapwater worden aangeboden.
- Om dat ook op langere termijn te garanderen, zijn corporaties en huurdersorganisaties kritisch op locked-in situaties; d.w.z. wij willen monopolieposities op productie, distributie en levering vermijden, we willen geen lange termijncontracten afsluiten en contractueel altijd een exit-strategie opnemen.

Elkien:

8. De duurzaamheidsambitie van Elkien sluit aan op landelijke prioriteiten, waarbij de activiteiten zijn gericht op CO₂ reductie en betaalbaarheid voor de huurder. Elkien hanteert een gedifferentieerd beleid waarin wordt gewerkt aan energieverbetering in meerdere stappen die bijdragen aan gezamenlijke doelstellingen op lange termijn. We verbeteren de woningen naar een A label, we verwachten dat de uitstoot per woning met gemiddeld 2.600 kg wordt teruggebracht. Dit levert in 2021 het volgende programma op voor de gemeente Leeuwarden:

	Aantal woningen	Investerings/ kosten x 1.000
Woningverbetering	283	€ 22.400
Onderhoud	-	€ 14.200

We schatten dat 53 te verbeteren woningen uit de productie van 2020 naar 2021 worden overgeheveld. Deze moeten worden opgeteld bij het programma (283 woningen) voor 2021. Woningverbetering wordt gecombineerd (wanneer nodig) met onderhoudswerkzaamheden zoals gevelonderhoud en onderhoud aan keuken, douche en toilet. Het reguliere onderhoud betreft onder meer het planmatig onderhoud, waaronder gevelonderhoud, vervangen van keuken, douche en toilet, asbestverwijdering en preventief onderhoud.

WoonFriesland:

9. WoonFriesland stelt de volgende financiële middelen voor kwaliteitsverbetering van haar bezit in Leeuwarden beschikbaar:

	Aantal woningen	Investerings/ kosten x 1.000
--	-----------------	---------------------------------

Woningverbetering	PM ⁴	€ 4.400
Onderhoud		€ 12.356

10. De exacte toedeling naar woningen, zoals genoemd onder afspraak 8, is afhankelijk van inventarisatie/conditiemeting en aansluitend de prioriteitstelling door WoonFriesland, waarbij het budget maatgevend is en WoonFriesland uitgaat van maatwerk per complex. In verband met het virusveilig werken, kunnen wij voor 2021 nog geen projectplanning aangeven. Zodra de projectplanning van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering voor 2021 bekend is, informeert WoonFriesland aansluitend de gemeente en De Bewonersraad. Zie ook blz. 3 en 4 met betrekking tot de premisse en de voorwaarden waaronder de bieding voor 2021 is uitgebracht.
11. WoonFriesland blijft haar beleid van stapsgewijze verduurzaming continueren. Maatregelen zijn gericht op het reduceren van de CO2 uitstoot. De verdere verduurzaming van woningen zal echter van invloed zijn op het huurniveau en daarmee op de betaalbaarheid. Een stapsgewijze verduurzaming betekent ook een stapsgewijze huurprijsontwikkeling. WoonFriesland zal dan ook stapsgewijs met name die aspecten in de verduurzaming van haar woningen aanpakken, die direct van invloed zijn op de woonlasten. Het energielabel is hierbij geen doel op zich.
12. WoonFriesland zet in op verbetering van de energieprestatie van haar woningen door middel van het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. De investeringen hiervoor zijn een extra inspanning bovenop eerdergenoemde bestedingen en worden gedaan door Wocozon. WoonFriesland staat bij leegstand garant voor de financiering en voor de energieafname. De verwachting is dat het plaatsen van de panelen voor de huurders een reductie geeft in de woonlasten.
13. De grootste uitdaging zit in de volgende fase van het verduurzamen van het bestaand bezit. Deze opgave vraagt om innovaties die de betaalbaar, simpel en opschaalbaar zijn. Deze innovaties stimuleren wij middels ons “DreamHûs” in Delft. Wij doen dit samen met De Bewonersraad. Friesland, Bouwgroep Dijkstra Draaisma, marktpartijen, startups en universiteiten. Het is onze ambitie om onze bestaande woningvoorraad gebruiksvriendelijk en betaalbaar te verduurzamen en na bewezen proef in het Dreamhus verder te implementeren in de woningen van onze huurders in Friesland.
Op basis hiervan denken wij, nu ons bezit al gemiddeld energielabel B (energieindex < 1,4) heeft, de volgende slag in de betaalbare verduurzaming te kunnen maken.

De gemeente:

14. De gemeente organiseert met partijen inbraakpreventieavonden.

De huurdersorganisaties:

15. De huurdersorganisaties ondersteunen bewonerscommissies en/ of huurderswerkgroepen daar waar projecten en/of woningverbetering wordt uitgevoerd.

Nieuw Elan:

16. Nieuw Elan heeft een actieve rol in de stimulering van participatie van huurders bij het ontwikkelen van het Wijkplan Heechterp.

⁴ i.v.m. het virusveilig werken waardoor projectplanningen een stuk onzekerder zijn, kunnen wij voor 2021 geen prognose geven van de aantallen

17. Elan ondersteunt via het Huurteam Leeuwarden de huurders van particuliere verhuurders. Het huurteam Leeuwarden ondersteunt deze huurders via voorlichting en advies over huurcontracten, huurprijzen, servicekosten, onderhoud en problemen met de verhuurder.

De Bewonersraad:

18. De Bewonersraad doet in 2021 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.
19. De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden aandacht op het onderwerp betaalbaarheid door via diverse kanalen informatie te delen. Daartoe kan in 2021 ook het ambassadeurspanel 'Dreamhûs' worden gerekend, dat namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken is bij het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft, waar op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad' loopt.

5.2. Omgevingskwaliteit

Welke afspraken hebben we hierover al?

1. Een brede coalitie van partijen (w.o. het openbaar ministerie, politie, gemeenten, corporaties) heeft in 2016 het Hennepconvenant Noord-Nederland getekend. Hierin hebben zij afspraken gemaakt om samen te werken om overlast door hennepteelt te voorkomen en te bestrijden. Dit convenant continueren partijen.
2. Preventieve aanpak via Drupa overleg en diverse voorlichtingen/presentaties die gegeven zijn vanuit gemeente/politie.
3. In de wijken Heechterp-Schieringen, het Valeriuskwartier, de Schepenbuurt en de 3 wijken in Oud-Oost wordt samengewerkt aan de uitvoering van de wijkactieplannen 2019 – 2023.
4. Wanneer een corporatie het voornemen heeft om maatschappelijk vastgoed in de gemeente af te stoten, dan zorgt de desbetreffende corporatie ervoor dat in een vroegtijdig stadium de gemeente, collega-corporatie en huurdersorganisatie hierbij betrokken worden om de mogelijke effecten van het voornemen op het aanbod en/of toegankelijkheid van voorzieningen in de buurt te bespreken.
5. Waar sprake is van door de gemeente georganiseerde wijkschouwen worden huurdersorganisaties en woningcorporaties betrokken.

Wat gaan we in 2021 doen?

6. Het evalueren en actualiseren van de wijkactieplannen, middels een rapportage in juni 2021 aan de vijf partijen.
7. Partijen onderzoeken of een vergelijkbare samenwerking als die van de wijkactieplannen ook in andere wijken en/ of dorpen-mogelijk is en wat daarvoor nodig is.

Elkien:

1. Elkien heeft voor leefbaarheid in de gemeente Leeuwarden een bedrag van maximaal € 1.045.000 beschikbaar. Deze middelen worden ingezet binnen de kaders van het beleid De

Buurt Versterkt en conform wet- en regelgeving. Dit budget wordt ook ingezet voor woonmaatschappelijk werk (personele inzet). We plegen extra inzet in de aandachtswijken waar Elkien bezit heeft. Daarnaast voeren we in de gemeente diverse projecten uit (op initiatief van huurders, actiedagen, het versterken van sociale veiligheid) en zijn we actief in het voorkomen van problematische schulden en uitzettingen. De initiatieven moeten bijdragen aan een schone, hele en veilige buurten. Als we merken dat er extra inzet nodig is, gaan we hierover met elkaar in overleg.

2. Elkien werkt nauw samen met de sociale wijk- en dorpentteams, de politie en het Veiligheidshuis. Gezamenlijk worden trends gesignaleerd, wordt overlast aangepakt, helpen we de huurders om de directe woon- en leefomgeving schoon, heel en veilig te houden.
3. Elkien maakt in 2021 een visie voor het dorp Wergea in relatie tot haar bezit. De gemeente en de huurdersorganisaties worden uitgenodigd om hier een bijdrage aan te leveren.
4. In 2020 heeft Elkien visies gemaakt voor de wijken in Oud Oost, de Vlietzone, de Schepenbuurt en het Valeriuskwartier. Deze worden uitgewerkt tot wijkplannen. We willen samen met de gemeente en Nieuw Elan een plan van aanpak maken om knelpunten weg te nemen en de veerkracht in deze wijken te versterken. Dit leggen we vast in het wijkplan.
5. De gemeente en Elkien hebben de gezamenlijke wijkvisie voor Heechterp uitgewerkt tot een plan van aanpak om te komen tot een wijkplan. Het wijkplan wordt in 2021 uitgewerkt tot complexplannen. De gemeente, Nieuw Elan en bewoners worden hier bij betrokken.

WoonFriesland:

6. WoonFriesland heeft voor 2021 € 1.294.000 beschikbaar voor leefbaarheid, hieronder vallen onder andere de adviseurs wijk en buurt en buurtbeheer, werkzaamheden als woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Het leefbaarheidsbudget wordt ingezet conform wet en regelgeving.
7. WoonFriesland werkt in het kader van leefbaarheid mee aan initiatieven in de wijken en buurten waar zij substantieel bezit heeft en die ten goede komen aan haar huurders. In de wijk- en buurtaanpak draagt WoonFriesland bij naar rato van haar bezit.
8. WoonFriesland heeft een wijkmonitor voor het in kaart brengen van kwetsbare wijken en scant haar buurten en wijken (groene, rode en oranje wijken) op kwetsbaarheid met betrekking tot leefbaarheid. WoonFriesland bespreekt jaarlijks met de gemeente en De Bewonersraad de uitkomsten.
9. Voor 2021 heeft WoonFriesland het leefbaarheidsbudget op een begroting gebaseerd, samengesteld uit concrete plannen en projecten. WoonFriesland richt zich op de meest kwetsbare wijken en buurten. Zij zoekt hierbij de samenhang met wat de gemeente op dit terrein inzet. De voorgenomen activiteiten en projecten zijn echter afhankelijk van hoe de corona-epidemie zich ontwikkelt en wat binnen de dan geldende coronamaatregelen mogelijk is. Daardoor zal het tempo en de aard van de projecten mogelijk afwijken van hetgeen is begroot.
10. Voor 2021 is door WoonFriesland wederom extra ingezet op leefbaarheid door een verhoging van het budget. WoonFriesland richt zich hierbij vooral op de extra inzet van buurtbeheerders die van grote betekenis zijn voor het schoon, heel en veilig houden van de woningen en woonomgeving. Bovendien bieden de buurtbeheerders ook veel steun aan de toenemende groep kwetsbare huurders.

11. Tevens wordt bij kwaliteitsverbeteringsprojecten een extra impuls aan de leefbaarheid gegeven door, vaak samen met de bewoners georganiseerde, activiteiten om de woonomgeving (bijvoorbeeld groenonderhoud/tuinen) te verbeteren. In verband met de virusveiligheid zal de aard van de inzet van de activiteiten in het kader van leefbaarheid worden aangepast.
12. In het leefbaarheidsbudget houdt WoonFriesland ruimte voor initiatieven die urgentie hebben of krijgen in de loop van het jaar.
13. WoonFriesland geeft actief signalen door aan de sociale- en dorpensteams.

Gemeente:

14. De komende jaren worden alle werkprocessen en afspraken van het Meldpunt Overlast Leeuwarden geactualiseerd. Partijen worden betrokken bij datgene wat voor hun van belang is
15. Gemeente heeft mede-eigenaarschap voor woonomgeving. Vanuit dit mede-eigenaarschap zorgt de gemeente ervoor dat de publieke ruimten schoon, heel en veilig zijn. Dit gebeurt via groen- en grijsonderhoud, inzameling huis- en zwerfafval en aanpak graffiti. We betrekken wijk- en dorpsbewoners en huurdersorganisaties bij onze aanpak via wijk- en dorpsschouwen.

Huurdersorganisaties:

16. De huurdersorganisaties signaleren en registreren klachten die vallen binnen het sociale domein (overlast, burenruzies et cetera) en verwijst overlastmelders door naar het Meldpunt Overlast Leeuwarden of brengt de signalen in bij het overleg bij de corporaties.
17. In 2021 ondersteunen de huurdersorganisaties initiatieven van huurders om in zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren, zoals bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud van huurwoningen.
18. De huurdersorganisaties stimuleren huurders om actief deel te nemen aan wijk- dorp- en buurtschouwen.

6 Welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

Ten aanzien van welzijn en zorg hebben partijen een deel van de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen met een welzijns- en/of zorgvraag passend geholpen worden.

Opgave vanuit de visie op kwaliteit

We zetten ons in om de urgente doelgroepen voldoende en passende plekken te bieden in bestaande wijken en dorpen. De groei van het aantal zorgbehoevende ouderen betekent dat partijen zich gaan inzetten om ervoor te zorgen dat deze groepen zo lang mogelijk op goede wijze in hun eigen woning kunnen blijven wonen of op tijd naar een passende woning verhuizen.

Welke afspraken hebben we hierover al?

1. Partijen erkennen een gezamenlijke verantwoordelijkheid – ieder vanuit de eigen rol – voor een goede verbinding tussen het fysieke en het sociale domein en willen van daaruit een goede samenwerking en afstemming realiseren. Partijen constateren dat corporaties in toenemende mate huishoudens met een zorg- en ondersteuningsvraag huisvesten.
2. De corporaties en verschillende maatschappelijke opvangorganisaties hebben een werkwijze toewijzing urgentiewoningen. Hiertoe stellen de corporaties jaarlijks elk 35 woningen beschikbaar op provinciaal niveau. Halfjaarlijks wordt bekeken of de 35 woningen per corporatie voldoende is voor het huisvesten van personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Deze afspraken worden voortgezet.
3. De huurdersorganisaties en corporaties worden tweemaal per jaar door de gemeente geïnformeerd over relevante ontwikkelingen in het sociale domein.
4. Bij dreigende escalatie van personen met verward en/of agressief gedrag is er 1 aanspreekpunt bij de gemeente die in deze situaties voldoende regelkracht en verantwoordelijkheid heeft om de dreigende situatie in goede banen te leiden. Gemeente en corporaties versterken elkaar hierbij.
5. WoonFriesland en Elkien faciliteren zoveel mogelijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Een goede begeleiding door zorgpartijen, onder regie van de gemeente, is hierbij essentieel. De impact op de woonomgeving moet beheersbaar zijn.
6. De corporaties werken intensief samen met de wijk- en dorpteam en – indien van toepassing – overige betrokken zorgaanbieders op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.
7. Het overleg op casusniveau wordt gecontinueerd. Doel is om urgente situaties op te lossen.

Wat gaan we in 2021 doen?

8. In 2021 willen partijen de afstemming en de samenwerking tussen het fysieke en het sociale domein verder ontwikkelen en versterken op bestuurlijk, strategisch/tactisch en operationeel niveau. Hiervoor worden periodieke overleggen ingepland en kunnen externe partijen worden uitgenodigd.
9. Er is door de woningbouwcorporaties, huurdersorganisaties, gemeenten en zorgaanbieders gewerkt aan een regionale uitwerking van het landelijke actieprogramma Weer Thuis. De samenwerking is gericht op het monitoren en bevorderen van de uitstroom uit intramurale voorzieningen als Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang. In 2021 werken en

denken de partijen mee aan een plan van aanpak om de uitstroom uit intramurale voorzieningen te verbeteren.

10. Partijen gaan in 2021 met elkaar verkennen hoe partijen de veerkracht van wijken, buurten en dorpen in kaart kunnen brengen.
11. De corporaties werken samen met de sociale wijkteams en maatschappelijke organisaties in de wijken en dorpen. De corporatiemedewerkers nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar de sociale wijkteams en informeren hen over ontwikkelingen die zij signaleren. De corporaties informeren de gemeente over de kwaliteit van de samenwerking zodat de gemeente hierover afspraken kan maken met de gecontracteerde partijen. We evalueren in het vierde kwartaal 2021.
12. De gemeente start in 2021 met buurt- en dorpskamers. Corporaties en huurdersorganisaties denken mee met de invulling hiervan en hun rol in de buurt- en dorpskamers.
13. De gemeente en de corporaties hebben afspraken over hoe om te gaan met woningzoekenden die vanwege eerdere problemen niet meer (zonder meer) welkom zijn bij een corporatie. De gemeente neemt hiertoe in 2021 het initiatief met als doel te komen tot concrete afspraken.
14. We gaan onderzoeken (samen inclusief in ieder geval Habion en Woonzorg Nederland) of we volgend op de volkshuisvestingsvisie een aparte visie wonen en zorg opstellen of dat we dit meenemen in de meerjarenafspraken.
15. De gemeente en de corporaties hebben elk een eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van een adequate aanpak van sociale overlast. Dreigende situaties in wijken/woningen, die worden gesignaleerd door de woningcorporaties en die buiten hun directe invloedssfeer liggen, worden gemeld bij het betreffende sociale wijkteam of -in geval van vermoeden van criminele/veiligheidssituaties- bij de betreffende wijkagent. In de gevallen die buiten het mandaat van het sociale wijkteam liggen, worden in overleg met het sociale wijkteam en evt. andere betrokken partijen (zoals bijvoorbeeld wijkagent, betrokken zorgaanbieder(s)) aangemeld bij het Veiligheidshuis.
16. De Friese gemeenten hebben bij het Rijk middelen aangevraagd voor het regioplan Brede Aanpak Dakloosheid. Als er meer duidelijkheid is over de middelen zullen de corporaties nader over het plan worden geïnformeerd en gevraagd worden waar zij een bijdrage aan kunnen en willen leveren.
17. Woningen die op last van de burgemeester gesloten worden in verband met drugscriminaliteit kennen een zo kort mogelijke sluitingsduur.
18. Partijen hebben op 25 mei 2020 gezamenlijk het 'Plan van aanpak huisvesten, integreren en participeren statushouders gemeente Leeuwarden' vastgesteld en voeren de afspraken die doorlopen in 2021 conform afspraak uit.

Gemeente en corporaties:

19. Alle partijen werken mee aan de uitstroom uit intramurale voorzieningen. De uitstroom is alleen mogelijk als dat goed wordt voorbereid. Dit houdt onder andere in dat cliënten zich tijdig inschrijven als woningzoekende en dat waar nodig cliënten voldoende in staat zijn een zelfstandige woning te bewonen. De gemeente spreekt dit via contracten of subsidiebeschikkingen af met de betrokken instellingen. Partijen zijn het erover eens dat uitstroom uit intramurale voorzieningen naar zelfstandig wonen altijd gepaard moet gaan met enige vorm van begeleiding of warme overdracht. Per cliënt is een begeleidingsplan opgesteld. De woningcorporaties zijn op de hoogte van de werkwijze van de gemeente om de juiste begeleiding en/of zorg passend bij de cliënt te organiseren.

Gemeente en Elkien

19. In 2019 is de studie naar mogelijke locaties voor een structurele of tijdelijke voorziening onconventioneel wonen in Leeuwarden gestart. De gemeente en Elkien hebben zich voorgenomen om, samen met zorgaanbieders, de komende jaren in Leeuwarden zo'n voorziening te realiseren. De gemeente Leeuwarden streeft nog altijd naar het realiseren van een voorziening voor onconventioneel wonen.

WoonFriesland:

20. WoonFriesland werkt samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
- Bij het helpen organiseren (o.a. bij verzamelaars)
 - Ondersteuning bij digitale afhandeling van administratieve zaken (o.a. inschrijven en reageren op woningen bij WoonFriesland/overheid/verzekeringen)
 - Bij eenzaamheid en weinig contacten
 - Bij achter de voordeurproblematiek
 - Ondersteuning bij laaggeletterdheid

De gemeente:

21. Als er sprake is van problemen met een huurder op het gebied van overlast / verward gedrag wordt er in eerste instantie een oplossing gezocht via de wijkteams en/of zorgaanbieder(s). Als dat om de een of andere reden niet lukt dan kan het worden opgeschaald naar een vast contactpersoon bij de gemeente.
22. In de nieuwe Wet Inburgering, die in juli 2021 van kracht wordt, zal de regierol van de integratie van statushouders bij de gemeente komen te liggen en zal worden gewerkt met integrale maatwerktrajecten waarin alle leefgebieden bij betrokken zullen worden. Corporaties en huurdersorganisaties worden door de gemeente betrokken bij de ontwikkeling hiervan.

De Bewonersraad:

23. De Bewonersraad is op zoek naar de invulling van het begrip draagkracht en draaglast in complexen, wijken en dorpen. De Bewonersraad zal in 2021 een mini-symposium organiseren om deze zoektocht te delen.



Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan:
dhr. M. Kuipers

.....

elkien

Stichting Elkien:
dhr. P.W. van de Weg

.....



Huurdersvereniging De Bewonersraad:
dhr. H.G.T. Brouwer

.....



Stichting WoonFriesland:
mw. S.K. Hoekstra

.....

Gemeente Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden:
dhr. H.G. de Haan

Bijlagen: biedingen van partijen