

Prestatieafspraken 2021 gemeente Smallingerland, Accolade, WoonFriesland en De Bewonersraad		
In de groene kaders staan de belangrijkste uitgangspunten uit de gemeentelijke Visie op Sociaal Wonen in Smallingerland en de Woonvisie 2020-2025 Smallingerland		Trekker
Betaalbaarheid	In de gemeente Smallingerland staat de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad voorop.	
1.	Accolade hanteert een gematigd huurbeleid. Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen corporatie en eigen huurdersvertegenwoordiging. In de periode 01-07-2020/30-06-2021 is de gemiddelde huurverhoging bij Accolade 2,5 procent. Dit is net onder inflatie.	Accolade
2.	Accolade matigt de huurprijs voor nieuwe huurders om meer betaalbare huurwoningen aan nieuwe huurders te kunnen aanbieden, op basis van haar huurbeleid.	Accolade
3.	Accolade past hierbij de huursombenadering toe om verschillen in huur tussen kwalitatief vergelijkbare woningen kleiner te maken. De streefhuur is gemiddeld 67,5 % van de maximaal redelijke huur.	Accolade
4.	In de periode 01-07-2020/30-06-2021 is de gemiddelde huurverhoging bij WoonFriesland 2,57% (inflatie 2,6 %) Dit is inflatievolgend.	WoonFriesland
5.	WoonFriesland hanteert een gematigd huurverhogingsbeleid en zet in op betaalbare huren. De streefhuur is gemiddeld 68% van de maximale huur.	WoonFriesland
6.	Partijen willen een integrale samenwerking rondom voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen (inzet integraal maatwerk) van betalingsproblemen bij huurders. In 2020 is een start gemaakt met het ontwikkelen van een 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' waarin afgesproken maatregelen staan die we hiervoor lokaal (willen) inzetten met elkaar. In 2021 moet dit resulteren in concrete afspraken. De afspraken rondom inzet van integraal maatwerk in individuele situaties zullen dan onderdeel worden van de Instrumentenkoffer Betaalbaarheid. Een werkgroep van gemeente, Carins, corporaties en huurdersvereniging is hiermee bezig.	Gemeente
7.	Rondom het thema 'vroeg signalering' verandert per 1 januari 2021 de Wet Gemeentelijke Schuldhelpverlening. Deze wetwijziging geeft de gemeente de mogelijkheid en de opdracht om gegevens van burgers met betalingsachterstanden (o.a. bij woningcorporaties) in een vroeg stadium op te vragen, zodat de gemeente deze burgers een hulpaanbod kan doen. Gemeente, Carins en corporaties maken hierover eind 2020 procesafspraken. In 2021 worden deze afspraken in praktijk gebracht en periodiek geëvalueerd.	Gemeente
8.	De Bewonersraad gaat eind 2020, samen met de woningcorporaties, verkennen welke extra diensten en projecten in 2021 aangeboden en georganiseerd kunnen en zullen worden voor leden met (risico op) betalingsproblemen. Dit o.a. met het oog op de economische gevolgen van de coronacrisis voor huurders. Eén en ander afgestemd op de activiteiten rond de instrumentenkoffer.	De Bewonersraad

9.	Samen met woningcorporaties wil De Bewonersraad eind 2020 verkennen wat de mogelijkheden zijn voor het hanteren van een te ontwikkelen woonlastenspiegel en de implementatie daarvan in 2021. Onder woonlasten verstaat De Bewonersraad de hoogte van de huurprijs tezamen met de aan gebruik van een woning verbonden energielasten. Met behulp van deze spiegel willen wij eraan bijdragen dat inzichtelijk wordt/blijft in hoeverre verduurzamingsmaatregelen daadwerkelijk bijdragen aan beheersing van de kosten van wonen.	De Bewonersraad
Beschikbaarheid	De focus bij sociale huur ligt op Drachten in verband met de grote vraagdruk die partijen zien bij de doelgroep van corporaties voor de grotere kernen. Voor de korte termijn wordt uitgegaan van uitbreidingsnieuwbouw in Drachten om de verwachte huishoudensgroei hier op te vangen. Voldoende vraag/marktperspectief is voorwaarde voor (vervangende) nieuwbouw in de dorpen door woningcorporaties.	
10.	Accolade sloopt eind 2020/begin 2021 woningen in het complex Geelgorstraat/ Noorderdwarvaart. Op deze locatie wordt in 2021 nieuwbouw gerealiseerd.	Accolade
11.	Accolade verkoopt geen betaalbare huurwoningen tenzij het gaat om woningen die slecht of matig verhuurbaar zijn, of als het om de laatste woningen van een woonblok gaat.	Accolade
12.	Om de wachttijd voor gezinnen positief te beïnvloeden heeft Accolade samen met De Bewonersraad besloten een pilot uit te gaan voeren waarbij aan huishoudens bestaande uit 3 personen of meer voorrang wordt verleend bij verhuur van de helft van de gezinswoningen met drie of meer slaapkamers met een streefhuur tussen € 500 en de eerste aftoppingrens (€619). De pilot loopt van 1 oktober 2020 t/m 31 december 2021 en wordt begin 2022 geëvalueerd. Na evaluatie wordt bepaald of en hoe de pilot wordt voortgezet.	Accolade
13.	WoonFriesland realiseert 35 appartementen aan 't Suderhiem in Drachten met een aanvangshuur onder de eerste aftoppingsgrens (€619). Dit is een uitbreiding van 17 appartementen (nieuwbouw 35 en sloop 18 appartementen). Het betreft een investering door WoonFriesland van circa € 6,3 miljoen.	WoonFriesland
14.	WoonFriesland wil de beschikbaarheid van huurwoningen op peil houden en verkoopt in principe geen woningen. Een uitzondering vormen huurwoningen die deel uitmaken van een complex met gemengd eigendom waarin WoonFriesland haar aandeel wil afbouwen omdat zij het onderhouds- en verbeteringsbeleid voor woningen in een VvE optimaliseert. Een andere uitzondering is als het gaat om een van de laatste woningen in een zeer versnipperd complex. In deze bijzondere gevallen gaat WoonFriesland incidenteel over tot verkoop.	WoonFriesland
15.	WoonFriesland koopt incidenteel woningen aan om versnippering van woningen in een blok of complexe herstellen. Zij doet dit om met name de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten in verband met de hoge vraagdruk in Drachten maar ook om haar onderhouds- en kwaliteitsverbeteringsbeleid te optimaliseren.	WoonFriesland

16.	Gemeente en corporaties onderzoeken bouwlocaties in Drachten voor uitbreiding van sociale huurwoningen. Dit betreft zowel grond in eigendom van corporaties als grond in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke vastgoedvisie is een belangrijk document hierbij. Gesprekken en onderzoeken hierover zijn gestart in 2020 en lopen door in 2021. Partijen hebben de nadrukkelijke intentie om tot afspraken te komen vanuit het gezamenlijke doel om nieuwbouw te realiseren.	Gemeente
17.	Friese corporaties meten m.i.v. 1 januari 2021 op uniforme wijze de vraagdruk op basis een viertal indicatoren. WoonFriesland en Accolade gaan elk jaar in het voorjaar deze informatie delen met gemeente en De Bewonersraad. Partijen bepalen in 2021 onderling op welke wijze ze deze informatie interpreteren en of er ten aanzien van de vier indicatoren in gezamenlijkheid een "objectieve" kritische grens vastgesteld kan worden. Tevens worden er gezamenlijk conclusies getrokken en eventueel aanbevelingen gedaan.	Friese corporaties
18.	De Bewonersraad doet periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs te monitoren. De uitkomsten van het onderzoek in 2021 worden gedeeld in Q3.	De Bewonersraad
Kwaliteit	Goed evenwicht tussen betaalbaarheid en uitvoering van noodzakelijke verbeteringen. Focus ligt op betaalbaarheid.	
19.	Accolade streeft naar CO2 neutraal in 2050. Eind 2020 heeft het woningbezit van Accolade in haar werkgebied gemiddeld energielabel B. Eind 2021 zal naar verwachting 69 % van de woningen –o.b.v. de huidige meetmethode - een label B of hoger hebben. Door planmatig onderhoud verbetert de energieprestatie van 298 woningen in 2021. Het gaat hierbij om een bedrag van € 2,6 miljoen.	Accolade
20.	De corporaties streven naar CO ₂ neutraal in 2050. Voor het inzichtelijk maken van de energieprestatie van een gebouw wordt met ingang van 1-1-2021 NTA8800 de nieuwe norm. Partijen gaan in 2021 onderzoeken hoe vanuit deze NTA8800 methodiek de CO ₂ reductie gemonitord wordt.	
21.	Accolade verwacht in 2021 aan 1.118 woningen planmatig onderhoud uit te voeren. Naar schatting is dit een investering van € 5,9 miljoen. Bij 298 van deze 1118 woningen wordt eveneens de energieprestatie verbeterd (zie afspraak hiervoor). Daarnaast worden 495 woningen planmatig verbeterd (dit heeft o.a. betrekking op keukens en badkamers). Het gaat hierbij om een bedrag van 1,2 miljoen euro.	Accolade
22.	Accolade verwacht in 2021 circa 1,4 miljoen uit te geven aan niet-planmatig onderhoud.	Accolade
23.	WoonFriesland verwacht in 2021 een investering van circa € 4,5 miljoen aan onderhoud van haar woningbezit.	WoonFriesland
24.	WoonFriesland verwacht in 2021 een investering van circa € 4 miljoen aan de verbetering van kwaliteit en energieprestatie van haar woningbezit. WoonFriesland streeft naar een CO2 neutrale woningvoorraad in	WoonFriesland

	2050. Eind 2019 had de totale woningvoorraad van WoonFriesland in haar werkgebied gemiddeld reeds energielabel B (energie index <1,4)	
	<i>Samengevat: totale verwachte investering van beide corporaties in planmatig/niet-planmatig onderhoud en verhoging energieprestatie van sociale huurwoningen in Smallingerland bedraagt circa € 17 miljoen, waarvan door Accolade circa € 11,1 miljoen en door WoonFriesland circa € 8,5 miljoen</i>	
25.	De exacte toedeling naar woningen van de investeringen door WoonFriesland is afhankelijk van inventarisatie/conditiemetingen en aansluitend prioriteitstelling door WoonFriesland.	WoonFriesland
26.	De Bewonersraad onderzoekt periodiek de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. De uitkomsten van het onderzoek in 2021 worden in Q3 van 2021 gedeeld.	De Bewonersraad
27.	De gemeente maakt een Transitievisie Warmte waarin het tijdpad wordt vastgelegd voor de verduurzaming van wijken, buurten en dorpen (aardgas loos). Deze visie is een gemeentelijk beleidsdocument en moet eind 2021 gereed zijn (afspraken Klimaatakkoord). De gemeente informeert en raadpleegt inwoners en stakeholders bij het opstellen van de visie. Corporaties en huurdersvereniging zijn stakeholders die worden betrokken in 2021.	Gemeente
28.	De gemeente evalueert in 2021 de pilot Energiecoach Smallingerland samen met de betrokken woningcorporaties. De gemeente onderzoekt of en in welke vorm het mogelijk is om de diensten van energiecoaches permanent aan te bieden, zowel voor huurders, als voor woningeigenaren.	Gemeente
29.	Accolade heeft in 2020 – als bijdrage aan de pilot Energiecoach - het waterzijdig inregelen van de cv bij 24 portiekflats geregeld. Na een jaar (= Q1 2021) wordt er met de bewoners contact opgenomen voor een evaluatie. Hierbij wordt vooral informatie over het technische deel opgehaald.	Accolade
30.	Gemeente, Accolade, WoonFriesland en De Bewonersraad verkennen andere duurzaamheidsthema's zoals klimaatadaptie om te zien of en in welke vorm partijen kunnen samenwerken.	allen
Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen	Voldoende woonzorgproducten met een functionele kwaliteit om doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Maatwerk voor specifieke doelgroepen.	
31.	Vanuit de Provinciale pilot Onconventioneel Wonen is Accolade bereid om in de gemeente Smallingerland één wooneenheid te leveren/realiseren. De gemeente zorgt voor een locatie, een passende kandidaat en goede begeleiding van de kandidaat. In 2020 is een locatie gevonden en een geschikt onderkomen. Gelet op de impact wordt gewerkt aan een goed communicatieplan waarin alle partijen tijdig worden betrokken. Gestreefd wordt naar oplevering in Q2 2021. We evalueren een half jaar na aanvang van de pilot of de gekozen invulling geschikt is voor situaties van onconventioneel wonen. <u>Toelichting:</u> met aanvang pilot wordt	Gemeente

	bedoeld de startdatum van bewoning door de passende kandidaat in de wooneenheid. Betreft situatie ernstige overlastveroorzakers.	
32.	Gemeente werkt samen met WoonFriesland en De Bewonersraad (namens de Roma-Sinti en woonwagengemeenschap in de gemeente) aan extra woonwagendplaatsen voor Roma- Sinti en woonwagengewoners. De locatie Drachstercompagnie is hiervoor geschikt – ook qua bestemmingsplan- en kan plaats bieden aan 8-12 standplaatsen. Voor de locatie Wetterwille is het bestemmingsplan in voorbereiding om hier drie standplaatsen mogelijk te maken. WoonFriesland ziet een verantwoordelijkheid om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte aan huurwoonwagens. In 2020 zijn tussen gemeente, WoonFriesland en De Bewonersraad uitgangspunten benoemd en werkafspraken gemaakt (Krijtstreepprotocol, realisatie woonwagendplaatsen en (huur) woonwagens gemeente Smallingerland) die worden uitwerkt en uitgevoerd in de periode 2020- 2021.	Gemeente
33.	Partijen erkennen de uitdaging die ze gezamenlijk hebben door de toenemende (dubbele) vergrijzing. Om langer zelfstandig thuis te wonen te realiseren is een actieplan gewenst waarin wordt aangegeven wat in gezamenlijkheid gedaan kan worden t.a.v.: het toegankelijk en geschikt maken van woningen; het dienstenpakket wat gewenst is zonder afhankelijkheid te creëren ; een woonomgeving die veilig is en uitnodigt tot contact en beweging en toegankelijke basisvoorzieningen. Partijen werken hierin samen met zorg- en welzijnspartijen en met de doelgroep en presenteren het actieplan in Q4 van 2021.	Gemeente
34.	Het streven is om het nieuwe Convenant Sociaal Team eind 2020 te ondertekenen. Deze planning is besproken met de Stuurgroep Sociaal Team, waar beide woningcorporaties aan deelnemen. Jaarlijks wordt een verslag gemaakt en de afspraken en samenwerking geëvalueerd.	Gemeente
35.	Provinciaal loopt het actieprogramma 'Weer Thuis'. Hierin wordt door gemeenten, corporaties en zorgorganisaties onderzocht of een regionale gezamenlijke aanpak voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, wenselijk en haalbaar is. Dit gaat o.a. over huisvesting, spreiding, benodigde begeleiding en creëren van een zachte landing. Het is de bedoeling dat deze afspraken uiteindelijk worden vastgelegd in een Provinciaal convenant en deels doorvertaald worden naar gemeentelijk niveau. In 2021 wordt helder of er een regionale aanpak komt, hoe die eruit zal zien en wat dit betekent op gemeentelijk niveau. Partijen volgen deze Provinciale ontwikkeling.	Gemeente
36.	De Pilot wijk-GGD'er loopt eind 2020 af. De wijk GGD-ers zijn in de huidige formatie van Carins meegenomen en worden dus na 2020 ook ingezet.	Gemeente
37.	Housing First: De pilot loopt af in 2021. Er zijn 4 trajecten gerealiseerd. De nog niet bestede middelen voor Zienn mogen voor nog een aantal trajecten ingezet worden als er ook woningen beschikbaar zijn.	Gemeente

38.	In aanvulling op de reeds gemaakte meerjarenafspraak 5.3.3 stelt Accolade voor 2021 1 extra woning ter beschikking aan het Sociaal Team voor crisissituaties. Onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het Actieprogramma Weer Thuis zal besloten worden hoe Accolade hier na 2021 invulling aan geeft.	Accolade
39.	De pilot Kamers met kansen loopt af in 2021. Gemeente initieert een evaluatiemoment in 2021. Accolade stelt geen extra woningen hiervoor beschikbaar, de reeds toegewezen woningen kunnen voor dit project ingezet blijven.	Gemeente
40.	Decentralisatie van de zorg vindt reeds enkele jaren plaats. Bewoners met een zorgvraag worden –gezien hun lage inkomen - veelal voorzien van een sociale huurwoning. Gemeenten, corporaties en huurders-organisaties geven aan dat draagvlak en draagkracht in complexen en wijken en dorpen onder druk staan. De Bewonersraad is op zoek naar de invulling van het begrip draagkracht en draaglast in complexen, wijken en dorpen. De Bewonersraad zal in 2021 een mini-symposium organiseren om deze zoektocht te delen.	De Bewonersraad
Leefbaarheid	Behoud en versterking vitale wijken en dorpen. Principes schoon, heel en veilig zijn leidend.	
41.	Accolade investeert naar verwachting € 373.189,- in leefbaarheid.	Accolade
42.	WoonFriesland investeert maximaal € 276.000 in leefbaarheid.	WoonFriesland
43.	Partijen monitoren in de Werkgroep leefbaarheid jaarlijks de leefbaarheid in wijken en dorpen. In 2021 is er vanuit de werkgroep extra aandacht voor de wijk De Wiken.	allen
44.	Gemeente laat in 2020 opnieuw een buurtmonitor onderzoek uitvoeren. De resultaten hiervan komen in het tweede kwartaal van 2021 beschikbaar en vormen belangrijke input voor vervolgafspraken en de inzet van partijen in de wijken.	gemeente
45.	Partijen werken –ook in 2021 - samen in het Treft't team. In dit breed opgezette team met praktische insteek zitten o.a. de wijkmanagers van de gemeente, wijkbeheerders van de corporaties, zorg, M.O.S. en wijkagent. Hier worden zaken uit de wijk gedeeld en daar waar een aanpak nodig is wordt dit met de betrokken partijen afgesproken. Deze aanpak werkt voor alle partijen goed.	Gemeente en corporaties
Nieuwe ontwikkelingen		
46.	Partijen gaan in 2021 de effecten van de coronacrisis / Covid-19 goed monitoren. Bij de evaluatie van de prestatieafspraken 2020 en het monitoren van de voortgang prestatieafspraken 2021 (medio 2021) bespreken de partijen de gesignaleerde effecten en eventuele bijsturing of aanpassing van (woon)beleid.	gemeente
47.	Partijen zullen zich gezamenlijk sterk maken voor het verminderen en bij voorkeur afschaffen van de verhuurdersheffing en lastenverlichting en hiervoor gezamenlijk lobbyen. Dit met als doel dat de middelen die daaruit vrijkomen benut kunnen worden voor de sociale volkshuisvesting in Friesland.	allen

48.	In 2021 organiseren partijen een informatieavond voor de verenigingen van dorpsbelangen. Deze avond heeft een soortgelijk programma als de sessie in maart 2019 en heeft als doel de dorpen te betrekken bij en informeren over het beleid t.a.v. sociale huurwoningen in de dorpen. Partijen bereiden het programma van deze avond samen voor en maken een presentatie vanuit gezamenlijkheid. Wel met respect voor ieders eigen rol.	Gemeente en Accolade
-----	--	----------------------

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend te Drachten, op x december 2020

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Smallingerland

De heer B. Westerink

Accolade

De heer R. Swart

WoonFriesland

Mevrouw S. K. Hoekstra

De Bewonersraad

De heer H.G.T. Brouwer