

Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2023-2026

December 2022



actium



Inhoudsopgave

Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2023-2026	1
Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
Actuele ontwikkelingen	3
Leeswijzer	3
2. Partijen en ondertekening	4
3. Samenwerking, procesafspraken en monitoring	5
3.1 Cyclus prestatieafspraken	5
3.2 Uitbrengen activiteitenoverzicht	5
3.3 Monitoring	5
3.4 Bestuurlijke overleggen	5
3.5 Ambtelijke overleggen	6
3.6 Betrokkenheid bij actualisatie visies en koers	6
3.7 Wijk-, dorps- en gebiedsplannen.	6
3.8 Committeren aan lopende afspraken	6
3.9 Communicatie	6
4. Afspraken per thema	7
4.1 Beschikbaarheid	7
Focuspunten thema Beschikbaarheid 2023	8
4.2 Betaalbaarheid	9
Focuspunten thema Betaalbaarheid 2023	10
4.3 Wonen en Zorg	11
Focuspunten thema Wonen en zorg 2023	12
4.4 Duurzaamheid	13
Focuspunten thema Duurzaamheid 2023	14
4.5 Leefbaarheid	15
Focuspunten thema Leefbaarheid 2023	15
5. Bijlage	16
Landelijk	16
Gemeente Ooststellingwerf	16
Corporaties	16
Werkafspraken en convenanten	16

1. Inleiding

In het kader van de Woningwet maken de gemeente Ooststellingwerf, woningcorporaties Actium en WoonFriesland, huurdersorganisatie MEVM en De Bewonersraad meerjarige prestatieafspraken. Het doel van deze afspraken is om de activiteiten van corporaties af te stemmen met het lokale beleid. De gemeentelijke woon(zorg)visie en de jaarlijkse activiteiten overzichten van de corporaties en huurdersorganisaties vormen de basis voor de prestatieafspraken. Bij het opstellen waren samenwerking en gelijkwaardigheid belangrijke uitgangspunten.

Om de prestatieafspraken binnen een gedeelde visie en doelstellingen over meerdere jaren te plaatsen, hebben de betrokken partijen dit raamwerk opgesteld. In deze meerjarige prestatieafspraken voor de komende vier jaar (2023 tot en met 2026) hebben de partijen de gemeentelijke visie, de daarbij behorende doelen voor de sociale woningvoorraad en de daaruit voortvloeiende individuele inspanningen en verplichtingen beschreven.

De meerjarige prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van de in januari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde 'Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026', het daarvoor door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek en de activiteiten overzichten van Actium, WoonFriesland, huurdersorganisatie De Bewonersraad en huurdersplatform MEVM. Omdat de woon(zorg)visie een doorkijk naar 2030 geeft, wordt dit waar relevant ook gedaan in deze meerjarige prestatieafspraken.

In deze meerjarige prestatieafspraken zijn de afspraken onderverdeeld in vijf thema's:

1. Beschikbaarheid;
2. Betaalbaarheid;
3. Wonen en zorg;
4. Duurzaamheid;
5. Leefbaarheid.

Actuele ontwikkelingen

De thema's die benoemd zijn in de Woon(zorg)visie staan onder invloed van verschillende externe factoren enorm in de belangstelling en kennen een forse dynamiek. Wat we vandaag vaststellen, is soms morgen door de werkelijkheid achterhaald. Ondanks dat bieden we een perspectief op de manier waarop we de komende periode invulling geven aan de brede en gezamenlijke volkshuisvestelijke taak.

Een van deze ontwikkelingen is de vaststelling van prestatieafspraken tussen rijk en provincie Fryslan (oktober 2022) voor de realisatie van landelijk 900.000 woningen tot en met 2030 (waarvan 17.500 in Friesland). Deze afspraken worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 vertaald in regionale woondeals.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 zijn de afspraken die betrekking hebben op de onderlinge samenwerking en besluitvorming beschreven. Daarna volgen per hoofdstuk de thema's. Deze hebben een gelijke opbouw: beschrijving van de gemeenschappelijke visie, de daaruit voortvloeiende doelstellingen voor de sociale huursector en vervolgens de afspraken. In de bijlage is een overzicht van de relevante (samenwerkings-) documenten toegevoegd.

De afspraken in dit raamwerk zijn als volgt tot stand gekomen: ieder thema is tijdens (soms meerdere) bijeenkomsten besproken, waaruit een aantal globale ambities en afspraken zijn voortgekomen. De opbrengst van deze bijeenkomsten is vervolgens uitgewerkt tot een concept-raamwerk. De partijen hebben dit concept besproken en waar nodig aangescherpt. Vervolgens zijn drie bijeenkomsten georganiseerd en hebben partijen ambtelijk intensief samengewerkt aan de totstandkoming van deze meerjarige prestatieafspraken.

2. Partijen en ondertekening

Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend, 14 december 2022

De gemeente Ooststellingwerf
namens het college van B&W
de heer J. Nijboer



(handtekening)

Actium
namens deze,
de heer R. Swart

Huurdersplatform MEVM
namens deze,
de heer H. Oostland

(handtekening)

actium

(handtekening)



Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland
namens deze,
mevrouw S.K. Hoekstra

Huurdersvereniging De Bewonersraad
namens deze,
de heer H.G.T. Brouwer

(handtekening)



(handtekening)



3. Samenwerking, procesafspraken en monitoring

In de woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 geeft de gemeente richting aan het wonen in Ooststellingwerf. De woon(zorg)visie is een uitwerking van de Omgevingsvisie. Voor gebieds- of thematische plannen of bij ontwikkeling van locaties geldt de woon(zorg)visie als leidraad. Ook vormt de woon(zorg)visie de onderlegger voor meerjarige prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties.

In deze afspraken geven we (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) onze verschillende bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgaven voor de periode 2023 tot en met 2026 aan.

Vanwege de impact op en samenhang tussen de fysieke leefomgeving (wonen en openbare ruimte) en sociaal/maatschappelijke leefomgeving wordt het sociaal domein nauw bij de samenwerking en de afspraken betrokken.

3.1 Cyclus prestatieafspraken

Partijen plannen voor 1 april van elk jaar een overleg over de cyclus om te komen tot prestatieafspraken, waarbij de gemeente de regie en het initiatief neemt.

Onderdeel van dit overleg is:

- Terugkijken op het voorgaande jaar (op basis van monitor/evaluatie);
- Samen besluiten of het noodzakelijk is de meerjarige prestatieafspraken voor het komende jaar aan te passen;
- Bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- Maken van procesmatige afspraken over het vervolg van de cyclus.

3.2 Uitbrengen activiteitenoverzicht

Uiterlijk op 1 juli (tenzij anders overeengekomen) sturen de corporaties het overzicht van voorgenomen werkzaamheden (de bieding) aan de gemeente en huurdersorganisaties. Ook de huurdersverenigingen maken op dat moment hun inzet voor het opvolgende jaar kenbaar.

3.3 Monitoring

De voortgang van de prestatieafspraken wordt jaarlijks tweemaal besproken in het ambtelijk overleg. Ieders voortgang wordt bijgehouden in een bondig monitoringsdocument. Dit document wordt tevens geagendeerd voor het bestuurlijke overleg. Onderwerpen die specifieke aandacht hebben worden voor dit overleg geagendeerd. Dit monitoringsdocument vormt tevens de basis voor de jaarlijkse evaluatie. Alle partijen hebben de monitor in ieder geval voor 1 mei ingevuld.

3.4 Bestuurlijke overleggen

- Jaarlijks vindt er drie keer een tripartiet bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouders wonen/volkshuisvesting en sociaal domein, Actium, WoonFriesland, MEVM en Bewonersraad. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging;
- Jaarlijks vindt er een keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder wonen/volkshuisvesting, Actium en MEVM. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. Actium verzorgt de agenda en de verslaglegging;

- Jaarlijks vindt er een keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder wonen/volkshuisvesting, WoonFriesland en De Bewonersraad. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. WoonFriesland verzorgt de agenda en de verslaglegging;
- Jaarlijks vindt er minimaal één keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting, MEVM en Bewonersraad. Op verzoek van één van de partijen kan extra bestuurlijk overleg worden geïnitieerd. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.

3.5 Ambtelijke overleggen

Jaarlijks vindt er regelmatig overleg op ambtelijk niveau plaats tussen de gemeente, Actium, WoonFriesland, MEVM en de Bewonersraad. Dit overleg is bedoeld om de prestatieafspraken en de woningmarkt te monitoren, nieuwe ontwikkelingen te delen, acties voortvloeiende uit de prestatieafspraken voor te bereiden en uit te voeren en het bestuurlijk overleg voor te bereiden. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging/actiepuntenlijst.

3.6 Betrokkenheid bij actualisatie visies en koers

Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke actualisatie van hun visie en strategische koers, bij het opstellen van nieuw beleid of wijzigingen in wet- en regelgeving. De gemeente actualiseert eens in de 4 à 5 jaar haar woonvisie. Ten behoeve van de actualisatie van de woonvisie wordt in opdracht van de gemeente een integraal woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij de andere partijen worden betrokken.

3.7 Wijk-, dorps- en gebiedsplannen.

We constateren dat er veel opgaven zijn die we de komende jaren samen kunnen oppakken. Onder meer is dat het geval bij de verschillende opgaven op het gebied van Duurzaamheid en Energietransitie voor de wijken en/of dorpen in samenhang met andere opgaven, zoals wonen en zorg (in de fysieke leefomgeving, maar ook vanuit het sociaal domein). Deze opgaven worden vaak thematisch opgepakt. Het is belangrijk om te komen tot goede, integrale afwegingen en het maken van logische koppelkansen. We verwachten synergie in die zin dat deze opgaven in een vroegtijdig stadium met elkaar worden gedeeld dan wel gezamenlijk worden opgepakt. Partijen maken een gezamenlijke en haalbare planning met inzet van middelen in de verschillende wijken/dorpen. Integrale wijk-, dorps- en gebiedsplannen zijn hiervoor een goede kapstok. Vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor deze plannen zal zij het programma voor op te stellen plannen in het ambtelijk overleg agenderen.

3.8 Committeren aan lopende afspraken

Op verschillende terreinen zijn er al afspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners. We committeren ons aan de lopende convenanten en werkafspraken. In de bijlage is een overzicht toegevoegd met de belangrijkste gezamenlijke documenten.

3.9 Communicatie

De partijen informeren gezamenlijk de inwoners van Ooststellingwerf over de gemaakte afspraken. Het is gebruikelijk dat de corporaties in het geval van nieuwe prestatieafspraken deze op de eigen websites publiceren.

4. Afspraken per thema

4.1 Beschikbaarheid

Ambitie uit de Woon(zorg)visie

Het aantal huishoudens in Ooststellingwerf zal de komende jaren blijven groeien. Daarom zetten we in op een groeiscenario van in ieder geval 520 woningen om de druk op de huidige markt te verlichten en kansen voor economische voorspoed te verzilveren. Planmatige nieuwbouw vindt vooral plaats in de drie kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk) en Donkerbroek en Oldeberkoop. Met de overige dorpen zoeken we kansen voor toevoegingen aansluitend bij de ruimtelijke mogelijkheden en aard en schaal van het dorp.

Wat betekent dit voor de sociale huursector?

1. We willen de sociale huurvoorraad in bezit van corporaties aansluiten bij de verwachte vraag. Op basis van het actuele woningmarktonderzoek en de woonvisie gaat het om het toevoegen van circa 130-145 sociale (flex)woningen tot 2030;
2. Woningzoekenden kunnen, binnen een acceptabele zoektijd, een bij hun passende woning vinden;
3. We willen een goede balans tussen het toewijzen van woningen aan regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen.

Wat spreken we af?

1. Programma huurwoningen

Het totaal aantal netto toe te voegen sociale huurwoningen in bezit van corporaties tot 2030 is 130-145. Ten opzichte van 1 januari 2022 zal eind 2029 het totale aantal zelfstandige sociale huurwoningen in bezit van corporaties met netto 130-145 woningen zijn toegenomen. Eind 2026 bedraagt de kernvoorraad zelfstandige sociale huurwoningen in bezit van corporaties tenminste 3025 woningen. Partijen streven in beginsel naar een gelijkblijvend marktaandeel in bezit van corporaties, namelijk 73% voor Actium en 27% voor WoonFriesland. De realisatie van deze aantallen is afhankelijk van diverse factoren, zoals de beschikbaarheid van geschikte locaties of het tempo van ontwikkelingstrajecten. Ook flexibele woonoplossingen rekenen we tot de kernvoorraad.

2. Woningbouwprogramma

De gemeente stelt in 2023 een woningbouwprogramma op voor de totale woningvoorraad en betreft hier corporaties en huurdersorganisaties bij. Dit programma wordt jaarlijks, idealiter op basis van wijkplannen, geactualiseerd en indien nodig, in overleg, aangepast. De gemeente streeft naar een aandeel van 25% sociale huur in het woningbouwprogramma nieuwbouw. De aangetoonde woningbehoefte uit het woningmarktonderzoek is hiervoor leidend.

3. Locaties

Partijen zetten zich gezamenlijk in voor voldoende locaties en het vlot tot ontwikkeling brengen van locaties.

4. Woonwagenstandplaatsen

Er zijn twee locaties met in totaal 11 woonwagenstandplaatsen in de gemeente Ooststellingwerf. Uit een inventarisatie van WoonFriesland blijkt dat de vraag naar nieuwe standplaatsen zeer beperkt is. WoonFriesland werkt toewijzingsbeleid uit. Bij toewijzing houdt zij rekening met de huidige woonsituatie (locatie, type woning etc.) van de ingeschrevene, evenals mogelijke familiebanden met bewoners op de huidige standplaatslocatie. Gemeente en WoonFriesland monitoren jaarlijks de vraag naar (nieuwe) standplaatsen/woonwagens.

5. Statushouders

Partijen spannen zich in om aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders te voldoen. Op basis van gemeentelijke voorrang/urgentie wijzen corporaties via directe bemiddeling woningen toe aan statushouders. Partijen monitoren de realisatie van de taakstelling en de gevolgen voor de vraagdruk (regulier en andere aandachtsgroepen met urgentie). Partijen informeren elkaar tenminste twee keer per jaar onder regie van de gemeente over de voortgang van huisvesting en inburgering en de eventuele aandachts- of knelpunten daarin.

6. Middenhuur

Partijen erkennen dat er een uitbreidingsbehoefte van circa 25 middenhuurwoningen tot en met 2029 bestaat. In eerste instantie gaat de gemeente hiervoor met marktpartijen in gesprek. De corporaties zijn er primair voor de huisvesting van de sociale doelgroep. Indien nodig, kunnen corporaties lokaal en in beperkte mate woningen in de middenhuur realiseren.

7. Flexwonen

Partijen oriënteren zich op mogelijke experimenten met vormen van flexibele woonoplossingen, bijvoorbeeld voor spoedzoekers.

8. Koop/verkoop van huurwoningen

Partijen stemmen het verkoopbeleid met elkaar af. Onttrekkingen door verkoop worden in beginsel volledig of naar behoefte gecompenseerd door nieuwbouw. Naar verwachting verkoopt Actium gemiddeld 9 woningen per jaar. WoonFriesland verkoopt in beginsel geen woningen.

Focuspunten thema Beschikbaarheid 2023

A. Projectplan huisvesting statushouders

De taakstelling is momenteel fors en blijft vooralsnog hoog. In de afgelopen periode is er ook versnelling en tussentijdse ophoging aan de orde geweest. De volledige taakstelling kan, onder andere rekening houdend met andere vraagdruk en urgenties, niet volledig door de corporaties worden behartigd. De gemeente onderzoekt daarom complementaire (aan die van de corporaties) huisvestingsmogelijkheden. Daarnaast stellen de partijen onder regie van de gemeente in het eerste halfjaar van 2023 een projectplan op met huisvestingsscenario's voor de middellange termijn. Hierbij is aandacht voor flexwonen. Partijen bepalen gezamenlijk wanneer deze scenario's in werking treden.

B. Uitbreiding voorraad per corporatie

In 2023 maken partijen het aandeel van de totaal benodigde netto-uitbreiding per corporatie concreet, als bijdrage aan de woningbouwprogrammering van de gemeente Ooststellingwerf en in de meerjarenbegroting van de corporaties.

C. Grondlocaties

In 2023 bespreken gemeente en corporaties grondlocaties met elkaar, als onderdeel van de gemeentelijke Taskforce woningbouw. Huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de ontwikkelingen.

4.2 Betaalbaarheid

Ambitie uit de Woon(zorg)visie

Ooststellingwerf wil een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. Dat is nu niet altijd mogelijk. De druk op de woningmarkt neemt ook in Ooststellingwerf toe. De sterk gestegen huizenprijzen maken het voor bepaalde groepen steeds lastiger om een betaalbare en passende woning te vinden. Bovendien verandert de woningvraag. De gemeente heeft te maken met nieuwe woningmarkt opgaven. Zo vinden jongeren met vaak een beperkt inkomen door de gestegen huizenprijzen steeds moeilijker een woning. De komende jaren stimuleren we een betere afstemming van het woningaanbod op de vraag; ook door realisatie van betaalbaar woningaanbod. Daarbij bieden we ruimte aan innovatieve woonvormen die deze afstemming dichterbij brengt.

Wat betekent dit voor de sociale huursector?

1. We willen dat de woonlasten voor huurders niet te hoog zijn in verhouding tot het besteedbaar inkomen van de doelgroep;
2. We willen voorkomen dat huurders te maken krijgen met (structurele) betalingsproblematiek en schuldenproblematiek.

Wat spreken we af?

1. Gemeentelijke lasten

De Gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor huurders zo laag mogelijk te houden. De gemeente onderzoekt in het kader van de samenwerkingsagenda 2022-2026 (raadsakkoord) wat de mogelijkheden zijn om per belasting/heffing het kwijtscheldingsbeleid te verruimen.

2. Grondbeleid

De gemeente hanteert bij de verkoop van gronden aan de woningcorporaties de uitgangspunten van de nota grondbeleid. De gemeente levert een blijvende financiële bijdrage aan de betaalbare sociale huren van nieuwbouwwoningen. Dit betreft in ieder geval de verkoop van gronden aan de woningcorporaties voor een sociale prijs, conform de uitgangspunten van de nota grondbeleid en de nota grondprijzen 2022-2026. De gemeente kijkt ook naar andere vormen voor het betaalbaar houden van woningbouwlocaties voor woningcorporaties door mogelijke subsidies of 'werk van werk maken' door goede afstemming.

3. Ketensamenwerking

Partijen zetten in op doorontwikkeling van ketensamenwerking om betaalrisico's te signaleren, te voorkomen en aan te pakken. Onderdeel hiervan is doorontwikkeling van de vroegsignalering, waarbij partijen beter en eerder signaleren en in contact treden met inwoners. Dit doen zij in samenwerking met andere partners binnen het sociaal domein en energieleveranciers. Partijen organiseren actief de voorlichting en informatie over bespaarmogelijkheden en budgettering en stemmen dat met elkaar af.

4. Huisuitzettingen

Er vinden geen huisuitzettingen plaats ten gevolge van huurachterstanden, mits (financiële) ondersteuning wordt geaccepteerd door betreffende huurder.

5. Huurprijzen

Actium borgt dat minimaal 85% van haar woningvoorraad in Ooststellingwerf betaalbaar en bereikbaar is met een huurprijs tot en met de tweede aftoppingsgrens.

WoonFriesland borgt dat haar woningvoorraad in Ooststellingwerf betaalbaar en bereikbaar is. Middels de jaarlijkse voortgangsrapportage wordt de huurprijsspiegel (ingedeeld in 7 huurprijsklassen) gevolgd en gedeeld.

6. Nieuwbouw primaire doelgroep

De woningcorporaties zorgen dat gemiddeld minimaal 80% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen bereikbaar blijft voor de primaire doelgroep. De aanvangshuren blijven onder de aftoppingsgrenzen.

7. Kwaliteitskortingsgrens

Woningcorporaties borgen dat er voldoende aanbod is van woningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (voor jongeren tot 23 jaar).

8. Inkomensafhankelijke huurverhoging

Corporaties kunnen gebruik maken van de ruimte die het Rijk biedt voor inkomensafhankelijke huurverhoging, bij huurders die, gezien hun inkomen, niet tot de corporatiedoelgroep behoren.

9. Vrije toewijzingsruimte

Huishoudens met een middeninkomen (1 persoonshuishouden > € 40.765,-, meerpersoonshuishoudens > € 45.014,-, beiden prijspeil 2022) kunnen in toenemende mate niet/niet eenvoudig toetreden of doorstromen in de

(koop en vrije huursector)woningmarkt. De gemeentelijke urgentieverordening die in 2023 in werking treedt kan resulteren in extra druk op de sociale woningvoorraad voor specifieke aandachtsgroepen/huishoudens (ook met een middeninkomen). Ook herstructurering leidt in een aantal gevallen tot woningtoewijzing aan huurders (vanuit een herstructureringsproject naar een nieuwe of bestaande huurwoning) met een midden- of hoger inkomen. Partijen achten het mede om deze redenen wenselijk en spreken af dat corporaties maximaal 15% van nieuwe verhuringen zogenoemd vrij toewijzen. Dit vormt geen doel. De primaire doelgroep is en blijft de belangrijkste. De verhoging van deze uitzondering (van 7,5% naar 15%) is een vangnet als de praktijk daar toe noopt. Partijen monitoren de mate en de huursegmenten waarin het zich voordoet en de effecten daarvan. Tenminste tweemaal per jaar wordt dit expliciet besproken en vóór 2024 geëvalueerd.

Focuspunten thema Betaalbaarheid 2023

A. Onderzoek woonlasten

Zowel De Bewonersraad als de samenwerkende corporaties en huurdersorganisaties binnen Thuis Kompas doen in 2023 onderzoek naar de woonlasten van huurders. De uitkomsten worden met partijen gedeeld.

B. Implementatie voorzieningenwijzer

De gemeente gaat in 2023 De Voorzieningenwijzer inzetten. Woningcorporaties nemen dit instrument op in hun processen (bij betalingsachterstanden, verhuizing, eerste woning etc.) en verwijzen actief door. Hierover maken de partijen in 2023 werkafspraken.

C. Energiearmoede

De stijgende prijzen van energie zullen naar verwachting een stevige impact hebben op de totale woonlasten van huurders. Partijen zetten daarom taken die voortkomen uit de energietransitie in als instrument voor aanvaardbare totale woonlasten. Dit vraagt om een integrale aanpak. Hierbij brengen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen initiatieven bij elkaar en kijken partijen hoe ze elkaar kunnen versterken. Naast de duurzaamheidscomponent wordt hierbij ook het sociale aspect betrokken.

4.3 Wonen en Zorg

Ambitie uit de Woon(zorg)visie

Alle inwoners, ook als ze afhankelijk zijn van zorg of ondersteuning, moeten in onze wijken en dorpen zo lang mogelijk dan wel weer zelfstandig thuis kunnen wonen. Om dit mogelijk te maken, stimuleren we de realisatie van voldoende geschikte woningen, geclusterde en gespikkelde woonvormen en 24-uurszorgplekken die geschikt zijn voor de verschillende (zorg)doelgroepen (jong en oud). We faciliteren de realisatie van deze woonvormen zoveel mogelijk nabij voorzieningen. Als mensen vanwege hun zorg of ondersteuningsbehoefte moeten verhuizen naar een woning elders, begeleiden we hen in dit traject als daar behoefte aan is.

Wat betekent dit voor de sociale huursector?

1. We willen voldoende passende woonvormen voor de verschillende doelgroepen realiseren door aanpassing van de bestaande voorraad en eventueel nieuwbouw;
2. We willen dat het in de wijken en dorpen goed gaat door balans in draagkracht en draaglast (door spreiden en 'zachte landing').
3. We pakken de opgaven gezamenlijk op met onze partners, binnen een goed functionerende woon- en zorgketen.

Wat spreken we met elkaar af?

1. Toegankelijkheid (levensloopgeschiktheid) nieuwbouwprogramma

Partijen stemmen, idealiter op basis van wijkplannen, de gewenste samenstelling van het nieuwbouwprogramma sociale huurwoningen af en specificeren het aandeel geschikte en geclusterde/gespikkelde woningen voor ouderen en andere doelgroepen.

2. Toegankelijkheid woningvoorraad

Woningcorporaties stellen voldoende passende woningen beschikbaar om ouderen en andere doelgroepen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen.

3. Begeleiding statushouders

Partijen zetten in op een goede begeleiding van statushouders. Bij de huisvesting van nieuwe huishoudens houden we rekening met de veerkracht van de wijk/het dorp middels spreiding. Hierin spelen Scala en de gebiedsteams een belangrijke rol.

4. Intramurale Woonvormen

De gemeente neemt de regie in het opstellen van een integraal en domeinoverschrijdend uitvoeringsprogramma wonen en zorg. Hierbij worden naast de woningcorporaties en huurdersorganisaties ook de voornaamste zorg- en welzijnspartijen betrokken. Zorgpartners, corporaties en gemeenten geven gezamenlijk invulling aan de aangetoonde uitbreidingsbehoefte van intramurale woonvormen (beschut, beschermd en intramuraal wonen) en Volledig pakket thuis; Hierbij is het verwachte tekort tot 2030 van 20 plekken voor somatische 24-uurszorg en 50 plekken psychogeriatrische zorg uitgangspunt.

5. Wmo-middelen

Gemeente en corporaties onderzoeken in het kader van domeinoverstijgende samenwerking of en in hoeverre de Wmo-middelen effectiever en in samenwerking met de Woningcorporaties ingezet kunnen worden. De gemeente is hierbij de trekker. Huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de voortgang.

6. Aanbesteding Wmo

De woningcorporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij het opstellen van het programma van eisen ten behoeve van aanbesteding bij zorgpartijen.

7. Aandachtsgroepen

Partijen onderkennen het belang van voldoende huisvesting en begeleiding van aandachtsgroepen. Flexibele woonvormen zijn hierin nadrukkelijk een optie. Er is aandacht voor de noodzakelijke begeleiding, sociaal beheer, mantelzorg, en spreiding in verband met draagkracht van wijken en dorpen. De gemeente zorgt voor de coördinatie tussen- en verbinding met zorgpartijen.

8. Uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang en medisch verblijf

Gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders werken samen op basis van het uitstroomconvenant 'Weer Thuis'. De uitstroom uit beschermd wonen, medisch verblijf en maatschappelijke opvang loopt via een coördinatiepunt voor alle gemeenten, corporaties en zorgaanbieders in de regio. De gemeente zorgt voor de regie op monitoring, tijdige probleemsignalering en coördinatie in de wijk, zodat escalatie kan worden voorkomen.

Focuspunten thema Wonen en zorg 2023

A. Geschikt/geclusterd wonen en tussenvormen

Partijen maken inzichtelijk wat wordt verstaan onder deze vormen van wonen en bepalen gezamenlijk de omvang van de opgave voor de sociale huursector in de gemeente. De woningcorporaties onderzoeken de wijze waarop ze zorgen voor voldoende aanbod in deze segmenten: welk aandeel door aanpassingen in de bestaande voorraad en welk aandeel in de nieuwbouw en sloop/nieuwbouw. De uitkomsten worden opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Woningcorporaties geven uitvoering aan dit deel van de voorraad.

B. Doorstroming

Partijen spreken af op welke wijze instrumenten worden ingezet om doorstroming naar een passende woning te bevorderen. Hierbij wordt aangesloten op de doorstrooinstrumenten geformuleerd in de Nationale Woon- en Bouwagenda. 1. Deze zijn ingedeeld in vijf interventie categorieën: 1. Passend aanbod, 2. Op weg helpen, 3. Ontzorgen, 4. Prijsprikkel, 5. Voorrang. In het 1^e kwartaal van 2023 wordt hier een gezamenlijke aanpak met doelstellingen geformuleerd. De gemeente heeft hierin de regie.

C. Aandachtsgroepen

De gemeente heeft de regie op de begeleiding, ondersteuning en spreiding van aandachtsgroepen en organiseert in het 1^e kwartaal van 2023 een overleg. Hierbij worden de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en de relevante zorgpartijen en waar nodig andere overheden betrokken.

D. Urgentieverordening

De gemeente stelt in 2023 een urgentieverordening op. Corporaties en huurdersorganisaties worden betrokken bij de totstandkoming. De gemeente streeft naar uniformering tussen gemeenten.

4.4 Duurzaamheid

Ambitie uit de Woon(zorg)visie

We zetten ons in om als gemeente in 2030 energieneutraal te zijn. We geven hierbij prioriteit aan verduurzaming van de bestaande voorraad, omdat daar de grootste slag te maken is.

Wat betekent dit voor de sociale huursector?

1. We willen voor 2030 zoveel mogelijk woningen in de bestaande voorraad verduurzamen;
2. We willen bij herstructurering van wijken zorgen voor een aantrekkelijke, klimaat adaptieve leefomgeving;
3. We willen duurzame en klimaatadaptieve nieuwbouw realiseren;
4. We werken aan de verduurzaming van de woningvoorraad aan de hand van de energiebespaarschijf;
5. We willen met elkaar aan een gebiedsgerichte aanpak voor aardgasloze alternatieve energievoorzieningen werken (wijkuitvoeringsplannen).

Wat spreken we met elkaar af?

1. Stimuleren energiebewust gedrag

Partijen zetten zich in om energiebewust gedrag te stimuleren, door onder meer het inzetten van energiecoaches en het energieloket.

2. Verduurzaming corporatievoorraad

Actium heeft de ambitie in haar hele werkgebied de CO₂-uitstoot als gevolg van gasverbruik uiterlijk voor 2030 met 25% hebben verlaagd ten opzichte van 2017. Dit gebeurt in de vorm van een stapsgewijze verduurzaming van de woningen en no-regret maatregelen. Onderdeel van het renovatieprogramma is het uitfaseren van de energielabels E, F en G.

Met duurzaamheidsmaatregelen wil WoonFriesland er de komende jaren voor zorgen dat alle woningen in 2030 label B hebben door op de korte termijn vol in te zetten op het isoleren van woningen met labels G, F, E en D. WoonFriesland gaat alle woningen met energielabels D, E, F en G verbeteren zodat de hele woningportefeuille in 2025 minimaal label C heeft.

3. Afstemmen kleine energiebesparende maatregelen

Partijen stemmen de inzet op het gebied van kleine energiebesparende maatregelen (waaronder tochtstrips en keteloptimalisatie) op elkaar af.

4. Klimaatadaptatie

Vanuit het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) werkt de gemeente aan regenwateroverlast door klimaatverandering. Er wordt hierbij onderzoek gedaan naar de bijdrage vanuit de gemeentelijke afvalwaterketen aan klimaatmitigatie.

Focuspunten thema Duurzaamheid 2023

A. Wijkuitvoeringsplannen

In 2024 is bekend welke wijken/kernen voor 2030 aardgasloos dienen te zijn. De gemeente maakt een plan van aanpak en betreft partijen in de totstandkoming hiervan. Daarbij streeft de gemeente naar een integrale aanpak door andere thema's in de wijkaanpak te betrekken. Partijen hebben in deze uitvoeringsplannen oog voor verschillende doelgroepen, waaronder huurders en woningeigenaren.

B. Netwerkgestie

Partijen trekken gezamenlijk op in het vraagstuk van de netwerkgestie. Partijen stellen een gezamenlijke probleemanalyse op, dragen alternatieven aan en trekken gezamenlijk op richting de netwerkbeheerder. Leveringszekerheid voor woningen heeft hierbij de hoogste prioriteit. In het 1^e kwartaal van 2023 wordt dit door de gemeente in het ambtelijk overleg geagendeerd.

C. Plan van aanpak energiebewust gedrag

Er zijn al veel activiteiten om huurders bewuster te maken van energietransitie/verduurzaming en te ontzorgen. Partijen bundelen deze activiteiten en schalen dit op naar een plan van aanpak 'energiebewust gedrag'. Dit plan van aanpak ligt er voor 1 juli 2023. De gemeente regisseert dit proces. Daarna geven partijen uitvoering aan dit plan van aanpak.

D. Plan van aanpak kleine energiebesparende maatregelen.

Partijen maken een plan van aanpak om de inzet van kleine energiebesparende maatregelen op elkaar af te stemmen. Dit plan ligt er voor 1 juli 2023. De gemeente regisseert dit proces.

E. Klimaatadaptatie

Partijen formuleren samen een plan van aanpak voor de verdere verbetering van klimaatadaptatie in de openbare ruimte en onderzoeken wie welke rol heeft en wie welke bijdrage levert. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad. Dit plan van aanpak wordt in eerste halfjaar van 2023 opgesteld. De gemeente regisseert dit proces.

4.5 Leefbaarheid

Ambitie uit de Woon(zorg)visie

Ooststellingwerf is een landelijke gemeente waar landschappelijke kwaliteiten en gemeenschap belangrijk zijn. We willen deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken. Zo behouden we activiteiten en ontmoetingsplekken voor jong en oud in alle dorpen.

Wat betekent dit voor de sociale huursector?

1. Een goed huis en een goede leefomgeving is een belangrijke randvoorwaarde voor de leefbaarheid, en daarmee dus een gezamenlijke verantwoordelijkheid. We willen voor de toekomst borgen dat onze inwoners goed kunnen wonen, in een prettige leefomgeving
2. Wij willen gezamenlijk scenario's verkennen om te komen tot een afgestemde en integrale strategie
3. We willen voldoende ontmoetingsplekken en activiteiten voor jong en oud realiseren en behouden.
4. We werken wijk- en dorpsgericht en kijken integraal naar de opgaven. We zetten in op veerkrachtige wijken en dorpen.
5. We sturen op gemengde wijken waar iedereen zijn of haar plek kan vinden. Met een goede mix aan koop- en huurwoningen in een wijk en evenwicht in 'vragers en dragers' binnen de sociale huurwoningvoorraad.

Wat spreken we af?

1. Structureel overleg dorpen en wijken

Partijen maken inzichtelijk hoe dorpen en wijken er fysiek en sociaal voor staan. Partijen geven hiervoor en structureel ambtelijk overleg vorm tussen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en organisaties uit het sociaal domein (o.a. Scala). Hierbij delen partijen beschikbare informatie/data en stemmen deze op elkaar af. Partijen stemmen ook thematische plannen (onderhouds- en herstructureringsplannen) op elkaar af en prioriteren gebieden. Daar waar mogelijk zetten partijen gecoördineerd de middelen in die aan de verschillende beleidsterreinen zijn gekoppeld. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande netwerken om vroegtijdig problemen te signaleren en proactief op te pakken.

2. Escalatieplatform

Gemeente en corporaties kennen een goede samenwerking bij zwaardere (zorg & veiligheid) casuïstiek. We werken hier vanuit onze eigen rol en verantwoordelijkheid samen. De corporaties hebben een (vroeg)signaleringsrol. De gemeente heeft de regierol in deze casuïstiek en draagt zorg voor opvolging. Deze werkwijze is gebiedsgericht en ingebed bij de gemeente en corporaties. Huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de voortgang.

Focuspunten thema Leefbaarheid 2023

A. Gebiedsvisies met uitvoeringsplannen

In 2023 worden op basis van het structureel overleg dorpen en wijken twee gebiedsvisies met uitvoeringsplannen opgesteld. De gemeente registreert dit proces.

B. Ontmoetingsplekken

Woningcorporaties en de gemeente inventariseren de beschikbare ontmoetingsplekken en activiteiten voor doelgroepen (jongeren en senioren). Partijen brengen in beeld of accommodaties geschikt zijn voor de activiteiten die daar plaats zouden moeten vinden en maken een plan van aanpak voor het upgraden/realiseren ervan (2e kwartaal 2023).

5. Bijlage

Overzicht met de belangrijkste gezamenlijke documenten waaraan we ons committeren of waaraan we gezamenlijke werken:

Landelijk

- Woningwet
- Wet schuldhulpverlening
- Bouwbesluit
- Nationale Bouw- en Woonagenda met bijbehorende programma's

Gemeente Ooststellingwerf

- Woon(zorg)visie gemeente Ooststellingwerf 2022-2026
- Transitievisie Warmte gemeente Ooststellingwerf
- Nota Grondbeleid en Grondprijzennota 2022-2026
- Visie op Samenleven Ooststellingwerf 2020-2024

Corporaties

- Strategische koers 2022+ Actium
- Toewijzingsbeleid Thuis Kompas
- Urgentiebeleid Thuis Kompas
- Nationale prestatieafspraken
- Jaarlijkse activiteitenoverzichten
- Portefeuillestrategie WoonFriesland
- Warmtetransitievisie WoonFriesland
- Bijdrage woonvisie gemeenten Ooststellingwerf 2023

Werkafspraken en convenanten

- Uitstroomconvenant Weer Thuis
- Landelijk Convenant Vroegsignalering schulden
- Wmo-werkafspraken
- Gezamenlijke uitgangspunten Uitvoering Wonen en Zorg Fryslân (Friese Taskforce wonen en zorg)
- Noordelijk Hennepconvenant