

Prestatieafspraken 2019



Datum: 5 december 2018

Inleiding

Op 4 juli 2016 hebben vier partijen, namelijk de DDFK gemeenten, woningcorporatie Thús Wonen, woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland en Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland gezamenlijk de Raamovereenkomst 2016 - 2020 ondertekend.

In de raamovereenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de rol van de betrokken partijen en het proces van samenwerking. Daarnaast zijn in het kort de gezamenlijke ambities weergegeven die de basis vormen voor de concrete prestatieafspraken.

Deze gezamenlijke ambities, zoals vastgesteld in de Raamovereenkomst 2016 – 2020, zijn in het onderstaande weergegeven.

1. Betaalbaarheid

Partijen streven ernaar om voor de corporatiedoelgroep de huurprijzen onder de aftoppingsgrenzen, zoals vastgesteld in de Wet op de huurtoeslag, te houden. De corporatie streeft naar een goede prijs-kwaliteit verhouding. Partijen hanteren de huurprijsstaffel om inzicht te geven in de opbouw van de huurprijzen van de huurwoningvoorraad.

2. Beschikbaarheid

Partijen streven ernaar om voldoende betaalbare typen huurwoningen te realiseren en beschikbaar te houden voor de corporatiedoelgroep.

➤ Krimp en de woningvoorraad

Hoewel partijen het in relatie tot de krimp eens zijn over het uitgangspunt dat netto toevoegingen aan de woningvoorraad onwenselijk zijn, verschillen de gemeenten enerzijds en de corporaties en De Bewonersraad anderzijds van inzicht in hoeverre, op welke termijn en op welke wijze dat plaats moet vinden. De partijen spreken met elkaar af om binnen de nader uit te werken prestatieafspraken 2017 in te gaan op de monitoring van de woningvoorraad en het concreet ontwikkelen van een monitoringssysteem. Daarnaast zal op basis van monitoring binnen de prestatieafspraken de werkwijze worden vastgelegd hoe om te gaan met de bijstelling van de gemeentelijke woonprogramma's 2018.

Gemeenten

De gemeenten hebben in de Beleidsvisie Wonen reeds geconstateerd dat met het toevoegen van nieuwbouw zorgvuldig om moet worden gegaan. De gemeenten zijn zich bewust van de noodzaak om nieuwbouwprojecten te beperken. De realiteit is echter dat in uitvoering zijnde en reeds voorbereide plannen niet zonder (juridische) gevolgen kunnen worden stopgezet. Het uit de exploitatie nemen van deze projecten heeft forse financiële consequenties.

De gemeenten kiezen er daarom voor om de komende jaren t/m 2020 projecten uit te voeren die opgenomen zijn in het vastgestelde Woonprogramma. Op basis van nader onderzoek naar de marktvrage in samenhang met monitoring van de ontwikkelingen worden continue afwegingen gemaakt. Voor de toetsing van nieuwe (woningbouw)plannen wordt een beslisboom gehanteerd. Zonder solide onderbouwing wordt hier niet van afgeweken.

Corporaties en De Bewonersraad

De corporaties en De Bewonersraad zijn van mening dat het noodzakelijk is om de woningvoorraad te laten dalen, gezien de reële verwachting dat de krimp van het aantal huishoudens al vanaf 2020 gaat plaatsvinden. Toevoeging aan de (sociale en particuliere) woningvoorraad zal leiden tot een ongewenst overschot, waardoor leegstand in alle segmenten van de markt onvermijdelijk is.

De corporaties en De Bewonersraad zijn van mening dat een netto nulgroei tot 2020 leidt tot diffuus beleid en is ongeschikt om tijdig te anticiperen op de daling van het aantal huishoudens.

Corporatie en De Bewonersraad stellen voor om nog in 2016 goed onderbouwd in beeld te brengen wat de financiële en volkshuisvestelijke effecten zijn van het beperken van het al vastgestelde Woonprogramma van de DDFK gemeenten. Op basis van deze uitkomsten kunnen er wat de corporaties en De Bewonersraad betreft aanpassingen in deze woonprogramma's plaatsvinden vanaf 2018.

➤ Verkoop

Partijen komen overeen dat, gezien de bevolkingsdaling in Noordoost Friesland, het verkopen van huurwoningen moet gebeuren in relatie tot de gewenste en nader door partijen te definiëren minimale voorraad aan beschikbare sociale huurwoningen en de mogelijkheden om de totale woningvoorraad in Noordoost Friesland op termijn te laten dalen. Hiervoor is, naast een inspanning in de particuliere woningvoorraad (netto nul groei) van de gemeenten, ook een inspanning van de corporaties vereist.

Daarbij moet de inspanning van de corporaties door sloop in plaats van verkoop mede worden gezien in relatie tot het een nog op te zetten sloop/transitiefonds met behulp van ondersteuning vanuit rijk en provincie, zoals ook genoemd in de Beleidsvisie Wonen DDFK gemeenten.

3. Kwaliteit/Verduurzaming

De regio DDFK is gebaat bij een gevarieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van de diverse doelgroepen. Dat wil zeggen diversiteit in prijs en in kwaliteit. Bij sloop, nieuwbouw en verkoop van huurwoningen, maar ook bij ontwikkelingen in de particuliere voorraad staat deze passende diversiteit voorop.

4. Wonen en zorg

Naast de samenwerking op gebied van volkshuisvesting zien partijen het belang van samenwerking met betrekking tot het sociale domein, waarbij ook afstemming met zorgpartijen plaats moet vinden. In prestatieafspraken en andere werkafspraken wordt aandacht besteed aan:

- Statushouders
- WMO
- Gebiedsteams / Sociale teams
- Schuldhulpverlening
- Jongeren

5. Leefbaarheid en woonomgeving

Partijen voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor de leefbaarheid en woonomgeving in de wijken, dorpen en straten. Het gaat dan om leefbaarheid in de zin van zowel fysiek als sociaal en ieder van de partijen vanuit haar eigen rol en verantwoordelijkheid.

In het hierna volgende zijn de prestatieafspraken over het jaar 2019 opgenomen waar corporaties en huurdersorganisatie middels hun bod een bijdrage leveren aan de ambities in de raamovereenkomst.

De prestatie-afspraken zijn als genummerde actiepunten opgenomen in een tabel. De actiepunten zijn onderverdeeld in de volgende hoofdthema's:

0. Algemeen
1. Betaalbaarheid
2. Beschikbaarheid
3. Kwaliteit/Verduurzaming
4. Wonen en zorg
5. Leefbaarheid en omgeving

Per actiepunt is beschreven door welke partij(en), wanneer welke inzet wordt geleverd.

Jaarplanning

In de raamovereenkomst is de jaarplanning ten aanzien van de cyclus rondom de prestatie-afspraken opgenomen. De start is jaarlijks in maart wanneer de prestatie-afspraken van het voorgaande jaar worden geëvalueerd. Ook wordt alvast vooruitgekeken naar het volgende jaar.

Vóór 1 juli brengen de corporaties aan de gemeenten en de huurdersvereniging hun bod uit.

Vervolgens gaan de corporaties, de gemeenten DDFK en de huurdersvereniging aan de hand van de beleidsvisie Wonen en het bod met elkaar in gesprek over de te maken prestatie-afspraken. Het streven van de gemeenten, de corporaties en de huurdersvereniging is om voor 1 oktober tot overeenstemming te komen.

Vóór 15 december moeten de corporaties de prestatie-afspraken samen met de vastgestelde begroting naar de Minister versturen.

Voor een aantal onderwerpen in de prestatieafspraken geldt dat deze adviesplichtig zijn op grond van de overlegovereenkomst tussen de woningcorporatie en De Bewonersraad. De prestatieafspraken zijn opgesteld met inachtneming van deze afspraken.

Bijlagen:

1. Raamovereenkomst d.d. 4 juli 2016
2. Bod Thús Wonen 2019
3. Bod Wonen Noordwest Friesland 2019
4. Bod Bewonersraad 2019

Overeengekomen en getekend te Dokkum op 5 december 2018

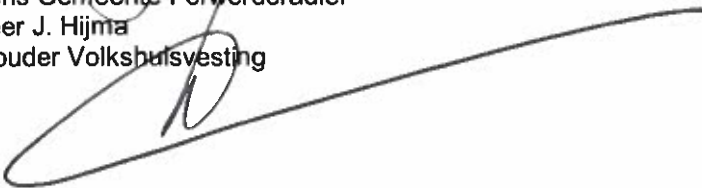
Namens Gemeente Dantumadiel
De heer G. Wiersma
Wethouder Volkshuisvesting



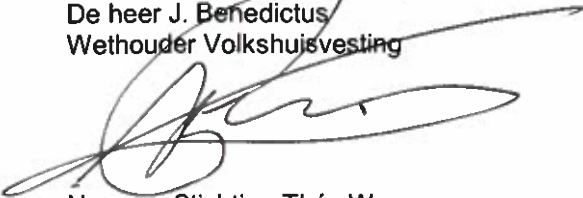
Namens Gemeente Dongeradeel
Mevrouw E. Hanemaaijer
Wethouder Volkshuisvesting



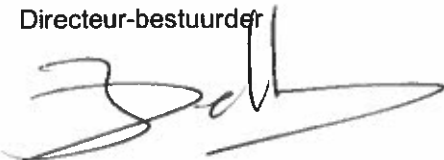
Namens Gemeente Ferwerderadiel
De heer J. Hijma
Wethouder Volkshuisvesting



Namens Gemeente Kollumerland c.a.
De heer J. Benedictus
Wethouder Volkshuisvesting



Namens Stichting Thús Wonen
Mevrouw A.C. Dekker
Directeur-bestuurder



Namens Stichting Wonen Noordwest Friesland
De heer M.C.G.M. Hagenars
Directeur-bestuurder



Namens Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland
De heer F.J.H.E. van den Broek
Algemeen directeur



Nr.	Afspraak	Verantwoordelijke /trekker	Betrokken Werkgroep	Datum/periode uitvoering
0.	Algemeen			
0.1	Monitoring gegevens woningmarkt (jaarlijks): particulier en huur.	Gemeenten en corporaties		Jaarlijks 2019
0.2	Organisatie bijeenkomsten platform marktpartijen DDFK/ANNO om ontwikkelingen op de particuliere woningvoorraad af te stemmen (idee: opschalen platform wonen in Kollumerland c.a.)	Gemeenten		Tweemaal in 2019
0.3	Partijen stellen een overeenkomst op binnen de kaders van de AVG voor het uitwisselen van persoonsgegevens die nodig zijn voor het uitvoeren van de prestatieafspraken.	Gemeenten en corporaties	Werkgroep Wonen & Zorg	Begin 2019
1.	Betaalbaarheid			
1.1	De gemeenten geven uitvoering aan het beleidsplan schulddienstverlening en onderzoekt de oorzaak van recidivisten in de schuldhulpverlening.	Gemeenten	Werkgroep Wonen & Zorg	2019
1.2	De gemeenten organiseren een bijeenkomst over schuldenproblematiek met de corporaties en De Bewonersraad.	Gemeenten (sociaal domein)	Werkgroep Wonen & Zorg	2019
1.3	<ul style="list-style-type: none"> • Woningtoewijzing onder voorwaarden woningwet via passend toewijzen. • Voorlichting, informatie en overleg via contacten met potentiële (kennismakingsgesprek) en zittende huurders bij achterstanden. • Bewustwording via informatie website, etc. • Informatie geven over mogelijkheden van budgethulp via bijv. Humanitas of andere instanties. • Signalerende en doorverwijzende rol. • WNWF heeft extra uren vrijgemaakt om huurders met achterstanden te helpen; o.a. snel in contact komen om problemen te voorkomen. Ook informatie op huurders-portal is hierop gericht. • Bewustwording bij woningzoekenden en huurders o.a. via inzet woonlasten-calculator, zo nodig informatiegesprek. 	Corporaties		Doorlopend
1.4	<ul style="list-style-type: none"> • Betaalbaarheid en beschikbaarheid wordt uitgevoerd conform vastgesteld huurprijsbeleid; • Monitoring en bewaking toewijzing op basis wettelijke passendheid en vastgesteld eigen huur\inkomens toewijzingsbeleid. 	Corporaties		Doorlopend
	<ul style="list-style-type: none"> • Inflatoire ontwikkeling van de huursom is uitgangspunt bij de jaarlijkse huurverhoging. Middels de huursombenadering wordt de historisch scheef gegroeide situaties geleidelijk rechtgezet. 	Thús Wonen		2019
	<ul style="list-style-type: none"> • Huurverhoging en aanpassing bij mutatie op basis van vastgesteld beleid en streefhuur. Individueel per woning verhoging of verlaging toepassen. Uitgangspunt is minimaal 80-10-10 verdeling. 	Wonen NWF		2019
1.5	Partijen willen afspraken maken over aanvaardbare huur- en/of woonlastenquote en mogelijke consequenties hiervan in de praktijk.	Corporaties (trekker Wonen NWF)	Werkgroep Betaalbaarheid	2019
1.6	De Bewonersraad geeft periodiek voorlichting aan leden over de samenhang betaalbaarheid, woonlasten(quote), huishoudensinkomen en/of woonzorgquote. Schriftelijk en digitaal	De Bewonersraad		Periodiek per jaar
1.7	De gezamenlijke Friese huurdersorganisaties ontwikkelen in 2018 een digitaal portaal voor huurders met informatie over huren en inkomen. Deze wordt up- to- date gehouden.	De Bewonersraad		Doorlopend
1.8	De Bewonersraad wijst leden op (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.	De Bewonersraad		Doorlopend
1.9	De Bewonersraad ontwikkelde in 2018 een woonlastenspiegel. Doel: monitoren of en in hoeverre verduurzaming van de woningvoorraad daadwerkelijk leidt tot verlaging van de woonlasten. In 2019 zal zij dit middel gebruiken om haar leden bewust te houden van de relatie tussen gedrag en woninglasten in het tijdperk van duurzaamheid.	De Bewonersraad		2019
1.10	De Bewonersraad gaat steekproefsgewijs het woningaanbod monitoren of prijs/kwaliteit van geboden woningen overeenkomt met het door corporaties gevoerde huurprijsbeleid.	De Bewonersraad		2019
1.11	De Bewonersraad zal een woonlastencalculator toevoegen aan haar website om huurders inzicht te geven in woonlasten (huur en energie) bij het maken van een keuze van een nieuwe huurwoning.	De Bewonersraad		2019
2.	Beschikbaarheid			
2.1	Resultaten onderzoek betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale/particuliere woningvoorraad in ANNO-verband (onderzoek Partoer) uitwerken in een actieplan.	Gemeenten, corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Betaalbaarheid	2019
2.2	Jaarlijks wordt het aantal beschikbare sociale huurwoningen in kaart gebracht op grond van huurprijsklassen (tabel 1, bladzijde 8). Met als doel inzicht in de matching tussen: huishoudsamenstelling, huishoudinkomen, huurprijsklasse en woningtype.	Corporaties		Jaarlijks
2.3	Thús Wonen evalueert jaarlijks de beleidskaders in portefeuillebeleid en het huurprijsbeleid en dit wordt waar nodig herijkt. Er wordt bijgestuurd op basis van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.	Thús Wonen		2019
2.4	WNWF stuurt op basis van vastgesteld beleid kernvoorraad en volkshuisvestelijke analyses per dorp (4 jaarlijks) en marktscores (jaarlijks). Kernvoorraad in 2018 vastgesteld. Afname en plannen blijven conform SVB 2017. Wel wordt (tijdelijk) grotendeels gestopt met de verkoop vanwege de gestegen vraag naar huurwoningen. In Ferwerderadiel alleen nog verkoop in Ferwert. Verkoopprognose 2 woningen in 2019. Medio 2019 nieuwe meting marktscores.	Wonen NWF		2019
2.5	Verkoop uitsluitend in gebroken complexen, waar al woningen uit zijn verkocht. Incidenteel aankoop van voormalige huurwoningen uit gebroken complexen. Met als doel efficiënt beheer en mogelijkheid tot duurzame investeringen.	Corporaties		Gehele jaar

Nr.	Afspraak	Verantwoordelijke /trekker	Betrokken Werkgroep	Datum/periode uitvoering
	In dorpen waar krimp speelt eerder kiezen voor sloop dan verkoop.			
2.6	<ul style="list-style-type: none"> Thús Wonen voegt (meerjarig) netto geen woningen toe aan de totale woningvoorraad. Op termijn geleidelijke afname van de portefeuille middels sloop en gedeeltelijke nieuwbouw. Thús Wonen blijft investeren in de woningen die staan op de verkooplijst. Thús Wonen verwacht 12 woningen te verkopen. 	Thús Wonen		2019
2.7	Partijen willen door middel van onderzoek meer zicht krijgen op wachttijden (zoekduur) in onze regio en de ontwikkeling hierin. Partijen werken vervolgens aan het formuleren van een eenduidige definitie in ons woningmarktgebied.	Corporaties, gemeenten en De Bewonersraad	Werkgroep Betaalbaarheid	2019
2.8	Harmonisatie en actualisatie Beleidsvisie Wonen en Woonprogramma (Noardeast Fryslân en Dantumadiel).	Gemeenten		Eind 2019
2.9	Uitvoering projecten Woonprogramma 2016.	Gemeenten en corporaties		Gedurende 2019
2.10	Nieuwe regionale (ANNO) woningbouwafspraken met provincie Fryslân.	Gemeenten		2019
2.11	Opstellen afwegingskader Woonprogramma Noardeast Fryslân en Dantumadiel.	Gemeenten		Begin 2019
2.12	Afstemming met woningcorporaties: nieuwbouwprojecten en (demografische) ontwikkelingen in kernen zodat een goede keuzes en afwegingen worden gemaakt.	Gemeenten en corporaties		TW: 6 wekelijks overleg WNWF: overleg project basis
2.13	De Bewonersraad doet periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden.	De Bewonersraad		Doorlopend
3.	Kwaliteit/Verduurzaming			
	Kwaliteit			
3.1	Uitwerken van uitvoeringsprogramma Woningverbetering/sloop-fonds t.a.v. particuliere woningvoorraad (inclusief Rotte Kiezen) voor de ANNO-regio. Fondsenwerving bij provincie en rijk (als onderdeel van de krimpregio).	Gemeenten	Werkgroep Krimp & kwetsbare kernen	2019
3.2	Thús Wonen voert bij 952 woningen regulier onderhoud uit aan de buitenschil.	Thús Wonen		2019
3.3	Thús Wonen voert bij 300 woningen groot onderhoud (inclusief energetische verbetering). Voor de kwalitatieve verbeteringen wordt deels gebruik gemaakt van extra huurinkomsten afkomstig van huishoudens, met een inkomen boven de €40.349 euro, waar o.b.v. het huurprijsbeleid 2016 euro een maximale toegestane huurverhoging wordt gerekend.	Thús Wonen		2019
3.4	Buitenzijde 7 jaarlijks Periodiek Onderhoud per dorp, daarbij worden ook energetische maatregelen getroffen. In 2019 niet in Ferwerderadiel. In de jaren daarna wel weer. Renovatie binnenzijde woningen alleen bij mutatie en op verzoek huurders.	Wonen NWF		2019
	Duurzaamheid			
3.5	De werkgroep Duurzaamheid deelt visie, kennis en ervaringen met als doel om planvorming en acties van partijen op elkaar af te stemmen. Daarnaast wordt in breed platformoverleg afstemming gezocht met netbeheerders en provincie. (Op gebied van Duurzaamheid wordt in ANNO-verband samengewerkt en is de ambitie: in 2025 wordt 40% van de benodigde energie in Noordoost Fryslân duurzaam opgewekt).	Gemeenten, corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Duurzaamheid	2019
3.6	Partijen onderzoeken in hoeverre duurzaamheidsdoelstellingen (energetisch goede woningen – betaalbaar) in balans zijn met wet- en regelgeving op gebied van welstand, ecologie en natuur.	Gemeenten en corporaties		2019
3.7	In 2019 wordt gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op bestaande woningen (100 woningen).	Thús Wonen		2019
3.8	Thús Wonen zal in 2019 bij 300 woningen de energieprestatie verbeteren middels groot onderhoud. Door deze verbeteringen, sloop en nieuwbouw en zonnepanelen wordt verwacht in 2019 10% groene energie labels toe te voegen aan de voorraad (66%)	Thús Wonen		2019
3.9	<ul style="list-style-type: none"> WNWF verbetert de kwaliteit en duurzaamheid van haar woningen via sloop/nieuwbouw, p.o., buitenrenovatie, op verzoek van de huurder, tijdens mutatie of via afzonderlijke projecten. Voorstel zonnepanelen aan te bieden aan huurders van door te exploiteren woningen met een slechtere energie index dan 1,2 (= oude label B). Ligt ter advies bij DB. WNWF gaat aan slag met het CO2 neutraal maken van het woningbezit. In 2019 worden 6 woningen in Ferwert eerst voorzien van een zeer grote extra isolatieschil (zogenaamd CO2 neutraal-ready). In een later stadium worden installaties aangebracht om de woningen volledig CO2 neutraal te maken. Woningen die minder geschikt hiervoor zijn en nog minimaal 25 jaar meegaan in de verhuur, worden regulier gerenoveerd naar label B (inclusief cv). Dit betreft in 2019 in Ferwerderadiel 6 woningen. Streven is 100% groen energielabel in 2023. 	Wonen NWF		2019
3.10	De Bewonersraad organiseert zes keukentafelgesprekken met huurders in Friesland die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen om hun ervaringen op te tekenen. Dit om te helpen bij het kunnen beantwoorden van al dan niet opgewekte verwachtingen.	De Bewonersraad		2019
3.11	De Bewonersraad gaat inventariseren onder haar leden (digitaal panel) wat de gewenste basisoplevering is van (nieuwbouw) woningen. De uitkomsten zullen in een notitie worden verwerkt en besproken.	De Bewonersraad		2019

Nr.	Afspraak	Verantwoordelijke /trekker	Betrokken Werkgroep	Datum/periode uitvoering
	Sloop/nieuwbouw			
3.12	De werkgroep werkt aan de uniformering afspraken bij (herstructurerings)projecten tussen gemeente en corporaties. Doel is een overeenkomst gereed begin 2019.	Gemeenten	Werkgroep uniformering afspraken projecten	Begin 2019
3.13	Thús Wonen verwacht in 2018 en 2019 142 nieuwe woningen te bouwen en 110 woningen uit de exploitatie te halen middels sloop. Uitvoering conform protocollen en sociale pakketten: 70% huurders instemming noodzakelijk.	Thús Wonen		2018/2019
3.14	• In 2018 staat de sloop gepland van 26 woningen. Gedeeltelijk 16 vervangende nieuwbouw in 2019 en verder. • In 2019 staat de sloop gepland van 64 woningen. Nieuwbouw van 36 woningen in 2020. Uitvoering conform protocollen en sociale pakketten: 70% huurders instemming noodzakelijk.	Wonen NWF		2019
3.15	De Bewonersraad ondersteunt huurders, obv het overeengekomen "Protocol en sociale pakketten bij wijkvernieuwing tussen corporaties en huurdersorganisatie", bij herstructurerings- en vernieuwingsprojecten van corporaties.	Corporaties De Bewonersraad		Doorlopend
4.	Wonen en zorg			
4.1	De gemeenten hebben een taakstelling in het huisvesten van statushouders. De werkwijze huisvesting statushouders tussen corporaties en gemeenten is vastgelegd en de werkgroep statushouders houdt zich bezig met afstemming en uitvoering mbt de taakstelling. De corporaties stellen hiervoor passende woonruimte beschikbaar. Bij een hoge taakstelling wordt conform Plan van Aanpak gehandeld.	Gemeenten, corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Statushouders	2019
4.2	Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor betere integratie van statushouders en kwetsbare groepen in verband met de draagkracht/draaglast in sociale huurbuurten.	Gemeenten, corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Wonen & Zorg	2019
4.3	Plaatsen van bijzondere doelgroepen onder de voorwaarden van het woonkansbeleid.	Thús Wonen		2019
4.4	Partijen onderzoeken of het mogelijk is om de huur in te houden op de uitkering bij kwetsbare uitkeringsgerechtigden zodat ze beschermd worden tegen betalingsproblemen.	Gemeenten, corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Wonen & Zorg	2019
4.5	Partijen zetten zich actief in om door middel van vroegsignalering betalingsachterstanden en de daaruit mogelijk volgende schulden in een zo vroeg mogelijk stadium te detecteren en aan te pakken.	Gemeenten en corporaties	Werkgroep Wonen & Zorg	2019
4.6	• Thús Wonen neemt voor 2019 een budget op voor het activiteitenprogramma 'langer Thús'. Bedoeld om de ouder wordende groep huurders langer thuis kunnen laten wonen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het wegwerken van de informatie achterstand van huurders omtrent de transitie in de zorg, decentralisatie en digitalisering. • Bij Wonen NWF is momenteel ca 18% van het huurwoningbezit geschikt voor senioren. Dit groeit naar 23%. Naast levensloopgeschikte nieuwbouw zijn er ook mogelijkheden voor aanpassingen in de woning. Dit heet comfortverbetering op verzoek. • Het pakket van maatregelen om de in- door- en uitstroming van huurwoningen te bevorderen wat De Bewonersraad eind 2018 heeft ontwikkeld, wordt hierbij meegenomen met als doel bij te dragen aan een efficiënte inzet van middelen.	Corporaties en De Bewonersraad		2019
4.7	Partijen initiëren gezamenlijk een bewustwordingscampagne rondom het thema "langer thuis wonen".	Gemeenten, corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Wonen & Zorg	2019
4.8	Thús Wonen neemt onder regie van de Gemeente deel aan de Stuur- en projectgroep Zorglandschap Ternaard.	Gemeenten		2019 en verder
4.9	Uitvoering van haalbaarheidsonderzoek in samenwerking met zorgpartij en ouderinitiatief om een bestaand pand vanwege vraaguitval huidige doelgroep te herontwikkelen voor de doelgroep verstandelijk gehandicapten op basis van gescheiden wonen en zorg. Go of no go besluit december 2020.	Thús Wonen		2019 -2020
4.10	Partijen werken samen op het thema Wonen en Zorg, met als aandachtspunten: • preventie; • langer thuis wonen; • beschermd wonen (convenant privacy); • sluitende aanpak personen met verward gedrag. Actiepunten 2019: 1. op basis van de gemaakte inventarisatie bestaand preventief aanbod worden actiepunten geformuleerd; 2. jaarlijkse evaluatie van bestaande Wmo-afspraken; 3. te komen tot afspraken (voorwaarden) ten aanzien van de uitstroom beschermd wonen; 4. tot een implementatie te komen van een lokale sluitende aanpak omtrent personen met verward gedrag; 5. de relatie tussen gebiedsteam en corporaties te intensiveren door jaarlijks ontmoetingen te organiseren.	Gemeenten (sociaal domein) (trekker), corporaties en De Bewonersraad	Werkgroep Wonen & Zorg	Doorlopend
5.	Leefbaarheid en omgeving			
5.1	Gemeenten zetten dorpencoördinatoren in voor het stimuleren en faciliteren van burgerparticipatie. • Structurele afstemming met dorpencoördinatoren wordt nog (intern) opgezet.	Gemeenten		2019
5.2	De werkgroep Krimp & Kwetsbare kernen is actief om de problematiek in deze kernen aan te pakken.	Gemeenten en corporaties	Werkgroep Krimp & Kwetsbare kernen	2019

Nr.	Afspraak	Verantwoordelijke /trekker	Betrokken Werkgroep	Datum/periode uitvoering
5.3	Thús Wonen heeft in 2018 haar leefbaarheidsbeleid geactualiseerd. In 2019 wordt een gedragen activiteiten programma voor leefbaarheid geïmplementeerd. Activiteiten richten zich op: <ul style="list-style-type: none"> • De fysieke kwaliteit van de directe woonomgeving; • Het leefklimaat in de buurt; • De sociale samenhang; • Inspelen op krimp. Het beleidsuitgangspunt is een 'zachte landing' van de krimp, dus de woningvoorraad aansluiten bij de vraag. Door te sturen op variatie in levensduur en volgend op de krimp de voorraad naar beneden bij te stellen, rekening houdend met de behoefte van de klant. Per kern met kwetsbaar bezit: <ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelen van een visie voor het zorgen voor een zachte landing; • Stimuleren van initiatieven vanuit de bevolking; • Samen met gemeente en provincie zoeken naar oplossingen voor het behoud van leefbaarheid. 	Thús Wonen	Werkgroep Krimp & Kwetsbare kernen	2019
5.4	Ten behoeve van de pilot It Nije Doarp Morra en Lioessens past Thús Wonen het Toewijzingsbeleid aan met specifieke criteria voor de nieuwbouwwoningen in krimpkeren. De nieuwe levensloopwoningen moeten ten goede komen aan de senioren van het dorp. Hiervoor heeft de gemeente in 2018 een uitwerking van de huidige woonvisie vastgesteld. Daar waar mogelijk gaat Thús Wonen aansluiten bij de DOM project van de gemeente dat in 2019 een vervolg krijgt.	Thús Wonen	Werkgroep Krimp & Kwetsbare kernen	2019
5.5	Uitvoering gesprekken tussen Thús Wonen, dorpsbelangen en dorpencoördinatoren DDFK.	Thús Wonen		1 x per jaar
5.6	Thús Wonen zet 0,5 fte extra in voor vakmannen in de buurt van appartementencomplexen. Thús Wonen zet 4,1 fte in op het voorkomen van escalatie bij bijvoorbeeld betalingsproblemen of overlastsituaties, alsmede het zorgvuldig plaatsen van vergunninghouders.	Thús Wonen		2019
5.7	De krimpende en kwetsbare kernen vragen de komende jaren de nodige aandacht ten aanzien van de aanwezige voorraad en de verwachte vraagontwikkeling. In 2019 stelt Thús wonen menskracht en financiële middelen beschikbaar voor de procesbegeleiding van lokale maatwerk initiatieven.	Thús Wonen	Werkgroep Krimp & Kwetsbare kernen	2019
5.8	Bij de jaarlijkse actie "Thús-om-hús" gaat Thús Wonen samen met, vertegenwoordigers uit het dorp of een wijk en met de dorpscoördinator van de gemeente tuinen inspecteren.	Gemeenten en Thús Wonen		2019
5.9	WNWF heeft beleid gericht "voor en door huurders". Er is jaarlijks maximaal € 150.000,- voor financiële bijdragen op het gebied van leefbaarheid beschikbaar voor het gehele werkgebied.	Wonen NWF		2019
5.10	WNWF faciliteert op het gebied van leefbaarheid dorpsbelangen en andere lokale samenwerkingsverbanden door middel van: <ul style="list-style-type: none"> • Inzet medewerkers voor bewonerszaken; overlastzaken, bemiddeling bij problemen, tuinenaanpak, etc.; • Inzet leefbaarheidscoördinatoren; dorps-schouwen 1x per 2\3 jaar, woonomgevings\groenplannen, speeltuinen, versterking sociale structuur, buurt\dorps huizen, etc.; • Uitvoering gesprekken tussen WNWF, dorpsbelangen en dorpencoördinatoren DDFK 1 keer per jaar; • bij sloop/nieuwbouw projecten inzet medewerkers huurdersparticipatie tbv betrokkenheid en inspraak huurders en aandacht voor voortuinen en schuttingen; • In 2019 extra aandacht voor leefbaarheidszaken rond complexen; • Nog bepalen welke complexen worden bezocht in 2019; • N.a.v. bewoners- participatie/overleg rond complex Bethanie in Ferwert wordt in 2019 hier de bestrating aangepast; • In 2019 zijn dorps-schouwen gepland in Hallum en Blije. Daarnaast zijn er de jaarlijkse gesprekken. 	Wonen NWF		2019
5.11	De Bewonersraad start in 2019 met regionaal nieuwe stijl waarbij ledenparticipatie wordt gestimuleerd. We stimuleren regiораadsleden om actief deel te nemen aan wijk- dorp- en buurtschouwen.	De Bewonersraad		2019
5.12	De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van huurders om in zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren zoals bv zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud.	De Bewonersraad		2019

Tabel 1 Huurprijsgrenzen

Huurgrenzen (t/m)	2014	2015	2016	2017	2018
1 Goedkoop	389,05	403,06	409,92	414,02	417,34
2 Betaalbaar laag I	444,02	460,00	467,82	472,50	476,28
3 Betaalbaar laag II	501,93	520,00	528,84	534,13	538,40
4 Betaalbaar laag III	556,82	576,87	586,68	592,55	597,30
5 Betaalbaar hoog	596,75	618,24	628,76	635,05	640,14
6 Bereikbaar	699,48	710,68	710,68	710,68	710,68
7 Vrije sector					

