

Prestatieafspraken Sociale huur Jaarschijf 2025

Partners Súdwest-Fryslân



12 december 2024

Definitief



DATUM	12 december 2024
TITEL	Prestatieafspraken Sociale huur Jaarschijf 2025
OPDRACHTGEVER	Partners Súdwest-Fryslân
AUTEUR(S)	Volkshuisvestingpartners Súdwest-Fryslân
PROJECTNUMMER	1900.107
STATUS	Definitief

Jaarschijf 2025

Met elkaar spreken we een ambitieuze jaarschijf af. Vanuit de werkgroepen worden de activiteiten aangestuurd en bewaakt. Periodiek (minimaal per kwartaal) geven de werkgroepen een overzicht van de voortgang. Dit borgt de uitvoering en het zo nodig tijdig bijsturen van afspraken.

Beschikbaarheid

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Twee keer per jaar gesprek over mogelijkheden nieuwbouw op locaties, met in 2025 nadruk op Workum-Zuid, Woudsend, Bolsward en Sneek	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	A, B, F, G, H
2. Nieuwbouw 38 woningen in Sneek (10 Johan Willem Frisostraat, 28 Harinxmaland)	Accolade		A
3. Sloop-nieuwbouw 10 woningen in Koudum	WoonFriesland		A
4. Nieuwbouw 33 woningen Het Eiland Sneek	Elkien		A
Onderzoek uitbreiding capaciteit bij locatie Plevierenpad (intensieve zorglocatie) Sneek en haalbaarheidsstudie nieuwbouw NijStapert Wommels	Woonzorg NL		A, B, F, G, H
5. Nader gesprek over nieuwbouw, de bijbehorende voorwaarden, prioritering en capaciteit in de ontwikkelfase. Speciale aandacht gaat uit naar: <ul style="list-style-type: none"> • conceptuele woningbouw en gemeentelijke eisen; • kwantitatieve doelen en kwaliteitseisen (klimaat, duurzaamheid). 	Gemeente	Allen	A, B, E, F, G, H
6. Doorstroming is één van de middelen op de woningmarkt. De huurdersorganisaties zetten zich daarom in om het belang van inschrijving en de mogelijkheid van woningruil onder de aandacht van woningzoekenden te brengen. Daarnaast organiseert Nieuw Elan een symposium over nieuwe denkrichtingen in doorstroming. Elkien evalueert de pilot 'Gericht toewijzen'.	De Bewonersraad, Nieuw Elan, Elkien		D

Opleveringen 2025	Aantal nieuwbouw	Aantal sloop	Aantal verkoop
WoonFriesland	10	10	Geen
Elkien	33	189, waarvan 119 in Sneek	obv mutaties
Dynhus		12 (Workum) ¹	Max 2
Accolade	38	Geen	Geen
WoonzorgNL	Geen	Geen	Geen
Totaal	111	223	

Betaalbaarheid

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Inzet voor voorkomen (oplopende) huurachterstanden doordat partijen jaarlijks de instrumentenkoffer bijwerken en gezamenlijk de acties selecteren waar aan gewerkt wordt.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	A
2. Partijen optimaliseren het proces en de afspraken rondom vroegsignalering	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	B
3. De gemeente bereikt de minimaal 80% van de doelgroep ook door betere samenwerking met ander vroegsignaleerders, zoals het Wetterskip	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	D
4. Dynhus werkt aan nieuw huurbeleid: implementeren en gemeente informeren.	Dynhus	Gemeente	H
5. Opstellen communicatieplan om huurders te bereiken en informeren als het gaat om armoede en/of regelingen	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	G, I

Wonen, welzijn en zorg voor ouderen

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Uitwerken visie op wonen, welzijn, zorg Dynhus	Dynhus		B, D
2. Uitvoeren beleid 'Langer je eigen plek' voor thuiswonende senioren. Met als elementen: labelen en geschikter maken van woningen, bewustwording, gericht toewijzen, inzet Wooncoach senioren, maatwerk-hulp, bijdragen aan woonzorgvisie.	Accolade	Gemeente	D
3. Corporaties en gemeente maken concrete afspraken over de samenwerking rondom: <ul style="list-style-type: none"> a. creëren bewustwording onder senioren huurders t.a.v. langer zelfstandig wonen 	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	A, D, F

¹ Sloop nieuwbouw waarbij in 2026 meer woningen terug gebouwd worden.

<ul style="list-style-type: none"> b. bekostigen van aanpassingen (vanuit Wmo) in corporatiewoningen / complexen. c. inzet wooncoaches/ seniorenconsulenten corporaties d. scootmobielbeleid e. ontmoetingsmogelijkheden (waarvoor het gemeentelijke vastgestelde beleid de basis vormt) 		(onderdelen a, c en e)	
4. Uitwerken uitvoeringsplan 3 kernen/wijk (Heeg, Wommels en wijk Sperkhem-Tuindorp in Sneek) voor ouderen binnen het programma wonen en zorg. Vanuit het uitvoeringsplan maken we concrete prestatieafspraken voor 2026 en evt. verder.	Gemeente	Allen	B, C
5. (Onderzoek naar) transformatie Huylickenstein Bolsward naar revalidatievoorziening	Woonzorg NL		D

Huisvesting aandachtsgroepen

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
6. Evalueren lokale samenwerking rondom het convenant Weer Thuis	Gemeente	Corporaties	G
7. Partijen ontwikkelen een werkwijze t.b.v. een periodieke voorspelling van de huisvestingsopgave van urgent woningzoekenden, statushouders en herstructureringsurgenten en zetten dit af tegen het beschikbaar komende woningaanbod en kansen voor andere (urgente) aandachtsgroepen.	Gemeente	Corporaties	G
8. De gemeente onderzoekt (samen met hun gecontracteerde zorgpartners) hoe de corporaties tijdig kunnen worden geïnformeerd over signalen van slechte bewoning door huurders, en hoe dit gefaciliteerd en geborgd kan worden.	Gemeente	Corporaties en zorgpartners	G, I
9. Voorbereiden introductie urgentieverordening en lokale afstemming werkwijzen en samenwerking, met name ook rondom de 'zachte landing', borging van voldoende passende begeleiding en nazorg.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	G
10. Partijen verkennen de mogelijkheden van woningdelen om meer woonruimte voor aandachtsgroepen (en statushouders) te kunnen bieden	Corporaties	Gemeente en huurdersorganisaties	H
11. Inzet begeleiding en ondersteuning aandachtsgroepen t.b.v. een zachte landing	Gemeente		I

12. Woningen beschikbaar stellen t.b.v. crisissituaties en Housing First. In 2025 houden we deze afspraak opnieuw tegen het licht gezien de komende urgentieverordening. WoonFriesland en Elkien bieden maatwerk voor huisvesting urgente crisissituatie(s).	Accolade: 3/1 Dynhus: 1/1 WoonFriesland en Elkien: maatwerk	gemeente	L
13. In 2025 realiseert Accolade 10 nieuwe woonwagens op de woonwagenlocatie Johan Willem Frisostraat in Sneek. Zij wijzen deze toe aan de doelgroep op basis van het afstammingsbeginsel.	Accolade		M
14. Accolade onderzoekt of toewijzen op basis van het afstammingsbeginsel ingevoerd kan worden voor bestaande plekken/wagens. Ook zal betere (digitale) registratie van woningzoekenden (voor een standplaats en/of wagen) opgepakt worden.	Accolade		M

Statushouders

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
15. Corporaties spannen zich ten volle in om maximaal bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling door met voorrang huisvesting te bieden. Dit doen zij naar rato van hun bezit in de gemeente. En onder voorwaarde van het principe 'maximaal geschikt' (geschikt: huurprijs, grootte van de woning, binnen doelgroeplabel en leefbaarheid).	Corporaties		O
16. Partijen onderzoeken hoe huurdersorganisaties en corporaties bij kunnen bijdragen aan de zachte landing van statushouders.	Corporaties	Gemeente, huurdersorganisaties	Q
17. Opstellen actieplan inzet alternatieve huisvestingsvormen t.b.v. huisvesting statushouders en concrete uitvoerings(prestatie)afspraken over maken/vastleggen.	Gemeente	corporaties en huurdersorganisaties. Waar nodig ook COA en Vluchtelingenwerk	R
18. In 2025 worden gemaakte meerjarenafspraken tegen het licht gehouden aan de hand van de afspraken in de urgentieverordening en/of evt. nieuw landelijk beleid rondom de huisvesting van statushouders.	Gemeente	Corporaties en huurdersorganisaties	P

Verduurzaming en kwaliteit

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Gemeente stelt een warmteplan op met kansrijke locaties voor warmtenetten. Op basis daarvan en de complexanalyses van de woningcorporaties werkt de gemeente in afstemming met woningcorporaties en andere stakeholders uiterlijk 2026 het Warmteprogramma uit.	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	D
2. Gemeente en woningcorporaties stemmen plannen wat betreft openbare ruimte op elkaar af.	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	G
3. (vanuit 2024) Elkien trekt, binnen het eigen verzorgingsgebied, met alle betrokken partijen (o.a. corporaties, huurdersorganisaties, particuliere eigenaren, provincie, Wetterskip Fryslân en gemeenten) op om te komen tot een gemeenschappelijke en gedeelde visie en aanpak op de funderingsproblematiek. Elkien en de gemeente Súdwest-Fryslân komen met de andere betrokkenen tot een gezamenlijke preventieve aanpak van de bestaande woningvoorraad, voor zover het gaat om woningen die als potentieel schadegevoelig voor funderingsschade kunnen worden aangemerkt. Zij werken nu aan een pilot hiervoor in Sneek. Hierbij sluiten zij aan bij kaders vanuit het Rijk, provincie en Wetterskip Fryslân en bij ontwikkelingen binnen het Veenweideprogramma Fryslân en de daarbij opgestelde Funderingsaanpak Veenweidegebied Fryslân. De gezamenlijke aanpak kan ook aan de orde komen buiten het veengebied.	Elkien	Gemeente	
4. Gemeente en woningcorporaties werken gezamenlijk aan (de voorbereidingen voor) een gemeentelijk Soortenmanagementplan (SMP).	Gemeente	Dynhus, Accolade, WoonFriesland en Elkien	G
5. WoonFriesland brengt haar sociale huurwoning versneld naar minimaal label C in 2026	WoonFriesland		C, H

Leefbaarheid

Wat?	Wie?	Met wie?	Relatie MJA
1. Werken aan de integrale aanpak, te starten met een aanpak in de Noorderhoek, Bolsward, Workum en Koudum.	Allen	Gemeente, corporaties en waar nodig maatschappelijke organisaties, ondernemers, scholen etc.	A, B, C
2. We maken gebruik van en werken, indien nodig, samen aan betere beschikbaarheid van informatie (te denken valt aan een woonbelevingsonderzoek, het onderzoek van de bewonersraad over het thema draagkracht/draaglast en huurdersenquêtes).	Allen		D
3. De partijen onderzoeken hoe zij de samenwerking kunnen verbeteren die nodig is om, waar nodig, op casusniveau overlast en andere thema's op het gebied van leefbaarheid en veiligheid aan te pakken met een duidelijke regievoerder.	Gemeente	Allen	E
4. Zicht bieden op omvang van 'ondermijning' in kernen.	Gemeente	Allen	F



accolade

helemaal
je eigen plek

Activiteitenoverzicht 2025 gemeente Súdwest-Fryslân

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Bezit Accolade	4
Betaalbaarheid	5
Beschikbaarheid	6
Kwaliteit woningvoorraad	7
Wonen, zorg en huisvesting van aandachtsgroepen	9
Leefbaarheid	12
Bijlage voortgangsinformatie gemeente Súdwest-Fryslân	14

Inleiding

De gemeente Súdwest-Fryslân gaat werken aan een volkshuisvestingsprogramma. Op dit moment is er geen duidelijk document waarin het toekomstbeeld voor de woningvoorraad van de gemeente staat verwoord. We baseren onze bieding voor 2025 daarom op de ontwikkelingen die nu spelen in de gemeente, provincie en het land. Hierin werken we samen met de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Samen zorgen we voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens in een leefbare woonomgeving.

In dit activiteitenoverzicht geven wij aan welke bijdrage wij in 2025 leveren aan de sociale huur. Ook laten we weten wat we van de gemeente verwachten. Op deze manier geven we onze huurders duidelijkheid wat we gaan doen en wat we van de gemeente nodig hebben.

De volkshuisvesting in Nederland is volop in beweging. Dit komt onder andere door meer regie en regels vanuit het Rijk. De vele ontwikkelingen, inclusief de nieuwe kabinetsplannen, die nu spelen hebben invloed op onze activiteiten. Ze brengen onzekerheden mee, inhoudelijk en financieel. De komende tijd zal blijken welke veranderingen en hoeveel ervan invloed hebben op de prestatieafspraken.

Onze koers: Ruimte voor mensen

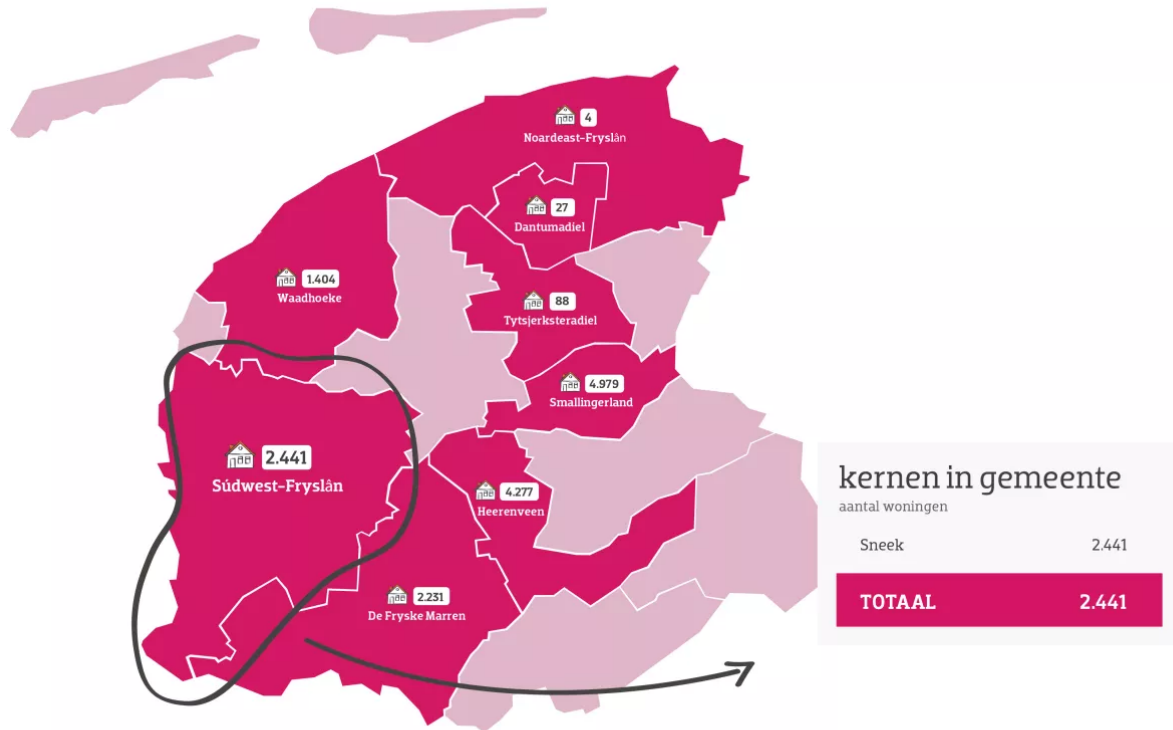
Zo werken wij:

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

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

1. We bouwen aan een buurt waar je prettig woont
2. We werken samen
3. We zijn een toekomstgerichte organisatie

Bezit Accolade



Betaalbaarheid

Bijdrage Accolade aan betaalbaar wonen

Om te zorgen voor betaalbare huren volgen we twee sporen. Aan de ene kant hebben wij een gematigd huurprijsbeleid. Aan de andere kant zetten wij ons in om betalingsproblemen te voorkomen, vroeg te signaleren en waar nodig op te lossen samen met huurders.

1. Gematigd huurprijsbeleid:

- De starthuur voor nieuwe huurders is betaalbaar. Een groot deel van onze woningen bieden we aan met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrenzen.
- We verhogen de huren elk jaar gemiddeld in lijn met de cao-loonontwikkeling min 0,5 procent. Hierdoor ervaren onze huurders minder extra financiële druk vanwege de huurprijzen.
- We passen de huursombenadering toe. Hierdoor verkleinen we de verschillen in huurprijzen tussen kwalitatief vergelijkbare huurwoningen. In 2024 passen we ons huurbeleid aan.
- We isoleren onze woningen gratis. Dit is in lijn met de nationale prestatieafspraken. Onze huurders betalen dus niet direct een huurverhoging als we hun woning isoleren.
- Ook installeren we zonnepanelen. De bijdrage die huurders hiervoor betalen is lager dan de verwachte opbrengst van zonne-energie. Dit is dus positief voor de woonlasten van de huurder.

2. Voorkomen, vroegsignaleren en oplossen van betalingsproblemen bij huurders:

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

- We blijven investeren in onze samenwerking met de gemeente en huurdersorganisaties om betalingsproblemen te voorkomen, vroeg te signaleren en op te lossen. Dit doen we vanuit de instrumentenkoffer Betaalbaarheid. De nadruk daarbij ligt op vroegsignalering. Maar ook de doelgroep bereiken en maatwerk bieden horen daarbij.
- We willen een bijdrage leveren aan de inzet van de VoorzieningenWijzer, als de gemeente hiervoor kiest.

Welke bijdrage aan betaalbaar wonen verwachten we van de gemeente?

Onze samenwerking met de gemeente en onze huurdersorganisatie rondom de instrumentenkoffer Betaalbaarheid en het Kernteam staat stevig. Hier zijn we blij mee. We willen dit graag behouden. Daarvoor is het nodig dat de gemeente aandacht houdt voor dit thema. En dat ze hierin de regie blijft nemen. We vragen speciale aandacht voor het optimaliseren van de vroegsignaleringsafspraken en het gezamenlijke communicatieplan. Ook voldoende inzet en bereik van inkomensondersteunende vangnetregelingen zijn van belang. We moedigen de gemeente aan om de VoorzieningenWijzer hiervoor in te zetten. Daarnaast draagt een sociaal grondprijsbeleid voor het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen bij aan betaalbaar wonen.

Beschikbaarheid

Bijdrage Accolade aan voldoende woningen

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

Nieuwbouw draagt niet alleen bij aan het uitbreiden van de voorraad maar ook aan andere doeleinden. Zo draagt nieuwbouw in combinatie met sloop of verkoop ook bij aan een betere samenstelling of kwaliteit van de woningvoorraad. Of aan het streven naar meer gemengde wijken en buurten. Hierbij is het belangrijk dat we rekening houden met de behoefte en wensen van huurders. Binnen onze financiële mogelijkheden willen we hier maximaal aan bijdragen. Onze nieuwbouwpoging is het resultaat van een integrale benadering. Binnen de beschikbare financiële ruimte stemmen we sloop, verkoop en nieuwbouw van woningen op elkaar af.

- Als we woningen slopen willen we zoveel mogelijk woningen op dezelfde locatie terugbouwen. Zo proberen we het aantal woningen op herstructureringslocaties te verhogen.
- We willen stimuleren dat mensen verhuizen naar andere woningen. Zo verhogen we de doorstroming. Dit doen we bijvoorbeeld door bepaalde huurders voorrang te geven zodra een woning in de verhuur gaat. We willen dit verkennen in de vorm van een of meer pilots in de gemeente Sudwest Fryslân of andere gemeenten.

Concrete activiteiten voor 2025

	2025
Verkoop	0
Uitbreidingsnieuwbouw	38

Welke bijdrage aan voldoende woningen verwachten we van de gemeente?

Met de gemeente hebben we de intentie om op twee plekken te bouwen. Het gaat om de inbreidingslocatie Johan Willem Frisostraat (10 woningen) en in het uitbreidingsplan Harinxmaland (28 woningen).

De gemeente kan verder bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen door:

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

Kwaliteit woningvoorraad

Bijdrage Accolade aan een kwalitatief goede woningvoorraad

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

- We gaan samen met onze RGS-partners aan de slag met planmatig onderhoud van de woningen in verschillende buurten en wijken. Het gaat hierbij om onderhoud aan de buitenkant. Denk aan muren, dak, vloer, maar ook het schilderwerk.
- Huurders kunnen gebreken aan de woning bij ons melden. Wij hebben een eigen onderhoudsdienst met vaklieden die deze gebreken oplossen. We noemen dit niet-planmatig onderhoud.
- We verbeteren het sanitair, de douche en/of de keukens in onze woningen. We noemen dit planmatig verbeteren.
- Wij verduurzamen ons woningbezit. We willen de energieprestatie van al onze woningen verbeteren. CO₂-neutraal in 2050 is ons uiteindelijke doel. Op korte termijn richten we ons op betere energielabels van de woningen tot label B. Daarnaast installeren wij zonnepanelen op onze woningen. Voor de huurders draagt dit bij aan betaalbare woonlasten.
- Accolade gaat de komende jaren versneld bezig met de aanpak van woningen met E-, F- en G- labels. Doel is dat wij eind 2028 geen woningen meer hebben met deze labels. Uitzonderingen hierop zijn monumenten, woningen die we gaan slopen of woningen waar we er bewust voor kiezen om de labels niet te verbeteren.
- Bij nieuwbouw gaan we meer betekenis geven aan bio-based bouwen.
- We gaan meer waarde hechten aan circulariteit. Bij de beoordeling van nieuwbouwprojecten laten we dit meewegen.
- We willen de woontechnische kwaliteit van woningen verbeteren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om: geluidsdichtheid, vocht, de indeling van de woning, het gebruik van de verschillende vertrekken en het ontbreken van bijvoorbeeld een tweede toilet op de verdieping. Door renoveren of sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw verhogen we de woontechnische kwaliteit van onze woningvoorraad.
- Een transformatie van de woningvoorraad zorgt voor een betere kwaliteit van de woning. Zo halen we woningen waar de behoefte van afneemt uit de markt en vervangen deze door nieuwbouw. Het gaat hierbij om sloop en vervangende nieuwbouw. Maar ook om verkoop van woningen in combinatie met nieuwbouw op een andere plek. Op dit moment hebben we geen grote verkoopplannen. We willen in de nabije toekomst wel graag meer woningen verkopen in combinatie met het realiseren van extra nieuwbouwwoningen.

Onze uitgaven in onderhoud en verduurzamen voor het komende jaar zijn:

	2025	
	Aantal woningen	Uitgaven
Planmatig onderhoud	386	3,0 miljoen euro
Niet planmatig onderhoud		1,0 miljoen euro
Planmatig verbeteren	177	0,6 miljoen euro
Planmatig verduurzamen	245	2,4 miljoen euro

Voor de komende jaren hebben we geen concrete plannen voor sloop en vervangende nieuwbouw. We ontwikkelen wel nieuwe transformatieplannen. Ook de verkoop van woningen als onderdeel van deze transformatie nemen we dan mee.

Welke bijdrage aan een goede kwaliteit van de woningvoorraad verwachten we van de gemeente?

Van de gemeente verwachten we een duidelijke visie op het verduurzamen van de woningen. We gaan ervan uit dat de gemeente eind 2025 aan kan geven wanneer en in welke buurten en wijken de woningen van het gas af gaan. Wij zetten grote bedragen in om woningen duurzamer te maken. Om te voorkomen dat we investeringen moeten terugdraaien of dat onze plannen vertraging oplopen, hebben we deze duidelijkheid snel nodig.

Wonen, zorg en huisvesting van aandachtsgroepen

Bijdrage Accolade aan het thema wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen

- Het aantal aandachtsgroepen neemt fors toe in onze wijken en buurten. Het belang van een richtinggevende woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen vanuit de gemeente is daarom groot. De gemeente heeft hiervoor het omgevingsprogramma Wonen en Zorg vastgesteld. Accolade was daarbij nauw betrokken. In 2025 willen we dit voor Sneek doorvertalen naar concrete afspraken over hoe we als partijen met elkaar de opgave gaan invullen. Accolade neemt haar bestaande bezit als uitgangspunt in de huisvesting van aandachtsgroepen. De nadruk van onze bijdrage ligt dus op: hoe gaan we het *organiseren* met elkaar, in plaats van: hoe gaan we het *(nieuw) realiseren*.
- Gemeenten zijn verplicht om voor wettelijk aangewezen aandachtsgroepen een urgentieverordening vast te stellen (aanpassing Huisvestingswet in voorbereiding). Deze moet regionaal afgestemd worden. In Friesland werken we als provincie, gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties al aan een Regionale Uniforme Urgentieverordening. We koersen op besluitvorming door gemeenteraden medio 2025, inclusief de benodigde samenwerkingsafspraken. De impact op de vraagdruk, de noodzaak tot voldoende ondersteuning voor bepaalde groepen en de leefbaarheid in wijken en buurten zijn belangrijke speerpunten voor ons. Accolade zit in de provinciale projectgroep namens de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW).
- Voor senioren die langer zelfstandig thuis wonen voeren wij ons beleid 'Langer je eigen plek' uit. Daarbij focussen we ons op 'zelfstandig wonen'. Met de mogelijkheid voor lichte ambulante zorg. Zie de tabel hieronder.
- In afwachting van de kabinetsplannen dragen we bij aan de huisvesting van statushouders in de gemeente Súdwest-Fryslân basis van 'maximaal passend'. Passend als het gaat om huurprijs, grootte woning, doelgroeplabel en leefbaarheid. Dit doen we samen met de collega-corporaties, naar rato van ons bezit. Deze opgave staat wel onder druk. Dit komt onder andere door meer vraag naar woningen voor andere aandachtsgroepen, minder verhuizingen en onbalans in draagkracht en draaglast in bepaalde complexen en wijken. Gezien de hoge taakstelling kunnen we als corporaties daarom niet alleen de taakstelling invullen. Wel willen we met de gemeente een pilot rondom 'woning delen' verkennen om de woningvoorraad te verruimen. En ook willen we meer bijdragen aan de zachte landing voor statushouders. Actief in contact komen met de doelgroep om ze goed te kunnen informeren over het wonen heeft daarbij prioriteit. Net als het samen met partners inzetten op meer verbinding met omwonenden. Zodat we gezamenlijk hopelijk wat meer inclusie kunnen creëren en de kloof tussen nieuwkomers en bestaande bewoners wat kleiner gaat worden.
- We zetten voorlopig de eerder gemaakte afspraken rondom Weer Thuis en Housing First voort. Net als het beschikbaar stellen van drie woningen die de gemeente per jaar kan inzetten voor crisissituaties. In overleg zoeken we een geschikte woning. Dit in afwachting van de vaststelling en de inwerkingtreding van de urgentieverordening.

Doelen en acties vanuit Accolade beleid 'Langer je eigen plek':

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

Welke bijdrage aan wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen verwachten we van de gemeente?

- Het gemeentelijke omgevingsprogramma Wonen en Zorg is vastgesteld. Wel zal deze nog uitgebreid moeten worden voor alle aandachtsgroepen. Dit is van belang omdat het aantal aandachtsgroepen toeneemt in onze buurten en wijken. Daarnaast vragen we de gemeente om voor het gebied Sneek zo snel mogelijk tot een uitvoeringsplan met concrete afspraken te komen met betrokken partijen. Afspraken waarin de domeinen 'wonen' en 'sociaal' samen komen. Voldoende passende ondersteuning, ook bij het wonen, is van groot belang voor veel aandachtsgroepen. Hiervoor is voldoende budget nodig binnen de gemeente. Ook voldoende en duurzame inzet vanuit welzijn voor leefbare wijken en buurten is belangrijk. We vragen de gemeente hierop in te zetten.

- De praktijk leert dat we helaas regelmatig te maken hebben met onwenselijke situaties rondom een huurder, zoals vervuiling, overlast, slechte bewoning. Een convenant of overlegstructuur met verschillende partijen, zoals we die kennen vanuit het oude 'Sociaal Team', zou hiervoor daarom weer zeer welkom zijn. En eigenlijk zien we het als een belangrijke voorwaarde om preventief te kunnen werken. We weten uit ervaring vanuit andere gemeenten dat het ervoor zorgt dat we als partijen integraal een situatie beoordelen, de regie helder is en we samen een aanpak ontwikkelen en uitvoeren. Dit komt de situatie en dus de huurder en eventuele andere betrokkenen, ten goede. En kan escalatie voorkomen. Een convenant waarin we afspraken maken over de samenwerking en het delen van gegevens, is hierbij noodzakelijk. We vragen de gemeente hierin regie te nemen en gaan graag in gesprek.
- Na vaststelling van de Friese Regionale Uniforme Urgentieverordening moeten de gemaakte afspraken lokaal ingeregeld worden door en binnen de gemeente. Inzet op een zachte landing is van groot belang. Voldoende passende (woon)ondersteuning en inzet op welzijn is ook hierin weer onmisbaar.
- De realisatie van 'Langer je eigen plek' voor senioren kunnen we niet alleen. Deze opgave vraagt meer dan een geschikte sociale huurwoning. Een passende woonomgeving, voldoende ondersteuning, welzijn en ontmoeting zijn minstens zo belangrijk. We maken daarnaast ook graag concreet afspraken met de gemeente over samenwerking rondom bewustwording, bekostigen van woningaanpassingen, scootmobielbeleid en ontmoetingsmogelijkheden. Logischerwijs koppelen we dit aan het gebiedsgerichte uitvoeringsplan Wonen en Zorg van de gemeente voor Sneek.
- De huisvesting van statushouders staat onder druk door de hoge taakstelling. Dit ervaren we steeds meer. We verwachten van de gemeente daarom een actieve bijdrage in de vorm van alternatieve huisvestingsmogelijkheden en voldoende goede begeleiding bij integratie en wonen. We werken daarin graag meer samen. Ook blijven we goede procesafspraken rondom monitoring en de wijze van informatiedeling in relatie tot AVG belangrijk vinden. We verwachten hierin een regisserende rol van de gemeente.

** Met aandachtsgroepen bedoelen we mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, dak- en thuisloze mensen, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen.*

Leefbaarheid

Bijdrage Accolade aan leefbare wijken en buurten

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

Welke bijdrage aan leefbaarheid verwachten we van de gemeente?

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

Ook vinden we het samenbrengen van monitoringsinformatie van belang om een gezamenlijk beeld over leefbaarheid te kunnen vormen. Natuurlijk blijven we ondertussen ook het initiatief volgen van de Bewonersraad en het Fries Planbureau om te komen tot een uniforme monitoring binnen Friesland rondom draagkracht en draaglast.

En we roepen de gemeente op weer een 'Sociaal Team' op te zetten. In het hoofdstuk over wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen geven we dit al aan. Dit is essentieel voor een integrale samenwerking om onze wijken en buurten leefbaar te houden.

Disclaimer

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



Bijlage voortgangsinformatie gemeente Súdwest-Fryslân

Ontwikkeling contracthuur sociale huur naar huurklassen

Huurklassen	01-01-22	01-01-23	01-01-24
t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47)	613	624	549
tot 1e aftoppingsgrens (€ 454,48 t/m € 650,43)			
€ 454,48 t/m € 518,63	340	344	340
€ 518,64 t/m € 586,27	355	366	978
€ 586,28 t/m € 650,43	846	731	288
tot 2e aftoppingsgrens (€ 650,44 t/m € 697,07)	168	252	141
tot maximale huurgrens (€ 697,08 t/m € 879,66)	88	100	123
vanaf maximale huurgrens (€ 879,67 en hoger)	36	25	22
totaal	2.446	2.442	2.441
aandeel tot 1e aftoppingsgrens binnen sociale huur	89%	85,4%	89,1%

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

Soort woning	2020-2021	2021-2022	2022-2023
grondgebonden	73	83	88
grondgebonden nultrede	58	58	51
gestapeld zonder lift	36	36	39
gestapeld met lift	34	33	40
gemiddelde wachttijd gemeente	45	45	49

Ontwikkeling inschrijfduur van actief woningzoekenden sociale huur naar huurklasse in maanden

Huurklasse	2020-2021	2021-2022	2022-2023
tot kwaliteitskortingsgrens (€ 454)	37	35	39
tot 1e aftoppingsgrens (€ 650)	50	51	53
tot 2e aftoppingsgrens (€ 697)	81	71	60
tot maximale huurgrens (€ 880)	108	100	91
gemiddelde wachttijd gemeente	45	45	49

Ontwikkeling verhuurde woningen naar doelgroep

Doelgroep	2021	2022	2023
primaire doelgroep	82%	67%	76%
secundaire doelgroep	18%	30%	21%
niet doelgroep	0%	2%	2%
totaal aantal verhuringen (daeb)	203	161	131

Ontwikkeling verhuurde woningen naar omvang huishouden

Omvang huishouden	2021	2022	2023
1 persoonshuishouden	72%	73%	72%
2 persoonshuishouden	15%	14%	12%
3 of meer persoonshuishouden	12%	12%	16%
totaal aantal verhuringen (daeb)	203	161	131

Verhuringen doelgroep en formele regelgeving

<i>Formele normen</i>	2021	2022	2023
primaire doelgroep passend toegewezen (in %)	99,4%	99,1%	97,0%
verhuringen DAEB conform EU-norm (85-7,5-7,5 %)	99,5%	97,5%	97,7%

Aandeel DAEB woningen verhuurd buiten aanbodmodel om

	2021	2022	2023
regulier verhuurd via aanbodmodel	81,9%	72%	72%
verhuurd via direct te huur	0,0%	1%	0%
verhuurd via bemiddeling	8,2%	27%	28%
verhuurd met voorrang (herstructurering, wmo indicatie)	9,9%	0%	0%
aandeel woningen niet verhuurd via aanbodmodel	18,1%	28%	28%

Ontwikkeling aandeel toegewezen woningen aan statushouders

	2021	2022	2023
aandeel aangeboden woningen aan statushouders	6,9%	8,7%	13,7%
aantal woningen verhuurd aan statushouders	14	14	18

Ontwikkeling aantal woningen energielabel daeb/niet daeb (obv afgemelde labels VABi)

Energielabel	totaal aantal	totaal aantal	totaal aantal
	01-01-22	01-01-23	01-01-24
A+++	0	0	0
A++	18	18	0
A+	56	62	6
A	547	625	699
B	559	596	596
C	817	771	771
D	256	195	194
E	128	121	121
F	12	12	12
G	26	26	26
onbekend	27	16	16
totaal	2.446	2.442	2.441