Prestatieafspraken 2021

Gemeente Achtkarspelen

Stichting Contactraad SWA

Stichting Woningbouw Achtkarspelen

3 december 2020

1. Inleiding

De Woningwet 2015 creëert spelregels voor de sociale huursector. De Wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties, namelijk zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Onderdelen van de waarborg zijn de kwaliteit van de sociale huisvesting, het beperken van de financiële risico's en het regelen van een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Verder wordt het taakgebied van de corporatie afgebakend: concentratie op kerntaken en de financiering daarvan. **Kerntaak is: het passend huisvesten van de doelgroep.** In het verlengde hiervan mogen corporaties alleen specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Deze diensten zijn toegestaan als ze een bijdrage leveren aan de directe woonomgeving van het woningbezit van de corporatie.
De Autoriteit woningcorporaties houdt toezicht op de rechtmatigheid, governance, integriteit en financiën van corporaties en kan sancties opleggen.

In het kader van de Woningwet 2015 maken corporaties prestatieafspraken in gemeenten die over een woonvisie beschikken. De woonvisie van de gemeente Achtkarspelen stamt uit 2015 en wordt op dit moment geactualiseerd, waarbij ook naar de visie van de SWA en de Contactraad is gevraagd. Naar verwachting wordt de visie in het 4e kwartaal van 2020 door de raad van Achtkarspelen vastgesteld. De prestatieafspraken 2021 zijn daarom gebaseerd op de Woonvisie van 2015.
De prestatieafspraken worden, op basis van gelijkwaardigheid, gemaakt tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. Het eerste doel van de wet is het nader reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van: de staat van de volkshuisvesting, gemeentelijke woonvisie, overzicht voorgenomen activiteiten en prestatieafspraken / evaluatie. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

De Staat van de Volkshuisvesting, jaarrapportage 2018, heeft een looptijd van 4 jaar, dus tot 2022.
De geldende gemeentelijke woonvisie Achtkarspelen heeft een looptijd tot 2020.
De voorgenomen activiteiten 2021 hebben een looptijd van een jaar.
De prestatieafspraken 2021 hebben een looptijd van een jaar, maar geeft tevens een doorstart naar de daaropvolgende jaren.

In overeenstemming met de Woningwet 2015 en de woonvisie 'Gemeente Achtkarspelen Wonen voor jong en oud' heeft SWA voor 1 juli 2020 een overzicht van voorgenomen activiteiten 2021 kenbaar gemaakt aan Stichting Contactraad SWA en de gemeente Achtkarspelen.
Uitgangspunt voor de opzet van de voorgenomen activiteiten 2021 zijn de items zoals genoemd in De Woningwet 2015. Dit zijn de volgende items:

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
2. Passend toewijzen
3. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
4. Huisvesting van specifieke doelgroepen
5. Nieuwbouw van sociale (en commerciële) huurwoningen
6. Investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Verkoop en liberalisatie

Deze items waren ook het uitgangspunt voor de voorgenomen activiteiten 2020. Dit biedt continuïteit en mogelijkheden voor vergelijking en inzicht in de doorgaande lijn en in de rentabiliteit. In 2021 gaan we nader bekijken of we nog wijzigingen c.q. aanvullingen willen doorvoeren bij de hiervoor genoemde 7 items.

Aansluitend hebben de gemeente Achtkarspelen, de Contactraad en SWA gezamenlijk de prestatieafspraken voor 2021 opgesteld.

In samenwerking met alle in Achtkarspelen werkzame corporaties en huurdersorganisaties gaan partijen in gesprek over thema's uit de prestatieafspraken met als doel de gezamenlijke opgaven op elkaar af te stemmen.
Voorliggende prestatieafspraken bevatten de afspraken tussen Stichting Contactraad SWA, gemeente Achtkarspelen en Stichting Woningbouw Achtkarspelen

De partijen

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen:

Stichting Contactraad SWA, vertegenwoordigd door de heer Henk van Veenendaal en mevrouw Joke Bergsma, hierna te noemen: **'Contactraad'**.

De gemeente Achtkarspelen, gelet op het collegebesluit van 24 november 2020, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, die volmacht heeft verleend aan de wethouders de heer J. Spoelstra en mevrouw M. Jonker, hierna te noemen: **"de gemeente".**

Stichting Woningbouw Achtkarspelen, vertegenwoordigd door directeur-bestuurder mevrouw E. Elgersma, hierna te noemen: **'SWA'**.

De gemeente, SWA, en de Contactraad gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'**.

Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd:
Hoofdstuk 2 beschrijft de samenwerking en de jaaragenda 2021.
Hoofdstuk 3 geeft aan met welke gegevens we ontwikkelingen en voortgang willen volgen.
Hoofdstuk 4 geeft inzicht in actuele ontwikkelingen en onderzoeken.
Vanaf hoofdstuk 5 geven partijen per thema uit de woonvisie de afspraken per partij weer. Deze hoofdstukken zijn opgebouwd uit een inleiding, een aantal doorlopende afspraken voor de periode tot 2021 en daarnaast acties voor 2021. De periode tot 2021 is genomen omdat de prestatieafspraken 2021 gebaseerd zijn op de gemeentelijke woonvisie 'Wonen voor Jong en Oud' van 2015.
Het overzicht van voorgenomen activiteiten 2021 van SWA is als bijlage opgenomen.

2. Samenwerking en jaarcyclus

Gemeente, SWA en Contactraad beschouwen elkaar als partners. Dit betekent dat zij elkaar helpen zo nodig en zo mogelijk, met begrip voor ieders invalshoek, doelstellingen en verantwoordelijkheden. Partijen informeren elkaar tijdig en goed. Hiertoe vinden de volgende reguliere overleggen plaats:

- overleg wethouder volkshuisvesting en raad van commissarissen en bestuur SWA: jaarlijks
- overleg wethouder volkshuisvesting en directeur-bestuurder: 3 keer per jaar
    a. voorafgaand vindt een ambtelijk vooroverleg plaats. In dit vooroverleg komen onder andere onderwerpen aan de orde die ook op de agenda komen voor het daar opvolgende bestuurlijk overleg van gemeente en SWA, zoals locatieontwikkelingen, voortgang projecten, actuele thema's, proces- en werkafspraken.
- overleg wethouder Sociaal Domein en directeur-bestuurder: 1 keer per jaar
- overleg wethouders volkshuisvesting en Sociaal Domein en Contactraad: 1 keer per jaar.
- overleg SWA en Contactraad: 3 keer per jaar.
    a. Twee keer zijn de raad van commissarissen, het managementteam en de leden aanwezig.
    b. Een keer is de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het dagelijks bestuur van de Contactraad aanwezig.
    c. De beide huurderscommissarissen zijn regelmatig bij de vergaderingen van de Contactraad aanwezig.

De overlegcyclus in het kader van de prestatieafspraken vindt naast bovenstaande overleggen plaats en ziet er als volgt uit:

April	Evaluatie van het proces voorgenomen activiteiten en prestatieafspraken 2021 + S.v.z. lopende afspraken bespreken	Voordat het nieuwe proces bieding en prestatieafspraken 2022 worden opgestart, evalueren partijen in uiterlijk april het totstandkomingproces van de prestatieafspraken over 2021. Daarnaast evalueren partijen de uitvoering van het overzicht van voorgenomen activiteiten van 2020.
Voor 1 juli	Presentatie overzicht voorgenomen activiteiten	Partijen maken voor 1 juli 2021 de voorgenomen activiteiten 2022 bekend aan elkaar. Tijdens een overleg wordt hierop een toelichting gegeven.
Voor 15 december	Prestatieafspraken op de website	Voor 15 december vindt een overleg plaats waarin de prestatieafspraken voor het daaropvolgende jaar worden vastgesteld.
Doorlopend	Uitvoering prestatieafspraken 2021 en te maken afspraken voor 2022	Daarnaast vindt (op ambtelijk niveau) overleg plaats over de uitvoering van de prestatieafspraken en over de te maken afspraken voor het daaropvolgende jaar.

3. Monitoring

SWA monitort jaarlijks haar aangegeven voorgenomen activiteiten betreffende:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
- Beschikbaarheid (wachttijd reguliere woningzoekenden, mutatiegraad)
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad (zie ook H.8)
- Huisvesting specifieke doelgroepen – aantallen en problematiek/achtergrond (zie ook H.7)
- Nieuwbouw van sociale (en commerciële) woningen
- Investeringen in leefbaarheid
- Sloop, aankoop, verkoop en liberalisatie

Deze monitoring dient tevens als basis bij de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken in april. Met behulp van deze gegevens is tevens de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen te volgen.

4. Actuele ontwikkelingen & onderzoek

Partijen zien het belang van gedegen woningmarktonderzoek als basis voor kennisontwikkeling en voorraadbeleid en beslissingen op korte termijn. Om de volkshuisvestelijke opgave voor de regio Noordoost Fryslân, waaronder Achtkarspelen, aan te scherpen is in 2017 een regionale woningmarktanalyse uitgevoerd. Hierbij zijn corporaties en huurdersorganisaties nauw betrokken, in de vorm van een regionale werkgroep. Deze werkgroep heeft in 2018 opdracht gegeven aan onderzoeksbureau KAW om systeem te ontwikkelen om de belangrijkste ontwikkelingen in de regionale woningmarkt te monitoren. Oktober 2019 is er gestart met een actualisatie van de woningmarktmonitor vanwege de regionale woningbouwafspraken met de provincie. De eindrapportage is juni 2020 opgeleverd.

De huidige woonvisie van de gemeente 'Wonen voor jong en oud', loopt tot 2020. In 2019/2020 is een proces doorlopen, waarbij partijen betrokken worden, om te komen tot een geactualiseerde woonvisie. De resultaten uit de regionale woningmarktanalyse en de stappen die gezet zijn om te komen tot een herijking van het uitvoeringsprogramma van de huidige woonvisie zullen hierbij betrokken worden. In 2021 gaan de huurdersorganisatie, woningcorporatie en de gemeente in gesprek hoe uitvoering te geven aan de nieuwe Woonvisie wat onder meer zijn weerslag zal krijgen in de prestatieafspraken 2022.

5. Thema Betaalbaarheid

Wonen voor mensen met lage inkomens is voor partijen een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Om dit te monitoren zal goed zicht moeten zijn op de woonlasten. Het gemiddelde inkomen van de huurder is laag in de gemeente Achtkarspelen. SWA zorgt voor geschikte en beschikbare woningen en voldoende differentiatie in huurprijzen voor de primaire doelgroep met enkel huurprijzen onder de liberalisatiegrens (alleen DAEB-woningen, concreet < € 737,14).
De huurverhoging is een resultante van veel factoren, waaronder de bedrijfsvoering, inflatie en de hoogte van allerlei heffingen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, saneringsfonds, bijdrage Huurcommissie, bijdrage Autoriteit woningcorporaties).

Doorlopende afspraken 2018-2021

1. Minimaal 90% van alle eengezins- en levensloopgeschikte woningen hebben een huurprijs onder de 3 of meerpersoons-huurtoeslaggrens van € 663,40 (prijspeil juni 2020)
2. Minimaal 70% van alle woningen heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van 1 en 2 persoonshuishoudens van € 619,01 (prijspeil juni 2020)
3. SWA houdt zich aan de wettelijke inkomensgrenzen en bepalingen en biedt aan de doelgroep een bij het inkomen passende woning.

4. Bij mutatie kiest SWA ervoor de huurprijs tot 60% van de maximale huur voor zover de huurprijs beneden de huurtoeslaggrens voor 1 en 2 personen blijft. Woningen met een huurprijs boven deze grens worden bij mutatie niet verhoogd, met uitzondering van vrijstaande woningen. De huurprijzen van vrijstaande woningen worden wel tot 60% verhoogd, maar worden niet hoger gesteld dan €10,- onder de liberalisatiegrens, zodat de huurprijs maximaal € 727,14 bedraagt (prijspeil 2020).

Wat gaan we in 2021 doen?

5. SWA realiseert in 2021 de kwaliteitsverbetering en de verbetering van de energieprestatie van woningen zonder dat hierbij een huurverhoging wordt doorgevoerd voor de zittende huurder.

6. Thema Voorraad & Beschikbaarheid

Partijen vinden het belangrijk dat alle inwoners, ongeacht leeftijd of inkomen, prettig kunnen wonen in Achtkarspelen: een betaalbare en bereikbare woning voor iedereen. Om te voorkomen dat ontgroening en vergijzing versterkt worden, zetten partijen in op een evenwichtig woningaanbod, zowel in de koop- als de huursector. Gelet op de demografische ontwikkelingen (er komen meer ouderen en de ouderen worden ook ouder) wordt ingezet op senior- en zorggeschikte woningen. Partijen vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de dorpen in de gemeente. Vraag en aanbod moeten op elkaar aansluiten. Wachttijden moeten beperkt zijn en leegstand moet voorkomen worden.

Doorlopende afspraken 2018-2021 – Bestaande voorraad

1. SWA richt zich op de primaire doelgroep bestaande uit mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.
2. SWA is bereid te investeren in reguliere senior- en zorggeschikte sociale huurwoningen, waarin ook bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden. In zowel het ambtelijke als het bestuurlijke overleg geeft de SWA beargumenteert weer of zij het voornemen hebben om een investering wel of niet te doen.
3. SWA sloopt alleen in het kader van vervangingsnieuwbouw.
   SWA hanteert als beleid dat bij elke 6 nieuw te bouwen woningen, 1 bestaande woning wordt verkocht. De netto-opbrengst van de verkochte woningen wordt ook gebruikt om de energetische kwaliteit bij nieuw te bouwen woningen te waarborgen.
4. Bij het tekenen van een huurcontract krijgt de nieuwe huurder een EPA-certificaat.
   Bij verkoop van een bestaande huurwoning krijgt de koper van SWA een EPA-certificaat.
5. De gemeente biedt alle inwoners in Achtkarspelen via het energieloket informatie over mogelijkheden voor verduurzaming van de woning waar ook een quick scan kan worden uitgevoerd.

Doorlopende afspraken 2018-2021 – Nieuwbouw

6. De gemeente weegt bij nieuwbouwplannen af of het plan een aanvulling is op de bestaande voorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbouwafspraken met de provincie en de in het vierde kwartaal van 2020 vast te stellen woonvisie. In het woningbouwprogramma is opgenomen aan welke projecten woningbouwruimte wordt toebedeeld. Indien het gaat om het realiseren van DAEB- woningen zullen in eerste aanleg de toegelaten instellingen het aanbod krijgen om binnen de gestelde voorwaarden te realiseren. Partijen komen bij toewijzing van een bouwlocatie tot een procesplanning en een datum voor realisatie van de woningen en monitoren deze.
7. De gemeente hanteert een sociaal grondprijsbeleid en past dit toe op bouwkavels bedoeld voor DAEB-woningen.

8. De gemeente zet zich in om voldoende geschikte bouwgrond voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen beschikbaar te hebben en schept de ruimtelijke randvoorwaarden voor realisatie van deze woningen. Beide partijen spannen zich in om voldoende, goede en betaalbare woningen te realiseren.

Wat gaan we in 2021 doen?

9. Partijen voeren in 2021 een nadere analyse uit van de woningzoekenden en daarmee aard en omvang van aantal en soort woningzoekende beter te kunnen doorgronden, waarbij rekening wordt gehouden met de AVG voorwaarden.
10. SWA gaat voorbereiden c.q. realiseren van nieuwbouwwoningen op de volgende locaties:
    Aanvang bouw:
    - Twijzelerheide, achter de Doarpsstrjitte (4 woningen).
    - Buitenpost, Halbertsmastraat / Troelstralaan (De Lits) (16 woningen).
    - Buitenpost Halbertsmastraat herstructurering (11 woningen reeds gesloopt, 9 woningen nog te slopen, nieuwbouw 15 woningen).
    - Harkema, Warmoltstrjitte (sloop 2 woningen, nieuwbouw 2 woningen).
    - Harkema, Nijebuorren (17 woningen).
    - Twijzel (sportveld) (2 woningen, met optie voor nogmaals 2).
    - Drogeham, Boskloane (sloop 20 woningen, nieuwbouw wellicht fasegewijs).
    - Diverse dorpen sloop en herbouw van vrijstaande woningen ouder dan 80 jaar (7 woningen)
11. In 2021 gaan partijen starten met de analyse over gebiedsvernieuwing en/of verdunning van de sociale woningbouw per dorp.

7. Thema Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Partijen achten het van belang de bestaande sociale voorraad huurwoningen aantrekkelijk(er) te maken en te houden. Daarnaast ligt er een grote opgave bewoners energiebewust(er) te maken en de woningen energiezuinig(er). De regering heeft aangegeven sterk in te willen zetten op energiebesparende maatregelen, teneinde met elkaar minder aardgas te gaan gebruiken. Corporaties hebben hierin een belangrijke rol.

Via het Energieakkoord (2014) en de Energieagenda (2016) wordt landelijk invulling gegeven aan de energietransitie en aan het Klimaatakkoord van Parijs. Hierin zijn afspraken gemaakt op het gebied van duurzame energie en CO2-uitstoot. Doelstelling is om in stappen te komen tot 100% duurzame energieopwekking in 2050. "Een CO2-arme energievoorziening, die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is".
De energietransitie is in Noordoost Fryslân geagendeerd in ANNOII. Er is overeengekomen om in te zetten op een doelstelling van 40% duurzaam opgewekte energie in 2025. Naast het milieuaspect zijn zelfredzaamheid, onafhankelijkheid op het gebied van energie en werkgelegenheid belangrijke drijfveren achter verduurzaming. Partijen volgen de ontwikkelingen.

In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en het Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw is afgesproken dat corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B hebben. Duidelijk is dat verduurzaming grote investeringen vergt.

Doorlopende afspraken 2018-2021

1. SWA gaat door met het energiezuinig maken van de bestaande huurwoningvoorraad conform de wettelijke voorschriften.

2. SWA zet in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming.
3. SWA voert energiebesparende maatregelen uit als integraal onderdeel van kwaliteitsverbetering.
4. SWA heeft circa 350 woningen, met een slechte energieprestatie, op de nominatie staan om in de komende 10 tot 15 jaar te slopen, al dan niet ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Hierbij wordt ingezet op energie-positieve nieuwbouw, woningen waarbij meer energie wordt opgewekt dan gebruikt. SWA voert in beginsel geen kwaliteits- of energieverbeteringen uit bij deze woningen. SWA herijkt iedere twee jaar het strategisch voorraadbeleid. Op basis hiervan wordt bepaald of en wanneer sloop ofwel planmatig onderhoud plaatsvindt.
5. SWA stelt zich, in lijn met de strategie van de afgelopen jaren, open om te experimenteren met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen (waaronder waterstof) en deelt de ervaringen met partijen.
6. Partijen informeren elkaar bij herstructureringsprojecten en waar mogelijk stemmen gemeente en SWA plannen op elkaar af. SWA kiest ervoor bewoners als eerste te informeren.

Wat gaan we in 2021 doen?

7. Voor planmatig onderhoud investeert de SWA € 4.900.000,--voor het jaar 2021. Hiermee krijgen +/- 1400 woningen onderhoud. Een deel van het budget en daaraan gekoppeld een hoeveelheid woningen waren opgenomen in de prestatieafspraken van 2019.
8. Opnemen van een minimaal (gemiddeld) energielabel voor (corporatie)woningen. Dit moet in 2021 op label B gebracht zijn.
9. SWA wil in 2021 voor minimaal €2.700.000,-- ,- investeren aan energiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad. Hiermee worden 361 woningen aangepakt. Een deel van het budget en daaraan gekoppeld een hoeveelheid woningen waren opgenomen in de prestatieafspraken van 2019.
10. Gemeente gaat wat betreft 7.7. na wat kan binnen de wettelijke kaders.
11. Gemeente zal zich meer focussen op energiebewustwording en daarin een grotere inspanning in gaan leveren.
12. De SWA en de Contactraad sluiten zich waar mogelijk aan bij het overleg van de gemeentelijke Transitievisie Warmte en eventuele wijkuitvoeringsplannen die hieruit voortvloeien (daar waar SWA bezit heeft). De Transitievisie Warmte wordt in de eerste helft van 2021 opgeleverd en gaat over hoe en wanneer welke wijk van het aardgas af gaat.

8. Thema Leefbaarheid & beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Als gevolg van het Rijksbeleid en extramuralisering van de zorg komen steeds meer kwetsbare personen zelfstandig wonen. Met name waar sprake is van psychiatrische en/of verslavingsproblematiek brengt dit risico's met zich mee voor de leefbaarheid. Dit vraagt aandacht de komende jaren. Om het woongenot van de buurt te beschermen worden passende maatregelen getroffen wanneer huurders of huiseigenaren (ernstige) overlast veroorzaken.

Partijen kiezen samen met inwoners voor een integrale aanpak om de leefbaarheid in dorpen te verbeteren.

Inzet is dat in alle dorpen mensen over het algemeen tevreden zijn over het samen leven. Daarin hebben partijen en anderen zoals bijvoorbeeld plaatselijk belang, een rol, maar ook de inwoners zelf. Gezamenlijk wordt eraan gewerkt dat alle buurten en dorpen qua woningen en omgeving voldoende aantrekkelijk en gevarieerd zijn voor een brede groep inwoners. De inzet is er gericht op het zoveel mogelijk beperken en liefst voorkomen van maatschappelijke problemen in buurten en dorpen.

Hoe eerder wordt gehandeld, en hoe minder een situatie escaleert, hoe beter dat is voor de inwoners zelf, de buurt, maar ook voor het beheersbaar houden van de maatschappelijke kosten. Dat begint met vroege signalering en preventie, vrijwillige begeleiding, bemoeizorg, maar het vraagt waar nodig ook om repressief ingrijpen.

Doorlopende afspraken 2019-2020

1. Partijen zetten zich in om in de 11 dorpen van Achtkarspelen een leefbare woonomgeving en voldoende woongenot, te bieden.
2. SWA wil segregatie voorkomen en houdt hier, voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders, rekening mee in de woningtoewijzing.
3. De gemeente wordt in het 1e kwartaal door de SWA uitgenodigd om een toewijzingsprocedure bij te wonen.
4. Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Gemeente en SWA treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren. Daarnaast onderzoeken gemeente en SWA of dit ook vice versa kan plaatsvinden, in die zin dat SWA met kwaliteitsverbeteringsprojecten aansluit bij werkzaamheden in de openbare ruimte. Dit item wordt een vast agendapunt op het ambtelijk vooroverleg voorafgaande aan het bestuurlijk overleg.
5. SWA is bereid in samenwerking met partijen te investeren in sociale huurwoningen, waarin ook bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden. Bijzondere doelgroepen zijn bijvoorbeeld: vergunninghouders, mensen met een psychiatrische aandoening (uitstroom uit beschermd wonen), mensen met een verstandelijke beperking, jongeren uit instelling of pleeggezin, mensen met een gedrags- of verslavingsproblematiek.
6. Het is primair de taak van de gemeente om vergunninghouders te huisvesten. SWA is bereid gezamenlijk met WoonFriesland mee te werken aan de gemeentelijke taakstelling. De gemeente draagt zorg voor een goede regie in de begeleiding. Halfjaarlijks zal het aantal te huisvesten vergunninghouders, zodra de taakstelling bekend is, bepaald worden. Uitgangspunt is dat draagkracht en draaglast per complex, buurt en dorp in balans moeten zijn.
7. Partijen dragen bij aan de meest optimale vroegsignalering. Hiermee wordt getracht de schuldhulpverlening zo snel mogelijk op gang te brengen en huisuitzetting en veel kosten te voorkomen. Bij een moeizaam betalingsgedrag, zonder dat nog sprake is van achterstanden, verwijst de SWA huurders door naar instanties die ondersteuning kunnen bieden. De voorstellen van de gemeente inzake de minnelijke regeling zullen schriftelijk en beargumenteerd door de SWA worden beantwoord. In de argumentatie wordt rekening gehouden met de zienswijze van de Contactraad dat goed betalende huurders niet de dupe mogen worden van huurders met een lagere betalingsmoraal.
8. De gemeente en SWA werken samen in het kader van vroegsignalering betalingsachterstanden conform het hierover geldende convenant.
9. Partijen zetten zich in om bewonersoverlast te voorkomen op te lossen of hanteerbaar te maken. De gemeente zet hiervoor Trochpakker in. Als verhuurder heeft SWA hiertoe overigens ook een inspanningsverplichting. Partijen wisselen opgevangen signalen met elkaar uit en in voorkomende situaties zal SWA een beroep doen op de Trochpakker en/of het gebiedsteam naast eventueel andere organisaties om te komen tot een oplossing of hanteerbare situatie
10. Ten aanzien van buurtbemiddeling werken SWA, de gemeente en Kearn samen. De samenwerking is vastgelegd in een convenant.
11. Wanneer bekend geeft de SWA aan de gemeente door wanneer er een aangepaste woning van de SWA vrijkomt. De gemeente geeft dit door aan de Wmo-consulenten en die dat weer doorgeven aan de sociaal ondersteuners.

12. Gemeente stelt de SWA in kennis van in SWA woningen aangebrachte Wmo-aanpassingen die meer dan € 500,00 bedragen.
13. Jongeren die in een intramurale setting verblijven, kunnen op verzoek van de gemeente vanaf 17 jarige leeftijd worden ingeschreven als woningzoekende door een ouder of voogd. Jongeren van 18 jaar kunnen wanneer er een geschikte woning is binnen drie maanden vanuit een intramurale setting doorstromen naar een huurwoning. De gemeente biedt de benodigde begeleiding aan de inwoners die zelfstandig gaan wonen vanuit de intramurale setting.

Wat gaan we in 2021 doen?

14. SWA investeert in 2021 €132.000,-- in leefbaarheid. Het gaat hierbij specifiek om het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Hieronder vallen:
    a. Inbraakpreventieve maatregelen
    b. Rook- en koolmonoxidemelders
    c. Tuinonderhoud (met name bij seniorencomplexen) en bestrating.
15. In het kader van een soepele overgang voor de doelgroep 18-/18+ zullen partijen overleggen op welke wijze woningzoekenden zich kunnen inschrijven een jaar voor het 18e levensjaar.

9. Thema Wonen, Welzijn en zorg

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen; ook ouderen met een complexe zorgbehoefte. Het is belangrijk dat de gemeente en de lokale partijen zich voorbereiden op veranderende woon- en leefwensen en de daaruit voortvloeiende woonopgave. Partijen streven naar een goed zicht op de behoefte van wonen, welzijn en zorg van ouderen. We moeten er met elkaar voor zorgen dat ieder passend woont en dat er voldoende alternatieven zijn als mensen willen verhuizen en dat de leefbaarheid van een dorp aansluit bij de bevolking. Daartoe willen partijen de lokale opgave in beeld brengen. We nemen hierin ook de opgave voor andere kwetsbare inwoners mee.

Doorlopende afspraken 2018-2021

1. De gemeente heeft de taak om als regievoerder samen met zorgpartijen, corporaties, en belangen- en huurdersorganisaties een ieders inzet bij wonen en zorg op elkaar af te stemmen. We gaan samenwerken met deze partijen om de opgave rond het bevorderen van langer zelfstandig thuis wonen te realiseren.
2. In de sociale huursector komen (door extramuralisering) steeds meer typen kwetsbare huishoudens, zoals GGZ-cliënten, multiprobleemgezinnen, mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en verslavingsproblematiek. Partijen zetten zich in, om samen met andere partijen, ervoor te zorgen dat mensen met een zorgvraag passend geholpen worden aan huisvesting, begeleiding en zorg.
3. (Voormalige) inwoners van de gemeente Achtkarspelen kunnen wanneer een geschikte woning beschikbaar is vanuit een intramurale setting binnen een half jaar doorstromen naar een huurwoning.

Wat gaan we in 2021 doen?

4. We werken samen bij het inventariseren van de benodigde data om een goede match tussen de behoefte en het aanbod op zorggeschikte woningen nu en in de toekomst te kunnen realiseren.
   We benutten de gerealiseerde woningaanpassingen in het kader van de WMO optimaal. De op de WMO-doelgroep aangepaste woningen worden opnieuw toegewezen aan de doelgroep die een WMO-indicatie voor een dergelijke aangepaste woning heeft. De corporatie stemt dit af met de gemeente Achtkarspelen en andersom.

5. Partijen sorteren gezamenlijk voor op de doordecentralisatie van beschermd wonen per 1 januari 2022 van de regiegemeenten naar alle gemeenten. Belangrijk element van deze ontwikkeling is de scheiding van wonen en zorg. Belangrijk aandachtspunten hierbij zijn: inwoners moeten zoveel mogelijk in de wijken en dorpen worden geplaatst, er moeten voldoende beschikbare betaalbare woningen zijn; bij voorkeur plaatsing in de grotere kernen met voldoende voorzieningen voor de doelgroep; voorkomen concentratie bijzondere doelgroepen en het creëren van draagvlak bij huidige bewoners.
   In samenwerking met de gemeente werken partijen samen in het provinciale programma Weer thuis. SWA en de gemeente werken conform de provinciale afspraken die in het kader van dit programma zijn gemaakt.

Disclaimer

De afspraken in deze prestatieovereenkomst zijn zeer ambitievol en gedaan onder de voorwaarde van gelijkblijvende externe en interne omstandigheden.
Indien de externe en interne omstandigheden wijzigen als gevolg van incidenten, (economische) crises bijvoorbeeld als gevolg van COVID-19; doorlopende of acute trendontwikkelingen (bijvoorbeeld almaar oplopende bouwkosten, tekort aan personeel in de bouw, doorbelasten van extra kosten als gevolg van gewijzigde regelgeving, etc.); trendbreuken; ontwikkelingen binnen SWA in financiële en/ of beleidsmatige (bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde regelgeving) zin; of de nakoming van de wederzijdse verplichtingen; etc. zullen partijen de wijzigingen met inachtneming van wederzijdse belangen naar de regels van redelijkheid en billijkheid laten doorwerken in aanpassingen op de prestatieovereenkomst. Op initiatief van ieder van de partijen zal het overleg gezocht worden en zullen de ambities bijgesteld worden naar wat op grond van de gewijzigde omstandigheden mogelijk is, waarbij ieder verantwoordelijk blijft voor de mogelijkheden en onmogelijkheden van de eigen bedrijfsvoering.

Deze voorwaardelijkheidsverklaring wordt door ondertekening van de prestatieafspraken door alle partijen onderschreven.

Deze prestatieafspraken zijn na ondertekening door alle partijen geldig in 2021.

Deze prestatieafspraken kunnen alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Deze prestatieafspraken zijn ondertekend op 3 december 2020 te Buitenpost.

Stichting Contactraad SWA:

De heer Henk van Veenendaal, voorzitter

Mevrouw Joke Bergsma, secretaresse

Gemeente Achtkarspelen:

De heer Jouke Spoelstra, wethouder

Mevrouw Margreet Jonker, wethouder

Stichting Woningbouw Achtkarspelen:

Mevrouw Emmy Elgersma, directeur-bestuurder