

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente Opsterland 2026



elkien
samen thuis geven



WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

**WOON
ZORG**
NEDERLAND

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen Gemeente Opsterland, Elkien, WoonFriesland, Woonzorg Nederland en Huurdersbelang Fryslân.

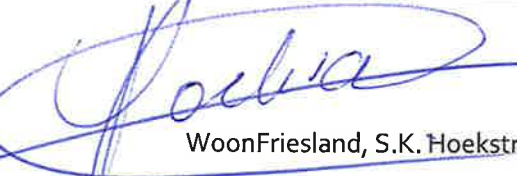
Deze prestatieafspraken zijn, na ondertekening door alle partijen, geldig van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026.

Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen; Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als de corporaties, als de huurdersorganisatie worden ontbonden.

De prestatieafspraken zijn ondertekend op 11 december 2025 te Bêetsterzwaag.




Elkien, C. Droste



WoonFriesland, S.K. Hoekstra

Valid Signed door Harry Platte
op 02-12-2025



Woonzorg Nederland, H. Platte



Huurdersbelang Fryslân, G. Brouwer



Gemeente Opsterland, M. van Opzeeland



Gemeente Opsterland, L. de Vries

Samen werken aan wonen in Opsterland

Corporaties, huurdersorganisatie en gemeente werken al jaren prettig samen aan de volkshuisvestelijke opgave. We werken voortdurend aan de woningvoorraad en de woonomgeving om deze goed aan te laten sluiten bij de huidige en toekomstige vraag, rekening houdend met de veranderende bevolkingssamenstelling, de veranderende eisen en betaalbaarheid. Daarbij vinden we het belangrijk dat mensen zich thuis voelen in hun omgeving. Voor deze opgave staan corporaties, huurdersorganisaties en gemeente samen aan de lat, allen met hun eigen taken en verantwoordelijkheden. De gemeentelijke woonvisie vormt de basis hoe we deze opgave vormgeven in Opsterland. Daarnaast zijn er meerdere landelijke kaders die invloed hierop hebben.

Ontwikkelingen

In 2025 heeft de landelijke politiek laten zien hoe belangrijk het is om een koersvast beleid te voeren als het gaat over woningbouw. De aangekondigde huurbevriezing zou vergaande gevolgen hebben en viel ook midden in een lopende trein in voorbereiding naar het aankondigen van huurverhogingen. Er is veel onrust veroorzaakt bij huurders, corporaties maar ook alle partijen die daar omheen (samen)werken zoals gemeenten. Hoewel de huurbevriezing voor een deel van de huurders positief zou zijn geweest, zijn partijen opgelucht dat de huurbevriezing niet doorging in 2025 en de corporaties investeringscapaciteit behielden. De huurbevriezing heeft duidelijk gemaakt dat een duurzame financiële uitgangspositie meer dan ooit van belang is. Een andere grote wijziging die veel ophef veroorzaakt dit jaar, is het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting. Dit uit zich onder andere in De Fryske urgentieverordening. Deze is gebaseerd op deze nieuwe wet en ligt klaar voor behandeling. Echter door een amendement over een algeheel verbod om statushouders met urgentie te huisvesten, staat de gehele wetsbehandeling on hold en dus ook de vaststelling van de Fryske urgentieverordening. Het mogelijke verbod om statushouders urgentie toe te kennen, heeft grote impact op de doorstroming van statushouders die in een AZC in afwachting zijn van permanente huisvesting.

De mutatiegraad van huurwoningen ging ook in 2024 omlaag naar circa 6% in Opsterland. We denken dat dit voor een deel is te wijten aan de huurverlaging die in 2024 heeft plaatsgevonden. Huurders die een huurverlaging hebben gekregen zullen minder geneigd zijn te verhuizen, omdat een andere woning in verhouding duurder is en tegen een hogere huurprijs wordt aangeboden. Andere factoren zijn de hoge vraagdruk en de geringe toevoeging van nieuwe woningen.

De maatschappelijke onrust die heerst vraagt juist nu om lokaal de bestaande nauwe samenwerking tussen corporaties, huurdersorganisatie en gemeente te koesteren en te versterken. Dit vergt veel overleg om in stappen naar een gezamenlijk doel toe te werken. Voor 2026 hebben we er vertrouwen in dat met het uitbreiden van de samenwerking en het integraal oppakken van vraagstukken die aan meerdere thema's bijdragen, dat elke partij met zijn eigen aandeel een nog betere bijdrage kan leveren aan betaalbaarheid, beschikbaarheid en leefbaarheid.

Premisse

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente en de corporatie contractueel overeenkomen en waarbij de huurdersorganisaties op grond van de Woningwet volwaardig partners zijn bij de totstandkoming. De ondertekening door alle partijen van de onderhavige afspraken laat de contractuele verantwoordelijkheden en de rechten en verplichtingen van de gemeente en de corporaties betreffende de nakoming onverlet.

Het hoge ambitieniveau van ieders bijdrage aan de prestatieafspraken betekent dat de haalbaarheid van de biedingen gevoelig zijn voor tegenslagen. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, komen de doelstellingen direct onder druk te staan. Partijen treden dan, op initiatief van partij die de afspraak niet kan realiseren, in overleg over de gerezen situatie en spannen zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden. Elkien werkt vanuit Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) samen met provincie aan het onderzoek naar de Friese Opgave en middelen om inzicht te verkrijgen in de mate waarin de opgave sociale huur uit de herijkte woondeal per woondealregio gerealiseerd kan worden. En waar dat niet het geval is, te bepalen welke investeringsruimte ontbreekt.

Partijen verklaren bij ondertekening van deze prestatieafspraken dat zij onverkort akkoord zijn met deze premisse en dat zij de werking van de in deze premisse en in de bijdragen voor 2026 opgenomen disclaimer(s) over en weer zullen respecteren en nakomen.

Een aantal van de door Huurdersbelang Fryslân ingebrachte onderwerpen in de geformuleerde inzet voor de prestatieafspraken 2026 heeft te weinig draagvlak bij de gemeenten en corporaties gevonden. De teleurstelling bij Huurdersbelang Fryslân is daaromtrent van dien aard dat er daarom onder protest wordt meegetekend.

Leeswijzer

De corporaties hebben voor 1 juli 2025 een bod ingediend om hun bijdrage voor 2026 aan de volkshuisvestelijke opgaven in Opsterland kenbaar te maken. Het bod is gebaseerd op de doelstellingen uit de vigerende woonvisie, bestaande afspraken over samenwerking in het sociaal domein, de regionale woondeals en het corporatiebeleid. De biedingen voor 2026 zijn concreet en voor de opvolgende jaren is een indicatie opgenomen. In de onderhandelingen om te komen tot de voorliggende prestatieafspraken zijn concreet afspraken gemaakt waar we in 2026 gezamenlijk aan gaan werken.

Naast de gemaakte afspraken hebben partijen behoefte aan een meerjarenafspraken kader om voor een langere periode afspraken vast te leggen met doelen waar we gezamenlijk naar toe gaan werken. Het meerjarenafspraken kader voor alle thema's van de prestatieafspraken wordt vastgelegd nadat de nieuwe opgaven zijn geformuleerd in de nog vast te stellen gemeentelijke uitvoeringsagenda wonen zorg en welzijn en het volkshuisvestingsprogramma (als opvolger van de woonvisie). Daarnaast wordt concreet voor de nieuwbouwopgave een convenant opgesteld om langjarige afspraken te maken om in 2030 aan de bouwopgave te voldoen.

De afspraken voor 2026 zijn ingedeeld in vijf thema's: 1) voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen, 2) regie op betaalbaarheid van sociale huurwoningen, 3) kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid, 4) ouderen en aandachtgroepen, 5) leefbaarheid en als laatste 6) afspraken over hoe we samenwerken.

Thema 1: Voldoende beschikbaarheid sociale huurwoningen

Landelijk is er een woningtekort, zo ook in Opsterland. Om het woningtekort terug te dringen zijn er meer woningen nodig. Op basis van de woonvisie hebben partijen een gezamenlijke ambitie geformuleerd: **We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare huurwoningen. Partijen gaan jaarlijks met elkaar in gesprek over de actuele vraagdruk en sturen bij waar mogelijk.** Dit thema gaat in op de uitbreiding van de woningvoorraad sociale huur door nieuwbouw of herstructurering.

Het komende jaar gaan we gezamenlijk aan de slag met de volgende actiepunten om een bijdrage te leveren aan de woonvisie en onze gezamenlijke ambitie. Onderstaande tabel geeft aan wie per onderwerp kartrekker is en of er een deadline aan verbonden is.

	Wat	Kartrekker	Wanneer	Resultaat
1.	De vraagdruk wordt gemonitord via de inschrijfduur, reactiegraad, slaagkans en mutatiegraad. Het vraagdrukrapport van Planbureau Fryslân is hierbij uitgangspunt. De monitoring kan tot gevolg hebben dat er passende maatregelen moeten worden genomen.	Corporaties	2026	De vraagdruk is inzichtelijk. Indien er bijgestuurd moet worden, wordt er een plan van aanpak opgesteld.
2.	Elkien rondt de bouw af van 40 woningen in het herstructureringsplan Geert van der Zwaagstrjitte/ Rindert v. Zinderen Bakkerstrjitte in Gorredijk. Gemeente zorgt voor de infrastructuur en inrichting groenstrook, waarbij wordt gekeken naar mogelijkheden voor toepassingen van biodiversiteit.	Elkien Gemeente	Oplevering Q3 Q4 2026/ Q1 2027	Nieuwe bewoners krijgen de sleutel van hun woning. Infrastructuur en groen zijn ingericht.
3.	Er wordt gestart met de bouw van 30 sociale huurwoningen op locatie De Miente in Gorredijk.	Elkien	Q3	De voorbereidingen zijn afgerond en de bouwwerkzaamheden zijn gestart.
4.	Een ontwikkelaar/initiatiefnemer werkt een plan uit voor inbreidingsnieuwbouw in Ureterp. De ontwikkelaar en WoonFriesland maken afspraken over de invulling van 10 sociale huurwoningen in het plan. Initiatiefnemer betreft gemeente actief bij de planvorming. Gemeente spant zich in om de ruimtelijke procedure door te lopen.	WoonFriesland Gemeente	Q4 Q4	Ruimtelijke procedure is afgerond. Planning voor bouwfase is bekend.
5.	Partijen sluiten een nieuwbouwconvenant voor invulling van de nieuwbouwpoging in de periode 2026 tot en met 2030. In dit convenant is onder andere opgenomen: - Beschikbare locaties inclusief planning	Gezamenlijk	Q3	Nieuwbouw convenant is getekend.

	<ul style="list-style-type: none"> - Aantal te bouwen sociale huurwoningen - Verdeling van aantallen per corporatie - Hoe we gaan samenwerken - Taken en verantwoordelijkheden - Financiële uitgangspunten - Governance - Duur / ontbinding / gewijzigde marktomstandigheden. <p>Gemeente werkt de planning en procesaanpak uit in samenspraak met partijen in Q4 2025.</p>			
6.	Gemeente start in 2026 met het maken van een volkshuisvestingsprogramma, als uitvoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Hierin wordt uitgewerkt waar de kwalitatieve en kwantitatieve nieuwbouwpoging zal landen. Gemeente betreft hierin de corporaties en huurdersorganisatie.	Gemeente	2026	Gemeente is gestart met het volkshuisvestingsprogramma.
7.	Uitgangspunt van Elkien is dat minimaal de sociale huur behouden wordt in Opsterland in de omvang die Elkien nu heeft. Voor de transformatie van de portefeuille en een betere aansluiting bij toekomstige doelgroepen verkoopt Elkien woningen en bouwt deze elders terug in Opsterland. Door gericht woningen te verkopen, vergroot Elkien het aanbod betaalbare koopwoningen. Een kans voor starters en doorstromers in de regio. Elkien verkoopt woningen op basis van de mutatiegraad. Indien er mutaties in het te verkopen bezit plaatsvinden, dan worden deze woningen verkocht. Per jaar zal dit wisselend zijn en is niet aan te geven hoeveel woningen verkocht worden. Gezien de mutatiegraad ligt het aantal verkopen mogelijk tussen de 0 en 3 woningen, waarbij in enig jaar dit ook meer kan zijn.	Elkien	2026	Een stabiel blijvende portefeuille (schommelingen door timingseffecten) en transformatie van woningvoorraad die toekomstbestendig is.
8.	WoonFriesland gaat in Opsterland geen woningen verkopen. Vanuit de visie op duurzaamheid (sloop is niet circulair) kiest WoonFriesland voor het optimaliseren van het bestaand bezit, het toevoegen van duurzame nieuwbouw en worden er geen woningen gesloopt.	WoonFriesland	2026	Woningbezit blijft minimaal in omvang stabiel, heeft een goede energieprestatie en is toekomstbestendig.
9.	Woonzorg Nederland gaat in Opsterland geen woningen verkopen of slopen.	Woonzorg Nederland	2026	Woningbezit blijft stabiel.

10.	De gemeente onderzoekt op welke wijze de middelen van de realisatiestimulans kunnen worden aangewend ten behoeve van de nieuwbouwopgave in de betaalbare woningvoorraad, waaronder in het sociale huursegment, en betreft hierbij de corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente	2026	Corporaties en huurdersorganisaties zijn betrokken en er is duidelijkheid over op welke wijze de realisatiestimulans voor de sociale huur wordt ingezet.
-----	---	----------	------	--

Thema 2: Regie op betaalbaarheid van huurwoningen

*In de opbouw van de woningvoorraad wordt niet alleen gekeken naar aantallen woningen maar ook de betaalbaarheid van de woningportefeuille. Met de woonvisie als uitgangspunt hebben partijen de gezamenlijke ambitie: **inwoners van Opsterland met een inkomen behorend tot de sociale doelgroep moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden. Er wordt gestreefd naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.** In dit thema leggen we afspraken vast om hier samen aan te werken.*

Gezamenlijk zetten we in op onderstaande actiepunten om bij te dragen aan de woonvisie en gezamenlijke ambitie.

	Wat	Kartrekker	Wanneer	Resultaat
1.	Partijen zetten gezamenlijk in op vroegsignalering om achterstanden zichtbaar te maken. Hierdoor kunnen we werken aan het voorkomen of beperken van schulden voor huurders Partijen evalueren de vroegsignalering en onderzoeken of er nog mogelijkheden voor optimalisatie zijn. De evaluatie wordt in een helder verslag met bijhorende data ter informatie aangeboden aan de werkgroep prestatieafspraken en indien nodig aan het bestuurlijk overleg. Vervolgens wordt in kaart gebracht of alle risicogroepen voldoende in beeld zijn en welke vervolgstappen en/of instrumenten ingezet moeten worden.	Gezamenlijk	2026	We weten elkaar te vinden bij actuele cases. Evaluatie vroegsignalering heeft plaatsgevonden conform afspraak en vervolgacties zijn gepland.
2.	Elkien overweegt voor hogere inkomens een huurverhoging conform het geldende overheidsbeleid te rekenen. Voor de hogere inkomens geldt dat de huur wordt afgetopt op de maximaal redelijke huur. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verbetering, waaronder verduurzaming.	Elkien	2026	
3.	We spreken af dat de corporaties maximaal 15% van het sociale bezit mogen toewijzen aan de lage middeninkomens (eenpersoonshuishoudens met een inkomen van meer dan € 49.669 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen hoger dan € 54.847, prijspeil 2025). De verhoging van de toewijzingsruimte vormt geen doel op zich. De primaire doelgroep is en blijft prioriteit. De verhoging van 7,5% naar 15% is een vangnet als de praktijk daartoe noopt. De corporaties monitoren deze toewijzingen. Minstens eenmaal per jaar bespreken zij de resultaten in de projectgroep prestatieafspraken	Corporaties	2026	Corporaties kunnen een vangnet gebruiken bij toewijzing. En de toewijzing over 2026 is geëvalueerd.

Thema 3: Kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid

In Thema 1 zijn afspraken gemaakt om nieuwe woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Daarnaast is er een grote opgave in de bestaande woningvoorraad. Deze opgave komt in dit thema aan bod en gaat over energetische maatregelen, regulier onderhoud en moderniseren. Deze maatregelen dragen bij aan het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Doelen uit woonvisie hebben partijen vertaald naar de gezamenlijke ambitie: **Woningen in Opsterland zijn veilig en gezond, kwalitatief goed en duurzaam, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en in de toekomst en staan in een schoon, heel en goed onderhouden woonomgeving.**

Daarnaast hebben de corporaties concrete energetische doelen voor hun woningvoorraad:

Eind 2025 hebben nagenoeg alle woningen van WoonFriesland energielabel C of beter. WoonFriesland heeft de ambitie om in 2030 al haar woningen in de gemeente Opsterland te voorzien van energielabel B of beter.

Elkien heeft de ambitie om eind 2028 alle woningen met een E, F en G label te voorzien van een label C of beter (met uitzondering van monumenten en woningen die na 2028 vervangen worden door nieuwbouw).

Het komende jaar gaan we gezamenlijk aan de slag met onderstaande actiepunten. Het schema geeft per onderwerp aan wie kartrekker is, de deadline en het beoogde resultaat.

	Wat	Kartrekker	Wanneer	Resultaat
1.	Partijen willen de vergroening van de leefomgeving stimuleren. Gemeente en corporaties verkennen kansen en betrekken huurdersorganisatie hierbij, om gezamenlijk biodiversiteit te bevorderen en klimaatadaptie vorm te geven.	Gemeente	2026	We passen biodiversiteit toe waar mogelijk.
2.	Elkien gaat 29 woningen verduurzamen naar minimaal energielabel C. Deze woningen liggen in de dorpen Gorredijk en Beetsterzwaag.	Elkien	2026	29 woningen verduurzaamd naar minimaal energielabel C.
3.	WoonFriesland voert regulier onderhoud uit om de kwaliteit van woningen up to date te houden.	WoonFriesland	2026	Er zijn weer woningen in kwaliteit verbeterd.
4.	Woonzorg Nederland heeft het woningbezit in 2025 volledig verduurzaamd. Er staat geen onderhoud of verduurzaming gepland voor 2026. Alle woningen hebben gemiddeld energielabel A.	Woonzorg Nederland		De woningen hebben energielabel A of beter.
5.	Het team duurzaamheid van gemeente Opsterland organiseert in 2026 driemaal een overleg met partijen om de voortgang van gemaakte afspraken in de	Gemeente	2026	We zetten stappen op het gebied van duurzaamheid

	reguliere overleggen en deze prestatieafspraken te bespreken. Voor 2026 ligt de prioriteit op het warmteprogramma.			in lijn met het concept warmteprogramma.
6.	Partijen overleggen voorafgaand aan het stookseizoen met elkaar welke acties er ingezet kunnen worden om energiebesparing bij huurders te bewerkstelligen. Betrek bij de planvorming de evaluatie van de fixactie 2025. Dit kan gaan over bewustwording in gedrag of eventueel nog maatregelen aan de woning.	Allen	September 2026	Inwoners zijn geholpen met onder andere kleine energiebesparende maatregelen om comfortabeler de winter door te komen. Partijen werken aan bewustwording in gedrag met betrekking tot zuinig energieverbruik.
7.	Gemeente werkt aan het warmteprogramma dat naar verwachting in 2026 wordt vastgesteld. Gemeente stemt af en werkt samen met partijen aan de inhoud van het warmteprogramma. Daarnaast hebben partijen afstemming over projecten en wordt gekeken waar zaken bij elkaar kunnen komen, of juist niet.	Gemeente	2026	Vastgesteld warmteprogramma.
8.	Partijen zetten, waar mogelijk, in op het gebruik van biobased materialen bij verduurzaming of nieuwbouw.	Corporaties	2026 e.v.	
9.	Gemeente informeert partijen over het Soorten Management Plan en stelt een werkproces op. Gemeente gaat in gesprek met corporaties over het eventueel doorschuiven van de vergunning.	Gemeente	2026	Er zijn afspraken gemaakt over het eventueel gebruik van de Soorten Management Plan-vergunning.

Thema 4: Ouderen en aandachtgroepen

In Opsterland verandert de bevolkingssamenstelling de komende jaren sterk door de dubbele vergrijzing. Het grote aandeel ouderen vraagt van gemeente en corporaties samenwerking voor de huisvesting en ondersteuningsvragen. Ook de zorgpartijen zijn hierbij een belangrijke gesprekspartner. Daarnaast zijn er ook steeds meer andere groepen die aandacht vragen van gemeente en corporaties, over zowel de huisvesting als de zorg- en ondersteuning. Dit is reden om afspraken te maken over ouderen en aandachtgroepen.

*Voor een integrale benadering van de woon-, zorg- en ondersteuningsvragen van aandachtgroepen en ouderen hebben partijen een gezamenlijke ambitie geformuleerd: **iedereen ongeacht leeftijd, inkomen en afkomst, moet in Opsterland kunnen wonen, ook als zij tot een aandachtgroep behoren. Partijen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen met een welzijns- en/of zorgvraag passend geholpen worden. Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen. Zij worden daarin gefaciliteerd met ondersteuning van zorg- en welzijnsaanbieders.***

Het komende jaar gaan we gezamenlijk aan de slag met de volgende actiepunten.

	Wat	Kartrekker	Wanneer	Resultaat
1.	Gemeente stelt de lokale uitvoeringsagenda wonen welzijn en zorg op. Partijen worden hierin betrokken.	Gemeente	Q2	De uitvoeringsagenda is vastgesteld.
2.	Wonen en ondersteuning via welzijn en zorg is in de toekomst niet voor iedereen meer vanzelfsprekend. Partijen willen dat ouderen actief over hun woontoeekomst en de (on)mogelijkheden na gaan denken. Dit komt terug in de lokale uitvoeringsagenda wonen zorg en welzijn. Vooruitlopend hierop, gaan partijen met elkaar verkennen hoe we gezamenlijk - ieder vanuit zijn eigen vakgebied - communicatie hierover op gang kunnen brengen.	Gemeente	Q2	We werken aan bewustwording over de toekomst.
3.	De huisvesting van aandachtgroepen wordt provinciaal vastgelegd in de Fryske Urgentieverordening. In afwachting van de vaststelling Wet Versterking Regie volkshuisvesting wordt de urgentieverordening naar verwachting in 2026 vastgesteld door de gemeenteraden. Partijen zetten erop in om ook de statushouders in de Fryske Urgentieverordening op te nemen.	Gemeente	2026	Urgentieverordening is vastgesteld.
4.	Voor het huisvesten van personen die vanwege herstructurering moeten verhuizen, passen corporaties directe bemiddeling en/of voorrang toe. Op basis van een jaarlijkse forecast wordt onderzocht of er voldoende ruimte	Corporaties	2026	Borging herhuisvesting van bewoners in herstructureringswoningen.

	is om naast herstructureerders te voldoen aan de afspraken in de urgentieverordening. Indien dit niet het geval is worden nadere afspraken gemaakt hoe met huisvesting van beide doelgroepen wordt omgegaan. Deze afspraak is pas van toepassing vanaf het moment dat de Fryske Urgentieverordening inwerking treedt.			
5.	De eerste bewoners worden Q1 2026 verwacht in de doorstroomlocatie in Beetsterzwaag. Voor het bevorderen van de uitstroom, verplicht de gemeente de bewoners van de doorstroomlocatie om zich in te schrijven als woningzoekende. Daarnaast blijft de huidige werkwijze voor het voldoen aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders gelden. De corporaties dragen zoveel mogelijk bij aan de tijdige uitstroom van statushouders uit doorstroomlocaties door woningen beschikbaar te stellen voor de statushouders die daar verblijven. Voor het behalen van de taakstelling maakt het niet uit of de statushouders uit een COA locatie of DSL locatie komen.	Gemeente en corporaties	2026	Bewoners van de doorstroomlocatie stromen door naar permanente huisvesting.
6.	Partijen zien dat er niet voldoende passende woonruimte beschikbaar is om grote gezinnen te huisvesten. We inventariseren in Opsterland welke creatieve oplossingen er zijn om grote gezinnen te huisvesten. En maken hier vervolgsafspraken over hoe dit uitgewerkt gaat worden	Allen	Q1	We hebben inzichtelijk welke oplossingen er mogelijk zijn en hebben afspraken gemaakt hoe dat in Opsterland gezamenlijk gaan invullen, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.
7.	De evaluatie van de pilot kernbinding van Elkien (voorrang huurders met binding) is in 2025 gestart en wordt afgerond in 2026. Na de evaluatie komt er een gesprek met partijen over de uitkomst en het vervolg van de pilot.	Elkien	Q2	Bijeenkomst heeft plaatsgevonden en er is duidelijkheid of de pilot een vervolg krijgt.

Thema 5: Leefbaarheid

*Leefbaarheid gaat voor een groot deel over het woongenot van onze inwoners. Als partijen hebben we de gezamenlijk ambitie: **sociale huurwoningen staan in een leefbare en veilige omgeving, waar iedereen zich thuis voelt.***

Het komende jaar gaan we gezamenlijk aan de slag met onderstaande actiepunten.

	Wat	Kartrekker	Wanneer	Resultaat
1.	Jaarlijks wordt, na het uitbrengen van de voortgangsrapportage van WoonFriesland, de uitkomst van de hierin opgenomen Wijkanalyse besproken in het bestuurlijk overleg. Indien hier aanleiding voor is, worden actiepunten benoemd die gezamenlijk worden opgepakt, desgewenst met ketenpartners.	WoonFriesland	Q2	Inzichtelijk of er specifieke leefbaarheidsvraagstukken zijn die integraal opgepakt moeten worden.
2.	Recente wetgeving over brandveiligheid schuurt aan het leefbaar houden van wooncomplexen. Gemeente en corporaties gaan met elkaar verkennen hoe de wetgeving rondom brandveiligheid en leefbaarheid met elkaar verenigd kunnen worden, ook in relatie tot de stallingsmogelijkheden van elektrische voertuigen.	Allen, gemeente plant bijeenkomst	Q2 2026	We hebben mogelijkheden gevonden die zowel zorgen voor leefbaarheid als acceptabel zijn qua brandveiligheid.
3.	Dorpen zonder voorzieningen versterken: Elkien, Huurdersbelang Fryslân en gemeente gaan - ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid - met dorpen in gesprek om te kijken wat de beste oplossing is voor een leefbaar dorp. In 2026 doen we een pilot in een nader te bepalen dorp, waarbij we de mogelijkheid onderzoeken om hiervoor aan te haken bij de doarpस्पेटेaren.	Elkien en gemeente (regie)	Q3 en Q4	Betrokken partijen hebben een duidelijk beeld van de identiteit van het dorp en de vraagstukken die er leven. Verdeling van afspraken wie welke bijdrage kan leveren voor de toekomst.
4.	Woonzorgcentrum De Miente in Gorredijk heeft aanbod in wonen, zorg en welzijn. Partijen zien mogelijkheden om de bestaande rol te versterken en breder in te zitten voor de hele woonomgeving. Partijen blijven met elkaar in gesprek over het aanbod en de huisvesting en kijken hoe we gezamenlijk een beweging op gang kunnen brengen dat ook de woonomgeving gebruik maakt van de faciliteiten die De Miente te bieden heeft. Ieder vanuit zijn eigen rol.	Elkien en gemeente	2026	Gestreefd wordt naar een gezamenlijk plan van aanpak in 2026.

5.	We gaan inventariseren op welke onderwerpen op het gebied van ondermijning er kansen zijn voor samenwerking.	Allen	Q1 2026	Gesprek heeft plaatsgevonden en heeft - waar mogelijk - samenwerking verder opgang gebracht.
----	--	-------	---------	--

Thema 6: Samenwerking

De opgaven waar we voor staan kunnen we alleen bereiken, door samen te werken. Kernaspecten van samenwerken zijn het stellen van heldere doelen, het benutten van elkaars kwaliteiten, het tonen van respect en het voeren van constructieve gesprekken over zowel inhoud als onderlinge verhoudingen. De onderstaande afspraken gaan over hoe wij samenwerken.

	Wat	Kartrekker	Wanneer	Resultaat
1.	Bestuurlijk en ambtelijk overleg: Er vindt minimaal tweemaal per jaar bestuurlijk overleg plaats: <ul style="list-style-type: none"> - mei: afspraken van het voorgaande jaar evalueren en vooruitblik op de afspraken voor het nieuwe jaar. - november: de concept afspraken voor het nieuwe jaar bespreken. De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid door vertegenwoordigers van de betrokken organisaties. Ambtelijk is er minimaal driemaal per jaar overleg.	Gemeente plant de afspraken in.	Q1 voor het hele jaar	Er is voortgang in de gemaakte afspraken. En partijen houden elkaar op de hoogte van lopende zaken.
2.	Samenwerking: Partijen informeren elkaar waar nodig over belangrijke ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting.	Allen	2026	We hebben open gesprekken over de opgaven en actualiteiten.
3.	Monitoring: De voortgang van de afspraken van het lopende jaar worden besproken in februari en juli.	Gemeente plant de afspraken in.		Regulier overleg om de voortgang van afspraken te borgen.
4.	Rapportage: Jaarlijks leggen corporaties en huurdersorganisatie hun volkshuisvestelijk presteren vast in een voortgangsrapportage. Deze wordt uiterlijk 1 mei 2026 verstrekt aan gemeente.	Elkien, WoonFriesland, Woonzorg Nederland, Huurdersbelang Fryslân	1 mei 2026	Bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave van 2025 zijn gerapporteerd.
5.	Volkshuisvestingsprogramma: Gemeente stelt haar nieuwe volkshuisvestingsprogramma vast, afhankelijk van de vaststelling Wet Versterking Regie volkshuisvesting Gemeente betreft corporaties en huurdersorganisatie in dit proces. Het volkshuisvestingsprogramma en de uitvoeringagenda wonen, zorg en welzijn vormen de basis voor een meerjarig prestatieafsprakenkader.	Gemeente	Q4 2026	Startbijeenkomst georganiseerd om te komen tot meerjaren prestatieafspraken kader.

	Parallel aan het vaststellingsproces starten de eerste gesprekken voor het meerjarenafspraken kader.			
	<p>Bovenstaande afspraken resulteren in het volgende vergaderschema:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Februari: ambtelijk over uitvoering lopende afspraken 2026 • Mei: bestuurlijk evaluatie voorgaande jaar 2025+ aanbevelingen voor afspraken in het nieuwe jaar • Juli: ambtelijk over uitvoering lopende afspraken 2026 • September, oktober, november: ambtelijk over nieuwe prestatie afspraken voor volgend jaar (2027) • November: bestuurlijk concept nieuwe prestatieafspraken 2027 • December: bestuurlijk ondertekening nieuwe prestatieafspraken 			

Financiële bijdrage

De corporaties hebben voorgenomen om gezamenlijk circa 12,6 miljoen euro te investeren in Opsterland in 2026. De investeringen zijn als volgt begroot:

Thema	Elkien	WoonFriesland	Woonzorg Nederland
Verbetering kwaliteit en energieprestatie	€ 1.736.000	€ 773.000	n.v.t.
Regulier onderhoud	Niet gespecificeerd	€ 1.490.000	Niet gespecificeerd
Sloopkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw	€ 8.349.000	n.v.t.	n.v.t.
Aantal nieuwe woningen	40	n.v.t.	n.v.t.
Leefbaarheid	€ 200.000	€ 56.000	€ 2.500
Totaal corporatie	€ 10.282.000	€ 2.319.000	€ 2.500

De investeringen van de corporaties zijn onder voorbehoud van financiering en borging door het WSW.

Bijlagen

Bijlage 1: Bieding Elkien

Bijlage 2: Bieding WoonFriesland

Bijlage 3: Bieding Woonzorg Nederland

Bijlage 4: Inzet Huurdersbelang Fryslân

elkien
samen thuis geven

Bod 2026 - gemeente Opsterland
iedereen verdient een thuis



Inhoudsopgave

BOD 2026 - GEMEENTE OPSTERLAND	
Visie van Elkien	3
1. Versterken van buurten en wijken	4
2. Bouwen en verbeteren	5
3. Verduurzamen	6
4. Samen thuis geven in Opsterland	7
Onze activiteiten in 2026	7
Wat vragen we van de gemeente Opsterland	9

Visie van Elkien

Hechte buurten, duurzame toekomst

Elkien wil een corporatie zijn waar bewoners zich thuis voelen. Dit doen we door samen thuis te geven. Samen zorgen we voor betaalbare woningen van goede kwaliteit, in buurten en wijken waar het prettig leven is. In de stad en op het platteland. Want bij Elkien vinden we dat iedereen een thuis verdient.

Bij Elkien kijken we niet alleen naar het nu, maar ook naar de toekomst. We letten niet alleen goed op de behoefte van onze (toekomstige) bewoners, maar ook op de toekomst van de aarde. We investeren continu in nieuwbouw, woningverbetering en onderhoud. Zo zorgen we ervoor dat woningen niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam zijn.

We nemen onze verantwoordelijkheid door milieubewust te bouwen en CO₂ te verminderen. Daarom kiezen we voor innovatieve oplossingen voor warmte in onze woningen, het hergebruiken van materialen en natuurlijke grondstoffen. Zo bouwen we aan een betere wereld.

Samen thuisgeven doen we met bewoners, partners en stakeholders. Het partnerschap tussen gemeenten, huurdersorganisaties en Elkien is ontzettend belangrijk. Samen staan we voor belangrijke opgaven. Om die zo goed mogelijk uit te voeren, willen we de samenwerking graag verder verdiepen.

Het Bod 2026 is wederom een stap in de verdergaande samenwerking. In het Bod geven we aan welke ruimte we zien om prestatieafspraken te maken. Met als doel samen thuis te geven aan bewoners, vanuit wederkerigheid en een solide partnerschap.

In het Bod 2026 diepen we de samenwerking uit aan de hand van 3 thema's:

1. Versterken van buurten en wijken

2. Bouwen en verbeteren

3. Verduurzamen



1. Versterken van buurten en wijken

Elkien werkt samen met bewoners en partners aan sterke buurten en wijken. Bij Elkien kijken we breed naar leefbaarheid. We sluiten zoveel mogelijk aan bij de beleving en behoefte die onze bewoners hebben. We onderscheiden verschillende domeinen waarmee we de leefbaarheid in buurten en wijken kunnen versterken. Binnen deze domeinen heeft Elkien verschillende rollen. Van signalerend, regisserend, tot het nemen van verantwoordelijkheid voor het resultaat. Elkien neemt verantwoordelijkheid voor haar woningen en toewijzing. We nemen verantwoordelijkheid voor de veiligheid in wijken en buurten, daar waar we invloed op hebben, zoals woonfraude en overlast. We nemen de regie als het gaat om maatschappelijke voorzieningen om de woningen, de leefomgeving en het betrekken van onze bewoners hierbij. Zo faciliteren onze Gebiedsregisseurs en Wijkbeheerders sociale netwerken en (buurt)voorzieningen. En stimuleren ze de zelfredzaamheid van bewoners en de leefbaarheid in onze wijken en buurten. Daarmee dragen ze bij aan het versterken van de sociale basis en de Mienskip. Signalen met betrekking tot werk & inkomen, onderwijs, gezondheid & overige hulpverlening delen we actief met onze partners. Dit betekent dat we in al deze domeinen ook een rol zien voor ons netwerk. We kunnen het niet alleen. We moeten het samen doen.

Versterken van de samenwerking in buurten en wijken

Als Elkien staan we midden in de samenleving. Bewoners, gemeenten, huurders-, zorg- en welzijnsorganisaties, en andere belanghebbenden zijn belangrijke samenwerkingspartners waarmee we bewoners een thuis geven. Deze samenwerking willen we in 2026 in wijken en buurten versterken op een aantal onderwerpen.



De sociale basis versterken

We willen de Mienskip versterken en sociale netwerken bevorderen. Elkien maakt daarom nieuwe huurders wegwijs in hun woning en informeert hen over zaken die het wonen gemakkelijker maken.

We werken samen op het gebied van veiligheid en ondermijning. Onze Gebiedsregisseurs hebben daarom nauwe contacten met gemeente, politie en welzijnswerk.

Voor ouderen geldt dat zij langer thuis moeten blijven wonen. We bepalen in het bestaande bezit welke woningen we als geclusterd wonen kunnen aanwijzen, zodat ontmoeten en zorg beter thuis geleverd kan worden. Elkien biedt zorggeschikte woningen aan waar voorzieningen op minder dan 500 meter aanwezig zijn. En we faciliteren ontmoetingsruimten in complexen als daar behoefte aan is bij onze bewoners.

Betrekken van bewoners

Elkien werkt aan participatie. We willen in onze nieuwbouw- en woningverbeteringsprojecten bewoners nog nadrukkelijker een stem geven. In een aantal dorpen hebben we een beperkt aantal woningen. Vaak zijn in deze dorpen geen voorzieningen. We willen samen met het dorp, gemeente en huurdersorganisaties kijken wat de beste oplossing is voor een leefbaar dorp. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Bewoners met voorrang huisvesten

Elkien wil inclusieve wijken. Alle doelgroepen mogen in een wijk wonen. Een aantal doelgroepen huisvesten we met voorrang. We monitoren hierbij de draagkracht en draaglast van wijken en werken nauw samen met gemeenten en welzijnsorganisaties. De Friese urgentieregeling is vanaf 2026 de basis voor het met voorrang huisvesten van doelgroepen. Daarnaast geven we voorrang aan bewoners uit herstructureringscomplexen.

2. Bouwen en verbeteren

De (toekomstige) bewoner wil een goede woning. Elkien zet in op groei in de stad en behoud van woningen in kernen met voorzieningen. Door verkoop en vervangende nieuwbouw, voegt Elkien woningen toe aan de sociale koopsector en groeit het aantal betaalbare woningen in Friesland.

Hiermee bedienen we niet alleen de huurder die aangewezen is op een huurwoning, maar ook de bewoner die graag een woning in eigendom wil hebben. Vanuit de behoefte aan betaalbare huurwoningen zorgt Elkien dat bij circa 85% van haar woningen de huur onder de tweede huurtoeslaggrens ligt. Vanuit de behoefte aan betaalbare koopwoningen verkoopt Elkien ongeveer 100 woningen per jaar.

Door het verkopen van woningen voegen we woningen toe aan de sociale koopsector. We bouwen daarvoor evenveel sociale huurwoningen terug. Daarmee groeit het aantal betaalbare woningen in Friesland.

Wanneer het echt niet anders kan, slopen we woningen en bouwen we er nieuwe voor terug. Het is de inschatting dat we ongeveer 100 woningen per jaar gaan slopen.

We bouwen niet alleen woningen, maar we zorgen ook dat onze woningen kwalitatief goed zijn en bij de doelgroep passen. We verbeteren periodiek de kwaliteit van de woningen, zodat deze weer voldoen aan de vraag en kwaliteitseisen van dat moment. Dit doen we bij gemiddeld 600 woningen per jaar. We zorgen voor lagere woonlasten doordat de energievraag van de verbeterde woningen lager is. We vragen geen huurverhoging voor de woningverbetering.

De aanpak van funderingsproblematiek is de komende jaren essentieel. De oorzaak van funderingsproblemen ligt grotendeels buiten de invloed van Elkien en gaat verder dan alleen onze woningen. Daarom is samenwerking met de gemeente hierin belangrijk. Elkien heeft goed inzicht in de funderingsrisico's en de achtergronden daarvan. Elkien wil die kennis delen zodat gemeenten een actieve rol kunnen nemen in vervolgonderzoeken, gebiedsplannen, preventieve aanpak, voorlichting en benodigde maatregelen.

Versterken van de samenwerking in bouwen en verbeteren

Als Elkien staan we voor ons deel van de opgave in Fryslân. De intentie is dat we samen met gemeenten, huurdersorganisaties, partners en bewoners voldoende woningen bouwen en verbouwen in Fryslân. Daarvoor hebben we een betrouwbare overheid nodig. In december 2024 hebben we de Nationale Prestatie Afspraken ondertekend. De Rijksoverheid heeft hier een streep doorgezet met de huurbetrouwbaarheid in de Voorjaarsnota, zonder afdoende compensatie. Dit heeft grote gevolgen. De consequentie is dat Elkien veel minder kan investeren in Fryslân. Dit bemoeilijkt het maken van prestatieafspraken voor 2026. Welk deel van de opgave we wel kunnen realiseren is mogelijk eind 2025 bekend.

De opgave in beeld

Wat blijft staan is dat we de volkshuisvestelijke opgave in Fryslân samen in beeld willen brengen door met de Friese gemeenten en de Vereniging Friese Woningcorporaties de verwachte bevolkingsgroei te onderzoeken. Op basis van deze gezamenlijke prognose willen we invulling geven aan de opgave en vertalen in afspraken.



3. Verduurzamen

Elkien wil bouwen aan een betere wereld door bij te dragen aan een eerlijke, duurzame samenleving. De basis hiervoor is een goede en betaalbare woning in een veilige en gezonde woonomgeving. We maken de ecologische voetafdruk van de woningen inzichtelijk en zorgen ervoor dat deze voetafdruk kleiner wordt. We maken onze woningen toekomstbestendig door biobased en circulair te bouwen. Wij kunnen de klimaatverandering niet op korte termijn veranderen, maar we kunnen wel (samen) inspelen op een veranderende natuur en een veranderend klimaat. Daarom zet Elkien in op het verminderen van onder andere hittestress voor de bewoners van onze woningen. En we kijken nadrukkelijk naar hoe we onze woningen en woonomgeving natuur-inclusief kunnen maken.

Versterken van de samenwerking in verduurzamen

We werken samen aan een betere wereld. Elkien heeft daarbij de scope op biobased en circulair bouwen, natuurinclusief- en klimaatadaptief ontwerpen. Daarvoor is nodig dat de warmteprogramma's zo snel mogelijk worden opgestart, zodat we onze nieuwe en verbeterde woningen op de (collectieve) duurzame warmtevoorziening kunnen aansluiten. We kijken ook naar hoe de woonomgeving kan bijdragen aan een betere natuur en een beter klimaat. In dit kader hebben we vooral aandacht voor oplossingen in de woning en woonomgeving voor hittestress. Biobased en circulair bouwen betekent gebruik maken van materialen die wellicht niet passen binnen huidige beeld/kwaliteitsplannen. We willen graag gebruik maken van uitzonderingsmogelijkheden hierop. Ook het opslaan van grondstoffen en materialen is een vraagstuk in onze opgave.

We zetten in op het verlagen van woonlasten door huurders de mogelijkheid te bieden om slim met hun energieverbruik om te gaan. We introduceren hiervoor de Slimwonen-app.



4. Samen thuis geven in Opsterland

Onze activiteiten in 2026

Dit is het Bod 2026 voor de gemeente Opsterland.

Investeren in woningen	2026	2027 t/m 2030
Aantal nieuwe woningen (oplevering)	70	0
Nieuwbouw	€ 17,1 miljoen	
Aantal woningverbeteringen	27	249
Woningverbeteringen	€ 1,7 mln	
Aantal te slopen woningen	26	0
Sloopkosten	€ 0,8 miljoen	
Gereserveerd voor leefbaarheid	€ 0,2 miljoen	
Verkoop		51

De aantallen en bedragen zijn onder voorbehoud. De komende maanden werken we aan een definitief investeringsprogramma. We leggen dit na 1 juli vast in de Financiële Meerjarenbegroting 2026-2030. Bij het maken van prestatieafspraken geven we inzicht in de meest actuele cijfers. De investeringen zijn eveneens onder voorbehoud van borging door het WSW.

Betaalbaar houden van woningen

We houden 65% van onze woningen betaalbaar tot de eerste aftoppingsgrens. 80% heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. In Opsterland voldoen we ook in 2026 aan deze doelstelling.

Huurprijsklassen Opsterland

	aantal	%	cumulatief
goedkoop	203	9,4	9,4
betaalbaar laag I	293	13,6	23,0
betaalbaar laag II	823	38,2	61,2
betaalbaar laag III	471	21,9	83,1
betaalbaar hoog	200	9,3	92,4
duur	112	5,2	97,6
vrije sector	51	2,4	100,0
totaal	2153	100	

Beschikbaarheid van woningen

Huurders wachten in 2025 ongeveer 19 maanden op een nieuwe woning. Het aantal maanden dat zij actief zoeken naar een huis, blijft daarmee nagenoeg gelijk. Het aantal reacties per woning ligt op 63. Dit is aanzienlijk lager dan het gemiddelde van Elkien.

	mutaties/mnd		Zoekduur in mnd		Aantal reacties per woning	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Elkien	145	145	21,8	26,9	86	59
Opsterland	19	16	18,8	16	63	41

Kwaliteit en duurzaamheid

Onze woningen in Opsterland worden steeds energiezuiniger. Dat betekent ook dat steeds meer bewoners een lagere energierekening hebben en meer wooncomfort.

Opsterland

Energielabel EP2	Aantal VHE's (2026)	Aandeel
A++++	21	0,97%
A+++	312	14,44%
A++	1	0,05%
A+	41	1,90%
A	493	22,81%
B	509	23,55%
C	573	26,52%
D	48	2,22%
E	46	2,13%
F	62	2,87%
G	55	2,55%

Bijna 90,5 % heeft een energielabel C of beter. 64% van de woningen heeft zelfs een label B of beter. Tot en met 2028 verbeteren we woningen met E, F, en G label, zodat deze een label C of beter krijgen. Uitzonderingen hierop zijn de monumentale woningen en de woningen die na 2028 vervangen worden door nieuwbouw.

CO2 uitstoot

In 2050 willen we CO₂-neutraal zijn. Door onze woningen te verbeteren en nieuwe woningen te bouwen verlagen we onze CO₂-uitstoot.

Reductie CO₂: 3%

Versterken van buurten en wijken

Samen met de gemeente, wijkorganisaties en huurders stelt Elkien een actieplan op voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijken waar Elkien actief is. In de gemeente Opsterland is voor leefbaarheidsprojecten € 219.000 beschikbaar en daarnaast personele inzet vanuit Elkien.



Wat vragen we van de gemeente Opsterland

Samen met de gemeente Opsterland en de huurdersorganisaties kunnen we van ons Bod werkelijkheid maken. Aan de gemeente Opsterland vragen wij:

Met ons de sociale basis te verstevigen door:

- De Mienskip te versterken en regie te nemen op het versterken van sociale netwerken.
- Begeleiding van kwetsbare bewoners te waarborgen, ook financieel.
- Ontmoeten te faciliteren en te organiseren, daar waar Elkien ontmoetingsruimten in bestaande complexen met bewoners realiseert. Onder meer voor De Miente en Boekehiem.
- De doorstroombmogelijkheden van met name senioren te onderzoeken.
- De samenwerking versterken door meer gegevens met elkaar te kunnen delen. We stellen voor hiervoor een convenant af te sluiten.
- Het mogelijk te maken dat we woningen toewijzen in de vrije ruimte bij 15% van passend toewijzen. We vragen de gemeente hiermee in te stemmen.
- Aan te sluiten bij voorzieningenwijzer en het convenant Weer Thuis.
- Gezamenlijk scootmobiel beleid op te stellen en afstemming te hebben over het toekennen en plaatsen van scootmobiels.

Met ons de veiligheid in buurten en wijken te vergroten door:

- Samen te werken op het gebied van veiligheid en ondermijning en hierin de regie te nemen.
- Samen te werken om de brandveiligheid in complexen te bevorderen.

Met ons dorpen zonder voorzieningen te versterken, door:

- Samen met Elkien, het dorp, gemeente en huurdersorganisaties te kijken wat de beste oplossing is voor een leefbaar dorp. Ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Met ons bewoners met voorrang huisvesten door:

- In 2026 afspraken te maken over een goede implementatie van de urgentieregels.

- Zorg te dragen voor een zachte landing in de wijk. We vragen de gemeente om de begeleiding van kwetsbare bewoners, door onder andere Vluchtelingenwerk en zorg- en welzijnsorganisaties, te verstevigen.
- Gemeente overstijgende afspraken te maken voor het huisvesten van grote gezinnen van statushouders.
- Af te spreken dat bewoners uit een herstructureringscomplex voorrang krijgen en geen boetebeding te hanteren.
- Mee te denken over regelingen voor doorstroom van senioren.

Met ons voldoende goede woningen mogelijk te maken, door:

- De kwaliteit en duurzaamheid van de woonomgeving te verbeteren onder andere door vergroening.
- Doorstroming te bevorderen door de mogelijkheden rondom de kostendelersnorm te verkennen.
- Een funderingsloket te openen en bewoners actief te informeren over funderingsproblematiek.
- In te zetten op het binnenhalen van subsidies voor het maken van plannen en het uitvoeren van herstel van funderingsproblematiek.

Met ons de verduurzaming te bevorderen en samen te werken aan een betere wereld, door:

- Versneld warmteprogramma's te maken zodat we nieuwbouw tijdig kunnen aansluiten op het warmtenet.
- Af te stemmen hoe de woonomgeving kan bijdragen aan een betere natuur en klimaat. In 2026 vooral voor oplossingen in de woning en woonomgeving voor hittestress.
- Door uitzonderingsmogelijkheden toe te passen indien biobased en circulair bouwen betekent dat materialen toegepast moeten worden die wellicht niet passen binnen de huidige beeld/kwaliteitsplannen.
- Het opslaan van grondstoffen en materialen samen vorm te geven.
- Het energieverbruik van inwoners van de gemeenten te verminderen door gezamenlijk te investeren in de Slimwonen-app.

Bijdrage woonvisie gemeente Opsterland

2026

Samen
doorwerken aan
volkshuisvestelijk
presteren


WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

Samen door met volkshuisvestelijk presteren!

Onze bijdrage voor 2026

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen voor onze bewoners in Opsterland. Dat is waar WoonFriesland voor staat. Ook in 2026 gaan we graag weer met hart en ziel aan de slag vóór onze bewoners. Dit doen wij samen mét onze bewoners, bewonersorganisaties, de Friese gemeenten, de provincie Fryslân, welzijn- & zorgorganisaties en ketenpartners.

"It is mei sizzen, net te dwaan", luidt een bekend Fries spreekwoord. Dat bewijzen wij graag door maximaal volkshuisvestelijk te presteren. In het politiek roerige voorjaar van 2025 kwam door de voorgenomen huurbevrozing het volkshuisvestelijk presteren zwaar onder druk te staan. Doordat WoonFriesland financieel gezond is, konden wij deze financiële klap goed opvangen in tegenstelling tot sommige andere corporaties die hierdoor op korte termijn in de problemen kwamen. Dat wij er goed voorstaan, neemt echter niet weg dat ook wij bij huurbevrozing onze nieuwbouw- en verduurzamingsplannen fors hadden moeten afschalen. Gelukkig is de huurbevrozing in elk geval voor 2025 van de baan, zodat wij onze reguliere koers kunnen voortzetten. Onze bieding voor 2026 is dan ook op de bij u bekende strategie gebaseerd.

Overigens zijn wij er nog niet geheel gerust op dat de huurbevrozing (met of zonder compensatie voor corporaties) definitief van de baan is. Door de politiek ongewisse situatie, met zowel landelijke als gemeentelijke verkiezingen voor de boeg, is het afwachten welke maatregelen het nieuwe kabinet op dit vlak zal treffen. In verband met deze onzekerheid is onze bijdrage voor 2026 er een die wij in principe kunnen waarmaken en is de bijdrage voor 2027 een indicatieve prognose. Wij beseffen uiteraard ten zeerste dat een gedeelte van onze bewoners moeilijk kan rondkomen en dat het voor hen een hard gelag is dat de huurbevrozing niet doorgaat. Echter, in onze visie moet de inkomenspositie van de bewoners die dat hard nodig hebben, door middel van landelijke en gemeentelijke inkomenspolitiek verbeterd worden.

Armoedebestrijding behoort immers tot hun wettelijke taak.

Voor onze bewoners is het cruciaal dat wij de actuele en toekomstige opgaven aanpakken. De krapte op de woningmarkt, de hoge en onzekere energierekening en de gevolgen van klimaatverandering verdragen geen uitstel en/of trage beleidsprocessen meer. Deze opgaven vragen om een versnelling en een doortastende uitvoering van maatregelen. Daarom blijven we onverminderd inzetten op 3 speerpunten:

1. Betaalbare verduurzaming (in 2025 alle woningen op energielabel C of beter en in 2030 alle woningen op energielabel B of beter)

Zo houden we de energielasten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én maken we Friesland duurzamer.

2. Netto uitbreiding van woningen (in de periode 2025-2034 toevoeging van 2000 nieuwe woningen, waarvan de netto toevoeging 1400 bedraagt)

Conform onze portefeuillestrategie voegen we substantieel woningen toe én verkopen we geen woningen. Hiermee dragen we fors bij aan de vermindering van de vraagdruk en bevorderen we doorstroming.

3. Leefbare en groene buurten

Door optimaal in te zetten op 'samen wonen, samen leven' zorgen we samen met bewoners, bewonersorganisaties, gemeenten en ketenpart-



ners voor leefbare buurten, dorpen, steden en Waddeneilanden in Friesland.

Complexe uitdagingen

De huidige politieke, maatschappelijke en economische dynamiek heeft - net als voor iedereen - impact op ons handelen. Wij hebben nog steeds te maken met hoge energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en inflatie. Ook is er blijvend krapte op de arbeidsmarkt.

Bovendien brengt de val van het kabinet veel onzekerheid met zich mee in het huidige politieke krachtenveld. De huurbevrozing is afgewend, maar hoe gaat het verder in navolgende jaren? Staan de Nationale Prestatieafspraken nog overeind? Wordt de wet Versterking regie volkshuisvesting vastgesteld? Gaan we een langdurige formatie tegemoet met alle gevolgen van dien, zoals stagnatie op belangrijke dossiers als woningbouw, asiel, stikstof en netcongestie? Hoe gaan we om met de ontstane twijfel over een betrouwbare overheid?

Gezien de complexiteit in opgaven en het alledaagse leven van onze bewoners, vinden we het belangrijk om zichtbaar en benaderbaar te zijn en te blijven voor onze bewoners. Gebleken is dat bewoners best de klimaatdoelen onderschrijven, maar weinig vertrouwen hebben in de overheid als het gaat om consistent beleid. Een voorbeeld daarvan is de afschaffing van de salderingsregeling. Onze bewoners ervaren dat ze worden gestraft doordat energiemaatschappijen kosten voor teruglevering van energie in rekening brengen. Een besluit dat veel van onze bewoners



die zonnepanelen hebben, raakt. Een groep die onze aandacht verdient en die wij oplossingen moeten bieden.

Al deze ontwikkelingen maken dat wij adaptief en wendbaar moeten blijven, maar in het belang van onze bewoners tegelijkertijd ook koersvast. Dat is essentieel om de knellende vraagstukken in beschikbaarheid, energietransitie en woonomgeving op te lossen en de betrouwbaarheid van ons handelen te bestendigen. Hierbij maken wij gedurfde keuzes en zetten wij onze middelen strategisch in, vooral daar waar ze de meeste vruchten afwerpen.

Inzet van middelen en duurzaam prestatie-model

WoonFriesland blijft pleiten voor een duurzaam prestatie-model van corporaties. De voorgenomen huurbevrozing heeft laten zien hoe kwetsbaar het huidige model is bij overheidsingrijpen in de huurverhogingssystematiek van corporaties. Maar liefst 140 corporaties kwamen financieel in de problemen door de voorgenomen huurbevrozing. Ook enkele corporaties in Friesland maakten hiervan onderdeel uit.

Om blijvend volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven aan te pakken, financieel gezond te blijven en maximaal volkshuisvestelijk te kunnen presteren, is voor corporaties een duurzaam toekomstbestendig prestatie-model nodig.

Natuurlijk moeten we bewoners ondersteunen die ons echt nodig hebben. Die ondersteuning kan in onze visie het beste en selectiever worden gegeven via het verbeteren van het inkomen.

De huurtoeslag is daarvoor o.a. een goed en bruikbaar in te zetten instrument. Wij onderschrijven dan ook de dringende oproep van Aedes aan partijen om werk te maken van een alternatief koopkrachtpakket voor kwetsbare huishoudens die het echt nodig hebben.

Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die wij onszelf hebben gesteld. Wij versnellen in nieuwbouw, verduurzaming, het beheersen van woonlasten én geven prioriteit aan maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn en aandachtsgroepen. Onze doelen sluiten bovendien aan bij de landelijke prioriteiten van het rijksbeleid. Echter, nieuwe ingrepen door de landelijke overheid in het huurverhogingsbeleid zullen onmiddellijk resulteren in aanpassing van onze speerpunten. Snijden in de netto toevoeging van sociale huurwoningen en/of in het verduurzamen van ons bestaand bezit is dan meteen aan de orde.

Ook de vennootschapsbelasting (VPB) loopt nog steeds door. Deze belasting geldt naast BV's en NV's ook voor woningcorporaties. Over 10 jaar gerekend onttrekt deze vennootschapsbelasting ruim 100 miljoen euro aan middelen bij WoonFriesland. Feitelijk is er dus nog steeds sprake van een substantiële onttrekking van 'huurdersgeld' door het Rijk. Wij dringen er dan ook op aan om de VPB af te schaffen, zodat corporaties deze middelen vol kunnen inzetten voor de urgente opgaven in de volkshuisvesting en dus voor hun bewoners.

Versnellen van betaalbare verduurzaming

In 2026 gaan we onverminderd door met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. We zetten maatregelen in om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen, waarmee we bijdragen aan lagere woonlasten voor onze bewoners en de klimaatdoelstellingen. We verwachten eind 2025 nagenoeg 100% van onze woningvoorraad op energielabel C of beter te hebben¹. In 2015 had 54% van ons woningbezit energielabel C of beter. In 2019 bedraagt dit 83% en de prognose eind 2015 is dat dit percentage uitkomt tussen de 98% en 99%. Dit betekent echter niet dat we achteroverleunen. We werken inmiddels aan de volgende stap in de verduurzaming op weg naar CO₂-neutraal in 2050.



Daarbij zijn onze ambitieuze doelen om:

- in 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B of beter te hebben;
- in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn.

Wij werken hierbij aan de verdere isolatie van de schil door HR++glas, dak- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, plaatsen van LED-lampen en zonnepanelen en de versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties; door o.a. vervanging met hybride ketels.

In onze volgende stap in de verduurzamingsstrategie is de isolatie van daken een belangrijk onderdeel. Wij starten met een aantal pilots om de meest geschikte en efficiënte aanpak voor diverse daksoorten te ontwikkelen. Vervolgens schalen we de meest geschikte aanpak op en rollen we deze de komende jaren uit over onze woningvoorraad.

Een heel klein deel van onze woningen heeft mogelijk nog geen energielabel C. Het betreft dan vooral monumenten, VvE's waar wij geen meerderheidsbelang hebben of huizen van bewoners die verbeteringen geweigerd hebben. Ook hier blijven we onderzoeken of betaalbare verduurzaming mogelijk is.

Bij al deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte. We kiezen voor hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en onze CO₂-footprint te beperken. Daarnaast kijken we

scherp naar wat we per se moeten vervangen in onze woningen en onderzoeken we waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden en/of we met reparatie nog een exploitatieperiode kunnen overbruggen.

Wij willen extra inzetten op bewustwording en het gedrag van onze bewoners. Dat doen we door voorlichting te geven met behulp concrete voorbeelden over de invloed van gedrag op energiebesparing, maar ook door bewoners goed voor te lichten over het gebruik van hun installaties en ventilatie. Met heldere informatie over energiebesparing, kosten en milieu-impact kunnen we samen met bewoners werken aan meer bewustwording. Aandachtspunten naast energieverbruik zijn hierbij ook de invloed van gedrag op het voorkomen van hittestress en het beperken van drinkwatergebruik.

'Eind 2030 zijn al onze woningen op energielabel B of beter: goed voor de woonlasten van onze bewoners!'

Zorgen hebben we nog steeds over de netwerkcongestie, de nog altijd hoge (theoretische) kosten van collectieve warmtenetten en de gevolgen van de saldering voor onze bewoners. Bij op te stellen warmteprogramma's zullen wij de betaalbaarheid van de warmteoplossingen bepleiten en hierbij onze randvoorwaarden aangeven. Onze contacten met diverse nuts- en netwerkbedrijven versterken we op bestuurlijk en strategisch niveau om de risico's van netwerkcongestie te bestrijden en om eerder onze plannen op operationeel niveau met elkaar afstemmen. We willen de meest optimale oplossing bereiken door samen met onze ketenpartners en gemeenten te kijken of en waar we elkaar kunnen helpen, bijvoorbeeld door het toepassen van innovaties waardoor we het elektriciteitsnet minder hoeven te belasten c.q. te verzwaren.

Ook blijven we inzetten op innovaties en proefprojecten uit ons DreamHûs (www.dreamhus.nl) op The Green Village bij de TU-Delft (www.thegreenvillage.org) om de bestaande bouw en omgeving - waar de opgave het grootst en meest complex is - op een betaalbare manier te verduurzamen en te vergroenen. Hierbij kijken we naar technische en sociale innovaties. Immers, de verduurzamings-

operatie is niet louter en alleen een technisch verhaal maar juist een sociale innovatie, waarin draagvlak, betaalbaarheid, consistentie en helderheid richting bewoners essentieel zijn.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit: Gewoon Doen, Gewoon Groen!

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen groeit. Deze weersextremen brengen risico's met zich mee en beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom onze woningen, in wijken, dorpen, steden en op de Waddeneilanden. We treffen klimaatadaptatieve maatregelen om de gebouwde omgeving klimaatbestendig in te richten.

Wij voeren pilots uit in bestaande wijken samen met bewoners, gemeenten, huurdersorganisaties en onze ketenpartners door concrete groenplannen te initiëren en versterking in tuinen en straten aan te pakken. Gezamenlijk kunnen we het verschil maken en met deze projecten de sociale cohesie in de buurt bevorderen. Samen met bewoners werken we aan een groene woonomgeving. Met elkaar de handen uit de mouwen steken; dat verbindt!

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 een gevoel van geluk en welbevinden. Een afname van versterking en toename van vergroening dragen eveneens bij aan het beperken van wateroverlast.



1. Energielabel C of beter betekent dat onze woningen minimaal allemaal een C label hebben en dat er ook vele woningen bij zijn die B of A label hebben.

Tot slot draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat. Zo dragen we samen bij aan een beter leefklimaat voor eenieder!

Graag stemmen wij onze plannen en pilots met u af, met als doel dat het geheel meer is dan de som der delen. Door in pilots - voor en door bewoners - het goede voorbeeld te geven, kunnen wij gezamenlijk aanjager zijn van verdere vergroening. De concrete bijdrage van gemeenten moet daarom een plek krijgen in de tripartite prestatieafspraken (gemeente, huurdersorganisaties en WoonFriesland) voor 2026. Denk bijvoorbeeld aan het inrichten van subsidiemogelijkheden voor vergroening door bewoners.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen

WoonFriesland breidt haar woningbezit uit met netto nieuwbouwtoevoegingen. Dat is hard nodig. De sociale huurvoorraad in eigendom van woningcorporaties in Friesland is de afgelopen 10 jaar met 592 woningen afgenomen (bron CBS). Mede hierdoor blijft de vraagdruk in de sociale huur oplopen. De beste remedie hiertegen is het toevoegen van betaalbare, permanente woningen én het niet verkopen van woningen. Vandaar dat de sociale huurvoorraad van WoonFriesland gestaag blijft groeien. In 2024 voegden wij maar liefst 209 nieuwbouwwoningen toe.

Nieuwbouw doen wij met name in steden en dorpen waar de woningbehoefte hoog en urgent is. Bij voorkeur in gemeenten die voor sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren. Gemeenten die proactief en voortvarend handelen om de prestatieafspraken waar te maken door snel beschikbare kavels aan te bieden en harde plannings af te geven. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is.

Als uitgangspunt voor uitbreidingsnieuwbouw hanteren wij een ondergrens van tien woningen. Deze ondergrens is noodzakelijk om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de total costs of ownership (TCO) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze bewoners.

Voor de secundaire doelgroep - de hogere inkomensgroep behorend tot de sociale doelgroep van de corporatie - hebben we Buurblok mede-ontwikkeld.

Veelal valt deze doelgroep tussen wal en schip, omdat er te weinig aanbod in hogere sociale huur vrijkomt en een koopwoning door stijgende woningprijzen niet bereikbaar is. Onderwijzers, politieagenten, verpleegkundigen in de eerste jaren van hun carrière behoren o.a. tot deze doelgroep. Deze beroepsgroepen zijn in ons werkgebied hard nodig. Vandaar dat we hen graag faciliteren. Voor deze groep is Buurblok heel geschikt, een concept dat mede door ons is ontwikkeld. Hierbij leasen bewoners de woning en kijken we per gemeente waar ruimte is voor extra toevoeging van dit type woningen met een integraal energieconcept.

Gelet op de lage doorstroom en hoge vraagdruk hebben wij zorgen over het voldoende vrijkomen van passende woningen voor de urgente doelgroepen, waaronder ook statushouders. Zo kunnen wij niet in alle gemeenten aan de taakstelling voor statushouders voldoen. Om extra woningen te kunnen realiseren of vrij te maken, onderzoeken we ook andere vormen om de beschikbaarheid te vergroten, zoals optoppen van bestaande woningen en het concept woningdelen. In Leeuwarden beproeven wij het optoppen. In Smallingerland hebben we het voornemen om een pilot woningdelen te starten. Zodra de resultaten van deze eerste pilots bekend zijn, willen wij - indien succesvol - deze verder opschalen in ons werkgebied.

'Wij gaan onverminderd door met het structureel toevoegen van netto woningen én verkopen geen woningen'

We stimuleren de doorstroming door nieuwbouwsegmenten toe te voegen, waardoor passende woningen voor andere doelgroepen vrijkomen. Hierin is ook de samenwerking met gemeenten belangrijk. Als ook de gemeente nieuwbouwsegment toevoegt, die lange verhuisketens genereren, profiteert de gehele woningmarkt daarvan.

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering is ons streven om op grond van de verwachte vraag in 2030 35% van ons woningaanbod geschikt te hebben voor senioren. Wij willen dit met een redelijke spreiding binnen ons woningvoorraad realiseren.

De netto uitbreiding van de sociale woningvoorraad is urgent en noodzakelijk, willen wij de woningcrisis oplossen. Deze maatschappelijke verantwoordelijkheid



delen wij samen met u. Daarom rekken wij ons financieel maximaal doch verantwoord uit en werken wij met hart en ziel aan de uitbreiding en verbetering van de sociale woningvoorraad. Met u willen wij verder onderzoeken hoe wij gezamenlijk nieuwbouw slim kunnen versnellen. Wellicht kan het rijksprogramma STOER hierin iets voor ons betekenen. Daarnaast heeft het onze voorkeur om afspraken over woonprogramma's en plannings scherper en realistischer te maken en vast te leggen.

Leefbare buurten en wonen met welzijn en zorg

De leefbaarheid in onze buurten en wijken blijft onder druk staan. Dat merken onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers dagelijks. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht. Onze bewoners gedijen het beste in buurten waar mensen elkaar kennen en ontmoeten en waar plek is voor iedereen om gehoord en gezien te worden en mee te doen. Een plek waar indien nodig bijstand of hulp is.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard

gaande sociale problematiek vergroten onze sociale en maatschappelijke opgaven. Meer en gerichtere samenwerking met u en alle ketenpartners uit het domein zorg en welzijn zal nodig zijn. Door gezamenlijk en tijdig diverse signalen te onderkennen, kunnen we escalatie van diverse problematiek in buurten en wijken voorkomen.

De lokale uitwerking van de regionale 'Wonen, welzijn en zorgvisie' is in dit kader ook van belang. Door met alle partijen gezamenlijk de lokale uitvoeringsagenda op te stellen en door elkaar bij de uitvoering te versterken, is de kans op succes het grootst. Graag onderzoeken wij ook met u verder hoe wij het langer thuis wonen voor ouderen in gezamenlijkheid het beste kunnen faciliteren.

Het bundelen van onze krachten is ook bij de invoering van de regionale urgentieverordening van essentieel belang. Samenwerking met alle ketenpartners is hier eveneens de sleutel tot succes. Laten wij deze urgente maar soms kwetsbare bewoners gezamenlijk een zachte landing en een goede start bieden door hen voldoende te begeleiden. Dat statushouders onderdeel zijn van deze groep is noodzakelijk om de doorstroom uit de AZC's te bevorderen en andere ongewenste maatschappelijke problemen te voorkomen.

Bijdrage voor de gemeente Opsterland

De verduurzamingsoperatie van onze woningvoorraad in Opsterland verloopt goed. Begin 2025 had 87% van onze woningen energielabel C of beter. Van deze 87% heeft zelfs 41% energielabel A en 21% energielabel B. In 2025 ronden we ons verduurzamingsdoel 'alle woningen op minimaal label C' nagenoeg af. Daarna zetten we vervolgstappen in duurzaamheidsmaatregelen. In 2030 willen we al onze woningen op energielabel B hebben. Hierbij blijven we zoeken naar synergie met u en onze ketenpartners om gezamenlijk tot betaalbare verduurzaming voor onze bewoners te komen. Dat doen we graag in afstemming met het gemeentelijk warmteprogramma dat u momenteel in ontwikkeling hebt. Uiteraard voeren wij in 2026 ook regulier onderhoud uit om de kwaliteit van onze woningen up to date te houden.

In 2026 hebben wij geen uitbreidingsnieuwbouw in uw gemeente voorzien. In 2027 verwachten wij wel met 10 woningen te kunnen uitbreiden in Ureterp.

Nu in elk geval voor 2025 de huurbekroeping van de baan is, verkennen wij graag met u welk aandeel wij kunnen nemen in de uitbreidingsnieuwbouw. Sociale kavelprijzen en harde plannings t.a.v. beschikbare locaties vormen wat ons betreft de basis voor de samenwerking bij de uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Goed zicht op het definitief uitharden van plannings ten aanzien van beschikbare locaties is essentieel om de nieuwbouw definitief in onze meerjarenbegroting op te nemen.

Met betrekking tot eventuele inzet van Buurblok (zie www.buurblok.nl) hopen wij u in 2026 te voorzien van nadere informatie over de op handen zijnde realisatie van Buurblok in de buurgemeente.

Wij bouwen graag voort op de constructieve samenwerking ten aanzien van de vroegsignalering, de leefbaarheid en het sociaal domein. Het invoeren van de urgentieverordening in uw gemeente zien wij dan ook met vertrouwen tegemoet. Net als de samenwerking bij de lokale uitwerking van de 'Regionale wonen-, welzijn- en zorgvisie Zuidoost'. Ambtelijk en bestuurlijk zijn de lijnen kort en weten we elkaar goed te vinden. De huisvesting van statushouders in relatie tot het te gering vrijkomen van passende woningen is een zorgpunt dat onze gezamenlijk aandacht verdient.



Bestedingen WoonFriesland gehele werkgebied 2026



Bijdrage WoonFriesland gemeente Opsterland 2026-2027

Sociale huurwoningen	2026		2027	
	Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
KWALITEIT				
Woningverbetering kwaliteit en energieprestatie	-	€ 773.000	-	€ 958.000
Onderhoud	-	€ 1.490.000	-	€ 1.320.000
Totaal	-	€ 2.263.000	-	€ 2.278.000
NIEUWBOUW/SLOOP				
Nieuwbouw	-	-	10	€ 2.781.000
Nieuwbouw Buurblok	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-
Saldo sloop/nieuwbouw	-	-	10	€ 2.781.000
LEEFBAARHEID				
Uitgaven leefbaarheid	-	€ 56.000	-	€ 56.000
TOTAAL BESTEDINGEN		€ 2.319.000		€ 5.115.000

Disclaimer bieding 2026

De bieding voor 2026 is met onzekerheid omgeven door de fluctuerende economische ontwikkeling, mede door impact van de huidige oorlogen en de wijze waarop het na de verkiezingen aan te treden nieuwe kabinet de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken in samenhang met andere ophanden zijnde beleidswijzigingen en wetsvoorstellen ter hand zal nemen. Actuele ontwikkelingen zullen uiteindelijk de haalbaarheid van onze bieding voor 2026 gaan bepalen. Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Borgingsplafond voor 2026 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 bouw kavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings)nieuwbouw is essentieel.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2027 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zullen we aanpassen in de bieding van 2027.

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 BTW. Dit kan leiden tot wijzigingen.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

(standen per 31 december 2024)

Huurprijzen

Huurklasse		Gemeente Opsterland	WoonFriesland
Vrije sector huur	≥ € 879,66	0,7%	0,2%
Bereikbaar	≥ € 697,08 en ≤ € 879,65	15,3%	10,3%
Betaalbaar hoog	≥ € 650,44 en ≤ € 697,07	5,3%	6,3%
Betaalbaar laag III	≥ € 586,29 en ≤ € 650,43	32,9%	30,0%
Betaalbaar laag II	≥ € 518,64 en ≤ € 586,28	23,8%	20,3%
Betaalbaar laag I	≥ € 454,48 en ≤ € 518,63	14,5%	16,5%
Goedkoop	≤ € 454,47	7,5%	16,4%

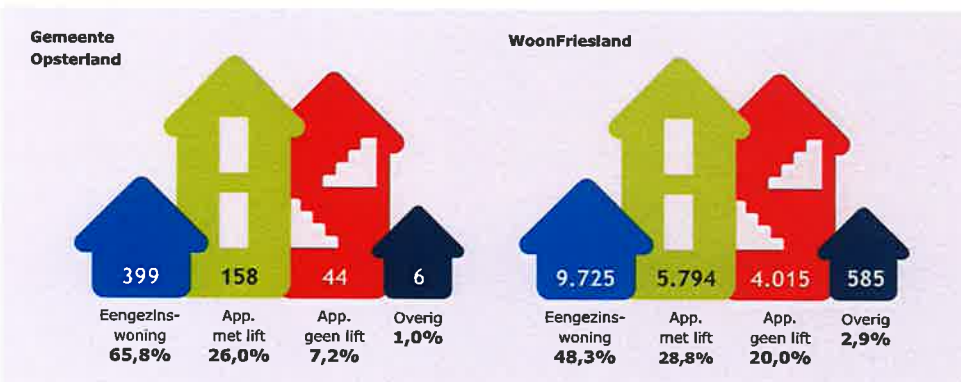
Gemiddelde huurprijs

	Gemeente Opsterland		WoonFriesland	
Gemiddelde huidige huur	€ 597	56,0%	€ 564	56,9%
Gemiddelde maximale huur	€ 1.066	100,0%	€ 991	100,0%

Doorstroming/mutatiegraad

	Gemeente Opsterland	WoonFriesland
Doorstroming/mutatiegraad	6,0%	7,9%

Woningtype



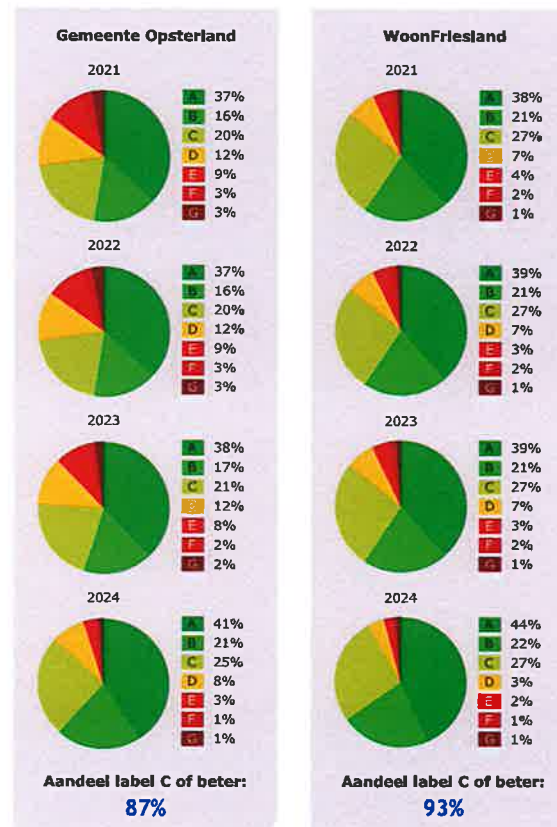
Duurzaamheid en energie

Zonnepanelen

Aantal woningen met zonnepanelen

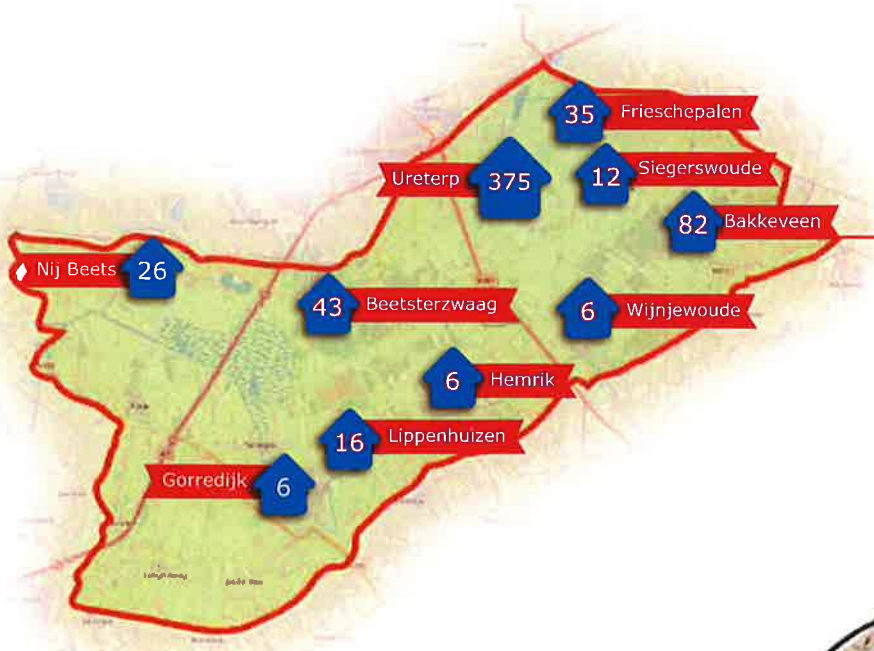
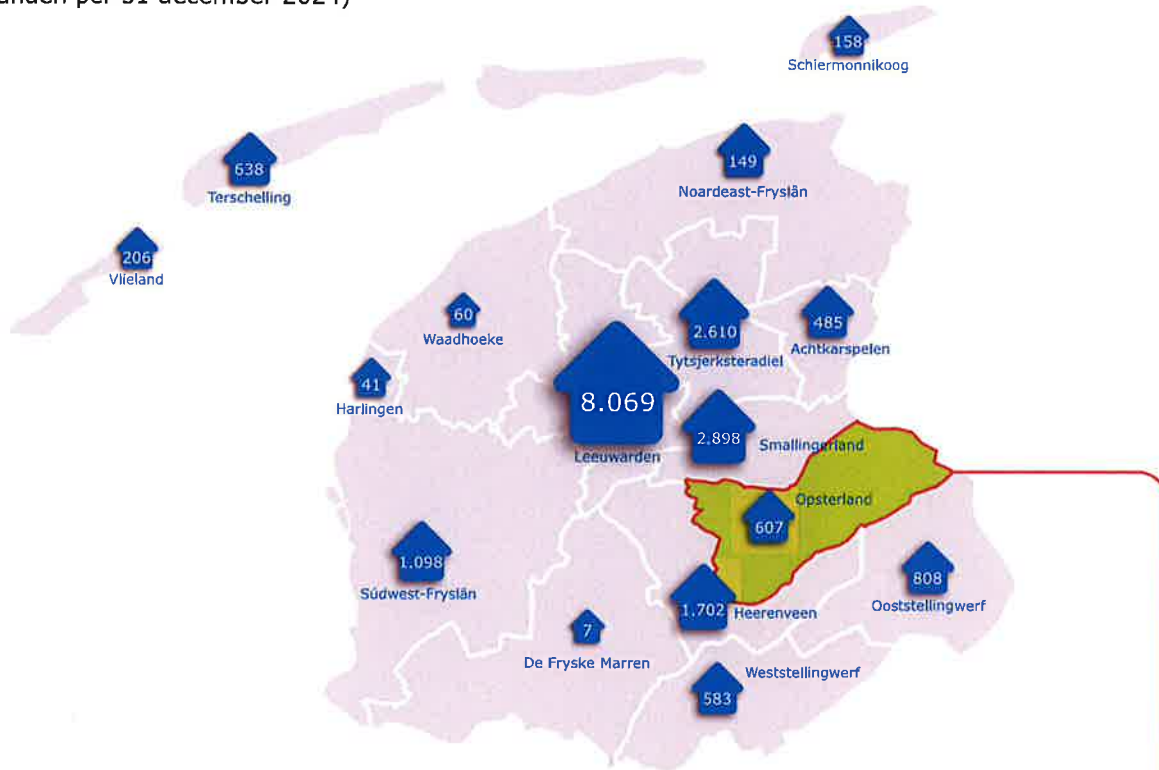


Energielabels



Woningvoorraad

(standen per 31 december 2024)




WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf



**WOON
ZORG**
NEDERLAND

Prestatieafspraken Woonzorg Nederland 2026

'Samen kleur geven aan wonen voor senioren'





Inhoud

Seniorenhuisvesting hoog op de agenda	4
Vastgoed Woonzorg Nederland	
Onze visie in bouwstenen	5
Onze bouwstenen	6
Ruimte op de woningmarkt	6
Nationale bouwopgave	6
Aantrekkelijk aanbod & doorstroming	6
Samen met u werken we aan Goed Oud worden in de buurt	8
Onze Woonvormen	8
Dementievriendelijk ontwerp	8
Leefbare en zorgzame complexen en buurten	9
Bouwen aan gemeenschap	9
Balans in complexen	9
Zorgzame buurt	10
Scootmobielen	10
Participatie: Onze huurders, uw inwoners	10
Nieuwe oplossingen voor wonen met intensieve, complexe zorg	12
Zelfstandig wonen met zorg	12
Twee woonvormen met extramurale Wlz: G'oudGeregeld en ZorgWonen	12
Zorgwonen (intramuraal zorgvastgoed)	12
Woonzorgvisies	12
Duurzame leefomgeving	13
Energietransitie	13
Materiaaltransitie	13
Biodiversiteit en klimaatadaptatie	13
Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod	14
Woningvoorraad	14
Tweehurenbeleid	14
Prijsbeleid	14

Seniorenhuisvesting hoog op de agenda

De bijdrage van Woonzorg Nederland aan maatschappelijke opgaven

Het creëren van duurzame en zorgzame wooncomplexen als sleutel voor de opgaven van de woon-, zorg- en klimaatcrisis vraagt om verregaande samenwerking tussen de domeinen van wonen, welzijn en zorg.

In de samenleving en politiek groeit de noodzaak om geclusterde woonvormen voor senioren te realiseren. Het wordt gezien als belangrijke bijdrage aan de oplossing voor zowel de woon- als zorgopgave. Zowel vanuit de grenzen aan de zorg als vanuit de behoeften van mensen, meer nadruk te liggen op de gemeenschap.

De Woontop en de Nationale prestatieafspraken 2024 (NPA) bevatten nadrukkelijke opdrachten voor woningcorporaties en gemeenten die kansen én verplichtingen met zich meebrengen.

Onze visie is: het begint bij de manier waarop we samenleven en samenwonen. Het bouwen van voldoende zorgzame wooncomplexen voor ouderen is hiervan een belangrijk onderdeel. Waarbij er in de buurt een sociaal netwerk is waar mensen elkaar kennen, naar elkaar omkijken en een betekenisvolle bijdrage kunnen leveren.

We zien een groeiende variatie in vitaliteit ontstaan. Van zeer vitale en zelfstandige senioren tot senioren die hulp nodig hebben bij het organiseren van het dagelijkse leven, of zijn aangewezen op een plek in het verpleeghuis. Dit vraagt om variëteit in dienstverlening.

Hoe we dit doen staat beschreven in onze ondernemingsvisie *Samen kleur geven aan wonen voor senioren*. Onze woonvormen vormen hierin de kern. Onze wensportefeuille geeft weer hoe onze woningvoorraad zich moet ontwikkelen om de ambities uit de ondernemingsvisie te realiseren. De doelstelling: uitbreiding van 500 wooneenheden per jaar. De duurzaamheidsvisie *Green Assets 2050* laat zien dat we ons onverminderd blijven inzetten voor de klimaatopgave.

Om dit succesvol te kunnen realiseren is een goede samenwerking met de gemeente belangrijk. Woonzorg Nederland is actief in ruim 150 gemeenten. Elke gemeente kent zijn eigen karakter en vraagt om andere accenten. Die accenten worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

In deze brochure belichten we aan de hand van onze bouwstenen op hoofdlijnen hoe wij werken aan de thema's die voor Woonzorg Nederland en gemeenten van belang zijn. Bij deze brochure ontvangt u een oplegger waarin de specifieke bespreekpunten voor uw gemeente zijn opgenomen.

We kijken uit naar de verdere samenwerking!

Vastgoed Woonzorg Nederland

Woonzorg is de grootste landelijke speler in seniorenhuisvesting. Wij huisvesten bijna 5% van alle 65-plussers in de sociale doelgroep in Nederland.



28.000
woningen



13.000
verzorgingscomplexen



155
gemeenten



10%
verzorgingsgroepen



30%
verzorgingsgroepen

Woonzorg Nederland



Onze visie in bouwstenen



Leefbare en zorgzame complexen en buurten

Aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.



Nieuwe oplossingen voor wonen met 24-uurszorg

Prettige woonomgeving voor mensen die 24-uurszorg nodig hebben. Prettige werkomgeving voor medewerkers in de zorg.



Duurzame leefomgeving

Een gezond leefklimaat via verduurzaming van vastgoed. Aandacht voor groen rond het gebouw dat de biodiversiteit verrijkt.



Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

Huishoudens met lage en deels ook middeninkomens kunnen bij Woonzorg Nederland terecht. De woonlasten zijn passend.



Ruimte op de woningmarkt

Meer ruimte voor de groeiende groep senioren. En via doorstroming tevens voor starters en gezinnen.

Onze bouwstenen

Aan de hand van vijf bouwstenen uit onze 'Ondernemingsvisie 2023-2026 Samen kleur geven aan wonen voor senioren' lichten we toe waar Woonzorg Nederland komend jaar en de jaren daarna aan werkt en waar we samenwerking zoeken met gemeenten.



Ruimte op de
woningmarkt

Ruimte op de woningmarkt

We bieden meer ruimte aan de groeiende groep senioren door ons aanbod uit te breiden. Hiermee dragen we ook bij aan doorstroming voor starters of gezinnen.

Nationale bouwopgave

De woningmarkt zit op slot. Mensen die een woning zoeken, staan lang in de rij of moeten diep in de buidel tasten. Er moeten in Nederland tot 2030 bijna 1 miljoen woningen worden gebouwd om meer huishoudens een eigen plek te geven en meer doorstroming te realiseren. In de Woontop is afgesproken dat de woningzoekende centraal wordt gezet, meer woningen, een betere doorstroming en focus op betaalbaarheid. De wil is er bij veel partijen. Zeker ook bij Woonzorg Nederland.

We hebben de uitbreiding van onze woningvoorraad op de rails gezet. Uitbreiden willen we enerzijds door het ontwikkelen van nieuwbouw en aankopen van vastgoed, anderzijds verdichten we bij bestaande locaties door bijbouwen en op- en ondertoppen. Een deel van de uitbreidingsambitie willen we invullen met flexwonen, vooral op locaties waar de marktvraag op lange termijn onzeker is na de piek in de vergrijzingsgolf. Maar ook als tijdelijke woonoplossing bij sloop/nieuwbouw- of transformatietrajecten. Om de bouwproductie op te voeren, slaan we de weg in van standaardisering en verdere ketensamenwerking. We realiseren ons echter ook dat we dit niet allemaal zelf in de hand hebben. Ons bouwtempo wordt ook bepaald door de beschikbaarheid van locaties, materiaal en menskrachten en het verloop en tempo van procedures

Tijdens de Woontop is er afgesproken dat gemeenten, corporaties en eventueel private eigenaren (VVE) onderling afspraken gaan maken over een opschaalbare aanpak en de randvoorwaarden voor de realisatie van die woningen. Daarbij gaat het onder meer om het wegnemen van eventuele belemmeringen in beleid en regelgeving, zoals bijvoorbeeld het wijzigen van de parkeernorm.

Aantrekkelijk aanbod & doorstroming

Veel ouderen blijven in hun huidige woning omdat er te weinig aanbod beschikbaar is of omdat het aanbod niet past bij hun behoefte. Of omdat ze nog niet nadenken over de volgende stap in hun wooncarrière. Om ons aanbod zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de wensen van de senioren nu en in de toekomst, investeren we in onderzoek naar woonbehoefte en woongeluk. Bijvoorbeeld in het Living Lab onderzoek over geclusterd wonen en ontmoeten¹. Ook hebben we in 2023 een meetinstrument ontwikkeld samen met het Landelijk Huurders Platform (LHP) waarmee we het woongeluk van onze huurders meten en in kaart brengen met welke factoren Woongeluk samenhangt. Deze meting is in november 2024 herhaald.

¹ Een 'living lab' is een onderzoeksomgeving waarbij onderzoek en innovatie gelijktijdig plaatsvinden volgens het principe van co-creatie en participatief ontwerpen.

Bij onze projecten kijken we ook naar de betekenis van de locatie voor de buurt: een gebouw en het leven wat zich daarbinnen afspeelt is onderdeel van een groter gebied dat we samen met anderen (her)ontwikkelen. Steeds vaker onderzoeken we of we met ons nieuwe project functies voor de buurt kunnen toevoegen. Zie ook de bouwsteen *Leefbare en zorgzame complexen en buurten*.

In onze ondernemingsvisie staat onze doorstroomambitie verwoord: *We streven naar verminderde druk op de woningmarkt voor senioren en – via doorstroming – voor anderen*. Een goed beleid om doorstroming te bevorderen helpt om die ambitie waar te maken. Dat merken we ook omdat we daar door onze stakeholders (nationaal maar vooral lokaal) op worden aangesproken. Met bijna 30.000 woningen voor senioren hebben wij een belangrijke sleutel in handen. En als seniorenhuisvester zit Woonzorg Nederland aan het begin van de verhuisketen. Dit zorgt ervoor dat een verhuizing naar een woning van ons leidt tot circa drie verhuisbewegingen. Door te investeren in aantrekkelijke woonvormen voor senioren brengen we beweging in de gehele woningmarkt. Om dit te realiseren werken we graag samen met gemeenten. We willen actief meesturen op doorstroming, niet alleen in de bestaande voorraad maar ook in de nieuwbouw. Dat kan bijvoorbeeld door bij toewijzing van vrijkomende woningen actief voorrang te verlenen aan kandidaten die een grote woning achterlaten.

We zoeken de komende jaren ook ruimte voor meer middeldure huurwoningen. Met het oog op een gezonde mix, verbetering van de doorstroming en op kansen voor middeninkomens willen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot de middenhuurgrens van €1.184,82 huur per maand in 2025) uitbreiden. Dit kan deels door het overhevelen uit (en vervolgens aanvullen van) de sociale woningvoorraad naar de niet-DAEB tak. Maar er is ook nieuwbouw nodig. Bij middel dure huur richten we ons op complexen die gemengd zijn met sociale huur. Zeker bij zorgwoningen is in veel woningmarkten meer aanbod voor middeninkomens gewenst omdat deze inkomensgroep relatief vaak moeite heeft een geschikte woning te vinden.



Samen met u werken we aan Goed Oud worden in de buurt

Woonzorg Nederland draagt met haar woonvormen bij aan het woongeluk van senioren. Ons woonaanbod is divers en sluit aan op de verschillende levensfasen, levensstijlen en culturele achtergronden van senioren. Het begint bij onze basis: G'oud. En varieert van 'G'oud Samen' tot en met 'Zorg Wonen'.

Door onder andere onderzoek en klanttevredenheidsmetingen weten we wat bijdraagt aan zelfstandig en prettig wonen en richten we onze gebouwen en dienstverlening daarop in. Op basis van huurders, wetenschappelijk- en marktonderzoek en blijven we onze woonvormen doortonwikkelen.

Uitgangspunt is dat onze wooncomplexen het mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Dit doen we door zowel in de woonvorm als de locatiekeuze rekening te houden met wat belangrijk is voor zelfstandig wonen.

Onze Woonvormen

Onze basis

Bij Woonzorg Nederland richten we ons op de toekomst van wonen voor senioren. Onze complexen bieden allemaal een goede basis, plus extra's.



Bewonersconsulent

Een vast aanspreekpunt voor elk complex. Persoonlijke aandacht en participatie in de wijknetwerken en de buurt staan centraal.



Ontmoeten

Een hechte gemeenschap door de mogelijkheid elkaar (spontaan) te ontmoeten, elkaar te helpen en zo samen goed nader te worden.



Woonzorg Thuis app & TV

Gemakkelijk ontmoetingen regelen in de app, zelf aan de slag met huurzaken en altijd nieuws en informatie beschikbaar op het digitale prikbord.



Toegankelijk

Een fijn thuis waar alle ruimtes, zowel in de woning als erbuiten, zoveel als mogelijk toegankelijk zijn voor een rollator of rolstoel.



Veilig

Wonen met een hoog niveau van fysieke en sociale veiligheid. De juiste voorzieningen op orde en samenwerken aan veilig wonen.

G'oud

Waar woongeluk de sleutel is

De basis van al onze woningen is G'oud, waar huurders regie hebben over hun eigen woongeluk. Wonen met een eigen voordeur, ontmoetingsruimtes en voorzieningen in de buurt. Voor iedereen betaalbaar, veilig en toegankelijk.

G'oud Samen

Waar alles samenkomt

G'oudSamen staat voor wonen in een hechte gemeenschap. Waar huurders naar elkaar omkijken en voor elkaar klaarstaan. Met een eigen woning en het vertrouwen om samen zelfredzaam te zijn.

Buurt G'oud

Waar de buurt betrokken is

BuurtG'oud draait om verbinding. Tussen huurders en de buurt, en tussen jong en oud(er). Wonen in een levendige omgeving, met activiteiten en waar de buurt van harte welkom is.

G'oud Geregeld

Waar, naast zelfstandig wonen, zorg gegarandeerd is

G'oudGeregeld staat voor wonen in een veilige omgeving. Met gezelligheid en activiteiten. Waar zorg samengaat met de vrijheid van een eigen leven.

Zorg Wonen

Waar zorg en aandacht is

ZorgWonen betekent wonen in een veilige omgeving. Waar passende 24-uurzorg en toezicht vanuit een zorgorganisatie aanwezig is.

Dementievriendelijk ontwerp

In een samenleving waarin dementie steeds vaker voorkomt, is het van cruciaal belang dat woonomgevingen hierop voorbereid zijn. Samen met Alzheimer Nederland ontwikkelden we in 2024 de toolkit Dementievriendelijk Woongebouw. Zo creëren we een vriendelijke woonomgeving voor iedereen, ook als dementie een rol speelt, benaderd vanuit ontwikkelaar, beheerder een huurder. Zodat mensen met dementie zich veilig, comfortabel en zelfstandig kunnen blijven voelen. Woonzorg Nederland heeft dan ook het certificaat dementievriendelijke organisatie.

We werken graag samen om dit ook in uw gemeente te realiseren!



Leefbare en zorgzame complexen en buurten

We werken aan aantrekkelijke woongebouwen en ondersteunende diensten die ruimte geven aan ontmoeting, zorg voor elkaar en contact met de buurt.

Bouwen aan gemeenschap

Ons uitgangspunt is: in al onze complexen is er gelegenheid tot ontmoeten: terloops, in een ontmoetingsruimte en/of in de buitenruimte. We houden hier rekening mee in het ontwerp bij nieuwbouw, transformatie of renovatie.

Het kennen van burens en samen activiteiten ondernemen, leidt tot betrokkenheid bij elkaar. Pas dan ontstaat een situatie waarin mensen naar elkaar omzien en hulp durven te bieden of te vragen. Ontmoetingen kunnen bijdragen aan een sterke veerkrachtige gemeenschap waar mensen zich betrokken en veilig voelen. Dit draagt in de eerste plaats bij aan een positiever leefklimaat, aan woongeluk en aan samenredzaamheid. Daarnaast draagt het bij aan minder overlast en een groter gevoel van verantwoordelijkheid van bewoners voor de woonomgeving en voor elkaar (naar elkaar omzien).

We zien het belang van ontmoeten en maken ons hard om dit mogelijk te maken. We zijn ons er tegelijkertijd van bewust dat wij slechts één van de spelers zijn als het gaat om ontmoeten. Huurders zijn doorgaans zelf aan zet en actief in het organiseren van ontmoeten en naar elkaar omzien. Dit behoeft vaak echter enige ondersteuning of aanvulling van activiteitenaanbod. Daarover maken we graag afspraken met de gemeente en met de partijen actief in welzijn en zorg. Wij beschouwen onze rol als het ter beschikking stellen van ruimte voor ontmoeten en het participeren in het lokale netwerk zodat daar samen met partners bekeken kan worden wat op die plek nodig is.

Balans in complexen

Het programma *Een thuis voor iedereen* (BZK, 2022) benadrukt de druk op woonruimteverdeling. Het aantal urgenten en aandachtsgroepen is groot en vraagt vaak om een snelle oplossing van huisvestingsproblematiek.

In onze gebouwen wonen naar verhouding veel mensen die relatief kwetsbaar zijn en op enig moment begeleiding en/of zorg nodig hebben. Tegelijkertijd wil en kan een aantal mensen juist van betekenis zijn voor burens en buurtgenoten. De balans tussen kwetsbaarheid en draagkracht is van belang. Primair richten wij ons aanbod op senioren. Op een aantal plekken stimuleren we echter intergenerationeel wonen met als doel de draagkracht binnen een complex te versterken. Bijvoorbeeld door jongeren een woning te bieden met als tegenprestatie het organiseren van activiteiten samen met en voor de oudere huurders.

Woonruimteverdeling is daarmee een instrument voor het verdelen van schaarste én het creëren van gemeenschappen en behoud van leefbaarheid in een complex en buurt. Het programma *Een thuis voor iedereen* (BZK, 2022) benadrukt de druk op woonruimteverdeling. Het aantal urgenten en aandachtsgroepen is groot en vraagt vaak om een snelle oplossing van huisvestingsproblematiek.

Wij vragen gemeenten daarom om met ons mee te denken, en ook ruimte te bieden voor alternatieve oplossingen. Door wanneer de leefbaarheid onder druk staat ruimte te bieden voor gerichte toewijzing. En door afspraken te maken over het verruimen van het percentage vrije toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, van 7,5% naar 15%.

Wij vragen gemeenten daarom om met ons mee te denken, en ook ruimte te bieden voor alternatieve oplossingen. Door wanneer de leefbaarheid onder druk staat ruimte te bieden voor gerichte toewijzing. En door afspraken te maken over het verruimen van het percentage vrije toewijzing aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens, van 7,5% naar 15%.

Zorgzame buurt

Vanuit het perspectief van de vergrijzing is de zorgzame buurt van belang. Daaronder verstaan we een buurt waar het prettig wonen is, waar mensen elkaar kennen en naar elkaar omzien, en waar de condities aanwezig zijn om te ontmoeten en om 'samen zelfredzaam te zijn'. Dat help ouderen om langer zelfstandig te wonen. Dit vraagt een sterke sociale structuur en een gezonde woon- en leefomgeving.

De buurt bepaalt immers in belangrijke mate het woongeluk van onze huurders. Specifiek voor onze huurders gaat het om voorzieningen in de buurt, om plekken voor ontmoeten en samen doen, om voldoende groen en aantrekkelijke looproutes met herkenbare oriëntatie. Op diverse plekken fungeert onze locatie als 'huis voor de buurt' of is er de behoefte om dat tot stand te brengen. Dit slaagt alleen met inzet van zowel corporatie als gemeente. De inrichting van gebouw en omgeving en de ondersteuning van de sociale verbanden zijn dan ook belangrijke onderwerpen voor samenwerking.

De verplichting die opgenomen is in de Wet versterking regie volkshuisvesting om zorg- en welzijnspartijen te betrekken bij het gesprek over de prestatieafspraken vinden we een belangrijke stap om tot duurzame samenwerking te komen.

Scootmobielen

Voor onze huurders is meedoen en eropuit gaan belangrijk, ook als men minder mobiel is. Een deel van onze huurders maakt daarvoor gebruik van een scootmobiel. Bij Woonzorg Nederland streven we er daarom naar om bij elk woongebouw een brandveilige stallingsruimte te hebben voor het parkeren van scootmobielen. Wel lopen we hierbij tegen grenzen aan, als een groot aantal mensen in één gebouw een scootmobiel heeft.

We zouden graag zien dat gemeenten, voordat ze een scootmobiel verstrekken via de WMO, bij ons checken of er een brandveilige stallingsplek beschikbaar is bij het woongebouw. Op die manier hebben en houden wij als gebouweigenaar invloed op de instroom van scootmobielen en kunnen we de veiligheid voor alle bewoners in het gebouw garanderen. Ook willen we graag met gemeenten in gesprek over alternatieve oplossingen voor problemen met het stallen van scootmobielen, zoals bijvoorbeeld het inzetten van deel- scootmobielen of tijdelijke mobiele buitenstallingen.

Participatie: Onze huurders, uw inwoners

We zien onze huurders als mede-eigenaren in het realiseren van 'woongeluk'. Daarom vragen wij actief naar hun mening over zaken die hun woning en woonomgeving aangaan. Maar we verwachten ook meer inzet (wederkerigheid) van hen om dit woongeluk samen te kunnen creëren. Het is belangrijk dat huurders zeggenschap over hun eigen woning ervaren en daar ook zelf actief in betrokken zijn, dat ze meedoen.

Belangrijk onderdeel van participatie is aansluiten op de grote diversiteit aan huurders, op het gebied van cultuur, zelfredzaamheid en persoonlijke voorkeuren. Daar is ook de huurderssegmentatie voor ontwikkeld en er zijn zes verschillende leefstijlen, die verschillen in hoe men wilt wonen, participeren en in communicatie-wensen. Daarvoor zijn meer maatwerk en een

persoonlijke aanpak nodig. Dit zorgt ervoor dat we beter weten wat er speelt bij onze huurders, en wat ze nodig hebben. Onze bewonersconsulenten, die een direct aanspreekpunt voor onze huurders zijn, spelen hierin een cruciale rol.

Als onze huurders een voldoende geven voor hun **Woongeluk**, dan heeft dat te maken met:
(Bron: Onderzoek 'Wonen met plezier', 2024)

- Fijne buurt met voorzieningen (44%)
- Veilig voelen in en om de woning (42%)
- Comfort (31%)
- Thuis gevoel (27%)
- Kennen van buren en buurtgenoten (27%)
- Voorspelbare en betaalbare woonlasten (19%)

Meest gekozen thema's door huurders uit een lijst van tien.



**Geïnteresseerd in de
uitkomsten van het
onderzoek?
We gaan graag in
gesprek!**



Nieuwe oplossingen voor
wonen met intensieve zorg

Nieuwe oplossingen voor wonen met intensieve, complexe zorg

We maken een deel van de woningen geschikt voor mensen die intensieve zorg nodig hebben. Leefbaarheid en welzijn daarbij zien we als een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Zelfstandig wonen met zorg

Door het beleid scheiden wonen en zorg moet er in al onze wooncomplexen steeds meer zorg geleverd kunnen worden. Vanwege de zwaarte en intensiteit van de gevraagde zorg, kan het nodig zijn wonen met een intensieve zorgvraag te clusteren. Om deze grote groep huurders optimaal te ondersteunen met veilig en verantwoord langer thuis wonen en leven, is samenwerking met gemeente, welzijn- zorgaanbieders en zorgkantoren komende jaren erg belangrijk.

Twee woonvormen met extramurale Wlz: G'oudGeregeld en ZorgWonen

We maken onderscheid tussen G'oudGeregeld en ZorgWonen. G'oudGeregeld is zelfstandig wonen in een zorggeschikte woning voor mensen met en zonder zorgvraag. Wonen in een veilige omgeving, met gezelligheid, ondersteuning en zorg nabij. Hier zien huurders naar elkaar om en staan zij voor elkaar klaar. Woonzorg maakt afspraken met een zorgorganisatie. Een deel van de bewoners woont op voordracht van de zorgorganisatie, en ontvangt intensieve zorg thuis. We zien in veel gemeenten mooie varianten ontstaan van onze woonvormen G'oud en G'oudGeregeld, bijvoorbeeld de Thuisplus flats en de Lang leven thuisflats.

Ook bieden we de woonvorm ZorgWonenThuis. Een zorgorganisatie zet een cluster van zorggeschikte woningen exclusief voor huurders met een intensieve zorgvraag, Zij krijgen hier 24-uurs-zorg thuis. Het voordeel van zelfstandig wonen in een zorggeschikte woning, en een zorgteam met zoveel mogelijk vaste gezichten. Belangrijke voorwaarde om de zelfstandige zorggeschikte woningen te kunnen realiseren is de Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen (SZGW) die door het Rijk ontwikkeld is voor het realiseren van (extra) zorgwoningen.

Zorgwonen (intramuraal zorgvastgoed)

–Kijken we naar zorgvastgoed (verpleeghuizen met intramurale zorg), dan gaat de aandacht uit naar goed en kwalitatief aanbod waarbij de regionale capaciteit past bij de vraag en arbeidsmarkt. In regionaal verband moet er een oplossing gezocht worden voor de toenemende zorgvraag van ouderen. Een goede samenwerking tussen Woonzorg, de zorgorganisatie en gemeente is daarbij belangrijk. Bijvoorbeeld in het formuleren van een gezamenlijke visie.

Woonzorgvisies

De woonzorgvisie van gemeenten is bij uitstek de mogelijkheid om de oplossingen voor opgaven rond wonen en zorg voor senioren interdisciplinair en lokaal vorm te geven. Woonzorg Nederland werkt in diverse gemeenten al mee.

Onze expertise op geclusterd wonen voor senioren brengen we graag in!



Duurzame leefomgeving

We dragen bij aan energiebesparing en CO₂-reductie door ons vastgoed te verduurzamen. Ook werken we aan de bevordering van biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

We zetten ons in voor een CO₂-neutrale, natuurinclusieve en gezonde bouwsector en woonomgeving, waarin het ook bij een veranderend klimaat prettig en veilig wonen is. De stip op de horizon is volledige CO₂-neutraliteit en circulariteit in 2050. Hiermee onderschrijven wij (inter)nationale richtlijnen als het Parijs akkoord, Klimaatakkoord en het programma Nederland circulair in 2050. Vanzelfsprekend pakken we ons aandeel in het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken.

Wij verduurzamen langs de sporen: energietransitie, materiaaltransitie, biodiversiteit en klimaatadaptatie.



Energietransitie



Wij werken aan energiezuinige woningen en het opwekken van duurzame energie op of aan onze gebouwen. Maatregelen zijn het isoleren van woningen, aanbrengen van zonnepanelen en gasloos maken van gebouwen. Voor zonnepanelen of andere installaties, vragen we een bijdrage aan huurders. Voor aansluiting op een warmtenet en management van netcongestie zijn we afhankelijk van gemeenten. We sluiten woningen alleen aan op een warmtenet indien dit niet financieel nadelig is voor bewoners.

Nieuwbouwwoningen realiseren we met een zo laag mogelijke warmtebehoefte, zodat de energierekening van bewoners nihil is. Hiermee is onze nieuwbouw energie neutraal.

We streven ernaar dat onze nieuwbouw woningen energie neutraal zijn, met een lage netto warmtebehoefte. Bij de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad streven we ernaar om woningen op de Isolatiestandaard te brengen.

Materiaaltransitie



Wij willen onze gebouwen volledig circulair onderhouden en verbeteren, en volledig circulair nieuwbouwen. We sturen op het beperken van de milieu-impact door gebruik van biobased en hergebruikte materialen. Ook sturen we op het beperken van materiaalgebruik, bijvoorbeeld door waar het mogelijk is renovatie te verkiezen boven sloop en nieuwbouw. Bij nieuwbouw hanteren wij een MilieuPrestatieGebouwen van maximaal 0,6 en sturen we op het verlagen van de materiaalgebonden CO₂ impact.

Biodiversiteit en klimaatadaptatie



Wij stimuleren natuurinclusief bouwen en helpen de lokale biodiversiteit met onze gebouwen en de aangrenzende gronden. Zo maken wij de tuinen rond onze complexen ecologisch. Dit doen we stapsgewijs, op dit moment hebben wij 20 ecologische tuinen.

We vragen hiervoor geen extra servicekosten.

Ook bij het veranderende klimaat en extreme weersomstandigheden is een comfortabele en veilige omgeving voor onze huurders van belang. Goede gebiedsgerichte afstemming met gemeenten is nodig om de juiste maatregelen te treffen. Extreem weer stopt immers niet bij kadastrale grenzen. Wij hebben inmiddels een eerste klimaatrisicoscan van onze woningen laten uitvoeren. Deze gebruiken wij om waar nodig maatregelen te kunnen nemen: zo is ons beleid dat we "bij verduurzaming zonwering aanbrengen indien dat nog niet aanwezig is."



Betaalbaar en
toegankelijk woonaanbod

Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

We maken betaalbare woningen toegankelijk voor huishoudens met lage en middeninkomens.

Woningvoorraad

Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag van senioren waarbij we betaalbaarheid en toegankelijkheid voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Ons streven is dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen minimaal 65% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning) onder de 1e aftoppingsgrens heeft (€682,96 in 2025). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'huurtoeslagtoegankelijk' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.

Tweehurenbeleid

Een klein deel van onze woningen verhuren we met ons tweehurenbeleid. Hiermee maken wij woningen toegankelijk voor zowel ouderen met lage inkomens die een huur onder de aftoppingsgrens nodig hebben, als voor de 'secundaire doelgroep' die ook een huur daarboven kan betalen. We doen dit vooral voor woningen die bovengemiddeld geschikt zijn voor het leveren van complexe zorg.

Prijsbeleid

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing en streven naar een gezonde verhouding tussen huur en inkomen. Wij behouden ons het recht voor om een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren voor hoge- en hoge middeninkomens in sociale huurwoningen (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). We zetten de extra huurinkomsten in om de huuraanpassing voor lage inkomens te matigen (binnen de huursom). Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek. Voor huurders die onverhoeds in een schrijnende situatie zijn gekomen hebben wij maatwerk.



**WOON
ZORG**

NEDERLAND



Bieding 2026

Gemeente Opsterland

**WOON
ZORG**
NEDERLAND



Samen kleur geven aan wonen voor senioren

Gemeente Opsterland en Woonzorg Nederland maken aan de hand van de bieding prestatieafspraken over de volgende thema's:

- Ruimte op de woningmarkt
- Leefbare en zorgzame complexen en buurten
- Nieuwe oplossingen wonen met intensieve zorg
- Duurzame leefomgeving
- Betaalbaar en toegankelijk woonaanbod

De prestatieafspraken kunnen met wederzijdse instemming tussentijds worden geactualiseerd of geconcretiseerd.

Specificatie bezit en projecten

Huidige woningvoorraad			
De Lyte Ureterp, 25 zelfstandige woningen intramurale plaatsen			
Totaal (on)zelfstandige woningen	25		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen, VG-instellingen	92		
Verhuurde garages/ parkeerplaatsen	0		
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed	1		
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs		Aantal	Percentage
	leegstand	0	0%
	< 477,20	0	0%
	477,20-<682,96	16	64%
	682,96-<731,93	5	20%
	731,93-<900,07	4	16%
	900,07-<1.184,82	0	0%
	>1.184,82	0	0%
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs	< 477,20	0	0%
	477,20-<682,96	0	0%
	682,96-<731,93	0	0%
	731,93-<900,07	25	100%
	900,07-<1.184,82	0	0%
	>1.184,82	0	0%

Sloop – Nieuwbouw en Nieuwbouw	
2026 Geen projecten	2027 – 2030 Geen projecten

Renovatie en Transformatie	
2026 Geen projecten	2027 – 2030 Geen projecten

Verkoop/ dispositieplannen	
2026 Geen projecten	2027 – 2030 Geen projecten

Aankoop/Acquisitieplannen	
2026 Geen projecten	2027 – 2030 Geen projecten

Verduurzamingsprojecten	
2026 Afronding verduurzaming zelfstandige woningen en het verpleeghuis De Lyte in 2025.	2027 – 2030 Geen projecten, alles is verduurzaamd.



Inleiding en actualiteit

Graag bieden wij u de bijdrage en de inzet van Huurdersbelang Fryslân aan, ten behoeve van de prestatieafspraken voor het jaar 2026 en verder. Dit jaar hanteren we voor het eerst de term en verder, veel van onze inzet betreft zaken die we meerjarig inzetten of projecten die zich niet laten vangen in een jaarschijf.

Onze vereniging blijft in beweging. Niet alleen onze naam is gewijzigd, we maken in 2025 samen met onze leden strategische keuzes over hoe we onze vereniging nog verder professionaliseren en op welke wijze we dicht bij onze leden gaan staan. In 2026 gaan we dit verder uitwerken.

Van woningcorporaties en gemeenten wordt steeds meer gevraagd om een oplossing te bieden voor brede maatschappelijke opgaven, waarvan diverse elementen terugkomen in het voorstel Wet Regie Volkshuisvesting (WRV). Ook het uitvoeren van de Nationale prestatieafspraken (NPA), de Provinciale urgentieverordening en Regionale woondeals vraagt een grote inzet van alle partijen. Van corporaties wordt bijvoorbeeld een substantiële inzet gevraagd voor het toevoegen van betaalbare huurwoningen en voor het met voorrang verhuren van woningen aan diverse urgente woningzoekenden. Weliswaar is de Urgentieverordening een gemeentelijke zaak, maar voor de uitvoering wordt de samenwerking met corporaties gezocht. Dit soort opgaven vinden een plek in de prestatieafspraken. De grillige

politieke situatie in Nederland maakt dat het uitvoeren van consistent beleid wordt bemoeilijkt. In oktober volgen nieuwe verkiezingen, we volgen met belangstelling wat de consequenties zullen zijn voor de volkshuisvesting en de verdere uitvoering van de NPA.

Na vaststelling van de WRV worden in iedere gemeente volkshuisvestelijke uitvoeringsprogramma's opgesteld. Dit neemt veel arbeidscapaciteit van beleidsmedewerkers die hierbij betrokken worden. We willen benadrukken dat er voldoende middelen en menskracht beschikbaar moeten zijn voor de praktische uitvoering van de jaarschijf 2026. We vragen met name gemeenten om in de bedrijfsvoering van 2026 hier voldoende aandacht voor te hebben.

We voeren in het algemeen constructieve en open gesprekken in het tripartiete overleg over de mogelijke gevolgen van een huurbevrozing en de uitvoering van de WRV, de NPA en de Urgentieverordening, waarbij het soms wat kan schuren. We zullen nog meer dan anders scherp moeten formuleren waar we door (nóg) efficiënter samenwerken en keuzes maken, toch veel kunnen bereiken voor onze achterban.

Huurdersbelang Fryslân werkt voor huurders, het team is op sterkte en de vereniging blijft groeien. Toch blijven we keuzes maken waar we onze tijd en middelen op inzetten, het uitgangspunt blijft dat de positie van huurders verbetert. Voor we het weten wordt ook onze vereniging overvraagd qua inzet van menskracht.



Wérkt voor huurders

Onze inzet voor 2026 en verder

De inzet voor het jaar 2026 en verder valt in drie delen uiteen, waarbij de eerste twee delen een meerjarige inzet zijn.

De inzet voor het jaar 2026 en verder valt in drie delen uiteen, waarbij de eerste twee delen een meerjarige inzet zijn.

1. Wat we blijven doen

De afgelopen jaren heeft u de volgende onderwerpen keer op keer voorbij zien komen:

- Continue aandacht voor het onderwerp betaalbaarheid
- Indeling 7 huurprijsklassen
- Onderzoek woonkwaliteit verduurzaamde woning
- Onderzoek beschikbaarheid
- Inzet voor de werkgroep vraagdruk
- Inzet voor het Dreamhús
- Inzet voor het Huurteam Fryslân

We zullen deze vertrouwde onderwerpen niet meer per jaarschijf uitgebreid benoemen, ze zijn inmiddels onderdeel geworden van onze reguliere werkzaamheden.

2. Op deze onderdelen zoeken wij naar samenwerking

Inzet digitaal panel

De afgelopen jaren hebben we met succes gewerkt aan het vergroten van ons digitaal panel. We hebben momenteel circa 1500 leden. In een kort tijdsbestek kunnen we dit panel vragen stellen over uiteenlopende onderwerpen die actueel zijn en dicht bij hun belevingswereld liggen. Dit panel is overigens niet alleen inzetbaar voor vragen van onze vereniging. We zetten het graag in

voor het uitvoeren van gezamenlijke onderzoeken op onderwerpen die huurders raken.

Gebiedsgericht werken, beleidsmatig en operationeel

Bij gebiedsgericht werken wordt gewerkt vanuit de betrokkenheid en inbreng van bewoners. In meerdere gemeenten krijgt gebiedsgericht werken vorm, zowel op tactisch als operationeel niveau. De regiomanagers denken graag mee op tactisch niveau, op operationeel niveau mag u de samenwerking zoeken met onze Adviseur leefbaarheid en projecten.

Deze relatief nieuwe functie van Adviseur leefbaarheid en projecten krijgt steeds meer vorm, mede dankzij de samenwerking met gemeenten en corporaties.

De samenwerking wordt niet alleen gezocht bij gebiedsgericht werken waarbij een gemeente of welzijnsorganisatie trekker is, ook onze leden kunnen een beroep op ons doen als ze een project willen realiseren. Huurdersbelang Fryslân ondersteunt met veel enthousiasme bewoners bij het realiseren van mooie projecten. Deze ondersteuning kan bestaan uit het ter beschikking stellen van financiële middelen, maar ook uit personele inzet. Hierbij vragen wij nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen om de huurdersprojecten te realiseren.

Bewonerscommissies

Huurdersbelang Fryslân 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. Daarbij

zien we dat door versterking van het team van Huurdersbelang Fryslân deze ondersteuning een breder pakket aan diensten kan bieden. Het team is actief op zoek naar kansen om de bewonerscommissies te versterken en de relatie van de commissies met de verhuurder te optimaliseren, zodat de commissies daadwerkelijk impact hebben op een goede en leefbare woonomgeving.

3. Projecten voor de jaarschijf 2026

Betaalbaarheid, update Woonlastenonderzoek Fryslân

De berichtgeving rondom het voorstel voor twee jaren de huren te bevroren heeft voor veel onrust gezorgd bij corporaties en gemeenten. Maar ook bij huurders zorgt de berichtgeving voor onrust. Veel huurders laten weten dat een huurbevoering ongelooflijk goed uitkomt omdat er geen enkele ruimte meer is in het huishoudbudget. Professionals als het NIBUD geven aan dat 'de gemiddelde huurder' een huurverhoging van 5% kan dragen. Niet alle verhogingen worden echter gedekt door de huurtoeslag. De gemiddelde huurder bestaat niet, we hebben geen zicht meer op het huishoudboekje van onze leden.

Het integrale Woonlastenonderzoek Fryslân is in 2023 uitgevoerd in opdracht van de Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties. In dit onderzoek is de feitelijke betaalbaarheid als de beleving van de Friese huurders onderzocht. Hierbij is gewerkt met gegevens uit 2021 en hadden we in de onderzoeksperiode te maken met een energiecrisis. Gezien de huidige felle discussies over de betaalbaarheid van het wonen, willen we graag dat het Woonlastenonderzoek Fryslân herhaald wordt om een actueel beeld te vormen van de financiële weerbaarheid van onze gezamenlijke doelgroep.

Woningruil

Met de gespreksnotitie 'Wachten of Ruilen?' heeft Huurdersbelang Fryslân het onderwerp woningruil binnen de sociale volkshuisvesting

breder onder de aandacht gebracht. Tijdens een eerste verkenning met de corporaties 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 van corporaties en voor heldere informatieverstrekking richting huurders. We starten een nieuwe enquête onder onze leden om actuele informatie op te halen die we mee kunnen nemen in het vervolgproces. In 2025 en 2026 werken we verder aan de realisatie.

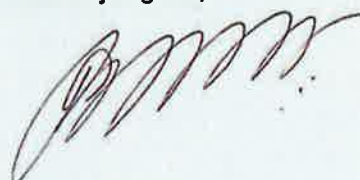
Draagkracht en draaglast van wijken, buurten en dorpen

Huurdersbelang Fryslân en Planbureau Fryslân hebben, samen met vertegenwoordigers van woningcorporaties, gemeenten en andere partijen, een uitgewerkt plan opgesteld voor een provinciaal onderzoek naar draagkracht en draaglast in wijken, buurten en dorpen in Fryslân. Er is in dit verband aandacht voor het inventariseren en verzamelen van data, de inbreng van professionals, maar ook voor onderzoek naar de beleving van bewoners. Voor het ontwikkelen van een onderzoeksmodel wordt samengewerkt met Data Fryslân. Er is een breed samengestelde stuurgroep van start gegaan, die in 2026 verder handen en voeten gaat geven aan het onderzoek. Doel is om in 2026 in vier gemeenten een pilot uit te voeren.

4. Tot slot

Graag zetten wij het bovenstaande als bijdrage en inzet van Huurdersbelang Fryslân voor de prestatieafspraken van 2026 en verder in.

Met vriendelijke groet,



H.G.T. Brouwer
Algemeen directeur Huurdersbelang Fryslân