

Prestatieafspraken 2020

Gemeente Smallingerland, woningcorporaties Accolade en
WoonFriesland en huurdersvereniging De Bewonersraad

Drachten | Smallingerland

 **WoonFriesland**
Het sociaal verhuurbedrijf



In de groene kaders staan de belangrijkste uitgangspunten uit de gemeentelijke Visie op Sociaal Wonen in Smallingerland	
	Trekker
Betaalbaarheid	In de gemeente Smallingerland staat de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad voorop.
1	Accolade zet in 2020 het nieuwe huurbeleid uit 2017 voort. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bedraagt maximaal 1% plus inflatie.
2.	Accolade matigt de huurprijs voor nieuwe huurders om meer betaalbare huurwoningen aan nieuwe huurders te kunnen aanbieden, op basis van haar huurbeleid.
3.	Accolade past de huursombenadering toe om verschillen in huur tussen kwalitatief vergelijkbare woningen kleiner te maken.
4.	WoonFriesland zet in 2020 het nieuwe huurbeleid uit 2018 voort. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bedraagt maximaal 1% plus inflatie.
5.	WoonFriesland hanteert een streefhuur van gemiddeld 68% van de maximale huur.
6.	Partijen willen een integrale samenwerking rondom voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen (inzet integraal maatwerk) van betalingsproblemen bij huurders. We ontwikkelen hiervoor in 2020 een 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' waarin afgesproken maatregelen staan die we hiervoor (willen) inzetten met elkaar. Een werkgroep van gemeente, Carins, woningcorporaties en huurdersvereniging gaat hiermee aan de slag.
7.	De Bewonersraad ontwikkelt een woonlastenspiegel om te monitoren of en in welke mate duurzame nieuwbouw en renovatie bijdragen aan verlaging van de energiekosten. Partijen bespreken deze woonlastenspiegel en onderzoeken of deze een geschikt instrument is om afspraken te maken over redelijke woonlastendruk.
	De Bewonersraad

Beschikbaarheid	De focus bij sociale huur ligt op Drachten in verband met de grote vraagdruk die partijen zien bij de doelgroep van corporaties voor de grotere kernen. Voor de korte termijn wordt uitgegaan van beperkte uitbreidings nieuwbouw in Drachten om de verwachte huishoudensgroei hier op te vangen. Voldoende vraag/marktperspectief is voorwaarde voor (vervangende) nieuwbouw in de dorpen door woningcorporaties.	
8.	Beide corporaties slopen geen sociale huurwoningen in 2020.	Accolade en WoonFriesland
9.	Accolade verkoopt geen betaalbare huurwoningen tenzij het gaat om versnipperd bezit of om woningen die slecht of matig te verhuren zijn. In 2020 verwacht Accolade op deze wijze acht sociale huurwoningen (Daeb) en acht woningen uit de geliberaliseerde verhuur (niet Daeb) te verkopen.	Accolade
10.	Accolade realiseert in 2020 geen nieuwbouw.	Accolade
11.	WoonFriesland realiseert 35 appartementen aan 't Suderhiem in Drachten met een aanvangshuur van € 607. Dit is een uitbreiding van 17 appartementen (nieuwbouw 35 en sloop 18 appartementen). Het betreft een investering door WoonFriesland van circa € 6,2 miljoen.	WoonFriesland
12.	WoonFriesland wil de beschikbaarheid van huurwoningen op peil houden en verkoopt in principe geen woningen. Een uitzondering vormen huurwoningen die deel uitmaken van een complex met gemengd eigendom waarin WoonFriesland haar aandeel wil afbouwen omdat zij het onderhouds- en verbeteringsbeleid voor woningen in een VvE optimaliseert. Een andere uitzondering is als het gaat om een van de laatste woningen in een zeer versnipperd complex. In deze bijzondere gevallen gaat WoonFriesland incidenteel over tot verkoop.	WoonFriesland
13.	WoonFriesland koopt incidenteel woningen aan om versnippering van woningen in een blok of complex te herstellen. Zij doet dit om met name de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten in verband met de hoge vraagdruk in Drachten maar ook om haar onderhouds- en kwaliteitsverbeteringsbeleid te optimaliseren.	WoonFriesland
14.	Gemeente en corporaties onderzoeken bouwlocaties in Drachten voor uitbreiding van sociale huurwoningen. Dit betreft zowel grond in eigendom van corporaties als grond in eigendom van de gemeente. Zij streven in 2020 naar duidelijkheid over de haalbaarheid en hebben de intentie om tot afspraken te komen.	Gemeente

15.	Friese corporaties en huurdersorganisaties streven naar een uniform monitoringssysteem om vraagdruk te meten (wachtijd/zoekduur). Naar verwachting is dit in het eerste kwartaal van 2020 gereed en vindt implementatie in 2020 plaats.	Friese corporaties
16.	Met de definiëring 'actief woningzoekenden' en 'maximale redelijke zoekduur' wil De Bewonersraad overleg met corporaties en gemeente over het vaststellen van een maximale zoekduur om zo het woningaanbod hierop te kunnen monitoren en sturen.	De Bewonersraad
17.	De Bewonersraad doet periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Doel is om inzicht te krijgen in de matching tussen huishoudenssamenstelling en inkomen, huurprijsklasse (zes categorieën De Bewonersraad) en woningtype. Het onderzoek wordt in 2020 weer uitgevoerd om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs te monitoren.	De Bewonersraad
Kwaliteit	Goed evenwicht tussen betaalbaarheid en uitvoering van noodzakelijke verbeteringen. Focus ligt op betaalbaarheid.	
18.	Accolade heeft een plan van aanpak voor het verduurzamen van haar woningbezit en verwacht de energiestatus van woningen (Accolade breed) te verbeteren tot gemiddeld B-label in 2020.	Accolade
19.	Accolade verwacht bij 1.050 woningen de energiestatus te verhogen. Naar schatting is dit een investering van circa € 7,9 miljoen.	Accolade
20.	Accolade verwacht aan 1.415 woningen planmatig onderhoud uit te voeren. Naar schatting is dit een investering van € 11,3 miljoen.	Accolade
21.	Accolade verwacht circa € 1,4 miljoen uit te geven aan niet-planmatig onderhoud.	Accolade
22.	WoonFriesland verwacht een investering van circa € 4,4 miljoen aan planmatig onderhoud van haar woningbezit.	WoonFriesland
23.	WoonFriesland verwacht een investering van circa € 3,9 miljoen aan de verbetering van kwaliteit en energiestatus van haar woningbezit.	WoonFriesland
24.	De exacte toedeling naar woningen van de investeringen door WoonFriesland is afhankelijk van inventarisatie/conditiemetingen en aansluitend prioriteitstelling door WoonFriesland.	WoonFriesland

	<i>Samengevat: totale verwachte investering van beide corporaties in planmatig/niet-planmatig onderhoud en verhoging energieprestatie van sociale huurwoningen in Smallingerland bedraagt circa € 29 miljoen, waarvan door Accolade circa € 20,6 miljoen en door WoonFriesland circa € 8,3 miljoen.</i>	Accolade en WoonFriesland
25.	De gemeente voert in 2020 een pilot uit met een energiecoach voor 50 huishoudens. Doel is energiebesparing vanuit milieu oogpunt en verlaging energierekening. De gemeente stemt de inzet van de energiecoach af met de corporaties en De Bewonersraad. De woningcorporaties dragen bij aan de pilot met het waterzijdig inregelen van de cv bij 25 huurwoningen (Accolade 20 woningen en WoonFriesland 5 woningen).	Gemeente
26.	De Bewonersraad onderzoekt in 2020 via het digitaal panel de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Doel is om te monitoren of en in welke mate, nieuwbouw en renovatie bijdraagt aan verlaging van de energiekosten (betreft onderzoek 'woninglasten voor en na verduurzaming').	De Bewonersraad
27.	De gemeente maakt een warmtetransitievisie waarin het tijdpad wordt vastgelegd voor de verduurzaming van wijken, buurten en dorpen. Deze visie moet eind 2021 gereed zijn. De woningcorporaties en huurdersvereniging worden in 2020 en 2021 hierbij betrokken.	Gemeente
Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen	Voldoende woonzorgproducten met een functionele kwaliteit om doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Maatwerk voor specifieke doelgroepen.	
28.	Vanuit de Provinciale pilot Onconventioneel Wonen is Accolade bereid om in de gemeente Smallingerland één wooneenheid te leveren/realiseren. De gemeente zorgt voor een locatie, een passende kandidaat en goede begeleiding van de kandidaat. We evalueren een jaar na aanvang van de pilot of de gekozen invulling geschikt is voor situaties van onconventioneel wonen. <u>Toelichting:</u> met aanvang pilot wordt bedoeld de startdatum van bewoning door de passende kandidaat in de wooneenheid. Betreft situatie ernstige overlastveroorzakers.	Gemeente
29.	Gemeente werkt samen met WoonFriesland en De Bewonersraad aan extra woonwagendplaatsen voor Roma- en woonwagendwoners. De locatie Drachtstercompagnie is hiervoor geschikt en zou plaats kunnen bieden aan 8-12 standplaatsen. Voor de locatie Wetterwille is een bestemmingsplanwijziging in voorbereiding om hier drie standplaatsen mogelijk te maken. Voor de overige woonbehoefte aan standplaatsen benoemt de gemeente in 2020 concrete locaties. Tot slot wordt door de gemeente onderzocht hoe de doelgroep die niet	Gemeente

	in eigen huisvesting kan voorzien, alsnog voor (de financiering van) een (koop of huur) woonwagen in aanmerking kan komen.	
30.	Partijen willen dat senioren langer veilig thuis kunnen blijven wonen. We maken inzichtelijk waar gewenste maatregelen voor woningaanpassingen kunnen worden aangevraagd. Dit overzicht is inclusief kosten en (eventuele) vergoedingen en huurverhogingen. De gemeente verzamelt de informatie bij betrokken partijen en stelt in 2020 een overzicht op. Partijen zorgen daarna dat dit overzicht bekend wordt gemaakt bij de doelgroep.	Gemeente
31.	Het streven is om het nieuwe Convenant Sociaal Team voor de zomer 2020 te ondertekenen. Deze planning is besproken met de Stuurgroep Sociaal Team, waar beide woningcorporaties aan deelnemen.	Gemeente
32.	Accolade en WoonFriesland onderzoeken de mogelijkheid van een eenduidig beleid voor de verhuur van woningen aan cliënten van specifieke zorginstellingen die met een urgentie een woning nodig hebben. Dit gaat om situaties waarbij er via het reguliere verhuurproces geen mogelijkheden zijn en een woning de oplossing is van het probleem.	Accolade en WoonFriesland
Leefbaarheid	Behoud en versterking vitale wijken en dorpen. Principes schoon, heel en veilig zijn leidend.	
33.	Accolade investeert maximaal € 376.600 in leefbaarheid.	Accolade
34.	WoonFriesland investeert maximaal € 284.000 in leefbaarheid.	WoonFriesland
35.	Beide corporaties zetten het leefbaarheidsbudget in conform wet- en regelgeving.	Accolade en WoonFriesland

Premisse Accolade

Het in deze prestatieafspraken opgenomen bod van Accolade is gebaseerd op haar huidige weerstandsvermogen en een geprognosticeerde 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 zodanig wordt beperkt, dat naar redelijkheid en billijkheid niet van Accolade verlangd kan worden, dat de 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.

Premisse WoonFriesland

Het in de onderhavige afspraken verwerkte bod van WoonFriesland is gebaseerd op een inschatting omtrent de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Het bod van WoonFriesland is tegen die achtergrond bovendien ambitieus geformuleerd. WoonFriesland heeft de buitengrenzen opgezocht van wat redelijkerwijs van haar verwacht kan worden. Dat hoge ambitieniveau betekent dat de haalbaarheid van het bod gevoelig is voor tegenslagen. 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 WoonFriesland 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 de corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die de corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht.

Beperkende factoren voor de corporatie hebben betrekking op ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van de contractpartners liggen (niet limitatieve opsomming):

- Verkoopplan van de corporatie kan niet worden doorgevoerd: geen toestemming overheid /WSW, slechte marktomstandigheden.
- Wijzingen in wet en regelgeving (bijvoorbeeld: verhoging verhuurdersheffing) en in borging financiering (WSW).
- Door anderen opgelegde, kostenverhogende bouwvoorschriften.

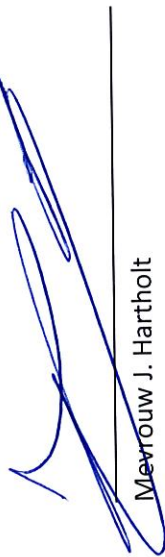
Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend te Drachten, op 9 december 2019

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Smallingerland



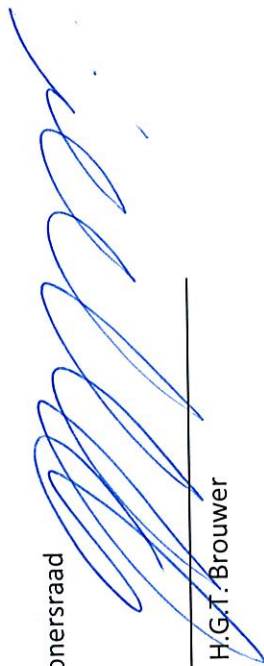
De heer C. Trompetter

Accolade



Mevrouw J. Hartholt

De Bewonersraad



De heer H.G.T. Brouwer

WoonFriesland



Mevrouw S.K. Hoekstra