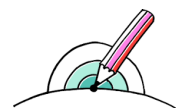


Prestatieafspraken 2020

Dit zijn de prestatieafspraken voor het jaar 2020 tussen de gemeente Heerenveen, Accolade, het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, Elkien, De Bewonersraad en HuurdersBelangenVereniging Heerenveen.

In de raamovereenkomst bij de Woonvisie van de gemeente Heerenveen 2015-2020 hebben wij gezamenlijke doelen vastgelegd. Hierin is ook aangegeven welke "stippen op de horizon" we samen nastreven. In de jaarlijkse prestatieafspraken werken we dit verder uit. De prestatieafspraken evalueren we jaarlijks.



Samenwerken staat centraal in onze prestatieafspraken. Samenwerking tussen partijen met een luisterend oor voor onze inwoners.

Match tussen vraag en aanbod

Met elkaar zoeken we voortdurend naar een goede match tussen vraag en aanbod. We houden daarbij ook rekening met toekomstige (demografische) ontwikkelingen. In de afspraken is er veel aandacht voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

Jaarlijkse en- ontwikkelafspraken

De prestatieafspraken zijn onderverdeeld in jaarlijkse afspraken (Going Concern) en ontwikkelafspraken. De ontwikkelafspraken betreffen de onderwerpen waar de focus het komende jaar op ligt. In de projectopdrachten werken we dit verder uit. De projectopdrachten zijn als bijlagen toegevoegd bij de prestatieafspraken.

Biedingen

De afzonderlijke biedingen van de corporaties en de huurdersverenigingen laten de inzet van de afzonderlijke partijen zien. Deze zijn ook toegevoegd als bijlagen bij deze prestatieafspraken.

Premisse

Bij de biedingen van de drie corporaties is een premisse of een risicobeschrijving opgenomen met betrekking tot onvoorziene omstandigheden. Bij omstandigheden zoals bedoeld in de premisse, voeren we gezamenlijk overleg om te bepalen welke invloed deze omstandigheden hebben op de afspraken die we gezamenlijk hebben gemaakt en ondertekend.

Prestatieafspraken 2020

Deze afspraken zijn vastgelegd in december 2019.

Ondertekening

Gemeente Heerenveen
namens het college van B&W
dhr. J. van Veen, wethouder

Accolade
dhr. R. Swart, bestuurder

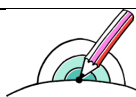
Elkien
dhr. H. Eppinga, bestuurder

De Bewonersraad
dhr. G. Brouwer, algemeen directeur

WoonFriesland
mw S. K. Hoekstra, bestuurder

HBV Heerenveen
dhr. M. van Wijk, voorzitter

1. BETAALBAARHEID



We streven naar een woningaanbod in de sociale sector dat naar prijsniveau aansluit bij de inkomens van huurders en stemmen de huren daarop af.

Huurprijsbeleid

Partijen vinden het belangrijk om elkaar te informeren over het huurprijsbeleid. Hierin worden de corporaties geadviseerd door De Bewonersraad en de HuurdersBelangenVereniging. Het doel is dat er genoeg betaalbare sociale huurwoningen zijn voor de volkshuisvestelijke doelgroep.

Vanuit de projectopdracht "samenwerken aan betalingsproblematiek" werken we aan instrumentarium om het risico op schuldenproblematiek onder de huurders te minimaliseren.



In de biedingen is te lezen hoe de afzonderlijke corporaties met huurprijsverhoging en het huurprijsbeleid omgaan.

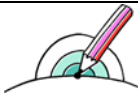
Voor alle corporaties geldt in 2020 dat de huursomstijging maximaal de inflatie plus 1% is. Daarmee blijven de huren betaalbaar en de woningen beschikbaar voor de doelgroepen.

Hieronder is te zien hoe de prijsopbouw van het woningaanbod van de corporaties eruitziet in gemeente Heerenveen.

Huurprijs	WoonFriesland	Accolade	Elkien
Tot en met € 424,44	400 (25,6%)	876 (21,5%)	163 (27,3%)
€ 424,45 - € 484,38	286 (18,3%)	1027 (25,2%)	86 (14,4%)
€ 484,39 - € 547,56	379 (24,3%)	1027 (25,2%)	72 (12,1%)
€ 547,57 - € 607,46	255 (16,3%)	685 (16,8%)	218 (36,5%)
€ 607,47 - € 651,03	130 (8,3%)	238 (5,9%)	30 (5,0%)
€ 651,04 - € 720,42	89 (5,7%)	215 (5,3%)	24 (4,0%)
Hoger dan € 720,43	23 (1,5%)	1 (0,1%)	4 (0,7%)
Totaal aantal woningen	1562	4069	597

Van alle corporatiewoningen heeft 86% een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 607) en 94 % tot de 2^e aftoppingsgrens (€ 640). Dit zijn woningen die bereikbaar zijn voor kleine respectievelijk grote huishoudens met lage inkomens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag.

2. BESCHIKBAARHEID



We streven naar een sociale woningvoorraad die op korte en op lange termijn naar omvang en samenstelling aansluit bij de vraag. In de gemeente zijn er verschillen in de druk op de woningmarkt. De vraag naar sociale huurwoningen in Heerenveen is toegenomen. In de dorpen is de druk soms veel minder. Ons streven is om hierop te anticiperen.

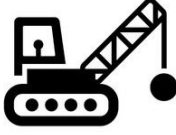
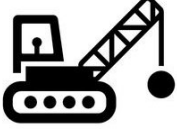
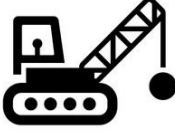
Woningbouwprogramma en nieuwbouw sociale huurwoningen

Met elkaar bepalen we in 2020 wat er voor de periode 2020-2025 nodig is aan (nieuwbouw van) sociale huurwoningen en in welke prijs categorie. In de nieuwe woningbouwprogrammering (februari 2020) neemt de gemeente ruimte op voor het realiseren van sociale huurwoningen binnen het woningbouwcontingent.

In de pre-initiatieffase bij een ontwikkelproject geven de corporaties inzicht in de kwalitatieve samenstelling van de nieuwbouw (doelgroep en prijsklasse). Het programma past bij de conclusies vanuit de woningmarktmonitor. Het sluit ook aan bij de uitkomsten vanuit de projectopdracht 'nieuwbouwlocaties sociale huur'.

In de pre-initiatieffase zetten we in op een ambtelijk (stedenbouwkundig) team bij een ontwikkelproject. Hiermee willen we welstand achteraf voorkomen.

In de tabel leest u hoeveel nieuwbouwwoningen worden toegevoegd en gesloopt in 2020 en welke investeringen hiermee gemoeid zijn.

	WoonFriesland	Accolade	Elkien
Nieuwbouw	 Skoatterwâld Investering € 6.405.000,-	 Alleen zachte plannen: 95 woningen	 Akkrum Investering € 4.600.000,-
Sloop	 0 woningen	 0 woningen Zachte plannen: 95 woningen	 36 woningen (Akkrum) Investering €540.000

Behoeft sociale huurwoningen

Met elkaar ontwikkelden we in 2018- 2019 een woningmarktmonitor. Deze geeft een totaalbeeld van de sociale huurwoningenvoorraad en het verloop daarvan in deze gemeente. In de prestatieafspraken 2020 is besloten dit verder uit te werken in een korte visie op beschikbaarheid, vraagdruk en nieuwbouw van sociale huurwoningen. Vanuit de projectopdracht "nieuwbouw sociale huur" werken we dit verder uit.

Verkoop woningen

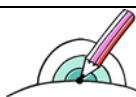
De komende jaren gaat WoonFriesland bij complexen met een gemengd eigendom, waarvan zij nog slechts één of enkele woningen in bezit hebben, haar aandeel verder afbouwen. Incidenteel kan dit ook in andere zeer versnipperde complexen een reden zijn om een enkele woning af te stoten of juist aan te kopen, zodat een blok wordt weer compleet is.



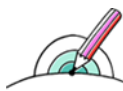
Het uitgangspunt is dat Accolade geen betaalbare woningen verkoopt, tenzij dit laatste woningen van versnipperd blok zijn of minder goed verhuurbaar zijn. Er wordt verwacht dat er in 2020 acht sociale huurwoningen worden verkocht.

Elkien verkoopt sociale huurwoningen in overleg en volgens portefeuilleplanning. Het uitgangspunt in het portefeuillebeleid is dat zij voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar hebben. Daarbij wordt gekeken naar de demografische trends en de actuele verhuurbaarheidscijfers. In Akkrum wordt een beperkte teruggang verwacht van 5% en in Aldeboarn van 15%. Dit zijn resp. 24 en 17 woningen minder tussen nu en 2030. Dit geeft aan wat het verkooppotentieel is. Daadwerkelijke verkoop wordt afgestemd op de vraag van het moment. Elkien heeft niet het voornemen om op korte termijn de ruim 40 woningen te verkopen, maar weegt dit bij mutatie af.

3. KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD



We streven naar een kwalitatief goede sociale woningvoorraad waarin woonlasten niet onnodig hoog zijn door een slechte isolatie of verouderde installaties en waarin het wooncomfort goed is.



We streven naar een woningvoorraad die bijdraagt aan een minimale uitstoot van CO₂. Dat betekent een flinke slag in de verduurzaming zodat woningen gemiddeld label A hebben in 2030. In 2040 is de sociale huurwoningvoorraad energieneutraal.

Verduurzamen

De grootste uitdaging zit de komende jaren in het verduurzamen van het bestaande bezit. Deze complexe opgave vraagt om innovatie en samenwerking. Het doel is om samen betaalbare, eenvoudige oplossingen te vinden voor meerdere toepassingen. Maar ook om kennis en informatie met elkaar te delen.

Een leerproject is het DreamHûs in Delft. Dit is een initiatief van onder meer De Bewonersraad Friesland en WoonFriesland. Marktpartijen, ondernemers en studenten worden uitgedaagd om samenwerkend en lerenderwijs manieren voor betaalbare verduurzaming te ontwikkelen.

Alle partijen werken de komende jaren samen aan de warmte transitievisie. In 2020 wordt een procesbeschrijving gemaakt van de manieren waarop wordt samengewerkt. Vanuit de projectopdracht "energietransitie" werken we dit verder uit.

Partijen houden in hun werkzaamheden rekening met de gevolgen voor het klimaat. We willen van elkaar leren en zoeken naar mogelijkheden en betere toepassingen. Dit werken uit in de projectopdracht 'klimaatadaptatie'.

Kwaliteitsslag woningvoorraad 2020:

	Verbetering kwaliteit en/of energieprestatie	Onderhoud
WoonFriesland	€ 1.590.000,- (69 woningen, Bolster en Zetveld)	€ 3.255.000,-
Accolade *	€ 4.343.200,- (610 woningen) € 1.924.000,- (26 woningen, Van Helomalaan)	€ 8.773.638 (978 woningen)
Elkien	€ 2.600.000,- (53 woningen)	€ 319.000,- (25 woningen)

*Accolade: dit is de verwachting, definitieve cijfers volgen

Energieprestatie

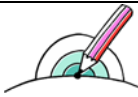
De woningcorporaties verbeteren de komende jaren de energieprestatie van hun woningbezit. Zo verwacht Accolade dat in 2020 haar woningbezit in haar hele werkgebied gemiddeld energielabel B heeft.

WoonFriesland verwacht dat de energieprestatie van hun totale woningbezit in 2021 ruim boven energielabel B uitkomt.

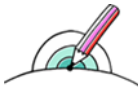


Elkien is bezig met een herstructurering in Akkrum waar energieneutrale woningen zijn/worden gebouwd. Voor het komende jaar staat in Akkrum de vervangende nieuwbouw van 18 woningen op stapel. Deze woningen worden energieneutraal uitgevoerd. Ook worden er 21 woningen in Akkrum verbeterd naar een A-label. De investeringsopgave in Aldeboarn wordt door Elkien in 2020 en 2021 in kaart gebracht.

4. WONEN, WELZIJN, ZORG



Mensen blijven langer zelfstandig wonen en leven. De woningvoorraad moet daarop worden aangepast. Dat is een verantwoordelijkheid van bewoners en woningeigenaren, waaronder de woningcorporaties. De gemeente is verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning. We zijn bezig met het maken van een slag in het geschikter maken van de woningvoorraad en de bewustwording.



Voor inwoners die vanwege fysieke of andere beperkingen behoefte hebben aan specifiek geschikte woningen, willen we voldoende aanbod beschikbaar hebben.

Aanpassen woningen

Partijen vinden het belangrijk om elkaar vroegtijdig te informeren bij woningaanpassingen op het gebied van wonen en zorg. Ze willen hierin de samenwerking zoeken, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie van woningen.

Dit gaat over de inzet en de bedoeling van woningaanpassingen. Partijen zorgen zelf voor goede interne afstemming en signalering. Vanuit de projectopdracht "langer thuis" werken we dit verder uit.



Convenant Sociaal Team

De gemeente is verantwoordelijk voor openbare orde en veiligheid. Maar ook voor maatschappelijke ondersteuning van inwoners met beperkingen, psychische en/of psychosociale problemen, jeugdzorg en begeleiding naar werk. Onze gezamenlijke bijdrage aan die verantwoordelijkheid gaat via het Sociaal Team. Onze werkafspraken leggen we vast in een convenant.

We werken op dit moment samen aan een regionaal convenant. Ondertussen houden we de volgende afspraak aan: een persoon kan door iedere convenantpartner worden aangemeld bij de procesregisseur van de gemeente. De procesregisseur beoordeelt of het zorg- en veiligheidsteam wordt ingeschakeld en welke partners betrokken worden en koppelt terug naar de aanmelder. Een inwoner wordt in ieder geval aangemeld als er sprake is van een dreigende huisuitzetting.

Beschermd wonen/ Doelgroep de Opstapper

De Opstapper is een project met een tussenvorm tussen beschermd en zelfstandig wonen. Mensen die via de Opstapper een woning betrekken, krijgen begeleiding vanuit de gemeente op weg naar zelfstandigheid. In 2020 stellen de corporaties vanuit De Opstapper 5 à 6 woningen beschikbaar. Bij de toewijzing worden met de gemeente afspraken gemaakt over de begeleiding. Voor de periode na 2020 wordt afgestemd hoe regionaal op de vraag wordt ingespeeld.

Onconventioneel Wonen

Soms kunnen mensen met verward gedrag vanwege hun 'bijzondere' levensstijl niet in een (woon)buurt wonen. Zij veroorzaken hier te veel overlast en onrust voor anderen. Voor deze mensen zijn onconventionele woonoplossingen nodig. Elkien, Accolade en gemeente verkennen de mogelijkheden voor Onconventioneel Wonen. Vanuit en passend binnen het gestelde kader van de Provinciale pilot Onconventioneel Wonen, is Accolade bereid om in de gemeente Heerenveen één wooneenheid te leveren/realiseren. De voorwaarde is dat de gemeente zorgt voor een locatie, een passende kandidaat en zorgdraagt voor een goede begeleiding.

Kwetsbare groepen en eenzaamheid

Als een inwoner vragen heeft over wonen, welzijn & zorg of werk & inkomen, dan kan hij of zij terecht bij een Meitinker van de gemeente. Corporaties informeren de Meitinker rechtstreeks op basis van signalen vanuit hun praktijk. De Meitinker koppelt de informatie over de inzet terug.

WoonFriesland werkt samen met Humanitas. Huurders die steun in de rug nodig hebben, worden in contact gebracht met deze organisatie. Op basis van vrijwilligheid en eigen kracht kan hulp worden verleend bij onder meer thuisadministratie, verlies, opvoeden en eenzaamheid.

De gemeente sluit contracten met zorgaanbieders zodat de zorgondersteuning aan inwoners gewaarborgd is.

Kamers met kansen

Met het project Kamers met Kansen proberen we schooluitval te voorkomen door passende huisvesting voor jongeren van 17-23 jaar. Vanuit het project zijn in Heerenveen 4 kamers (wooneenheden) beschikbaar gesteld. Deze kamers blijven in 2020 beschikbaar. Het aantal kamers wordt in 2020 niet uitgebreid.

Accolade en Elkien zitten in de stuurgroep van het project Kamers met Kansen. De gemeente is lid van de projectgroep Kamers met Kansen en draagt zorg voor de afstemming met Zienn en het faciliteren van vrijwillige inzet via welzijnsorganisaties.

Huisvesten vergunninghouders

Bij de toewijzing van woningen aan vergunninghouders houden de corporaties rekening met de bereikbaarheidswensen van de doelgroep en draagkracht van de wijk. De vergunninghouders worden als doelgroep voor de sociale huur beschouwd. De corporaties wijzen woningen met voorrang toe. Dit doen zij naar rato van hun omvang, zodat de gemeente aan haar taakstelling kan voldoen.

De gemeente neemt regie over de gewenste inzet van alternatieve locaties bij onwenselijke effecten op de sociale huurmarkt. Dit wordt in overleg en op basis van signalen van corporaties en huurdersorganisaties bepaald. Zodra (halfjaarlijks) de taakstelling bekend is, nodigt de gemeente de corporaties en huurdersorganisaties uit voor een overleg. Naast de taakstelling gaat het overleg over sociale effecten en draagkracht in buurten. De gemeente zoekt bij inzet van de eventuele alternatieve locaties samenwerking met andere verhuurders of vastgoedaanbieders dan woningcorporaties.

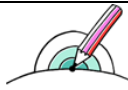


Acceptatie en integratie in buurten

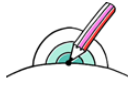
Bij te hoge concentratie van kwetsbare doelgroepen kan de draagkracht van een wijk, buurt, straat of complex verminderen. De draaglast wordt dan te hoog. De corporaties geven bij (serieuze) signalen, een melding af aan de gemeente. Samen zetten we ons dan in om het draagvlak te verbeteren.

De gemeente contracteert Vluchtelingenwerk voor de begeleiding van vergunninghouders. Hierbij is er ook aandacht voor integratie in de buurt en de omgang met omwonenden.

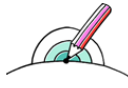
5. LEEFBAARHEID



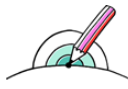
We streven naar prettige, leefbare en gemêleerde buurten en dorpen. Wonen is een eerste levensbehoefte. Wie niet op eigen kracht een woning kan betalen, kan terecht in een sociale huurwoning.



Als er leefbaarheidsproblemen ontstaan door concentratie van bijzondere doelgroepen of andere oorzaken, trekken partijen gezamenlijk op om die aan te pakken.



We zien her en der een toenemende huisvestingsvraag bij doelgroepen (vergunninghouders, uitstroom uit zorginstellingen, personen met verward gedrag). Bij de huisvesting van deze groepen houden we rekening met hun wensen en belangen van de huidige inwoners. De gemeente zorgt voor adequaat zorgnetwerk.



We streven naar het voorkomen van ongewenste concentratie van bijzondere doelgroepen.

Inzet leefbaarheid

De corporaties investeren jaarlijks in leefbaarheid.

	WoonFriesland	Accolade	Elkien
Uitgaven leefbaarheid	€ 169.000,-	€ 322.511,-	€ 28.000,-

Alle betrokken partijen werken aan de leefbaarheid in de gemeente. De afgelopen tijd is gebleken dat de samenwerking hierin beter kan. In de projectopdracht "afstemmen leefbaarheid wijken en dorpen" wordt dit verder uitgewerkt.

Bijlagen:

Projectopdrachten:

1. Nieuwbouwlocaties sociale huur Heerenveen
2. Energietransitie
3. Klimaatadaptatie
4. Afstemmen Leefbaarheid wijken en dorpen
5. Langer thuis
6. Samenwerken aan betalingsproblematiek

Biedingen:

1. Accolade
2. WoonFriesland
3. Elkien
4. HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
5. De Bewonersraad Friesland

