Prestatieafspraken Sociale huur Jaarschijf 2026

Partners Súdwest-Fryslân

27 november

2025 Definitief



















DATUM	27 november 2025
TITEL	Prestatieafspraken Sociale huur Jaarschijf 2026
OPDRACHTGEVER	Partners Súdwest-Fryslân
AUTEUR(S)	Volkshuisvestingpartners Súdwest-Fryslân
POJECTNUMMER	1900.109
STATUS	Definitief

Inhoud

Onderteken document 2
Beschikbaarheid 3
Betaalbaarheid 5
Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen 6
Wonen en zorgvoor ouderen 6
Huisvesting aandachtsgroepen 7
Statushouders 8
Duurzaamheid en kwaliteit 9
Leefbaarheid 10

Jaarschijf 2026

Met elkaar spreken we een ambitieuze jaarschijf af. Vanuit de werkgroepen worden de activiteiten aangestuurd en bewaakt. Iedere half jaar geven de werkgroepen een overzicht van de voortgang. Dit borgt de uitvoering en het zo nodig tijdig bijsturen van afspraken.

Algemeen

1. De gemeente betrekt corporaties en huurdersorganisaties bij het opstellen van haar volkshuisvestingsprogramma in 2026.
2. In het projectgroep overleg van februari 2026 verkennen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties op welke wijze het overzicht van voorgenomen werkzaamheden (het bod) voor 2027 praktisch, efficiënt en effectief uitgewerkt wordt. Bij voorkeur doen de partijen deze verkenning samen met andere gemeenten, corporaties en huurdersorganisatie in Friesland. Dynhus neemt hiervoor het initiatief.
3. Partijen overwegen de inzet van het huurderspanel van Huurdersbelang Fryslân om zo de wens van huurders mee te kunnen nemen in onderzoek over onderwerpen die de huurders raken.

Een aantal van de door Huurdersbelang Fryslân ingebrachte onderwerpen in de geformuleerd 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.

Onderteken document

Gemeente Súdwest-Fryslân Dhr. M. Rietman Wethouder	Woningcorporatie Elkien Mevr. C. Droste Directeur bestuurder	Het Sociaal Verhuurbedrijf WoonFriesland Mevr. S.K. Hoekstra Directeur bestuurder	Woningcorporatie Woonzorg Nederland Dhr. C.B. van Boven Bestuursvoorzitter
Woningcorporatie Accolade Mevr. E.B. Klinkhammer Directeur bestuurder	Woningcorporatie Dynhus Mevr. A. Bouckaert	Huurdersbelang Fryslân Dhr. G Brouwer Algemeen	Huurdersvereniging Sneek Dhr. M. van Oosten Voorzitter

	Directeur bestuurder	directeur	

Beschikbaarheid

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Twee keer per jaar voeren partijen het gesprek over mogelijkheden voor nieuwbouw op locaties op de korte en lange termijn.	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	A, B, F, G, H
2. Nieuwbouw 10 wooneenheden in Sneek (dit zijn woonwagens Johan Willem Frisostraat). Plus ruimte zoeken voor nog eens 40 (gewone) woningen extra op korte termijn. Geen verkoop en geen sloop.	Accolade		A
3. Nieuwbouw 10 woningen Galamalaan / binnendijk in Koudum.	WoonFriesland		A
4. Start herstructurering van 133 woningen Witmarsum, Bolsward en Sneek.	Elkien		A
5. Werken aan haalbaarheidsstudie in afgeslankte vorm uitbreiding capaciteit Plevierenpad (intensieve zorglocatie). Opstarten tweede haalbaarheidsstudie semi-permanente bouw Nij Stapert in Wommels.	Woonzorg NL / NNB		A, B, F, G, H
6. Projecten Workum/Woudsend waarover gemeente en Dynhus al in overleg zijn en/of overleg opstarten in 2026: - Lynbaen (12 sloop, 22 nieuwbouw - Workum Zuid (uitbreiding) - 't Finster (voormalige school) - De Merke (Atelierpand en grondpositie Dynhus) - It Heidenskip - Woudsend: It Skar (uitbreiding)	Dynhus	gemeente	A, F
7. Partijen voeren nader gesprek over nieuwbouw, de bijbehorende voorwaarden, prioritering en capaciteit in de ontwikkelfase. Daarbij wordt ook het gesprek gevoerd over de nog 230 toe te voegen sociale huurwoningen tot en met 2030. Speciale aandacht gaat uit naar conceptuele woningbouw en gemeentelijke eisen; het eerste gesprek vindt in het eerste kwartaal 2026 plaats.	Gemeente	Corporaties	C, D

8. Corporaties stimuleren verhuisstromen op verschillende manieren, zoals: voorrang voor gezinnen en senioren, door toewijzingsbeleid gericht op meer	Nieuw Elan, Elkien, Dynhus,		C

passend wonen, het aanbieden van jongerencontracten in een daarvoor aangewezen wooncomplex, bij nieuwbouw voorrang aan eigen huurders. Alle corporaties zetten in op de bewustwording bij senioren over de waarde van een passende woning en zetten hiervoor verschillende instrumenten in. De huurdersorganisaties zetten zich om het belang van inschrijving onder de aandacht van woningzoekenden te brengen. Huurdersbelang Fryslân zet zich in voor de mogelijkheid van woningruil onder de aandacht van woningzoekenden te brengen. Partijen evalueren de ingezette instrumenten voor eventuele bredere uitrol.	WoonFriesland, Accolade Huurdersbelang		

Opleveringen 2026	Aantal nieuwbouw	Aantal sloop	Aantal Verkoop
WoonFriesland	10	10	Geen
Elkien	Geen	133 (in opvolgende jaren wordt nieuwbouw op deze locaties gepleegd)	obv mutaties
Dynhus	Geen	Geen	obv mutaties (verwacht 2)
Accolade	10 woonwagens	Geen	Geen
WoonzorgNL	Geen	Geen	Geen
Totaal	20	143	

Betaalbaarheid

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Inzet op voorkomen (oplopende) huurachterstanden doordat partijen jaarlijks de instrumentenkoffer bijwerken en gezamenlijk de acties selecteren waaraan gewerkt wordt.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	A
2. Partijen monitoren en evalueren en het proces en de afspraken rondom vroegsignalering. Hier ligt voor 2026 de nadruk. Tevens maken partijen een verdiepingsslag in de optimalisering van de vroegsignalering door te kijken naar opvallendheden of trends t.o.v. specifieke doelgroepen en/of gebieden met als doel te komen tot gezamenlijke (verbeter) acties.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	B, C
3. De gemeente bereikt minimaal 80% van de doelgroep door samenwerking met de corporaties en ook door betere samenwerking met andere vroegsignaleerders, zoals het Wetterskip	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	D
4. Opstellen gezamenlijk communicatieplan (mede vanuit instrumentenkoffer en vroegsignalering) om huurders te bereiken en te informeren als het gaat om armoede en/of regelingen, om zo te voorkomen dat vroegsignalering nodig wordt.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	G, I
5. 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		

Wonen, welzijn, zorg en aandachtsgroepen

Wonen en zorg voor ouderen

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Rondom het thema ‘geclusterd wonen voor thuiswonende senioren’ gaan partijen aan de slag. Naast de fysieke kant willen we ook toewerken naar inzet van welzijn/ontmoeting en evt. zorg in/nabij deze complexen. De (eerste) stappen hiervoor in 2026 zijn:	Gemeente regie		D
- Gemeente inventariseert welke wensen en mogelijkheden er zijn rondom de inzet van welzijn/ontmoeting en evt. zorg in/nabij complexen van de corporaties. Ook wordt helder welke bestaande voorzieningen van welzijn/ontmoeting/zorg er zijn en of deze koppelkansen met zich meebrengen.	Gemeente	Corporaties, zorgpartijen en welzijnspartijen	
- Accolade maakt de algemene ruimten van 7 appartementencomplexen gereed voor geclusterd wonen voor thuiswonende senioren (rollator vriendelijk). De woningen in deze complexen en nog een aantal grondgebonden nultredewoningen (totaal ca 230 woningen) worden bij mutatie of op aanvraag aangepakt.	Accolade		
- Elkien, WoonFriesland en Dynhus maken inzichtelijk welke complexen zij geschikt vinden/aanwijzen voor geclusterd wonen voor thuiswonende senioren. Daarbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naar bestaande ontmoetingsplekken irt geclusterdwonen.	Elkien, WoonFriesland, Dynhus		
- Partijen leggen de uitkomsten van bovenstaande afspraken bij elkaar en bepalen waar er behoefte aan is en kansen zijn om inzet van welzijn/ontmoeting en evt. zorg te organiseren in/nabij de betreffende corporatiecomplexen voor thuiswonende senioren. Daarna maken we dit concreet en betrekken daarbij ook andere betrokken partijen als Sociaal Collectief en zorgorganisaties. De gemeente neemt hierin de regie.	Gemeente	Corporaties, zorgpartijen en welzijnspartijen	

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
2. Corporaties en gemeente maken concrete afspraken over de samenwerking rondom: a. Meer bewustwording onder seniore huurders tav langer zelfstandig wonen b. bekostigen van aanpassingen (vanuit Wmo) in corporatiewoningen / complexen. c. inzet wooncoaches/ seniorenconsulenten corporaties d. scootmobielbeleid e. ontmoetingsmogelijkheden (waarvoor het gemeentelijke vastgestelde beleid rondom ontmoeten de basis vormt)	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties (onderdelen a, c, e)	A, D, F
3. Rondom de uitvoeringsplannen wonen en zorg voor ouderen gaan we: □ Uitvoering geven aan de opgestelde uitvoeringsplannen van Heeg, Wommels en Sperkhem/Tuindorp in Sneek. □ In aansluiting op reeds in gang gezette (woon)ontwikkelingen versterken we de sociale basis en zorg voor ouderen in IJlst, Makkum en Workum. We maken beleidsmatige afspraken over o.a. de opgave van wonen en zorg voor ouderen.	Gemeente	Allen	B, C
4. Verkenningsgesprekken transformatie Huylckenstein revalidatievoorziening in Bolsward.	WoonzorgNL		D

Huisvesting aandachtsgroepen

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
5. Evalueren lokale samenwerking rondom het convenant Weer Thuis	Gemeente	Corporaties	G
6. De gemeente onderzoekt (samen met hun gecontracteerde zorgpartners) hoe de corporaties tijdig kunnen worden geïnformeerd over signalen van slechte bewoning door huurders, hoe dit gefaciliteerd en geborgd kan worden, en hoe we	Gemeente	Corporaties en zorgpartners	G, I

gezamenlijk de kosten kunnen dragen waar dit nodig is.			
7. Implementatie urgentieverordening en lokale afstemming werkwijzen en samenwerking, met name ook rondom de ‘zachte landing’, borging van voldoende	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	G

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
passende woonruimte, begeleiding en nazorg. Lokaal worden de gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt hoe we deze opgave gezamenlijk kunnen vormgeven.			
8. In 2026 worden gemaakte meerjarenafspraken tegen het licht gehouden aan de hand van de afspraken in de urgentieverordening en/of evt. nieuw landelijk beleid rondom de huisvesting van statushouders.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	P
9. Partijen verkennen de mogelijkheden van woningdelen om meer woonruimte voor aandachtsgroepen te kunnen bieden.	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	H
10. De gemeente zet zich in voor voldoende begeleiding en ondersteuning aandachtsgroepen t.b.v. een zachte landing	Gemeente		I
11. Woningen beschikbaar stellen t.b.v. crisissituaties en Housing First. In 2026 houden we deze afspraak opnieuw tegen het licht gezien de komende urgentieverordening. WoonFriesland en Elkien bieden maatwerk voor huisvesting urgente crisissituatie(s).	Accolade: 3/1 Dynhus: 1/1 WoonFriesland en Elkien: maatwerk	gemeente	L
12. In overleg verkennen van inzet van onconventioneel wonen, obv ervaringen elders. De gemeente, Accolade en Elkien gaan in gesprek over de wenselijkheid en haalbaarheid van een project t.b.v. onconventioneel wonen. Daarbij worden de eerder vastgestelde randvoorwaarden tussen gemeente en Elkien betrokken.	Gemeente	Accolade Elkien	L
13. In 2026 realiseert Accolade 10 nieuwe woonwagens op de woonwagenlocatie Johan Willem Frisostraat in Sneek. Zij wijzen deze toe aan de doelgroep op basis van het afstammingsbeginsel.	Accolade		M

Statushouders

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA

14. Corporaties spannen zich ten volle in om maximaal bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling door met voorrang huisvesting te bieden. Dit doen zij naar rato van hun bezit in de gemeente. En onder voorwaarde van het principe	Corporaties	Gemeente	O

‘maximaal geschikt’ (geschikt: huurprijs, grootte van de woning, binnen doelgroeplabel en leefbaarheid). `			
15. Partijen onderzoeken hoe huurdersorganisaties en corporaties kunnen bijdragen aan de zachte landing van statushouders.	Corporaties	Gemeente, huurdersorganisaties	Q
16. Opstellen actieplan inzet alternatieve huisvestingsvormen t.b.v. huisvesting statushouders en concrete uitvoerings(prestatie)-afspraken over maken/vastleggen. Als onderdeel van het actieplan zet Accolade zich in voor een pilot woning delen van statushouders.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties. Waar nodig ook COA en Vluchtelingenwerk	R

Duurzaamheid en kwaliteit

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Gemeente werkt in 2026 het Warmteprogramma uit. Ze zoekt hierin actief afstemming met de woningcorporaties en huurdersbelangen (naast andere stakeholders).	Gemeente	Allen	D
2. Voor de inzet omtrent isolatie, verduurzaming, onderhoud en verbetering van woningen wordt verwezen naar de biedingen.	Accolade, Elkien, Dynhus, WoonFriesland		C
3. Gemeente en woningcorporaties stemmen plannen wat betreft openbare ruimte op elkaar af, bedoeld om de planningen komende jaren meer parallel te laten lopen.	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	G

4. Elkien en de gemeente Súdwest-Fryslân komen met andere betrokken partijen (o.a. andere corporaties, huurdersorganisaties, particuliere eigenaren, provincie, Wetterskip Fryslân en gemeenten) tot een gezamenlijke preventieve aanpak van de bestaande woningvoorraad, voor zover het gaat om woningen die als potentieel schadegevoelig voor funderingsschade kunnen worden aangemerkt. Waar mogelijk ontstaat aanvullend een praktische aanpak om ontstane schade te herstellen of om tot een herbouwplan te komen. Er wordt gewerkt aan een pilot hierover in Sneek.	Elkien	Gemeente, Dynhus, Accolade, WoonFriesland	

Hierbij wordt aangesloten bij kaders vanuit het Rijk, provincie en Wetterskip Fryslân binnen het veengebied (als onderdeel van ontwikkelingen binnen het Veenweideprogramma Fryslân en de daarbij opgestelde Funderingsaanpak) maar ook daar buiten. De pilot in Sneek kan onderdeel worden van een Friese leeraanpak binnen de aanvraag decentralisatie uitkering Provincie Fryslân zoals die in het kader van de Nationale Aanpak Funderingsproblematiek is ingediend (september 2025). Bij die leeraanpak betrekt Elkien ook andere corporaties.			
5. Gemeente en woningcorporaties verkennen in het kader van flora en fauna de meerwaarde van een gemeentelijk Soortenmanagementplan (SMP, is een plan dat de bescherming van beschermde diersoorten en hun leefomgeving regelt binnen een specifiek gebied, zoals een gemeente), waarbij ook gekeken wordt naar afspraken die er zijn tussen corporaties en de provincie.	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	G
6. Nader gesprek over nieuwbouw en de relatie tussen kwantitatieve doelen en kwaliteitseisen (klimaat, duurzaamheid).	Gemeente	Corporaties	H

Leefbaarheid

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Werken aan de integrale gebiedsgerichte aanpak. We gaan verder met de opgestarte aanpakken voor de Noorderhoek, Bolsward, Workum en Koudum. Binnen de wijkaanpak maken we inzichtelijk op welke wijze informatie (bijvoorbeeld uit de Leefbaarometer of een woonbelevingsonderzoek) helpend kan zijn bij de aanpak. Daarnaast gebruiken we de aanpak Noorderhoek (specifiek de gele en rode flat Furmerusstraat) als voorbeeldproject voor doorontwikkeling werkwijze.	Corporaties	Gemeente en waar nodig maatschappelijke organisaties, ondernemers, scholen etc.	A, B, C, D

2. De partijen komen tot een structurele samenwerking die nodig is om op casusniveau overlast en andere thema's op het gebied van leefbaarheid en veiligheid integraal te bespreken en aan te pakken met een duidelijke regievoerder. Ook andere partijen als zorgorganisaties en politie worden bij dit	Gemeente	Gemeente, corporaties, (zorgorganisaties en politie worden betrokken)	E, F

overleg betrokken. Partijen onderzoeken daarbij of er een convenant voor gegevensdeling gemaakt kan worden.			
3. Als uitwerking van de meerjarenafspraken is de eerste stap in de aanpak van ondermijning het zicht bieden op de omvang van ondermijning in kernen.	Gemeente	Gemeente, corporaties	F