

Prestatieafspraken 2023

Heerenveen



De Bewonersraad



elkien

Inhoud

Inleiding	p.2
1. Vitale en leefbare wijken en dorpen	p.3
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	p.5
3. Verduurzaming	p.7
4. Samenwerking	p.9
Risicoparagraaf	p.11
Ondertekening	p.12
Bijlage 1: Kerncijfers biedingen 2023	p.13
Bijlage 2: Biedingen woningcorporaties 2023 en inzet De Bewonersraad 2023	p.14

Tabellen

Tabel 1: Afspraken binnen het thema " <i>Vitale en leefbare wijken en dorpen</i> "	p.3
Tabel 2: Afspraken binnen het thema " <i>Beschikbaarheid en betaalbaarheid</i> "	p.5
Tabel 3: Afspraken binnen het thema " <i>Verduurzaming</i> "	p.8
Tabel 4: Afspraken binnen het thema " <i>Samenwerking</i> "	p.9
Tabel 5: Veranderingen in de woningvoorraad van corporaties 2023-2027	p.13
Tabel 6: Kwaliteitsinvesteringen in de woningvoorraad van corporaties 2023	p.13

Inleiding

De gemeente Heerenveen, woningcorporaties Accolade, Elkien, het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland en de huurdersorganisaties De Bewonersraad en de Huurders Belangen Vereniging Heerenveen werken al jaren constructief samen aan goede sociale volkshuisvesting. Wij als samenwerkingspartijen vinden het belangrijk dat de doelgroep van de corporaties goed kan wonen in gemeente Heerenveen, nu en in de toekomst. Er liggen flinke opgaven op de weg daarnaartoe. We bevinden ons in een landelijke wooncrisis, er is sprake van hoge inflatie en prijsstijgingen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de prijsstijging van bouwmaterialen en energieprijzen. Deze ontwikkelingen vormen een bedreiging voor de aanpak van de volkshuisvestelijke opgaven in gemeente Heerenveen, waaronder het betaalbaar wonen van de corporatiehuurders. Met name energiearmoede is een steeds groter wordend probleem. We hebben elkaar hard nodig om deze opgaven het hoofd te bieden. De prestatieafspraken voor 2023 zijn het beleidsinstrument^[1] waarmee onze samenwerking verankerd wordt.

De prestatieafspraken 2023 worden gemaakt in een overgangsperiode. Gemeente Heerenveen werkt aan een nieuwe Woonvisie en alle partijen zijn in afwachting van de impact van nieuw rijksbeleid. Deze ontwikkelingen maken dat er behoefte is aan duidelijke, uitvoerbare afspraken. We streven ernaar om in 2024 meerjarenafspraken te hebben gemaakt op basis van o.a. de nieuwe Woonvisie.

Opbouw document en ambities:

Wij, gemeente Heerenveen, huurdersorganisaties en woningcorporaties, hebben de volgende ambities:

- Het creëren en behouden van vitale en leefbare wijken en dorpen voor al haar bewoners, onder wie de verschillende aandachtsgroepen
- Zorgen voor voldoende beschikbare en betaalbare sociale huurwoningen
- Het verduurzamen van woningen om te voldoen aan de milieudoelstellingen en om de woonlasten voor bewoners beheersbaar te houden

De prestatieafspraken zijn compact en zijn gericht op deze drie hoofdthema's. De samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties is op sommige onderwerpen operationeler van aard. In het hoofdstuk 4 'Samenwerking' staan de lopende convenanten en samenwerkingsafspraken.

We maakten samen de prestatieafspraken op basis van:

- De afzonderlijke biedingen van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Deze zijn toegevoegd als bijlagen bij deze prestatieafspraken.
- De Woonvisie 2015-2020 en het addendum op de woonvisie (1 juli 2020).
- Raamovereenkomst 2017-2020

De afspraken die gemeente Heerenveen, corporaties en huurdersorganisaties in dit document maken hebben nauwe samenhang met de nationale afspraken bij zijn gemaakt op basis van nationale wet- en regelgeving. De bijdrages die de partijen naar aanleiding van nationale afspraken leveren worden in dit document niet herhaald.

Vorm

De gezamenlijke prestatieafspraken zijn opgebouwd in tabellen: in de eerste kolom staat de concrete jaarafpraak waarvan de kern (*wat gaan we doen?*) is onderstreept in de tekst. De tweede kolom benoemt de initiatiefnemer bij afspraken, de laatste kolom beschrijft het realisatiemoment waarnaar we streven. Aansluitend benoemen we de onzekere context waarin deze afspraken worden gemaakt in de risicoparagraaf. In de bijlage staan biedingen van elke corporatie met daarin de aanvullende concrete activiteiten.

^[1] De grondslag en het proces om te komen tot prestatieafspraken zijn verankerd in de Woningwet (art. 42, lid 1, 2 en 3)



1. Vitale en leefbare wijken en dorpen

Achtergrond

We zien een toename in de diverse aandachtsgroepen die een aanspraak doen op het domein wonen, welzijn en zorg. Ten eerste, een toenemend aantal (deels kwetsbare) ouderen woont langer en zelfstandig thuis. Demografische ontwikkelingen maken dat dit aantal de komende jaren (sterk) zal groeien. De meest actuele demografische prognoses voor de provincie Fryslân (2020-2050) wijzen dat uit. Dit vraagt om voldoende geschikte woningen en maatschappelijke ondersteuning, maar stelt ook eisen aan de woonomgeving (zoals toegankelijkheid en kwaliteit van voorzieningen, ontmoetingsplekken in de wijk). Ook kan dit impact hebben op de veerkracht van bewoners.

De gemeente draagt primair de zorg voor het vervullen van de door het Rijk opgelegde taakstelling voor het huisvesten van statushouders. De gemeente zoekt proactief naar mogelijkheden om deze taakstelling te vervullen. De huisvesting van statushouders vergt extra begeleiding en ondersteuning door zowel de gemeente, als andere betrokken partijen. Van corporaties vraagt dit een signalerende en informerende rol. In 2023 stijgt onze taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Gemeente Heerenveen heeft de ambitie om te voldoen aan de door het Rijk opgelegde taakstelling. Om deze taakstelling te kunnen realiseren spelen corporaties een belangrijke rol, maar gezien de druk zijn corporaties wellicht niet in staat om de volledige taakstelling op zich te nemen. Uitgangspunt hierbij is dat Vluchtelingenwerk voldoende capaciteit heeft om (nieuwe) statushouders te begeleiden bij het opbouwen van een duurzaam bestaan.

In het nationale programma “Een thuis voor iedereen” worden gemeenten opgeroepen om in 2023 een integrale Woonzorgvisie uit te werken, die uiterlijk aanvang Q1 2024 afgerond dient te zijn. Gemeente Heerenveen gaat zich inzetten hieraan te voldoen. In de Woonzorgvisie worden de opgaves rondom wonen, ondersteuning, leefbaarheid en betaalbaarheid onder andere in kaart gebracht voor alle aandachtsgroepen. In het programma ‘Een thuis voor iedereen’ (BZK) worden de volgende aandachtsgroepen gedefinieerd mensen met sociale en/of medische urgentie (waaronder dak- en thuislozen), statushouders en mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling of detentie en mensen met sociale of medische urgentie, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen. Aanvullend bevat de Woonzorgvisie uitgangspunten waarop gezamenlijke uitvoeringsplannen gebaseerd worden.

Doelen

We willen passend reageren op de behoeftes van de diverse aandachtsgroepen in gemeente Heerenveen. Daarbij hebben we oog voor de leefbaarheid in wijken en dorpen. Bij het huisvesten van aandachtsgroepen voorkomen we ongewenste gevolgen van concentratie. We kennen de volgende gezamenlijke stip op de horizon:

- Wij streven naar een sociale huurvoorraad in balans, gebaseerd op de behoefte van de (toekomstige) huurders, met prettige, leefbare en gemêleerde buurten, wijken en dorpen.

Tabel 1: Afspraken binnen het thema “Vitale en leefbare wijken en dorpen”

Afspraak	Initiatiefnemer	Streefmoment realisatie
1. Woonzorgvisie 1.1 De gemeente stelt een integrale woonzorgvisie op voor alle aandachtsgroepen. In de woonzorgvisie maakt de gemeente zichtbaar wat de behoefte is aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen. De woonbehoefte krijgt een vertaling in de woningbouwprogrammering. De lokale prestatieafspraken worden verbreed zodat naast afspraken over wonen ook in de levering van zorg en ondersteuning wordt voorzien (BZK Programma ‘Een thuis voor iedereen’). Op grond van dit landelijk uitgangspunt zal in de Woonzorgvisie aandacht zijn voor: kwantitatieve en kwalitatieve opgave, de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte, urgentie, leefbaarheid en betaalbaarheid. In Q1 2023 nodigt de gemeente de corporaties, huurdersorganisaties en welzijn- en zorgpartners uit om deel te nemen in de werkgroep Woonzorgvisie. Deze werkgroep maakt procesafspraken over hoe we dit gaan aanpakken en over de optimale rolverdeling tussen de partijen. Er wordt een <u>plan van aanpak</u> opgesteld.	Gemeente	Q2 2023
1.2 De uitkomsten van dit plan van aanpak verwerkt de gemeente aan het einde van Q2 2023 in de Startnotitie Woonzorgvisie. De gemeente zet zich in om de <u>integrale Woonzorgvisie</u> bij aanvang van 2024 af te ronden.	Gemeente	Q1 2024
2. Wijkgerichte samenwerking & monitoring Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties en welzijn- en zorgpartners gaan <u>intensiever samenwerken</u> bij de preventie van eventuele leefbaarheidsproblematiek. In Q1 maken we afspraken over de invulling van het gezamenlijk volgen van ontwikkelingen in wijken. Ook wordt bepaald welke andere partijen eventueel nog betrokken worden. Een keer per jaar wisselen de partijen informatie uit over de leefbaarheid op wijkniveau. Indien ongewenste ontwikkelingen op wijkniveau geconstateerd zijn, worden bijvoorbeeld preventieteams ingezet om deze ontwikkelingen preventief aan te pakken. Hierin werken partijen samen en worden bewoners betrokken.	Accolade	Q1 2023
3. Statushouders 3.1 De huisvesting van statushouders is primair een taak van de gemeente. <u>Gemeente en corporaties gaan in gesprek over het aandeel van de taakstelling dat corporaties op zich nemen en het aandeel waarvoor de gemeente alternatieve mogelijkheden zoekt.</u> Corporaties	Gemeente	Q1 2023

verdelen het aantal te huisvesten statushouders vervolgens naar rato van hun aantal woningen. De gemeente zoekt proactief samenwerking met andere verhuurders of vastgoedaanbieders dan woningcorporaties om te voorzien in alternatieve locaties.		
3.2 Gemeente, huurdersorganisaties en corporaties hebben (samen met Vluchtelingenwerk en het COA) tenminste ieder halfjaar <u>overleg over uitvoering van de taakstelling</u> en de bijdrage van de verschillende betrokken partijen. Indien nodig wordt dit overleg opgeschaald naar ieder kwartaal. Verder komt de capaciteit van Vluchtelingenwerk voor de begeleiding van statushouders aan de orde. De gemeente draagt zorg voor een goede monitoring per kwartaal. Partijen maken nadere afspraken over exacte inhoud van deze periodieke monitoring.	Gemeente	Q1, Q2, Q3, Q4 2023

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid



Achtergrond

Er zijn passende afspraken nodig om zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad van Heerenveen op peil te houden. De slaagkans neemt af, de gemiddelde wachttijden nemen toe en steeds meer mensen ervaren problemen om financieel rond te komen, waardoor bestaanszekerheid onder druk komt te staan. Ondertussen komen woningcorporaties mede door de druk op de woningmarkt moeilijk aan nieuwe woningbouwlocaties, wat gevolgen heeft voor wachtlijsten en de doorstroming. Het is in het belang van alle partijen dat corporaties voldoende beschikking hebben tot locaties voor nieuwbouw in de kernen waar hier vraag naar is.

De gemeente Heerenveen ziet woningcorporaties als preferente partners bij de realisatie van huurwoningen in de sociale sector. Bij initiatieven van particuliere ontwikkelaars brengt de gemeente de ontwikkelaar en alle corporaties vroegtijdig met elkaar in contact. Partijen werken samen aan een woningaanbod dat past bij de vraag. De precieze opgave en het woningbouwprogramma worden nader ingevuld aan de hand van nieuwe inzichten, zoals de nieuwe Woonvisie, het gemeentelijke woonbehoefteonderzoek, inzichten uit de Woningmarktmonitor en het op te stellen woningbouwprogramma.

Daarnaast zijn de stijgende woonlasten landelijk een groeiend probleem, ook in gemeente Heerenveen. Stijgende (vaste) woonlasten van met name energie leiden tot betalingsproblemen en energiearmoede. Sinds 2021 is de vroege signalering van beginnende betalingsachterstanden bij inwoners een wettelijke verplichting voor gemeenten en signaaltpartners, onder wie corporaties. Afspraken over de uitvoering van deze taak zijn vastgelegd in het lopende convenant Vroegsignalering (2021).

Doelen

De partijen zetten zich maximaal in om corporatiehuurders betaalbaar te laten wonen en uithuiszettingen als het gevolg van betalingsproblematiek zoveel mogelijk te voorkomen. We kennen de volgende gezamenlijke stip op de horizon:

- We streven naar betaalbare woonlasten en een betaalbare sociale woningvoorraad die op korte en op lange termijn naar omvang en samenstelling aansluit bij de vraag.

Tabel 2: Afspraken binnen het thema “Beschikbaarheid en betaalbaarheid”

Afspraak	Initiatiefnemer	Streefmoment realisatie
4. Impact Regionale Woondeals en Woonvisie In 2023 maken gemeenten en provincie Fryslân Regionale Woondeals als gevolg van de woningbouwafspraken tussen het Rijk en de provincie. Verder streeft gemeente Heerenveen ernaar in Q3 2023 een nieuwe Woonvisie te hebben. Parallel hieraan wordt het gemeentelijk grondbeleid vernieuwd. Op basis van de Regionale Woondeals, de nieuwe Woonvisie en het grondbeleid maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties <u>concrete afspraken over locaties voor nieuwbouw en wat voor woningen gerealiseerd worden</u>.	Gemeente	Q4 2023

5. Convenant ontwikkeling sociale huur Op basis van de door de raad vastgestelde uitgangspunten voor de nieuwe gemeentelijke woonvisie (planning Q4 2022) gaan gemeente en corporaties samen verkennen wat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave is en waar deze moet worden gerealiseerd. In Q1 2023 maken gemeente en corporaties <u>procesafspraken over de te zetten stappen voor het convenant sociale huur.</u> De gemeente gaat samen met corporaties een <u>convenant opstellen met daarin proces- en intentieafspraken</u> over de woningbouwopgave en de realisatie hiervan. De intentie is om dit convenant eind Q4 2023 klaar te hebben.	Gemeente	Q4 2023
6. Bespreken strategisch voorraadbeleid woningcorporaties <u>Corporaties en gemeenten bespreken een keer per jaar het strategisch voorraadbeleid van corporaties.</u> De gemeente wordt in een vroeg stadium betrokken bij de eventuele verkoop van corporatiebezit. Tijdens dit overleg geven corporaties uitleg bij de voorgenomen verkoopplannen op basis van (1) het verhuurbaarheidsperspectief van de woning(en) en (2) plannen om de totale woningvoorraad van de corporatie minstens stabiel te houden (principe voorraad op peil).	Corporaties	Q2 2023
7. Doorstroming stimuleren In Q1 2023 stelt Accolade een <u>werkgroep</u> op waarin corporaties, huurdersorganisaties en gemeente maatregelen verkennen om <u>doorstroming op de woningmarkt te stimuleren.</u> De werkgroep onderzoekt de knelpunten in de doorstroming en verkent o.a. de mogelijkheid van een pilot.	Accolade	Q4 2023
8. Betaalbaarheid 8.1 Gemeente en corporaties werken samen aan het <u>optimaliseren van de samenwerking</u> zoals vastgelegd in het lopende convenant 'vroegsignalering'. In Q1 2023 wordt op initiatief van de gemeente de voortgang van lopend convenant 'vroegsignalering' geëvalueerd, waarbij gemeente en corporaties afstemming hebben over de efficiëntere/effectievere inzet van initiatieven en instrumenten om zo het bereik en de impact van de samenwerking te vergroten.	Gemeente	Q1 2023
8.2 In de bestaande werkgroep stemmen partijen hun inzet rond energiearmoede af, met als doel <u>om koppelkansen te benutten rondom: (1) de efficiëntere/effectievere inzet van middelen en mensen; (2) samenwerking; en (3) communicatie.</u>	Gemeente	Q1 2023

3. Verduurzaming



Achtergrond

Het onderwerp energiearmoede raakt veel thema's, met in het bijzonder betaalbaarheid en verduurzaming. Stijgende energieprijzen zorgen ervoor dat energiearmoede steeds vaker voor komt onder corporatiehuurders. Het vertrekpunt, het voorkomen van energiearmoede onder de corporatiehuurders, heeft in 2022 nog hogere urgentie gekregen. Deze urgentie zet door in 2023, zoals blijkt uit de afspraken in het vorige hoofdstuk.

Klimaatverandering is een wereldwijd probleem met gevolgen op lokaal niveau. Dit vraagt om maatregelen om nu al te werken aan het bereiken van een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Daarnaast vraagt dit ook om maatregelen die de woningvoorraad en woonomgeving klimaat adaptief te maken. Een groene (leef)omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op en maakt zo de omgeving koeler. Een afname van verstening draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Groen draagt bij aan de biodiversiteit en klimaat.

In december 2021 heeft gemeente Heerenveen de eerste Transitievisie Warmte vastgesteld. Hierin staat op buurniveau hoe woningen duurzaam verwarmd kunnen worden en wanneer wijken en buurten aardgasvrij worden. Om als gemeente en corporaties tot een gezamenlijk uitvoeringsplan verduurzaming te komen, is een vertaalslag nodig tussen de gebiedsgerichte aanpak van de gemeente en de complexgerichte aanpak van corporaties. Partijen zien de urgentie van onderlinge afstemming in de verduurzamingsopgave. Deze afstemming heeft als doel om te zorgen dat de verduurzamingsinvesteringen zo efficiënt mogelijk zijn, en in samenhang met de investeringen van de andere partijen.

Doelen

Alle partijen trekken samen op in het verduurzamen van de woningvoorraad. Deze complexe opgave vraagt om innovatie en samenwerking. Het doel is om samen betaalbare, relatief eenvoudige oplossingen te vinden voor meerdere toepassingen, maar ook om kennis en informatie met elkaar te delen. Het schrappen van de verhuurdersheffing (per 1 januari 2023) geeft corporaties meer mogelijkheden om bij te dragen aan deze verduurzamingsdoelen.

We kennen de volgende gezamenlijke stippen op de horizon:

- We streven naar een sociale woningvoorraad met verbeterde energieprestatie, die bijdraagt aan het beheersbaar houden van de woonlasten voor de bewoners.
- We streven naar een woningvoorraad die bestand is tegen de gevolgen van klimaatverandering.

Tabel 3: Afspraken binnen het thema “Verduurzaming”

Afspraak	Initiatiefnemer	Streefmoment realisatie
9. Afstemming verduurzaming corporatiebezit Gemeente en corporaties spreken af hoe de gebiedsgerichte aanpak van de gemeente en complexgerichte aanpak van de corporaties op elkaar afgestemd kunnen worden, op basis van de toekomstige wijkuitvoeringsplannen. Het doel hiervan is om duidelijkheid te krijgen over de warmteoplossingen die de gemeente voor ogen heeft in de verschillende wijken en de bijbehorende planning. In Q1 starten de partijen met <u>de gesprekken om tot afstemming te komen</u> .	Gemeente	Q4 2023
10. Klimaatadaptatie Partijen <u>onderzoeken de mogelijkheden om samen te werken bij</u> initiatieven om de woningvoorraad en omgeving klimaatadaptief te maken.	Gemeente	Q3 2023

4. Samenwerking



De gemeente Heerenveen, de woningcorporaties en huurdersorganisaties werken samen aan een gemeenschappelijk doel: bestaande en toekomstige huurders fijn te laten wonen in een prettige gemeente voor een betaalbare prijs. Voor het opbouwen van een duurzame en effectieve relatie tussen de gemeente Heerenveen, huurdersorganisaties en woningcorporaties is er regelmatig overleg tussen alle partijen. De basis voor een goede samenwerking is respect voor elkaars opvattingen, een transparante informatie-uitwisseling, heldere overlegstructuren en korte lijnen. Zo kunnen alle partijen zich inzetten voor een optimaal functionerende huurwoningmarkt in de gemeente Heerenveen.

Tabel 4: Afspraken binnen het thema “Samenwerking”

<i>Afspraak</i>	<i>Initiatiefnemer</i>	<i>Streefmoment realisatie</i>
11. Bestuurlijk overleg Er vindt in het kader van prestatieafspraken drie keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats met gemeente, huurdersorganisaties en de corporaties: in Q2, Q3 en Q4. Het overleg in Q2 evalueert de voortgang van de prestatieafspraken; het overleg in Q3 behandelt de biedingen ter voorbereiding op de prestatieafspraken voor het komende jaar; en het overleg in Q4 is ter besluitvorming over de concepttekst van de nieuwe prestatieafspraken. In het bestuurlijk overleg is er ook ruimte om eventuele knelpunten bij projecten te bespreken.	Gemeente	Q2, Q3, Q4 2023
12. Ambtelijk overleg 12.1 Maandelijks vindt er een ambtelijk overleg plaats over de voortgang van de prestatieafspraken. Deze groep bereidt ook de bestuurlijke overleggen voor.	Gemeente	Maandelijks
12.2 Daarnaast monitort de projectgroep prestatieafspraken de uitvoering van de prestatieafspraken en bereidt voor het bestuurlijk overleg in Q2 een gezamenlijke rapportage voor over de uitvoering van de prestatieafspraken 2022.	Gemeente	Q2 2023
12.3 Tot slot vindt er periodiek ambtelijk overleg plaats tussen projectleiders en corporaties over de voortgang van projecten en mogelijke oplossingen voor knelpunten. Huurdersorganisaties worden over de uitkomsten van dit overleg geïnformeerd.	Gemeente	Periodiek

13. Werken naar meerjarenaafspraken Wanneer gemeente Heerenveen in 2023 de nieuwe Woonvisie vaststelt en de Regionale Woondeals gesloten zijn starten de partijen het proces om tot meerjarenaafspraken te komen. Deze meerjarenaafspraken zullen de opvolger zijn van de Raamovereenkomst 2015-2020. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties besteden gezamenlijk de begeleiding/penvoering uit aan een externe partij. In Q2 2023 schrijven de partijen gezamenlijk de opdrachtformulering met daarin de vastgestelde opdrachtvaarders voor deze externe partij.	Gemeente	Q2 2023
14. Lopende samenwerkingsafspraken De partijen werken samen in de volgende lopende convenanten: • Weer Thuis (2022) • Zorg en Veiligheidsteam (2021) • Ontruimingen (2022) • Vroegsignalering (2021) In de loop van 2023 toetsen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties de genoemde convenanten op actualiteit en relevantie en scherpen het overzicht waar nodig aan. Daarnaast hebben we lopende afspraken voor het beschikbaar stellen van woningen voor crisissituaties, “Housing First” en “Kamers met Kansen”. Deze worden verder toegelicht in de biedingen van de corporaties.	Gemeente	Q3 2023

Risicoparagraaf

Bij de biedingen van de drie corporaties is een risicobeschrijving opgenomen met betrekking tot onvoorziene omstandigheden. Bij omstandigheden zoals bedoeld in deze paragraaf, voeren we gezamenlijk overleg om te bepalen welke invloed deze omstandigheden hebben op de afspraken die we gezamenlijk hebben gemaakt en ondertekend.

Bijzondere en bezwarende ontwikkelingen

De Nationale Woon- en Bouwagenda en de andere zes nationale programma's van het ministerie van BZK hebben in mei 2022 geleid tot nationale prestatieafspraken. De uitwerking van de nationale prestatieafspraken en ander Rijksbeleid kan effect hebben op de benodigde slagkracht van corporaties, gemeenten en andere partijen. Deze stapeling van regelingen en afspraken leidt tot een hogere belasting en de bijbehorende financiële druk voor corporaties, die aanzienlijk zwaarder is dan voor commerciële partijen. Ondanks dit doen de corporaties hun uiterste best om hun volkshuisvestelijke opgave te vervullen.

Ook de gemeente heeft te maken met groeiende opgaven die met de huidige capaciteit niet optimaal vervuld kunnen worden. De vertaling van de nationale programma's, waaronder de Regionale Woondeals, vragen veel ambtelijke capaciteit bovenop de reguliere werkzaamheden. Ondanks dat zet de gemeente zich in om aan de opgaven te voldoen.

De mate waarin de prestatieafspraken gerealiseerd kunnen worden zal mede afhankelijk zijn van de impact van de verschillende maatregelen en ontwikkelingen, zoals in de inleiding al benoemd is. Te denken valt onder meer aan de maatregelen ten aanzien van normhuren, de bouwkostenontwikkeling, inflatie en congestie van het energienetwerk. Partijen blijven zich gezamenlijk inzetten voor betaalbare huurwoningen in de gemeente Heerenveen.

Gevolgen beschikbaarheid sociale huurwoningen

Zoals hierboven gezegd staan woningcorporaties voor een grote bouwopgave. Er moeten sociale huurwoningen worden gebouwd, dit is in lijn met de vastgestelde uitgangspunten voor de nieuwe Woonvisie. De gemeente heeft de ambitie om sociale huurwoningen toe te voegen, waarbij woningcorporaties preferente partners zijn. Een randvoorwaarde om dit te kunnen realiseren is grondpositie voor woningcorporaties. Indien deze grondpositie in de gemeente Heerenveen niet wordt gefaciliteerd door de gemeente, bestaat het risico dat woningcorporaties niet in de gemeente Heerenveen kunnen bouwen. Gevolg hiervan is dat de corporaties de komende drie à vier jaar geen sociale huurwoningen aan de woningvoorraad kunnen toevoegen, daardoor blijft het percentage sociale corporatiewoningen steken op 28% of zal zelfs afnemen. Het gevolg is dat de wachttijden verder zullen oplopen, wat nu al merkbaar is. De volkshuisvestelijke opgave voor de gemeente komt dus onder nog grotere druk te staan.

BIJLAGE 1: KERNCIJFERS BIEDINGEN 2023

Tabel 5 biedt informatie over de woningvoorraad van woningcorporaties in gemeente Heerenveen en de harde en zachte plannen om deze in de periode 2023-2027 te wijzigen. Tabel 6 geeft een overzicht van de geraamde kosten die woningcorporaties in 2023 maken voor het verbeteren en onderhouden van de woningvoorraad. Alle gegevens zijn verzameld uit de biedingsdocumenten van de drie woningcorporaties.*

Tabel 5: Veranderingen in de woningvoorraad van corporaties 2023-2027

	WoonFriesland	Accolade	Elkien
Woningvoorraad gemeente Heerenveen Januari 2022	1605	4327	576
Nieuwbouw - Hard	92 (2024)	Geen	Geen
Nieuwbouw - Zacht	Geen	118	15
Sloop - Hard	Geen	Geen	Geen
Sloop - Zacht	Geen	103	15
Verkoop (schatting)	Geen	27 (2023: 6; 2024: 6; 2025: 5; 2026: 6; 2027: 4)	o.b.v. mutatie in aangebroken blokken

Tabel 6: Kwaliteitsinvesteringen in de woningvoorraad van corporaties 2023

	WoonFriesland	Accolade	Elkien
Verbetering kwaliteit en/of energieprestatie	€ 953.000,-	€ 1.086.497,- (verduurzamen, 68 woningen) € 393.907,- (verbeteren, 184 woningen)	Geen
Onderhoud	€ 2.451.000,-	€ 3.328.624,- (1004 woningen, planmatig)	€ 187.000

*Bronnen:

Bod voor 2023 aan gemeente Heerenveen (Accolade, 2022);

2023 Bijdrage woonvisie gemeente Heerenveen (WoonFriesland, 2022);

Bouwen aan de thuiscorporatie - Samen thuis geven. Bod 2023 (Elkien, 2022).

BIJLAGE 2: BIEDINGEN WONINGCORPORATIES 2023 EN INZET DE BEWONERSRAAD 2023

1. Bieding Accolade 2023 - Bod voor 2023 aan gemeente Heerenveen
2. Bieding WoonFriesland 2023 - 2023 Bijdrage woonvisie gemeente Heerenveen
3. Bieding Elkien 2023 - Bouwen aan de thuiscorporatie - Samen thuis geven. Bod 2023
4. Inzet de Bewonersraad 2023 - Bijdrage en inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2023