

Prestatieafspraken Leeuwarden

Jaarschijf 2024



Gemeente Leeuwarden

1 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. Dit is de derde jaarschijf van deze samenwerkingsperiode en betreft het kalenderjaar 2024.

Sinds de ondertekening van de meerjarenafspraken, eind 2021, heeft de wereld om ons heen niet stil gestaan. Zo heeft de oorlog in de Oekraïne geleid tot stijgende energieprijzen en een verhoogd gevoel van urgentie voor het tempo van de energietransitie. De rente is aan het stijgen en ook de bouwkosten stegen hard door, terwijl de woningprijzen een grillig patroon laten zien in de tijd.

De vraag naar woonruimte blijft harder stijgen dan het aantal nieuw gebouwde woningen. Om die reden heeft het kabinet vorig jaar een Nationale Woon- en Bouw Agenda gelanceerd, bestaande uit zes programma's. Over nieuwbouw zijn afspraken gemaakt in Regionale Woondeals. De Regionale Woondeal gaat uit van 30% sociale huur, terwijl de meerjarige prestatieafspraken nog spreken (afpraak 14) van een bandbreedte van 15% - 30%. Vanaf heden gaan partijen uit van 30%.

Ook zijn er op landelijk niveau tussen BZK, Aedes en de Woonbond Nationale Prestatieafspraken gemaakt over tal van thema's, variërend van het uitfaseren van E-, F- en G-labels tot een eenmalige huurverlaging voor minima met een te hoge huur. Partijen bespreken deze ontwikkelingen jaarlijks en geven ze een plek in de nieuwe jaarschijf.

Ook de komende tijd is onzeker. Eind november hebben de verkiezingen plaatsgevonden, waarna een nieuw kabinet geformeerd wordt en er een nieuwe minister zal komen. Mogelijk gaat dat opnieuw leiden tot nieuwe eisen aan de lokale partijen.

Ongedeelde stad en vitale dorpen: een gezamenlijk kader met zes thema's

De meerjarenafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vijf jaar concrete uitwerking vragen. We werken daarbij vanuit een gezamenlijke doelstelling, ambities en strategieën. Het motto "de ongedeelde stad en vitale dorpen", zoals opgenomen in de vastgestelde volkshuisvestingsvisie, is ons ontwikkelkader. Dit motto geven we handen en voeten via een aantal thema's; ook afgeleid van de gemeentelijke volkshuisvestingsvisie.



Ongedeeld is de inclusieve stad, gericht op gemeenschapszin, ontmoeten, keuze in woonplek voor kansrijk én kansarm om eenzijdige buurten te voorkomen en met extra aandacht voor kwetsbare personen en huishoudens. Daarmee is een ongedeelde stad veel breder dan enkel het 'wonen'. Een woning is daarbij wel een basisbehoefte, maar het gaat uiteindelijk over mensen.

Vitale dorpen kennen een samenleving waarin iedereen erbij hoort en waar iedereen daadwerkelijk deel van uit kan maken. Dit vraagt dat de dorpen toegankelijk zijn voor alle mensen, en dat het woningaanbod hierop is afgestemd.

Leeswijzer

De jaarschijf begint met afspraken over de samenwerking tussen de vijf betrokken partijen. Voor wat betreft de samenwerking gaan we volgend jaar ook alvast gesprekken voeren met partijen die betrokken zijn bij wonen en zorg.

De jaarschijf behandelt daarna de bovengenoemde 6 thema's, elk thema heeft een eigen hoofdstuk. Elk hoofdstuk begint met het gewaagde doel en een samenvatting van de gezamenlijke ambities en afspraken uit de meerjarige afspraken 2022-2026, deze zijn reeds door de vijf partijen ondertekend. Vervolgens zijn de gezamenlijke afspraken voor 2024 in tabelvorm opgenomen. Tenslotte worden de individuele prestatieafspraken van de partijen voor 2024 opgesomd.

2 Samenwerking

De projectgroep prestatieafspraken heeft deze jaarschijf voorbereid en ter vaststelling voorgelegd aan de stuurgroep. Gedurende 2024 bewaakt en evalueert de projectgroep de voortgang van de jaarschijf.

Naast de projectgroep zijn er thematische werkgroepen die de uitvoering van onderdelen van de jaarschijf op zich nemen. Zij ontvangen projectopdrachten en werken deze uit in een projectplan. De voorzitters van de werkgroepen brengen vier maal per jaar voortgangsverslag uit aan de projectgroep. Jaarlijks is er een strategisch bestuurlijk overleg.

Partijen gaan in 2024 de werkwijze van de werkgroepen professionaliseren door middel van een strakkere en tijdigere opdrachtverstrekking, projectplannen en agendavoering.

Ook gaan partijen in 2024, als ook de woonzorgvisie gereed is, met elkaar het gesprek aan over de positie van zorginstellingen bij de prestatieafspraken. Vraagstukken daarbij zijn: op welke manier schuiven we de afspraken vanuit de woonzorgagenda en de prestatieafspraken in elkaar, hoe betrekken we zorginstellingen bij de projectgroep, en wat spreken we af over de positie van de in seniorenhuisvesting gespecialiseerde corporaties Woonzorg Nederland en Habion?

De projectgroep legt in de eerste helft van 2024 een bestuurlijk voorstel neer in het bestuurlijk overleg over de integratie van het woonzorgthema in de prestatieafspraken vanaf 2025.

3 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 toewijzingsruimte van 15%.

Samenvatting strategische afspraken

- **Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties** komen samen tot een brede gedeelde woonlastenaanpak.
- De **gemeente** neemt betaalrisico vanuit de huurder en betaalbaarheid van woonlasten als uitgangspunt in het vormgeven van haar armoede- en schuldhulpbeleid. Zij betreft hierbij nadrukkelijk de **corporaties** die hieraan vanuit signalering en incassobeleid de gemeentelijke schuldhulpverlening ondersteunt.
- **Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties** zetten zich samen in voor voorlichting aan bewoners door de inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, budgetprogramma's, etc.
- Bij toewijzing van sociale huurwoningen bieden de **corporaties** ook ruimte aan lage middeninkomens, mits de slaagkansen voor de doelgroep voldoende is.

Afspraken jaarschijf 2024

Partijen vinden betaalbaarheid een zeer belangrijk thema. De stijgende energieprijzen en de gestegen inflatie geven dit thema hernieuwde prioriteit. Vorig jaar zijn er belangrijke stappen gezet in de vorm van het van start gaan van de Voorzieningenwijzer en hebben partijen goede afspraken gemaakt rond vroegsignalering. Momenteel loopt er een woonlastenonderzoek, dat ook nadere informatie gaat opleveren over de betaalbaarheidssituatie van huurders.

Actie 1.1: Woonlastenonderzoek	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Partijen zetten in Q1 de belangrijkste conclusies van het woonlastenonderzoek om in voorstellen voor een aanscherping van het bestaand beleid of nieuwe afspraken. Ze kijken daarbij naar raakvlakken met de voorzieningenwijzer. Deze voorstellen worden nog voor de zomer bestuurlijk geagendeerd.	Werkgroep Betaalbaarheid	Q1	Kan in reguliere uren	Tijdig opleveren woonlastenonderzoek

Actie 1.2: Vroegsignalering	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Ter versterking van het bestaande systeem van vroegsignalering starten de woningcorporaties, Amaryllis en de gemeente per 1 november 2023 met de pilot Voorkomen dreigende huisuitzettingen. Deze aanpak wordt aanvullend op de vroegsignalering ingezet. In eerste instantie gaat het om een pilot van een jaar. Daarna wordt gezamenlijk het vervolg bepaald.	Gemeente	Tot november 2024	Laag, kan uit reguliere uren	Inzet van alle partijen conform het bijhorende overeengekomen plan.

Actie 1.3: VoorzieningenWijzer	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Partijen evalueren de Voorzieningenwijzer nadat deze een half jaar heeft gedraaid (begin maart) en voeren naar aanleiding daarvan verbeteringen door. De evaluatie wordt in combinatie met de conclusies van het woonlastenonderzoek bestuurlijk geagendeerd.	Werkgroep Betaalbaarheid	Q2	Ketenpartners doen dit zelf (gemeente, corporaties, huurdersbelangenverenigingen, vrijwilligersorganisaties en Zorgweb)	Inzet van alle partijen

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2024

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Betaalbaarheid. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2024.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	<p>Door te sturen op zo laag mogelijke woonlasten (huur én energielasten) blijft huren bij WoonFriesland betaalbaar. 95% van de woningvoorraad van WoonFriesland heeft een actuele huur onder de huurtoeslaggrenzen, ruim 85% zelfs een huur onder de 1^e toeslaggrens. Door alle woningen ultimo op minimaal energielabel C (en beter) te brengen en in te zetten op goedkope zonnestroom blijven ook de energielasten beheersbaar.</p> <p>WoonFriesland zet met vroegsignalering, individuele ondersteuning (bijvoorbeeld door Humanitas) en actieve verwijzing naar professionele hulp en regelingen in op het voorkomen en reduceren van betalingsproblemen. De versterkte formatie en netwerkpunten in de wijken zorgen voor korte lijnen met bewoners en andere professionals zorgen voor een goede steunstructuur.</p>

Organisatie	Afspraak
Elkien	<p>Door 36 nieuwe woningen te bouwen en 269 bestaande woningen te verbeteren, verlaagt Elkien de warmtevraag en daarmee de energielasten voor onze huurders.</p> <p>Elkien werkt aan betaalbare huren. Elkien zorgt er voor dat 70% van de sociale huurwoningen betaalbaar is voor huurders met de kleinste portemonnee. De afgelopen jaren zijn de huren van haar woningen nauwelijks gestegen. In 2024 stijgen de huren minder dan de gemiddelde loonsom stijgt.</p> <p>Elkien hanteert voor hogere inkomens een inkomensafhankelijke huurverhoging. De opbrengst wordt gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verbetering, waaronder verduurzaming.</p>
De Bewonersraad	<p>Voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende huurklassen blijft het uitgangspunt voor De Bewonersraad. Hierbij gaan wij uit van een woonlastenbenadering en zetten wij daarvoor actief ons ledenvoordeelprogramma voor in. Ook in 2024 blijft de digitale module van De Voorzieningswijzer bereikbaar via onze website.</p>
Nieuw Elan	<p>In 2024 gaat Nieuw Elan het eerlijke gesprek aan over de samenhang tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Deze mogen in gezamenlijkheid een basiskwaliteit van wonen genoemd worden. Nieuw Elan voert de dialoog over wat onder die basiskwaliteit wonen mag worden verstaan.</p> <p>In het najaar van 2024 herhaalt Nieuw Elan haar huurderspanel Betaalbaarheid van het leven. De resultaten hiervan deelt ze met de betrokken partners.</p>
Gemeente	<p>De gemeente werkt aan de armoedeaanpak door in te zetten op de actielijnen zoals deze zijn verwoord in de in 2022 door de raad vastgestelde Visie armoede en schuldhulp "Samen werken aan een armoedevrij Leeuwarden".</p> <p>De gemeente werkt continu aan verbetering van de schuldpreventie; er wordt gewerkt aan een nieuw schuldpreventieplan dat in 2024 aan het college wordt voorgelegd.</p>

4. 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.

Samenvatting strategische afspraken

- De **woningcorporaties (Elkien en WoonFriesland)** begeleiden woningzoekenden in hun keuze voor een wijk of dorp door bijvoorbeeld het voeren van intakegesprekken, het werken met leefstijlprofielen of stimuleren van woningruil. **De gemeente** draagt in die gevallen vanuit haar Sociaal Beleid bij aan begeleiding en kennismaking van nieuwkomers. Dit organiseert zij samen met de woningcorporaties en **huurdersorganisaties**.
- In wijken waar keuzemogelijkheden te eenzijdig zijn, benutten partijen mogelijkheden om meer variatie aan te brengen in het woningaanbod.
- **De gemeente** is primair verantwoordelijk voor de kwaliteit en inrichting van de publieke woonomgeving. Vanuit beheer van de openbare ruimte zet zij zich in voor schoon-heel-veilig in de woonomgeving. De **woningcorporaties** hebben extra aandacht voor goed bewonersgedrag.
- Voor wijken en delen van dorpen waar de leefbaarheid extra onder druk staat neemt **de gemeente** gebiedsregie, en zoekt zij samen met de **corporaties en huurdersorganisaties** naar aanpakken om deze gebieden te verbeteren. Prioriteit ligt bij het programma Leeuwarden-Oost.
- In wijken met een extreem hoge mutatiegraad zoekt **de gemeente** naar mogelijkheden om woonvormen toe te voegen waar mensen meer settelen. De **corporaties** gaan binnen hun voorraadstrategie na op welke wijze zij huurders kunnen binden aan de wijken en complexen.

Jaarschijf 2024

Partijen maken zich zorgen over de ongedeelde stad en willen meer grip krijgen op de ontwikkelingen. We streven naar een meer evenwichtig opgebouwde stad, maar in de praktijk zien we dat ontwikkelingen juist de andere kant op gaan waardoor de ongedeelde stad verder uit zicht raakt. Er komen door de vele toewijzing van woningen aan kwetsbare huishoudens steeds hogere concentraties in een aantal kwetsbare wijken die al een lagere veerkracht hebben. In Leeuwarden-Oost is er een

integrale aanpak afgesproken, maar er zijn ook een aantal andere wijken waar de situatie zo nijpend wordt dat er iets moet gebeuren.

Partijen maken in 2024 nadere afspraken over indicatoren die aangeven in welke richting de ongedeelde stad zich ontwikkelt en wanneer strategische afspraak 8 (gebiedsregie) wordt ingezet.

Actie 2.1: Monitoren ongedeelde stad	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Een goede leefbaarheidsaanpak vraagt om heldere en eenduidige cijfers. Partijen verzamelen cijfers en delen gegevens met elkaar in een monitorsysteem, op buurtniveau, om een gedeeld inzicht op te bouwen. Daarbij maken we gebruik van de ervaring met het "wijkpaspoort" dat in Leeuwarden-Oost wordt gebruikt.	Projectteam	Q1/Q2	Uit reguliere uren	Openheid, bereidheid gegevens te delen

Actie 2.2: Jaar van de burens	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Om preventief te werken aan een betere leefbaarheid zetten partijen in op het stimuleren van ontmoeting. Om die reden benoemen partijen 2024 tot het "Jaar van de Buren". In tal van projecten zal de ontmoeting tussen burens worden bevorderd, zoals tuinprojecten. Ook stimuleren partijen in 2024 een grootschalige deelname van Leeuwarder wijken en dorpen aan de Nationale Burendag.	Bewoners-organisaties	Q3	Uit reguliere uren	Communicatie-ondersteuning, aanspreekpunt in de wijken, budget via het wijkgericht werken

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2024

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Kwaliteit van wonen. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2024.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland, Elkien en gemeente	WoonFriesland, Elkien en gemeente dragen samen met zorg- en welzijnspartijen bij aan een zachte landing voor nieuwe kwetsbare bewoners via het programma Weer Thuis. De begeleiding en noodzakelijke zorg voor bewoners vanuit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang maken een nieuwe start in een eigen woning mogelijk.
WoonFriesland en Elkien	Binnen het onderwerp gebiedsgericht werken zijn Elkien en WoonFriesland meer in de wijk aanwezig. Doel is om meer contact met de huurder te hebben, meer zicht op de leefomgeving. We werken samen met de gemeente en andere partners aan een thuis voor iedereen in leefbare wijken.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	<p>Kennen en gekend worden van bewoners vormen de sleutel voor een leefbare buurt. Met buurtactiviteiten en een sterke formatie consultants en beheerders draagt WoonFriesland bij aan de veerkracht van bewoners en buurten.</p>
Elkien	<p>In Leeuwarden Oost is Elkien gestart met de herstructurering van meer dan 550 woningen in Heechterp. In het Programma Leeuwarden Oost is Elkien trekker van de pijler “wonen waar je wilt”. Met toekomstige bewoners van de Wilgenflat kijkt Elkien in 2024 niet alleen naar hoe hun verhuizing naar hun nieuwe woning zo goed mogelijk verloopt, maar ook naar wat ze nodig hebben om van hun huis een thuis te maken.</p> <p>Met de proef gericht toewijzen krijgen huurders met een kernbinding voorrang bij toewijzing van de helft van de woningen van Elkien in middelgrote dorpen.</p>
De Bewonersraad	<p>De Bewonersraad staat 'dichtbij huurders', dit doet ze door zoveel mogelijk ruimte te geven aan de inbreng en inzet van bewoners bij het vormgeven van hun eigen leefomgeving. Onder andere door ondersteuning te bieden aan bewonerscommissies en het ondersteunen van huurdersinitiatieven op het vlak van leefbaarheid en betaalbaarheid.</p> <p>In 2024 bouwt De Bewonersraad verder aan het vraagstuk rondom draagkracht en draaglast van buurten en wijken. Wij initiëren een breed gedragen onderzoek in samenwerking met het Fries Planbureau en Data Fryslân.</p>
Nieuw Elan	<p>Steeds meer huurders laten zich horen en komen in actie om hun recht op een betaalbare, comfortabele en duurzame woning te claimen. Nieuw Elan zal dit blijven faciliteren en ondersteunen zodat het gesprek met de verhuurder tot stand komt. Het uitgangspunt van Nieuw Elan voor 2024 is om de intensiteit en diversiteit van het programma "stem van de huurder" toe te laten nemen en tijdens tussentijdse overleggen hierover vaker en directer terug te koppelen en de aanspreekbaarheid te vergroten.</p> <p>Nieuw Elan blijft inzetten op zichtbaarheid en aanwezigheid in wijken. Dit door een toenemend aantal activiteiten die ze ondernemen in de wijken en in de grootschalige ontwikkelingsgebieden. Op deze toenemende intensiteit zetten zij extra capaciteit in.</p>

5. 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 tot 2024 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.

Samenvatting strategische afspraken

- De **gemeente** en de **corporaties** vertalen de Transitievisie Warmte samen naar buurt-uitvoeringsplannen, waarbij ze zoeken naar synergiekansen aan beide kanten. De **huurdersorganisaties** brengen in beeld wat verduurzamingsmaatregelen betekenen voor de huurders in woonlasten en wooncomfort.
- **Partijen** verkennen samenwerking en gezamenlijke uitvoeringsmaatregelen rond thema circulariteit.
- De **gemeente** heeft een uitvoeringsagenda klimaataanpassing en beoordeelt samen met de **corporaties en huurdersorganisaties** waar gezamenlijk kan worden opgetrokken.

Jaarschijf 2024

Op het gebied van duurzaamheid willen partijen meer voortgang boeken dan in 2023 gerealiseerd is. Warmtenetten hebben een grote potentie voor de energietransitie, maar de corporaties hebben duidelijkheid nodig over de keuze en fasering per wijk om hun renovatieplannen in de tijd te kunnen koppelen aan de plannen op het gebied van de warmtetransitie. Bij de prioritering van wijken kijken we niet alleen naar waar de corporaties plannen voor renovaties hebben, maar ook naar die gebieden waar de energiearmoede het grootst is.

Partijen hebben zorgen over toenemende netcongestie, omdat het stroomnetwerk cruciaal is als drager voor de verduurzamingsopgave. Dit dwingt partijen om hun plannen slim op elkaar af te stemmen.

In de werkgroep duurzaamheid wordt tot nu toe voornamelijk aandacht besteed aan thema's rond energie en isolatie, maar volhoudbaar bouwen gaat breder dan dat. In 2024 gaan partijen daarom de

samenstelling van de werkgroep verbreden naar thema's als biodiversiteit, natuurinclusief en circulair bouwen.

Actie 3.1: Wijkuitvoeringsplannen	Trekker	Wanneer	Intern/extern	Benodigd
De warmtetransitievisie wordt in overleg met de corporaties vertaald in wijkuitvoeringsplannen. Inzage in elkaars plannen is belangrijk om synergie in de plannen te kunnen bereiken en te voorkomen dat we schaalvoordelen missen.	Werkgroep duurzaamheid, daarnaast bilateraal projectoverleg per corporatie (met terugkoppeling in de werkgroep)	Q1	Waar nodig extra capaciteit inhuren	Samen optrekken

Actie 3.2: Biobased en circulair bouwen	Trekker	Wanneer	Intern/extern	Benodigd
Partijen zetten ieder al stappen op deze terreinen, maar veelal nog los van elkaar / in losse projecten. In 2024 richten partijen zich op het bereiken van een nadere samenwerking (project overstijgend) en commitment op de thema's biobased & circulair bouwen en op onderlinge kennisdeling. Onderdeel daarvan is een werkconferentie en het opstellen van een 'kansenkaart' voor deze thema's.	Werkgroep duurzaamheid	Q2	Deels uitbesteden	Samen optrekken

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2024

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Volhoudbaar wonen. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2024.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland, Elkien en gemeente	Partijen kijken waar het mogelijk is de energiereductie te versnellen, onder andere mogelijkheden waterzijdig inregelen, compartimentering, inzet energiecoaches. We intensiveren de samenwerking zowel op inhoud als op proces, gezien de acute noodzaak. Daarbij is extra aandacht voor huishoudens met een te hoge energierekening (gebaseerd op factoren inkomen, energielabel, energieverbruik).
WoonFriesland, Elkien en gemeente	We trekken samen op in het op tijd laten verzwaren van de energie-infrastructuur door de netbeheerders.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	<p>Met het oog op klimaat en CO2-reductie versnelt WoonFriesland de energietransitie. Ultimo 2025 hebben alle woningen in de gemeente Leeuwarden minimaal energielabel C, en de meeste woningen een nog beter label. Het volgende doel is minimaal label B in 2030. Geschikte daken krijgen zo snel mogelijk zonnepanelen.</p> <p>Biodiversiteit, klimaatadaptatie/hittestress en een gezonde omgeving zijn gebaat bij vergroening. Bij nieuwbouw, in pilots en bijvoorbeeld met tuinprojecten met bewoners vergroent WoonFriesland woning en woonomgeving.</p>
Elkien	<p>Elkien zorgt ervoor dat haar woningen steeds minder CO2 uitstoten door alle woningen met een E, F, en G-label te verbeteren naar minimaal een B-label. In 2024 verbetert Elkien 269 woningen naar label B. Tot 2029 nog eens 1402 woningen. Ook plaatst Elkien zonnepanelen.</p>
De Bewonersraad	<p>Jaarlijks onderzoek onder de leden van De Bewonersraad naar de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Doel is inzicht te verkrijgen in hoeverre de verduurzaming beantwoordt aan de verwachtingen bij bewoners in termen van comfortverhoging, gebruiksgemak en invloed op de woninglasten.</p>
Nieuw Elan	<p>In 2023 heeft Nieuw Elan al bij meerdere complexen huurders en bewonerscommissies ondersteund met onderzoek naar de beleving van warmte in de woning (hittestress). Dit blijven ze in 2024 ook aanbieden. Dit biedt bewonerscommissies houvast voor het gesprek met de verhuurder</p>
Gemeente	<p>De gemeente zet energiecoaches in</p>

6. Thema 4: voldoende aanbod

Gewaagd doel: Woningzoekers voor een 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 brutoproductie 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.

Samenvatting strategische afspraken

- **De corporaties** monitoren periodiek de vraagdruk, woningtypen en prijsklassen. Hierbij betrekken zij ook de huisvestingsmogelijkheden voor statushouders. Bij sterk oplopende krapte, draagt **de gemeente** bij aan het vinden van oplossingen, bijvoorbeeld door flexibele woonvormen.
- **De gemeente** hanteert bij eigen grond een sociale kavelprijs voor woningbouw. De **gemeente** neemt voor uitleglocaties als eis een aandeel van 15% tot 30% sociale huurwoningen op.
- De **gemeente** neemt het initiatief om periodiek met de **corporaties** en **huurdersorganisaties** een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties in de wijken en dorpen.
- De **corporaties** werken met woonruimteverdeling als kerninstrument ten behoeve van een rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. De toewijzing is begrijpbaar, toegankelijk en transparant voor iedereen die binnen de gemeente een woning zoekt. **WoonFriesland** sluit in 2024 aan bij 'Friesland huurt' – een gezamenlijk verdeelsysteem waar **Elkien** ook gebruikt van maakt- wat de toegang tot alle huurwoningen vergemakkelijkt.
- De **gemeente** borgt betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit in de particuliere huursector door inzet van verhuurdersvergunning of alternatieve aanpak te onderzoeken en toe te passen.

Jaarschijf 2024

Nieuwbouw kent een lange ontwikkeltijd. Woningen die in de periode 2022-2026 worden opgeleverd staan al in de planning; aanvullende afspraken die partijen nu maken zullen pas ná de looptijd van deze meerjarige afspraken leiden tot extra opleveringen. Maar juist vanwege deze lange doorlooptijd willen partijen nu alvast nadenken over verder liggende perioden.

De huidige woningbouwplannen van de woningcorporaties zijn ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de afspraken van de Regionale Woondeal. De Regionale Woondeal vraagt om een bruto toevoeging

van minimaal 30 procent van het afgesproken totaal van 5.800 toevoegingen, de corporaties zitten met een voorgenomen bruto toevoeging van 2.400 woningen tussen 2022 en 2030 daar ruim boven (meer dan 40 procent). Netto ligt dit lager, als gevolg van de sloop van ruim 800 sociale huurwoningen, maar zelfs netto zitten de corporaties op 26,5 procent van het totaal van 5.800.

Ook in 2023 was er weer een snelle stijging van het aantal inwoners van de gemeente Leeuwarden te zien. Partijen verwachten een snellere groei in de bevolking dan door de provincie geprognosticeerd.

Partijen willen daarom met elkaar onderzoeken hoe de bevolkingsgroei zich ontwikkelt en waar projecten versneld kunnen worden. De gemeente kijkt waar ze procedures kan versnellen en agendeert dit thema op de Versnellingstafel. De corporaties kijken naar een herijking van hun portefeuillestrategie en naar concrete mogelijkheden voor concrete versnelling van projecten. Indien het versnellen van projecten door financiële problemen wordt belemmerd, dan voert de gemeente graag het gesprek daarover om te kijken of partijen daar gezamenlijk uit kunnen komen.

Rond de gezamenlijke opgave om te voldoen aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders hebben partijen nadere stappen gezet. De gemeente heeft het initiatief genomen tot het inrichten van de tijdelijke woonvoorziening De Pier, hetgeen zorgt voor extra ruimte en lucht in de druk op de toewijzingen. Ook is er ingezet op een intensievere steunstructuur rondom inburgering, werk, taal en sociale basis voor statushouders, zodat er een 'zachte landing' ontstaat die kwetsbare wijken zo min mogelijk belast.

Actie 4.1: Uitvoeringsprogramma sociale huur	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
In 2024 stelt de gemeente een Uitvoeringsprogramma Sociale Huur op. Dit uitvoeringsprogramma bevat in ieder geval de vertaling van de uitgangspunten van de Regionale Woondeal (30% sociale huur als uitgangspunt) en het instellen van een vereveningsfonds. Gemeente betreft hierbij de andere partijen.	Gemeente	Q2	In reguliere uren	Inzet van alle partijen

Actie 4.2: Versnellen projecten	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Partijen voeren aan de Versnellingstafel en bilateraal met elkaar het gesprek over wat er nodig en mogelijk is om bouwprojecten te versnellen / naar voren te halen.	Gemeente	Doorlopend	In reguliere uren	Inzet van alle partijen

Actie 4.3: Urgentieverordening	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Momenteel wordt er gewerkt aan het opstellen van de regionale urgentieverordening. Na vaststelling van deze verordening gaan partijen samen met elkaar aan de slag met de lokale doorvertaling en het inregelen in de lokale processen. Partijen voeren daarbij een nader gesprek over geschiktheid en stellen in de loop van 2024 een tijdelijke werkgroep urgentie in die, als de regeling eenmaal loopt, de effecten gaat monitoren.	Nieuwe werkgroep urgentie	Als verordening klaar is	Extra uren beschikbaar stellen voor nieuwe werkgroep	Vaststellen urgentieverordening

Actie 4.4: Huisvesting statushouders	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
De gemeente stelt op de Pier 1/3 van de units beschikbaar voor het huisvesten van statushouders. De resterende opgave huisvesten de corporaties binnen de bandbreedte van 12% toewijzingen aan statushouders en 7% mutatiegraad. Over het huisvesten van grote gezinnen maken partijen in 2024 concrete uitvoeringsafspraken. De werkgroep ontwikkelt een nieuwe monitor om bovenstaande afspraken te volgen.	Werkgroep statushouders	Afspraak grote gezinnen gereed Q1. Monitor gereed: Q1.	In reguliere uren	Inzicht in taakstelling en monitorgegevens

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2024

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Voldoende aanbod. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2024.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	Met nieuwbouw en bijvoorbeeld het optoppen van bestaande complexen versnelt WoonFriesland waar mogelijk samen met de gemeente de bouw van 800 extra woningen in periode 2022-2032. Door (uitzonderingen daargelaten) geen woningen te verkopen en met het concept Buurblok (een woondienst met collectieve energie en deelmobiliteit) blijft en komt de huurwoningvoorraad extra op peil. WoonFriesland investeert in 2024 (€ 12.650.000,-) en 2025 (€ 38.740.000,-) in de bouw van 204 woningen.
Elkien	Tot en met 2028 bouwt Elkien zo'n 722 nieuwe woningen in Leeuwarden. Merendeels ter vervanging van bestaande woningen. Voor het Valeriuskwartier is een beheerplan opgesteld en werkt Elkien samen met de gemeente, Nieuw Elan en met bewoners aan een nieuwe toekomst voor de wijk.

Organisatie	Afspraak
De Bewonersraad	Woningruil is een middel om doorstroming te bevorderen. De Bewonersraad blijft in 2024 in gesprek met de corporaties om tot uniforme afspraken te komen rondom dit thema.
Nieuw Elan	<p>Nieuw Elan richt zich in 2024 op doorontwikkeling van het Huurteam Leeuwarden vanuit het Meldpunt 'Goed verhuurderschap'. Het Huurteam blijft zich inzetten voor de ondersteuning van de particuliere huurders.</p> <p>In 2024 zal Nieuw Elan vanuit eerdere resultaten verder onderzoek doen naar de potentie van huurders met verhuishwensen, ook wel het wooncarrièreonderzoek vanuit huurdersperspectief</p>

7. Thema 5: oud worden in de eigen woning

Gewaagd doel: Mensen kunnen prettig oud worden in een zelfstandige thuissituatie 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.

Samenvatting strategische afspraken

- Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) ondersteunt de **gemeente** inwoners bij het realiseren van een meer passende woning, in de eigen woning of door verhuizing.
- **Gemeente en corporaties** werken bij complexgewijze verbetermaatregelen samen om synergievoordelen te halen uit het toegankelijker maken van portieken, galerijen en openbare ruimte.
- Bij nieuwbouw zetten **corporaties** in op het waar mogelijk en passend bij de beoogde doelgroep levensloopgeschikt maken van woningen. Een deel van deze woningen zal in geclusterde woonvormen zijn.
- Door samenwerking en voorlichting vanuit **huurdersorganisaties, corporaties en gemeente** stimuleren zij ouderen om desgewenst door te stromen naar een bij hun levensfase passende woning.

Jaarschijf 2024

Momenteel wordt er in Leeuwarden gewerkt aan een woonzorgvisie inclusief een uitvoeringsagenda. Partijen nemen deel aan dit traject en wachten de resultaten daarvan af.

Actie 5.1: Woonzorgvisie	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Partijen bereiden na afronding van de woonzorgvisie op een themabijeenkomst een bestuurlijk besluit voor over hoe we omgaan met de woonzorgvisie en uitvoeringsagenda: nemen we afspraken daaruit over in de prestatieafspraken (in de jaarschijf, in een Addendum of in nieuwe meerjarige afspraken), en maken daarbij tevens afspraken over de positie van nieuwe partijen (Woonzorg Nederland, Habion, zorginstellingen).	Samengestelde projectgroep prestatieafspraken met deelnemers uit de begeleidingsgroep van het woonzorgtraject	Q2	Met externe begeleider	Bereidheid tot deelname van genoemde partijen

Actie 5.2: Doorstroming ouderen	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Partijen zetten in vergroten van bewustzijn onder oudere inwoners rond de vraag of zij prettig oud kunnen worden in hun huidige woning of beter door zouden kunnen stromen naar een nieuwe woning.	Corporaties	Doorlopend	In reguliere uren	

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2024

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Oud worden in de eigen woning. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2024.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland en gemeente	Met de gemeente, welzijns- en zorgpartijen onderzoekt WoonFriesland hoe Swettehiem in Westeinde een voorbeeld kan worden voor toekomstbestendig wonen mét duurzame goede zorg en voldoende welzijn
WoonFriesland	Bij kwaliteitsverbetering en nieuwbouw van voor ouderen geschikte complexen speelt WoonFriesland in op vergrijzing en de toekomstige zorgvraag
Elkien	Elkien herijkt in aansluiting op de gemeentelijke visie wonen, welzijn en zorg haar eigen woonzorgvisie. Ze onderzoekt daarbij onder andere kansen voor geclusterd wonen. We zien dat ouderen steeds vaker zelfstandig willen en moeten blijven wonen. De woning waar ze nu wonen is daar niet altijd geschikt voor. Door de inzet van een seniorenconsulent begeleidt Elkien ouderen bij al hun woonvragen en mogelijke doorstroming naar een meer geschikte woning.
Nieuw Elan	Nieuw Elan wil het bewustzijn bij huurders over de toegankelijkheid van hun woning als ze ouder zijn verhogen. Waar loop je tegenaan als je minder mobiel bent en minder zicht hebt. Hiervoor organiseert zij in 2024 een bijeenkomst met huurders en een samenwerkingspartner vanuit de zorg.
Gemeente	De gemeente zet zich in voor een toegankelijke woon- en leefomgeving, inclusief toegankelijke voorzieningen.

8. 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.

Samenvatting strategische afspraken

- De **gemeente** werkt aan haar woonzorgvisie. Daarmee wil zij structureel bijdragen aan prettig wonen als zorg nodig is. De uitwerking van deze woonzorgvisie doet zij samen met de corporaties, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en cliëntenorganisaties.
- De **gemeente, corporaties, zorgaanbieders, huurdersorganisaties en cliëntenorganisaties** komen op basis van de woonzorgvisie tot prestatieafspraken wonen en zorg, die een verdieping vormen op deze meerjarenafspraken.
- De **corporaties** zijn huisvester. In de samenwerking rond wonen en zorg richten zij zich dan ook op adequate huisvestingsvoorzieningen. Voor faciliteiten, zorg en ondersteuning werken zij samen met zorgorganisaties en de gemeente.
- De **gemeente** consulteert bij de periodieke aanbesteding van de Wmo de corporaties bij het definiëren van de aanbestedingsvoorwaarden.
- Essentieel bij veilig thuis wonen is signalering. De partijen zijn **samen verantwoordelijk** om elkaar hierover te informeren binnen de ruimte die de AVG biedt. Via het Meldpunt Overlast Leeuwarden geven de partijen onder regie van de **gemeente** hier invulling aan.

Jaarschijf 2024

Momenteel wordt er in Leeuwarden gewerkt aan een woonzorgvisie inclusief een uitvoeringsagenda. Partijen nemen deel aan dit traject en wachten de resultaten daarvan af (zie ook thema 5). Voor het vraagstuk van de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen is het lopende traject rond de urgentieverordening relevant (zie ook thema 3).

Actie 6.1 (=5.1): Woonzorgvisie	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Partijen bereiden na afronding van de woonzorgvisie op een themabijeenkomst een bestuurlijk besluit voor over hoe we omgaan met de woonzorgvisie en uitvoeringsagenda: nemen we afspraken daaruit over in de prestatieafspraken (in de jaarschijf, in een Addendum of in nieuwe meerjarige afspraken).	Samengestelde projectgroep prestatieafspraken met deelnemers uit de begeleidingsgroep van het woonzorgtraject	Q2	Met externe begeleider	Bereidheid tot deelname van genoemde partijen

Actie 6.2 (=4.3): Urgentieverordening	Trekker	Wanneer	Intensiteit	Benodigd
Momenteel wordt er gewerkt aan het opstellen van de regionale urgentieverordening. Na vaststelling van deze verordening gaan partijen samen met elkaar aan de slag met de lokale doorvertaling en het inregelen in de lokale processen. Partijen voeren daarbij een nader gesprek over passendheid en stellen in de loop van 2024 een tijdelijke werkgroep urgentie in die, als de regeling eenmaal loopt, de effecten gaat monitoren.	Nieuwe werkgroep urgentie	Als verordening klaar is	Extra uren beschikbaar stellen voor nieuwe werkgroep	Vaststellen urgentieverordening

Kernactiviteiten per partij en individuele bijdragen aan de prestatieafspraken jaarschijf 2024

Naast de bovenstaande gezamenlijke acties zetten partijen zich individueel in voor het thema Als wonen niet vanzelfsprekend is. Hieronder de belangrijkste afspraken voor 2024.

Organisatie	Afspraak
WoonFriesland	<p>Via (de) urgentie(verordening) krijgt een groter deel van de bijzondere aandachtsgroepen in de nabije toekomst kans op toegang tot zelfstandige huisvesting. Draagkracht en draaglast vormen de sleutel tot prettig samenleven en samenwonen. Bij de huisvesting van kwetsbaren en aandachtsgroepen houdt WoonFriesland daarom rekening met de betrokkenen én de burens en buurt.</p> <p>De consulenten en buurtbeheerders van WoonFriesland zijn de ogen en oren in de wijk en een steun en vraagbaak voor bewoners. In 2024 investeert WoonFriesland € 1.378.000,- in leefbaarheid.</p>
Elkien	<p>Elkien geeft een thuis aan kwetsbare doelgroepen. Dit doet zij door woningen beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld 'Weer Thuis' en door aansluiting bij de regionale uniforme urgentieregeling.</p> <p>Elkien houdt de draagkracht en draaglast in buurten en wijken goed in de gaten door hier onderzoek naar te doen. Ze werkt aan verbetering van de draagkracht door in te zetten op</p>

Organisatie	Afspraak
	<p>leefbaarheid. In 2024 stelt Elkien daartoe € 407.500 ter beschikking aan projecten die voortkomen uit de gebiedsteams van Elkien of in samenwerking met de gemeente of andere organisaties tot stand komen.</p>
De Bewonersraad	<p>De projectmedewerker van De Bewonersraad onderhoudt contacten met bewoners en ondersteunt leefbaarheidsprojecten die huurders willen (gaan) uitvoeren.</p>
Nieuw Elan	<p>Nieuw Elan krijgt steeds vaker signalen van huurders en bewonerscommissies dat de leefbaarheid onder druk staat. Hierom houdt zij in het voorjaar een huurderspanel over eenzaamheid, draagkracht en draaglast. De resultaten hiervan deelt ze met de betrokken partners.</p>
Gemeente	<p>De gemeente zorgt voor een nieuw thuis en een zachte landing voor nieuwe kwetsbare bewoners, onder meer in het convenant Weer Thuis. Met dat programma borgen we de begeleiding en eventueel noodzakelijke zorg voor bewoners die vanuit beschermd wonen of de maatschappelijke opvang een zelfstandige plek in de maatschappij krijgen.</p> <p>De gemeente zet zich in voor aanpak dak- en thuisloosheid, onder andere via project Skills in de stad.</p> <p>De gemeente voert regie op een sluitende aanpak rondom woonoverlast (sluiting in het kader van de Opiumwet en huisuitzettingen). Hiertoe heeft de gemeente het Meldpunt Overlast Leeuwarden als centrale plek.</p>



Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan:
dhr. M. Kuipers

elkien

Stichting Elkien:
Mw. C. Droste



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

Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient



Bod 2024

Investerings van Elkien in

- ✓ Betaalbaarheid
- ✓ Beschikbaarheid
- ✓ Kwaliteit en duurzaamheid
- ✓ Sociaal domein en leefbaarheid

< Inhoud

1 Inleiding en context.....4

- 1.1 De visie van Elkien
- 1.2 De prioriteiten van Elkien
- 1.3 Nationale Prestatieafspraken en woondeals

2 Bod 20248

- 2.1 Kernelementen
- 2.2 Betaalbaarheid
- 2.3 Beschikbaarheid
- 2.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 2.5 Sociaal domein en leefbaarheid

3 Onze inzet voor Leeuwarden 16

- 3.1 Kernelementen
- 3.2 Betaalbaarheid
- 3.3 Beschikbaarheid
- 3.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 3.5 Sociaal domein en leefbaarheid

4 Onze inzet voor Súdwest-Fryslân 20

- 4.1 Kernelementen
- 4.2 Betaalbaarheid
- 4.3 Beschikbaarheid
- 4.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 4.5 Sociaal domein en leefbaarheid

5 Onze inzet voor Opsterland 24

- 5.1 Kernelementen
- 5.2 Betaalbaarheid
- 5.3 Beschikbaarheid
- 5.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 5.5 Sociaal domein en leefbaarheid

6 Onze inzet voor Heerenveen.....28

- 6.1 Kernelementen
- 6.2 Betaalbaarheid
- 6.3 Beschikbaarheid
- 6.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 6.5 Sociaal domein en leefbaarheid

Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient

Beste relatie,

Met veel genoegen bieden wij u het bod van 2024 aan.
We zien ernaar uit om ook in 2024 samen te werken aan
de sociale volkshuisvesting in Friesland. Iedereen verdient
tenslotte een thuis.

Chantal Droste en Peter van de Weg
Directeur-bestuurders
juni 2023



***“We zijn heel blij met alle verbeteringen aan
de woning. Neem alleen al het dikke glas.
Het blijft nu veel langer warm in de kamer”.***

■ Foto cover - Wietse en Andrea van der Werf wonen
in de Noorderhoek in Sneek



1 Inleiding en context

Een blik vooruit


Een blik vooruit. Op volgend jaar. Op ontwikkelingen die plaatsvinden in onze sector, de manieren waarop Elkien daarop inspeelt én wat we daarvoor nodig hebben. Dat staat in het bod dat Elkien jaarlijks uitbrengt aan gemeenten en huurdersorganisaties. Ook voor 2024 brengen we weer een bod uit.

In het Bod 2024 hebben we voor het eerst te maken met de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die het Rijk, gemeenten en corporaties vorig jaar maakten, en de regiodeals tussen overheden.

In dit bod maakt Elkien inzichtelijk welke ruimte wij zien voor prestatieafspraken. We vragen gemeenten om onze inbreng mee te wegen bij het maken van afspraken met provincie en Rijk. Dit bod is daarbij richtinggevend. Het is een startpunt voor gesprekken en geeft een indicatie van onze plannen – wat we daadwerkelijk kunnen realiseren, hangt af van de beschikbare middelen.

Er zijn veel ontwikkelingen gaande. Die hebben invloed op ons en onze plannen. Onze inkomsten vallen lager uit door huurmatiging en -verlaging en omdat de huur van een woning met een verbeterd energielabel niet langer verhoogd wordt. Tegelijkertijd stijgen onze kosten door de inflatie, zwaardere wettelijke eisen bij nieuwbouw en woningverbetering én hogere financieringskosten.

Elkien investeert veel in de Friese volkshuisvesting. In het Bod 2024 komt daar nog eens zo'n € 67 miljoen bij aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheidsinitiatieven! Uitgaven aan onderhoud van onze woningen komen hier nog bovenop. Als gemeentes ambities hebben die verder gaan dan het Bod 2024 moeten we dan ook keuzes maken. Andere prioriteiten stellen, nieuwe oplossingen vinden of manieren van financiering aanboren die onze investeringsruimte niet beperken.

 Foto links - Goisja Handel vond een woning dankzij bemiddeling van het Transferpunt

“Ik had een leven vol tegenslagen en moeilijkheden maar vind nu de weg weer omhoog. Als ik geen hulp had gehad, had ik op straat moeten slapen.”

1.1 De visie van Elkien

Samen thuis geven

De thuiscorporatie waar je welkom bent. Dát wil Elkien zijn. Dat doen we door in Friesland circa 18.800 goede, passende en duurzame woningen te verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast werken we samen met bewoners, stakeholders en ketenpartners aan een goed woon- en leefklimaat. We doen dingen waar bewoners écht iets aan hebben.

Middenin de samenleving. Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. Dat is een verantwoordelijkheid die we voelen. Die we serieus nemen. Daarom zetten we onze huurders centraal bij alles wat we doen en staan we midden in de samenleving. In de stad én op het platteland. We zijn continu bezig met het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. En we zijn wendbaar, zodat we snel kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderende omstandigheden.

Iedereen verdient een thuis. Voor Elkien is ‘thuis’ méér dan vier muren en een dak. Want de plek waar je huis staat - in een veilige, prettige leefomgeving - en de staat van je woning hebben invloed op jouw leven. Daarom zorgt Elkien voor een woning die kwalitatief voldoende is, waar je 's nachts rustig kunt slapen, in een wijk waar het plezierig wonen is. Een woning waar je een thuis van kunt maken – hoe dat thuis er voor jou ook uitziet.

Elkien is dichtbij. Letterlijk! We hebben ons werkgebied opgedeeld in zes aparte gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen, zelfstandige multidisciplinaire team. We brengen kennis van de bewoners, leefbaarheid en het bezit bij elkaar. De teams kennen de regio waarin ze actief zijn. Ze kennen de (toekomstige) bewoners en werken samen met hen aan een prettig huis in leefbare

wijken en buurten. Ze weten wat er speelt en kunnen snel reageren als dat nodig is. En ze hebben korte lijnen met lokale en regionale stakeholders. Zo zorgen we met deze gebiedsgerichte aanpak voor oplossingen op maat. Oplossingen die werken. Voor bewoners en stakeholders.

Die indeling van onze gebiedsgerichte aanpak sluit aan bij gemeentegrenzen en indeling van de sociale wijkteams:

- drie gebieden in de gemeente Leeuwarden;
- één gebied in Sneek en omliggende dorpen;
- één gebied in Bolsward en omliggende dorpen en
- één gebied in Gorredijk en omliggende dorpen (waaronder Akkrum en Aldboarn).

1.2 De prioriteiten van Elkien

Heldere prioriteiten. Wel zo duidelijk!

Onze prioriteiten zijn sinds vorig jaar niet of nauwelijks veranderd. Toch benoemen we ze nog een keer. Zodat we ze duidelijk voor ogen hebben, als er (lastige) keuzes moeten worden gemaakt.

Onze eerste prioriteit is het verbeteren van woningen, zodat ze aan de hedendaagse eisen voldoen en minimaal 25 jaar mee kunnen.

Onze tweede prioriteit is het aanpakken van woningen met energielabels E, F en G. Daarbij stellen we het belang van de huurder voorop: slecht geïsoleerde woningen verbruiken veel energie. Door de woningen te verbeteren, verlagen we de energielasten van deze huurders.

Onze derde prioriteit is het bouwen van meer nieuwbouwwoningen. Samen met gemeenten bekijken we graag of het financieel mogelijk is om meer sociale huurwoningen te realiseren. Naast de locaties in Sneek (met name Eiland) en Leeuwarden (nieuwbouw in Heechterp en uitbreiding Cambuurlocatie) ziet Elkien geen mogelijkheden voor grootschalige nieuwbouw op korte termijn.

Onze overige prioriteiten gaan over meer zonnepanelen en hybride warmtevoorziening. We onderzoeken of we onze bestaande woningen sneller van zonnepanelen kunnen voorzien. En we zoeken naar alternatieven voor hybride warmteoplossingen. De aanschaf, vervanging en onderhoud van deze systemen kost veel geld. Daarom koppelt Elkien deze opgave aan de warmtevisies van gemeenten.



1.3 Nationale Prestatieafspraken en woondeals

Een schot voor de boeg

Veel onderdelen uit de NPA en woondeals moeten nog per gemeente worden gespecificeerd. Elkien loopt hier alvast op vooruit. In het Bod 2024 geven we inzicht in de mogelijkheden die wij zien. Dit zijn in het kort:

Nieuwbouw

We bouwen tot en met 2028 ongeveer 1100 nieuwe woningen. De NPA stelt dat 30 procent van de nieuwbouwwoningen uit sociale huur moet bestaan. Elkien wil dit in overleg met gemeenten specifiek maken. Maar we kunnen niet bij alle nieuwbouwiniciatieven aansluiten.

Middenhuur en duurdere huur

Met bestaande, duurdere woningen (vrije sector-huurwoningen) bedienen we de middenhuur en duurdere huur.

Sloop en vervanging

De NPA stelt dat woningen die gesloopt worden, moeten worden vervangen door sociale huurwoningen (eventueel in combinatie met middenhuur). Maar de 'ongedeelde stad', met gemengde en leefbare wijken, vergt een andere benadering. Prestatieafspraken moeten daarom worden afgestemd op afspraken in wijkplannen. Zo hebben we met de gemeente Leeuwarden afgesproken dat Elkien grond aan de gemeente verkoopt voor de bouw van particuliere koopwoningen.

Flexwoningen

Elkien kan misschien een rol spelen in het beheer en onderhoud van flexwoningen. Daarom onderzoeken we nu het beheer van circa 190 flexwoningen op het Spoordok en het voormalig belastingkantoor in Leeuwarden en kijken we of de resultaten van dit onderzoek ook in andere gemeenten toegepast kunnen worden. De investeringen en financiering van flexwoningen ligt echter bij gemeenten.

Woningverbetering

Elkien verbetert ongeveer 3000 woningen tot en met 2028. Gemiddeld halen we een B-label en de warmtevraag neemt af met 12 procent.

Gasloos wonen

De nieuwbouw van circa 1100 woningen tot en met 2028 is per definitie gasloos. Daarnaast is Elkien betrokken bij onderzoeken om van 2024 tot 2028 bijna 1200 bestaande woningen te voorzien van warmtenetten.

Huurverhoging


In de NPA worden landelijke maatregelen aangekondigd over de maximale huursomstijging en huurverhogingen. Binnen die ruimte differentieert Elkien huurverhogingen.

Voorrang

De NPA introduceert voorrang voor huurders bij het vrijkomen van duurdere huurwoningen en experimenten met doorstroming. Elkien vindt dat deze wijzigingen geïntegreerd moeten worden met nieuwe regels voor urgentie. Wij willen grip houden op de gevolgen voor leefbaarheid van buurten en dorpen.

Leefbaarheid

De extra inzet op leefbaarheid is onderdeel van het budget van € 1 miljoen voor 2024.

 Foto links - Adrie ter Bekke wisselde, na het overlijden van zijn vrouw, zijn grote woning in voor een appartement

"Inmiddels zit ik in de activiteitscommissie van it Heechhout en doe ik veel aan vrijwilligerswerk. In mijn eentje in huis blijven zitten is niks voor mij. Je moet er wat van maken."



2 Bod 2024

Ons bod: een goede woning op de juiste plek, voor de juiste persoon

Elkien bouwt elke dag aan een fijn thuis voor haar huurders. We zorgen voor betaalbare en voldoende beschikbare woningen. We hebben oog voor kwaliteit en duurzaamheid. En we zetten ons in voor een prettige leefomgeving. In het Bod 2024 beschrijven we onze plannen, ambities en visie rond al deze thema's.

2.1 Kernelementen Bod 2024

Onze totale inzet in 2024

Dit is de totale inzet van Elkien op de vier thema's. De kernelementen zijn:

Tabel 1: de kernelementen

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	138	962
nieuwbouw € x1.000	33.389	
woningverbetering aantal	516	2.510
woningverbetering € x 1.000	32.086	
sloop aantal	316	1.040
leefbaarheid € x 1.000	1.000	

2.2 Betaalbaarheid

Een huis dat past bij je portemonnee

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 2: betaalbaarheid Elkien

		abs.	perc.	cum.
t/m € 452,20	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	3.898	20,7%	20,7%
€ 452,21 t/m € 516,03	betaalbaar laag I	3.240	17,2%	37,9%
€ 516,04 t/m € 583,34	betaalbaar laag II	4.354	23,1%	61,1%
€ 583,35 t/m € 647,19	betaalbaar laag III (lage aftopping)	4.568	24,3%	85,3%
€ 647,20 t/m € 693,60	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	1.511	8,0%	93,4%
€ 693,61 t/m € 808,06	bereikbaar (liberalisatiegrens)	883	4,7%	98,1%
boven € 808,06	vrije sector	363	1,9%	100,0%
	totaal	18.817	100,0%	100,0%

Tabel 3: woningen voor lage inkomens

aantal huurders < 120% sociaal minimum	3.555
aantal woningen met huur < € 575	11.000

Huurverhoging

Voor 2023-2024 komt de huursomstijging uit op 2,6 procent. Mooi passend binnen de landelijke kaders. Voor de hogere inkomens wordt de huur meer verhoogd. De inkomensafhankelijke huurverhoging levert geld op voor herstructurering en verduurzaming.

Lagere energielasten

De investeringen die Elkien doet in woningverbetering en nieuwbouw dragen bij aan betaalbaarheid: de woningen verbruiken minder energie. Fijn voor de energierekening van onze huurders!

Tabel 4: warmtevraag

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-4%	-8%	-12%

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Als het gaat om betaalbaarheid van huurwoningen zijn gemeenten onmisbaar. Elkien heeft gemeenten vooral nodig voor:

- een armoedebeleid met daarin de aanpak van energiearmoede, inkomensondersteuning, vroegsignalering en schuldhulpverlening;
- een energietransitie zonder hogere woonlasten, zodat woningen voor onze huurders betaalbaar blijven. Zo kunnen gemeenten aanvragen voor fondsen ondersteunen, zelf middelen inzetten of sturing geven aan het verlenen van concessies voor warmtelevering;
- afstemming tussen gemeentelijke warmteplannen en de investeringsplannen van Elkien, zodat de energietransitie betaalbaar blijft voor Elkien.

2.3 Beschikbaarheid

Op zoek naar een passende woning

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Vooral in de gemeente Leeuwarden zijn huurders langer op zoek naar een woning. In Súdwest-Fryslân en vooral Heerenveen is de zoekduur juist korter geworden. In alle gemeenten is het aantal reacties per woning gedaald sinds 2022. Elkien houdt in de gaten of deze trend doorzet en houdt hier rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 5: vraagdruk

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Leeuwarden	66	47	28,2	30,9	59	47
Súdwest-Fryslân	37	30	24	21,3	47	42
Opsterland	11	10	20	27,2	35	37
Heerenveen	3	2	34,4	19,1	49	24

Ontwikkeling woningbehoefte

In heel Nederland stijgt de vraag naar sociale huurwoningen. Dat komt vooral door:

- Dubbele vergrijzing. We worden met meer ouderen steeds ouder. En: ouderen blijven langer zelfstandig wonen, maar blijven niet langer gezond.
- Ontgroening. Er worden jaarlijks minder kinderen geboren. Samen met de vergrijzing leidt dit tot een eenzijdigere leeftijdsopbouw in ons huurdersbestand.
- Buitenlandse migratiecijfers. Mensen die vanuit het buitenland naar Nederland migreren, bepalen vooral de bevolkingsontwikkeling.

Ook lokaal zien we deze trends:

- Het aantal huishoudens in Friesland neemt de komende 15 jaar toe. Die groei vindt vooral plaats in de grotere plaatsen en steden, en minder op het platteland.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens en oudere huurders (65+) blijft groeien.
- Tot 2036 zal de groep huurders die huurtoeslag ontvangen, groeien in vergelijking tot de groep huurders met midden/hoge inkomens die wonen in een koop- of huurwoning.

Dit doet Elkien

We zorgen op verschillende manieren voor voldoende beschikbare én betaalbare woningen:

- Sloop en vervangende nieuwbouw leiden vaak tot het verlies van de goedkoopste woningen. Daarom kijkt Elkien eerst of we bestaande woningen kunnen verbeteren. Zo behouden we de goedkope woningen.

- Door sloop en nieuwbouw neemt het aantal woningen per saldo af. Als ergens minder woningen worden teruggebouwd dan er zijn gesloopt, 'compenseren' we dat deels op een andere plek. Zo zijn in Sneek bijvoorbeeld kansen voor bijna 120 extra nieuwbouwwoningen. In Leeuwarden kunnen op het Cambuurterrein 70 woningen worden gebouwd. Deze extra woningen zijn al in het totaalbeeld opgenomen.
- Als we huurwoningen verkopen, houden we rekening met de impact op de beschikbaarheid van woningen. Dat betekent niet dat de verkoop helemaal stilgelegd moet worden – het geld dat we daarmee binnenkrijgen, zetten we in voor nieuwbouw. Bovendien is in dorpen vraag naar betaalbare koopwoningen voor de eigen inwoners. Met de verkoop van onze huurwoningen spelen we in op die behoefte.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om de beschikbaarheid van woningen te vergroten, vragen we de gemeente in te zetten op de volgende punten:

- Als extra nieuwbouw van huurwoningen nodig is om aan de ondergrens van 30 procent sociale huur te komen, kan de gemeente hierbij helpen. Bijvoorbeeld door sociale grondprijzen te bieden of extra investeringsruimte vrij te maken voor Elkien.
- Als in regionale woondeals financiële middelen voor nieuwbouw en herstructurering in het vooruitzicht worden gesteld, is het belangrijk om die binnen te halen. Want zonder extra geld zijn deze ambities niet te realiseren.
- Gemeenten investeren zelf in flexwoningen.
- Bij de ruimtelijke beoordeling van circulaire en industriële en conceptuele bouw (woningen 'uit de fabriek') rekening te houden met specifieke bouwvereisten. De beoordeling moet niet primair gericht zijn op welstand.
- Het maken van afspraken over meerkosten van bijvoorbeeld archeologisch onderzoek moeten niet drukken op stichtingskosten of huurprijzen van sociale huurwoningen.

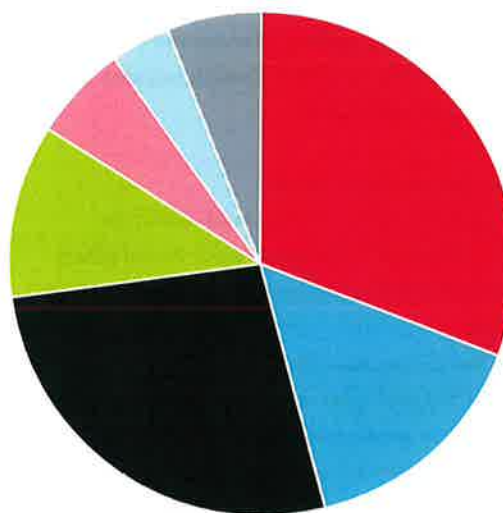
2.4 Kwaliteit en duurzaamheid

Een huis dat klaar is voor de toekomst

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 1: energielabels Elkien. (N=18.880)

■ A en beter 31% ■ B 15% ■ C 27% ■ D 11%
 ■ E 6% ■ F 4% ■ G 6% □ Onbekend 0%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen 340 monumenten die een E-, F-, of G-label hebben. Die hoeven niet direct meegenomen te worden bij de verbetering.

Tabel 6: woningverbetering

gemeente	2024	2025 t/m 2028	totaal
Leeuwarden	283	1.371	1.654
Súdwest-Fryslân	193	791	984
Opsterland	22	260	282
Heerenveen	18	48	66
De Fryske Marren	-	40	40
totaal	516	2.510	3.026
jaarlijkse CO₂-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Als we de kwaliteit en duurzaamheid van huurwoningen verbeteren, hebben we gemeenten daarbij nodig. Bijvoorbeeld door:

- Samen met corporaties afspraken te maken met netbeheerders over het aansluiten van nieuwbouw en herstructurering op het stroomnetwerk.
- Bij herstructurering rekening te houden met investeringen voor klimaatadaptatie in het openbaar gebied. De inrichting van de openbare ruimte, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, speelt namelijk een grote rol bij de klimaatadaptatie.
- Extra middelen te verwerven. Bijvoorbeeld door aanvragen uit bestaande fondsen (zoals het Warmte Infrastructuur Subsidie) of nieuwe fondsen (zoals het Fries verduurzamingsfonds uit de regionale woondeals) te ondersteunen.
- Bij het aanwijzen van gasloze wijken in wijkprogramma's rekening te houden met de (geplande) investeringen van Elkien. Als in een wijk nog grote aanpassingen gedaan moeten worden, is het niet zinvol om deze al van het gas af te halen.

2.5 Sociaal domein en leefbaarheid

Een prettige leefomgeving maken we samen

Elkien zorgt niet alleen voor voldoende en fijne huurwoningen. We zetten ons ook in voor een prettige leefomgeving en hebben oog voor de mensen die er wonen. Samenwerken met de gemeente is daarbij essentieel. Samen maken we een thuis voor iedereen.

Ouderen

Een fijn thuis bieden aan ouderen begint bij een gemeentelijke woonzorgvisie. In die visie gaan vastgoed, welzijn, zorg én voorzieningen hand in hand. Voor het opstellen van de visie moet onderzoek worden gedaan naar de woningbehoefte van ouderen, de aantallen 'nul treden woningen', geclusterd wonen en zorgwoningen.

Elkien onderzoekt kansen voor geclusterde woonvormen. Maar zo'n geclusterde woonvorm kunnen we niet alleen ontwikkelen. Dat moeten we samen met gemeenten doen. Een succesvolle geclusterde woonvorm bestaat immers uit méér dan alleen vastgoed. Daarvoor is ook aanbod van zorg- en welzijnsdiensten nodig. Of activiteiten rondom welzijn en preventie. Maar ook geschikte ontmoetingsruimten

én voldoende voorzieningen in de omgeving.

Bij de verbetering van zorggeschikte woningen zorgt Elkien ook voor toegankelijkheid van portieken en galerijen. De gemeente kan ons hierbij ondersteunen door middelen voor woningaanpassingen collectief in te zetten. Tot slot start Elkien met een seniorenconsulent. Deze begeleidt ouderen bij al hun woonvragen. De seniorenconsulent zorgt voor doorstroming van ouderen naar geschikte woningen. Gemeenten kunnen hierbij helpen door de seniorenconsulent onder de aandacht te brengen bij inwoners, maar ook door inwoners te informeren over woonmogelijkheden voor senioren.

Kwetsbare groepen

Elkien geeft een thuis aan kwetsbare huurders. Dat doen we bijvoorbeeld door jaarlijks 70 woningen beschikbaar te stellen aan mensen uit kwetsbare groepen. Dit is een afspraak uit het uitstroomconvenant 'Weer Thuis'. Om deze en andere kwetsbare huurders goed te helpen, hebben we gemeenten hard nodig. Bijvoorbeeld om de effecten op de draaglast van buurten en dorpen te onderzoeken en signaleren. Dat is nodig om keuzes te kunnen maken over voorzieningen en begeleiding van kwetsbare huurders. Maar ook om er met duidelijke procesafspraken voor te zorgen dat kandidaten niet te snel aangemeld worden voor uitstroom.

In Sneek en Leeuwarden wil Elkien onconventioneel wonen faciliteren. Wij zorgen voor ontwikkeling, beheer en onderhoud, als de gemeente locaties aanwijst en beschikbaar stelt. De investering hiervoor ligt, wat Elkien betreft, bij gemeenten. Tot slot is dan natuurlijk begeleiding van de bewoners nodig.

Elkien sluit zich graag aan bij een Regionaal Uniforme Urgentieregeling. Daarbij willen we wél zelf de eindverantwoordelijkheid houden voor de toewijzing. Zodat we daarop kunnen sturen in wijken en dorpen.

Daarbij hebben we gemeenten nodig om:

- Te zorgen voor een systeem dat dekkend is voor alle gemeenten en overal dezelfde criteria gebruikt, zodat alle bewoners gelijk behandeld worden.
- Aan te sluiten op de structuur en werkwijze van Weer Thuis en de ervaring van de bestaande uitvoeringsorganisatie te gebruiken.
- Te zorgen voor adequate begeleiding van urgenten in de nieuwe woonsituatie.



Dorpen


Elkien investeert in steden en dorpen.

Daarom ontwikkelen we allereerst een dorpsvisie die ons helpt om, samen met stakeholders, dorpen aantrekkelijk te houden. Daarnaast voeren we in 2024 en 2025 in 36 dorpen de pilot 'gerichte toewijzing' uit.


De gemeente kan de leefbaarheid van dorpen versterken door in te zetten op de bereikbaarheid van dorpen met het openbaar vervoer, en door ervoor te zorgen dat voorzieningen behouden blijven. Om onze pilot te ondersteunen, vragen we gemeenten voorlichting geven over voorzieningen en activiteiten in dorpen.

Leefbaarheidsinitiatieven

Elkien vindt leefbaarheid belangrijk. Daarom stellen we in 2024 € 1 miljoen beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven. Dit bedrag besteden we aan projecten die voortkomen uit de gebiedsteams van Elkien. Met de projecten willen we waar mogelijk sociale structuren versterken. We willen deze inzet laten aansluiten op de projecten of initiatieven van gemeenten. Zo kunnen we lokale initiatieven optimaal benutten.



“Er is veel armoede hier. Dat merkten we bijvoorbeeld toen we met oudjaar olieballen uitdeelden. Of toen wij samen met Elkien een patatje aanboden in ruil voor het inleveren van grof vuil. Samen met Elkien hebben we al best mooie dingen voor elkaar gekregen.”

 Foto links - Fred en Ilonka wonen sinds oktober 2018 in een van de drie Eikenflats in de wijk Heechterp in Leeuwarden



3 Samen thuis geven in Leeuwarden, Bod 2024

Onze inzet in Leeuwarden in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Leeuwarden.

Foto boven - Elkien heeft een groot aantal monumenten in bezit. Waaronder onze parel 'De Hollanderwijk' in Leeuwarden. Op dit moment voeren we daar onderhoud uit aan 177 woningen. Een hele uitdaging in monumentaal bezit.

3.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Leeuwarden. De kernelementen zijn:

Tabel 7: kernelementen Bod 2024 Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	68	529
nieuwbouw € x1.000	16.015	
woningverbetering aantal	283	1.371
woningverbetering € x 1.000	18.008	
sloop aantal	191	559
leefbaarheid € x 1.000	565	

3.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Leeuwarden aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 8: betaalbaarheid Leeuwarden

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	2.059	21,5%	21,5%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	1.831	19,1%	40,6%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	2.393	25,0%	65,6%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	2.130	22,3%	87,9%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	617	6,4%	94,3%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	345	3,6%	97,9%
vrije sector	boven € 808,06	198	2,1%	100,0%
totaal		9.573	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	5.990	62,60%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Leeuwarden. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 9: warmtevraag Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-4%	-9%	-13%

3.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. In 2023 is in Leeuwarden nog steeds veel vraag naar huurwoningen. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 10: vraagdruk Leeuwarden

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Leeuwarden	66	47	28,2	30,9	59	47

De inzet van Elkien

Door de grote herstructurering in Heechterp neemt het aantal huurwoningen in Leeuwarden per saldo af. Hierover hebben we met de gemeente afspraken gemaakt. Deze staan in het wijkplan. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt.

De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 11: sloop en nieuwbouw in Leeuwarden

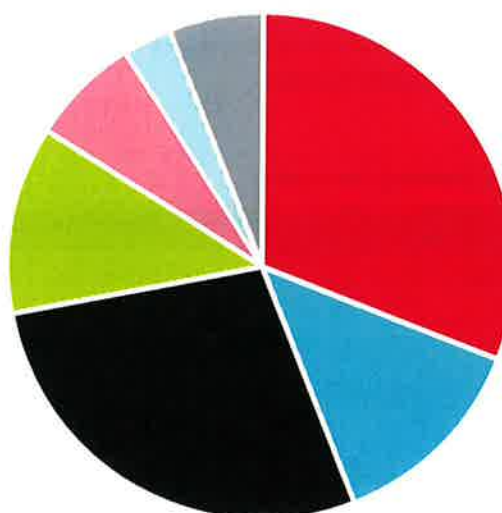
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	68	529	597
aantal sloop	191	559	750

3.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO2-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 2: energielabels Elkien. (N=9.539)

■ A en beter 31% ■ B 13% ■ C 28% ■ D 12%
■ E 7% ■ F 3% ■ G 6% □ Onbekend 0%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen in Leeuwarden 265 monumenten. Deze hoeven we nog niet mee te nemen in de verbetering.

Tabel 12: woningverbetering in Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Leeuwarden	283	1.371	1.654

jaarlijkse CO2-reductie circa 5% (incl. nieuwbouw)

3.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. Hierbij is de gemeente Leeuwarden een belangrijke partner. Zo werkt Elkien in het project Leeuwarden Oost aan een betere toekomst voor de inwoners van Leeuwarden Oost. Daarbij richten we ons op wonen en werken.

Daarnaast werkt Elkien, in de wijken waar wij actief zijn, samen met de gemeente aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente, maar ook met wijkorganisaties en huurders, stellen we elk jaar een actieplan op. Tot slot blijven we participant in Leeuwarden Oost en trekker van de pijler 'Wonen waar je wilt'. In de gemeente Leeuwarden stelt Elkien hiervoor € 565.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Leeuwarden?

Samen met de gemeente Leeuwarden kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren.

Daarnaast vragen we van de gemeente Leeuwarden om:

- De verwachtingen rond de nieuwbouw op het Spoordok en in Middelsee met Elkien af te stemmen. Elkien werkt hier aan mee, maar heeft op korte termijn slechts beperkte mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw. Als we de planning van deze nieuwbouwplannen met elkaar afstemmen, geeft dat ruimte om samen alternatieve opties te verkennen. Denk aan fondsvorming of financieringsconstructies die geen beslag leggen op onze investeringsruimte. Of investeringen door andere partijen, waarbij Elkien ontwikkeling, beheer en onderhoud verzorgt.
- Sociale kavelprijzen te bespreken bij nieuwe projecten (met waar mogelijk extra woningbouw).
- Afspraken te maken over de verkoop van woningen. Vooral de extra verkoop in gebieden waar de vraag naar huurwoningen minder groot is, creëert financiële ruimte voor nieuwbouw.
- Eisen te stellen aan warmteleveranciers van geothermie, zodat de energierekening voor onze huurders betaalbaar blijft.
- Mee te werken aan kleinschalige collectieve warmtelevering. Dat kan bijvoorbeeld door aan te sluiten op wijkprogramma's, vergunningen te verlenen, de aansluiting van particulieren te faciliteren en deze warmte-oplossingen ruimtelijk in te passen.
- Circulariteit en klimaatbestendigheid mee te nemen in de regelgeving rond de bouw, parkeernormen en inrichting van het openbaar gebied in Heechterp. Elkien neemt deze onderwerpen ook op in de plannen voor de herstructurering van deze wijk.
- Samen met Elkien een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen voor funderingsschade. Deze problematiek zal de komende jaren urgenter worden.



4 Samen thuis geven in Súdwest-Fryslân, Bod 2024

Onze inzet in **Súdwest-Fryslân** in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Súdwest-Fryslân.

Foto boven - De bewoners van de nieuwbouw aan de Klipperstraat in Makkum kregen de sleutels van hun nieuwe thuis.

4.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Súdwest-Fryslân. De kernelementen zijn:

Tabel 13: kernelementen Bod 2024 Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	70	333
nieuwbouw € x1.000	17.383	
woningverbetering aantal	193	791
woningverbetering € x 1.000	12.852	
sloop aantal	109	408
leefbaarheid € x 1.000	285	

4.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Súdwest-Fryslân aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 14: betaalbaarheid Súdwest-Fryslân

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	1.385	21,5%	21,5%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	985	15,3%	36,7%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	1.384	21,4%	58,2%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	1.596	24,7%	82,9%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	595	9,2%	92,1%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	399	6,2%	98,3%
vrije sector	boven € 808,06	110	1,7%	100,0%
totaal		6.454	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	3.559	55,1%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Súdwest-Fryslân. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 15: warmtevraag Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-5%	-6%	-11%

4.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 16: vraagdruk Súdwest-Fryslân

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Súdwest-Fryslân	37	30	24	21,3	47	42

De inzet van Elkien

Elkien bouwt op Het Eiland in Sneek meer woningen dan voorzien. Ook voegen we op andere plekken in Sneek woningen toe. In totaal komen er 120 extra woningen bij.

In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 17: sloop en nieuwbouw in Súdwest-Fryslân

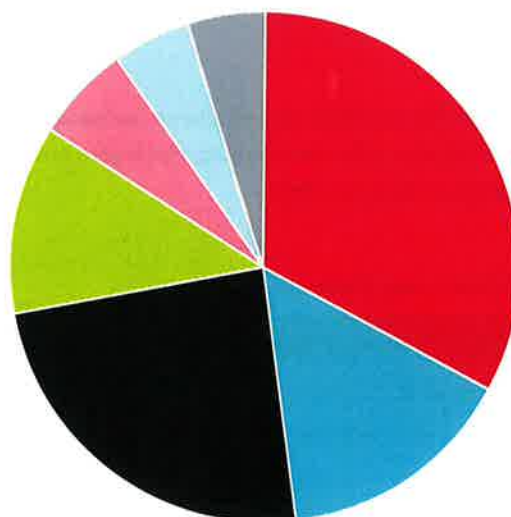
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	70	333	403
aantal sloop	109	408	517

4.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 3: energielabels Súdwest-Fryslân (N=6.548)

■ A en beter 33% ■ B 15% ■ C 24% ■ D 12%
■ E 6% ■ F 5% ■ G 5%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien in Súdwest-Fryslân heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen in Súdwest-Fryslân 75 monumenten. Deze hoeven we nog niet mee te nemen in de verbetering.

Tabel 18: woningverbetering Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Súdwest-Fryslân	193	791	984
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

4.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Súdwest-Fryslân betekent dit vooral dat we de gebiedsgerichte aanpak voor het aanbod van zorg, welzijn en voorzieningen afstemmen op de plannen voor de herstructurering van Nij Ylostins, Makkum en Het Eiland. Daarnaast werkt Elkien, in de wijken waar wij actief zijn, samen met de gemeente aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente, maar ook met wijkorganisaties en huurders, stellen we elk jaar een actieplan op. In de gemeente Súdwest-Fryslân is hiervoor € 285.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Súdwest-Fryslân?

Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren.

Daarnaast vragen we van de gemeente Súdwest-Fryslân om:

- De mogelijkheden voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Harinxmaland (Sneek) en Bolsward-Oost te verkennen. De gemeente geeft prioriteit aan deze twee projecten, terwijl Elkien zich eerst richt op de herstructurering van Het Eiland en het bouwen van de 120 extra woningen. Daarmee heeft Elkien al een groot aandeel in het totaal van 570 nieuwe sociale huurwoningen die tot 2030 in de gemeente Súdwest-Fryslân worden gebouwd. Voor Harinxmaland vraagt Elkien de gemeente dan ook om eerst de mogelijkheden te verkennen met andere corporaties die in deze wijk actief zijn. Voor Bolsward-Oost vragen we de gemeente om de effecten van de nieuwbouw op de bestaande voorraad van gezinswoningen in de planontwikkeling op te nemen.
- In coalitieakkoord staat dat alle sociale huurwoningen in 2050 energieneutraal moeten zijn. Als de gemeente deze ambities versneld wil uitvoeren of wil uitbreiden met andere klimaatdoelen, moet de financiering hiervan kunnen worden geregeld zonder verdere druk op de investeringsruimte van Elkien.
- Afspraken te maken met het gemeentelijk warmtebedrijf of leveranciers over projecten met warmtenetten, zodat de energielasten van deze woningen betaalbaar blijven voor onze huurders.
- Bij initiatieven rondom warmtenetten of aquathermie af te stemmen met het investeringsprogramma van Elkien.
- Samen met Elkien een gezamenlijke aanpak rondom funderingsschade te ontwikkelen – van risico-inventarisatie tot herstel van funderingsschade. Deze problematiek wordt de komende jaren steeds urgenter.



5

Samen thuis geven in Opsterland, Bod 2024

Onze inzet in **Opsterland** in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Opsterland.

Foto boven - Nieuwbouw van 26 woningen aan de compagnonstrjitte in Gorredijk. Door het gebruik van duurzame installaties worden deze woningen helemaal klaar voor de toekomst.

5.1. Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Opsterland. De kernelementen zijn:

Tabel 19: kernelementen Bod 2024 Opsterland

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	-	82
nieuwbouw € x1.000	-	
woningverbetering aantal	22	260
woningverbetering € x 1.000	962	
sloop aantal	16	47
leefbaarheid € x 1.000	115	

5.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Opsterland aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 20: betaalbaarheid in Opsterland

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	295	13,7%	13,7%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	352	16,4%	30,1%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	475	22,1%	52,2%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	607	28,2%	80,4%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	264	12,3%	92,7%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	105	4,9%	97,5%
vrije sector	boven € 808,06	53	2,5%	100,0%
totaal		2.151	100,0%	
huurverlagingsgrens	t/m € 575	1.066	49,6%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Opsterland. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 21: warmtevraag in Opsterland

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-2%	-11%	-13%

5.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Toch ligt het aantal reacties per woning in Opsterland lager dan gemiddeld bij woningen van Elkien. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 22: vraagdruk in Opsterland

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Opsterland	11	10	20	27,2	35	37

De inzet van Elkien

In Opsterland komen er de komende jaren meer woningen van Elkien bij. We houden nauwgezet in de gaten wat deze extra woningen betekenen voor de beschikbaarheid en het aantal reacties per woning. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 23: sloop en nieuwbouw in Opsterland

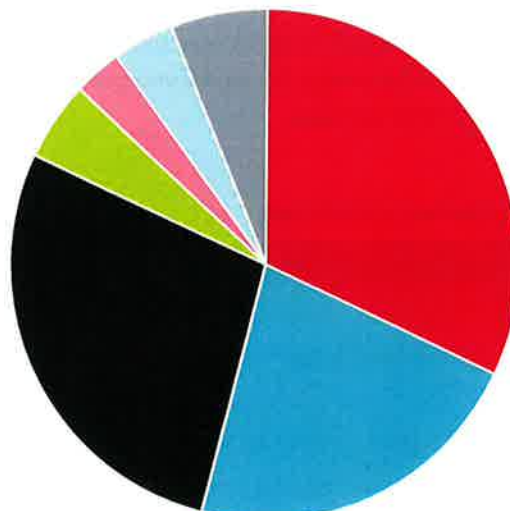
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	-	82	82
aantal sloop	16	47	63

5.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO2-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 4: energielabels Opsterland (N=2.155)

■ A en beter 32% ■ B 22% ■ C 28% ■ D 5%
 ■ E 3% ■ F 4% ■ G 6%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien in Opsterland heeft energielabel B of beter. 13 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben.

Tabel 24: woningverbetering Opsterland

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Opsterland	22	260	282

jaarlijkse CO2-reductie circa 5% (incl. nieuwbouw)

5.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Opsterland betekent dit vooral dat we initiatieven voor onze huurders verbinden aan initiatieven vanuit dorpen en buurten, waarvoor de gemeente geld beschikbaar stelt. Door samen te werken, versterken we het effect van initiatieven en vergroten we de leefbaarheid. Daarnaast stellen we jaarlijks - in overleg met gemeente, dorpsorganisaties en huurders - een actieplan op voor leefbaarheid in de buurten en dorpen waar we actief zijn. In de gemeente Opsterland stelt Elkien daarvoor € 115.000,- beschikbaar.

De gemeente Opsterland maakt gebruik van een gebiedsgerichte benadering. Deze sluit aan bij de werkwijze van Elkien; ook wij gaan de komende tijd aan de slag met gebiedsgericht werken. Elkien bespreekt haar gebiedsvisies met de gemeente én de dorpen. Daarna gaan we gezamenlijk aan de slag met de opgaven uit de visies.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Opsterland?

Samen met de gemeente Opsterland kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Graag gaan we in gesprek om samen tot zo goed mogelijke prestatieafspraken te komen. De volgende onderwerpen lichten we eruit:

- De uitwerking van de woonzorgvisie voor welzijns- en zorgaspecten. We hopen dat hierin voor elke (dorps)kern realistische oplossingen komen.
- De aantallen woningen die de gemeente wil bouwen. In prognosemodellen zien wij dat de behoefte aan sociale huurwoningen kleiner is dan wat in de woonvisie van de gemeente staat.
- Aansluiting van de zogeheten sleutelprojecten op de prioritering van Elkien.





6 Samen thuis geven in Heerenveen, Bod 2024

Onze inzet in Heerenveen in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Heerenveen.

Foto boven - In 2016 zijn we begonnen met de wijkvernieuwing in de Sinnebuorren in Akkrum. Het laatste appartementengebouw is opgeleverd. In het najaar is het project helemaal gereed.

6.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Heerenveen. De kernelementen zijn:

Tabel 25: Kernelementen Bod 2024 Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	-	18
nieuwbouw € x1.000	-	-
woningverbetering aantal	18	48
woningverbetering € x 1.000	962	-
sloop aantal	-	26
leefbaarheid € x 1.000	30	-

6.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Heerenveen aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 26: betaalbaarheid in Heerenveen

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	142	24,7%	24,7%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	62	10,8%	35,4%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	90	15,6%	51,0%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	221	38,4%	89,4%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	30	5,2%	94,6%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	31	5,4%	100,0%
vrije sector	boven € 808,06	0	0,0%	100,0%
totaal		576	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	286	49,7%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Heerenveen. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 27: warmtevraag Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-5%	-10%	-15%

6.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Toch zoeken huurders in Akkrum en Aldeboarn in 2023 minder lang naar een woning dan het jaar ervoor. Waar de zoekduur en het aantal reacties eerst juist bovengemiddeld waren, zijn die nu gehalveerd. Hoe dat kan? Dat is ons (nog) niet duidelijk. Wel houden we het goed in de gaten en houden we er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 28: vraagdruk in Heerenveen

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Heerenveen	3	2	34,4	19,1	49	24

De inzet van Elkien

In Heerenveen zal Elkien de komende jaren woningen vervangen. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 29: sloop en nieuwbouw in Heerenveen

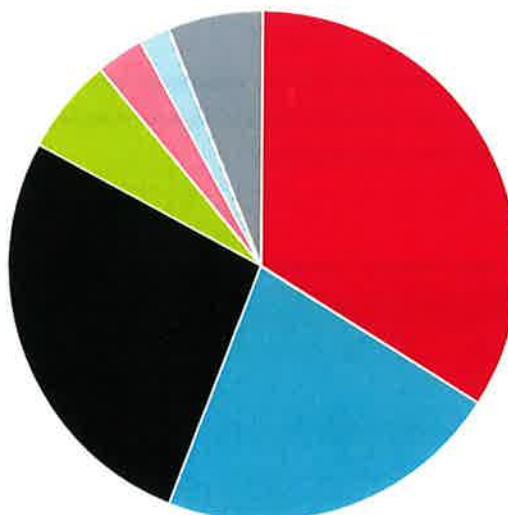
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	-	18	18
aantal sloop	-	26	26

6.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 5: energielabels Heerenveen (N+575)

■ A en beter 34% ■ B 22% ■ C 27% ■ D 6%
■ E 3% ■ F 2% ■ G 6%



Energielabel B-eter

56 procent van de woningen van Elkien in Heerenveen heeft energielabel B of beter. 11 procent van onze woningen in Heerenveen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben.

Tabel 30: woningverbetering Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Heerenveen	18	48	66
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

Nu betaalbaar wonen, straks verduurzamen

In de warmtevisie van de gemeente Heerenveen staat dat Akkrum en Aldeboarn ná 2030 gasloos worden, terwijl in de woonvisie staat dat dit al eerder moet gebeuren. Elkien kiest ervoor om de woningen de komende jaren niet verder te verduurzamen. Zo houden we de woningen betaalbaar voor onze huurders én kunnen we onze eigen investeringen spreiden. Doordat onze woningen al energiezuinig zijn, hebben we de ruimte om pas later te gaan verduurzamen.

6.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Heerenveen betekent dit vooral dat de gemeente – samen met partners – voorzieningen zoals de 'doarpskeamer' in Akkrum in stand houdt. Voorzieningen als deze zijn namelijk essentieel voor ontmoeting, welzijn en zorg. Daarnaast stellen we jaarlijks - in overleg met gemeente, dorpsorganisaties en huurders - een actieplan op voor de leefbaarheid in de buurten en dorpen waar we actief zijn. In de gemeente Heerenveen stelt Elkien daarvoor € 30.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Heerenveen?

Samen met de gemeente Heerenveen kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Zo hopen we samen met de gemeente Heerenveen tot zo goed mogelijke afspraken te komen.

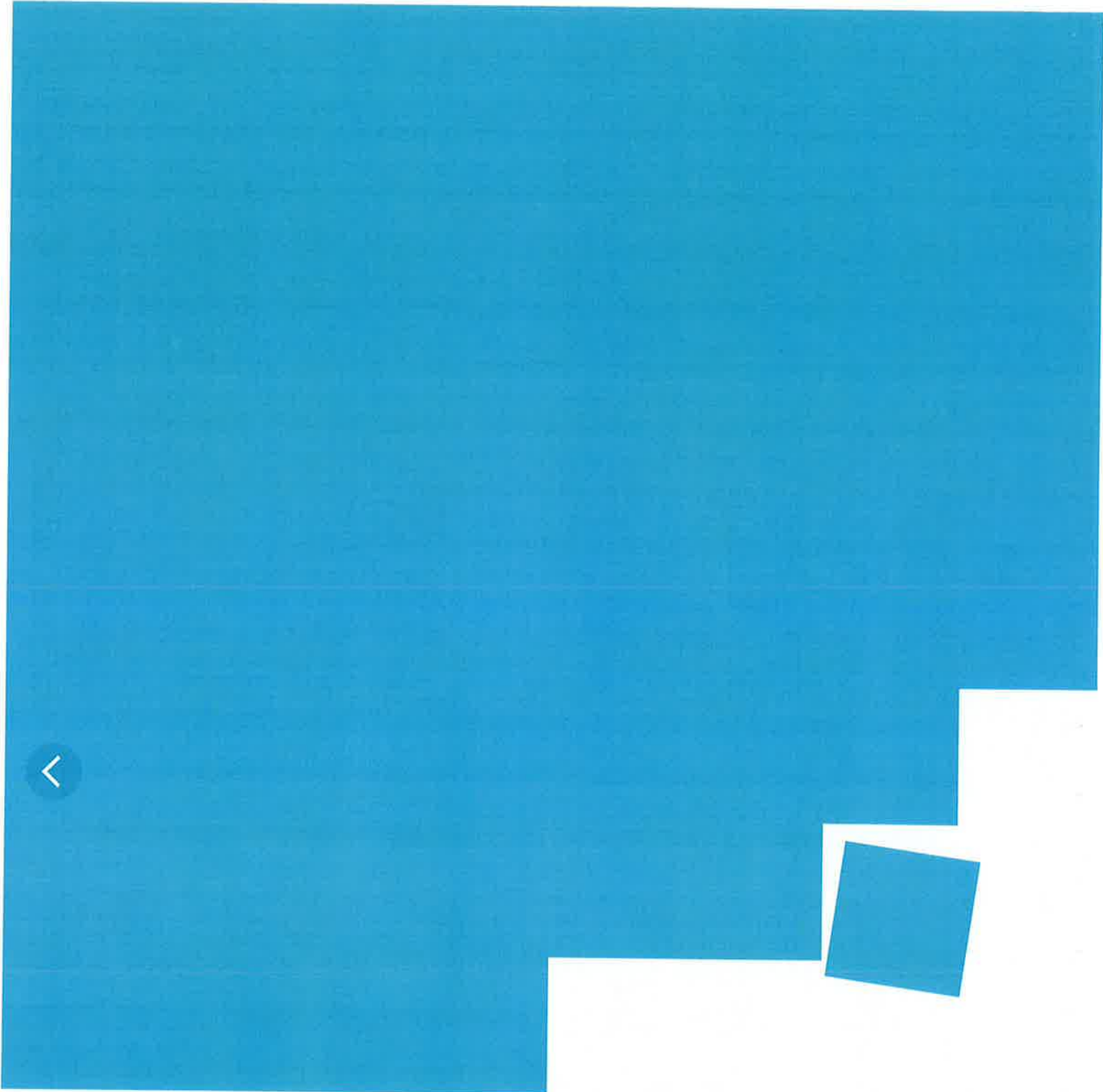
De volgende onderwerpen lichten we er graag uit:

- In de woondeal staat een forse toename van het aantal sociale huurwoningen in Akkrum. Elkien ziet in de demografische ontwikkeling geen grote groei in Akkrum. Het bijbouwen van woningen zal dan ook vooral nieuwe inwoners (van buiten de gemeente en/of de regio) aantrekken.
- De effecten van grootschalige nieuwbouw op de verhuurbaarheid van bestaande woningen in Akkrum en de omliggende regio.
- In de afgelopen jaren heeft Elkien veel geïnvesteerd in Akkrum; er zijn bijna 60 woningen (ruim 20 procent van ons totale woningbezit in Akkrum) nieuw gebouwd. Meer dan de helft van de woningen heeft een prima energielabel. De nieuwbouw uit de woondeal vergt opnieuw een investering. Maar Elkien moet ook rekening houden met andere opgaven. Daarom gaan we hierover graag met de gemeente in gesprek.

Elkien - Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. We staan midden in de samenleving, zowel in de stad als op het platteland. Elkien is als wendbare organisatie in staat snel in te spelen op de steeds veranderende omstandigheden. We hebben een passende woningportefeuille die we gestaag verbeteren en verduurzamen. Bij wat we doen, zetten we de klant centraal.

Samen thuis geven

**Omdat iedereen
een thuis verdient**



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2024

1. Inleiding

Graag bieden wij u de bijdrage en de inzet van De Bewonersraad aan, ten behoeve van de prestatieafspraken voor het jaar 2024. Wij bouwen met name verder op de in de voorafgaande jaren geformuleerde inzet en de continuering daarvan.

In 2023 werkt De Bewonersraad aan het opstellen van een nieuw Strategisch beleidsplan. Bij het opstellen van dit beleidsplan zijn niet alleen de medewerkers en het bestuur van De Bewonersraad betrokken. Ook de leden van de Ledenraad, de Regioraden en de huurderscommissarissen van de aan ons gelieerde corporaties zijn betrokken bij de ontwikkeling van dit beleidsplan. Het Strategisch beleidsplan geeft richting aan waar wij ons de komende jaren als vereniging voor inzetten. Waar liggen de prioriteiten van De Bewonersraad voor onze achterban, waar is extra inzet op nodig om het beste voor onze leden te bereiken. Hiervoor zullen mensen en middelen beschikbaar gesteld worden.

2. Nieuwe ontwikkelingen

Het afgelopen jaar is De Bewonersraad ook op provinciaal niveau actief geweest voor onze leden. Zo zijn we goed aangehaakt bij het 'Wenjen Oerlis', het 'Energieteam Fryslân' en 'Weer Thuis'. We hebben daarin onze inbreng gehad en invloed kunnen uitoefenen op beleid en uitvoering, vanuit het perspectief van de huurders in Fryslân.

De Bewonersraad vertegenwoordigt huurders in vrijwel alle Friese gemeenten en behartigt de huurdersbelangen bij een groot aantal Friese woningcorporaties. Dit maakt ons tot een vanzelfsprekende gesprekspartner voor huisvestingsbeleid in Fryslân.

Het heeft ons daarom verbaasd dat de Provincie Fryslân De Bewonersraad niet van meet af aan actief heeft betrokken bij het traject rond de Regionale Woondeals. Net als de corporaties zijn wij op een later moment geïnformeerd en hebben wij minimale inbreng kunnen leveren. Dit doet geen recht aan onze positie in het maatschappelijk speelveld. De Bewonersraad heeft dit aanhangig gemaakt bij de provincie en de toezegging gekregen dat wij voortaan nauw betrokken zullen worden bij de ontwikkelingen rond (sociale) huisvesting in Fryslân. Wij zijn voornemens deze rol met verve op te pakken en in te vullen, zodat de belangen van de huurders in Fryslân - ook op provinciaal niveau - op professionele wijze behartigd gaan worden. Denk daarbij ook aan het traject aangaande het opstellen van een urgentieverordening en de gezamenlijke aanpak rond het maken van een woonzorgvisie.

Vorig jaar hebben we in onze inzet opgeschreven dat onze voorkeur uitgaat naar het opstellen van meerjarige prestatieafspraken. In steeds meer gemeenten zien we dat dit wordt opgepakt. Wij zijn voornemens om na het vaststellen van het Strategisch beleidsplan ook onze inzet vanuit een meerjarig perspectief te formuleren. Dit geeft ons de kans om benoemde prioriteiten in de prestatieafspraken een groeitraject te gunnen.

Voor het jaar 2024 hebben we diverse opgaven geformuleerd. Het betreft vertrouwde en nieuw te ontwikkelen onderdelen. Ook ziet u bij diverse onderwerpen dat een meerjarige ontwikkeling al zichtbaar is. Inspanningen van voorgaande jaren worden verder uitgebouwd. Hieronder delen wij onze inzet met u.

Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



3. Thema: betaalbaarheid

Bij De Bewonersraad staat het onderwerp betaalbaarheid met stip bovenaan. Reeds vele jaren vragen we bij corporaties en gemeenten aandacht voor betaalbare woonlasten voor onze achterban. Met ingang van 2021 is in onze jaarlijkse begroting een budget opgenomen voor het bieden van extra diensten, die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek. Met een deel van dit budget zien we kansen om een impuls te geven aan de inzet van de energicoach en de VoorzieningenWijzer.

De VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer heeft ook in 2024 een speciale plaats in ons ledenvoordeelprogramma. Hiermee kunnen leden zelf uitzoeken op welke financiële regelingen ze recht hebben, wat er past bij hun situatie en vervolgens kunnen ze dit ook eenvoudig zelf aanvragen. Omdat niet alle leden van De Bewonersraad even digitaal vaardig zijn, is hulp en ondersteuning geregeld. Dit kan via de chat en telefonisch, maar ook met een persoonlijk bezoek door getrainde consultants. We zien deze service als aanvulling op de lokale uitvoering van De VoorzieningenWijzer in gemeenten, die wij met name van harte ondersteunen. We kunnen samen inzet plegen op het verwijzen naar de VoorzieningenWijzer, als onderdeel van het armoedebeleid.

In 2024 gaan we de balans opmaken over de inzet van de VoorzieningenWijzer via De Bewonersraad. Het doel bij aanvang was dat De Bewonersraad als vliegwiel zou dienen bij de introductie van de VoorzieningenWijzer in Friesland. Dit om het als instrument van armoedebeleid te stimuleren, niet dat we het definitief overnemen van andere partijen. Graag willen we dat alle gemeenten de VoorzieningenWijzer onderdeel maken van het armoedebeleid; dit blijkt steeds vaker het geval.



Woonlastenonderzoek

Door oplopende huurprijzen - onder andere als gevolg van verduurzaming en door stijgende energielasten - worden de woonlasten voor een steeds groeiende groep huurders onbetaalbaar. In samenwerking met de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland heeft dit uiteindelijk geleid tot uitvoering van een gezamenlijk woonlastenonderzoek. De uitkomst van het Friese Woonlastenonderzoek kan aanleiding geven tot extra acties. Indien nodig zal De Bewonersraad in de 2e helft van 2023 acties voor de jaarschijf 2024 definiëren en partijen hierover informeren.



Energicoach

De Bewonersraad doet een oproep aan leden, die belangstelling hebben om een opleiding te volgen tot energicoach, om zich bij ons aan te melden. Wij bieden hun de mogelijkheid tot het volgen van een opleiding. Een eerste ervaring met dit traject heeft ons doen beseffen dat het niet eenvoudig is om 'onze' energicoaches in te zetten voor de leden van onze vereniging. Voor het jaar 2024 gaan we op zoek naar samenwerkingsverbanden (bijvoorbeeld de Energiebank Fryslân) waardoor het voor De Bewonersraad eenvoudiger is om eigen energicoaches goed geoutilleerd op pad te sturen.



Dreamhûs

De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden de aandacht op het onderwerp betaalbaarheid, door via diverse kanalen informatie te delen. Daartoe kan in 2023 ook het ambassadeurspanel 'Dreamhûs' worden gerekend. Dat panel is namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken bij het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft. Daar loopt, op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners, de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad'. In 2024 gaan we de inzet van het Bewonerspanel intensiveren.



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



4.

Thema:

beschikbaarheid

Onderzoek beschikbaarheid

De Bewonersraad doet sinds 2016 periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Dit om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden. De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld met de aan de huurdersvereniging gelieerde corporaties en gemeenten, en ingebracht in het overleg inzake prestatieafspraken, teneinde negatieve ontwikkelingen vroegtijdig te (doen) onderkennen c.q. te helpen voorkomen. Door deze inspanning ontstaat er meer inzicht in de (mis)matching tussen huishoudensamenstelling/huishoudeninkomen en huurprijsklasse/woningtype.

Vraagdruk

In 2021 werd door de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland, het 'Convenant monitoring vraagdruk sociale huurwoningen Fryslân' ondertekend. Monitoring van de vraagdruk in Fryslân vindt daardoor, middels onderzoek, periodiek en op uniforme wijze plaats, aan de hand van verschillende indicatoren, waaronder zoekduur. In samenwerking met het Planbureau Fryslân zijn in 2022 de eerste onderzoeksresultaten beschikbaar gekomen. Deze laten zien dat in het algemeen de vraagdruk oploopt, met name in de grotere kernen, hetgeen eerder ook naar voren kwam in het onderzoek naar beschikbaarheid van De Bewonersraad.

Wij vinden dit een zorgelijke ontwikkeling en willen daarom de uitkomsten van dit onderzoek aangrijpen voor het voeren van het gesprek met partijen over onder andere de maximaal redelijke zoekduur. Op basis van situationeel bepaalde lokale omstandigheden kan daarin mogelijk differentiatie optreden. Belangrijk is daarbij om gezamenlijk te bepalen op basis van welke criteria (bijsturing van) beleid zal worden vastgesteld. Door De Bewonersraad wordt daarmee beoogd dat voor woningzoekenden voldoende woningen, met voldoende variatie, in voldoende mate beschikbaar zijn, in verschillende huurprijsklassen.

De Bewonersraad deelt op basis van het
prijspeil 2023 het begrip huurprijsklasse
hierbij als volgt in:

goedkoop	:	tot en met	€ 452,20
betaalbaar laag I	:	van € 452,21 t/m	€ 516,04
betaalbaar laag II	:	van € 516,05 t/m	€ 583,35
betaalbaar laag III	:	van € 583,36 t/m	€ 647,18
betaalbaar hoog	:	van € 647,19 t/m	€ 693,60
bereikbaar	:	van € 693,61 t/m	€ 806,06
vrije sector	:	meer dan	€ 806,06.

Door de oplopende vraagdruk wordt de kans om snel een woning te bemachtigen steeds kleiner. Het is dan ook belangrijk om tijdig in te schrijven als woningzoekende. De Bewonersraad zal in 2024 meerdere malen de leden informeren over het belang van inschrijven als woningzoekende.

Woningruil

Met de gespreksnotitie 'Wachten of Ruilen?' heeft De Bewonersraad het onderwerp woningruil binnen de sociale volkshuisvesting in 2022 breder onder de aandacht gebracht. Tijdens een eerste verkenning met de corporaties medio 2023 is gebleken dat er samenhang kan worden aangebracht in de verschillende denk- en werkwijzen. Dit is een belangrijke succesfactor voor het ontwikkelen van uniformiteit in de werkwijze tussen corporaties en heldere informatieverstrekking richting huurders. We werken in 2024 verder aan de realisatie.



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



5.

Thema:
kwaliteit

Woonkwaliteit

De Bewonersraad zal in 2024 onder zijn digitaal panel weer een onderzoek wijden aan het optekenen van de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de verduurzaming al dan niet beantwoordt aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners in termen van comfortverhoging, gebruiksgemak en invloed op de woninglasten. De uitkomsten worden in het 3de kwartaal van 2024 aan partijen aangeboden.

6.

Thema:
leefbaarheid

Bewonerscommissies

De Bewonersraad ziet het belang van de activiteiten van bewonerscommissies voor huurders in wooncomplexen en stimuleert hun inzet voor een kwalitatief goede en leefbare woonomgeving. De bewonerscommissies kunnen daarbij een beroep doen op de specifieke ondersteuning van onze adviseur bewonerscommissies.

Regioraden

De Bewonersraad heeft vijf regio's met in iedere regio een regioraad. De werkgroep regioraad heeft aangegeven dichter bij de leden van De Bewonersraad te willen staan en daarmee een meer actieve rol te zien voor de regioraadsleden. Eind 2023 starten we met de voorbereiding van de pilot 'inloopspreekuren', in een tweetal regio's. In 2024 gaan we deze pilot evalueren. Hierbij krijgen de regioraadsleden een actieve rol op basis van hun kennis en achtergrond.

Huurdersprojecten

De Bewonersraad wil zoveel mogelijk ruimte geven aan de inbreng en inzet van bewoners bij het vormgeven van hun eigen leefomgeving. Initiatieven van (groepen) huurders, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en verbeteren van de eigen woonomgeving, kunnen daarom op enthousiasme en ondersteuning rekenen van De Bewonersraad. We hebben een projectmedewerker aangesteld om voldoende slagkracht te leveren op dit onderwerp. Deze ondersteuning kan bestaan uit het ter beschikking stellen van financiële middelen, maar bestaat ook uit personele inzet. Hierbij kan ook samengewerkt worden met andere partijen.

Integrale aanpak wonen, zorg en welzijn

Het beleid van de overheid is om mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk in de eigen woning te laten verblijven en daar de nodige zorg en ondersteuning te bieden. Daarnaast worden woningen toegewezen aan mensen uit andere aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen die uitstromen uit de GGZ of maatschappelijke opvang. Een belangrijk deel van deze mensen heeft een laag inkomen en is daarbij aangewezen op sociale huurwoningen. Door bundeling van goedkope huurwoningen in bepaalde wijken en dorpen, wordt in de praktijk op deze wijken en dorpen een groter beroep gedaan om deze bewoners op te nemen. Dit heeft effect op de leefbaarheid van een wijk of dorp en hoe mensen met elkaar samenleven. De Bewonersraad bepleit een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn, om hierop in te spelen.

In 2023 dienen alle gemeenten over een actuele Woonzorgvisie te beschikken. De Bewonersraad wil betrokken zijn bij het opstellen van gemeentelijke woonzorgvisies en daarna ook de uitvoering daarvan monitoren. De gezamenlijke inzet van partijen wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



Draagkracht en draaglast van wijken

Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat de draaglast en draagkracht in wijken en dorpen onder druk staan. In het najaar van 2021 organiseerde De Bewonersraad een minisymposium over dit onderwerp. De daar aanwezige deelnemers uit het werkveld lieten weten meer uitwisseling van kennis en ervaring en samenwerking op dit vraagstuk van belang te vinden. De Bewonersraad gaat samen met andere belanghebbende partijen - zoals DataFriesland en het Planbureau Fryslân - een gezamenlijk onderzoek uitvoeren. Doel is het in beeld brengen van de draagkracht en draaglast in Friesland op basis van uniforme indicatoren/parameters. Graag willen we gemeenten en corporaties verbinden aan dit onderzoek, voor zover deze nog niet betrokken zijn bij DataFriesland.

7. Tot slot

Graag zetten wij het bovenstaande als bijdrage en inzet van De Bewonersraad voor de prestatieafspraken van 2024 in.

Met vriendelijke groet,
H.G.T. Brouwer
Algemeen directeur De Bewonersraad



Leeuwarden, 20-06-2023

Onderwerp: Evaluatie Bod 2023 en inzet Bod 2024

Beste samenwerkingspartner,

Hoewel we nog in het lopende jaar van de biedingen van 2023 zitten, heeft Nieuw Elan in aanloop naar het nieuwe jaar en haar beleidsoverwegingen voor het bod voor 2024, een eerste evaluatie gemaakt. Tevens zullen we kort ingaan op onze bijdrage en activiteiten in 2024, die als ons bod mogen worden beschouwd. In het kader van schaarse capaciteit en onze reguliere werkzaamheden hebben we dit jaar ervoor gekozen dit middels een brief te doen.

Stem van de huurder

We hebben de energie in onze belangrijkste activiteit als huurdersorganisatie gestoken namelijk het ophalen van "de stem van de huurder" via ons voorgenomen programma. Via onze Grote Huurdersenquête die we tweejaarlijks doen is een enorme hoeveelheid informatie opgehaald bij onze 10.000 aangesloten huurders. Dit stelt ons nog beter in staat om onze rol goed vervullen en zowel gemeenten als corporaties te vergen op haar prestaties. Ondanks dat de gemeenschappelijke intenties toenemen laat het beeld dat onze achterban hierover teruggeeft het tegenovergestelde zien. Dit is voor ons reden om als uitgangspunt voor 2024 de intensiteit en diversiteit van het programma "stem van de huurder" toe te laten nemen en tijdens tussentijdse overleggen hierover vaker en directer terug te koppelen en de aanspreekbaarheid te vergroten.

Onderdeel van dit programma is overigens ook het aantal activiteiten dat we, conform ons bod 2023 ondernemen in de wijken en in de grootschalige ontwikkelingsgebieden, hebben uitgevoerd en dit zullen we blijven doen. Hier is bovendien extra capaciteit op ingezet. Deze toenemende intensiteit is ook een van de uitgangspunten van 2024.

Er speelt steeds meer voor huurders. Dat zien we terug in de forse toename van het aantal aanvragen om te bemiddelen bij klachten richting corporaties en andere (particuliere) verhuurders, maar ook in de toenemende inzet die we plegen bij de ondersteuning van bewonerscommissies en via het Huurteam Leeuwarden. Steeds meer huurders laten zich horen en komen in actie om hun recht op een betaalbare, comfortabele en duurzame woning te claimen. Dit zullen wij faciliteren en ondersteunen zodat het gesprek met de verhuurder tot stand komt.

Zichtbaarheid en relevantie in ons ecosysteem

De complexiteit van vraagstukken neemt toe evenals de hoeveelheid wet- en regelgeving en het aantal "overlegtafels" om aan te schuiven eveneens in lijn daarmee. We kiezen vanuit rolbewustzijn zorgvuldig waar we inzetten op relevante zichtbaarheid en aanwezigheid en zoeken hierin samenwerking met partners waar dat gewenst is. Dat hebben we conform ons bod voor 2023 gedaan en dit vormt ook een van de uitgangspunten voor 2024.

Betaalbaarheid van het leven

De energiecrisis lijkt (voor nu) achter ons te liggen, toch is de toekomst hierin erg onzeker. Helaas merken we dat het voor huurders nog steeds niet duidelijk is wanneer ze de verduurzaming van hun woning mogen verwachten. Wij vergen verhuurders erop dat ze op korte termijn een duidelijk verhaal hebben en de communicatie richting huurders uitzetten en daar waar kan de verduurzaming alsnog met een snel tempo uitvoeren. En ook staan we met het verduurzamen van woningen in dubio. Het effect van verduurzaming lijkt vooral bij de energiebedrijven terecht te komen, en niet bij de consument. De energiebedrijven maken daardoor enorme winsten. Wij gaan onderzoeken of dit niet anders kan.

Vanuit onze evaluatie hebben we besloten om te stoppen met het initiatief van het Budgetlab. De ervaring leert dat er genoeg partijen zijn die hier op in spelen en een extra dienst vanuit ons niet voldoende meerwaarde levert.

Kwaliteit van het wonen

Feitelijk kunnen we zoals ook in ons bod voor 2023 aangegeven, geen onderscheid meer maken tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Deze veronderstellen in gezamenlijk een absolute fatsoensnorm wat binnen een land als Nederland als een basiskwaliteit genoemd mag worden. Een basiskwaliteit van wonen. In ons bod hebben we geconstateerd dat veel onder druk staat, maar we zullen ons met z'n allen meer moeten vergen. De dialoog voeren wat onder die basiskwaliteit wonen mag worden verstaan. Want het kan soms ook wel een tandje minder. In 2023 hebben we naast ons reguliere werk die al deze thema's raken, via prestatieafspraken, adviesaanvragen en overleggen uiteraard benoemd en actie ondernomen conform ons bod. Maar in de uitgangspunten voor 2024 zullen we een stapje verder gaan, omdat het zo nog niet genoeg is. Een stap verder door het eerlijke gesprek aan te gaan over die basiskwaliteit, maar ook het initiëren van andersoortige denkwijzen en oplossingen.

In 2023 en 2024 zullen we vanuit eerdere resultaten verder onderzoek doen naar de potentie van huurders met verhuishwensen, ook wel het wooncarrière onderzoek vanuit huurdersperspectief 'wonen waar je wilt'.

In 2023 hebben we al bij meerdere complexen huurders en bewonerscommissies ondersteund met onderzoek naar de beleving van warmte in de woning (hittestress). Dit biedt bewonerscommissies houvast voor het gesprek met de verhuurder.

In het najaar van 2023 richten wij ons op bewustzijn bij huurders over de toegankelijkheid van hun woning als ze ouder zijn. Waar loop je tegenaan als je minder mobiel bent en minder zicht hebt. Hiervoor organiseren we een bijeenkomst met huurders en een samenwerkingspartner vanuit de zorg. Vanuit behoefte zullen we dit in 2024 herhalen. Tevens leveren wij een bijdrage aan de (verdere uitwerking van) gemeentelijke woon-zorgvisies en denken hierin mee.

Tot slot

Samenvattend kijkt Nieuw Elan met gepaste trots op de realisatiekracht vanuit ons bod, maar ook met enige zorg en scepsis. Er moet nog een tandje bij. Een oprechte uitdaging. We gaan in 2023 en 2024 een vervolg geven aan de activiteiten die we hebben ingezet vanuit onze Strategisch Koers 2023-2026.

Onderstaande activiteiten en hetgeen in deze brief verwoord mag gezien worden als ons bod voor 2024;

- Intensivering en uitvoering programma 'stem van de huurder'
- Ondersteuning huurders en bewonerscommissies
- Ondersteuning particuliere huurders via Huurteam Leeuwarden
- Ontwikkeling Huurteam Leeuwarden vanuit Meldpunt 'Goed verhuurderschap'

- Zichtbaarheid en aanwezigheid in wijken
- Bewuste afweging deelname aan verschillende overlegtafels (provinciaal, gemeentelijk, verhuurders)
- Samenwerking met partners
- Wooncarrière onderzoek 'wonen waar je wilt'
- Bewustzijns campagne ouder worden in je woning of wooncomplex
- Meedenken in (verdere uitwerking van) woonzorgvisie

Mede namens het Team Huurdersplatform Nieuw Elan,

Marc Kuipers
Bestuurder Huurdersplatform Nieuw Elan

2024

Bijdrage woonvisie gemeente Leeuwarden

Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen

Onze bijdrage voor 2024

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Leeuwarden, dat is waar wij voor staan! Dit doen we met u, de huurdersorganisaties, collega-corporaties en onze lokale partners in welzijn en zorg. In 2024 gaan we graag samen weer met hart en ziel aan de slag voor onze bewoners.

Wij werken hard aan onze opgaven, waarbij wij ons richten op vier speerpunten. Zo willen we de energiekosten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én de wereld duurzamer maken. Daarnaast dragen wij fors bij aan de vermindering van de vraagdruk conform onze portefeuillestrategie door substantieel woningen toe te voegen (en geen woningen te verkopen) en optimaliseren we samen wonen en samen leven van al onze bewoners in buurten, wijken en dorpen.

De tijd waarin wij ons bod uitbrengen - medio 2023 - wordt nog steeds gedomineerd door verhanding van de oorlog in Oekraïne, hoge en onvoorspelbare energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en hoge inflatie. Daarnaast is er nog steeds veel krapte overal op de arbeidsmarkt.

Kenmerkend voor nu zijn ook alle door het Rijk gemitteerde beleidswijzigingen. Nationale prestatieafspraken, woondeals, wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, verplichte woonzorgvisie en urgentieregeling, ingrepen op de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, etc.

Roerige en onzekere tijden waarin de vraagstukken en opgaven zich lijken op te stapelen. Deze ontwikkelingen maken dat wij een bieding uitbrengen voor de jaren 2024 en 2025. Onze bijdrage voor 2024 is hard, de bijdrage voor 2025 betreft een indicatie.

Deze maatschappelijke en economische dynamiek heeft - net als voor iedereen - impact op ons handelen. Toch kijken we vanuit onze eigen kracht vastberaden vooruit. Wij blijven ons volop inzetten voor onze bewoners om onze missie waar te maken. Gewoon doen, meters maken en soms wat temporiseren, maar altijd gericht op het realiseren van onze strategische doelen.

Goede inzet van middelen naar de eisen van deze tijd is onze plicht!

Wij zijn opgelucht dat de verhuurdersheffing eindelijk is afgeschaft en we zijn blij met een voortvarende minister die ziet wat er volkshuisvestelijk moet gebeuren. Een minister die de regie en sturing neemt om bottlenecks in nieuwbouw, verduurzaming, woonlasten én de maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn de nodige prioriteit te geven.

Wij hebben onze begroting en ons meerjarenpplan opgesteld op basis van ons actuele portefeuilleplan en warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing. Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, verduurzaming, extra nieuwbouw en ons aandeel in wonen met welzijn en zorg.

Echter, de onzekerheid of we deze doelen kunnen realiseren, wordt groter naarmate inflatie, kostenstijgingen en rentestijgingen aanhouden.

En tweede aandachtspunt is dat de eigen bijdrage van bewoners in de huurtoeslag, na de doorgevoerde



huurverlaging in 2023 (loopt ook door in 2024), niet conform landelijke ministeriële afspraken verlaagd wordt. Gezien het moeizaam rondkomen van onze bewoners is dit een flinke domper. Temeer omdat de huurverlaging onze opbrengsten structureel vermindert met twee miljoen euro per jaar.

Dit geld kunnen wij niet investeren in verduurzaming of nieuwbouw ten behoeve van onze bewoners en vloeit nu via de huurtoeslag terug naar de staatskas.

Voor de (extra) nieuwbouw zijn wij aangewezen op sociale kavelprijzen. Zo ook Buurblok, een concept voor het middenhuursegment (leasen van woningen met een integraal energieconcept), dat mede door ons is ontwikkeld (zie ook www.buurblok.nl).



'Beschikbare, betaalbare kavels en vlotte procedures; samen versnellen in de sociale nieuwbouw, voor onze bewoners!'

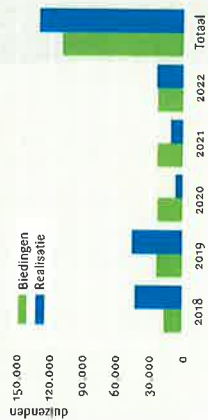
Portefeuillestrategie waarmaken

De vraagdruk in de sociale huur loopt op en het beste antwoord hierop is het toevoegen van betaalbare, permanente woningen. De inkt van de regio-deals is nog maar net droog en wij kijken uit naar het gesprek met uw gemeente over onze bijdrage.

Onze portefeuillestrategie voorziet in de nieuwbouw van 1700 duurzame en permanente woningen in Friesland in de komende tien jaar. Als we ook de geprognosticeerde vervanging meerekenen zelfs tot bijna 2000 woningen. Voor de uitbreidingsnieuwbouw zijn snel beschikbare én betaalbare kavels cruciaal, evenals een integrale afweging over waar te bouwen en soepele planologische procedures.

WoonFriesland totaal realisatie biddingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie



Punt van aandacht voor betaalbare nieuwbouw is ook de toename van gemeentelijke heffingen en leges. Graag bespreken wij met u wat u hierin kunt betekenen.

Nieuwbouw doen wij waar de woningbehoefte hoog en urgent is en bij voorrang in gemeenten die voor de sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. Daarnaast hanteren wij voor de uitbreidingsnieuwbouw een ondergrens van tien woningen. Om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de TCO (total costs of ownership) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden, is deze ondergrens noodzakelijk. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze doelgroep.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen

Nu de druk op de sociale voorraad toeneemt, zoeken wij naar versnelling van onze nieuwbouwplannen. Daarbij is de belangrijkste vraag: hoe kunnen we nieuwbouwwoningen bouwen zonder dat we nieuwe grond hoeven aan te kopen of jarenlang moeten wachten op procedures? Het antwoord is even voor de hand liggend als innovatief, namelijk door meerdere woonlagen toe te voegen aan onze huidige appartementengebouwen. Optoppen als antwoord op de groeiende vraag naar woningen.

Via innovatieve biobased-concepten willen we onderzoeken hoe we aan onze eigen complexen woningen kunnen toevoegen, zodat we via binnenplasse kortere procedures kunnen bouwen. Dat doen we liever dan inzetten op tijdelijke woningen waarvan, ondanks alle regelingen, de businesscase niet aantoonbaar rendabel te maken is en de risico's hoog zijn.

We voegen binnenkort in Leeuwarden de daad bij het woord. Samen met Smits Vastgoedzorg hebben we gekoken naar de innovatieve oplossing met het SUM-concept. SUM is de afkorting van Symbiotic Urban Movement. Met dit concept voegen we nieuwe biobased-woonlagen toe aan onze appartementengebouwen en kijken we bovendien naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de bestaande appartementen. Wij zijn bezig met de voorbereiding en naar verwachting gaan we in 2024 van start (zie ook ons persbericht).

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering hebben wij de ambitie om circa 30% voor senioren geschikte woningen, al dan niet geclusterd, toe te voegen.

Wij voelen maatschappelijke verantwoordelijkheid en de druk om onze ambities in het realiseren en het versnellen van nieuwbouw waar te maken. Daarom zetten wij alle zeilen bij, ondanks alle tegenwind, zoals stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en rentes. Uitdagingen waar we samen de schouders onder moeten zetten, want wij hebben elkaar nodig om onze ambities waar te maken. Gezamenlijk moeten we een vaste koers varen, recht op ons doel af, voor onze bewoners. Wij hebben er vertrouwen in, samen kunnen we meer!

'Om de woonlasten voor onze bewoners zo laag mogelijk te houden, versnellen we de verduurzaming van ons bezit.'

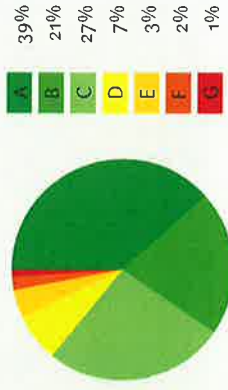
Energietransitie en vergroening

In 2024 gaan we onverminderd door met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. Wij zetten maatregelen in om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Onze doelstelling is daarbij om:

- uiterlijk in 2025 al onze woningen op minimaal energielabel C te hebben;
- zo snel mogelijk de belangrijkste 'eenvoudige' ingrepen uit te voeren, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door HR++glas, spouwmuur- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, LED-lampen, zonnepanelen en versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties;
- in 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B te hebben;
- in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn.

Bij deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte: hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en beperking van onze footprint/vervuiling.

WoonFriesland totaal energielabels 2022



Wij willen pilots doen in bestaande wijken en concrete groenplannen bij nieuwbouwprojecten uitvoeren. Samen met bewoners onderzoeken we hoe we versterking kunnen aanpakken in tuinen en straten. Ook nemen we ons eigen groenbeheer onder de loep. Hierbij zorgen we dat overtollig water vlot afgevoerd wordt, de warmte van gebouwen afneemt en de biodiversiteit toeneemt.

'Door te vergroenen, verbeteren we de biodiversiteit en voorkomen we hittestress en wateroverlast. Fijn voor mens en dier. Gewoon Doen, Gewoon Groen!'

Wij zijn benieuwd naar uw gemeentelijke beleid hierin en uw concrete uitvoeringsstrategie. Wij zoeken naar samenwerking met uw organisatie en gaan graag het gesprek aan over hoe en waar we elkaar kunnen versterken en wat ieders rol hierin kan zijn. De uitkomsten van dit gesprek leggen we liefst gezamenlijk vast in de prestatieafspraken.

Welzijn, wonen, zorg en leefbaarheid: gerichte samenwerking

Er is en blijft een toenemende druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken en daardoor ook op onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek brengen extra dynamiek in de grote en complexe opgaven waar wij voor staan. Wij hebben onze inzet en deskundigheid daarmee in lijn en op sterke gebracht. Meer en gerichtere samenwerking met u zal hierbij nodig zijn.

Wij vragen u als gemeente hierni de regie te nemen. De woonzorgvisies en de urgentieverordening die op stapel staan, behoren een lokale vertaling te krijgen. Dit geeft kansen op versterking van de regie en op het ontkokeren van beleidsvelden en organisaties. Bevorderen van domeinoverstijgende samenwerking tussen alle betrokkenen is immers een dringende noodzaak. In de eerste plaats ten behoeve van onze bewoners, maar simpelweg ook vanwege de krappe arbeidsmarkt.

Daarnaast kijken we scherper naar wat we per se moeten vervangen in de woningen en waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden.

Zorgen hebben wij over het uiteenlopende tempo van onze verduurzamingsstrategie en uw transitievisie warmte. Doordat het tempo uiteenloopt van de cruciale keuzes die wij in het vastgoed maken en u als gemeente in de warmtevoorziening, lopen wij het risico dat we kansen missen en ieder apart onnodige kosten maken.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt steeds groter. De effecten hiervan brengen risico's en gevolgen met zich mee voor de gebouwde omgeving en daarmee voor onze bewoners. Deze weersextremen beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom woningen en wijken. We moeten de gebouwde omgeving klimaatbestendig inrichten. Daarvoor zijn klimaatadaptieve maatregelen nodig.

Wij willen toekomstbestendige en goede woningen verhuizen, die passen bij het veranderende klimaat. We willen woningen en tuinen vergroenen, slim omgaan met regenwater en verhitting voorkomen. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op, maakt zo de omgeving koeler en draagt bij aan geluk en welbevinden. Een afname van versterking draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat.

Onze ambulante medewerkers zijn de ogen en oren in de wijk. Zij zijn actief in onze buurten, kennen onze bewoners en zijn dichtbij. Zij helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties. Samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams wordt daarom steeds belangrijker. Op diverse manieren kunnen we de sociale cohesie bevorderen. Dat doen wij het liefst gezamenlijk. Zo kunnen we zorgen voor een goede start van nieuwe bewoners in hun nieuwe woning en buurt. Door gericht te investeren in welzijn kunnen wij gezamenlijk een sociaal netwerk en vangnet van welzijn (en zorg) voor kwetsbare huurders organiseren.

In onze visie is het gezamenlijk inzetten op preventieve activiteiten en welzijnsactiviteiten van groot belang. Met de inzet van welzijns- en zorgorganisaties, gericht op zelf- en samenredzaamheid en op wat onze bewoners echt nodig hebben, kunnen we samen leefbaarheid in stand houden c.q. vergroten en de maatschappelijke kosten verlagen.

Door eerder en dichter bij onze bewoners te zijn en de juiste ondersteuning te bieden, kunnen we leefbare buurten en wijken houden, waar mensen met en voor elkaar zorgen, al dan niet met onze (tijdelijke) ondersteuning. Want je thuis voelen en fijn samen wonen en leven in een inclusieve woonomgeving, daar draait het om!



Bijdrage voor de gemeente Leeuwarden

In 2024 zal onze inzet in uw gemeente onder meer zijn gericht op versnelde energetische verbetering van ruim 350 woningen. Het grootste deel daarvan is gepland in Leeuwarden en Stiens. Ook woningen in de kleinere kernen zoals Alde Lele, Britsum en Lekkuum en nog zes dorpen maken daar onderdeel van uit. Daarmee komen al onze woningen op minimaal energielabel C. Volgende verduurzamingsstappen kunnen wij zelfstandig zetten. Kansen op synergie in de uitvoering van uw warmtevisie verzilveren wij niettemin graag. Laten we gezamenlijk inzetten op verdere versnelling, met name in het licht van betaalbare woonlasten.

Om de oplopende vraagdruk en alle doelgroepen te bedienen, is het zaak om de nieuwbouw-ambities tot uitvoer te brengen. Op twee locaties (Cammingshaburen en Wissedwinger) zullen we in 2024 door informatie een 53-tal woningen opleveren. En we maken een aanloop naar binnenstedelijke nieuwbouw op verschillende locaties en extra woningen in de dorpen Wirdum en Stiens.

Grotere aantallen, voortvloeiend uit onze meerjarige woningbouwafspraken, volgen in de jaren daarop in onder andere Middelsee en Spoordok. Intensieve samenwerking met het oog op een ongedeelde stad en betaalbaar wonen is cruciaal. Wij rekenen op het continueren daarvan. Versnellen waar mogelijk is daarbij onze inzet. Dat vraagt ook van u de nodige aandacht en focus.

Met u en andere partners brengen we graag de visie 'Wonen met zorg' tot uitvoering. Welzijn zien wij als sleutel in het voorkomen, uitstellen of verminderen van zorg. Die facetten combineren wij graag in de ontwikkeling van Swettehiern.

De samenwerking binnen Leeuwarden-Oost bouwen we collectief uit. Niet alleen daar maar in de hele gemeente vragen bewoners naast langetermijndoelen aandacht voor hun zorgen en vraagstukken van vandaag: een schone, groene en prettige leefomgeving, het doorbreken van eenzaamheid en het voorkomen en bestrijden van armoede. Bestuurders en professionals, we houden elkaar vast in Leeuwarden. Op die basis schalen we de lessen en innovaties uit Leeuwarden-Oost graag met u op!

Bijdrage WoonFriesland 2024-2025

THEMA	BIDRAGE WOONFRIESLAND	2024	2025
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen	Aantal	Aantal
	Verbetering kwaliteit en energieprestatie	€ 10.063.000	€ 9.075.000
	Onderhoud	€ 16.197.000	€ 16.730.000
	Totaal	€ 26.260.000	€ 25.805.000
NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN	Toename woningvoorraad		
	Nieuwbouw betaalbaar hoog	53	150
	Totaal	53	150
SLOOP SOCIALE HUURWONINGEN	Sloop sociale huurwoningen		
NETTO TOENAME SLOOP/NIEUWBOUW			
LEEFBAARHEID	Saldo sloop/nieuwbouw	53	140
	Uitgaven leefbaarheid	€ 1.378.000	€ 1.378.000
TOTAAL BESTEDINGEN		€ 40.288.000	€ 57.376.000



Totale bestedingen WoonFriesland gehele werkgebied € 161.890.000

Disclaimer bieding 2024

De bieding voor 2024 is met onzekerheid omgeven door de impact van de oorlog in Oekraïne en o.a. de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda en andere ophanden zijnde beleidswijzigingen en wetsvoorstellen van het Rijk. Actuele ontwikkelingen zullen uiteindelijk de haalbaarheid van het bod van 2024 gaan bepalen. Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Borgingsplafond voor 2024 moet zijn afgegeven door het WSW.
- Actuele ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassingen in het bod. Onze bijdrage is gebaseerd op onze huidige inschatting. De tijd zal echter uitwijzen of onze bieding haalbaar en realiseerbaar is.
- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren. Hierdoor kan de planning van de projecten wijzigen.

- Voldoende beschikbaarheid op korte termijn van betaalbare bouwkavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings)nieuwbouw.
- Het realiseren van de verkoop van enkele woningen in VvE's en versnippering in woningblokken.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2025 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zal worden aangepast in de bieding van 2025.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De genoemde bedragen in de bieding zijn richtinggevend en niet de aantallen.
- Een aantal onderwerpen uit onze bieding is overleg- en/of adviesplichtig bij onze huurdersorganisaties op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTV. Dit kan leiden tot wijzigingen.

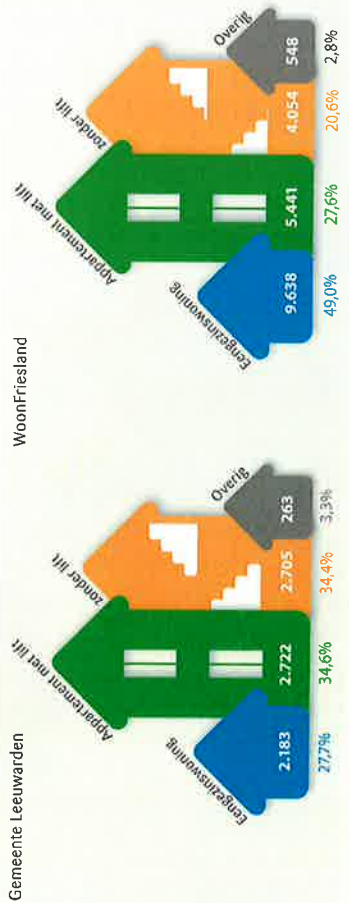
Betaalbaarheid en beschikbaarheid

(31 december 2022)

Huurprijzen



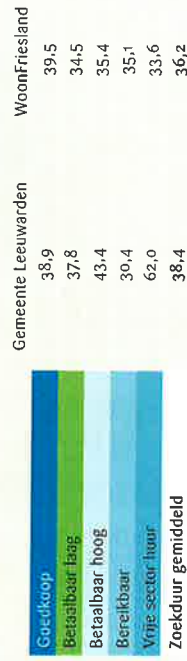
Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad



Zoekduur in weken



Duurzaamheid en energie

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders



Gemeente Leeuwarden



WoonFriesland

Zonnepanelen

Aantal woningen met zonnepanelen



Gemeente Leeuwarden



WoonFriesland

Energielabels

