

Prestatieafspraken Leeuwarden



Jaarschijf 2025



Inleiding

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Leeuwarden werken samen aan een goed woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen van Leeuwarden. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent gelet op de grote volkshuisvestelijke opgave in de stad en de dorpen. Samen zetten de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties zich in voor voldoende, betaalbare en duurzame woningen met voldoende kwaliteit.

Om de samenwerking adequaat vorm te geven, hebben de partijen prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2026. Deze meerjarenafspraken vormen het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken die in jaarschijven wordt vastgelegd.

Van de periode die deze meerjarige afspraken beslaan is inmiddels al drie jaar verstreken. Partijen hebben daarom afgesproken dat ze voor de jaarschijf 2025 geen nieuwe initiatieven meer willen opnemen, maar dat ze zich focussen op het afronden van die afspraken die nog niet gereed zijn of waarvan de realisatie achterligt op schema. Partijen willen op deze punten doorpakken, versnellen en alsnog tot het gewenste resultaat komen.

Om een gezamenlijk beeld te krijgen over de stand van zaken rond de realisatie van de ambities, hebben partijen samen een tussenbalans opgesteld van de voortgang. Daaruit komt het beeld naar voren dat ongeveer twee derde van de afspraken is gerealiseerd of goed op schema ligt. In deze jaarschijf richten partijen zich daarom op het resterende derde deel.

Voor de financiële haalbaarheid van investeringen van de corporaties geldt de voorwaarde dat het WSW dit borgt en dat de corporatie binnen de financiële kaders van de AW blijft.

Thema 1: betaalbaar wonen

Gewaagd doel: Voor iedereen die in Leeuwarden een woning wil huren is er in de sociale of particuliere huur een naar huurprijs passende woning beschikbaar. Er zijn in 2026 geen huisuitzettingen op grond van huurachterstanden, mits de huurder beschikbare hulp benut (administratie, betalingsregeling, schuldsanering).

Samenvatting gezamenlijke ambities

- In alle keuzes die we maken, wegen we consequent het effect op de betaalbaarheid en woonlasten voor de huurder mee. Huur is hierbij één component.
- Er is een variatie aan huurprijzen tot de 2e aftoppingsgrens zodat mensen kunnen kiezen uit verschillende prijzen en kwaliteiten.
- Behoud van een voorraad sociale huurwoningen die naar huur en energielasten betaalbaar zijn vraagt variatie in aanbod voor verschillende inkomensgroepen.
- Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid voor lage middeninkomens (de secundaire doelgroep van de woningcorporaties) benutten we de maximale wettelijke bovengrens in de toewijzingsruimte van 15%.

Afspraken jaarschijf 2025

Partijen constateren met elkaar dat er rond de betaalbaarheid van het sociale segment stappen zijn gezet door de invoering van de Voorzieningenwijzer en door de eenmalige huurverlaging conform de Nationale Prestatieafspraken. Ook in het lagere middensegment zijn er stappen gezet door de invoering van wettelijke maatregelen die de betaalbaarheid in het lagere middensegment beter beschermen. Partijen constateren dat er in Leeuwarden voldoende aanbod is voor middeninkomens, en dat er ook nieuwe woonvormen zijn toegevoegd, bijvoorbeeld het Buurblok.

Om die reden wordt de afspraak over het benutten van de 15% toewijzingsnorm voor lage middeninkomens voorzichtig toegepast door de corporaties. Partijen zien de 15% ook niet als streefcijfer, het is een maximum. Vanuit het oogpunt van de ongedeelde stad vinden partijen het wel wenselijk voor de leefbaarheid van sommige buurten te sturen op het huisvesten van meer middengroepen.

Actie 1.1: Toewijzing sociale huurwoningen aan middeninkomens	Trekker	Wanneer
Partijen spreken af om in 2025 te onderzoeken of het toewijzen aan middeninkomens kan bijdragen aan de ongedeelde stad (zoals beschreven in de Volkshuisvestingsvisie). In welke wijken & dorpen en onder welke voorwaarden vinden we het wenselijk om meer sociale huurwoningen toe te wijzen vanuit het oogpunt van leefbaarheid, bijvoorbeeld door meer woningen toe te wijzen aan middeninkomens. Het onderzoek leidt tot een advies aan de stuurgroep.	WoonFriesland	Q2

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2025

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Betaalbaarheid. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2025.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	<p>Mede om de woonlasten beheersbaar te houden, brengen we alle huurwoningen in 2025 naar minimaal energielabel C, inclusief goedkope zonnestroom. En we zetten die verduurzamingsoperatie door; in 2030 ambiëren we alle woningen op minimaal energielabel B te hebben.</p> <p>We zoeken bewoners met betalingsproblemen actief op, bieden hulp en zo nodig maatwerk aan, we trekken daarbij ook op met anderen; gemeente (Vroegsignalering), Humanitas (o.a. administratie, toegang tot regelingen).</p> <p>We varen bedrijfsmatig scherp aan de wind om de bestaande woningvoorraad betaalbaar te houden voor de doelgroep. Met de gemeente werken we aan betaalbare nieuwbouw (o.a. door conceptueel bouwen, sociale kavelprijzen, gebruikmakend van subsidies waar mogelijk).</p>
Elkien	<p>Elkien wil dat maximaal 70% van de sociale huurwoningen een huur heeft tot de eerste aftoppingsgrens en maximaal 85% tot de tweede aftoppingsgrens.</p> <p>78% van de woningen heeft een energielabel C of beter. In 2025 verhoogt Elkien het aantal woningen met label C of beter en plaatst zonnepanelen om de betaalbaarheid van de energiekosten te verbeteren.</p> <p>Elkien onderzoekt zo mogelijk met de huurdersorganisaties, de mogelijkheden van een slim wonen app, waardoor huurders hun energieverbruik beter kunnen reguleren.</p> <p>Elkien overweegt voor hogere inkomens een huurverhoging conform het geldende overheidsbeleid te rekenen. Voor de hogere inkomens geldt dat de huur wordt afgetopt op de maximaal redelijke huur. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verbetering, waaronder verduurzaming.</p>
De Bewonersraad	<p>De Bewonersraad is een samenwerkingsverband aangegaan met De Duurzame Oplossing, een partij die de tool 'ik woon beter' ontwikkelt. Dit is een app waarin de besparing als gevolg van een duurzame gedragsverandering direct zichtbaar wordt, met heldere informatie over energiebesparing, kosten en milieu-impact. Maximaal 250 leden van De Bewonersraad gaan deze nieuwe app in 2024 vooraf testen. Stap voor stap worden diverse onderdelen geïntroduceerd. Het doel is dat de app in 2025 breed ingezet kan worden.</p>
Nieuw Elan	<p>Nieuw Elan organiseert in 2025 een werkconferentie over nieuwe woonvormen</p> <p>We zien dat servicekosten nog vaak vragen van huurders opleveren en soms onduidelijk zijn. We gaan inventariseren waar er meer duidelijkheid kan komen en proberen met de verhuurders hier afspraken over te maken. Ook houden we steekproeven of de verhuurders de servicekosten goed berekenen. Daarnaast ontwikkelen we een flyer over servicekosten voor de huurders.</p> <p>Wij maken ons zorgen over het afschaffen van de salderingsregeling en het steeds vaker rekenen van terugleverkosten door de energiemaatschappij. Wij gaan het gesprek aan met de verhuurders om afspraken te maken dat deze kosten niet bij de huurder komen te liggen.</p>

Organisatie	Afspraak
Gemeente	De gemeente zet zich in op acties rondom de Vroegsignalering, pilot voorkomen huisuitzettingen en de voorzieningenwijzer. De samenwerking rondom de Vroegsignalering wordt voortgezet.

Thema 2: kwaliteit van het wonen

Gewaagd doel: Mensen kunnen prettig leven op de plek waar zij wonen. In alle wijken en dorpen. Daarmee zijn alle wijken en dorpen in de gemeente Leeuwarden leefbaar en veerkrachtig, waarbij er geen buurten zijn die 'onvoldoende' scoren in monitors (te denken is aan wijkanalyses, leefbaarometer, veerkrachtkaarten Aedes). Er is geen clustering van (niet zelfredzame) kwetsbare groepen in die mate dat het de leefbaarheid in buurten onder druk zet.

Samenvatting gezamenlijke ambities

- We waarderen verschillen tussen wijken en dorpen en brengen verschillen in kaart, zodat het palet aan kwaliteit versterkt wordt.
- Wij zetten ons in voor leefbare wijken en dorpen. In leefbare wijken en dorpen wonen mensen vanuit een positieve keuze, voelen mensen zich thuis, zetten mensen zich in voor hun omgeving, hebben zij zorg en aandacht voor kwetsbare medebewoners, is de omgeving schoon-heel-veilig, nodigt uit tot ontmoeting, en biedt ruimte aan dragende en vragende groepen.
- We werken aan het Programma Leeuwarden Oost. Dit is een langjarig programma om de kloof tussen de kansrijke en kansarme wijken in de stad te verkleinen.
- In dorpen, buurten en wijken waar veel woningen kortdurend bewoond worden (hoge mutatiegraad) zetten we in op woonvormen met stabielere bewoning.

Jaarschijf 2025

Partijen vinden het concept van de 'ongedeelde stad' belangrijk. Daarom willen partijen nadrukkelijker met elkaar het gesprek voeren wat dit concreet betekent voor het te voeren beleid. De Bewonersraad laat momenteel een onderzoek uitvoeren door het Frysk Planbureau over draagkracht en draaglast in de wijk; dit kan het gewenste gesprek ondersteunen. De gemeente Leeuwarden participeert in dit onderzoek.

Er gebeurt heel veel waar het gaat om werken aan het 'thuis voelen' van de bewoners van wijken en dorpen. Dit vraagt ook een continue inzet. Toch constateren partijen dat de ongedeelde stad de afgelopen jaren niet dichterbij is gekomen. Een versterkte inzet is hier nodig. Lokaal willen partijen de samenwerkingsbereidheid versterken en de effectiviteit van hun gezamenlijke wijkaanpak vergroten. Partijen constateren dat de AVG het delen van noodzakelijke informatie daarbij vaak in de weg staat.

Actie 2.1: Ongedeelde stad	Trekker	Wanneer
Om het gesprek over de ongedeelde stad explicieter te kunnen voeren, sluiten we als tripartite partijen aan bij het gedachtegoed achter de sociale aspecten binnen het Ontwikkelkader Leeuwarden-Oost. We gaan met elkaar het gesprek aan om te bekijken hoe we dit gedachtegoed ook op de maatschappelijke opgaven in andere plekken in Leeuwarden kunnen toepassen.	Gemeente	Als ontwikkelkader Leeuwarden-Oost gereed is

Actie 2.2: Interventieteam	Trekker	Wanneer
Partijen verkennen of het mogelijk is om de werkwijze met een interventieteam uit gebied Het Vliet uit te breiden naar andere	Werkgroep leefbaarheid	Q3

wijken in Leeuwarden. Het interventieteam Het Vliet (met daarin onder andere gemeente, politie, huurteam en buurtregisseur) is gericht op de aanpak van sociale woonoverlast. Het team heeft korte lijnen met het wijkpanel, Vlietvaardig en ondernemersvereniging en kan snel inspringen op signalen.		
--	--	--

Actie 2.3: Gegevensdelen	Trekker	Wanneer
Partijen verkennen met elkaar of het mogelijk is om op basis van de Wet gegevensdeling door samenwerkingsverbanden (WGS) naast het bestaande hennepconvenant ook een aanvullende werkwijze rond overlast en onaangepast gedrag af te spreken, zodat de medewerkers op de werkvloer beter gegevens kunnen delen met elkaar en met relevante andere partijen als zorg, politie, etc.	Gemeente	Q1

Actie 2.4: Positief communiceren	Trekker	Wanneer
Partijen maken een communicatieplan om samen actiever en vaker te kunnen communiceren over de vele zaken die goed gaan in de leefbaarheid, om op die manier de beeldvorming van wijken en dorpen positief te beïnvloeden en mensen stimuleren om ook tot positieve acties in hun buurt te komen.	Werkgroep leefbaarheid	Doorlopend

Actie 2.5: Bewustwording ondermijning	Trekker	Wanneer
Ondermijnende criminaliteit vormt een groeiend probleem in de samenleving. Ook in huurwoningen komen misstanden voor, zoals dealen vanuit een woning, opslaan van 'stashes', hennepkwekerijen, wapenbezit en illegale prostitutie. Een wezenlijk onderdeel in de aanpak is bewustwording, het herkennen van signalen en weten waar je deze kan melden. De woningcorporaties en huurdersverenigingen dragen daarom door middel van activiteiten of projecten bij aan bewustwording op dit thema. Hierbij richten ze zich zowel op medewerkers als op bewoners.	Gemeente	Doorlopend

Actie 2.6: Drugsconvenant	Trekker	Wanneer
Door een brede samenwerking tussen verschillende partijen kan effectiever opgetreden worden tegen drugs. Inmiddels is het hennepconvenant toe een actualisatie. We gaan het convenant actualiseren en verbreden van hennep naar drugs in het algemeen om beter op te kunnen treden in de aanpak van ondermijning.	Gemeente	Q2

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2025

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Kwaliteit van wonen. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2025.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	<p>WoonFriesland werkt samen binnen het programma Leeuwarden-Oost. Dat doen we op alle niveaus; van het (lange termijn) ontwikkelkader tot een pragmatische aanpak voor bijv. bijzet en zwerfvuil of vereenzaming.</p> <p>Bewoners worden gezien en gekend. Onze consultants en buurtbeheerders dragen daar zorg voor en zijn de verbinders met de organisatie, signaleren (hulp en zorg), stimuleren bewonersinitiatief en organiseren ook verbindende activiteiten. WoonFriesland investeert in 2025 € 1.496.000, - in leefbaarheid, waaronder in groen en ontmoeting. We zoeken kwalitatieve afstemming en synergie voor de woonomgeving (eigen bezit en openbare ruimte).</p> <p>Kwetsbare bewoners en nieuwkomers krijgen extra aandacht. Dat is in hun belang en dat van de omgeving prettig samen wonen en samen leven wordt bevorderd door zorgvuldige plaatsing van aandachtsgroepen en het borgen van zelfraadzaamheid, ondersteuning en zorg waar nodig. Dat doen we samen met welzijns- en zorgorganisaties.</p>
Elkien	<p>Elkien neemt actief deel aan het nationaal programma leefbare wijken, Leeuwarden Oost. In 2025 wordt het project 'sociaal renoveren' met Amaryllis opgestart in Heechterp, waar Elkien in fase 3 en 4 in totaal 80 huisbezoeken af zal leggen, samen met Amaryllis in het kader van sociaal renoveren.</p> <p>Elkien stelt €420.000 aan directe gelden beschikbaar voor leefbaarheid en zet dit onder meer in voor opgeruimde wijken en buurten en vergroening en stemt dit af met de gemeente.</p>
De Bewonersraad	<p>Woningruil: het ontwikkelen van uniformiteit in de werkwijze van corporaties en voor heldere informatieverstrekking richting huurders. We werken in 2025 verder aan de realisatie.</p> <p>De projectmedewerker van De Bewonersraad zal ook in 2025 met veel enthousiasme bewoners ondersteunen bij het realiseren van mooie projecten. Deze ondersteuning kan bestaan uit het ter beschikking stellen van financiële middelen, maar ook uit personele inzet. Hierbij zoeken we nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen.</p> <p>De adviseur bewonerscommissies van De Bewonersraad is actief op zoek naar kansen om de bewonerscommissies in hun kracht te zetten en de relatie van de commissies met de verhuurder te optimaliseren, zodat de commissies daadwerkelijk impact hebben op een goede en leefbare woonomgeving.</p>
Nieuw Elan	<p>Wij zien dat er bij vocht en schimmelproblematiek vaak enkel wordt gestuurd op huurdersgedrag. Dit terwijl dit meestal een combinatie is tussen de bouwtechnische staat van een woning en huurdersgedrag. Dit probleem mag niet alleen bij de huurder neergelegd worden. De verhuurder is voor dit probleem net zo goed aan zet. We evalueren het protocol vocht en schimmel met Elkien en maken duidelijke afspraken.</p> <p>Wij vinden het belangrijk dat er rekening wordt gehouden met de klimaatverandering. We zien dat, nu veel woningen beter geïsoleerd zijn, hittestress steeds vaker voorkomt. Het is een veelgehoorde wens van huurders dat er standaard ook koelsystemen worden aangelegd, bv in de vloerverwarming of met zonneschermen. We gaan daarom met onze verhuurders het gesprek aan om hierover afspraken te maken.</p>
Gemeente	<p>Programma Leeuwarden Oost</p> <p>Vanuit het samenwerkingsverband binnen het programma richten we ons op:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbeteren van de leefomgeving (af van afval, het verbeteren van het onderhoudsniveau, een impuls voor spelen, bewegen en ontmoeten en het ontwikkelen van sociale voedseltuinen)

Organisatie	Afspraak
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="512 277 1078 304">• De aanpak van misstanden in de particuliere verhuur<li data-bbox="512 315 1362 383">• Ontwikkelprogramma Leeuwarden-Oost: Uitvoeren verdichtingsstudie in 8 zoekgebieden, ontwikkelstrategie opzetten.<li data-bbox="512 394 1206 421">• We benutten woningbouw voor verbetering van de leefomgeving.

Thema 3: volhoudbaar wonen

Gewaagd doel: Leeuwarden is in 2050 CO₂-neutraal. Doel is in 2030 49% reductie in de CO₂-uitstoot ten opzichte van het (rekenkundige) niveau in 1990, met voor de woningbouw een stap voor stap aanpak naar aardgasvrij. De gebouwde omgeving in wijken en dorpen is klimaatbestendig en water-robust als bijdrage aan een klimaatadaptieve gemeente in 2035. We hebben grote stappen gezet in circulair materiaalgebruik.

Samenvatting gezamenlijke ambitie

- De inzet in deze meerjarenafspraken is primair gericht op CO₂-besparing. Dit vraagt een set aan ambitieuze maatregelen. De gemeentelijke Transitievisie Warmte biedt een strategie om wijken/dorpen te ontkoppelen van het aardgasnet, met inzet van alternatieve warmtebronnen.
- In de Leeuwarder Energie Agenda staat de ambitie om voor 10.000 woningen en 5.000 overige gebouwen uitvoeringsplannen te maken.
- Bij uitvoering van energiebesparende maatregelen staan de kosten voor de eindgebruiker (huurder) in die aanpak steeds centraal. Voor de energielasten betreft dit het beïnvloedbare deel daarvan.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat verbeteringen zichtbaar, begrijpbaar, juist en makkelijk bruikbaar, en betaalbaar zijn voor huurders.
- We werken aan circulariteit en een klimaatbestendige woonomgeving. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties verkennen de invulling van een gezamenlijke uitvoeringsagenda.

Jaarschijf 2025

Op het gebied van duurzaamheid er is veel te doen. Daarom vinden partijen het heel belangrijk dat er meer tempo komt in het opstellen van wijkactieplannen en in het uitvoeren van diverse haalbaarheidsonderzoeken.

Actie 3.1: Wijkuitvoeringsplannen	Trekker	Wanneer
De warmtetransitievisie wordt in overleg vertaald in wijkuitvoeringsplannen. Inzage in elkaars plannen is belangrijk om synergie in de plannen te kunnen bereiken en te voorkomen dat we schaalvoordelen of koppelkansen missen. We verkennen of we het aansluiten van corporatievastgoed vast kunnen leggen, bijvoorbeeld in een intentieovereenkomst.	Werkgroep duurzaamheid	Start in Q1

Actie 3.2: Circulair en Biobased	Trekker	Wanneer
Partijen gaan hun initiatieven op het gebied van circulair en biobased bouwen/ verduurzamen/ beheren meer op elkaar afstemmen, zodat er meer synergie en meer kennisoverdracht ontstaat in een gezamenlijke uitvoeringsagenda. Het gaat in die agenda niet alleen over materiaal(her)gebruik, maar ook over thema's als het tegengaan van hittestress en het vergroenen van tuinen.	Werkgroep Duurzaamheid	Q2

Actie 3.3: Soortenmanagementplan	Trekker	Wanneer
In 2025 stelt de gemeente een soortenmanagementplan op, waarin ze samen met de corporaties optrekken.	Gemeente	Q4

Actie 3.4: Klimaatadaptatie	Trekker	Wanneer
We verkennen wat we samen kunnen doen aan het thema klimaatadaptatie, zoals het tegengaan van hittestress, informeren van huurders over het belang van het vergroenen van tuinen en de voordelen van regentonnen.	Werkgroep Duurzaamheid	Q3

Actie 3.5: Funderingen	Trekker	Wanneer
Er wordt een gemeenschappelijke en gedeelde visie en aanpak voor de funderingsproblematiek ontwikkelt met alle betrokken partijen.	Elkien	Q2

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2025

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Volhoudbaar wonen. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2025.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	Nieuwbouw, ook sloop, doen we circulair en biobased, mits dat passend is. Wij blijven daarmee ook experimenteren. We denken graag mee in de energietransitie. Via afstemming zoeken we naar koppelkansen en synergie met maatschappelijk initiatief (publiek en privaat). Betaalbaarheid voor bewoners staat daarbij centraal. Waar dat kan of moet, verduurzamen we versneld en volgen we een autonome warmtestrategie. Een mijlpaal is 2025 waarin de woningvoorraad op minimaal energielabel C is gebracht. In combinatie met onderhoud investeren we hier in 2025 € 28.147.000, - in. We helpen bewoners met energiebesparend gedrag en kleine maatregelen. Dat doen we zoveel mogelijk samen met gemeente en de Hbo's.
Elkien	Elkien formuleert haar visie op duurzaamheid en volhoudbaar 2.0. en zoekt bij partijen koppelkansen en samenwerkingen. Elkien onderzoekt betaalbare, praktische manieren van klimaatadaptief bouwen en ondersteunt biodiversiteit in onze wijken. Elkien werkt van 2025 tot 2029 mee aan onderzoek maar de toepassing van warmtenetten in Leeuwarden (Heechterp).
De Bewonersraad	De Bewonersraad gaat in 2025 onder leden een onderzoek uitvoeren naar de duurzaamheidsbeleving van huurders waarvan de woning is verbeterd. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de verduurzaming al dan niet beantwoordt aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners. De uitkomsten worden in het 4e kwartaal van 2025 aan partijen aangeboden.
Nieuw Elan	Bij wijkontwikkelingsprojecten blijven we het gesprek erover aangaan dat: a. de prijzen die de huurder betaalt voor de energiekosten bij nieuwe technologie niet hoger mogen zijn dan energiekosten bij bestaande technologie; b. projecten waarin nieuwe technologieën worden ingezet niet als eerste worden ingezet in de sociale huursector.

Organisatie	Afspraak
Gemeente	Voor het warmtenet wordt per corporatie/huurdersorganisatie in overleg gegaan over het programma van eisen voor het aansluiten op het warmtenet.

Thema 4: voldoende aanbod

Gewaagd doel: Woningzoekers voor sociale huurwoningen in de stad of dorpen van Leeuwarden kunnen binnen een actieve zoekduur van gemiddeld 6 tot 12 maanden een woning vinden, die in grote mate aansluit bij de gewenste plek, type en prijsklasse.

Er is altijd woningaanbod beschikbaar voor woningzoekers die met spoed een woning nodig hebben (binnen de gestelde 6 maanden, voor statushouders binnen 13 weken), maar niet voor urgentie in aanmerking komen.

Samenvatting gezamenlijke ambities

- Partijen zijn het eens dat een minimale bruto productie van 200 sociale huurwoningen per jaar wenselijk is en zetten zich in om dit aantal ook daadwerkelijk te realiseren.
De grote en complexe opgaven liggen in de stad. Daar ligt in aantallen het zwaartepunt en de focus. Door de kleine schaal van de dorpen past hier maatwerk.
- We werken toe naar zo veel mogelijk één systeem van woningtoewijzing.
- Door de huidige schaarste komen woningzoekers die met urgentie een woning nodig hebben mogelijk in de knel. Een selectieve groep geven we voorrang vanwege de noodzaak van een 'snel dak' boven het hoofd in combinatie met hun persoonlijke situatie.
- We willen voorkomen dat huurders door spoed gedwongen zijn om woningen te huren (van particuliere verhuurders) met een slechte kwaliteit en een in relatie tot die kwaliteit (te) hoge prijs.

Jaarschijf 2025

Het toevoegen van nieuwe woningen is een belangrijke kurk in het gezamenlijke woonbeleid, omdat dit naast een grotere beschikbaarheid ook zorgt voor ontlasting van de bestaande wijken. Partijen constateren dat het tempo van de realisatie van nieuwbouw omhoog moet, deels door het versnellen en verkorten van procedures, deels door het zoeken naar alternatieve methoden, zoals optoppen.

Het beleidskader 'Wonen in de stad' laat zien dat er in de toekomst nog meer woningen toegevoegd moeten worden dan nu al in de bestaande afspraken is vastgelegd. Dit valt buiten de tijdhorizon van deze meerjarige prestatieafsprakenperiode. Partijen voeren als opmaat naar de nieuwe meerjarige prestatieafspraken daar alvast gesprekken over, bespreken financiële mogelijkheden en belemmeringen en kijken of er individuele afspraken te maken zijn om de productie horizon te verhogen.

Rond de gezamenlijke opgave om te voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders hebben partijen vorig jaar goede afspraken gemaakt. Deze afspraken zetten ze in 2025 voort. Elkien is onder de afgesproken grens van het aantal mutaties gezakt, en mag daardoor tijdelijk wat minder statushouders huisvesten. Met de invoering per 1 januari 2026 van de provinciale urgentieverordening wordt het toewijzen van statushouders strakker geregeld en hoeven er in het kader van de meerjarige prestatieafspraken geen nadere afspraken over te worden gemaakt. Wel volgen partijen de plannen van het nieuwe kabinet op de voet: wat gaat het nieuwe kabinetsbeleid veranderen op dit punt?

Partijen constateren dat het aantal meldingen van schrijnende situaties in de particuliere huursector toeneemt. Wel zijn recent de Opkoopbescherming, de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur ingevoerd. De gemeente overweegt bovendien om een verhuurdervergunning in te voeren. Partijen

spreken op dit punt daarom geen acties af maar kijken even een jaar aan wat het effect van de nieuwe instrumenten gaat zijn.

Actie 4.1: Versnelling van de nieuwbouw	Trekker	Wanneer
We gaan meer programmatisch werken door te sturen op het geheel van de nieuwbouwproductie in plaats van dat we ieder project afzonderlijk bekijken. We doen dit in een programmateam sociale woningbouw, met een groter mandaat en een groter verantwoordelijkheidsgevoel.	Gemeente	Q1

Actie 4.2: Toekomstige programmering	Trekker	Wanneer
Partijen voeren het gesprek over de woningbehoefte in de verdere toekomst (2030-2040) in het segment betaalbaar (met accent op sociale huur). Partijen vertalen dit zo concreet als mogelijk naar het aandeel sociale huur in een woningbouwprogramma.	Gemeente	Q2

Actie 4.3: Beter benutten bestaande voorraad:	Trekker	Wanneer
We zetten in op het beter benutten van de bestaande voorraad door het bevorderen van de doorstroming en woningruil, en door te verkennen waar we in kunnen zetten op meer gedeelde woonvormen zoals woningsplitsing, kamerverhuur, hospitaalbewoning en friendscontracten. Hierbij kijken we naar financiële belemmeringen die voortvloeien uit de kostendelersnorm.	Nieuw op te richten werkgroep beschikbaarheid, gemeente trekt dit	Q1

Actie 4.4: Optoppen	Trekker	Wanneer
Partijen brengen de mogelijkheden voor optoppen scherper in beeld: waar kan het, waar moeten we rekening mee houden, wat is er nodig?	Corporaties	Q1

Actie 4.5: Statushouders	Trekker	Wanneer
Gemeente en corporaties spannen zich maximaal in om in de taakstelling voor huisvesting te voorzien. Zij handelen daarbij al naar de inhoud- en in de geest van de werkwijze die voor de urgentieverordening is voorzien in de uitgangspuntennotitie en concept-verordening.	Corporaties	Q1

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2025

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Voldoende aanbod. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2025.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	Om op tijd te komen tot de afgesproken aantallen extra woningen houden we het tempo van nieuwbouw zo hoog mogelijk. Dat vraagt van alle bij de bouw betrokken partijen maximale aandacht en intensieve samenwerking. Waar nodig proberen we onorthodoxe maatregelen uit.

Organisatie	Afspraak
	<p>WoonFriesland verwacht in 2025 91 woningen (investering € 24.252.000) op te leveren. Op basis van het huidige bouwprogramma van WoonFriesland worden in Leeuwarden tot en met 2030 nog 779 woningen opgeleverd, waarvan de netto toevoeging 603 bedraagt.</p> <p>WoonFriesland en de gemeente handelen op grond van de in 2022 gemaakte bilaterale bouwafspraken voor een periode van 10 jaar. Voor '25 is al een deel van het programma gerealiseerd, niettemin voorziet de programmering ook in 2031/2032 in de bouw van tenminste 200 woningen. Gemeente en WoonFriesland hebben periodiek overleg over dat programma en versnellen waar mogelijk.</p> <p>Het intensiever benutten van de woningvoorraad is een mogelijkheid om de vraagdruk te verlichten. Woningdelen kan daar een antwoord op zijn. We onderzoeken die mogelijkheid en delen onze ervaringen.</p>
Elkien	<p>Elkien investeert in 2025 in 389 woningverbeteringen voor een totaalbedrag van € 31.416.000. Daarnaast vindt er aanvullend voor een bedrag van € 13.755.000 aan onderhoud plaats. Tot slot worden er 46 nieuwbouwwoningen opgeleverd voor een investeringsbedrag van € 9.274.000. Elkien en de gemeente gaan een convenant over onder andere kavelprijzen bij sociale huur met elkaar afsluiten. Elkien verkoopt woningen op basis van de mutatiegraad en zet deze middelen in voor de vernieuwing van de portefeuille.</p> <p>Evaluatie van het project 'Gericht toewijzen in de dorpen'.</p>
De Bewonersraad	<p>De Bewonersraad organiseert een Woonbelevingsonderzoek, om extra kleur te geven aan de feitelijke cijfers uit het vraagdrukrapport.</p>
Nieuw Elan	<p>Al jaren is er een tekort aan woningen. Tegelijkertijd nemen de kosten voor grond en bouwen toe. Dat werpt de vraag op hoe we er desondanks voor kunnen zorgen dat er de komende jaren voldoende woningen beschikbaar zullen zijn. In 2025 organiseren wij daarom een symposium voor beleidsmakers en beslissers in de volkshuisvesting om nieuwe denkrichtingen en oplossingen te verkennen die de doorstroming binnen de huidige woningmarkt kunnen stimuleren en het wonen betaalbaar kunnen houden.</p>
Gemeente	<p>De gemeente zorgt dat er op gemeentelijke bouwgronden voldoende locaties beschikbaar zijn voor sociale huur. En bij grootschalige ontwikkelingen in handen bij ontwikkelaars stelt de gemeente als voorwaarde dat 30% van de ontwikkeling uit sociale huur moet bestaan. We leggen daar graag de contacten voor tussen ontwikkelaar en corporaties.</p>

Thema 5: oud worden in de eigen woning

Gewaagd doel: Mensen kunnen prettig oud worden in een zelfstandige thuishouding door een omgeving gericht op ontmoeting en aanpassing van de eigen woning of verhuizing naar een meer passende woning. Niemand blijft noodgedwongen wonen in een voor hem slecht passende woning of omgeving.

Samenvatting gezamenlijke ambitie

- Er zijn in beginsel voldoende sociale huurwoningen die toegankelijk of makkelijk toegankelijk te maken zijn.
- Voor ouderen die een zekere mate van zorg of beschutting zoeken, is aanbod van tussenvoorzieningen gewenst: geclusterde woonvorm met andere woningen.
- We stimuleren doorstroming van (kwetsbare) ouderen naar een bij de (toekomstige) levensfase passende woning en (sociale) omgeving. Dit vraagt maatwerk bij woningtoewijzing.
- Naast de woning is ook een toegankelijke en geschikte woonomgeving belangrijk. Toegankelijke routes en bereikbare voorzieningen nabij de woning zijn hierbij belangrijk.

Jaarschijf 2025

Momenteel wordt er in Leeuwarden gezamenlijk gewerkt aan een Beleidskader Wonen & Zorg inclusief een uitvoeringsagenda. Daarbij wordt in samenwerking met zorgorganisaties verkend hoe in de toekomst de zorg betaalbaar en beschikbaar kan blijven en op welke wijze de tripartiete partijen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties ondersteuning kunnen bieden in het bereiken van dit doel. Partijen wachten de resultaten van het Beleidskader af. De zaken uit de uitvoeringsagenda die de tripartiete samenwerking raken leggen partijen vast in de jaarschijven van de prestatieafspraken.

Actie 5.1: Woonzorgvisie verankeren in de jaarschijf	Trekker	Wanneer
Partijen verankeren na afronding van het Beleidskader Wonen & Zorg met elkaar het volkshuisvestelijke deel van het uitvoeringsprogramma in de afspraken in de jaarschijf 2026.	Gemeente	Q3

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2025

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Oud worden in de eigen woning. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2025.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	We pakken onze rol in het uitvoeringsprogramma voor de Visie wonen met zorg. De ontwikkeling Swettehiem grijpen we aan om daar fysiek vorm aan te geven door een 'complete hub' te realiseren in samenwerking met zorgpartijen en gemeente.

	<p>Circa 30% van onze woningen is geschikt voor senioren. Langer zelfstandig wonen, vraagt ook verhuizen. We stimuleren bewoners om daar tijdig over na te denken en helpen hen de weg te vinden naar een geschikte woning.</p> <p>Welzijn kan zorg voorkomen of vertragen. Daarom worden actief blijven en ontmoeten door ons gefaciliteerd en de samenwerking met welzijnspartijen verder uitgebouwd.</p>
Elkien	<p>Elkien faciliteert ontmoeten, door bijvoorbeeld te zorgen voor een geschikte plek. Dit vraagt ook om inzet van de gemeente om invulling te geven aan ontmoeten.</p> <p>Elkien zet de seniorenconsulent in om doorstroming te bevorderen.</p>
Nieuw Elan	<p>We blijven ons zorgen maken om de vergrijzing en welk effect dit voor het wonen gaat hebben.</p> <p>a. In 2024 hebben wij veel ingezet op de bewustwording bij huurders en verhuurders. Dit zetten wij voort in 2025.</p> <p>b. Om in de nabije toekomst te beschikken over een passend woonaanbod voor ouderen moeten we nu in actie komen. Wij onderzoeken wat huurders ervan weerhoudt om de stap naar een passende woning te zetten.</p>
Bewonersraad	<p>We blijven betrokken en pakken daar waar het kan onze rol op het vlak van een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg. We bieden ondersteuning aan bewonerscommissies in ouderenhuisvesting op het vlak van elkaar ontmoeten, mobiliteit en veiligheid.</p>
Gemeente	<p>Vanuit de gemeente dragen we bij doordat we onze oudere inwoners ondersteunen met hulp bij het huishouden, hulpmiddelen, Wmo taxivervoer, dagactiviteiten en begeleiden van inwoners om zelfstandig te kunnen wonen.</p> <p>Het is van belang dat we nauw samenwerken met de seniorenconsulent als verhuizen naar een passende woning (vanwege een medische urgentie) noodzakelijk is. Dit geldt niet alleen voor senioren, ook andere bewoners kunnen een gelijkvloerse woning nodig hebben.</p>

Thema 6: als wonen niet vanzelfsprekend is

Gewaagd doel: Zelfstandig wonen is voor iedereen het uitgangspunt. Alle inwoners van de gemeente Leeuwarden kunnen zelfstandig wonen waar zij willen wonen". Waar dat niet vanzelfsprekend is, is gespreid over de gemeente betrouwbare huisvesting, ontmoeting en zo nodig adequate hulp of zorg aanwezig. Dit alles met oog voor voldoende draagkracht van wijken en dorpen.

Samenvatting gezamenlijke ambitie

- Gewoon wonen is voor iedereen het uitgangspunt. Afhankelijk van de persoonlijke situatie is een bijzondere woonvorm of zorg aan huis nodig; de huurder als 'mens' en niet als 'zorgvrager'.
- Om gewoon wonen mogelijk te maken willen we intermediaire verhuur van corporaties aan zorginstellingen beperken. De huurder huurt in beginsel zelf.
- We maken bij wonen met zorg onderscheid tussen de tendens van *langer thuis*, die vooral geldt voor ouderen die in het verleden naar een zorginstelling verhuisden, en *weer thuis*.
- Voor langer en weer thuis zijn deels passende woonvormen nodig. In de woonzorgvisie werkt de gemeente een analyse uit van de behoefte aan deze woonvormen.
- Vanuit het programma 'Weer Thuis' wordt op provinciaal niveau invulling gegeven aan de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.
- Door open en eerlijke communicatie tussen de partijen over de achtergronden van huurders moet beter gereageerd kunnen worden op onaangepast huurdersgedrag.

Jaarschijf 2025

Momenteel wordt er in Friesland gewerkt aan een provinciale urgentieverordening. Partijen nemen deel aan dit project. Na vaststelling moet dit lokaal verder wordt verfijnd en uitgewerkt, met name waar het gaat over de invulling die partijen geven aan het thema 'zachte landing in de wijk'.

Actie 6.1: Urgentieverordening	Trekker	Wanneer
Partijen werken vooruitlopend op de vaststelling van de urgentieverordening de lokale verfijning verder uit.	Gemeente	Start Q1, afronding Q3

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2025

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Als wonen niet vanzelfsprekend is. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2025.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	In het belang van de aandachtsgroepen en het maatschappelijk draagvlak trekken wij samen op tijdens het besluitvormingsproces (2025) voor de urgentieverordening We werken samen in de voorbereiding op de implementatie (per 2026) van de urgentieverordening. Een heldere werkwijze en korte lijnen met de uitvoeringsorganisatie, lokale afspraken met zorg en hulpverleners, een goede voorbereiding op huisvesten en borging van hulp en ondersteuning zijn daar sleutels in.

Organisatie	Afspraak
	De vraagdruk in de sociale huurmarkt is hoog. Het aantal geschikte woningen voor kwetsbaren is beperkt. Met de gemeente werken we in 2025 al aan een goede forecast om knelpunten en uitdagingen vroeg in beeld te krijgen.
Elkien	Elkien wil bewoners faciliteren om elkaar te ontmoeten. We sluiten aan bij de behoefte van bewoners en maken zoveel mogelijk gebruik van de energie en bestaande sociale structuren en netwerken die in buurten en wijken aanwezig zijn.
De Bewonersraad	Draagkracht en draaglast van wijken, buurten en dorpen, in 2025 zal de ontwikkelde onderzoeksmethodiek en het datamodel worden uitgeprobeerd in een drietal lokale pilots. In de gemeente Leeuwarden wordt onderzocht of de mogelijkheid geboden kan worden tot het uitvoeren van een pilot in Leeuwarden Oost.
Nieuw Elan	
Gemeente	In 2025 zijn wij volop bezig met het implementeren van de urgentieverordening. Deze treedt naar verwachting per 1 januari 2026 in werking. Er is dan 1 urgentieregeling in heel Fryslân.

Hoe werken we samen?

Partijen werken gedurende het hele jaar nauw samen om deze afspraken ook daadwerkelijk te realiseren. De coördinatie ligt in handen van de projectgroep, waarin elke partij vertegenwoordigd is. Deze komt om de zes weken bij elkaar. De projectgroep monitort de voortgang van de afspraken.

Daarnaast zijn er thematische werkgroepen, waarin specialisten elkaar treffen rond specifieke thema's als duurzaamheid, opvang statushouders en betaalbaarheid. De werkgroepen krijgen aan het begin van het jaar een schriftelijke opdracht van de projectgroep en rapporteren per kwartaal terug over de voortgang. Tweemaal per jaar is er een bestuurlijk overleg (stuurgroep), waar als dat gewenst is besluitvorming kan plaatsvinden over bijsturing van de aanpak.

Naast deze overlegstructuur hebben partijen veel individuele contacten over afspraken die één partij aangaan. We werken samen in de geest van de afspraken, hebben korte lijnen en aarzelen niet om elkaar te contacteren, aan te spreken of om hulp te vragen.