

Overeenkomst inzake Prestatieafspraken 2025

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Noardeast-Fryslân**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder de heer B. Koonstra gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **WoonFriesland**, het sociaal verhuurbedrijf, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw S.K. Hoekstra, hierna te noemen: '**WoonFriesland**'.
3. **Huurdersvereniging De Bewonersraad**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen-directeur de heer H.G.T. Brouwer hierna te noemen: '**De Bewonersraad**'.

De Woonvisie 2020-2025 vormt de basis voor bijdrage van WoonFriesland en het maken van de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersvereniging. De bijdrage van WoonFriesland is als bijlage bij deze afspraken gevoegd, evenals de inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2025 (zie bijlagen).

De samenwerkende gemeenten in de regio Noordoost hebben in 2023 ten behoeve van de regionale bouwopgave de 'Regionale woondeal 2022-2030, Noordoost Fryslân' gesloten. WoonFriesland en De Bewonersraad hebben hiervan kennisgenomen en zullen betrokken worden bij de gemeentelijk uitwerking en de op handen zijnde herijking.

Afspraken 2025

Woningwet en jaarcyclus

De gewijzigde Woningwet, voortkomend uit de wetsevaluatie, is van kracht geworden vanaf 1 januari 2022. Hierin is de jaarcyclus van biedingen en prestatieafspraken opgenomen. Op grond hiervan evalueren partijen rond 1 april 2025 de uitvoering van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar en bespreken het werkproces voor de prestatieafspraken voor het volgende jaar. Partijen optimaliseren zo mogelijk het werkproces en maken hierbij ook een afspraak over de planning van de prestatieafspraken voor 2026.

Bijdrage WoonFriesland 2025 en premisse

Onze bijdrage voor 2025 is hard, in die zin dat wij ons maximaal zullen inspannen om deze bijdrage te realiseren. Het vooruitzicht voor het jaar 2026 is een voorlopige indicatie van onze bestedingen.

Premisse

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente en de corporatie contractueel overeenkomen en waarbij de huurdersorganisatie op grond van de Woningwet volwaardig partner is bij de totstandkoming. De ondertekening door alle drie partijen van de onderhavige afspraken laat onverlet de contractuele verantwoordelijkheden en de rechten en verplichtingen van de gemeente en WoonFriesland betreffende de nakoming.

Het ambitieniveau van onze bijdrage aan de prestatieafspraken 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 WoonFriesland, in overleg over de gerezen situatie en spannen zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden.

In de '2025, Bijdrage woonvisie gemeente Noardeast-Fryslân' (toegevoegd als bijlage) is een disclaimer opgenomen met een aantal voorbehouden in het kader van de realiseerbaarheid van de bijdrage/prestatieafspraken. Voor deze voorbehouden wordt verwezen naar deze disclaimer.

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 en de bijdrage 2025 opgenomen disclaimer over en weer zullen respecteren en nakomen.

Algemeen:

- Partijen zijn, gelet op het geringe aantal woningen dat WoonFriesland in bezit heeft in de gemeente Noardeast-Fryslân overeengekomen dat de bijdrage van WoonFriesland in 2025 aan het gemeentelijk beleid conform bijgevoegde bieding wordt uitgevoerd.
- Partijen willen zich inzetten voor een goede samenwerking tussen de gemeente, De Bewonersraad en andere belanghebbenden ten behoeve van het realiseren van goed en betaalbaar wonen voor de huurders.
- Partijen informeren elkaar over relevante ontwikkelingen en betrekken elkaar in een vroeg stadium bij het opstellen van relevante beleidskaders en de uitvoering ervan. Bij onvoorziene omstandigheden treden partijen in overleg. In 2025 zal minimaal 2x overleg gevoerd worden met betrekking tot beleidsontwikkelingen zoals bijvoorbeeld actualisatie woonbeleid, uitwerking herijking regionale woondeal, lokale uitvoeringsagenda regionale visie Wonen met Welzijn & Zorg, energietransitie, urgentieverordening, en/of kennisdeling.
- WoonFriesland zal waar nodig medewerking verlenen aan uitwerking van relevante thema's en beleidskaders en hierbij desgewenst afstemmen met de gemeente Noardeast-Fryslân, De Bewonersraad, woningcorporaties Thús Wonen en Wonen Noordwest Friesland.
- Partijen hebben het voornemen om vanaf 2026 (na vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma) meerjarige afspraken te maken en hierbij aansluitend concrete op uitvoering gerichte afspraken op te nemen in de navolgende jaarschijven.

Thematische afspraken 2025:

Voor 2025 zijn de volgende afspraken per beleidsthema gemaakt.

1. Nieuwbouw

- WoonFriesland en de gemeente verkennen in 2025 of er mogelijkheden zijn voor Buurblok, een bijzonder duurzaam en energetisch vernieuwend woonconcept inclusief elektrisch vervoer voor de sociale doelgroep en/of lage middenhuur. Voor dit concept is een betaalbare sociale grondprijs noodzakelijk, vergelijkbaar met de sociale huur.

2. Ontwikkeling urgentie verordening

- Op provinciaal niveau wordt een urgentieverordening opgesteld die naar waarschijnlijkheid in 1-1-2026 in werking treedt en zal worden geïmplementeerd. Gemeente Noardeast-Fryslan sluit aan bij de Fryske urgentieverordening. Deze wordt gezamenlijk met alle 18 gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties ontwikkeld en door de gemeenteraden vastgesteld. Hierin wordt urgentie voor het huisvesten van aandachtsgroepen geregeld.
- Gemeente betreft WoonFriesland en De Bewonersraad bij het opstellen en uitvoeren van de gemeentelijke urgentieverordening en indien gemeente wil afwijken van de provinciaal opgestelde modelverordening, geeft zij dit tijdig aan en betreft partijen hierbij.
- WoonFriesland en De Bewonersraad hechten sterk aan goede begeleiding van de aandachtsgroepen, die vallen onder de urgentieverordening. De gemeente geeft helder aan hoe de integratie en begeleiding van deze groepen zal plaats vinden (werkwijze en aanbesteding ambulante zorg en welzijn) en hoe inrichting van de waakvlamfunctie vorm krijgt. Partijen maken hier ten behoeve van de invoering in 2025 afspraken over en leggen dit vast in de prestatieafspraken van 2026.

3. Betaalbaarheid

- Partijen zetten in op vroegsignalering bij betalingsachterstanden op basis van de wettelijke taken in het kader van de wet schuldhulpverlening die per 1 januari 2021 is ingevoerd.
- De gemeente draagt bij aan een adequate schuldhulpverlening. Huurders van WoonFriesland komen in aanmerking voor de nog op te zetten projecten zoals Geldloket en Preventieve Schuldhulpverlening. Het project Geldloket wordt in 2025 door de gemeente verder ontwikkeld en uitgerold; De Voorzieningen Wijzer wordt door de gemeente, waar mogelijk en naar behoefte, bijgestuurd, zodat de Voorzieningen Wijzer een effectief instrument blijft.
- Op basis van de overeenkomst vroegsignalering zijn werkafspraken gemaakt. Partijen zullen op basis van de in de werkafspraken vastgestelde indicatoren de uitvoering van het convenant per kwartaal monitoren.
- Partijen evalueren in 2025 de werkwijze van de vroegsignalering en optimaliseren op grond van de evaluatie het werkproces.
- WoonFriesland verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
 - Bij betalingsachterstanden en schuldenproblematiek;
 - Nazorg na schuldenproblematiek;
 - Bij het op orde brengen en houden van de thuisadministratie.Maar ook bij:
 - Bij het helpen organiseren (o.a. bij verzamelaars);
 - Ondersteuning bij online afhandeling van administratieve zaken
 - Bij eenzaamheid en weinig contacten;
 - Bij achter de voordeurproblematiek;
 - Ondersteuning bij laaggeletterdheid.

- WoonFriesland bewaakt en monitort een evenwichtige huurprijsopbouw conform de tussenklassen van De Bewonersraad. In de jaarlijkse voortgangsrapportages is de huurprijsopbouw opgenomen naast andere kerngegevens van de woningportefeuille van WoonFriesland.

Beschikbaarheid

- WoonFriesland wordt door de gemeente tijdig betrokken bij het vervolgproces rondom de herijking van de regionale woondeals en het volkshuisvestingsprogramma.
- WoonFriesland verkoopt in 2025 in principe geen woningen, tenzij deze deel uitmaken van een complex met gemengd eigendom waarin WoonFriesland haar aandeel wil afbouwen of als het een van de laatste woningen in zeer versnipperd complex betreft. In deze bijzondere gevallen zal WoonFriesland incidenteel overgaan tot verkoop.
- WoonFriesland koopt incidenteel woningen aan om versnippering van woningen te herstellen.
- Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor lage middeninkomens (net geen doelgroep van de woningcorporaties) komen partijen overeen dat de maximale wettelijke toewijzingsruimte van 15% kan worden benut. De verhoging van de toewijzingsruimte vormt geen doel op zich. De primaire doelgroep is en blijft prioriteit. De verhoging van 7,5% naar 15% is een vangnet als de praktijk daartoe noopt. Door het specifiek verhuren van woningen aan middeninkomensgroepen vergroten we de kansen voor deze groepen die veelal tussen wal en schip vallen en sturen we op gemengde buurten en kernen. WoonFriesland informeert de gemeente en De Bewonersraad 1x per jaar in het 4^e kwartaal over de verwachte realisatie van het percentage.
- De Bewonersraad brengt het onderwerp woningruil opnieuw onder de aandacht, met een focus op corporaties en gemeenten in Fryslân.

Kwaliteit en energietransitie

- In het kader van de energiearmoede en het beheersen van de woonlasten gaat WoonFriesland in 2025 alle woningen met energie labels D, E, F en G verbeteren, zodat de hele woningportefeuille eind 2025 label C of beter heeft.
- Partijen zien de energietransitie als belangrijke opgave voor de komende jaren. Partijen onderschrijven de noodzaak van betaalbare verduurzaming van de sociale huurvoorraad waarbij stapsgewijs wordt toegewerkt naar CO2-reductie.
- Voor de WoonFriesland en De Bewonersraad staan lage kosten voor de eindgebruiker/huurder centraal. Deze dienen bij voorkeur lager en maximaal gelijk te zijn dan bestaande/conventionele warmteoplossingen.
- Nadat het woningbezit op label C is gebracht, zal WoonFriesland de volgende slagen in de betaalbare verduurzaming maken. Wij willen de energieprestatie van onze woningen verbeteren zodat:
 - het totale woningbezit van WoonFriesland in 2030 energielabel B of beter heeft. Waar dat betaalbaar kan, al dan niet door subsidies, en de gemeente hiertoe initiatief neemt, is WoonFriesland bereid het gesprek aan te gaan om te onderzoeken of een beperkt deel van de voorraad ook al gasloos kan worden.
 - Na 2030 zetten we in op verdere CO2-reductie en toepassing van innovaties. Partijen respecteren deze strategie.
- Gemeente informeert WoonFriesland over de prioritering van de wijkuitvoeringsplannen en het nog op te stellen warmteprogramma.

Indien het bezit van WoonFriesland betrokken is bij de wijkuitvoeringsplannen, formuleren partijen vooraf gezamenlijk de uitgangspunten en condities voor de uitwerking van de (wijk)uitvoeringsplannen door de gemeente.

- Via het 'DreamHûs' project blijft WoonFriesland inzetten op opschaalbare en betaalbare innovaties die bijdragen aan energiezuinig wonen en het klimaat. Deze innovaties zal WoonFriesland, waar technisch mogelijk, toepassen in de gemeenten.
- WoonFriesland zet in op vergroening van haar bezit voor woning en directe woonomgeving. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op en maakt zo de omgeving koeler. Een afname van versterking draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit en klimaat. Indien de gemeente aan de slag gaat met klimaatadaptatie en het bevorderen van biodiversiteit door vergroening van de woonomgeving en er doen zich koppelkansen voor, treedt gemeente met partijen in overleg om na te gaan of er een gezamenlijke aanpak mogelijk is.
- Bij nieuwbouw wordt door WoonFriesland biobased bouwen en circulariteit nadrukkelijk meegewogen en indien dit betaalbaar kan, toegepast. Bij de kwaliteitsverbetering van het bestaand bezit wordt circulariteit eveneens meegewogen. Het automatisch vervangen de uitrusting van de woning, zoals veelal opgenomen in het MJOP, wordt tegen het circulariteitsbeginsel afgewogen.
- De gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Partijen treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren. Hierbij betrekken partijen de biodiversiteit en klimaatadaptatie van de woonomgeving.

Wonen, welzijn, zorg en leefbaarheid

- Gemeente betreft waar nodig WoonFriesland bij de gemeentelijke uitvoeringsagenda van de Regionale Visie Wonen met Welzijn & Zorg.
- Partijen werken samen met de gebiedsteams om van de gemeente en met andere maatschappelijke organisaties in de wijken en dorpen. WoonFriesland neemt waar nodig deel aan overleggen, verwijst door naar de Gebiedsteams en informeert/consulteert het de teams over gesignaleerde problemen en ontwikkelingen. Indien nodig wordt gezamenlijke actie ondernomen. Partijen willen in een soepel samenwerkingsproces domein overstijgende samenwerking stimuleren zodat de kwetsbare groepen efficiënt en zo goed mogelijk worden ondersteund.
- In 2022 is het convenant 'Weer Thuis' ondertekend. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Thema's als huisvesting, spreiding over de provincie, bieden van passende begeleiding, het creëren van een zachte landing en hoe te handelen bij zorgen/escalatie komen aan bod in het convenant. Belangrijke aandachtspunten zijn daarbij:
 - Randvoorwaarden om de plaatsing te laten slagen (toewijzing van woningen, adequate begeleiding, communicatie tussen zorgaanbieder en partijen);
 - Hoe gehandeld wordt bij zorgen, dreigende escalatie en overlast (inschakeling gebiedsteams);
 - Inrichting van de waakvlamfunctie;

- Monitoring en periodieke evaluaties.

Partijen spreken af dit convenant te zullen naleven tot dat de urgentieverordening in werking treedt.

- Doordat meer mensen langer zelfstandig blijven wonen, krijgen we te maken met meer kwetsbare bewoners. Deze groep vraagt continue aandacht van gemeente, woningcorporaties en welzijn- en zorginstellingen en een goede samenwerking. De gemeente neemt hierin de regie. Bij het (her)huisvesten van kwetsbare doelgroepen is ook het draagvlak, de draagkracht en de draaglast van buurten een belangrijk aandachtspunt.
- De gemeente ondersteunt samen met welzijns- en zorgorganisaties inwoners die dat nodig hebben met begeleiding en zorg op maat bij het zelfstandig wonen. Samenredzaamheid en integratie wordt gestimuleerd, zodat iedere inwoner de kans krijgt om goed te wonen en mee te doen in de eigen straat, dorp of wijk. WoonFriesland ondersteunt hierbij, daar waar het past bij haar rol en taakopvatting.
- Partijen werken samen aan sociale Inclusie waarbij de welzijnsvraag en sociale inclusie centraal staat. Hierbij bouwen zij samen aan samenleven en leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen. De aanpak sociale inclusie is erop gericht dat helder is wat er leeft en knelt in het kader van welzijn en leefbaarheid. Dat kunnen kleine en grote zaken zijn.

Deze prestatieafspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.

Deze overeenkomst is ondertekend op 6 december 2024.

Gemeente Noardeast-Fryslân: de heer B. Koonstra



Huurdersvereniging De Bewonersraad: de heer H.G.T. Brouwer



WoonFriesland: mevrouw S. K. Hoekstra

Bijlagen:

- 2025, Bijdrage WoonFriesland gemeente Noardeast-Fryslân
- Bijdrage en inzet van de Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2025