

# **Prestatieafspraken 2022**

## **Gemeente Achtkarspelen Stichting Woningbouw Achtkarspelen Stichting Contactraad SWA**

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. Gemeente Achtkarspelen, vertegenwoordigd door wethouder wonen en duurzaamheid, mevr. L. van der Tuin en wethouder sociaal domein, dhr. T.O. Brinkman, die op grond van daartoe verleend mandaat van de burgemeester (besluit 13 december 2022) gerechtigd zijn om namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen te ondertekenen (hierna te noemen: 'de gemeente').
2. Stichting Woningbouw Achtkarspelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. E. Elgersma, hierna te noemen: 'SWA'.
3. Stichting Contactraad SWA, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Y. Homan en dhr. W. Beerda, hierna te noemen: 'de Contactraad'.

Gemeente, SWA en de Contactraad gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

De prestatieafspraken 2022 zijn na ondertekening door alle partijen geldig vanaf 1 januari 2022 en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeenten als SWA, als de Contactraad worden ontbonden.

### **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.

## 1. Inleiding

De Woningwet 2015 creëert spelregels voor de sociale huursector. De Woningwet is herzien en deze herziening treedt op 1 januari 2022 in werking. De verantwoordelijkheid voor woonbeleid ligt op lokaal niveau. Volgens art. 42 lid 1 van de Woningwet zijn gemeenten verplicht woonbeleid te formuleren. Vraagstukken die daarbij lokaal spelen, moeten lokaal opgelost worden. Dat vraagt een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties; of in samenwerking tussen gemeenten op regioniveau. De Woningwet zegt dat corporaties daarom naar redelijkheid moeten bijdragen aan het lokale woonbeleid van de gemeente (het gaat in de nieuwe wet om art. 42. lid 2 en 3). De basis hiervoor legt de gemeente bijvoorbeeld in een (redelijke) woonvisie, woonprogramma, wijkplannen. Via prestatieafspraken komen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vervolgens tot gezamenlijke inspanningen. Bij de totstandkoming van prestatieafspraken zijn nadrukkelijk ook de huurdersorganisaties betrokken (art. 44 lid 2: verzoek om te komen tot afspraken met gemeente én betrokken huurdersorganisaties). De huurdersorganisaties geven in de samenwerking naar prestatieafspraken een extra gewicht aan het belang van huurders.

De prestatieafspraken worden, op basis van gelijkwaardigheid, en wederkerigheid, gemaakt tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van: de staat van de woningmarkt, de staat van de corporatiesector, de 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.

In overeenstemming met de Woningwet 2015 en de woonvisie 'Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025' heeft SWA voor 1 juli 2021 een overzicht van voorgenomen activiteiten 2022 kenbaar gemaakt aan Stichting Contactraad SWA en de gemeente Achtkarspelen. Uitgangspunt voor de opzet van de voorgenomen activiteiten 2022 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. Investeren in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Verkoop en liberalisatie

Deze items waren ook het uitgangspunt voor de voorgenomen activiteiten 2021. Dit biedt continuïteit en mogelijkheden voor vergelijking en inzicht.



In 2022 gaan we nader bekijken of we nog wijzigingen c.q. aanvullingen willen doorvoeren bij de hiervoor genoemde zeven items. Aansluitend hebben de gemeente Achtkarspelen, de Contactraad en SWA gezamenlijk de prestatieafspraken voor 2022 opgesteld.

In samenwerking met alle in Achtkarspelen werkzame corporaties en huurdersorganisaties gaan partijen in gesprek over items 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 geldende gemeentelijke woonvisie Achtkarspelen heeft een looptijd tot en met 2025.

De voorgenomen activiteiten 2022 hebben een looptijd van een jaar.

De prestatieafspraken 2022 hebben een looptijd van een jaar, maar geeft tevens een doorstart naar de daaropvolgende jaren.

### **Leeswijzer**

De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 beschrijft de rollen, taken en de samenwerking van partijen en de jaaragenda 2022.

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 worden per thema de afspraken per partij weergegeven. Deze hoofdstukken zijn opgebouwd uit een inleiding, een aantal doorlopende afspraken en daarnaast acties voor 2022. De prestatieafspraken 2022 gebaseerd zijn op de gemeentelijke woonvisie '*Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025*' en het overzicht van voorgenomen activiteiten 2022 van SWA. Het overzicht van voorgenomen activiteiten 2022 van SWA is als bijlage opgenomen.

## 2. Samenwerking en jaarcyclus

### 2.1 Rollen en taken van partijen

De corporatie heeft een wettelijk bepaalde kerntaak:

- o Het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en;
- o Het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft.

Dit zijn de zogenaamde DAEB-activiteiten. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit zijn diensten die een maatschappelijk en geen commercieel doel hebben.

De belangrijkste taken van een huurdersorganisatie zijn:

- o Het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie;
- o Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau;
- o Het raadplegen en mobiliseren van de achterban;
- o Het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn;
- o Het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.

Huurdersorganisaties houden zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de prestatieafspraken.

Het is aan de gemeenteraad om een woonvisie op te stellen. Dit is wettelijk verplicht. Zorg voor voldoende woongelegenheden is immers een overheidsverantwoordelijkheid. De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor kaders en ontwikkelingsrichtingen aan. Dit krijgt vorm in woonbeleid dat de gemeenteraad vaststelt. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente. Te denken is aan de ruimtelijke ordening van de gemeente, maatschappelijke ondersteuning, wonen en zorg, beheer openbare ruimte. De gemeente heeft dan ook een aanzienlijk breder takenpakket dan alleen volkshuisvesting. De woonvisie van de gemeente Achtkarspelen is in 2020 geactualiseerd.

Ondanks eigen verantwoordelijkheden is het zinvol als partijen bij prestatieafspraken werken vanuit gezamenlijke (meerjarige) doelen. Dit maakt duidelijk waar samen aan gewerkt wordt. Partijen maken daartoe een gezamenlijke analyse van de maatschappelijke opgaven (zoals bijvoorbeeld woningbehoefte, verduurzaming, wonen en zorg, leefbaarheid).

## **2.2 Samenwerking partijen**

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: 2 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 werkaafspraken.
- 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. Eén 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.

## **2.3 Raamovereenkomst**

De gemeente heeft vanuit de woonvisie de ambitie om een raamovereenkomst op te stellen. De gemeenten hebben de regie in het proces om te verkennen of een raamovereenkomst met de partijen SWA, Contactraad, WoonFriesland, Bewonersraad en de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel haalbaar is. Hierbij speelt efficiency een belangrijke rol. De raamafspraken gaan over een langere termijn en bieden het kader voor de bijdrage die partijen jaarlijks leveren. De raamovereenkomst vormt tevens het richtinggevend kader voor het uitwerken van de jaarlijkse prestatieafspraken van de afzonderlijke corporaties en huurdersorganisaties die dan concreter van aard zijn. Op deze manier is het mogelijk de uitvoering van de bieding duidelijk af te bakenen en voldoende ruimte te bieden aan de eigen koers van de corporatie. Het is van belang dat alle betrokken partijen; de twee gemeenten, de twee woningcorporaties en twee huurdersorganisaties gezamenlijk deze raamovereenkomst ondertekenen. Voor 1 juli 2022 wordt gezamenlijk besloten of een raamovereenkomst haalbaar is.

## 2.4 Jaarcyclus

In 2022 zetten partijen de volgende stappen in de jaarcyclus voor de totstandkoming van biedingen en prestatieafspraken 2023:

### **Maart/april 2022: evaluatieprocessen 2021 en overleg elementen voorgenomen activiteiten 2022**

Alvorens het nieuwe proces van bieding en prestatieafspraken voor 2023 op te starten, evalueren partijen in maart/april 2022, de jaarcyclus van de prestatieafspraken 2022. Partijen evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van het bod 2022. Bij deze evaluatie betrekken zij de door SWA opgestelde voortgangsrapportage en ook eventuele verbeterpunten die zij bij de evaluatie van de vorige cyclus hebben vastgesteld. Daarnaast worden er samenwerkingsafspraken gemaakt en wordt er overleg gevoerd over de elementen die partijen graag terug zouden willen zien in het door SWA uit te brengen voorgenomen activiteitenoverzicht 2023.

### **1 Juli 2022: uitbrengen bod**

Conform de Woningwet 2015 brengt SWA voor 1 juli 2022 haar voorgenomen activiteiten voor 2023 uit.

### **Juli/augustus/september 2022: bespreken voorgenomen activiteiten 2023 SWA in tripartiet verband.**

In een bestuurlijk overleg na 1 juli worden de voorgenomen activiteiten van SWA toegelicht en besproken en vervolgens vrijgegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken.

### **November 2022: prestatieafspraken 2023**

Partijen streven naar afronding voor 1 november 2022 van de prestatieafspraken over 2023, zodat besluitvorming bij partijen tijdig voor 15 december 2022 plaatsvindt. Begin vierde kwartaal wordt een bestuurlijk overleg ingepland om de concept prestatieafspraken te bespreken. Begin 2022 wordt in gezamenlijk overleg de definitieve planning voor het opstellen van de prestatieafspraken bepaald op basis van wat haalbaar en realistisch is.

### 3. Monitoring

SWA monitort jaarlijks haar aangegeven voorgenomen activiteiten betreffende:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
- Beschikbaarheid (wachtijd 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
- Investerings 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 (beslissingen op het) voorraadbeleid. 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. Jaarlijks vindt er een actualisatie plaats. Deze kwantitatieve input vormt samen met de regionale woningbouwafspraken met de provincie, de gemeentelijke woonvisie samen met het strategisch plan de basis voor de gemeentelijke flexibele woningbouwprogrammering.

In november 2020 is de 'Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025' vastgesteld. Deze is o.a. in samenspraak met WoonFriesland, de Bewonersraad, SWA en de Contactraad opgesteld. De gemeente zet in de woonvisie in op zorgvuldige inzet op nieuwbouw, investeren in de bestaande voorraad, huisvesting voor starters, tijdelijke woningbouw, wonen met zorg & leefbare dorpen. De Prestatieafspraken 2022 zijn onder meer gebaseerd op de nieuwe Woonvisie.

## 5. Betaalbaarheid

Wonen voor mensen met lage inkomens is voor partijen een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. 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 < € 763,47 (prijsspeil januari 2022)). Om wonen voor deze doelgroep betaalbaar te houden, is tevens inzicht nodig in de totale woonlasten. De gemeente kan hier een rol in spelen.

De jaarlijkse 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). Het resultaat van deze afwegingen is een huurverhoging die wordt uitgedrukt in relatie tot het inflatiecijfer.

### Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5	Betaalbaarheid		
5.1	Minimaal 90% van alle eengezins- en levensloopgeschikte woningen hebben een huurprijs onder de 3 of meerpersoons-huurtoeslaggrens van € 678,66 (prijsspeil januari 2022)		SWA
5.2	Minimaal 70% van alle woningen heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van 1 en 2 persoonshuishoudens van € 633,25 (prijsspeil januari 2022)		SWA
5.3	SWA houdt zich aan de wettelijke inkomensgrenzen en -bepalingen en biedt aan de doelgroep een bij het inkomen passende woning.		SWA
5.4	Bij mutatie kiest SWA ervoor de huurprijs tot 60% van de maximale huur voor zover de huurprijs beneden de huurtoeslaggrens voor één en twee 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 meer dan 60% van de maximaal toegestane huur verhoogd, maar worden niet hoger gesteld dan €10,- onder de liberalisatiegrens, zodat de huurprijs maximaal € 753,47 bedraagt (prijsspeil januari 2022)	SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5.5	SWA realiseert de kwaliteitsverbetering en de verbetering van de energieprestatie van woningen zonder dat hierbij een huurverhoging wordt doorgevoerd voor de zittende huurder.		SWA

#### Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5	Betaalbaarheid		
5.6	Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit de gemeentelijke heffingen. De gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor haar inwoners zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.		Gemeente

## 6. Voorraad en 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 vergrijzing 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. Wachtlijsten moeten beperkt zijn en leegstand moet voorkomen worden.

### Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6	Voorraad en Beschikbaarheid		
6.1	SWA richt zich op de primaire doelgroep bestaande uit mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen.		SWA
6.2	De omvang van de sociale huurvoorraad dient minimaal in stand gehouden te worden op de langere termijn.	Bij sloop/nieuwbouw kan het zo zijn dat de sociale huurvoorraad tijdelijk kleiner is. Deze afspraak sluit aan bij maatregel 4.1 uit de woonvisie.	SWA
6.3			
6.4	Om ervoor te zorgen dat woningen ook op de lange termijn voldoende betaalbaar blijven, dienen nieuwe woningen tegen een reële prijs-kwaliteit verhouding gebouwd te worden waarbij ingespeeld wordt op de groei van kleinere huishoudens.	In de woonvisie (maatregel 4.6) zijn voor nieuwbouw van sociale huur richtlijnen opgenomen voor het soort woningen. We leggen de focus op kleine sociale huurwoningen. Daarmee spelen we bovendien in op de demografische trends waarbij het aantal (met name oudere) 1+2 persoonshuishoudens de komende jaren zal toenemen.	SWA en gemeente
6.5	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 reageert SWA beargumenteerd op vragen van de gemeente over de aan de gemeente gemelde investeringen.		SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6.6	<p>SWA sloopde de komende tijd alleen in het kader van vervangingsnieuwbouw.</p> <p>SWA hanteert als beleid dat bij elke vier nieuw te bouwen woningen, één 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.</p>		SWA
6.7	<p>Als een huurder dat wil, kan de huurder een EPA-certificaat ontvangen.</p> <p>Bij verkoop van een bestaande huurwoning krijgt de koper van SWA een EPA-certificaat.</p>		SWA
6.8	<p>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.</p>		Gemeente
6.9	<p>De gemeente streeft bij nieuwbouwplannen op uitbreidingsgronden naar een aanvulling op de bestaande voorraad. Hierbij wordt rekening gehouden met het verschil DAEB en niet-DAEB.</p>	<p>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 waarin streefdata opgenomen worden voor de afgifte vergunningen en de realisatie van de woningen. Het project wordt gemonitord.</p>	Gemeente
6.10	<p>Gemeente en SWA komen in de eerste helft van 2022 samen met een voorstel voor een werkwijze aangepast grondprijzen bij verkoop van gronden voor sociale woningbouw, zodat deze grondprijzen past bij de wensen van SWA en nieuwe gemeentelijke Nota Grondbeleid.</p>		Gemeente
6.11	<p>De gemeente zet zich in om voldoende geschikte bouwgrond voor de bouw van nieuwe sociale huurwoningen beschikbaar te hebben en scheidt de ruimtelijke randvoorwaarden voor realisatie van deze woningen. Beide partijen spannen zich in om voldoende, goede en betaalbare woningen te realiseren.</p>	<p>In 2022 wil SWA graag afspraken maken om een versnelling van het woningbouwprogramma voor DAEB te realiseren voor zowel herstructurering als uitbreiding waarbij gedacht wordt aan het bouwen van 40 nieuwbouwwoningen.</p>	Gemeente
6.12	<p>SWA spant zich in om binnen een jaar na afgifte van de omgevingsvergunning en na afgifte van de ontheffing van de</p>		SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	Provincie op grond van de Wet natuurbescherming, te starten met bouwen.		
6.13	SWA streeft naar optimale bemiddeling bij het zoeken van een huis.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 4.3 uit de woonvisie.	SWA Gemeente

### Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6	Voorraad en Beschikbaarheid		
6.14	Partijen voeren in 2022 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 om de vraag naar sociale huurwoningen te monitoren.		SWA Gemeente
6.15	SWA gaat voorbereiden c.q. realiseren van nieuwbouwwoningen op de volgende locaties: Herstructurering: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogeham, Boskloane 2-40 en Slotstrijte 2-12 (te slopen 26, nieuwbouw 20)</li> <li>• Gerkesklooster, Kerkeboeren 22-26 (te slopen 3, nieuwbouw 2)</li> <li>• Surhuizum, Bartemerwei 15 en 17 (te slopen 2, nieuwbouw 2)</li> <li>• Twijzel, Piterpôle 1-19 (te slopen 10, nieuwbouw n.n.b.)</li> </ul> Vrijstaand (te slopen 6, nieuwbouw 6): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boelenslaan, Fjouwer Roden 9 en 13</li> <li>• Harkema, Nijewei 37</li> <li>• Twijzelerheide, Fokke Zwaagmanbuorren 15, Hillebrandsreed 9 en 22</li> </ul> Nieuwbouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Buitenpost, "Lits-locatie" (16 woningen)</li> <li>• Harkema, Nijeboorren gymzaal/tennisbanen (13 en 4 woningen)</li> </ul>	SWA	

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Twijzelerheide, Swaddepaed/ Doarpsstrjitte (4 woningen).</li> <li>• Twijzel, Flaakskampke/ sportterreinen (4 woningen)</li> </ul> <p>Initiatief projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Harkema, Warmoltstrjitte 90 (te slopen 1 vrijstaand, nieuwbouw 2)</li> <li>• Boelenslaan, ds Visscherwei 28 (te slopen 1, beoogd om meerdere woningen nieuw te bouwen)</li> <li>• Harkema, Fiihuizen (16 woningen beoogd)</li> </ul> <p>Gesloopte woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Twijzelerheide, Bjirkewei 34 (eerst nummer 36 slopen, daarna mogelijk 2^1 kap terugplaatsen)</li> <li>• Harkema, Nijewei 23 (nu wachten op nummer 25)</li> </ul>		
6.16	<p>SWA actualiseert haar strategisch plan op om zo inzicht te geven in de gebiedsvernieuwing en de verdichting/verdunding van sociale woningbouw per dorp. SWA geeft uiterlijk in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2022 de geprognosticeerde aantallen of percentages per dorp door aan de gemeente zodat deze opgenomen kunnen worden in de woningbouwprogrammering van 2022. Daarnaast zal de gemeente bepalen in hoeverre het noodzakelijk is om via beschikbare instrumenten zoals bestemmingsplannen te regelen dat het aantal/ percentage ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.</p>	<p>SWA is bereid woningen bij te bouwen in alle kernen in een verhouding van 6:1. Tegen zes woningen in Buitenpost of Surhuisterveen bouwt SWA één woning in de kleinere kernen.</p>	<p>SWA Gemeente</p>
6.17	<p>Partijen willen samen de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters intensiveren met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning.</p>	<p>Deze afspraak sluit aan bij maatregel 4.7 uit de woonvisie.</p>	<p>SWA Gemeente Contactraad</p>

## 7. 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. Gemeenten en 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot. Doelstelling is om in stappen te komen tot 100% duurzame energieopwekking in 2050. "Een CO<sub>2</sub>-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.

Vanuit het Klimaatakkoord ontstaat de verduurzamingsopgave. Duidelijk is dat verduurzaming grote investeringen vergt.

In 2021 heeft de gemeenteraad van Achtkarspelen de Duurzaamheidsagenda en Transitievisie Warmte vastgesteld. Beide stukken vormen de basis van het Duurzaamheidsbeleid van de gemeente Achtkarspelen voor de komende jaren. In onderstaande afspraken komen de ambities van SWA en de gemeente op dit punt bij elkaar en versterken zij elkaar waar mogelijk.

### Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
7	<b>Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad</b>		
7.1	SWA gaat door met het energiezuinig maken van de bestaande huurwoningvoorraad conform de wettelijke voorschriften. Bij het plaatsen van keukens wordt de mogelijkheid geboden om te koken op inductie.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 2.3 uit de woonvisie.	SWA
7.2	SWA zet in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare		SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming.		
7.3	SWA voert energiebesparende maatregelen uit als integraal onderdeel van kwaliteitsverbetering.		SWA
7.4	SWA heeft op dit moment circa 350 woningen, met een laag energielabel, op de nominatie staan om in de komende 10 tot 15 jaar te slopen, al dan niet ten behoeve van vervangende nieuwbouw. SWA herijkt iedere twee jaar het strategisch voorraadbeleid. Op basis hiervan wordt bepaald of en wanneer sloop ofwel planmatig onderhoud plaatsvindt.	SWA zet bij nieuwbouw vooral in op energieneutraal verbruik en opwekking.	SWA
7.5	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.		SWA
7.6	Partijen informeren elkaar bij herstructureringsprojecten en waar mogelijk stemmen gemeente en SWA-plannen op elkaar af. SWA kiest ervoor bewoners altijd als eerste te informeren.		SWA Gemeente
7.7	Gemeente zal zich meer focussen op energiebewustwording en daarin een grotere inspanning in gaan leveren.		Gemeente

## Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
7	<b>Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad</b>		
7.8	SWA investeert € 4.800.000,- in planmatig onderhoud voor het jaar 2022. Energiebesparende maatregelen (circa € 2.900.000,-) maken hier integraal onderdeel van uit.		SWA
7.9	Aansluiten bij de landelijke regelgeving inzake (gemiddelde) energielabels voor (corporatie)woningen.		SWA
7.10	De gemeente betreft SWA en de Contactraad bij de uitvoering van de Warmte Transitievisie. Zij informeert SWA en de Contactraad over de planning voor het opstellen van de WUP-s en welke wijken en buurten prioriteit krijgen. Bij de herijking van haar strategisch plan houdt SWA zoveel mogelijk rekening met de warmte transitie. SWA en de gemeente stemmen af om zo gezamenlijke kansen te benutten.	Bij aanvang van de werkzaamheden ten behoeve van de wijkuitvoeringsplannen, informeert de gemeente partijen over werkproces en planning.	Gemeente SWA
7.11	Gemeente blijft in gesprek met de netbeheerders over de realisatie van de verplichte aansluitingen van woningen op het lokale elektriciteitsnet, waarbij ook de bij de woning opgewekte stroom door de huurder van de woningen aan het net kan worden (terug)geleverd.		Gemeente
7.12	Gemeente spant zich in om bewoners bij energiebesparende maatregelen zo goed mogelijk te helpen met de subsidies die landelijke/provinciaal beschikbaar worden gesteld. Tevens spant de gemeente zich in om voor SWA en inwoners (huurders) zoveel mogelijk subsidiemogelijkheden te benutten.		Gemeente

## 8. Leefbaarheid en 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 vroeger signalering en preventie, vrijwillige begeleiding, bemoeizorg, maar het vraagt waar nodig ook om repressief ingrijpen.

### Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
8	Leefbaarheid en beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen		
8.1	Partijen zetten zich in om in de elf dorpen van Achtkarspelen een leefbare woonomgeving en voldoende woongenot, te bieden.		SWA Gemeente
8.2	SWA wil segregatie voorkomen en houdt hier, voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders, rekening mee in de woningtoewijzing. Gemeente heeft de intentie om segregatie tegen te gaan door een actief grondbeleid. Gemeente stuurt op een goede verdeling van particulier en sociaal woningbezit over de wijken en de kernen.		SWA Gemeente
8.3	De gemeente wordt in het 1 <sup>e</sup> kwartaal door SWA uitgenodigd om een toewijzingsprocedure bij te wonen.		SWA

8.4	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.	Gemeente
8.5	SWA is bereid in samenwerking met partijen te investeren in sociale huurwoningen, waarin ook bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden wanneer partijen de begeleiding blijven uitvoeren.	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.	SWA Gemeente
8.6	Het is primair de taak van de gemeente om statushouders 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 afstemming en begeleiding. Halfjaarlijks zal het aantal te huisvesten statushouders, zodra de taakstelling bekend is, bepaald worden. Uitgangspunt is dat draagkracht en draaglast per complex, buurt en dorp in balans moeten zijn.		SWA Gemeente
8.7	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 bij partijen te voorkomen. Bij een moeizaam betalingsgedrag, zonder dat nog sprake is van achterstanden, verwijst SWA haar 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.	SWA Gemeente
8.8	De gemeente en SWA werken samen in het kader van vroegsignalering van betalingsachterstanden conform het hierover geldende convenant.		SWA Gemeente

8.9	Ten aanzien van buurtbemiddeling werken SWA, de gemeente en Kern samen. De samenwerking is vastgelegd in een convenant.		SWA Gemeente
8.10	Wanneer bekend, geeft SWA aan de gemeente door wanneer er een aangepaste woning met traplift en/ of bouwkundige aanpassingen van SWA vrijkomt. De gemeente geeft dit door aan de Wmo-consulenten en die dat weer doorgeven aan de sociaal ondersteuners.		SWA Gemeente
8.11	Gemeente stelt SWA in kennis van in SWA-woningen aangebrachte Wmo-aanpassingen die meer dan € 500,00 bedragen.		Gemeente
8.12	Jongeren die in een intramurale setting verblijven, kunnen op verzoek van de gemeente vanaf 17-jarige leeftijd worden ingeschreven bij SWA als woningzoekende door een ouder of voogd. Jongeren van 18 jaar kunnen wanneer er een geschikte woning is zo snel mogelijk vanuit een intramurale setting doorstromen naar een huurwoning bij SWA. De gemeente biedt de benodigde begeleiding aan de inwoners die zelfstandig gaan wonen vanuit de intramurale setting.		SWA Gemeente
8.13	SWA en gemeente informeren elkaar actief en snel over zowel incidenten als beleid (gemeente, politie, corporaties en andere instanties). Gemeente heeft hierin de coördinerende rol.		SWA Gemeente
8.14	Bij de zogenaamde burgemeesterssluiting houdt de gemeente rekening met belangen van overige bewoners van de woning en met de belangen van SWA.		Gemeente

## Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
8	Leefbaarheid en beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen		
8.15	SWA investeert in 2022 € 194.000,- in leefbaarheid. Het gaat hierbij specifiek om het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.	Onder leefbaarheid vallen: a. Inbraakpreventieve maatregelen b. Rook- en koolmonoxidemelders c. Tuinonderhoud (met name bij seniorencomplexen) en bestrating.	SWA

## 9. 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

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
9	Wonen, Welzijn en Zorg		
9.1	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.	De verschillende partijen gaan samenwerken om de opgave rond het bevorderen van langer zelfstandig thuis wonen te realiseren.	Gemeente
9.2	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.	In de sociale huursector komen (door extramuralisering) steeds meer typen kwetsbare huishoudens, zoals GGZ-cliënten, multiprobleemgezinnen, mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en verslavingsproblematiek.	SWA Gemeente
9.3	(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 van SWA.		SWA
9.4	SWA en de gemeente 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.		SWA Gemeente

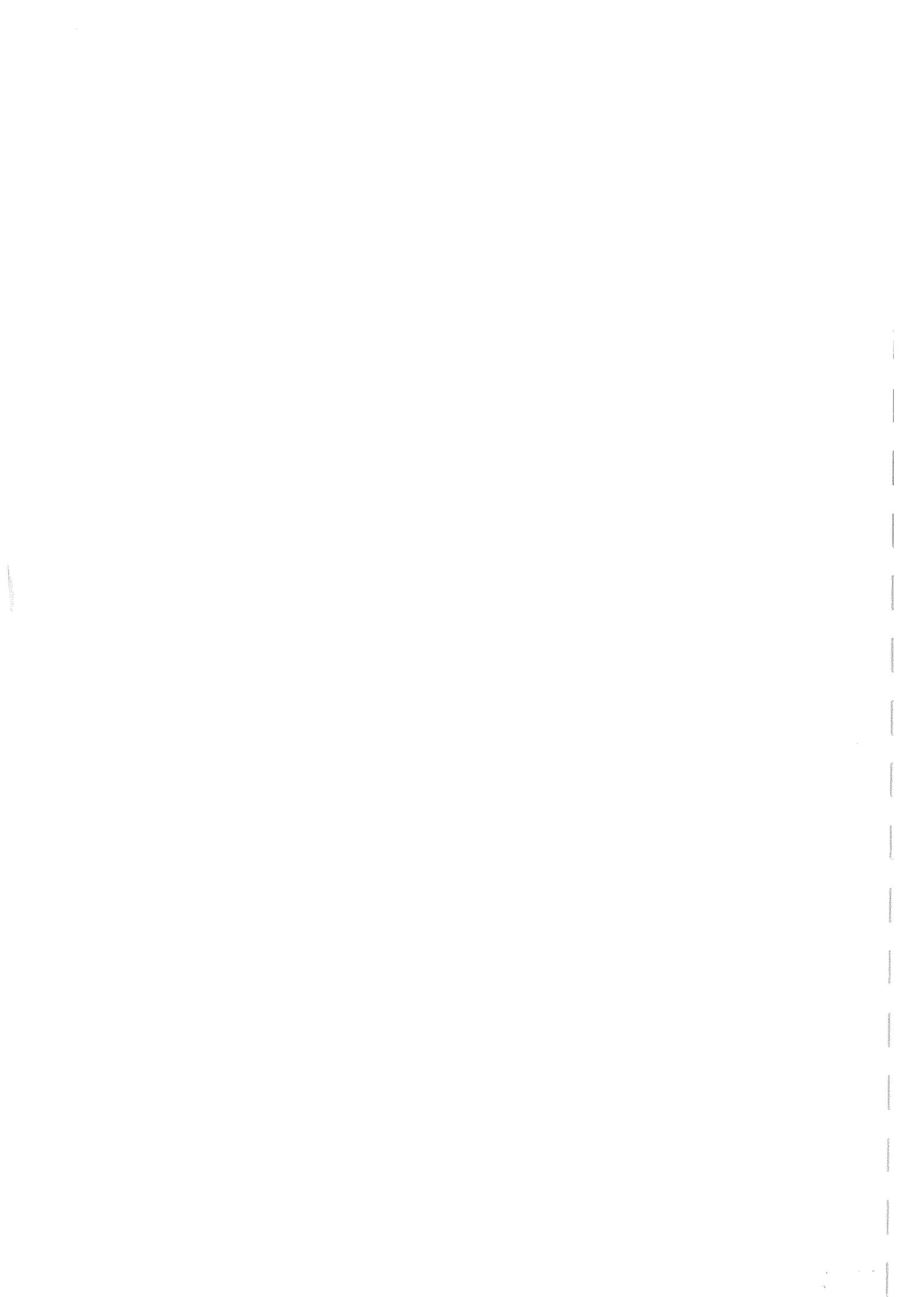
9.5	We benutten de gerealiseerde woningaanpassingen in het kader van de WMO optimaal. De op de WMO-doelgroep aangepaste woningen worden indien mogelijk opnieuw toegewezen aan de doelgroep die een WMO-indicatie voor een dergelijke aangepaste woning heeft. Partijen stemmen dit onderling af.		SWA
9.6	Partijen sorteren gezamenlijk voor op de doordecentralisatie van beschermd wonen per 1 januari 2023 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.	SWA Gemeente
9.7	Partijen werken samen in het programma Weer Thuis. SWA en de gemeente werken conform de provinciale afspraken die in het kader van dit programma zijn gemaakt.		Gemeente

### Actiepunten 2022

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
9	Wonen, Welzijn en Zorg		
9.8	De gemeente ontwikkelt in 2022 een visie op wonen, welzijn en zorg. Hier worden SWA en de Contactraad bij betrokken.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 5.1 van de woonvisie.	Gemeente
9.9	Partijen gaan in overleg over de aanpassingsmogelijkheden in huis bij oudere huurders.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 5.6 van de woonvisie.	SWA Gemeente Contactraad

## **Bijlagen**

*Bijlage I: Voorgenomen activiteiten SWA 2022*



### **Addendum Prestatieafspraken 2022 SWA, Contactraad en Gemeente Achtkarspelen**

De ondergetekenden:

Gemeente Achtkarspelen, vertegenwoordigd door wethouder Wonen, mevr. L. van der Tuin en wethouder sociaal domein en duurzaamheid, dhr. T. Brinkman, die op grond van daartoe verleend mandaat van de burgemeester (besluit 13 december 2022) gerechtigd zijn om namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen te ondertekenen (hierna te noemen: 'de gemeente').

Stichting Woningbouw Achtkarspelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de mevr. E. Elgersma, hierna te noemen: 'SWA'.

Stichting Contactraad SWA, rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. W. Beerda en mevr. Y. Homan, hierna te noemen: 'de Contactraad'.

Hierna gezamenlijk te noemen 'partijen' zijn aanvullend op de '*Prestatieafspraken 2022 Gemeente Achtkarspelen/ Stichting Woningbouw Achtkarspelen/ Stichting de Contactraad*' ondertekend d.d. 15 december 2022 overeengekomen dat ten aanzien van het strategisch voorraadbeheer SWA voor partijen vertrouwelijk inzichtelijk wordt gemaakt welke projecten op het gebied van nieuwbouw, sloop en herstructurering of renovatie binnen de gemeente Achtkarspelen in beeld zijn voor tot en met 2027 en op welke termijn deze projecten - naar verwachting - tot uitvoering gebracht worden.

Buitenpost, 15 december 2022

**Stichting Woningbouw Achtkarspelen**

