

Jaarschijf Prestatieafspraken 2024

Partners Súdwest-Fryslân



elkien



Dynhus
Thuis voor jou



02 februari 2024

Definitief



DATUM

02 februari 2024

TITEL

Jaarschijf Prestatieafspraken 2024

OPDRACHTGEVER

Partners Súdwest-Fryslân

AUTEUR(S)

Werkgroep prestatieafspraken

PROJECTNUMMER

1900.107

STATUS

Definitief

Inhoud

Inleiding	4
0 Organiseren van de samenwerking	7
1 Betaalbaarheid	8
2 Beschikbaarheid	10
3 Kwaliteit en duurzaamheid	16
4 Aandachtsgroepen, welzijn en zorg	19
5 Leefbaarheid	24
Bijlage: prestaties huurdersorganisaties	26
Bijlage: Bieding Elkien	27
Bijlage: bieding Accolade	28
Bijlage: Bieding WoonFriesland	29
Bijlage: Bieding: Dynhus	30

Inleiding

Op 16 april 2018 is de raamovereenkomst Sociaal Wonen gemeente Súdwest-Fryslân 2017-2022 (hierna raamovereenkomst) vastgesteld. Deelnemers aan die raamovereenkomst zijn:

- De gemeente Súdwest-Fryslân,
- Woningcorporatie Elkien,
- Woningcorporatie Accolade,
- Het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland,
- Woningcorporatie Dynhus,
- Huurdersvereniging Sneek,
- Huurdersplatform Nieuw Elan,
- Huurdersvereniging Zuidwest Friesland,
- Huurdersvereniging De Bewonerstaad.

In de raamovereenkomst hebben partijen vastgelegd hoe zij willen samenwerken om invulling te geven aan het gemeentelijke woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woorvisie. De afspraken in de raamovereenkomst vormen de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken die in dit document staan. We maken prestatieafspraken over:

1. Betaalbaarheid,
2. Beschikbaarheid,
3. Kwaliteit en duurzaamheid,
4. Aandachtsgroepen, welzijn en zorg,
5. Leefbaarheid en participatie.

De situatie is sinds 2018 stevig veranderd. Er is sprake van een stapeling van uitdagingen waarvoor de partijen staan. De vraagdruk blijft hoog. Er ligt de opgave om wonen, welzijn en zorg meer met elkaar te verbinden. De leefbaarheid in wijken en dorpen staat onder druk. We willen een klimaatbestendiger en duurzamer woningen en woonomgeving. En bestaanszekerheid is voor meer mensen geen vanzelfsprekendheid. De lokale partners in Súdwest-Fryslân zetten al belangrijke stappen rond deze onderwerpen. Met deze jaarafspraken sluiten we aan bij lopende initiatieven. Tegelijkertijd sorteren de partners voor op nieuwe meerjarenafspraken, gebaseerd op actueel woningmarktonderzoek, een actualisering van het Kader Sociale Huur uit 2021 en woondealafspraken met het Rijk en de provincie. Voor 2024 geven de partijen prioriteit aan:

- de bouwopgave die met voorrang opgepakt moet worden om meer mensen een huis te gunnen.
- meer mensen die te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen.
- de (integrale) huisvestingsopgave als gevolg van een toenemend aantal aandachtsgroepen op de woningmarkt; zoals statushouders of mensen die vanuit instellingen zelfstandig gaan wonen. Daarbij ligt het accent op de integrale, toekomstige woonzorgopgave.
- de verduurzaming door betere afstemming van werkzaamheden van de gemeente, vanuit de Transitievisie Warmte, en van de corporaties.
- een nadere uitwerking van de leefbaarheidsaanpak in wijken en dorpen, waar gemeente, huurders en corporaties elkaar treffen in de uitvoering van het beleid.

In 2024 geven de partijen de samenwerking vorm rond deze urgente opgaven. In de loop van 2024 beoordelen zij wat dit betekent voor nieuw beleid en voor eventuele nieuwe meerjarenafspraken.

We weten dat de wereld snel verandert. Waar we in het recente verleden uitdrukking aan deze onzekerheid gaven via premisses, maken we die onzekerheid onderdeel van onze samenwerking. Als zich veranderingen voordoen die van invloed zijn op deze prestatieafspraken, voeren we gezamenlijk overleg om te bepalen welke invloed dit heeft op de afspraken die we gezamenlijk hebben gemaakt.

<p>Gemeente Súdwest-Fryslân</p> <p>Dhr. M. Rietman Portefeuillehouder volkshuisvesting</p>	<p>Woningcorporatie Elkien</p> <p>Mevr. C. Droste Directeur-bestuurder</p>	<p>Woningcorporatie Accolade</p> <p>Mevr. E.B. Klinkhammer Directeur-bestuurder</p>
<p>Woningcorporatie Dynhus</p> <p>Mevr. A. Bouckaert Directeur bestuurder</p>	<p>Het Sociaal Verhuurbedrijf WoonFriesland</p> <p>Mevr. S.K. Hoekstra Directeur bestuurder</p>	<p>Huurdersvereniging Sneek</p> <p>Dhr. M. van Oosten voorzitter</p>
<p>Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan</p> <p>Dhr. M. Kuipers Bestuurder</p>	<p>Huurdersvereniging Zuidwest Friesland</p> <p>Dhr. L. van Tuinen voorzitter</p>	<p>Huurdersvereniging De Bewonersraad</p> <p>Dhr. G. Brouwer Algemeen directeur</p>

0 Organiseren van de samenwerking

Item	Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat
0.1	Samenwerkingsorganisatie	<p>Maatschappelijke vraagstukken zijn steeds complexer. Woonvraagstukken hangen in grote mate samen met andere opgaven in de samenleving. In de omgevingsvisie krijgt dit inhoud vanuit de brede (fysieke) leefomgeving. In de prestatieafspraken is de insteek gekoppeld aan het woondomein. Via de volgende overleggen krijgt dit onder regie van de gemeente vorm en zorgt de gemeente voor afstemming tussen de verschillende domeinen die aan de sociale huursector zijn gelieerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bestuurlijk overleg prestatieafspraken geeft kaders voor de uitvoering en stelt prioriteiten. Zij escaleren bij achterblijvende prestaties van een van de partijen. Het bestuurlijk overleg komt minimaal drie maal per jaar bijeen. Gelet op de snel ontwikkelende actualiteiten houden zij uiterlijk medio 2024 een 'benen-op-tafel'overleg om de actualiteiten te duiden en als opmaat naar nieuwe prioriteiten. - de regiegroep prestatieafspraken legt vanuit de voortgangsbewaking, uitwerking van en overzicht over de prestatieafspraken de dwarsverbanden tussen waar de thematische werkgroepen mee bezig zijn. Zij formuleert en bewaakt de doelstelling en opdracht van de werkgroepen. Hiertoe ontvangt zij in elk geval vier maal per jaar een voortgangsbericht vanuit de thematische werkgroepen, en belegt waar nodig afstemmingsoverleg tussen (leden van) de thematische werkgroepen. In het voorjaar evalueert de regiegroep de lopende prestatieafspraken. - op basis van de actualiteit zijn thematische werkgroepen actief die zorgen voor verdieping op hun thema. De gemeente draagt zorg voor integraliteit en afstemming tussen de werkgroepen en terugkoppeling naar de regiegroep prestatieafspraken. <p>Alle partijen zorgen voor voldoende beschikbaarheid van mensen om invulling te kunnen geven aan de urgente opgaven. Bij onvoldoende beschikbaarheid en achterblijvende prestaties van een van de partijen, vindt escalatie plaats richting management en bestuurlijk overleg.</p>

1 Betaalbaarheid

Item	Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
1.1	Geselecteerde acties instrumentenkoffer (vervolg 2023)	<p>Vorig jaar is een start gemaakt met de maatregelen/kansen vanuit het eerder vastgestelde uitvoeringsplan (Instrumentenkoffer). Niet alle kansen zijn opgepakt/uitgevoerd. De kansen die nog niet uitgevoerd zijn worden aangevuld met nieuwe maatregelen/kansen in de lijst met 'geselecteerde acties'. Prioriteit 2024 ligt bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communicatie • Netwerkbijeenkomst • Inzet integraal maatwerk <p>De gemeente ontwikkelt een nieuw Beleid Bestaanszekerheid wat geldt voor al haar inwoners (oplevering eind 2023). Corporaties en huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd in het Kernteam en de daar 'onder' hangende werkgroepen (ind. de werkgroep betaalbaarheid), die dit beleid voorbereiden en verantwoordelijk zijn voor het bijbehorende uitvoeringsplan.</p> <p>Daarnaast worden de resultaten van het woonlastenonderzoek onder Friese huurders door partijen gezamenlijk beoordeeld vanuit het perspectief of er door partijen extra maatregelen genomen kunnen worden om betaalbaarheidsproblemen onder huurders verder te voorkomen.</p>	<p>Werkgroep Betaalbaarheid</p>	<p>4e kwartaal</p>
1.2	Energiearmoede	<p>Partijen stemmen hun inzet rond energiearmoede af, met als doel om koppelkansen te zoeken en efficiëntere/effectievere inzet van middelen en mensen te bereiken. Denk hierbij aan een koppeling tussen SWF Tichtby en de corporaties. Tevens kunnen de instrumenten (waar mogelijk) gericht en intensiever worden ingezet op basis van trends en ervaringscijfers (vroegsignalering) en lokale/regionale data en inzichten over specifieke huishoudens. De gemeente neemt hierin het initiatief.</p>	<p>gemeente</p>	<p>1^e kwartaal (start)</p>

Item	Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
1.3	Inzet Vroegsignalering	De gemeente borgt haar inzet rond 'Vroegsignalering'. In de 1e helft van 2024 evalueert de gemeente, in samenwerking met alle partners de aanpak Vroegsignalering. Dit zal plaatsvinden tijdens een bijeenkomst van de werkgroep Betaalbaarheid, om tevens mogelijke koppelkansen te signaleren. Vanuit de evaluatie optimaliseren we waar nodig de Vroegsignaleringsafspraken.	gemeente	1 ^e kwartaal
1.4	Inkomensafhankelijke huurverhoging.	Elkien heeft voor hogere inkomens een huurverhoging conform de geldende overheidsbeleid gerekend. Voor de hogere inkomens geldt dat de huur wordt afgetopt op de maximale redelijke huur. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verbetering, waaronder de verduurzaming. Die worden jaarlijks in het bod gespecificeerd. Accolade kan de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huur en over de verantwoording vindt jaarlijks afstemming plaats tussen de corporatie en de eigen huurdersorganisatie. De opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet Accolade in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van haar sociale huurwoningen in Súdwest-Fryslân. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering). Partijen informeren de gemeente over de inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging.	Elkien/Accolade	
1.5	Herijken huurbeleid	Dynhus en Accolade gaan hun huurbeleid herijken. Reden hiervoor is dat het bestaande huurbeleid een looptijd heeft tot mei 2024. Bij de totstandkoming zullen zij hun huurdersverenigingen betrekken. Het huurbeleid wordt tevens ter advisering aan de huurdersverenigingen voorgelegd.	Dynhus en Accolade	2 ^e kwartaal 2024

2 Beschikbaarheid

Item	Onderdeel	Acties	Regie	Gereed/oplevering
2.1	Woningbouw sociale huurwoningen	<p>In de regionale woondeal legde de gemeente met het rijk en de provincie vast om meer (betaalbare) woningen te realiseren. In deze woondeal is ondermeer afgesproken dat de gemeente Súdwest-Fryslân minimaal 1.980 woningen bruto toevoegt in de periode 2022-2030, waarvan 660 sociale huurwoningen (1/3 deel). Deze inzet is expliciet beschreven als een minimale inspanningsverplichting. Eerder spraken partijen af In Sneek tot 2030 ongeveer 450 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen.</p> <p>Om deze plannen te realiseren werken de gemeente en corporaties een overeenkomst uit met afspraken voor een periode van 10 jaar over: beschikbare locaties, het aantal woningen, betrokken partij(en), kavelprijzen, bouw- en woonrijp maken, bouwprogramma en parkeernormen. In 2023 zijn hiervoor eerste stappen gezet (inventarisatie plannen en uitvoeren woningmarktonderzoek). In 2024 worden de volgende stappen gezet om tot de overeenkomst te komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Q1 2024: actualiseren van het kader sociale huur • Q1 2024: vaststellen visie op Sneek door gemeente • Q1 2024: opstellen van een plan van aanpak voor het opstellen van de overeenkomst • Q2 2024: keuze gemeente van concrete nieuwbouwllocaties voor sociale huur voor de komende 10 jaar <p>Corporaties delen hiertoe hun strategisch voorraadbeleid en hun (financiële) overwegingen hierbij met de gemeente en huurdersverenigingen.</p>	Gemeente	2 ^e kwartaal
			Allen	1 ^e kwartaal start opstellen overeenkomst

2.2	Didam-arrest	De gemeente beschouwt de realisatie van sociale huurwoningen door corporaties als een maatschappelijke functie van Algemeen Economisch Belang, vanwege de duurzame betrokkenheid van corporaties bij de woning en de woonomgeving, en vanwege hun inzet voor doelgroepen die anders niet bediend worden. Daarmee is sociale huur in beginsel geen onderdeel van openbare aanbesteding (in relatie tot het Didam-arrest). De corporaties zullen de woningen ontwikkelen, realiseren en aanbieden aan hun doelgroep; mits passend bij hun investeringsruimte. De corporaties nemen ook zelf het initiatief door ruimtelijke kansen voor geschikte locaties te benutten en hierover afspraken te maken met marktpartijen.	Allen	Doorlopend
2.3	Locatie-overleg	Tweemaal per jaar voeren corporaties en gemeente locatieoverleg. Doel hiervan is om in een vroeg stadium afstemming en kansen te benutten op het gebied ontwikkeling sociale huur. Dynhus en gemeente voeren dit locatieoverleg over Workum.	Allen, regie gemeente	1 ^e en 3 ^e kwartaal
2.4	Doorstroommaatregelen	De vraagdruk op de sociale huur neemt toe. Een van de redenen hiervoor is dat de doorstroming stagneert. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten, en bij te dragen aan een passende woonsituatie zetten de corporaties in op het bevorderen van doorstroming. In 2023 heeft tweemaal een overleg plaatsgevonden over het bevorderen van doorstroming in de sociale woningvoorraad. Op initiatief van Accolade en Dynhus zijn corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties - in werkgebied Accolade en Dynhus - uitgenodigd om kennis, ervaring en ontwikkelingen op dit thema te delen. Dit wordt in 2024 voortgezet.	Accolade en Dynhus	1 ^e kwartaal
2.5	Ondersteuning bij doorstroming	Accolade, Elkien en WoonFriesland hebben wooncoaches/seniorconsulent (of vergelijkbaar) in dienst. Dynhus beraadt zich hierop. Het doel hiervan is om bij (oudere) huurders bewustwording te creëren over hun (toekomstige) woonsituatie. Daarnaast ook om doorstroming te bevorderen naar een meer passende woning. De gemeente ondersteunt dit.	Allen	

2.6	Lokaal toewijzen	<p>Mocht verkoop van huurwoningen om in nieuwbouw te investeren aan de orde zijn, dan onderzoekt Accolade de mogelijkheden om deze woningen met voorrang te verkopen aan huurders. Mits dit geen negatief effect heeft op de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. Accolade verhuurt haar nieuwbouwwoningen met voorrang aan huurders uit het werkgebied waar Accolade woningen heeft.</p> <p>Accolade informeert de partijen over de resultaten van de pilot “voorrang gezinnen” zoals die in de gemeenten Waadhoeke en Smallingerland is uitgevoerd. In 2024 zal gezamenlijk beoordeeld gaan worden of zo’n pilot ook in de gemeente Súdwest-Fryslân wenselijk is.</p>	Accolade	
2.7	Sociale woningmarktmonitor	<p>Dynhus verkoopt, voor verkoop gelabelde, huurwoningen met voorrang aan huurders van Dynhus die een sociale huurwoning achterlaten.</p> <p>Dynhus verhuurt haar nieuwbouwwoningen voor 75% met voorrang aan huurders van Dynhus die een sociale huurwoning achterlaten.</p> <p>Elkien voert de pilot ‘gericht toewijzen’ uit. Doel is de leefbaarheid in dorpen te versterken door de binding met het dorp te vergroten. Deze pilot loopt twee jaar (2025). Huurdersorganisaties, gemeente en corporaties komen in Q2 2024 bijeen om ervaringen uit te wisselen.</p>	<p>Dynhus</p> <p>Elkien</p>	<p>2^e kwartaal</p>
2.8	Conceptueel bouwen	<p>Partijen hebben gezamenlijk een sociale woningmarktmonitor ontwikkeld. De werkgroep beschikbaarheid trekt hieruit conclusies en deelt die met de regiegroep prestatieafspraken. Dit is mede input voor de afspraken over de woningbouw en kunnen aanleiding geven de opgave zoals opgenomen in het gezamenlijke kader sociale huur in Súdwest-Fryslân te herzien. In 2024 vindt een evaluatie van het gebruik van de monitor plaats.</p> <p>Corporaties staan voor de opgave om de voorraad sociale huur uit te breiden en kwalitatief te verbeteren. Om deze opgave betaalbaar te houden willen de corporaties meer gebruik gaan maken van conceptueel bouwen.</p>	<p>Werkgroep beschikbaarheid</p> <p>Gemeente</p>	<p>4^e kwartaal</p>

2.9	Verruimen vrije ruimte	<p>De gemeente werkt in 2024 samen met de corporaties uit hoe en onder welke voorwaarden zij deze ontwikkeling faciliteert.</p> <p>Huishoudens met een middeninkomen (1 persoonshuishoudens > € 44.035,-, meerpersoonshuishoudens > € 48.625,-, beiden prijspeil 2023) kunnen in toenemende mate niet/niet eenvoudig toetreden of doorstromen in de (koop en vrije huursector)woningmarkt. De in 2024 op te stellen urgentieverordening maakt inzichtelijk welke aandachtsgroepen/huishoudens met voorrang gehuisvest worden. Omdat de benoemde aandachtsgroepen vanuit het Rijk een verbreding van de aandachtsgroepen betreft, kan dit resulteren in extra druk op de sociale woningvoorraad voor specifieke aandachtsgroepen/huishoudens (ook met een middeninkomen). Ook herstructurering leidt in een aantal gevallen tot woningtoewijzing aan huurders (vanuit een herstructureringsproject naar een nieuwe of bestaande huurwoning) met een midden- of hoger inkomen.</p> <p>Partijen achten het mede om deze redenen wenselijk op de uitzondering van vrije toewijzing te verhogen van 7,5 naar 15%. Het is geen doel om 15% vrij toe te wijzen, deze verhoging is een vangnet als de praktijk daartoe noopt. De primaire doelgroep is en blijft de belangrijkste. Partijen monitoren de mate en de huursegmenten waarin het zich voordoet en de effecten daarvan. Dit wordt besproken met in elk geval de werkgroep betaalbaarheid.</p>	Corporaties	
2.10	Funderingsproblematiek	<p>Elkien wil, binnen het eigen verzorgingsgebied, met alle betrokken partijen (o.a. corporaties, huurdersorganisaties, particuliere eigenaren, provincie, Wetterskip Fryslân en gemeenten) optrekken om te komen tot een gemeenschappelijke en gedeelde visie en aanpak op de funderingsproblematiek.</p> <p>Elkien en de gemeente Súdwest-Fryslân willen met de andere betrokkenen komen tot een gezamenlijke preventieve aanpak van de bestaande woningvoorraad, voor zover het gaat om woningen die als potentieel schadegevoelig voor funderingsschade kunnen worden aangemerkt.</p> <p>Zij werken nu al aan een pilot hiervoor in Sneek.</p>	Elkien	4 ^e kwartaal

		Hierbij wordt aangesloten bij kaders vanuit het Rijk, provincie en Wetterskip Fryslân en bij ontwikkelingen binnen het Veenweideprogramma Fryslân en de daarbij opgestelde Funderingsaanpak Veenweidegebied Fryslân. De gezamenlijke aanpak kan ook aan de orde komen buiten het veengebied.	
--	--	--	--

Onderwerp/omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
Nieuwbouw	De herstructurering van 300 woningen Het Eiland wordt gestart. In 2024 bouwen we 40 nieuwe woningen Bij 222 woningen wordt een woningverbetering uitgevoerd.	<ul style="list-style-type: none"> Sneek Harinxmaland 28 woningen Indien er zich in de toekomst kansen voordoen om meer nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen, dan gaan partijen hierover met elkaar in gesprek. 	<ul style="list-style-type: none"> 45 (Sneek, Skûlplak) Investing € 12.510.000,- 64 (Sneek, Het Perk), Investing € 18.560.000,- 	<ul style="list-style-type: none"> Haalbaarheidsonderzoek Lynbaen 1 t/m 23 Belangstelling voor locaties: <ul style="list-style-type: none"> Workum Zuid 't Finster
Sloop	In 2024 worden 43 woningen gesloopt	Geen	16 (Koudum, Galamalaan/Binnendijk) ([des]investering € 1.740.000,-), dit wordt gevolgd door nieuwbouw in 2025	Geen
Verkoop	Om het uitvoeren van onderhoud en verbeteringen aan de woningen efficiënter te maken, verkoopt Elkien in basis woningen vanuit aangebroken blokken.	Accolade verkoopt de komende jaren in principe geen sociale huurwoningen. Indien er zich kansen voor extra nieuwbouw voordoen gaat Accolade de verkoop van meer woningen overwegen	WoonFriesland streeft naar maximale beschikbaarheid en verkoopt in principe geen woningen. Om versnippering van bezit te herstellen, worden incidenteel woningen aangekocht en/of verkocht.	Verwachting jaarlijkse verkoop van 2 woningen. Mogelijk wordt een woning voor verkoop toegewezen aan een bepaalde doelgroep (bijv. statushouders).

		<p>onder voorwaarde dat dit geen negatief effect heeft op de beschikbaarheid van haar sociale huurwoningen.</p>	<p>Mede om het verbeterings- en onderhoudsbeleid in VvE's te optimaliseren, geldt dat zeker voor die complexen.</p>	
--	--	---	---	--

3 Kwaliteit en duurzaamheid

Item	Onderdeel	Acties	Regie	Gereed/oplevering
3.1	Deelname gemeentelijke ambitie en ambitie woningcorporaties en huurdersorganisaties	Er ligt een transitievisie warmte waarin partijen onder regie van de gemeente prioriteit geven aan het aardgasvrij maken van wijken. Gemeente en corporaties zetten samen in op het aardgasvrij maken van Bolsward, Het Eiland Sneek, (Warm) Heegen Workum (Zuid). Het algemene uitgangspunt bij deze verbetering is dat ingrepen gebeuren tegen voor de huurder de zo laagst mogelijke maatschappelijke lasten. Huurders krijgen duidelijkheid over de planning van energetische maatregelen en verwachte kosten hiervan. De werkgroep duurzaamheid werkt dit nader uit.	Werkgroep duurzaamheid	
3.2	Opstellen proces gebiedsgerichte en complexgerichte benadering.	De werkgroep Duurzaamheid richt zich op het bij elkaar brengen van de gebiedsgerichte benadering vanuit de gemeente (Transitievisie Warmte/ Wijk Uitvoeringsplannen) en de complexgerichte benadering vanuit de woningcorporaties. Doel is om aanpakken op die manier beter op elkaar af te stemmen en tot procesafspraken te komen. Procesafspraken zijn er in Q1.	Werkgroep duurzaamheid	1 ^e kwartaal
3.3	Actief bijdragen aan Initiatieven van onderop .	De gemeente stimuleert initiatieven van onderop om zo lusten, lasten en zeggenschap in de gemeenschap te houden. Voorbeelden zijn hierin Warm Heeg, Bolsward en Het Eiland in Sneek. De gemeente voert actief regie op het samenbrengen van initiatiefnemers en maatschappelijke partners in de initiatieffase.	Werkgroep duurzaamheid gemeente	

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
Woning-verbetering/ Duurzaamheid	Elkien besteedt in 2024 totaal € 10,9 miljoen aan woningverbetering waaronder verduurzaming . Bij 222 woningen wordt een woningverbetering	Accolade legt de komende jaren de nadruk op het isoleren van de woning naar label B en het installeren van pv-panelen. Zij zet ook stappen om woningen naar	WoonFriesland hanteert bij verduurzaming als uitgangspunt dat ingrepen op complexniveau altijd gaan tegen de laagste kosten voor de huurder / eindgebruiker. In	2024: € 280.000 Dynhus werkt eraan toe dat uiterlijk eind 2028 alle woningen met een energielabel E, F en G uit de woningvoorraad verbeterd zijn

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
	uitgevoerd. Het doel van verbetering is minimaal een label B te bereiken.	een nog betere energieprestatie ("toekomst-klaar") te brengen. Zij heeft een plan van aanpak voor het uitfasen van de woningen met E, F en G labels, met als doel voor eind 2028 alle woningen minimaal naar label D worden gebracht. In een situatie dat de kosten voor een beter label te hoog zijn, zullen die woningen niet versneld aangepakt worden, met compensatie in de huur conform de wettelijke regels. Totaal € 5,8 miljoen (planmatig verbeteren en verduurzamen)	2025 hebben alle huurwoningen (uitgezonderd van mogelijke monumenten) ten gevolge van een versnelling in de verduurzaming minimaal label C. Bestedingen totaal € 2.630.000 waarvan verbetering kwaliteit en energieprestatie € 822.000 en uitgaven onderhoud € 1.808.000 WoonFriesland innoveert onder andere in het DreamHûs en schaaft kansrijke, betaalbare, duurzaamheidsmaatregelen op.	Dynhus naar minimaal label D. Mocht het om een één of andere reden niet haalbaar zijn dan wordt volgens de wettelijke regels de huurder via de huurprijs gecompenseerd. Bij Dynhus gaat het om 5,6% van de woningen. Planvoorbereiding Hearewei 18 t/m 96 en Lynbaen 4 t/m 24 en 25 t/m 37 Uitvoering in 2026

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
Onderhoud	Elkien investeert in 2024 €13,8 miljoen aan onderhoud waaronder eveneens verduurzaming.	Planmatig onderhoud €3,6 miljoen verdeeld over 618 woningen, Niet planmatig onderhoud € 1 miljoen.	zie boven	2024: € 1,2 miljoen
Woning-verbetering	Zie boven	Planmatig verbeteren € 0,6 miljoen verdeeld over 168 woningen.	Zie boven	€ 280.000
Duurzaamheid	Zie boven. Aanvullend: Elkien hanteert bij verduurzaming als uitgangspunt dat ingrepen op complexniveau altijd gaan tegen	Accolade hanteert bij verduurzaming als uitgangspunt dat ingrepen op complexniveau altijd gaan tegen zowel de laagste	Zie boven Huurders kunnen aanvullend profiteren van goedkope zonnestroom. Per 31 december	Op dit moment is het project zonnepanelen in uitvoering. In Workum worden op 347 woningen panelen geplaatst. De

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
	<p>de laagste kosten voor de huurder/ eindgebruiker. Corporaties en gemeente hebben met elkaar afgesproken om samen constructief op te trekken in de energietransitie. Het is de intentie om dit samen tot een succesvol einde te brengen met oog voor de economische uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de laagste kostprijs, maar ook de meest optimale oplossing voor de (middel)lange termijn.</p>	<p>kosten voor de huurder/ eindgebruiker. Corporaties en gemeente hebben met elkaar afgesproken om samen constructief op te trekken in de energietransitie. Het is de intentie om dit samen tot een succesvol einde te brengen met oog voor de economische uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de laagste kostprijs, maar ook de meest optimale oplossing voor de (middel)lange termijn.</p>	<p>2022 waren in de gemeente SWF 390 woningen voorzien van een zonnestroominstallatie.</p>	<p>Dynhus (in totale investering voor Dynhus van de gemeente SWF en DFM) van het zonnepanelen-project bedraagt circa € 10.000.000. Afronding project 2024</p> <p>Dynhus maakt een Duurzaamheidsbeleid waarin vier thema's worden beschreven: energie, circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bij alle vier de thema's wordt ook aangegeven op welke manier de huurder hierbij betrokken kan worden. De huurdersvereniging is hierbij betrokken. Een onderdeel van het duurzaamheidsbeleid is het opstellen van de Routekaart CO2-neutraal 2050. De Routekaart wordt met de gemeente besproken.</p>

4 Aandachtsgroepen, welzijn en zorg

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
4.1	Een thuis voor iedereen, en omgevingsprogramma Wonen en Zorg	Landelijk is het programma Een thuis voor iedereen gelanceerd. Gemeenten krijgen vanuit dit programma de opdracht een integrale woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen te ontwikkelen. Het betreft onder meer mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, dak- en thuisloze mensen, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen. Deze visie gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte, urgentie, leefbaarheid en betaalbaarheid. Daarnaast zal de gemeente een urgentieverordening moeten opstellen om met voorrang woningen toe te wijzen aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten. En de gemeente moet een ondersteuningsstructuur inrichten om lokaal en regionaal te helpen bij de invulling van de opgave. Wetgeving hieromtrent is nog in voorbereiding.	Gemeente	Urgentieverordening 4 ^e kwartaal
4.2	Prestatieafspraken wonen en zorg	De gemeente Súdwest-Fryslân heeft begin 2023 haar omgevingsprogramma Wonen en Zorg vastgesteld. Dit heeft niet de volledige breedte zoals vanuit het landelijke programma beoogd is, en wat in de nieuwe wetgeving geconcretiseerd zal worden. Stapsgewijs vult de gemeente dit aan (groeidocument omgevingsprogramma wonen), gericht op afronding conform de wettelijke termijn (vooralsnog 1 januari 2026, als onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma). Ter uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen & Zorg zijn er voor minimaal drie van de negen kernen met verpleeghuiszorg uitvoeringsprogramma's gereed. Ter uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen & zorg worden er kaderstellende samenwerkingsafspraken gemaakt voor ontmoeten / ontmoetingsplaatsen.	Gemeente	2 ^e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
		<p>om samen met de corporaties en huurdersorganisaties, en welzijns- en zorgpartijen concrete afspraken "Wonen & Zorg" te maken. Deze afspraken gaan in elk geval over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • omvang, aard en verantwoordelijkheid rond de vastgoed- en ondersteuningsopgave, en de financiering van aanpassingen vanuit de corporaties en vanuit de Wmo • organiseren van lokale informele en formele netwerk signalering en opvolging van signalen • organiseren toegankelijkheid van ontmoeting in wijken, steden en dorpen • vormgeven aan samenwerking over domeinen heen 		
4.3	Bewustwording	De gemeente werkt via samenwerkingsverband Gezond Ouder Worden samen met de huurdersorganisaties, corporaties en bij voorkeur ook zorg- en welzijnsinstellingen een bewustwordingscampagne uit voor ouderen, gericht op preventie en de toekomst van de zorg in relatie tot zelfstandig kunnen blijven wonen.	Gemeente	4 ^e kwartaal
4.4	Stalling scootmobiel	De gemeente werkt haar scootmobielbeleid uit, met de werkwijze rond stalling van de scootmobiel. Hierover gaat zij vooraf in gesprek met de corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente informeert de huurdersorganisaties en de corporaties over het vastgestelde beleid. Zij betreft bij de uitvoering de huurder en stemt af met de verhuurder.	Gemeente	2 ^e kwartaal
4.5	Urgentieverordening	<p>De gemeente heeft per 2025 de verplichting een urgentieverordening vanuit de Huisvestingswet in te voeren voor een groot deel van de aandachtsgroepen. De gemeente sluit daarvoor aan bij de in ontwikkeling zijnde regionale uniforme urgentieverordening voor de provincie Friesland.</p> <p>Hierbij spreken partijen af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente betreft de corporaties en de huurdersorganisaties bij het opstellen van de urgentieverordening. • Bij het huisvesten van urgenten/aandachtsgroepen hebben partijen aandacht voor de slaagkans van reguliere woningzoekenden. Huisvesten van aandachtsgroepen vindt plaats in balans met het huisvesten van regulier woningzoekenden. Bij 	Gemeente	4 ^e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
		<p>geconstateerde disbalans in passende huisvesting, inventariseren partijen gezamenlijk de in te zetten instrumenten om deze disbalans op te heffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> De corporaties en de huurdersorganisaties hechten sterk aan goede begeleiding van de aandachtsgroepen, die vallen onder de urgentieverordening. De gemeente geeft helder aan hoe zij dit waarborgen middels de integratie en begeleiding van deze groepen (werkwijze, aanbesteding ambulante zorg en welzijn) en hoe de inrichting van de waakvlamfunctie vorm krijgt. Partijen maken hier in 2024 afspraken over en evalueren gezamenlijk, een half jaar na datum invoering van de verordening, of de gemaakte afspraken voldoen. 		
4.6	Weer Thuis / implementatie convenant	In 2022 werd het Friese convenant 'Weer Thuis' ondertekend. In het convenant legden gemeenten, corporaties en zorgorganisaties afspraken vast rondom de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De gemaakte regionale afspraken zijn uiterlijk in Q1 2024 vertaald naar lokale afspraken. In 2024 zullen monitoring, evaluatie en bijsturing van het convenant lokaal en regionaal blijvend op de agenda staan. Bijsturing kan ook aan de orde komen vanuit de Regionale Uniforme Urgentie verordening Friesland, waar de doelgroepen van het convenant 'Weer Thuis' onderdeel van zullen worden.	gemeente	2024
4.7	Woningen voor crisissituaties	Accolade stelt, in afwachting van de urgentieverordening, in 2024 aan de gebiedsteams van de gemeente drie crisiswoningen beschikbaar. Dynhus stelt hiervoor één woning beschikbaar. De gemeente kan deze woningen inzetten voor crisissituaties, waarbij een (andere) woning een belangrijke rol speelt in de oplossing van het probleem. Gemeente en corporatie zoeken daarbij samen een passende plek. De andere woningcorporaties stellen voor (urgente) crisissituaties op basis van maatwerk en in overleg een woning beschikbaar wanneer de vraag zich voordoet.	gemeente	
4.8	Housing First	Accolade en Dynhus stellen, in afwachting van de urgentieverordening, in 2024 elk één woning beschikbaar voor een Housing First traject. Elkien levert in overleg maatwerk. Samen met betrokken partijen beslissen we wat een goede plek is voor de kandidaat. De gemeente is trekker van Housing First en financiert de begeleiding. Binnen het Housing First team (corporaties, politie, pand6 en Limor) worden kandidaten geselecteerd.	Gemeente	4e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
4.9	Actualisatie plan van aanpak huisvesting statushouders	<p>De corporaties spannen zich in om maximaal bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling. Dit onder de voorwaarde dat de vergunninghouders passend kunnen worden gehuisvest qua huurprijs (passend toewijzen, betaalbaarheid), grootte van de woning, doelgroeplabels (senioren en jongeren) en passend/rekening houdend met leefbaarheid (draagkracht/last wijken/complexen). Omdat de taakstelling groot is en blijft, vereist dit onmiddellijke aandacht. Naast huisvesting door woningcorporaties zijn andere oplossingen en/of huisvesters dan de corporaties nodig om in, al dan niet tijdelijke, huisvesting te voorzien. De actualiteit vraagt dat de gemeente het bestaande plan van aanpak actualiseert in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties. Dit plan beschrijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urgentie voor deze doelgroep • De vastlegging van de rollen en verantwoordelijkheden van de partijen • De afspraken over ondersteuning rondom wonen met aandacht voor begeleiding en integratie (meedoen) • Het inregelen van monitoring zowel in de voorspelling als in de realisatie van de taakstelling • De verdeling over de corporaties naar evenredigheid van de woningvoorraad en over de verschillende deelgebieden in de gemeente. • De afspraken rondom financieel toezorgen • Het periodiek evalueren van de samenwerking tussen de partijen en de zachte landing in de wijken • Afspraken over communicatie over feiten en beeldvorming. • De aanpak bij escalatie tussen de partners 	werkgroep statushouders	2e kwartaal
4.10	Plan huisvesting statushouders	<p>De actualiteit rond huisvesting statushouders vraagt dat op korte termijn alternatieve huisvestingsoplossingen gevonden moeten worden. Dit hangt mede samen met additionele bestuurlijke afspraken die het Rijk, IPO, VNG en het Veiligheidsberaad hebben gemaakt. Gemeente neemt het initiatief voor een gezamenlijke inzet met onder meer corporaties om huisvestingsalternatieven en tijdelijke oplossingen te bieden (óók buiten</p>	Gemeente	1 ^e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
4.11	Aanpak uitgeleefde woningen	<p>Bij verhuur van woningen komt het voor dat mensen niet in staat zijn hun woning adequaat te bewonen. Door gebrek aan ondersteuning hierbij zijn woningen bij verhuizing uitgeleefd met hele hoge kosten als gevolg voor de corporatie. Gemeente en corporaties maken samenwerkingsafspraken om dit zo veel mogelijk te voorkomen. Borging van voldoende ondersteuning bij het wonen en signaleringsafspraken tussen partijen (ook gecontracteerde zorgorganisaties) zijn onderdeel van de afspraken.</p>	Gemeente	3 ^e kwartaal

5 Leefbaarheid

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	regie	Gereed/oplevering
5.1	Leefbaarheid vraagt samenwerking over domeinen heen	<p>Een fijne woonplek in een veilige, gezonde en goed onderhouden buurt wil iedereen. Op de meeste plekken is dit goed. Soms zijn er excessen en is ingrijpen noodzakelijk om de leefbaarheid weer op peil te krijgen. Maar liever nog constateren we eventuele problemen of ongewenste ontwikkelingen in een vroeg stadium.</p> <p>Dit vraagt om een permanente gebiedsgerichte samenwerking, met als doel leefbaarheidsproblemen te herkennen en oplossingen te vinden bij ongewenste ontwikkelingen. Dit is een samenwerking tussen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartners, welzijn, politie en eventuele andere betrokken partijen. En uiteraard dit alles in verbinding met bewoners. Dit doen we via:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Delen van kennis / data / ervaringen rondom leefbaarheid en veiligheid in bepaalde wijken / gebieden, en op basis daarvan het gesprek aangaan en een uitvoeringsplan voor een betreffend gebied. In Q1 2024 is voor deze jaarlijkse sessie een werkvorm ontwikkeld en partijen aangehaakt. Het heeft de voorkeur om dit waar mogelijk aan te laten sluiten bij één van de bestaande werkgroepen. • Gezamenlijke definities ten aanzien van veerkracht/balans draagkracht en draaglast, en aanpakken bij een disbalans. Komen tot prioriteiten in gebieden die aandacht vragen. Hiervoor zal een concreet uitvoeringsprogramma worden opgesteld. • Organiseren van netwerkbijeenkomsten in gebieden. Wat zijn de zaken die spelen (vraag van individu naar collectief). Hoe kunnen we samenwerken aan die collectieve zaken. Met elkaar werken aan een actielijst. We bepalen wie de regiehouder hierin is. 	<p>regie werkgroep leefbaarheid</p>	<p>1^e kwartaal 2024</p>

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	regie	Gereed/oplevering
		<ul style="list-style-type: none"> De werkgroep leefbaarheid verkent mogelijkheden om samenwerkingsinitiatieven over domeinen heen op te starten. Zij betreft hierbij de werkgroep wonen met zorg. Indien uit de verkenning de potentiële meerwaarde van een initiatief blijkt, doet de werkgroep een voorstel voor het (laten) uitvoeren van een experiment. 		

	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus	gemeente
Leefbaarheid	Elkien draagt € 210.000 aan leefbaarheid en verschillende initiatieven vanuit wijken en buurten.	€ 254.014	€ 124.000	€ 141.000 voor investering fysieke woonomgeving, activiteiten (bakkies, trouwe huurders, gericht op ontmoeting) en initiatieven vanuit wijken en buurten Dit bedrag is incl. organisatiekosten.	Kernenfonds (tot 15.000 euro per plan/initiatief). Ut de Mienskip (tot 75.000 euro per bovenlokaal plan/initiatief)

Bijlage biedingen

Gemeente Súdwest-Fryslân

Bieding 2024 tot 2026



accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Ons bod	3
Inleiding	4
Betaalbaarheid	5
Beschikbaarheid	7
Kwaliteit	9
Wonen, zorg en aandachtsgroepen	11
Leefbaarheid	14
Voortgangsinformatie	16
Voortgangsinformatie	17
Colofon & Disclaimer	20

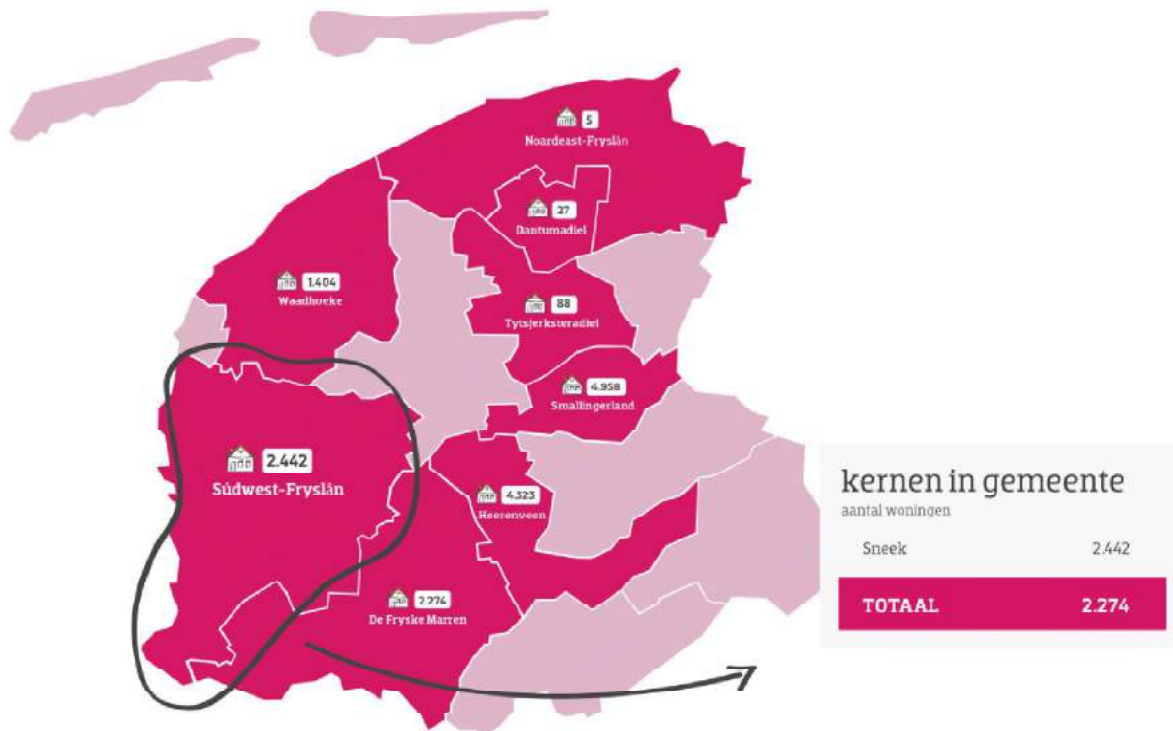


Ons bod

accolade

helemaal
je eigen plek

Inleiding



De gemeente Súdwest-Fryslân gaat werken aan een actieplan wonen en/of een volkshuisvestingsplan. Op dit moment is er geen actueel toekomstbeeld voor de woningvoorraad van de gemeente. We baseren dit bod op de ontwikkelingen die nu spelen in de regio, provincie en het land. Hierin werken we samen met de gemeente en huurdersorganisaties. Samen zorgen we voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens in een leefbare woonomgeving.

In dit bod beschrijven we wat Accolade de komende jaren wil doen. Ook laten we weten wat we van de gemeente verwachten. Op deze manier geven we onze huurders duidelijkheid. Vanuit dit bod maken we met gemeente en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Bij voorkeur voor meerdere jaren.

De volkshuisvesting in Nederland is volop in beweging. Dit komt onder andere door de sturing vanuit het Rijk. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de prestatieafspraken. Ze brengen onzekerheden mee, inhoudelijk en financieel. De komende tijd zal blijken hoe en hoeveel van onze ambitie omgezet kan worden in concrete afspraken.

Onze koers: ruimte voor mensen

Zo werken wij:

- Wij zijn duidelijk
- Wij zijn ondernemend
- Wij zijn dichtbij

Onze speerpunten:

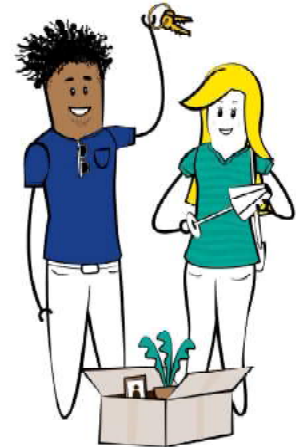
1. We bouwen aan een buurt waar je prettig woont
2. We doen het samen
3. We zijn klaar voor de toekomst

Onze maatschappelijke opdracht voeren we uit in een omgeving die steeds in beweging is. Nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuwe oplossingen.

Betaalbaarheid

Wat is de situatie?

Betaalbaar wonen is en blijft voor onze huurders belangrijk. Misschien nu wel meer dan ooit. Het is de basis van ons bestaan. Daarom geven we hier hoge prioriteit aan. Door de stijgende kosten zien we dat meer huurders lastig rondkomen. Ook de overheid zet zich steeds sterker in voor betaalbaarheid. Denk aan de huurverlaging op 1 juli 2023 van woningen tot € 575. Die geldt voor huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het betaalbaar houden van woonlasten. Voorbeelden hiervan zijn woningen isoleren, zonnepanelen plaatsen en in de toekomst ook hybride warmtepompen plaatsen.



Wat is het doel?

Wij zetten ons in voor betaalbaar wonen. Huurders met een laag inkomen moeten zelfstandig kunnen wonen in betaalbare huurwoningen. We vinden het belangrijk dat de huurprijs van onze woningen past bij de inkomenssituatie en financiële mogelijkheden van onze huurders. Daarnaast willen we eventuele betalingsproblemen zoveel mogelijk voorkomen en op tijd signaleren.

Hoe werken we aan betaalbaar wonen?

Om te zorgen voor betaalbare huren volgen we twee sporen. Aan de ene kant hebben wij een gematigd huurprijsbeleid. Aan de andere kant bieden we maatwerk aan huurders die betalingsproblemen hebben.

1. Gematigd huurprijsbeleid

- De starthuur voor nieuwe huurders is betaalbaar. Een groot deel van onze woningen bieden we aan met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrenzen.
- We willen de huren elk jaar verhogen, gemiddeld met de inflatie. Behalve als de inflatie buitensporig hoog is. Daarom verhogen we de komende jaren de huren in lijn met de ontwikkeling van de cao-lonen. Hierdoor ervaren onze huurders geen extra financiële druk vanwege de huurprijzen.
- We passen de huursombenadering toe in ons huidige huurbeleid. Hierdoor verkleinen we de verschillen in huurprijzen tussen kwalitatief vergelijkbare huurwoningen. In 2023 evalueren we ons huurbeleid. Eventueel passen we dan ons huurbeleid aan.
- We isoleren onze woningen gratis. Dit is in lijn met de nationale prestatieafspraken. Onze huurders betalen dus niet direct een huurverhoging als we hun woning isoleren.
- Ook installeren we zonnepanelen. De bijdrage die huurders hiervoor betalen is lager dan de verwachte opbrengst van zonne-energie. De energiebesparing komt dus ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder. En dit is positief voor de woonlasten van de huurder.

2. Maatwerk voor huurders met betalingsproblemen

Heeft een huurder betalingsproblemen? Dan zoeken we samen naar een passende oplossing. We zetten hierbij actief in op het voorkomen van betalingsproblemen.

- Vanuit het kernteam implementeren we de zogenoemde 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' verder. Om zo onze integrale samenwerking rondom voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen bij onze huurders borgen. De nadruk daarbij ligt op vroegsignalering. Maar ook de doelgroep bereiken en maatwerk bieden hoort daarbij.
- Een bijdrage aan de inzet van de VoorzieningenWijzer als de gemeente hiervoor kiest.

Hoe kan de gemeente bijdragen aan betaalbaar wonen?

De samenwerking vanuit het kernteam krijgt meer en meer vorm op het gebied van individuele betaalbaarheid. Hier zijn we ontzettend blij mee. We willen dit graag behouden. Daarvoor is het nodig dat de gemeente aandacht houdt voor dit thema. En dat ze hierin de regie nemen. Ook moedigen we de gemeente aan de VoorzieningenWijzer in te zetten. Daarnaast kan de gemeente direct bijdragen aan betaalbaar wonen door bijvoorbeeld:

- het betaalbaar houden van lokale heffingen;
- het aanbieden van toegankelijke minimaregelingen;
- zorgen voor betaalbare grondprijzen voor sociale huur.

Beschikbaarheid

Wat is de situatie?

In de gemeente Súdwest-Fryslân is de vraag naar sociale huurwoningen hoog. Daarnaast wil het Rijk dat gemeenten streven naar een woningvoorraad met minimaal 30 procent sociale huur. Het perspectief is dus gericht op uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.



Wat is het doel?

Ons doel is dat we nu en in de toekomst voldoende woningen kunnen aanbieden aan woningzoekenden. Vooral in Joure zien we een tekort. Dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt, komt onder andere door:

1. Meer aandachtsgroepen zoals statushouders of huishoudens die verhuizen vanuit een onzelfstandige situatie naar een zelfstandige woning.
2. Meer huishoudens zijn op zoek naar een betere woning.
3. Minder mensen verhuizen door naar een andere (huur)woning. Daardoor komen er minder woningen voor verhuur beschikbaar.

Hoe willen we zorgen voor voldoende woningen?

Wij willen graag meer woningen aanbieden aan woningzoekenden. Dit gaan we doen door:

- Meer nieuwbouw in Sneek. Met de gemeente willen we concrete afspraken maken om meer nieuwbouwwoningen te bouwen over een periode tot 2030. Het gaat dan om afspraken over:
 - het aantal te bouwen sociale huurwoningen;
 - de kavelprijzen;
 - de oplevering van de kavels;
 - parkeernormen;
 - het onderhoud en inrichting van het openbaar groen;
 - het ontwikkel- en bouwproces van de woningen.

Voor Accolade vormt hierbij niet alleen de behoefte aan woningen, maar ook de beperkte financiële ruimte het kader waarbinnen we deze afspraken willen gaan maken. Dit betekent ook dat als er voor de eerste vijf jaren geen concrete afspraken over nieuwbouw zijn gemaakt, Accolade hier ook geen middelen voor reserveert.

- We willen proberen om de nieuwbouw van woningen sneller en goedkoper te maken. Dit willen we doen door conceptueel te bouwen. We geloven dat dit leidt tot kortere ontwikkel- en bouwlijden tegen lagere kosten.
- We beperken de verkoop van woningen. Hierdoor blijft het aantal woningen dat we te huur kunnen aanbieden op peil.
- Als we woningen slopen is onze insteek om zoveel mogelijk woningen op dezelfde locatie terug te bouwen. Zo proberen we het aantal woningen op herstructureringslocaties te verhogen.
- We willen stimuleren dat mensen verhuizen naar andere woningen. Zo verhogen we de doorstroming. En kunnen we meer woningen uit onze bestaande voorraad aan woningzoekenden te huur aanbieden. Dit kunnen we bijvoorbeeld doen door bepaalde voorwaarden te stellen aan woningzoekenden, zodra een woning in de verhuur gaat. We willen dit samen met een of meerdere gemeenten oppakken in de vorm van pilots.

Concrete activiteiten voor de periode 2024 tot en met 2026

	2024	2024 tot 2026
Verkoop	0	0
Nieuwbouw	28	28
Ontwikkeling voorraad	28	28

Hoe kan de gemeente bijdragen aan voldoende woningen?

Met de gemeente hebben we de intentie om op een locatie te bouwen. Het gaat om de uitbreidingslocatie Harinxmaland. De gemeente kan verder bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen door:

- op korte termijn afspraken te maken over de bouw van sociale huurwoningen tot 2030;
- oog blijven houden voor de (te hoge) kosten van nieuwbouw. Blijf realistisch in het stellen van stedenbouwkundige eisen of voorwaarden aan de beeldkwaliteit;
- open te staan voor het conceptueel bouwen en samen met Accolade deze methode of onderdelen ervan in te voeren in het bouw- en ontwikkelproces in de gemeente;
- zorgen voor voldoende personeel, waardoor we plannen sneller kunnen uitvoeren;
- mee te werken aan de pilots van Accolade om de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren.

Kwaliteit

Wat is de situatie?

Als we praten over de kwaliteit van woningen, gaat het tegenwoordig vooral over het duurzamer maken van woningen. Nederlandse woningcorporaties hebben via de nationale prestatieafspraken ambitieuze afspraken gemaakt over isoleren van woningen en overstappen naar duurzame energiebronnen.

De kwalitatieve woonbehoefte van huurders blijft hierin onderbelicht. De focus van de overheid is vooral kwantitatief. Terwijl een groot deel van de vraag naar huurwoningen kwalitatief is. Bij kwaliteit gaat het om het verhogen van het wooncomfort, het verbeteren van voorzieningen, verduurzamen en onderhouden van woningen. Zodat de kwaliteit aansluit op de behoefte van de verschillende soorten huishoudens.



Wat is het doel?

Wij werken continu aan de kwaliteit van onze woningen. We streven naar goed onderhouden woningen. En naar een woonkwaliteit die aansluit op de behoefte van onze huurders en naar een CO₂-neutrale voorraad in 2050.

Hoe zorgen we voor een goede kwaliteit van de woningvoorraad?

Accolade investeert de komende jaren in de kwaliteit van haar woningvoorraad:

- We gaan samen met onze RGS-partners (samenwerkende onderhoudsbedrijven) aan de slag met planmatig onderhoud van de woningen in verschillende wijken en buurten. Het gaat hierbij om onderhoud aan de buitenkant van de woning. Denk aan muren, dak, vloer, maar ook schilderwerk.
- Huurders kunnen gebreken aan de woning bij ons melden. Accolade heeft een eigen onderhoudsdienst met vaklieden die deze gebreken oplossen. We noemen dit niet-planmatig onderhoud, oftewel dagelijks onderhoud.
- We verbeteren het sanitair, de douche en/of de keukens in onze woningen. We noemen dit planmatig verbeteren.
- Wij verduurzamen ons woningbezit. We willen de energieprestatie van al onze woningen verbeteren. CO₂-neutraal in 2050 is ons uiteindelijke doel. Op korte termijn richten we ons op het verbeteren van energielabels. Daarnaast installeren wij zonnepanelen op onze woningen (planmatig verduurzamen).
- Accolade gaat de komende jaren versneld bezig met de aanpak van woningen met E-, F- en G- labels. Doel is dat wij eind 2028 geen woningen meer hebben met deze labels. Uitzondering hierop zijn monumenten, woningen die we gaan slopen of woningen waar we er bewust voor kiezen om de labels niet te verbeteren. In dit laatste geval krijgen huurders van deze woningen een huurverlaging. Dit is in lijn met de nationale prestatieafspraken.
- We gaan meer waarde hechten aan circulariteit. Bij de beoordeling van nieuwbouwprojecten laten we dit meewegen.
- We willen de woontechnische kwaliteit van woningen verbeteren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om: geluidsdichtheid, vocht, de indeling van de woning, het gebruik van de verschillende vertrekken en het ontbreken van bijvoorbeeld een 2e toilet op de verdieping. Door renoveren of sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw verhogen we de woontechnische kwaliteit van onze woningvoorraad.

- Ook de transformatie van de woningvoorraad zorgt voor een betere kwaliteit van de woning. Zo halen we woningen waar de behoefte van afneemt uit de markt en vervangen ze door nieuwbouw. Concreet gaat het hierbij om sloop en vervangende nieuwbouw. Maar ook om verkoop van woningen in combinatie met nieuwbouw. Op dit moment hebben we geen grote verkoopplannen. Als we voldoende huizen kunnen bouwen, willen we in de toekomst wel gebruik maken van deze mogelijkheid.

Onze uitgaven in onderhoud en verduurzamen voor de komende jaren zijn:

	aantal woningen	2024	2024 t/m 2026
planmatig onderhoud	618	3,6	10,7
niet planmatig onderhoud		1	3
planmatig verbeteren	168	0,6	1,7
planmatig verduurzamen	315	5,2	10,6

De uitgaven 2024 t/m 2026 zijn indicatief. Alle uitgaven zijn in miljoenen euro's.

Sloop en nieuwbouw

Voor de komende jaren hebben we geen sloop- of verkoopplannen voor de transformatie van onze woningvoorraad. Pas nadat we een goede afweging hebben kunnen maken over de inzet van onze financiële middelen zullen we eventueel meer van dit soort plannen ontwikkelen.

	2024	2024 tot 2026
aantal te slopen woningen	0	0
aantal vervangende nieuwbouwwoningen	0	0

Hoe kan de gemeente bijdragen aan een goede kwaliteit van de woningvoorraad?

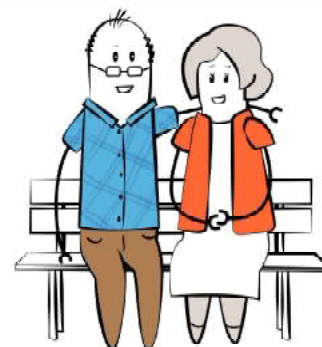
Van de gemeente verwachten we een duidelijke visie op het verduurzamen van de woningen. We gaan ervan uit dat de gemeente eind 2024 aan kan geven wanneer en in welke buurten en wijken de woningen van het gas af gaan (naast de wijk Het Eiland). Wij zetten grote bedragen in om woningen duurzamer te maken. Om te voorkomen dat we investeringen moeten terugdraaien of dat onze plannen vertraging oplopen, hebben we deze duidelijkheid snel nodig.

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

Wat is de situatie?

Wij huisvesten steeds meer aandachtsgroepen. Dit komt onder andere door vergrijzing en extramuralisering van de zorg. Dit aantal wordt alleen maar meer. Het kan gaan om ouderen, om mensen die uitstromen uit een beschermde woonvorm of maatschappelijke opvang, mensen met een psychische aandoening of verslaving. Maar ook om statushouders bijvoorbeeld.

De basis is dat deze aandachtsgroepen zelfstandig wonen in onze wijken en in meer of mindere mate ondersteuning ontvangen. De landelijke programma's Een Thuis voor Iedereen en Wonen en Zorg voor Ouderen geven aan wat dit alles vraagt. En dat is veel. Want het is een vraagstuk wat verschillende wetten, domeinen en partijen raakt. Daarom is een integrale samenwerking nodig. Vanuit haar regierol kan de gemeente deze samenwerking tot stand brengen en/of intensiveren.



Wat is het doel?

Aan de verschillende aandachtsgroepen die zelfstandig wonen in onze wijken en buurten bieden wij passende huisvesting. Daarbij vinden we een 'zachte landing' in de wijk, integreren als nieuwkomer en borgen van eventuele ondersteuning bij het zelfstandig wonen van groot belang. Onze partners zetten zich daar ook voor in.

Welke bijdrage leveren wij aan het thema wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen?

- Het aantal aandachtsgroepen neemt fors toe in onze wijken en buurten. Het belang van een heldere integrale woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen vanuit de gemeente is daarom groot. In het programma Een Thuis voor Iedereen staat dat gemeenten de regie hierin moeten nemen. Vanuit Accolade kan nauwe betrokkenheid verwacht worden.
- Gemeenten moeten een urgentieverordening opstellen voor verschillende aandachtsgroepen. We willen, als partner van onze gemeenten, komen tot een regionale uniforme urgentieverordening voor de provincie Friesland. Impact op de vraagdruk en de leefbaarheid zijn hele belangrijke thema's hierbij. Dit geldt ook voor voldoende ondersteuning die gegarandeerd moet zijn. Als corporaties verenigen we ons vanuit de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) in dit proces. Accolade zit in de provinciale projectgroep namens de VFW.
- Voor senioren die langer zelfstandig thuis wonen voeren wij ons beleid *Langer je eigen plek* uit. Daarbij focussen we ons op 'zelfstandig wonen'. Met de mogelijkheid voor lichte ambulante zorg. In de tabel hieronder leggen we onze aanpak uit.
- We blijven bijdragen aan de huisvesting van statushouders in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit doen we samen met collega-corporaties, naar rato van ons bezit. Deze opgave staat wel onder druk. Dit komt bijvoorbeeld door meer vraag naar woningen voor andere aandachtsgroepen, minder verhuizingen en onbalans in draagkracht en draaglast in bepaalde wijken en complexen. Gezien de hoge taakstelling kunnen we als corporaties daarom niet alleen de taakstelling invullen.

- We zetten voorlopig de eerder gemaakte afspraken rondom Weer Thuis en Housing First voort. Dit in afwachting van de verdere uitwerking van de urgentieverordening. Net als het beschikbaar stellen van drie woningen die de gemeente per jaar kan inzetten voor crisissituaties. In overleg zoeken we een geschikte woning.

✓ Langer je eigen plek

Doel	Actie
Voldoende geschikte sociale huurwoningen voor ouderen. Uitgangspunt daarbij: gelijkvloers en rollatorvriendelijk.	Bestaande gelijkvloerse woningen aanpassen en labelen voor verhuur aan senioren.
Meer bewustwording onder huurders van 65 jaar en ouder rondom langer zelfstandig wonen.	We zetten een bewustwordingscampagne in.
Aantrekkelijke en heldere informatievoorziening van geschikte woningen ongeacht beschikbaarheid. Zo kunnen senioren zich beter voorbereiden.	Presentatie van al ons geschikte aanbod op FrieslandHuurt, ongeacht beschikbaarheid.
Gericht toewijzen van de gelabelde geschikte woningen.	Gelabelde geschikte woningen gericht toewijzen aan senioren.
Persoonlijk gesprek met seniore huurders over hun invulling van 'Langer je eigen plek'.	Inzet 'Accolade Wooncoach Senioren' in elke gemeente.
Inzet maatwerk om 'Langer je eigen plek' te faciliteren in de huidige woning of elders.	Inzet maatwerkpakket 'Langer je eigen plek' met daarin o.a: - hulp bij inschrijven; - kleine woningaanpassingen in de bestaande woning uit het 'Langer-je-eigen-plek-pakket'; - hulp bij zoeken geschikte woning; - hulp bij doorstroming organiseren.
Samenwerking gemeenten, welzijn en zorg is vastgelegd in de gemeentelijke woonzorgvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.	Actieve bijdrage bij vormgeven gemeentelijke woonzorgvisie. Samenwerking concreet maken rondom bewustwording, woningaanpassingen, scootmobielbeleid en ontmoeting.

Hoe kan de gemeente bijdragen aan wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen?

- We vragen de gemeente zo snel mogelijk te starten met de ontwikkeling van een woonzorgvisie. Een visie waarin duidelijk wordt wat de opgave is voor alle verschillende aandachtsgroepen op het gebied van wonen, zorg en ondersteuning. En welke impact dit heeft op de leefbaarheid van wijken en buurten. In een uitvoeringsplan moet vervolgens komen te staan hoe de gemeente met de diverse betrokken partijen aan deze opgave gaat werken. Belangrijk is dat binnen de gemeente de domeinen Wonen en Sociaal gezamenlijk trekker zijn. Zo kan integraliteit geborgd worden, ook in de uitvoering.
- In het belang van eenduidigheid voor onze huurders en woningzoekenden vragen wij nadrukkelijk aan de gemeente Súdwest-Fryslân om te gaan voor regionale uniforme urgentieverordening voor Friesland voor de wettelijke urgente aandachtsgroepen.
- De realisatie van 'Langer je eigen plek' voor senioren kunnen we niet alleen. Deze opgave vraagt meer dan een geschikte sociale huurwoning. Een passende woonomgeving, voldoende ondersteuning, welzijn en ontmoeting zijn minstens zo belangrijk. We maken graag daarnaast concreet afspraken met de gemeente over samenwerking rondom bewustwording, bekostigen van woningaanpassingen, scootmobielbeleid en ontmoetingsmogelijkheden.
- De huisvesting van statushouders staat onder druk door de hoge taakstelling. Dit ervaren we steeds meer. We verwachten van de gemeente daarom een actieve bijdrage in de vorm van alternatieve huisvestingsmogelijkheden en voldoende goede begeleiding bij integratie en wonen. Ook willen we goede procesafspraken maken rondom monitoring en evaluatie. We verwachten hierin een regisserende rol van de gemeente.
- Voor de mensen die vanuit het convenant Weer Thuis uitstromen richting een zelfstandige woning in de wijk verwachten we voldoende goede ondersteuning vanuit de gemeente. Maar dit geldt eigenlijk voor al onze huurders die dit nodig hebben. We zien dit in meerdere mate. Bij Weer Thuis draagt voldoende ondersteuning echt bij aan een zachte landing voor de uitstromer. Bij Housing First is dit ook sterk het geval. Aandacht binnen de zachte landing voor 'goed huurderschap' is daarbij voor ons van groot belang.

Leefbaarheid

Wat is de situatie?

Helemaal je eigen plek, dat is onze belofte. Dat gaat over je thuis voelen. Hierin speelt de woonomgeving een hele belangrijke rol. Een omgeving die in basis goed is en waar onze huurder ook aan bijdraagt. Wat ons betreft horen daar de uitgangspunten 'schoon, heel en veilig' bij. En daarnaast is verbinding en sociale cohesie belangrijk. We zien dat deze uitgangspunten niet meer zo vanzelfsprekend zijn in onze wijken en buurten. Dit komt mede door de toename van aandachtsgroepen. We ervaren vaker onbalans als het gaat om draagkrachtige en draaglastige bewoners. Dit zien we bijvoorbeeld terug in meer overlastmeldingen, vervuilingssituaties, vernieling in de woning en situaties waar eenzaamheid speelt. Hier maken we ons wel zorgen over.



Wat is het doel?

We vinden inclusieve en gemêleerde wijken en buurten belangrijk. Helemaal je eigen plek is onze belofte aan al onze huurders. We geven huurders de ruimte hun thuis te realiseren. We zetten ons actief en zichtbaar in voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. En waar verbinding en sociale cohesie voelbaar is. Waar mensen, hoe verschillend ook, zichzelf mogen zijn. En rekening met elkaar houden. Waar veerkracht is en een basis ligt voor samenredzaamheid. Vanuit een gebiedsgerichte samenwerking met onze partners werken we hieraan. Dichtbij en samen met de bewoners.

Welke bijdrage leveren wij aan leefbare wijken en buurten?

- Ons team Wijken en Buurten blijft onverminderd actief en zichtbaar aanwezig in onze wijken en buurten. We zoeken onze bewoners en partners op. We blijven bemiddelen bij burenruzies en in overlastsituaties. Ook helpen we bewoners grip te krijgen op hun woonsituatie. Daarnaast zetten we ons in voor goed fysiek wijkbeheer.
- De komende jaren zetten we meer in op veerkrachtige wijken en escalatie voorkomen. Hiervoor stellen we intern een plan 'Van reactief naar preventief' op. Maar dit kunnen we niet alleen. Hiervoor gaan we integrale gebiedsgerichte samenwerkingen met partners als gemeente, welzijn, politie, zorgorganisaties en vluchtelingenwerk aan. Een samenwerking die gericht is op preventie. Dit vraagt om duidelijke regie vanuit de gemeente, betrokkenheid van en vertrouwen tussen partijen en gezamenlijke monitoring (balans draagkracht en draaglast). Maar ook om afspraken over bijvoorbeeld gegevensdeling en rollen. We zien dat het daarbij soms nodig is om buiten de gebaande paden te gaan om tot goede oplossingen te komen. Accolade zet zich hiervoor in.
- Bij de woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen zetten we waar mogelijk actief in op spreiding. Dit helpt bij het in balans houden van de draagkracht en draaglast binnen wijken, buurten of complexen. En aan ons streven naar veerkrachtige en gemêleerde wijken.
- In 2024 investeren we € 254.014 in leefbare wijken en buurten voor onze huurders in de Sneek.

Hoe kan de gemeente bijdragen aan leefbare wijken?

We vragen de gemeente het thema Leefbaarheid hoog op haar agenda te zetten. Stel voldoende tijd en middelen beschikbaar om hiermee aan de slag te gaan. En daarbij de regierol te pakken voor het inrichten van integrale gebiedsgerichte samenwerkingen met partners en bewoners. Een samenwerking gericht op preventie en verbinding. De inzet vanuit Welzijn is de komende jaren daarin heel hard nodig. We verwachten dat de gemeente hierin investeert.

Ook willen we ervan op aan kunnen dat we signalen ontvangen vanuit de gemeente en/of ondersteunende partij bij slechte bewoning. Denk bijvoorbeeld aan vervuiling of vernieling. We leggen dit graag vast in concrete signalering-/samenwerkingsafspraken.



Voortgangsinformatie



helemaal
je eigen plek

Ontwikkeling aantal woningen sociale huur naar huurklasse

Huurklassen	01/ 1/2021	01/ 1/2022	01/ 1/2023
t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	616	613	624
(€ 452,21 t/m € 516,04)	345	340	344
(€ 516,05 t/m € 583,35)	347	355	366
(€ 583,36 t/m € 647,19)	733	846	731
tot 1e aftoppingsgrens (€ 452,21 t/m € 647,19)	1.425	1.541	1.441
tot 2e aftoppingsgrens (€ 647,20 t/m € 693,60)	203	168	252
tot maximale huurgrens (€ 693,61 t/m € 808,06)	155	88	100
vanaf maximale huurgrens (> € 808,07)	41	36	25
totaal	2.440	2.446	2.442

aandeel tot 1e aftoppingsgrens binnen sociale huur	85%	89%	85%
---	------------	------------	------------

Ontwikkeling inschrijfduur van actief woningzoekenden sociale huur naar soort woning in maanden

Soort woning	2019-2020	2020-2021	2021-2022
grondgebonden	72	73	83
grondgebonden nultrede	54	58	58
gestapeld zonder lift	40	36	36
gestapeld met lift	38	34	33
gemiddelde wachttijd gemeente	49	45	45

Ontwikkeling inschrijfduur van actief woningzoekenden sociale huur naar huurklasse in maanden

Huurklasse	2019-2020	2020-2021	2021-2022
tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452)	41	37	35
tot 1e aftoppingsgrens (€ 647)	57	50	51
tot 2e aftoppingsgrens (€ 693)	56	81	71
tot maximale huurgrens (€ 808)	90	108	100
gemiddelde wachttijd gemeente	49	45	45

Ontwikkeling verhuurde woningen naar doelgroep

Doelgroep	2020	2021	2022
primaire doelgroep	80%	82%	67%
secundaire doelgroep	17%	18%	30%
niet doelgroep	4%	0%	2%
totaal aantal verhuringen	171	203	161

primaire doelgroep: tot € 25.475 / € 34.575; secundaire doelgroep van 25.475 tot 44.035 / van € 34.575 tot € 48.625; niet doelgroep vanaf € 44.035 / € 48.625 als respectievelijk 1 persoonshuishouden of 2 of meerpersoonshuishouden.

Verhuringen sociale huur naar omvang huishouden

Omvang huishouden	2020	2021	2022
1 persoonshuishouden	69%	72%	73%
2 persoonshuishouden	19%	15%	14%
3 of meer persoonshuishouden	12%	12%	12%
totaal aantal verhuringen (daeb)	171	203	161

Verhuringen doelgroep en formele regelgeving

Formele norm	2020	2021	2022
primaire doelgroep passend toegewezen (in %)	98,5%	99,4%	99,1%
verhuringen aan doelgroep totaal	96,5%	99,5%	97,5%

Aandeel daeb-woningen verhuurd buiten aanbodmodel om

	2020	2021	2022
regulier verhuurd via aanbodmodel	77%	82%	72%
verhuurd via direct te huur	1%	0%	1%
verhuurd met voorrang via bemiddeling (o.a. statushouders)	17%	8%	27%
verhuurd met voorrang (herstructurering, wmo indicatie)	5%	10%	0%

Ontwikkeling aandeel toegewezen woningen aan statushouders

	2020	2021	2022
aantal aangeboden woningen	6%	6,9%	8,7%
aantal gehuisveste personen (excl gezinsher.)	30	23	42

Ontwikkeling aantal woningen naar (afgemelde) energielabel daeb/niet-daeb

Energielabel	01/ 1/2021	01/ 1/2022	01/ 1/2023
A++	18	18	18
A+	56	56	62
A	533	547	625
B	558	559	596
C	765	817	771
D	212	256	195
E	203	128	121
F	37	12	12
G	25	26	26
onbekend	33	27	16
totaal	2.440	2.446	2.442

Aandeel B of beter	48%	48%	53%
---------------------------	------------	------------	------------

Colofon & Disclaimer

Colofon

Deze bieding is een uitgave van

Accolade

Postbus 341

8440 AH Heerenveen

www.accolade.nl

Redactie

Afdeling Communicatie & Marketing Accolade

Afdeling Strategie & Beleid Accolade

Vormgeving

[Accolade](#)

[Studio Elbee](#)

Website

[iWink Reporting](#)

Disclaimer

Het in deze prestatieafspraken opgenomen bod van Accolade is gebaseerd op haar huidige weerstandsvermogen en een geprognosticeerde ontwikkeling van haar financiële spankracht in de toekomst. Indien en voor zover haar investeringscapaciteit bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, door toekomstige nu nog niet voorzienbare maatregelen van de overheid of veranderingen op de financiële markt zodanig wordt beperkt, dat naar redelijkheid en billijkheid niet van Accolade verlangd kan worden, dat de prestatieafspraken ongewijzigd in stand blijven, aanvaarden partijen dat Accolade in dat geval Accolade een beroep toekomt op artikel 6:258 BW. Partijen treden dan in overleg over de ontstane situatie.

Dynhus

Thuis voor jou

Het bod voor 2024 in De Fryske Marren en Súdwest Fryslân



Samenwerken
aan een thuis
met perspectief

Gemeenten, huurdersorganisaties en Dynhus werken samen om mooie resultaten te bereiken voor mensen die op sociale huisvesting zijn aangewezen. In deze tijd met zoveel ontwikkelingen op het gebied van wonen, in de breedste zin van het woord, is samenwerking een voorwaarde geworden. De opgave is groot, vraagstukken raken elkaar en iedere beschikbare euro kan maar één keer uitgegeven worden. Dynhus biedt mensen een kwalitatief goed (h)uis, tegen een betaalbare prijs in een fijne woonomgeving. We richten ons in eerste instantie op mensen die qua inkomen op sociale huurwoningen zijn aangewezen en mensen met een zorgbehoefte.

In de twee gemeenten waar Dynhus werkzaam is, zijn geen actuele woonvisies. Er is wel een beeld over de richting. Deze richting vloeit voort uit de programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de regionale. Volgens de woningwet is Dynhus daarom niet verplicht een bod uit te brengen. Het is echter niet de wet die ons drijft maar een interne motivatie vanuit onze missie om de juiste volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Met deze bieding dragen wij bij aan het behalen van gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarnaast benutten we met dit bod de kans om ook helder aan te geven welke wederkerigheid we van de gemeenten en of andere samenwerkingspartners nodig hebben.

Het bod van Dynhus gaat over de thema's die wij vanuit onze visie en missie belangrijk vinden en die volgens de woningwet een plek moeten krijgen in het bod en de prestatieafspraken:

- Leefbaarheid en participatie
- Een thuis voor iedereen
- Wonen en zorg
- Zorgen voor voldoende geschikte woningen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid

Samen met gemeenten, huurdersorganisaties en collega corporaties willen we in het najaar komen tot meerjarige prestatieafspraken. Daarvoor gebruiken we deze bieding als input. De bieding is geschreven vanuit onze huidige strategische visie, strategisch voorraadbeheer (SVB) en huurbeleid. Met daarbij de opmerking dat we in 2024 bij Dynhus het SVB en het huurbeleid gaan herijken. In deze bieding gaan we daarom vooral in op de bijdrage die we in 2024 willen leveren. We beschrijven wat we gaan doen en welke resultaten we voor ogen hebben. We noemen geen bedragen in euro's om te voorkomen dat er verschillende bedragen gaan circuleren. De jaarrekening van Dynhus is openbaar, daarin staan onze investeringen van het afgelopen jaar. Ook de begroting delen we graag zodra deze definitief is. Waar van toepassing wordt aangegeven onder welke voorwaarden deze bijdrage geleverd kan worden. Daarbij is wederkerigheid belangrijk.

Voorbehoud

We doen dit bod in de volle overtuiging dat dit de prestaties zijn die we volkshuisvestelijk moeten realiseren. We stellen het bod voor 2024 op in mei 2023. De afgelopen jaren hebben we gezien hoe snel ontwikkelingen in de wereld, vanuit de overheid, op de arbeidsmarkt en in de markt gaan. Daarnaast loopt het uitbrengen van het bod niet gelijk aan het opstellen van de begroting en gaan we bij Dynhus met een diverse onderdelen aan de slag zoals het duurzaamheidsbeleid, SVB en het huurbeleid. Dit alles is van invloed op onze investeringscapaciteit als op de realiseerbaarheid van de uitvoering van de plannen. Daarom is dit een bieding en geen belofte. Als er redenen zijn om af te wijken van het bod dan stemmen we daar natuurlijk met de gemeenten en de huurdersorganisaties over af bij het opstellen van de prestatieafspraken of het evalueren daarvan.

Inleiding en voorbehoud	2
Thema's van het bod	
- Leefbaarheid en Participatie	4
- Een thuis voor iedereen	6
- Wonen en Zorg	8
- Zorgen voor voldoende woningen	12
- Betaalbaarheid	16
- Duurzaamheid	18
Afsluiting	20

Leefbaarheid en Participatie

Een fijn thuis is meer dan alleen een woning. Dynhus heeft leefbaarheid als centraal item benoemd in haar strategie. Naast een passende woning is een vitale, leefbare, woonomgeving belangrijk. Daar waar er voldoende mogelijkheden zijn en mensen aangeven de leefbaarheid te willen verbeteren, wil Dynhus meedanken, ondersteunen, participeren en investeren. Bij het ontwikkelen van de leefbaarheid staat het samen doen voorop.

Dynhus heeft de afgelopen jaren het team leefbaarheid uitgebreid. Dat doen we met het oog op de rol die we samen met bewoners en partners in de wijk willen spelen. We zien dat demografische en maatschappelijke verschuivingen als gevolg hebben dat steeds meer mensen met een zorgvraag in onze woningen en wijken samen wonen. Dat vraagt aandacht in onze manier van werken. Vorig jaar hebben we een busje aangeschaft. De Dynbus nemen we mee als we de wijk in gaan. Zo zijn we, op locatie, goed zichtbaar. We gaan door met bakkie(s) in de buurt. Zo halen we op een laagdrempelige manier veel input op wat er leeft in een buurt. Soms sluiten ook andere organisaties aan. Dat stimuleren we omdat het bijdraagt aan integraal gebiedsgericht werken.

Dynhus legt verbandingen met bewoners in buurten en wijken en kleine dorpen/steden en samenwerkingspartners die daar actief zijn. Op die manier zijn we partij bij het creëren en/of handhaven van leefbare buurten en dorpen. Dynhus wil gebiedsgericht werken. De diverse partijen, inclusief de inwoners, bepalen gezamenlijk met elkaar waar we aan de slag gaan en wat we gaan doen.

In 2022 hebben Dynhus en Sociaal Werk De Kear, in De Fryske Marren, een aanzet gemaakt voor integraal gebiedsgericht werken. In maart 2023 zijn de gemeente, de Kear en Dynhus gezamenlijk gestart met het maken van gebiedsanalyses. De Kear voert hierop de regie. De rol van Dynhus is vanuit het aspect wonen.

Beide gemeenten werken aan programma's op het gebied van gezondheid. Dynhus vindt het belangrijk dat huurders zo lang mogelijk mee kunnen doen in de maatschappij en vitaal blijven. Daar draagt een goede gezondheid zeker aan bij.

Kleine kernen

In het bod van 2022 hebben we aangegeven om in kleine kernen leegkomende huurwoningen toe te willen wijzen aan mensen die een binding hebben met deze kernen. Dit was vooral gestoeld op het in stand houden van de leefbaarheid of het bevorderen daarvan. Het is bij ons nog steeds een item maar we gaan het breder trekken. Naast het gericht toewijzen van huurwoningen in kleine kernen willen we ook nagaan in welke kernen we wel of niet gaan investeren op het gebied van wonen en zorg. We gaan dit niet alleen doen maar gaan hierover in gesprek met de huurdersvereniging, inwoners, gemeenten, collega corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. In 2024 krijgt dit een plek in het nieuwe SVB.

Bijdrage Dynhus 2024

- We zijn zichtbaar in onze wijken en buurten o.a. door middel van het organiseren van bakkie in de buurt.
- Dynhus pakt haar rol voor de uitvoering van de gebiedsanalyse die in samenwerking met gemeente en de Kear wordt gemaakt.
- Dynhus blijft actief betrokken bij het project Positieve Gezondheid Lemmer in de gemeente De Fryske Marren (DFM).
- Dynhus blijft actief betrokken bij de uitwerking van het programma Gezond Ouder Worden in de gemeente Súdwest Fryslân (SWF). Inwoners, waaronder huurders van Dynhus, worden gestimuleerd om zolang mogelijk gezond en vitaal te blijven. Dit past goed in het landelijk programma Langer Thuis.

- De wijkbeheerders en leefbaarheidsregisseurs zijn actief in de buurten. Daardoor reageren we snel op overlest signalen.
- We willen graag met andere partners (gemeente, zorg en welzijn, huurdersvereniging) een training volgen om signalen te herkennen waaruit blijkt dat de leefbaarheid achteruit gaat.
- Dynhus komt regelmatig bij de huurders thuis. Denk daarbij aan het verrichten van reparaties, op bezoek bij nieuwe huurders om te horen hoe het gaat en/of bij huurachterstanden. Ook bij verduurzamingsprojecten, herstructurering en grootonderhoud zijn we veelvuldig in gesprek met huurders.

- Het tuinenbeleid krijgt een vervolg. We zetten meer in op het goed onderhouden en inrichting van de tuin. Een schoon, heel en veilige woonomgeving vinden we belangrijk.

- Voor vastgoed projecten hebben we een communicatie- en participatie beleid ontwikkeld. Dit willen we ook doorzetten als het gaat om leefbaarheid in buurten. We gaan niet voor huurders denken maar samen met huurders. Zij zijn de ervaringsdeskundigen.

Voorwaarde om de bijdrage te kunnen leveren

- Om de bijdrage van Dynhus op het gebied van leefbaarheid waar te kunnen maken hebben we andere partijen nodig waaronder de gemeente. Wat we nodig hebben:
 - Een visie van de gemeente over het sociaal domein, leefbaarheid en de toekomst van kleine kernen;
 - Tijd en capaciteit van medewerkers om hieraan te werken;
 - Het lef om over domeinen heen te kijken tussen onze organisaties en ook binnen de domeinen binnen de gemeente;
 - Creativiteit, net even anders omgaan met regels. Met elkaar zoeken naar mogelijkheden waarbij we de inwoner centraal stellen;
 - Gebiedsgericht werken vraagt om maatwerk, wat nodig is kan per wijk verschillen.

Een thuis voor iedereen

Zo heet één van de zes programma's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister De Jonge. Het doel van dit programma is zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

De afgelopen paar jaar zien we een sterke toename van mensen die extra zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Door de extramuralisering van de zorg, blijven mensen langer thuis wonen. Dat geldt voor ouderen maar ook voor andere kwetsbare doelgroepen zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en cliënten uit beschermd wonen.

We huisvesten steeds meer mensen die extra zorg of woningaanpassingen nodig hebben. Dat betekent een grote verschuiving voor wie er in onze woningen (komen) wonen en de woningen die nodig zijn. De verwachting is dat de instroom van statushouders dit jaar en de komende jaren zal toenemen.

Dat vraagt om actie op het gebied van wonen, zo'g én welzijn. De sleutel ligt in de samenwerking tussen verschillende partijen zoals met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en de inwoners zelf. Het gaat onder meer om geschikte woningen, voorzieningen in de nabijheid en mogelijkheden tot ontmoeting.

We constateren het zelf maar ontvangen ook signalen van inwoners, plaatselijk belangen en huurdersverenigingen dat de draaglast- en draagkracht in buurten afneemt. Vaak gaat dit gepaard met het achteruit gaan van de leefbaarheid van een buurt. Om iedereen een goed (thuis te bieden in een fijne leefomgeving verspreiden we de aandachtsgroepen over ons woningbezit. Door de toename in aantallen wordt dit steeds lastiger. We zien dat mensen niet altijd meer

goed opgevangen kunnen worden in buurten door de inwoners zelf. Wij willen met andere partijen de buurten ondersteunen die hulp nodig hebben bij het zacht laten landen van kwetsbare inwoners. Niet alleen op het moment dat zij er komen wonen maar ook voor ook langere tijd. De één heeft meer zorg of ondersteuning nodig dan de ander. Ze hebben allemaal recht op een (thuis in een passende woonomgeving met de juiste ondersteuning.

Verhuur- en toewijzingsbeleid

Dit jaar start Dynhus met het opstellen van een nieuw verhuur- en toewijzingsbeleid. Dynhus staat voor inclusieve buurten en wijken. Dit moet ook blijken uit het verhuur- en toewijzingsbeleid. Bij het opstellen van dit beleid betrekken we de huurdersverenigingen en andere partijen.

We onderzoeken in 2023 of aansluiten bij FrieslandHuur een meerwaarde heeft voor woningzoekenden en Dynhus. Als het antwoord daarop ja gaat we het in 2024 verder uitwerken.

Doorstroming

Het doel van doorstroming is om mensen meer passend te laten wonen en meer mensen aan een geschikte woning te helpen. Het bevorderen van doorstroming wordt bij nieuwbouwwoningen en bij verkoop van een huurwoning al door Dynhus ingezet. 75% van de nieuwbouwwoningen wordt toegewezen aan huurders van Dynhus die een huurwoning achterlaten. Bij de verkoop van een huurwoning wordt de woning in eerste instantie gereserveerd voor een huurder van Dynhus die een huurwoning achterlaat. Een huurder van Dynhus kan de woning tegen taxatieprijs kopen. In 2022 heeft dit geresulteerd dat van de 15 verkochte huurwoningen er 13 zijn verkocht aan een huurder van Dynhus.

Bijdrage Dynhus 2024

- We willen participeren in een eenduidige urgentieverordening in Friesland.
- Dynhus gaat woningzoekenden vanuit Housing First huisvesten. Dynhus gaat er vanuit dat deze doelgroep straks valt onder de urgentieverordening. Tot die tijd handhaven we de gemaakte afspraken:

DFM	
Housing First	2 woningen
Crisiswoningen	3 woningen

SWF	
Housing First	1 woning
Crisiswoningen	1 woning

- Dynhus gaat woningzoekenden die vallen onder Weer Thuis huisvesten. In overleg wordt, op basis van de te verwachte uitstroom, afspraken gemaakt over aantallen.

- Dynhus stelt max. 10% van de woningmutaties beschikbaar voor het huisvesten van statushouders. Als blijkt dat dit onvoldoende is dan gaan we samen met de gemeente en andere corporaties in de gemeente op zoek naar oplossingen.

- Dynhus wil zich inzetten, samen met andere partijen en buurtbewoners, om buurten te ondersteunen zodat kwetsbare inwoners goed in de buurt kunnen worden opgevangen. De partijen gaan gezamenlijk onderzoeken welke ondersteuning gewenst is.

- We gaan door met de verkoop van huurwoningen aan huurders van Dynhus die een huurwoning achterlaten. We onderzoeken de mogelijkheden om dit beter en breder onder de aandacht van huurders te brengen.

Voorwaarde om de bijdrage te kunnen leveren

- We verwachten van de gemeente dat zij open staat voor een eenduidige urgentieverordening in de provincie Friesland;
- Voor de begeleiding van kwetsbare inwoners is tijd en capaciteit nodig. Het gaat verder dan alleen de begeleiding bij het aangaan van een huurcontract. Mensen moeten kunnen aarden in een buurt. We denken hierbij aan Vluchtelingenwerk, Limor bij Housing First en de vangnetlocatie in Balk en inzetbaarheid van wijkteams;
- We vragen creatieve en flexibele medewerking van de gemeente bij het realiseren van zorgappartementen voor diverse doelgroepen. We denken dan o.a. aan aanpassing bestemmingsplan en parkeernorm;
- Gezien het bovenstaande en de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg pleiten wij voor het betrekken van zorg- en welzijnsorganisaties bij het maken van prestatieafspraken. Ook zien wij een meerwaarde om deze partners aan te laten schuiven voor de uitwerking van de woonzorgvisies die de gemeenten aan het opstellen zijn.

Dit thema heeft veel raakvlakken met het vorige thema Een thuis voor iedereen. Hier gaan we iets dieper in op passende woningen voor ouderen en de invloed daarop op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Over twintig jaar zijn er naar schatting 2,5 miljoen 75+ers; dat is bijna twee keer zoveel als nu. Daarnaast stijgt de gemiddelde leeftijd van ouderen en blijven zij steeds langer zelfstandig wonen. Dit betekent dat onze woningvoorraad aan moet sluiten bij de behoeftes van deze ouderen. Niet alleen de woning moet passend zijn maar ook de plek waar deze staat.

Visie op Wonen en Zorg

We zorgen voor voldoende passende woningen. Naast de woning moet de woonomgeving ook geschikt zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. In 2023 hebben we een visie geschreven op wonen en zorg omdat we zorg mogelijk willen maken in onze woningen. Over de visie op wonen en zorg gaan we in gesprek met onze belanghouders. Dit kan via de huidige overleggen maar ook door het houden van bijeenkomsten met belanghouders. Met elkaar hebben we de verantwoordelijkheid om mensen passend te huisvesten. Ieder vanuit haar eigen rol en elkaar versterken waar het kan.

Doorstroming bij ouderen

Doorstroming is voor ons een middel om mensen passend te laten wonen. Zoals eerder beschreven brengen wij doorstroming opgang bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen en bij het verkopen van een huurwoning. We willen ook dat ouderen, als zij dat wensen, passender kunnen gaan wonen. We gaan op zoek naar creatieve oplossingen hiervoor. Daarbij kan het nodig zijn om van de gebaande paden af te wijken. Het geven van voorrang, huurgewerping, een

verhuiskostenvergoeding, passend toewijzen etc. Maar ook door informatie- en bewustzijn campagnes. Hiermee willen we mensen laten nadenken over de toekomst, hoe wil je dan wonen en wat is daar voor nodig? Niet iedereen hoeft te verhuizen om passender te wonen. Soms zijn kleine aanpassingen in de huidige woning voldoende. Op verzoek brengen we kleine aanpassingen aan zoals een tweede trapleuning of een beugel in sanitaire ruimtes.

Bij nieuwbouw voegen we levensloopgeschikte woningen toe. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen maar ook voor andere doelgroepen. We zien een groot gat tussen de zelfstandige woning en het verpleeghuis. Uitbreiding van verpleeghuisplaatsen is, vanuit de overheid, zeer twijfelachtig. Er wordt gestuurd op meer verpleegplaatsen thuis. Dit betekent dat mensen de zwaardere zorg thuis moeten kunnen ontvangen. Dit vraagt om andere woonvormen zoals bijvoorbeeld geclusterd wonen. Wonen en zorg wordt een belangrijk thema in ons nieuw SVB (2024).

Huidig zorgvastgoed

We hebben ons huidig zorgvastgoed, qua risico's, beter in kaart gebracht. We constateren met name een risico bij de intramurale zorgvoorzieningen. Deze gebouwen zijn zodanig op de zorg ingericht dat zij moeilijk, zonder grote financiële investeringen, aan te passen zijn voor andere doelgroepen. In het nieuwe SVB wordt uitgewerkt hoe wij de toekomst zien van deze intramurale zorgcomplexen. Instantie gereserveerd voor een huurder van Dynhus die een huurwoning achterlaat. Een huurder van Dynhus kan de woning tegen marktwaarde kopen. In 2022 heeft dit geresulteerd dat van de 15 verkochte huurwoningen er 13 zijn verkocht aan een huurder van Dynhus.

Woningvoorraad naar type vastgoed



Verhuurd aan zorgorganisatie (intramuraal vastgoed)	155
Aanleunwoning (verbinding met zorgcentrum)	137
Appartementen	118
Nul trede woningen	957
Overige woningen (waarvan ca. 25 aangepast)	2.179
Totaal	3.546

Overzicht in aantallen per 31-12-2022 (geheel Dynhus)