

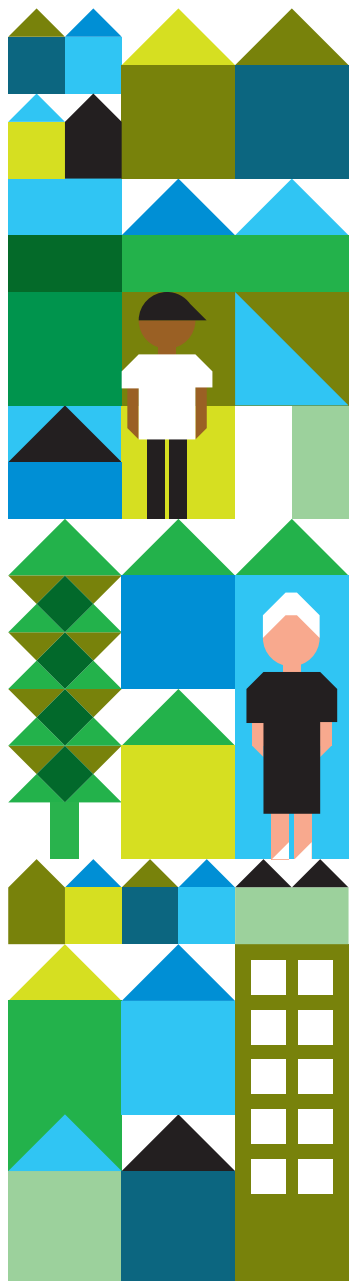


# Prestatieafspraken De Fryske Marren

## Jaarafspraken 2020

12 december 2019

# Over deze prestatieafspraken



In deze prestatieafspraken zijn de Jaarafspraken voor 2020 vastgelegd die de gemeente De Fryske Marren, de woningcorporaties Accolade en Lyaemer Wonen+Wonen Zuidwest Friesland (te fuseren per 1 januari 2020) en de Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland, Huurdersvereniging Haskerland en Huurdersvereniging Lemsterland 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 2020. De afspraken voor 2020 bevatten de concrete activiteiten en werkzaamheden die plaatsvinden in dat jaar. In het najaar van 2020 worden nieuwe Jaarafspraken voor 2021 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 € 38.035 (prijspeil 2019) - 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.

## **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 CO<sub>2</sub>-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 2020 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 € 607, prijspeil 2019);
- 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 'slappende 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. Als basis wordt het format voor de monitor over 2018 gehanteerd zoals in 2019 is gebruikt. De corporaties sturen de monitor jaarlijks ter kennisname aan het college van burgemeester en wethouders, die bepalen of en op welke wijze de gemeenteraad hierover wordt geïnformeerd.                                                     | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Corporaties / 2 <sup>e</sup> kwartaal (Trekker in 2020 is Accolade)                |
| 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 in de periode tot en met 2025 circa 180 woningen te slopen (woningen die technisch niet meer voldoen aan de huidige eisen), 200 wat duurdere huurwoningen te verkopen (vooral in het bereikbare huurprijssegment en voornamelijk grotere eengezinswoningen) en 300 betaalbare (kleinere) woningen nieuw te bouwen. De corporaties informeren de gemeente actief als er wijzigingen plaatsvinden in hun Strategisch Voorraadbeleid. | Corporaties                                   | Overleg gemeente en corporaties in 1 <sup>e</sup> kwartaal 2020 (zie afspraak 1.3) |

|                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                   |                                                                       |
|------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Locatie-overleg</b> | <b>1.3</b> | <p><b>Stap 1</b> - De gemeente en de corporaties zoeken elkaar actief op zodra zich een kans voordoet om sociale woningbouw te realiseren. In ieder geval wordt jaarlijks een gezamenlijk 'locatie-overleg' gevoerd, waarbij de gemeente in kaart brengt welke grondposities en/of gemeentelijk vastgoed kunnen worden benut voor sociale woningbouw en corporaties aangeven welke mogelijkheden tot realisatie zij zien. Ook lichten de corporaties hun Strategisch Voorraadbeleid toe aan de gemeente.</p> <p><b>Stap 2</b> - Indien het locatie-overleg leidt tot een 'match', voert de betreffende corporatie in samenwerking met de gemeente een intern haalbaarheidsonderzoek uit. De uitkomsten hiervan worden uiterlijk binnen drie maanden na het 'locatie-overleg' besproken met de gemeente.</p> <p><b>Stap 3</b> - Indien een project op basis van het haalbaarheidsonderzoek doorgang vindt, vindt vervolgens bilateraal overleg plaats op projectleidersniveau tussen de gemeente en de betrokken corporatie. In de intentiefase van een mogelijk project voeren de corporatie en gemeente gezamenlijk overleg met als doel de mogelijkheden te verkennen (haalbaarheidsonderzoek) van concrete uitvoering van het betreffende project en de wijze waarop partijen hierin samenwerken. Deze afspraken worden vastgelegd in een intentieovereenkomst.</p> <p>De resultaten van de haalbaarheidsstudie worden door partijen ieder voor zich beoordeeld. 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.</p> <p>Eventueel kostenverhaal vindt plaats op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente en de betreffende corporatie informeren elkaar actief op de momenten dat plannen aangepast, aangescherpt of gewijzigd worden, en informeren de huurdersverenigingen over de voortgang van de projecten.</p> | <p>Gemeente en corporaties</p> <p>Corporaties</p> | <p>In januari</p> <p>Binnen drie maanden na het 'locatie-overleg'</p> |
| <b>Grondprijzen</b>    | <b>1.4</b> | <p>De gemeente hanteert de Nota Grondbeleid 2020 – 2024 en de Notitie Grondprijnsbeleid 2020 – 2024 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 grondprijz maatwerkafspraken per locatie gemaakt worden, die recht doen aan de maatschappelijke taak van de corporatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gemeente                                          |                                                                       |



| Onderwerp                           | Nr.  | Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Partij(en)                                    | Trekker / datum                                 |
|-------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Transformatie van de woningvoorraad | 1.5  | De corporaties verwachten in 2020 18 tot 19 woningen te verkopen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accolade: 12 tot 13 woningen;</li> <li>• LW/WZF: 6 betaalbare woningen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Corporaties                                   |                                                 |
|                                     | 1.6  | LW/WZF stelt nieuw Strategisch Voorraadbeleid op, en betreft de huurdersverenigingen en de gemeente hierbij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | LW/WZF                                        | LW/WZF / In 2020                                |
| Nieuwbouw                           | 1.7  | Accolade en de gemeente werken aan de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstructurering Wietske Tademalaan in Joure (16 woningen);</li> <li>• Uitvoering haalbaarheidsonderzoek naar realisatie van woningen op de KMBO-locatie.</li> </ul> Het haalbaarheidsonderzoek is naar verwachting eind 2019/begin 2020 afgerond. Accolade onderzoekt samen met de gemeente de mogelijkheden voor nieuwbouw en herstructurering op andere locaties in Joure.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Accolade en gemeente                          | Accolade                                        |
|                                     | 1.8  | LW/WZF en de gemeente werken aan de volgende projecten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tramdijk Oost in Lemmer: oplevering van 8 betaalbare eengezinswoningen in 2020.</li> <li>• Herstructurering Zuiderzeestraat e.o. in Lemmer: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fase 1: 28 woningen sloop in 2020; 20 woningen nieuwbouw in 2021.</li> <li>– Fase 2: 47 woningen sloop in 2022, 39 woningen nieuwbouw in 2023.</li> </ul> </li> <li>• Bakhuizen, locatie Gaestwei/Hr Jacobstraat: 8 woningen sloop, nieuwbouw van 2 betaalbare huur- en 2 koopwoningen (2020/2021)</li> <li>• Sint Nicolaasga: de gemeente en LW/WZF onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor toevoeging van een tiental woningen in de sociale huursector.</li> <li>• Balk: onderzoeken van de realisatie van een vangnetvoorziening.</li> </ul> | LW/WZF en gemeente                            | LW/WZF                                          |
|                                     | 1.9  | Onderzoeken van de mogelijkheden voor tijdelijke en flexibele woonconcepten. De gemeente betreft de corporaties en de huurdersverenigingen hierbij.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gemeente                                      | Gemeente / In 2020                              |
| Huishoudens-prognose                | 1.10 | Bespreken nieuwe huishoudens- en bevolkingsprognose van Provincie Fryslân.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Gemeente / Uiterlijk in 2 <sup>e</sup> kwartaal |

## 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.

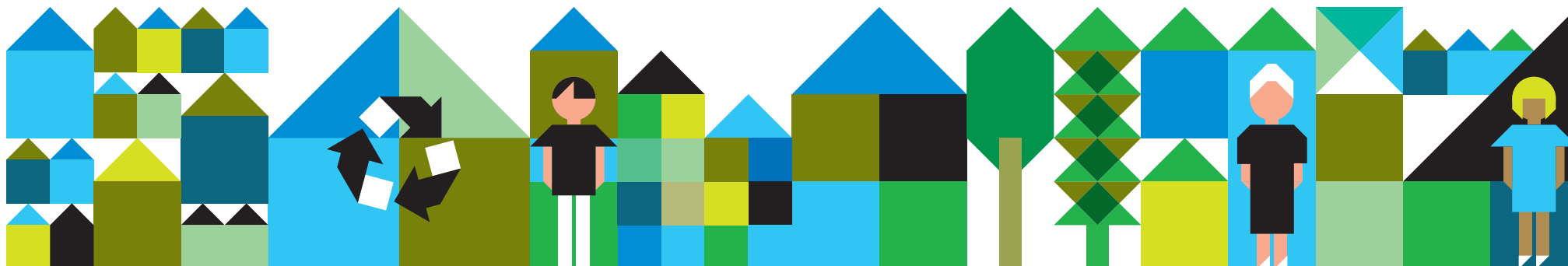
### Actieprogramma van de gemeente:

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

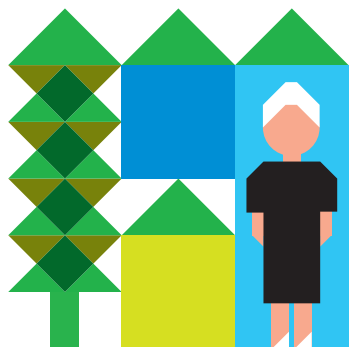
### Meerjarige afspraken:

| Onderwerp      | Nr. | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Partij(en)                          | Trekker / datum |
|----------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Betaalbaarheid | 2.1 | De corporaties hanteren een gematigd huurbeleid. Het kader hiervoor voor de corporaties is het Sociaal Huurakkoord 2018-2021, afgesloten in december 2018 tussen Aedes en de Woonbond. De corporaties krijgen, in lijn met het Sociaal Huurakkoord, de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie te realiseren. Hoe de jaarlijkse huurverhoging 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. Lyaemer Wonen / Wonen Zuidwest Friesland heeft met beide huurdersverenigingen een inflatievolgend huurbeleid afgesproken. | Corporaties en huurdersverenigingen | Corporaties     |

| Onderwerp      | Nr. | Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2020                                                                                                           | Partij(en)                                    | Trekker / datum                              |
|----------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Betaalbaarheid | 2.2 | Vaststelling, uitvoering en evaluatie van de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid', om betaalbaarheidsrisico's te voorkomen, te signaleren en op te lossen. | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Gemeente / Evaluatie 4 <sup>e</sup> kwartaal |



# 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 opgaven.

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 CO<sub>2</sub>-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 'Tûk Wenjen'.
- 6 Opleiden van een aantal energievoaches.

## Meerjarige afspraken:

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

## Jaarafspraken 2020:

| Onderwerp            | Nr. | Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Partij(en)                                    | Trekker / datum                                                                  |
|----------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Energietransitie     | 3.2 | De gemeente informeert de corporaties en de huurdersverenigingen in ieder geval twee maal per jaar over de stand van zaken van de Regionale Energie Strategie (RES). De RES, waarvan de provincie trekker is, bevat regionale keuzes voor:<br>a) Opwekking duurzame elektriciteit op land<br>b) Warmtetransitie gebouwde omgeving<br>c) Benodigde opslag- en energie infrastructuur<br>→ Maatregelen tot 2030 en een doorkijk naar 2050 | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Gemeente / 2 <sup>e</sup> en 4 <sup>e</sup> kwartaal 2020                        |
|                      | 3.3 | Opstellen van een plan van aanpak voor de 'Transitievisie warmte', waarbij de corporaties betrokken worden.<br><br>De 'Transitievisie warmte' moet eind 2021 gereed zijn. Bij het opstellen van de transitievisie betreft de gemeente de corporaties. Eind 2021 is dan op wijkniveau inzichtelijk:<br>a) Welke wijken voor 2030 gasloos zijn + alternatief<br>b) Uitvoeringsplan op wijkniveau                                          | Gemeente en corporaties                       | Gemeente / Gereed in 2 <sup>e</sup> kwartaal 2020<br>Gemeente / eind 2021 gereed |
|                      | 3.4 | In 2020 heeft het woningbezit van Accolade in De Fryske Marren gemiddeld energielabel B. In 2020 wordt de energieprestatie van 199 woningen van Accolade verhoogd. De verwachte investering bedraagt € 1,1 miljoen.                                                                                                                                                                                                                     | Accolade                                      | Accolade                                                                         |
|                      | 3.5 | Door LW/WZF worden 53 woningen verduurzaamd in 2020, investering € 0,6 miljoen. In 2020 worden 1.000 woningen voorzien van zonnepanelen, investering € 4,5 miljoen.                                                                                                                                                                                                                                                                     | LW/WZF                                        |                                                                                  |
| Energiebewustwording | 3.6 | Als onderdeel van de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' (en het Armoedebelief van de gemeente) (zie afspraak 2.2) uitvoeren van een kleine pilot rondom de inzet van een energiecoach (10 huisbezoeken). Op basis van deze pilot wordt gezamenlijk gezien of de inzet van de energiecoach verbreed kan worden.                                                                                                                         | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Gemeente / in 2020                                                               |
| Woningkwaliteit      | 3.7 | Accolade investeert in 2020 naar verwachting € 4,4 miljoen in planmatig onderhoud van 410 woningen. Daarnaast verwacht Accolade ruim € 0,6 miljoen uit te geven aan niet-planmatig onderhoud (klachten-, mutatie- en serviceonderhoud).                                                                                                                                                                                                 | Accolade                                      |                                                                                  |
|                      | 3.8 | LW/WZF investeert in 2020 naar verwachting € 4,4 miljoen in planmatig onderhoud (WZF € 2,4 miljoen, LW € 2,2 miljoen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | LW/WZF                                        |                                                                                  |

# 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                                       |
|--------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Overlegvormen handhavingsbeleid en inzet woon-omgeving | 4.1 | Twee maal per jaar voeren van overleg over handhaving en inzet door gemeente en corporaties in woon-omgeving van complexen van de corporaties (tuinen en openbare ruimte), om een schone, hele en veilige woonomgeving te bevorderen. Qua moment van overleg wordt aansluiting gezocht bij het gemeentelijke proces van het opstellen van het handavingsuitvoeringsplan. | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | LW/WZF / in 1 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> kwartaal |
|                                                        | 4.2 | Jaarlijks 'afstemmingsoverleg' voeren, gericht op het waar mogelijk op elkaar laten aansluiten van werkzaamheden van gemeente en corporaties. Hierbij gaat het om zachte plannen voor nieuwbouw en grootschalige renovatie van de corporaties en plannen m.b.t. de buitenruimte/woonomgeving van de gemeente.                                                            | Gemeente en corporaties                       | Corporaties / in 1 <sup>e</sup> kwartaal              |

|                                                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                                                |
|--------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Toegankelijkheid woningen en woonomgeving</b> | <b>4.3</b> | Bij nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen en het complexgewijs levensloopgeschikt maken van woningen werken de gemeente en de corporaties samen, waarbij de corporaties zich richten op het levensloopgeschikt maken van de woningen en de gemeente zich richt op het toegankelijk maken van de woonomgeving.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gemeente en corporaties                    |                                                |
|                                                  | <b>4.4</b> | Bij ieder nieuwbouw of renovatieproject:<br>a) gaan de gemeente en de betreffende corporatie in een vroeg stadium in overleg om te zien of de, gezien de beoogde bewoner(s), benodigde extra aanpassingen via Wmo-middelen direct bij de bouw kunnen worden gerealiseerd;<br>b) raadplegen de corporaties naar eigen inzicht in een vroeg stadium de onafhankelijke 'werkgroep toegankelijkheid', om de woningbouwplannen te laten toetsen op toegankelijkheid.                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Gemeente en corporaties<br><br>Corporaties |                                                |
| <b>Gegevensuitwisseling</b>                      | <b>4.5</b> | Ondertekenen convenant gegevensuitwisseling en uitvoering geven aan het convenant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Gemeente en corporaties                    | Gem. /ondertekening in 1 <sup>e</sup> kwartaal |
| <b>Huisvesting vergunninghouders</b>             | <b>4.6</b> | 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. Mocht dit percentage niet toereikend zijn vanwege een toegenomen taakstelling, dan zoeken gemeente en corporaties naar oplossingen. | Gemeente en corporaties                    |                                                |
| <b>Housing First</b>                             | <b>4.7</b> | Beschikbaar stellen van jaarlijks 3 woningen voor Housing First in de gemeente De Fryske Marren (Accolade 1 woning, LW/WZF 2 woningen). De gemeente draagt zorg voor de kosten van de Housing First-begeleiding door LIMOR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Corporaties                                | Gemeente                                       |

**Jaarafspraken 2020:**

| <b>Onderwerp</b>         | <b>Nr.</b> | <b>Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2020</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Partij(en)</b>                                | <b>Trekker / datum</b>                                   |
|--------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Zelfstandig wonen</b> | <b>4.8</b> | Uitvoeren 'Actieplan zelfstandig wonen' (april 2018) onder regie van de regiegroep 'Wonen en zorg'. Thema's in het actieplan zijn: (1) bevorderen zelfstandig wonen ouderen, (2) kwetsbare mensen, (3) eenzaamheid en (4) vastgoed. Projecten voortkomend uit het actieprogramma waar de gemeente en de corporaties samen een rol bij hebben, zijn:<br>a) Uitvoeren bewustwordingscampagne 'Thuis best' (in navolging van het 'Actieprogramma zelfstandig wonen'). De gemeente, corporaties en huurdersverenigingen bezien samen hoe de campagne verder uitgerold kan worden. | a) Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Gemeente is trekker van de regiegroep<br><br>a) Gemeente |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                               |                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                | b) Uitvoeren van de afspraken uit het convenant 'Samen thuis in de wijk'. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen voor de aanpak voor kwetsbare mensen in de wijk, waaronder personen met verward gedrag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | b) Gemeente en corporaties                    | b) Gemeente                                       |
|                                | <b>4.9</b> Organiseren van een kennissessie over de inzet van een wooncoach/seniorenmakelaar, die senioren indien gewenst helpt bij het doorverhuizen naar een meer geschikte woning of advies geeft over het Langer zelfstandig thuis wonen in de huidige woning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Gemeente en Accolade / in 3 <sup>e</sup> kwartaal |
|                                | <b>4.10</b> Uitvoeren landelijke actieprogramma 'Weer thuis'. Hierin zijn afspraken opgenomen om mensen die verblijven in maatschappelijke opvang, beschermd wonen en GGZ, regulier te huisvesten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Gemeente en corporaties                       | Gemeente                                          |
| <b>Inzet voor leefbaarheid</b> | <b>4.11</b> Om te komen tot een Plan van Aanpak inzake onrechtmatige bewoning recreatiewoningen zoekt de gemeente de samenwerking met andere Friese gemeenten, de provincie en het Rijk om te komen tot een gezamenlijke aanpak:<br>a) Bekeken wordt of een landelijk project als "Vitale vakantieparken" een haalbaar Plan van Aanpak kan vormen om de problematiek op de parken inzake onrechtmatige bewoning gezamenlijk aan te pakken.<br>b) De uitkomsten van deze verkenning worden in het 1e kwartaal van 2020 met de corporaties besproken en kunnen leiden tot een gemeentelijk Plan van Aanpak Onrechtmatige Bewoning op recreatie-woningen.<br>c) Het maken van afspraken over doorstroombeleid zijn voor de corporaties onderdelen die een plaats zouden moeten krijgen in een gemeentelijk Plan van Aanpak. Op dit moment blijven de geldende regels van kracht dat door de corporaties geen urgentie wordt verleend bij woningtoewijzing.         | Gemeente                                      | Gemeente                                          |
|                                | <b>4.12</b> Organiseren van halfjaarlijkse afstemming tussen partijen over bewonersinitiatieven, gericht op het goed kunnen inzetten van het dorpen- en kernenbudget van de gemeente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen | Huurders-<br>verenigingen                         |
|                                | <b>4.13</b> Verwachte investering in leefbaarheid in 2020:<br>• Accolade: gemiddeld € 72 per woning. Te besteden aan:<br>• Personeelskosten van medewerkers die dagelijks met leefbaarheid bezig zijn;<br>• Sociale projecten om leefbaarheid te verbeteren, zoals inzet van de Straatbus.<br>• LW/WZF: gemiddeld € 125 per woning. Te besteden aan:<br>• Personeelskosten van medewerkers die dagelijks met leefbaarheid bezig zijn;<br>• Sociale projecten om leefbaarheid te verbeteren, zoals 'Bakkie in de buurt' i.s.m. andere partners in Lemmer, Bantega, Balk en Sint Nicolaasga. Koffie uurtje bij wooncomplexen van de corporatie. Investerings in activiteiten in buurten waar de corporatie woningbezit heeft om ontmoeting mogelijk te maken, verbindingen te leggen, zelfredzaamheid te bevorderen etc.<br>• Investerings in duurzame woonomgeving: fysieke aanpassingen/verbeteringen die een wooncomplex, buurt, wijk veiligere, netter maken. | Corporaties                                   | Corporaties                                       |

# 5 – Organisatie en samenwerking

## Meerjarige afspraken:

| Onderwerp                                    | Nr.        | Afspraak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Partij(en)                                    | Trekker / datum                     |
|----------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Algemeen overleg</b>                      | <b>5.1</b> | 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                            |
| <b>Samenwerking bij onderzoek en beleid</b>  | <b>5.2</b> | Elkaar informeren over belangrijke ontwikkelingen die partijen op de woningmarkt zien, en delen van de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen |                                     |
| <b>Achtervang WSW</b>                        | <b>5.3</b> | De gemeente De Fryske Marren is een achtervangovereenkomst aangegaan met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Accolade, Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland. Deze overeenkomst is niet gelimiteerd op bedrag en kent ook geen limiet in tijd. Vanwege de fusie tussen Lyaemer Wonen en Wonen Zuidwest Friesland per 1 januari 2020 moet de achtervangovereenkomst voor deze beide corporaties herzien worden in 2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gemeente, corporaties                         | LW/WZF / in 3 <sup>e</sup> kwartaal |
| <b>Looptijd en bijzondere omstandigheden</b> | <b>5.4</b> | De Jaarafspraken 2020 opgenomen in deze overeenkomst gelden voor de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. De meerjarige afspraken opgenomen in deze overeenkomst 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 corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. | Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen |
| 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 en getekend te Joure op 12 december 2019

---

### Namens Gemeente De Fryske Marren



De heer J.H. Boerland  
Wethouder Volkshuisvesting

---

### Namens Accolade



Mevrouw J.A. Hartholt  
Directeur-Bestuurder

---

### Namens Huurdersvereniging Haskerland



De heer B. Woudt  
Voorzitter

---

### Namens Lyaemer Wonen



De heer A. Rekers  
Directeur-bestuurder

---

### Namens Huurdersvereniging Lemsterland



Mevrouw A. de Vries – van der Knoop  
Voorzitter

---

### Namens Wonen Zuidwest Friesland



De heer J. Huisman  
Directeur-bestuurder

---

### Namens Huurdersvereniging Zuidwest Friesland



De heer L. van Tuinen  
Voorzitter

---