



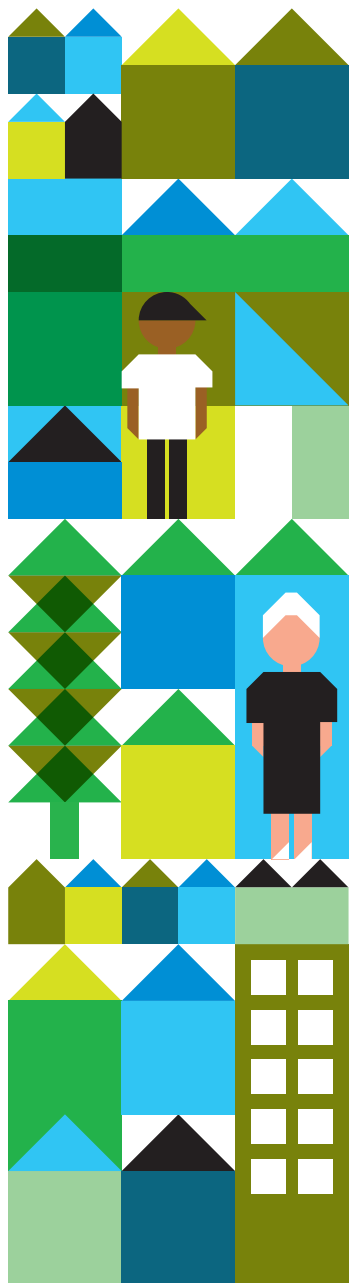
Prestatieafspraken De Fryske Marren

Jaarafspraken 2022

15 december 2021



Over deze prestatieafspraken



In deze prestatieafspraken zijn de Jaarafspraken voor 2022 vastgelegd die de gemeente De Fryske Marren, de woningcorporaties Dynhus (voortgekomen uit een fusie tussen Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland op 1 januari 2020) en Accolade en de Huurdersvereniging Haskerland, Huurdersvereniging Lemsterland en Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland met elkaar hebben gemaakt. In het document wordt een onderscheid gemaakt naar afspraken die gelden voor een periode langer dan een jaar (de meerjarige afspraken) en de afspraken die gelden voor 2022. De afspraken voor 2022 bevatten de concrete activiteiten en werkzaamheden die plaatsvinden in dat jaar. In het najaar van 2022 worden nieuwe prestatieafspraken voor de periode na 2022 opgesteld.

De drie huurdersverenigingen behartigen de belangen van huurders en woningzoekenden in de gemeente De Fryske Marren. Zij leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen mogelijkheden. Het gaat hierbij met name om het bieden van informatie, advies en ondersteuning aan huurders.

Uitgangspunten voor de samenwerking

Partijen zien het bieden van goede huisvesting voor de doelgroep - huishoudens met een belastbaar jaarinkomen lager dan € 40.024 (prijspeil 2021) - als primaire taak van de woningcorporaties in de gemeente. De belangrijkste opgave is om voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen in de gemeente te hebben, in leefbare wijken.

Om een goede samenwerking te waarborgen zijn partijen transparant ten opzichte van elkaar. Dat betekent dat partijen elkaar informeren en consulteren over hun visie en daarbij behorende voornemens.

'Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023' als basis

Basis voor deze prestatieafspraken is de 'Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023'. De gemeente heeft deze woonvisie, die in maart 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad, gemaakt in samenwerking met de corporaties en de huurdersverenigingen. De woonvisie geeft het kader waarbinnen samengewerkt wordt. Dit is niet in beton gegoten. Bij ontwikkelingen buiten dit kader geldt dat dit in afstemming gebeurt tussen de partijen. De gemeente start in het najaar van 2022 met het opstellen van een nieuwe woonvisie.

Opzet van deze prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken volgen de opbouw van de woonvisie:

1 – Iedereen op de goede plek

De afspraken binnen dit hoofdstuk gaan met name over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

2 – Wonen in financieel perspectief

In dit hoofdstuk staat de betaalbaarheid van wonen centraal.

3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners

Prestatieafspraken in dit hoofdstuk betreffen de energietransitie, waaronder de route naar CO₂-neutraal, en woningkwaliteit.

4 – Samenleven in dorpen of stad

In dit hoofdstuk zijn de prestatieafspraken over wonen met zorg en welzijn, leefbaarheid en veiligheid opgenomen.

5 – Organisatie en samenwerking

Dit hoofdstuk bevat afspraken over de wijze waarop de gemeente, de corporaties en de huurdersverenigingen met elkaar samenwerken.

Ieder hoofdstuk start met de visie, de inzet die de gemeente aan de corporaties vraagt en het actieprogramma van de gemeente, zoals bij het betreffende thema zijn opgenomen in de woonvisie. Hierna volgen de meerjarige afspraken en de Jaarafspraken 2022 over dit thema.

1 – Iedereen op de goede plek

UIT DE
WOON-
VISIE



Visie: iedereen verdient een goed thuis

De gemeente De Fryske Marren heeft circa 51.000 inwoners. We vinden dat elke inwoner een goed thuis verdient. Dat 'thuis' kan verschillend zijn voor verschillende groepen. Belangrijk is dat de woning aansluit bij de behoefte die de burger heeft. Voor de een betekent dat wonen in een dorp, een ander wil graag dicht bij de voorzieningen wonen, en weer een ander heeft meer behoefte aan een plek waar zorg in de nabijheid is. Ook kan het zijn dat mensen meer behoefte hebben om samen te wonen in plaats van alleen.

De gemeente vraagt aan de corporaties:

- Realisatie van nieuwe sociale huurwoningen, met name in Joure, Lemmer en Balk, met een focus op realisatie van betaalbare huurwoningen (prijsklasse tot € 633,25, prijspeil 2021);
- Voorzien in de woningvraag van mensen met een zorgbehoefte, in samenwerking met zorgpartijen.

Actieprogramma van de gemeente:

- 1 Uitvoeringsprogramma Woningbouw
De Fryske Marren uitbreiden met kwalitatieve gegevens (eigendom, prijsklassen woningtype).
- 2 Actualiseren Uitvoeringsprogramma Woningbouw
De Fryske Marren op basis van de kaders zoals opgenomen in de woonvisie.
- 3 Uitvoeren van een 'stofkam-actie' ten aanzien van 'slapende bouwvergunningen'.
- 4 Het ontwikkelen van kaders voor het 'built to order'-principe.
- 5 Het ontwikkelen van kaders voor collectief particulier opdrachtgeverschap.
- 6 Onderzoeken van de mogelijkheden voor tijdelijke en flexibele woonconcepten.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Monitoring	1.1	Jaarlijks opstellen van de monitor over de ontwikkeling van de sociale voorraad en de woningtoewijzingen in het afgelopen jaar. Hierbij wordt waar mogelijk onderscheid gemaakt naar huurprijscategorieën en kernen. De corporaties sturen de monitor jaarlijks ter kennisname aan het college van de gemeente, die bepaalt of en op welke wijze de gemeenteraad hierover wordt geïnformeerd.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Corporaties / 2 ^e kwartaal
Transformatie van de woningvoorraad	1.2	Zoals is opgenomen in de Woonvisie 2019-2023 staan de corporaties voor een transformatieopgave en zijn zij voornemens om woningen te slopen die technisch niet meer voldoen aan de huidige eisen), duurdere huurwoningen te verkopen (vooral in het bereikbare huurprijssegment en voornamelijk grotere eengezinswoningen) en betaalbare (kleinere) woningen nieuw te bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de totale voorraad sociale huurwoningen in de gemeente De Fryske Marren toeneemt. Concrete afspraken over de invulling zijn vastgelegd in de jaarafspraken (1.6 - 1.8). De corporaties informeren de gemeente actief als er wijzigingen plaatsvinden in hun Strategisch Voorraadbeleid, of zoveel eerder als noodzakelijk.	Corporaties	Corporaties

<p>Corporaties partners bij realisatie sociale huurwoningen</p>	<p>1.3</p>	<p>Bij realisatie van huurwoningen in de sociale huursector zijn de corporaties als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente De Fryske Marren, binnen het wettelijke kader van de Woningwet. De gemeente zet in op de realisatie van sociale huurwoningen door de toegelaten instellingen binnen de gemeente voor de doelgroep van beleid.</p> <p>Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen voelen de urgentie om gemeenschappelijk het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente te vergroten. De gemeente hanteert daartoe een door de raad vastgesteld uitvoeringsprogramma woningbouw en de corporaties hun strategisch voorraad beleid. Het doel is om in de plaatsen Lemmer, Balk, Sint Nicolaasga en Joure tot 2030 een substantieel aantal sociale huurwoningen toe te voegen met het oogmerk de wachttijd in de gemeente omlaag te brengen. In januari/februari 2022 concretiseren de gemeente en de corporaties dit, met als doel een minimumpercentage sociale huurwoningen op te nemen in het woningbouwprogramma en in de prestatieafspraken voor de periode na 2022. Hierbij kijken de corporaties ook naar hun verkoopprogramma en de gemeente naar een balans tussen sociale huur en overige te bedienen marktsegmenten in uitleglocaties. De gemeente kijkt daarbij met de corporaties ook nadrukkelijk naar de kansen voor tijdelijke woningen die een antwoord kunnen zijn op de huidige druk op de woningmarkt (zie ook afspraak 1.10 over tijdelijke woonconcepten).</p> <p>De gemeente hanteert voor de sociale woningbouwopgave het onder 1.5 omschreven beleid ten aanzien van grondprijzen. Wanneer corporaties en gemeenten andere kansen zien voor het realiseren van sociale huurwoningen treden zij daartoe in overleg.</p>		
<p>Locatie-overleg</p>	<p>1.4</p>	<p>De gemeente en de corporaties zoeken elkaar actief op zodra zich een kans voordoet om sociale woningbouw te realiseren. In ieder geval wordt jaarlijks in januari een gezamenlijk overleg gevoerd, waarbij de gemeente en corporaties hun plannen delen en mogelijke kansen voor sociale woningbouw bespreken.</p> <p>Indien er sprake is van concrete interesse voor een locatie voor sociale woningbouw stuurt de corporatie de gemeente hiervan een schriftelijke bevestiging, waarna het college kan besluiten de corporaties voor een bepaalde tijd een reservering te geven op benoemde locatie. De corporatie kan gedurende deze periode een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren met behulp van door de gemeente aangegeven parameters.</p> <p>Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kunnen partijen besluiten of en hoe zij verder gaan met het ontwikkelen van sociale woningbouw op de specifieke locatie. Als gemeente en corporatie beide verder willen met de ontwikkeling van het project, wordt er een definitief besluit genomen door het college respectievelijk de directeur-bestuurders van de corporaties over de financiële, ruimtelijke, organisatorische en andere voorwaarden voor samenwerking. Deze samenwerking wordt vervolgens vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De vertaling van een concreet project wordt vervolgens opgenomen in de jaarafspraken onder de paragraaf nieuwbouw. Eventueel kostenverhaal vindt plaats op basis van de Wet ruimtelijke ordening.</p>	<p>Gemeente en corporaties</p>	<p>In januari</p>

Grondprijzen	1.5	De gemeente hanteert de <i>Notitie Grondprijnsbeleid 2020 - 2024</i> , zoals vastgesteld door de raad in november 2019. Jaarlijks stelt de gemeente een grondprijzenbrief vast. In het grondprijnsbeleid is opgenomen dat voor wat betreft de grondprijs maatwerkafspraken per locatie gemaakt worden, die recht doen aan de maatschappelijke taak van de corporatie. Voor medio 2022 bespreken de gemeente en corporaties de parameters die zij bij taxaties hanteren om deze maatwerkafspraken te maken en de effecten daarvan op de verkoop- en transactieprijs.	Gemeente
---------------------	------------	---	----------

Jaarafspraken 2022:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2022	Partij(en)	Trekker / datum
Transformatie van de woningvoorraad - Nieuwbouw	1.6	In aansluiting bij afspraak 1.2 werken Accolade en de gemeente aan c.q. verkennen zij de mogelijkheden van de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> • Joure (herstructurering): Nieuwbouw circa 46 woningen • Wyldehoarne, fase 4: De gemeente en Accolade werken in 2022 aan een stedenbouwkundig plan voor deze locatie. • Park Sevenwolden: De gemeente en Accolade onderzoeken samen in 2022 de haalbaarheid van realisatie van sociale huurwoningen op deze locatie. 	Accolade en gemeente	Accolade
	1.7	In aansluiting bij afspraak 1.2 wil Dynhus de komende 10 jaar circa 100 woningen toevoegen. Daartoe werken Dynhus en de gemeente aan c.q. verkennen zij de mogelijkheden van de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> • Lemmer: herstructurering fase 2 Zuiderzeestraat e.o.: 2021 start sloop van 47 woningen 2022 nieuwbouw 39 woningen (12 levensloopgeschikt en 27 eengezinswoningen) • Bakhuizen: Hr. Jacobsstraat: Nieuwbouw 2 levensloopgeschikte woningen in 2022. • Bakhuizen: Stichting FEME: Initiatief stichting FEME met betrekking tot onderzoek realiseren woonzorgvoorziening in Bakhuizen. In 2022 zal duidelijk worden of Dynhus hierin gaat participeren. Er volgt dan overleg FEME, DFM en Dynhus. • Lemmer: Tramdijk Oost fase 3: De gemeente en Dynhus bespreken de condities waaronder zij de eerder gemaakte afspraak om 21 woningen te bouwen in Tramdijk Oost fase 3, gestalte kunnen geven. • Lemmer: Suderigge / Y.W van Dijkstraat: Dynhus heeft gemeente gevraagd te participeren in haalbaarheidsonderzoek. De gemeente heeft ingestemd met het samenwerken aan een haalbaarheidsonderzoek dat in 2022 wordt uitgevoerd. 	Dynhus en gemeente	Dynhus

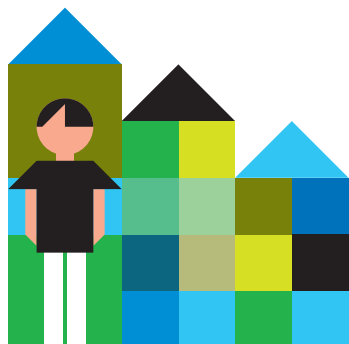
		<p>Streven is te komen tot intentieovereenkomst met de betrokken zorgpartijen, Hof en Hiem, Patyna, gemeente en Dynhus, om dit project in 2022 verder uit te kunnen werken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lemmer: Sloop en nieuwbouw Parkstraat 1-21 en Pampusstraat 2-6 (o.a. voormalige brandweerkazerne) (fase 4 herstructurering Zuiderzeestraat e.o.): Dit plan zal in 2022 worden uitgewerkt door Dynhus. Van de gemeente wordt inzet gevraagd voor de ruimtelijke procedures in 2022. • St. Nicolaasga: De Beuk: Dynhus doet haalbaarheidsonderzoek en is daarvoor reeds in overleg met de gemeente. Bij positief resultaat zal dit in 2022 leiden tot een intentieovereenkomst met gemeente en de Driestroom. Uitgangspunt: sloop en vervangende nieuwbouw. • Lemmer: Lemmer West, 114 woningen: De gemeente en Dynhus voeren in 2022 een haalbaarheidsonderzoek uit voor deze locatie. • Novacplein in Oosterzee: Dynhus doet in 2022 een voorstel aan de gemeente om twee sociale huurwoningen (appartementen) te realiseren in de voormalige winkelruimte aan het Novacplein in Oosterzee. Om dit te bereiken heeft Dynhus de medewerking van de gemeente nodig. • Lemmer: Locatie voormalig kantoor Dynhus en 8 woningen (Straatweg): Gemeente en Dynhus onderzoeken in 2022 de mogelijkheden voor (tijdelijke) woningbouw op deze locatie. <p>In het eerste kwartaal van 2022 spreken de gemeente en Dynhus over mogelijke realisatie van sociale huurwoningen op enkele overige locaties, waarvoor indien aan de orde haalbaarheidsonderzoek zal starten na 2022.</p>		
Transformatie van de woningvoorraad - onttrekkingen	1.8	<p>In aansluiting bij afspraak 1.2 verwachten de corporaties in 2022 de volgende aantallen woningen te verkopen en te slopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties verwachten maximaal 25 woningen te verkopen (Accolade: 13 woningen, Dynhus: 12 woningen). Hierbij gaat het om gesnipperd bezit; de corporaties wijzen geen nieuwe woningen/complexen aan voor verkoop. Gezien de toenemende vraag naar sociale huurwoningen beziet Accolade momenteel of het aantal van 13 woningen naar beneden bijgesteld kan worden. • Dynhus zal eind 2021 47 huurwoningen aan de Zuiderzeestraat in Lemmer slopen. Accolade heeft op dit moment plannen voor de sloop van 40 huurwoningen in Joure. 	Corporaties	
Vraagdruk sociale huursector	1.9	De gemeente organiseert intern een bijeenkomst waarin de toenemende vraag naar sociale huurwoningen (door toename van de doelgroep van de corporaties) en de effecten die dit heeft op het woningbouwprogramma, onder de aandacht worden gebracht.	Gemeente	Gemeente / In 1 ^e kwartaal 2021
Tijdelijke woonconcepten	1.10	De gemeente en de corporaties formeren een 'werkgroep tijdelijke woonconcepten' die tot taak heeft om de mogelijkheden te onderzoeken voor de realisatie van tijdelijke (10 tot 15 jaar) woningen en tijdelijke huisvesting (inzetten van tijdelijke contracten).	Gemeente en corporaties	Gemeente / Start werkgroep in 1 ^e kwartaal 2022

Conceptueel bouwen	1.11	De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties verkennen de mogelijkheden van conceptueel bouwen en bezien of dit een toepasbaar concept is. Onderdeel van de verkenning vormt een gesprek over minimum-kwaliteitsvoorwaarden die gesteld worden bij realisatie van sociale huurwoningen en bij conceptuele bouwconcepten.	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Accolade / In 1 ^e kwartaal 2022
Huisvesting aandachtsgroepen	1.12	De gemeente en de corporaties onderzoeken de mogelijkheden om het woningaanbod voor aandachtsgroepen te vergroten. De gemeente organiseert begin 2022 een overleg over dit vraagstuk.	Gemeente en corporaties	Gemeente
Huisvesting van starters	1.13	Dynhus gaat in 2022 na of het mogelijk is om starters (en doorstromers) uit bepaalde kleine kernen voorrang te geven op beschikbaar komende huurwoningen in dezelfde kleine kern. De gemeente verleent hier waar nodig medewerking aan.	Dynhus en gemeente	Dynhus



2 – Wonen in financieel perspectief

UIT DE
WOON-
VISIE



Visie: betaalbaarheid van het wonen is van belang

Wonen vormt voor veel inwoners een groot deel van de maandelijkse uitgaven. De aankoop van een woning is voor de meeste mensen de grootste uitgave die zij in hun leven doen. Daarom is betaalbaarheid van het wonen een belangrijk punt.

De wettelijke taak van de gemeente rond betaalbaarheid van het wonen richt zich primair op de groep mensen die niet op eigen kracht in huisvesting kunnen voorzien. Dat zijn inwoners die een woning huren van een woningcorporatie. Voor mensen die niet zijn aangewezen op een huurwoning in de sociale sector heeft de gemeente geen formeel wettelijke taak. Dit ontslaat ons niet van de verplichting om betaalbaarheid in brede zin te agenderen. Het betaalbaarheidsvraagstuk is namelijk wel van belang als we kijken naar de totale lasten die mensen hebben om te kunnen wonen: huur, rente, kosten voor gas/water/elektra, kosten voor onderhoud en gemeentelijke belastingen. De hoogte van deze totale woonlast bepaalt ook hoeveel ruimte er over blijft voor andere zaken in het leven.

De gemeente vraagt aan de corporaties:

- Maken van prestatieafspraken over de toekomstige ontwikkeling van de sociale voorraad, inclusief de monitoring hiervan.
- Hanteren van een gematigd huurprijsbeleid.
- Verkopen van duurder bezit (in het bereikbare huurprijssegment, voornamelijk grotere eengezinswoningen) is mogelijk onder de voorwaarde dat er goedkope en betaalbare huurwoningen aan het bezit worden toegevoegd.

Actieprogramma van de gemeente:

- 1 Maken van prestatieafspraken met de corporaties over toekomstige ontwikkeling van de sociale voorraad (naar huurprijsklasse).
- 2 Voortzetten energieloket 'Tûk Wenjen'.

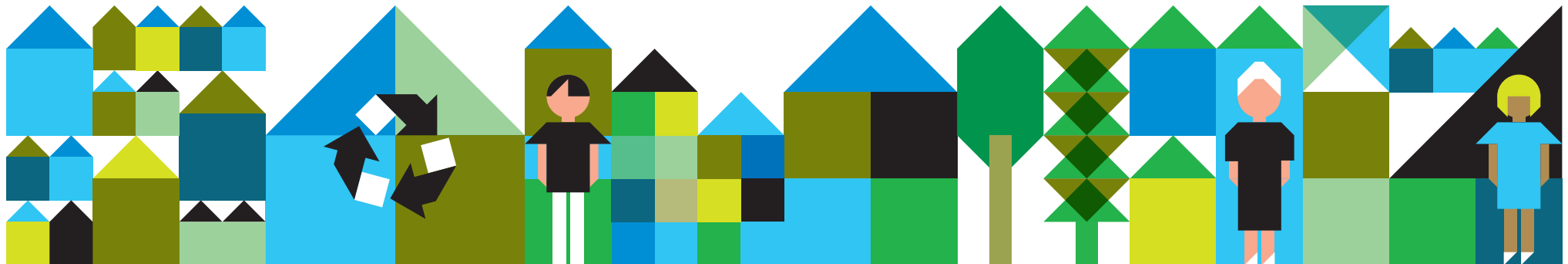
Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Betaalbaarheid	2.1	De corporaties hanteren een gematigd huurbeleid. Hierin passen de corporaties de huursombenadering toe, waardoor ze de verschillen in huur tussen kwalitatief vergelijkbare woningen kleiner maken. Dynhus past in 2022 bij mutatie geen huurharmonisatie toe. Hoe de jaarlijkse huurverhoging daadwerkelijk wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen corporatie en eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. Met betrekking tot het bieden van individueel maatwerk aan huurders met betalingsproblemen hebben gemeente, huurdersorganisaties en corporaties afspraken vastgelegd in de Instrumentenkoffer Betaalbaarheid.	Corporaties en huurdersverenigingen	Corporaties

2.2	Bij de monitoring van de ontwikkeling van de sociale voorraad (zie afspraak 1.1) wordt ook de opbouw van de huurvoorraad qua prijsklasse gemonitord.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Corporaties
-----	--	---	-------------

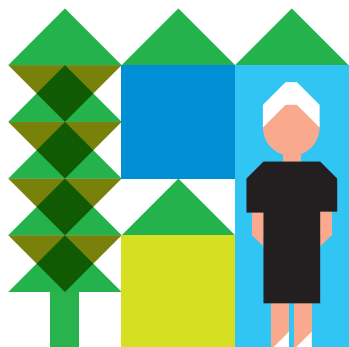
Jaarafspraken 2022:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2022	Partij(en)	Trekker / datum
Instrumentenkoffer Betaalbaarheid	2.3	<p>Uitvoering en periodieke evaluatie van de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid', waarin samenwerkingsafspraken zijn gemaakt om zoveel mogelijk betalingsrisico's bij huurders te voorkomen en te verlagen, en betalingsproblemen in een vroeg stadium te signaleren en op te lossen o.a. door inzet van integraal maatwerk in individuele gevallen.</p> <p>Voor 2022 gaan partijen onder andere aan de slag met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering geven aan gezamenlijk communicatieplan om de doelgroep beter te bereiken; • Informatie- en netwerkbijeenkomst organiseren voor betrokken medewerkers (met name uitvoering); • Invoering VoorzieningenWijzer. 	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Gemeente
Vroegsignalering	2.4	Uitvoering en evaluatie van het 'Convenant vroegsignalering' (ondertekend in mei 2021)	Gemeente en corporaties	Gemeente



3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners

UIT DE
WOON-
VISIE



Visie: je prettig voelen in de woning en omgeving

Duurzaam wonen voor inwoners betekent voor ons dat inwoners zich prettig voelen in de eigen woning en hun woonomgeving. Ook betekent dit dat deze woningen op langere duur bijdragen aan het behouden van de aarde waarop wij wonen.

Woningen zijn deel van de gebouwde omgeving, die fundamenteel anders ingericht zal moeten worden. De gemeente onderschrijft in haar huidige beleid de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Op dit moment herijkt de gemeente deze ambitie aan de hand van de nieuwste informatie en actuele opgaven¹.

Duurzaamheid bezien in de relatie tot zorg betekent voor ons dat je op oudere leeftijd je waardigheid moet kunnen behouden of kunnen versterken. Dit stelt moderne eisen aan het niveau van uitrusting van onze woningen; meer ingericht op de toekomst en voor alle levensfasen.

De gemeente vraagt aan de corporaties:

- In samenwerking met de gemeente en andere betrokken partijen zoals energieleveranciers de 'route naar CO₂-neutraal in 2050' voor het corporatiebezit in kaart brengen.

- Inzet van het innovatieve vermogen om gezamenlijk de energietransitie gestalte te geven. Samenwerking bij het opstellen van de wijkgerichte warmteplannen. Meedoen met het programma 'Aardgasvrije Wijken'.

Actieprogramma van de gemeente:

- 1 Maken van een impactanalyse van de energietransitie voor wat betreft de gebouwde omgeving. Dit betekent dat we in kaart brengen wat het betekent om de gehele woningvoorraad energieneutraal te maken.
- 2 In samenwerking met ketenpartners voor 2021 opstellen van wijkgerichte warmteplannen, met als doel energieneutraal in 2030. Hierin brengen we in kaart in welk tempo de wijken in de gemeente kunnen worden afgekoppeld van het gasnet.
- 3 Meedoen met het programma 'Aardgasvrije Wijken' in samenwerking met ketenpartners. Streven hierbij is om via twee projecten 400 koopwoningen af te koppelen van aardgas.
- 4 Mogelijkheden in beeld brengen voor de inzet van stimuleringsmaatregelen voor een duurzame woonomgeving.
- 5 Voortzetten van het Energieloket 'Túk Wenjen'.
- 6 Opleiden van een aantal energiecoaches.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Energietransitie	3.1	De corporaties streven ernaar om in 2050 CO ₂ -neutraal te zijn.	Corporaties	

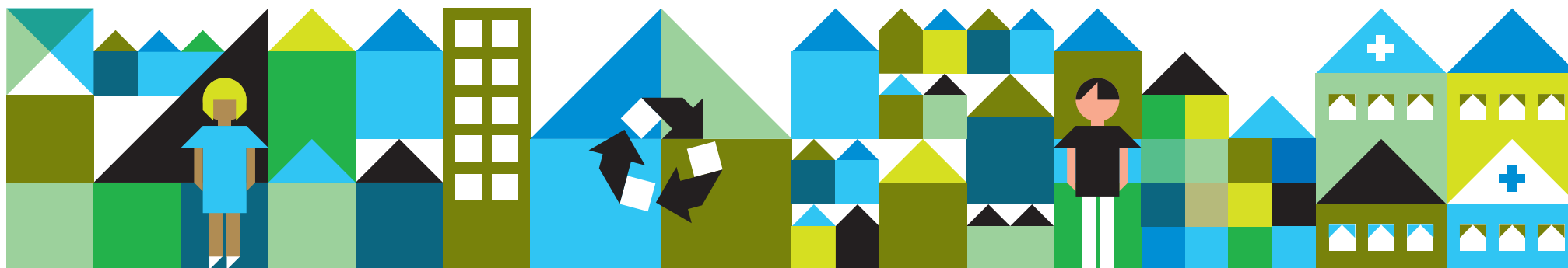
¹ Op 17 november 2021 heeft de gemeente nieuw duurzaamheidsbeleid vastgesteld, waarin de ambitie is opgenomen om in 2050 energieneutraal te zijn.

3.2	De Warmtevisie moet eind 2021 vastgesteld zijn. Bij het opstellen van de Warmtevisie heeft de gemeente de corporaties betrokken. In de Warmtevisie wordt inzichtelijk gemaakt: <ul style="list-style-type: none"> • welke uitgangspunten de gemeente hanteert bij het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving; • welke warmtebron in elke wijk de laagste maatschappelijke kosten heeft; • in welke wijken/dorpen de gemeente voor 2030 aan de slag gaat met Wijkuitvoeringsplannen. 	Ale partijen	Gemeente
3.3	Op initiatief van de Energie Coöperatie Gaasterland worden de mogelijkheden verkend om in Balk een warmtenet te realiseren. Dynhus en de gemeente: <ul style="list-style-type: none"> • zijn actief lid van de werkgroep Warmtenet Balk; • dragen bij aan het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie, waarbij gemeente opdrachtgever is en de financiering verzorgt; • stellen een medewerker beschikbaar voor de communicatie, die deel zal nemen in de op te richten communicatie werkgroep. Hier kan ook de huurdersorganisatie in vertegenwoordigd zijn. 	Gemeente en Dynhus	Gemeente
3.4	De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties hebben twee keer per jaar een 'duurzaamheidsoverleg', om elkaar te informeren over ten minste: <ul style="list-style-type: none"> • de stand van zaken van de voortgang van de Warmtevisie; • projecten in het corporatiebezit (transformatie, renovatie, verduurzaming); • de voortgang van projecten met betrekking tot klimaatadaptatie en/of tegengaan van hittestress. Dit zodat koppelkansen tijdig in beeld zijn en goed benut kunnen worden.	Gemeente en corporaties	Gemeente

Jaarafspraken 2022:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2022	Partij(en)	Trekker / datum
Energietransitie	3.5	In 2022 wordt de energieprestatie van 118 woningen van Accolade verhoogd. De verwachte investering bedraagt € 1,1 miljoen.	Accolade	Accolade
	3.6	Dynhus verduurzaamt in 2022 32 woningen in Balk Zuid (investering € 2,1 miljoen). In 2022 rondt Dynhus het project met de aanleg van zonnepanelen af (1.900 woningen in 2022, totale investering bedraagt € 10 miljoen, investering 2022 is € 1,7 miljoen).	Dynhus	Dynhus
Energiebewustwording	3.7	Opstellen van een draaiboek voor een programma 'Bevorderen energiebewustwording van huurders'. Hierin worden gemeente en woningcorporaties meegenomen.	Huurdersverenigingen	Huurdersverenigingen / In 2 ^e kwartaal 2022
	3.8	Als onderdeel van de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' (en het Armoedebeleid van de gemeente) zet de gemeente in 2022 twee energiecoaches in.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Gemeente

Woningkwaliteit	3.9	Accolade investeert in 2022 naar verwachting € 2 miljoen in planmatig onderhoud van 420 woningen. Daarnaast verwacht Accolade bijna € 0,8 miljoen uit te geven aan niet-planmatig onderhoud (klachten-, mutatie- en serviceonderhoud).	Accolade	Accolade
	3.10	Dynhus besteedt in 2022 naar verwachting € 5 miljoen aan regulier onderhoud (reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en vraaggestuurd onderhoud; normbedrag van €1.500 per woning).	Dynhus	Dynhus



4 – Samenleven in dorpen of stad



UIT DE
WOON-
VISIE

Visie: sterke sociale structuur belangrijk voor goed wonen en samen leven

De inwoners van de gemeente De Fryske Marren maken samen de omgeving. We kennen een sterke sociale structuur in onze gemeente en een betrokken verenigingsleven.

De verbondenheid met de eigen omgeving maakt dat mensen zich thuis voelen. Dit karakter van samen is een sterke component van de gemeente. Het sociaal kapitaal wat we met elkaar hebben is een belangrijke voorwaarde om prettig samen te wonen.

De gemeente vraagt aan de corporaties:

- Inzet leefbaarheidsbudget in de kernen en wijken waar de corporaties bezit hebben (in afstemming met de huurders-organisaties).
- Voorzien in de woningvraag van mensen met een zorgbehoefte, in samenwerking met zorgpartijen.
- Bij toewijzing van woningen voor bijzondere doelgroepen rekening houden met de draagkracht van een wijk.
- Leveren van een bijdrage aan de huisvesting van vergunninghouders (vast te leggen in de prestatieafspraken).

Actieprogramma van de gemeente:

- 1 Blijvend inzetten van dorpen/kernbudget, beschikbare fondsen en Dorpencoördinatoren.
- 2 In beeld brengen of en welke dubbelfuncties mogelijk zijn voor maatschappelijk vastgoed.
- 3 Ontwikkelen van een aanpak voor personen met verward gedrag in samenwerking met buurgemeenten.
- 4 Ontwikkelen van beleid voor de (tijdelijke en semi-permanente) huisvesting van EU-migranten.
- 5 Maken van prestatieafspraken met corporaties en huurders-organisaties over de huisvesting van vergunninghouders.
- 6 Uitvoeren van het 'Actieplan zelfstandig wonen'.
- 7 Uitvoeren van acties die eenzaamheid moeten voorkomen of verminderen, in navolging van het 'Actieplan zelfstandig wonen'.
- 8 Voor- en nadelen onderzoeken van het bijbouwen van een mantelzorgwoning op een perceel in het kader van langer zelfstandig wonen.
- 9 Uitnodigen van ketenpartners om samen vorm te geven aan het 'Actieplan Toegankelijkheid Bouw'
- 10 Meerwaarde verkennen van de inzet van een zogenaamde wooncoach, die senioren indien gewenst helpt bij het doorverhuizen naar een meer geschikte woning.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
werkzaamheden gemeente en corporaties	4.1	Jaarlijks informeel met de betrokken projectleiders bespreken of werkzaamheden van gemeente en corporaties mogelijk op elkaar afgestemd kunnen worden. Hierbij gaat het om (zachte plannen voor) nieuwbouw, grootschalige renovatie en groot onderhoud van de corporaties en plannen m.b.t. de buitenruimte/woon omgeving/transitie aardgasvrije wijken van de gemeente.	Gemeente en corporaties	Gemeente / in 1 ^e kwartaal

Huisvesting vergunninghouders	4.2	De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders, op grond van de Huisvestingswet 2014. Vergunninghouders behoren tot de doelgroep van de corporaties. De gemeente en de corporaties voelen zich samen verantwoordelijk om invulling te geven aan de huisvesting van deze groep. De corporaties stellen hiertoe jaarlijks maximaal 10% van de (op) nieuw te verhuren woningen beschikbaar voor de huisvesting van vergunninghouders. Hierbij houden de corporaties rekening met spreiding en beschikbaarheid voor de overige doelgroepen van beleid. Vanwege een toegenomen taakstelling onderzoeken de gemeente en de corporaties begin 2022 de mogelijkheden om het woningaanbod voor een bredere groep woningzoekenden waaronder vergunninghouders toe te laten nemen. De gemeente en de corporaties plaatsen de opgave voor de huisvesting van vergunninghouders binnen de totale opgave voor het bieden van woonruimte aan verschillende aandachtsgroepen. Hierover is afspraak 1.12 over de huisvesting van aandachtsgroepen opgenomen. De gemeente betreft de corporaties bij de invulling van de Wet inburgering die in werking treedt op 1 januari 2022.	Gemeente en corporaties	Gemeente
--------------------------------------	------------	---	-------------------------	----------

Jaarafspraken 2022:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2022	Partij(en)	Trekker / datum
Housing First	4.3	Beschikbaar stellen van 3 woningen voor Housing First in de gemeente De Fryske Marren (Accolade 1 woning, Dynhus 2 woningen). De gemeente draagt zorg voor de kosten van de Housing First-begeleiding door LIMOR en voor een jaarlijkse evaluatie, waarbij ook het gesprek over de randvoorwaarden (zoals sturing op een geschikte locatie en omgeving) aan de orde komen.	Corporaties	Gemeente
Crisissituaties	4.4	Beschikbaar stellen van 6 woningen in de gemeente De Fryske Marren voor crisissituaties (Accolade 3 woningen en Dynhus 3 woningen). Gezamenlijk wordt bepaald welke locatie geschikt is.	Corporaties	Corporaties
Woonzorgagenda	4.5	De gemeente stelt voor medio 2022 in samenwerking met de corporaties en betrokken zorg- en welzijns-partijen een woonzorgagenda op met een bijbehorende uitvoeringsparagraaf. De gemeente betreft ook de huurdersorganisaties hierbij. De woonzorgagenda richt zich zowel op de doelgroep ouderen als op zorg-aandachtsgroepen. In ieder geval de volgende thema's komen aan bod in de woonzorgagenda: <ul style="list-style-type: none"> • Langer zelfstandig thuis wonen. Het gaat hierbij een om brede aanpak, gericht op: <ul style="list-style-type: none"> – Toegankelijkheid van woning en woonomgeving; – Samenwerking inzet/uitvoering WMO-beleid; – Samenwerken rondom bewustwording/bereiken van de doelgroep; – Samenwerken rondom inzet van maatwerk (bijv. ontzorging bij doorstroming) – Borgen van voldoende zorg en ondersteuning; – Sociale structuur in wijken/dorpen en ontmoeting; – Eenzaamheid. 	Gemeente en corporaties	Gemeente

	<ul style="list-style-type: none"> • Uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar de wijk • Voldoende passende huisvesting • Voldoende passende begeleiding • Zachte landing in de wijk • Goede samenwerking rondom zorgen/escalatie 		
4.6	<p>In 2022 gaan gemeente en corporaties verder met het operationaliseren van de afspraken uit het lokale convenant 'Samen thuis in de Wijk'. Met dit convenant is een goede basis gelegd om nadere invulling te geven aan het provinciale convenant 'Weer Thuis'. Beide convenanten bevatten afspraken over de aanpak van kwetsbare mensen in de wijk en er is sprake van overlap.</p> <p>Naar verwachting zullen corporaties en gemeente nog in 2021 besluiten om deel te nemen aan het provinciale convenant 'Weer Thuis'. In het convenant 'Weer Thuis' zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Thema's als huisvesting, spreiding over de provincie, bieden van passende begeleiding, het creëren van een zachte landing en hoe te handelen bij zorgen/escalatie komen aan bod in het convenant.</p> <p>In Q1 2022 zullen partijen, onder regie van de gemeente, de afspraken vanuit het Friese convenant vertalen naar concrete werk- en procesafspraken voor de gemeente De Fryske Marren.</p> <p>Daarbij spreken we af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente heeft een regisserende rol bij het geheel; • De gemeente en de corporaties zorgen voor continuïteit door vaste aanspreekpunten te benoemen; • We zetten een lokale ambassadeursgroep op; • We gaan voor een 'zachte landing in de wijk', hiervoor ontwikkelen we een concrete werkwijze met elkaar; • De gemeente draagt zorg voor passende ondersteuning (/begeleiding) én continuïteit van de ondersteuning. De gemeente zet zich ervoor in om dit vanaf de start met de betrokken partijen goed te regelen; • In geval van escalaties weten organisaties hoe zij moeten handelen, hierover worden afspraken gemaakt, ook als de zorg is afgeschaald (waakvlam); • Als voorlopige richtlijn zullen we uitgaan van 10 tot 20 woningen per jaar die middels bemiddeling door de corporaties worden toegewezen. Dit aantal is gebaseerd op een grove raming vanuit het Sociaal Domein Fryslân; • Bemiddelaanvragen zal de gemeente naar rato bezit onder de corporaties verdelen, de gemeente borgt en monitort dit (net als bij statushouders); • We monitoren structureel de draagkracht en -last van wijken, complexen, dorpen (zie ook afspraak 4.9). We creëren spreiding waar mogelijk. We kijken hierbij óók naar andere eerder benoemde aandachtsgroepen. 	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Gemeente

	4.7	De gemeente en de corporaties gaan in gesprek over de mogelijkheden die partijen samen hebben om doorstroming uit de vangnetlocatie Balk vorm te geven.	Gemeente en corporaties	Dynhus / In 1 ^e kwartaal 2022
Onconventioneel wonen	4.8	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van onconventioneel wonen.	Gemeente	Gemeente / in 2022
Inzet voor leefbaarheid	4.9	De gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en De Kear willen een projectgroep leefbaarheid en participatie opzetten. Dit met als doel de veerkracht in de wijken te bevorderen, door de fysieke en sociale leefbaarheid te verbeteren, en in de gaten te houden (monitoren). Intentie is om met elkaar -en in gesprek met bewoners- te bepalen in welke wijken en buurten welke inzet op het vlak van fysieke en sociale leefbaarheid gewenst is, en de inzet van leefbaarheidsactiviteiten in kernen en buurten af te stemmen. Eén van de wijken waar gestart wordt is de Boskrânne/Kerklaan in Sint Nicolaasga. De gemeente organiseert een startbijeenkomst in het eerste kwartaal om samen te bepalen hoe dit exact vormgegeven wordt.	Alle partijen	Gemeente / in 1 ^e kwartaal



5 – Organisatie en samenwerking

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Algemeen overleg	5.1	Minimaal twee maal per jaar, in het voorjaar en het najaar, voeren van een bestuurlijk overleg tussen de gemeente, de huurdersverenigingen en de corporaties. Het voorjaarsoverleg wordt benut om terug te kijken op de in het voorgaande jaar geleverde prestaties. Het is tevens de voorbereiding op het overzicht van voorgenomen activiteiten ('het bod') dat de corporaties jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente en huurdersverenigingen versturen. Het najaarsoverleg is vooral gericht op het maken van de jaarafspraken voor het volgende jaar. Het bestuurlijk overleg wordt ambtelijk voorbereid door de projectgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersverenigingen. Indien nodig, is aanvullend bestuurlijk overleg mogelijk.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Gemeente
Woonvisie	5.2	De gemeente start in het najaar van 2022 met het opstellen van een nieuwe woonvisie, in afstemming met de corporaties en huurdersverenigingen en andere bij het woonbeleid betrokken partijen.	Gemeente	Gemeente
Samenwerking bij onderzoek en beleid	5.3	Partijen informeren elkaar over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar. Zodra meer bekend is over ontwikkelingen die deze prestatieafspraken raken voortkomend uit het regeerakkoord van het nieuwe kabinet, bespreken partijen deze ontwikkelingen en hoe zij hiermee om zullen gaan. Dit gesprek vindt uiterlijk plaats in het tweede kwartaal van 2022, om prestatieafspraken voor de periode na 2022 hier goed op aan te laten sluiten.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.4	De Jaarafspraken 2022 opgenomen in deze overeenkomst gelden voor de periode van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. De meerjarige afspraken opgenomen in deze bijeenkomst gelden voor de periode tot en met 31 december 2022 (looptijd van de woonvisie). Deze overeenkomst loopt automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	
	5.5	Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op een inschatting omtrent de financiële situatie en draagkracht van de corporaties nu en in de voorzienbare toekomst. Iedere corporatie heeft bij het vastleggen van deze afspraken de buitengrenzen opgezocht van wat redelijkerwijs van haar verwacht kan worden. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, komen de doelstellingen direct onder druk te staan. Partijen treden dan, op initiatief van de individuele corporatie, in overleg over de gerezen situatie en spannen zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden. Partijen onderkennen echter dat alleen iedere	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	

	corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie.	
5.6	Bij een eventueel geschil vindt er eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersverenigingen.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen



Overeengekomen te Balk op 15 december 2021:

Namens Gemeente De Fryske Marren



DE FRYSKE MARREN

De heer J.H. Boerland
Wethouder Volkshuisvesting

Namens Accolade



Mevrouw E. Klinkhammer
Directeur-bestuurder

Namens Dynhus

Dynhus

De heer A. Rekers
Directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging Haskerland



De heer B. Woudt
Voorzitter

Namens Huurdersvereniging Lemsterland



Mevrouw A. de Vries – van der Knoop
Voorzitter

Namens Huurdersvereniging Zuidwest Friesland



De heer L. van Tuinen
Voorzitter
