



# Prestatieafspraken Sociaal Wonen 2021

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Súdwest-Fryslân op 8 december 2020

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding .....	4
2.	Proces prestatieafspraken gemeente Súdwest-Fryslân .....	6
3.	Betaalbaarheid .....	8
3.1.	Raamovereenkomst .....	8
3.2.	Gezamenlijke prestatie.....	9
4.	Beschikbaarheid .....	12
4.1.	Raamovereenkomst .....	12
4.2.	Gezamenlijke prestatie.....	13
4.3.	Afspraak per partij.....	16
5.	Kwaliteit en duurzaamheid .....	18
5.1.	Raamovereenkomst .....	18
5.2.	Gezamenlijke prestatie.....	18
5.3.	Prestatie per partij.....	20
6.	Wonen bijzondere doelgroepen, welzijn en zorg .....	22
6.1.	Raamovereenkomst .....	22
	<b>6.2. Gezamenlijke prestatie.....</b>	<b>22</b>
7.	Leefbaarheid en participatie .....	25
7.1.	Raamovereenkomst .....	25
7.2.	Gezamenlijke prestatie.....	25
7.3.	Afspraak per partij.....	26
8.	Bijlage: prestaties huurdersorganisaties .....	27
8.1.	Prestatie De Bewonersraad.....	27
	Thema: betaalbaarheid .....	27
	Thema: beschikbaarheid .....	28
	Thema: kwaliteit.....	29
	Thema: Wonen en zorg .....	30
	8.2. Prestatie huurdersplatform Nieuw elan.....	30
	8.3. Prestatie Huurdersvereniging Sneek.....	30
	Thema: betaalbaarheid .....	30
	HV Sneek zet in op:.....	31
	Thema: beschikbaarheid .....	31

HV Sneek zet in op:.....	31
Thema: Woonkwaliteit, Duurzaamheid en energie .....	31
HV Sneek zet in op:.....	32
Thema: Wonen en zorg .....	32
HV Sneek zet in op:.....	32
8.4. Prestatie Huurdersvereniging Zuidwest Friesland .....	33
Betaalbaarheid .....	33
Beschikbaarheid .....	33
Voorlichten en signaleren .....	33
Kwaliteit van wonen, verduurzaming en energietransitie .....	33
Wonen, zorg en leefbaarheid .....	34
9. Bijlage bieding Elkien.....	35
10. Bijlage bieding Accolade.....	36
11. Bijlage bieding Woon Friesland .....	37
12. Bijlage bieding Wonen Zuidwest Friesland .....	38

## 1. Inleiding

Op 16 april 2018 is de raamovereenkomst Sociaal Wonen gemeente Súdwest-Fryslân 2017-2022 (hierna raamovereenkomst) vastgesteld. Deelnemers aan die raamovereenkomst zijn:

- De gemeente Súdwest-Fryslân,
- Woningcorporatie Elkien,
- Woningcorporatie Accolade,
- Het sociaal huurbedrijf WoonFriesland,
- Woningcorporatie Wonen Zuidwest Friesland,
- Huurdersvereniging Sneek,
- Huurdersplatform Nieuw Elan,
- Huurdersvereniging Zuidwest Friesland,
- De Bewonersraad.

In de raamovereenkomst hebben partijen vastgelegd hoe zij willen samenwerken om invulling te geven aan het gemeentelijke woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie<sup>1</sup>. De afspraken in de raamovereenkomst vormen de basis voor de prestatieafspraken die in dit document staan.

We maken prestatieafspraken over:

1. Betaalbaarheid,
2. Beschikbaarheid,
3. Kwaliteit en duurzaamheid,
4. Bijzondere doelgroepen, welzijn en zorg,
5. Leefbaarheid en participatie.

De sociaal-maatschappelijke opgaven lopen op (in complexiteit en kwantitatief). De beschikbare middelen (mensen en budget) staan onder grote druk. We delen de zorg over dit contrast en deze ontwikkeling. Concreet gaat het hier om de opgave uit de beleidslijnen van het Rijk in het kader van Weer Thuis en Langer Thuis, schuldenproblematiek, overlast in de wijk, de druk op de WMO, ambulante zorg en jeugdzorg, maar ook de toenemende vraag naar voldoende geschikte voorzieningen zoals zorg/welzijnssteunpunten in de buurt. Voor de uitvoering van de prestatieafspraken zien we rondom de opgave wonen en zorg daarom ook een rol voor zorg- en welzijnspartijen.

In deze prestatieafspraken zijn die onderdelen van de raamovereenkomst opgenomen waarover voor 2021 concrete afspraken zijn gemaakt. Jaarlijks evalueren we de voortgang van de raamovereenkomst en stellen we op basis daarvan de prestatieafspraken vast voor het komende jaar. Vanaf de prestatieafspraken voor 2020 wordt er enigszins afgeweken van de cyclus voortgang - evaluatie - en vaststelling. In plaats van jaarlijks nieuwe prestatieafspraken te formuleren worden bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd en worden daar waar nodig aangepast op aangevuld. Deze nieuwe werkwijze wordt in Hoofdstuk 2 van deze prestatieafspraken beschreven.

De biedingen van de woningcorporaties en de inzet van de huurdersorganisaties blijven uiteraard gelden als uitgangspunt voor de prestatieafspraken en zijn daarmee ook onderdeel van de prestatieafspraken.

De vier corporaties hebben een premisse, disclaimer of een risicobeschrijving in hun bod opgenomen met betrekking tot onvoorziene omstandigheden. Als zich omstandigheden voordoen zoals genoemd in deze clausules, voeren we gezamenlijk overleg om te bepalen welke invloed deze omstandigheden hebben op de afspraken die we gezamenlijk hebben gemaakt en ondertekend.

De woningvoorraad in de gemeente Súdwest-Fryslân omvat ruim 10 duizend sociale huurwoningen op een totale woningvoorraad van circa 40 duizend woningen.

Sneek, december 2020

<sup>1</sup> Vastgesteld door de gemeenteraad van Súdwest-Fryslân d.d. 20 juli 2017

Gemeente Súdwest-Fryslân  
Namens het college van  
burgemeester en wethouders

Dhr. mr. M.W.J.M. de Man,  
wethouder

Woningcorporatie Elkien

Dhr. P. van de Weg  
Directeur-bestuurder a.i.

Woningcorporatie Accolade

Dhr. R. Swart  
Directeur-bestuurder

Woningcorporatie Wonen  
Zuidwest Friesland

Dhr. A. Rekers  
Directeur bestuurder

Het Sociaal Verhuurbedrijf  
WoonFriesland

Mevr. Drs. S.K. Hoekstra MGM bc.

Huurdersvereniging Sneek

Dhr. M. van Oosten  
voorzitter

Stichting Huurdersplatform  
Nieuw Elan

Dhr. M. Kuipers  
Bestuurder

Huurdersvereniging Zuidwest  
Friesland

Dhr. L. van Tuinen  
voorzitter

Huurdersvereniging De  
Bewonersraad

Dhr. G. Brouwer  
Algemeen directeur

## 2. Proces prestatieafspraken gemeente Súdwest-Fryslân

Sinds 2016 maken de corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten prestatieafspraken. De nieuwe woningwet vormde hiertoe de aanleiding. De eerste jaren lag de nadruk hierbij vooral op het zo goed en zorgvuldig mogelijk doorlopen van het proces waarbij op de verschillende terreinen (Betaalbaarheid, Beschikbaarheid, Kwaliteit, Wonen & Zorg en Leefbaarheid) heel veel afspraken zijn gemaakt. Veel van deze afspraken hadden betrekking op het inzichtelijk maken van een probleem of het inventariseren van maatregelen. Dit heeft geresulteerd in vele afspraken.

Uit evaluatie is gebleken dat partijen niet altijd uitvoering hebben kunnen geven aan de gemaakte afspraken. Te weinig capaciteit, te veel focus op het lopende proces, onduidelijkheid over de gemaakte afspraken of verschillende verwachtingen zijn veel genoemde redenen.

Partijen vinden dat er meer prioriteiten gelegd moeten worden en dat de focus meer op de inhoud en minder op het proces moet komen te liggen. Met dit doel voor ogen is het proces dan ook enigszins aangepast.

Zo zijn werkgroepen inhoudelijk eigenaar geworden van één of meerdere onderwerpen, worden gemaakte afspraken nadrukkelijk geëvalueerd, wordt een vinger aan de pols gehouden voor de lopende afspraken en is er ruimte voor het ontstaan van eventuele nieuwe onderwerpen.

Met het nieuwe proces komen onderwerpen inhoudelijk beter tot hun recht, zijn de prestatieafspraken beter geborgd en bepalen partijen gezamenlijk waar de komende jaren de prioriteit komt te liggen.

### **April/mei:                    *Evaluatie prestatieafspraken afgelopen jaar***

Evaluatie vindt plaats op basis van:

- Gerealiseerde prestaties corporaties in relatie tot de gedane biedingen
- Bevindingen van de diverse werkgroepen
- Evaluatie van het proces

Voorwaarde voor een goed evaluatie is:

- Gegevens van corporaties die aansluiten op jaarverslag
- Bevindingen van de verschillende werkgroepen over hun inzet

Resultaat evaluatie:

- inzicht in wat goed en niet/minder goed gaat
- inzicht in eventuele (nieuwe) onderwerpen voor prestatieafspraken

Agenda bestuurlijk overleg wordt ambtelijk voorbereid. Agenda bestaat uit:

- besprekpunten uit de evaluatie, waaronder nieuwe onderwerpen.
- onderwerpen ter besluitvorming
- delen van informatie en eventuele nieuwe inzichten

### **Mei                                *Bestuurlijk overleg***

### **Juni/juli:                    *Voortgang prestatieafspraken lopende jaar***

Stand van zaken vindt plaats op basis van:

- gemaakte prestatieafspraken over het lopende jaar
- bevindingen diverse werkgroepen

Resultaat voortgang:

- inzicht in wat goed en niet of minder goed gaat
- inzicht in eventuele (nieuwe) onderwerpen voor prestatieafspraken

**Juli:**

***Biedingen***

Biedingen individuele corporaties

Biedingen individuele huurdersorganisaties

**Augustus**

***Toelichting en reactie op biedingen***

Toelichting op de biedingen van de corporaties

Reactie van de gemeente op deze biedingen en hun bijdrage aan activiteiten

Adviezen verschillende werkgroepen

**September**

***Bepalen agenda nieuwe afspraken***

Agenda nieuwe afspraken o.b.v.:

- Bespreekpunten uit evaluatie
- Bespreekpunten uit voortgang
- Bespreekpunten uit biedingen en reactie van gemeente

Agenda bestuurlijk overleg wordt ambtelijk voorbereid

**Oktober/november**

***Uitwerken prestatieafspraken***

De onderwerpen worden omgezet in prestatieafspraken

Opdrachten bestaande werkgroepen aanpassen of verlengen

Instellen van nieuwe werkgroepen

Indien nodig Bestuurlijk Overleg

**November/December**

***Bestuurlijk overleg***

Vaststellen en ondertekenen prestatieafspraken

## 3. Betaalbaarheid

### 3.1. Raamovereenkomst

Onderdeel	Acties	Regie																								
Betaalrisico's	Partijen maken gezamenlijk een plan van aanpak om betaalrisico's in de huursector inzichtelijk te maken en daar waar nodig en mogelijk terug te dringen. Hierbij wordt beschikbare informatie zoals het RIGO rapport "Betaalbaarheid in Beeld", het armoedebeleid en de input van de gebiedsteams van de gemeente betrokken.	Gemeente																								
Betalingsproblemen	De gemeente is verantwoordelijk voor het armoedebeleid en de integrale schuldhulpverlening. De aanpak kan alleen in gezamenlijkheid met partners (de partijen en de niet in deze overeenkomst genoemde partners) gebeuren. Betaalproblemen worden vaak als eerste gesignaleerd bij de woningcorporaties. We beschouwen het voorkomen van betalingsproblemen als een gezamenlijke opgave. We maken goede werkafspraken (met de partijen en de niet in deze overeenkomst genoemde partners) over het tijdig signaleren van problemen en de in te zetten instrumenten om problemen te helpen oplossen.	Gemeente																								
Huurprijsklasseverdeling	De huurprijsklasseverdeling voor 2020 is als volgt vastgesteld <table border="1" data-bbox="555 927 1182 1294"> <thead> <tr> <th>Huurklassen 2020</th> <th>van</th> <th>t/m</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Goedkoop</td> <td>€ 0,00</td> <td>€ 432,51</td> </tr> <tr> <td>2 Betaalbaar laag I</td> <td>€ 432,52</td> <td>€ 493,58</td> </tr> <tr> <td>3 Betaalbaar laag II</td> <td>€ 493,59</td> <td>€ 557,96</td> </tr> <tr> <td>4 Betaalbaar laag III</td> <td>€ 557,97</td> <td>€ 619,01</td> </tr> <tr> <td>5 Betaalbaar hoog</td> <td>€ 619,02</td> <td>€ 663,40</td> </tr> <tr> <td>6 Bereikbaar</td> <td>€ 663,41</td> <td>€ 737,14</td> </tr> <tr> <td>7 Vrije sector</td> <td>€ 737,14</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Huurklassen 2020	van	t/m	1 Goedkoop	€ 0,00	€ 432,51	2 Betaalbaar laag I	€ 432,52	€ 493,58	3 Betaalbaar laag II	€ 493,59	€ 557,96	4 Betaalbaar laag III	€ 557,97	€ 619,01	5 Betaalbaar hoog	€ 619,02	€ 663,40	6 Bereikbaar	€ 663,41	€ 737,14	7 Vrije sector	€ 737,14	-	
Huurklassen 2020	van	t/m																								
1 Goedkoop	€ 0,00	€ 432,51																								
2 Betaalbaar laag I	€ 432,52	€ 493,58																								
3 Betaalbaar laag II	€ 493,59	€ 557,96																								
4 Betaalbaar laag III	€ 557,97	€ 619,01																								
5 Betaalbaar hoog	€ 619,02	€ 663,40																								
6 Bereikbaar	€ 663,41	€ 737,14																								
7 Vrije sector	€ 737,14	-																								



### 3.2. Gezamenlijke prestatie

Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Plan van aanpak betaalrisico's, waaronder o.a. instrumentenkoffer	Partijen willen een integrale samenwerking rondom voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen (waar nodig door inzet van integraal maatwerk) van betalingsproblemen bij huurders. In 2020 is hiervoor de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' ontwikkeld, waarin afgesproken maatregelen staan die we hiervoor (willen) inzetten met elkaar. In 2021 zal aan deze maatregelen uitvoering gegeven worden conform het Uitvoeringsplan. Tevens zullen we het geheel periodiek evalueren met elkaar. Een werkgroep van gemeente, corporaties en huurdersverenigingen is hiermee aan de slag. De gemeente voert de regie hierop.	Gemeente	Doorlopend
	Rondom het thema 'vroegsignalering' verandert per 1 januari 2021 de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening. Deze wetswijziging geeft de gemeente de mogelijkheid en de opdracht om gegevens van burgers met betalingsachterstanden (o.a. bij woningcorporaties) in een vroeg stadium op te vragen, zodat de gemeente deze burgers een hulpaanbod kan doen. Gemeente en corporaties maken hierover eind 2020 procesafspraken. In 2021 zullen deze afspraken in praktijk gebracht worden en periodiek geëvalueerd worden.	Gemeente	Doorlopend
Afschaffing verhuurdersheffing	Partijen erkennen dat de verhuurdersheffing en andere aanzienlijke belastingverzwaringen voor	Partijen	Doorlopend

	<p>woningcorporaties zoals bijvoorbeeld de ATAD en VPB de benodigde slagkracht van corporaties in Friesland verminderen. Deze stapeling van belastingen (o.a. VPB, verhuurderheffing, ATAD) maar ook de huurkorting 2021 leidt tot een belastingdruk voor corporaties die aanzienlijk zwaarder is dan bij particuliere en commerciële partijen. Deze gelden kunnen niet worden benut voor de betaalbaarheid, de kwaliteit, verduurzaming en het aanbod van sociale woningen. Dit wordt dan ook ernstig bedreigd en hiermee komt de toegankelijkheid en beschikbaarheid van betaalbaar wonen voor mensen met een smalle beurs in gevaar. Partijen zullen zich daarom gezamenlijk sterk maken voor het verminderen en bij voorkeur afschaffen van de verhuurdersheffing en lastenverlichting en hiervoor gezamenlijk lobbyen. Dit met als doel dat de middelen die daaruit vrijkomen benut kunnen worden voor de sociale volkshuisvesting in Friesland.</p>		
--	---	--	--

### 3.4. Prestatie corporaties

Onderwerp omschrijving	afpraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Huurbeleid	<p>De corporaties hanteren een gematigd huurbeleid. Hierin passen de corporaties de huursombenadering toe, waardoor ze de verschillen in huur tussen kwalitatief vergelijkbare woningen kleiner maken. 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. Wonen Zuidwest Friesland past in 2021 en 2022, bij mutatie, geen huurharmonisatie toe.</p> <p>Met betrekking tot het bieden van individueel maatwerk aan huurders met betalingsproblemen is ervoor gekozen om gezamenlijk als betrokken partijen (gemeente, huurdersorganisaties en corporaties) hier lokaal invulling aan te geven. De gemaakte afspraken rondom inzet van integraal maatwerk in individuele situaties zijn onderdeel van de Instrumentenkoffer Betaalbaarheid.</p>	Corporaties	
Inkomensafhankelijke huurverhoging	<p>Elkien heeft per 1-7-2020 voor hogere inkomens een huurverhoging van 5,2% gerekend. Voor de hogere inkomens geldt dat de huur wordt afgetopt op de maximaal redelijke huur. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verbetering, waaronder de verduurzaming.</p>	Elkien	

## 4. Beschikbaarheid

### 4.1. Raamovereenkomst

Onderdeel	Acties	regie
Sociale woningmarktmonitor	Partijen ontwikkelen gezamenlijk een sociale woningmarktmonitor.	Accolade
Plan van aanpak statushouders	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente is primair verantwoordelijk ten aanzien van het huisvesten en integreren van statushouders. De corporaties dragen bij in het huisvesten van deze doelgroep.</li> <li>Partijen onderschrijven de noodzaak om de betrokken aspecten, zoals beschikbaarheid van woningen, draagkracht van wijken, gezinshereniging, verdeling van verantwoordelijkheden, begeleiding, zoekduur van regulier woningzoekenden, et cetera, integraal te benaderen. Op initiatief van de gemeente wordt in de eerste helft van 2019<sup>2</sup> een plan gemaakt waarmee partijen op structurele wijze huisvesting en integratie van statushouders willen vormgeven; De gemeente stelt aan de corporaties de gegevens beschikbaar betreffende de taakstelling en het resultaat.</li> <li>Voor 2018 en 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 maart 2018 het besluit genomen dat statushouders urgent dienen (en blijven) te worden<sup>3</sup>.</li> <li>De gemeente informeert de partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op het huisvesten van statushouders. Mochten partijen samen vaststellen dat de huisvestingsvraag van statushouders dermate stijgt dat daarmee de beschikbaarheid voor andere doelgroepen onder druk komt te staan, dan neemt de gemeente het initiatief om met marktpartijen op zoek te gaan naar alternatieve woonruimte voor statushouders.</li> </ul>	gemeente

<sup>2</sup> In de raamovereenkomst stond 2018. Voortschrijdend inzicht maakt dat dit gewijzigd is in 2019.

<sup>3</sup> Is een actuele ontwikkeling die we hier toevoegen.

#### 4.2. Gezamenlijke prestatie

Onderwerp omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Sociale woningmarktmonitor	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alle partijen leveren de benodigde informatie aan, en committeren zich aan gezamenlijk onderschreven conclusies. De uitkomsten gebruiken we ter onderbouwing en periodieke herziening van de gezamenlijke “Visie sociale huur”.</li> </ul>	Accolade	1 <sup>e</sup> kwartaal. Vervolgens elk jaar evalueren en zonodig actualiseren
Huisvesting statushouders	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente besluit dat statushouders in 2021 urgent gehuisvest worden.</li> <li>De Gemeente besluit jaarlijks op basis van gezamenlijke evaluatie of statushouders al dan niet urgent gehuisvest moeten blijven worden.</li> </ul>	Gemeente	1 januari 2021
Gezamenlijk plan van aanpak huisvesting statushouders	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het gezamenlijke plan van aanpak voor de huisvesting van statushouders(actualisatie) waarin afspraken zijn opgenomen over zaken zoals huurderiving, beschikbaarheid van woningen, draagkracht van wijken, gezinshereniging, verdeling van verantwoordelijkheden, begeleiding, zoekduur van regulier woningzoekenden, et cetera, wordt door partijen geactualiseerd en indien nodig opnieuw vastgesteld.</li> <li>Het plan van aanpak sluit aan op het feit dat gemeente vanaf 1 juli 2021 weer verantwoordelijk is voor de inburgering van statushouders.</li> <li>Het gezamenlijke plan van aanpak voor de huisvesting van statushouders wordt jaarlijks geëvalueerd.</li> </ul>	Gemeente	1 januari 2021

Onderwerp omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Gezamenlijk plan van aanpak huisvesting statushouders (vervolg)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ten minste twee keer per jaar treffen partijen elkaar en bespreken de invulling van de taakstelling huisvesting statushouders. Overleggen kennen de volgende deelnemers: woningcorporaties, gemeente, huurdersorganisaties en Vluchtelingenwerk Nederland.</li> <li>Corporaties stellen naar evenredigheid maximaal 10 % van de nieuwe verhuringen beschikbaar. Indien dit onvoldoende is treden partijen in overleg op initiatief van de gemeente.</li> </ul>		
Visie en uitvoering sociale huur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partijen hebben een gezamenlijke strategische visie op sociale huur vastgesteld. Deze visie geeft de gezamenlijk opgave sociale huur aan en de manier waarop deze uitgevoerd kan gaan worden. De visie sociale huur dient als een toetsingskader voor de nieuwbouw-, sloop- en verkoopplannen van de corporaties en de gemeente.</li> <li>Corporaties monitoren vraag en aanbod van de sociale huur middels de monitor “vraagdruk sociale huur gemeente Súdwest-Fryslân” en bespreken de resultaten ervan met gemeente en huurdersorganisaties. Op basis van de resultaten worden er gezamenlijk conclusies getrokken en eventueel aanbevelingen gedaan.</li> <li>Partijen gaan jaarlijks met elkaar in overleg om te beoordelen of relevante ontwikkelingen op de woningmarkt -</li> </ul>	Gemeente	<p>1<sup>e</sup> kwartaal</p> <p>1<sup>e</sup> kwartaal</p> <p>2<sup>e</sup> kwartaal</p>

	<p>onder ander op basis van de monitor “vraagdruk sociale huur” - aanleiding zijn om de visie op sociale huur al dan niet bij te bij te stellen. Indien nodig wordt de visie geactualiseerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Partijen informeren elkaar jaarlijks over nieuwbouw- sloop- of verkoopplannen voor de nabije toekomst en toetsen deze plannen aan de visie op sociale huur.</li> </ul>		<p>2<sup>e</sup> kwartaal</p>
--	--	--	-------------------------------

#### 4.3. Afspraak per partij

Onderwerp omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Wonen Zuidwest Friesland	gemeente
Nieuwbouw	Geen	Geen	Geen	- 12 grondgebonden woningen Doltewâl Workum in 2021, investering totaal € 3,4 miljoen,	
<p>Op initiatief van de gemeente gaan partijen met elkaar in gesprek om te zoeken naar voorkeurslocaties, hierbij worden ook alternatieve locaties ingebracht. We streven hierbij naar het uitzetten van de opgave in de tijd en willen van daaruit een plan van aanpak maken.</p> <p>Partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) streven naar een integrale aanpak van de projecten zoals deze in de biedingen van de corporaties zijn opgenomen. Doel hiervan is het wegnemen van onnodige belemmeringen in regelgeving en vergunningverlening. Daarom starten partijen in de gemeente Súdwest Fryslân met 3 pilots waarin integraal wordt samengewerkt zodat plannen kunnen worden gerealiseerd tegen betaalbare kosten. Het proces dat heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen en uitvoerbaar plan met een onherroepelijk bouwrecht wordt geëvalueerd.</p> <p>In ieder geval worden de volgende projecten geëvalueerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Het Eiland in Sneek</li> <li>-Het Skûlplak in Sneek</li> <li>-Doltewal in Workum</li> </ul> <p>De voortgang van de hiervoor genoemde projecten wordt in het eerste kwartaal van 2021 geëvalueerd. Daarbij wordt ook gezocht naar locaties ten behoeve van het opstarten van projecten die in de aanvullende woonvraag in de sociale huursector kunnen worden voorzien.</p>					
Sloop	10 woningen	Geen	12 woningen; Koudum, Oostenveldseweg en Jacobus van Waeyenstraat, voorafgaand aan vervangende nieuwbouw in 2022.	28 duplexwoningen Doltewâl in 2021	



Onderwerp omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Wonen Zuidwest Friesland	gemeente
Verkoop	<p>We hebben in de gemeente Súdwest-Fryslân een verkoopvijver van circa 490 DAEB-woningen, vanwege de actuele druk op de huurmarkt is verkoop van woningen geen 'automatisme'. Elkien maakt daadwerkelijke verkoop afhankelijk van de vraag in de huursector. Omdat we de trends in verhuurbaarheid volgen is de algemene lijn dat we woningen uit de verkoopvijver eerst te huur aanbieden..</p>	<p>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 2021 drie sociale huurwoningen worden verkocht.</p>	<p>WoonFriesland streeft naar maximale beschikbaarheid en verkoopt in principe geen woningen. Om versnippering van bezit te herstellen, worden incidenteel woningen aangekocht en/of verkocht. Mede om het verbeterings- en onderhoudsbeleid in VvE's te optimaliseren, geldt dat zeker voor die complexen.</p>	<p>Wonen Zuidwest Friesland heeft in Workum nog een verkoopvijver van 24 (versnipperde) rijtjeswoningen, Naar verwachting zullen in 2021 hiervan 2 woningen worden verkocht.</p>	

## 5. Kwaliteit en duurzaamheid

### 5.1. Raamovereenkomst

Onderdeel	Acties	regie
Agenda Duurzame woningvoorraad	Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente stellen een Agenda Duurzame Woningvoorraad 2050 op. In deze agenda maken wij bindende afspraken. De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van de agenda en het organiseren van bijeenkomsten.	gemeente

### 5.2. Gezamenlijke prestatie

Onderwerp omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Afstemming gemeentelijke ambitie en ambitie woningcorporaties en huurdersorganisaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er ligt een gedragen transitievisie warmte waarin partijen onder regie van de gemeente inzichtelijk maken wanneer welke wijk (welk deel van de sociale huurvoorraad) aardgasvrij wordt gemaakt, en welke potentiële alternatieve energie infrastructuur er zijn in de wijken die aan de beurt zijn voor 2030. Er zijn gedragen definitives over het verduurzamen van de woningvoorraad.</li> <li>Partijen maken afspraken met elkaar over het delen van informatie en data over toekomstige investeringen/wijkvernieuwingen/herstructureringen/woningverbetering met als doel optimale afstemming van plannen ten behoeve van de transitievisie warmte en het borgen van de laagst maatschappelijke kosten voor de eindgebruiker.</li> <li>Partijen maken afspraken met elkaar over hoe partijen gezamenlijk communiceren richting inwoners m.b.t. de transitievisie warmte en de uitvoeringsplannen op wijkniveau.</li> <li>De NTA8800 wordt de nieuwe norm voor de energieprestatie van een gebouw. Partijen onderzoeken hoe vanuit de NTA8800 methodiek, CO2 reductie gemonitord wordt.</li> </ul>	Gemeente	4 <sup>e</sup> kwartaal
		Gemeente	1 <sup>e</sup> kwartaal
		Gemeente	2 <sup>e</sup> kwartaal
		Corporaties	3 <sup>e</sup> kwartaal

Gedrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partijen bepalen welke gezamenlijk inzet ze gaan plegen m.b.t. bewustwording in het kader van de warmtetransitie.</li> </ul>	Corporaties	2 <sup>e</sup> kwartaal

### 5.3. Prestatie per partij

Onderwerp omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Wonen Zuidwest Friesland	gemeente
Onderhoud/woningverbetering/ Duurzaamheid	Ruim € 22 miljoen	Totaal € 6,8 miljoen	<p>Bestedingen totaal € 2.886.000,- waarvan verbetering kwaliteit en energieprestatie € 600.000,- en uitgaven onderhoud € 2.033.000,-</p> <p>WoonFriesland is in Delft gestart met het DreamHûs. Hier worden markt en studenten uitgedaagd om met eenvoudige, betaalbare en opschaalbare oplossingen voor de verdere verduurzaming van de sociale woningvoorraad te komen.</p>	Woningverbetering + Regulier planmatig onderhoud: € 899.000,-	

Onderwerp omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Wonen Zuidwest Friesland	gemeente
Onderhoud	Planmatig onderhoud € 11.169.000,-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planmatig onderhoud € 2,3 miljoen verdeeld over 626 woningen,</li> <li>Niet planmatig onderhoud € 0,7 miljoen verdeeld over 2.397 woningen.</li> </ul>	Zie hierboven	Regulier planmatig onderhoud: € 799.500,-	
Woningverbetering	Woningverbetering 200 woningen. Investing € 10.998.000,-  (107 woningen € 6.190.000,- en 93 woningen doorgeschoven uit 2020 € 4.808.000,-)	Planmatig verbeteren : € 0,7 miljoen verdeeld over 180 woningen.	Zie hierboven	-	
Duurzaamheid	Zie hierboven	Planmatig verduurzamen € 3,2 miljoen verdeeld over 155 woningen.	Zie hierboven Huurders kunnen aanvullend profiteren van goedkope zonnestroom. Per 31 december 2019 waren in de gemeente SWF 291 woningen voorzien van een zonnestroominstallatie.	Op dit moment is een project zonnepanelen in uitvoering. Dit bestaat uit het installeren van panelen op circa 400 woningen. De totale investering bedraagt circa € 2.000.000,-- (uitvoering 2020-2022).	

## 6. Wonen bijzondere doelgroepen, welzijn en zorg

### 6.1. Raamovereenkomst

Onderdeel	Acties	regie
Bijzondere doelgroepen	De kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van alle bijzondere doelgroepen onder meer als gevolg van ambulantisering en extramuralisering worden inzichtelijk gemaakt. Vervolgens worden op basis hiervan met partijen afspraken gemaakt over het aantal woningen die beschikbaar worden gesteld en de zorg die daarbij hoort. Partijen kijken hierbij over de gemeentegrenzen heen en zoeken de verbinding, met partijen en buurgemeenten.	gemeente
Onconventioneel wonen	Participeren in een provinciale Pilot van het veiligheidshuis Fryslân voor onconventioneel wonen.	gemeente

### 6.2. Gezamenlijke prestatie

Onderwerp omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Inzicht in behoefte bijzondere doelgroepen	De gemeente stelt eind 2020 een (analyserende en vraag stellende) notitie vast met betrekking tot het terrein Wonen & Zorg. Aan de hand van deze notitie gaan betrokken partijen (gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, maar ook zorg en welzijnspartners) aan de slag om de opgave m.b.t. Wonen & Zorg in Súdwest-Fryslân in beeld te brengen (start Q1 2021). Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan het ouderenvraagstuk: de	De gemeente zorgt voor procesregie op dit geheel.	Start Q1 Gereed Q4

	<p>dubbele vergrijzing en de daarmee gepaard gaande oplopende zorgopgave in combinatie met het uitgangspunt langer zelfstandig wonen.</p> <p>Wanneer de opgave (kwantitatief en kwalitatief) duidelijk is, ontwikkelen we op basis daarvan gezamenlijk een samenhangende visie Wonen &amp; Zorg (gereed Q4 2021). De visie Wonen &amp; Zorg zal als basis dienen voor het maken van concrete prestatieafspraken voor 2022.</p>		
Thuis in de Wijk	De samenwerkingsafspraken 'Thuis in de Wijk' worden bestuurlijk vastgesteld, geïmplementeerd en vervolgens gemonitord.	Gemeente	Geheel 2021
Actieprogramma Weer Thuis	Op Fries niveau loopt het actieprogramma 'Weer Thuis'. Hierin wordt door gemeenten, corporaties en zorgorganisaties onderzocht of een regionale gezamenlijke aanpak voor de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, wenselijk en haalbaar is. Dit gaat o.a. over huisvesting, spreiding, benodigde begeleiding en creëren van een zachte landing. Het is de bedoeling dat deze afspraken uiteindelijk worden vastgelegd in een gezamenlijk Fries convenant en deels door vertaald worden naar gemeentelijk niveau. In 2021 wordt helder of er een regionale aanpak komt, hoe die eruit zal zien en wat dit betekent op gemeentelijk niveau. Partijen volgen	Gemeente	Convenant 2021, vertaling naar Prestatieafspraken 2022.

	deze regionale ontwikkeling.		
Woningen voor crisissituaties	<p>Accolade stelt in 2021 drie woningen ter beschikking aan het gebiedsteam van de gemeente (eerder was dit 1 woning). Zij kunnen deze woningen inzetten voor crisissituaties, waarbij een (andere) woning een belangrijke rol speelt in de oplossing van het probleem. Onder andere afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het Actieprogramma Weer Thuis zal besloten worden hoe we na 2021 hier invulling aan gaan geven.</p> <p>De andere woningcorporaties stellen voor (urgente) crisissituaties op basis van maatwerk en in overleg een woning beschikbaar.</p>	Woningcorporaties en gemeente	Geheel 2021
Huisvesten van personen die niet in reguliere woningen gehuisvest kunnen worden	<p>In het kader van de Friese pilot 'onconventioneel wonen' is in SWF een onderzoek gaande. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek zullen in 2021 twee woonunits worden gerealiseerd. Afgesproken is dat Elkien de woonunits zal realiseren en de gemeente zal zorg dragen voor een locatie, een passende kandidaat en goede begeleiding.</p> <p>Accolade heeft vergelijkbare afspraken met Heerenveen en Smallingerland.</p>	gemeente	2021



## 7. Leefbaarheid en participatie

### 7.1. Raamovereenkomst

Onderdeel	Acties	regie
Wijkmonitor	Partijen monitoren gezamenlijk de leefbaarheid in wijken en dorpen op basis van beschikbare wijkanalyses. Benodigde acties stemmen we af.	Gemeente
Kleine kernen	Partijen zetten zich in om de fysieke en sociale leefbaarheid in wijken en dorpen te bevorderen.	Gemeente

### 7.2. Gezamenlijke prestatie

Onderwerp omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
Wijkmonitor	Partijen gaan alle plannen op het gebied van leefbaarheid en participatie bij elkaar brengen en een plek geven in een actieplan voor de gehele gemeente. In dit actieplan komen de volgende onderwerpen: Versterken bewonersnetwerken, Schoon en heel, Veiligheid, Duurzaamheid, Gezondheid, Geld/armoede, Verder sociaal beleid, Jeugd/Onderwijs, Overlegstructuren /Communicatie. Naast het opstellen van het actieplan stemmen we onze inzet onderling af en verwachten we hiermee in synergie voordelen te behalen.	Gemeente	2 <sup>e</sup> kwartaal
Wijkschouwen	We gaan wijkschouwen vraaggestuurd en naar aanleiding van het actieplan uitvoeren.	Gemeente	1 wijk per kwartaal
Wijken en kleine kernen	Aan de hand van de uitkomsten van het actieplan wordt een aanpak vastgesteld om de fysieke en sociale leefbaarheid in wijken en kernen te bevorderen.		2 <sup>e</sup> kwartaal

### 7.3. Afspraak per partij

Onderwerp omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Wonen Zuidwest Friesland	gemeente
Leefbaarheid	€ 570.000,-	€ 181.337,-	974 woningen, € 253.000,-	€ 66.625,-	-

## 8. Bijlage: prestaties huurdersorganisaties

### 8.1. Prestatie De Bewonersraad

#### *Thema: betaalbaarheid*

#### *Ontwikkeling extra diensten voor leden met betaalbaarheidsrisico*

Bij De Bewonersraad staat het onderwerp betaalbaarheid met stip bovenaan. Reeds vele jaren vragen we bij corporaties en gemeenten aandacht voor betaalbare woonlasten voor onze achterban. De afgelopen jaren zien we in diverse gemeenten de instrumentenkoffer ontstaan. Maar we hebben als organisatie ook een eigen verantwoordelijkheid op dit onderwerp.

We zijn voornemens om in onze begroting voor 2021 een budget op te nemen voor het bieden van extra diensten die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld de inzet van de VoorzieningenWijzer of het bieden van budget coaching aan een x-aantal leden. Daarbij overwegen wij bovendien de instelling van een fonds, samen met andere partijen, waaruit steun verleend kan worden aan huurders in Friesland die in de (financiële) problemen zijn gekomen door de coronacrisis. In 2020 wil De Bewonersraad de wenselijkheid en haalbaarheid hiervan verkennen, om in 2021 tot de vorming van een dergelijk fonds te kunnen komen.

We beseffen dat deze inzet niet SMART geformuleerd is, echter een en ander dient in de tweede helft van 2020 uitgewerkt te worden. Tevens zijn we als vereniging afhankelijk van de goedkeuring van onze ledenraad op dit onderdeel. Ons streven is om bij de ondertekening van de prestatieafspraken een SMART geformuleerde inzet op dit punt ingebracht te hebben.

#### [www.frieshuurderssteunpunt.nl](http://www.frieshuurderssteunpunt.nl)

Aan de overlegtafel van Friese huurdersorganisaties is in 2017 besloten gezamenlijk een digitaal portaal te ontwikkelen, met relevante informatie over (verlaging van) woninglasten en (verhoging van) het huishoudeninkomen. De Bewonersraad houdt ook in 2021 eindregie op het up-to-date houden van de via dit portaal aan sociale huurders aan te bieden informatie.

#### *Dreamhûs*

De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden aandacht op het onderwerp betaalbaarheid door via diverse kanalen informatie te delen. Daartoe kan in 2021 ook het ambassadeurspanel 'Dreamhûs' worden gerekend, dat namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken is bij het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft, waar op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad' loopt.

### *Woninglastenspiegel*

In 2020 wordt in samenwerking met diverse corporaties een woninglastenspiegel ontwikkeld. Onder woninglasten verstaat De Bewonersraad hier en in deze context de hoogte van de huurprijs tezamen met de aan gebruik van een woning verbonden energielasten<sup>4</sup>. Met behulp van deze spiegel willen wij eraan bijdragen dat voor partijen, als bedoeld in de Woningwet 2015, inzichtelijk blijft of en, zo ja, in welke mate duurzame nieuwbouw en verduurzamende ombouw van de bestaande woningvoorraad daadwerkelijk bijdragen aan beheersing, en bij voorkeur verlaging, van de kosten van wonen. Inzet is dat in 2021 partijen gezamenlijk besluiten dat de vigerende huurprijspiegel wordt vervangen door de woninglastenspiegel.

#### Contact organisaties budgettering

Leden, gemeenten en corporaties worden actief gewezen op het bestaan én de rol van gespecialiseerde (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering. Leden worden terzake geïnformeerd via individuele gesprekken, informatie in De Bewonerskrant en het digitale huurdersportaal. Corporaties worden hierover o.a. geïnformeerd via adviezen met betrekking tot renovatie- en herstructureringsprojecten. Oogmerk is uiteraard om de leden van De Bewonersraad bewuster te maken van de reikwijdte van hun huishoudboekje en het risico op financiële problematiek te verminderen.

### *Thema: beschikbaarheid*

De Bewonersraad doet sinds 2016 periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Dit om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden. De resultaten van dit onderzoek worden gedeeld met de aan de huurdersvereniging gelieerde corporaties en gemeenten, en ingebracht in het overleg inzake prestatieafspraken teneinde negatieve ontwikkelingen vroegtijdig te (doen) onderkennen c.q. te helpen voorkomen. Door deze inspanning ontstaat er meer inzicht in de (mis)matching tussen huishoudensamenstelling/ huishoudeninkomen en huurprijsklasse/woningtype.

Sindsdien is ook duidelijk geworden dat de zoekduur voor actief woningzoekenden met name in enkele (ver)stedelijk(t)e gebieden over de grenzen komt van de als maximaal redelijk geachte termijn. Dat geldt in het bijzonder voor de laaggeprijsde huurklassen. Tegen de achtergrond van als gevolg van verduurzaming toenemende huurprijzen geeft dit veel reden tot zorg. Zonder in gelijke mate dalende energielasten vertoont de inkomensontwikkeling bij veel huishoudens onder de volkshuisvestelijke doelgroepen geen gelijke tred (meer) met de woonlastenontwikkeling.

De Bewonersraad deelt op basis van het prijspeil 2020 het begrip huurprijsklasse hierbij als volgt in:

<sup>4</sup> Opgemerkt wordt dat woninglasten in het algemene spraakgebruik niet beperkt worden tot huurprijs en energielasten. Ook waterverbruik en lokale belastingen/heffingen vallen hier dan onder. Maar in prestatieafspraken binnen het woningmarktgebied Friesland is (vooralsnog) een woningquote van maximaal 32% als maximaal redelijk opgenomen, die (vooralsnog) alleen bestaat uit huurprijs plus energielasten.

Huurklassen 2020	van	t/m
1 Goedkoop	€ 0,00	€ 432,51
2 Betaalbaar laag I	€ 432,52	€ 493,58
3 Betaalbaar laag II	€ 493,59	€ 557,96
4 Betaalbaar laag III	€ 557,97	€ 619,01
5 Betaalbaar hoog	€ 619,02	€ 663,40
6 Bereikbaar	€ 663,41	€ 737,14
7 Vrije sector	€ 737,14	-

Met dit inzicht wordt beoogd dat voor woningzoekenden voldoende woningen van voldoende variatie in voldoende mate beschikbaar zijn. Iedereen in een passende woning, zo gezegd. En een zoekduur voor actief woningzoekende die nergens in Friesland de maximaal redelijke termijn van 52 weken overstijgt. In het jaar 2021 wordt het onderzoek in de maand juni uitgevoerd.

### **Thema: kwaliteit**

#### *Woonkwaliteit*

De Bewonersraad zal in 2021 een onderzoek wijden aan het optekenen van de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de verduurzaming al dan niet beantwoordt aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners in termen van comfortverhoging, gebruiksgemak en invloed op de woninglasten. De uitkomsten worden in het 3e kwartaal van 2021 aan u aangeboden.

#### *Omgevingskwaliteit*

Initiatieven van bewonerscommissies en groepen huurders om in vormen van zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren kunnen op ondersteuning rekenen van De Bewonersraad. Deze ondersteuning bestaat uit het geven van voorlichting aan bewonerscommissies en groepen huurders over de wijzen waarop dit zelfbeheer ingericht kan worden en uit het bijeenbrengen van partijen, die de middelen en mogelijkheden hebben om de doelen samen met commissies en/of bewoners te helpen realiseren. Het betreft bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van (het ontwikkelen van lokale

werkgelegenheid in) schoonmaak en (tuin)onderhoud. Onder meer hiertoe is de personele bezetting (vooralsnog tijdelijk) uitgebreid met een adviseur bewonerscommissies.

De Bewonersraad is in 2019 gestart met de ‘Regioraad nieuwe stijl’. Een van de taken van de regioraadsleden is om vanuit het sociale huurdersperspectief deel te nemen aan buurt-, wijk- en dorpschouwen. Doel is om inzicht te krijgen in hoeverre de wijk- en buurtinterventies al dan niet beantwoorden aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners in termen van het behouden of verbeteren van de leefbaarheid.

### ***Thema: Wonen en zorg***

#### ***Draagkracht en draaglast van wijken***

De decentralisatie van de zorg vindt reeds enkele jaren plaats. Bewoners met een zorgvraag worden - gezien hun lage inkomen - veelal voorzien van een sociale huurwoning. Door bundeling van goedkope woningen in wijken, wordt op bepaalde complexen en wijken een groter beroep gedaan om deze bewoners op te nemen. Het effect van deze decentralisatie kan effect hebben op de leefbaarheid van een wijk. Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat draagvlak en draagkracht in complexen en wijken en dorpen onder druk staan.

In Friesland worden diverse methodes toegepast om te meten hoe het met de leefbaarheid in een wijk gesteld is. De Bewonersraad is op zoek naar de invulling van het begrip draagkracht en draaglast in complexen, wijken en dorpen. Daarmee wordt voorkomen dat het begrip ‘draagkracht en draaglast’ als een holle frase beschouwd kan worden. De Bewonersraad zal een mini-symposium organiseren om deze zoektocht te delen.

#### ***Aanpassen woningen***

De Bewonersraad blijft binnen het woningmarktgebied Friesland ook in 2021 pleiten voor het beschikbaar hebben en houden van voldoende aantallen in het kader van de WMO en lokaal/regionaal welzijnsbeleid ‘Langer Thús’ (soms in forse mate) aan te passen woningen. En daartoe ook inhoud wil geven aan een proces van in-, door- en uitstroom van voor dergelijke woningen voor langere of kortere duur in aanmerking komende huishoudens. Bij voorkeur ziet De Bewonersraad aan de tripartite-overlegtafel bij dit thema alsdan ook de zorgaanbieder(s) aanschuiven.

### **8.2. Prestatie huurdersplatform Nieuw elan**

Nieuw Elan levert haar bijdrage in de prestatieafspraken vanuit het huurdersbelang. Vanuit onze missie “fijn en onbezorgd wonen voor nu en in de toekomst” betreft Nieuw Elan huurders bij haar standpuntbepaling en uitvoering van haar inzet in de gemeente Súdwest-Fryslân.

### **8.3. Prestatie Huurdersvereniging Sneek**

#### ***Thema: betaalbaarheid***

Betaalbaarheid is in 2021 nog steeds het belangrijkste thema voor de huurdersorganisaties.

De huurdersorganisaties waaronder HO-STESS maken zich zorgen over het betaalbaar zijn en blijven van wonen en zorg. De huren zijn in de afgelopen vijf jaar 8%(2015=100) gestegen.

De inflatie over de achterliggende periode bedroeg ongeveer 8%. De optelsom van gemeentelijke lasten, prijzen van energie en zorgkosten zijn harder gestegen. De compensatie in de vorm van huur- en zorgtoeslag is minder dan de gestegen kosten. Per saldo is het besteedbaar inkomen van bepaalde groepen huurders achter uitgegaan. Huurdersorganisaties kijken naar de totale woon- en zorglasten. Dat is een optelsom van: Huur, kosten voor gas, stroom en water, gemeentelijke lasten (OZB en WOZ-waarde), kosten voor afvalverwerking EN de zorgkosten. Doel: Het verminderen en voorkomen van problemen met het betalen van woon-zorglasten.

#### ***HV Sneek zet in op:***

##### **A. Grip op woonlasten**

- Matigen van de jaarlijkse huurverhoging. De huursombenadering en de afspraken uit het Sociaal huurakkoord (herzien december 2019) zijn daarbij leidend. De aandacht richt zich op de positie van financieel kwetsbare groepen.
- Bewaken van de omvang van de betaalbare sociale woningvoorraad. Daarbij is een huurprijs van € 493/€557 (prijspeil 2020) het referentiepunt. Genoemde huurprijzen passen bij de omschrijving 'betaalbaar laag'
- Het ondersteunen van huurders bij het verlagen van woon-zorglasten.
- De ontwikkeling van een 'instrumentenkoffer betaalbaarheid' (gezamenlijk project van woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente SWF) is een belangrijke stap. De focus ligt op het voorkomen van schulden informeren en doorverwijzen en het oplossen van schulden.

##### **B. Voorlichten en signaleren**

Friesland breed is in 2018 door de samenwerkende Friese huurdersorganisaties een gezamenlijke website 'Frieshuurderssteunpunt.nl' gelanceerd. Hiermee wordt de vindbaarheid en toegang tot gemeentelijke en landelijke regelingen voor minima een stuk eenvoudiger gemaakt.

- Inzetten op bredere bekendheid van de website "Frieshuurderssteunpunt.nl".
- Het geven van informatie over de instrumenten opgenomen in de "instrumentenkoffer betaalbaarheid".
- Aanpak van particuliere woekerende verhuurders middels informatie verstrekken/voorlichting.

#### ***Thema: beschikbaarheid***

In 2020 zijn samen met woningcorporaties en gemeenten knelpunten inzake beschikbaar zijn van betaalbare (sociale) huurwoningen in kaart gebracht.

#### ***HV Sneek zet in op:***

- Meedenken aan initiatieven om problemen rond te hoge wachttijden/zoekduur op te lossen.
- Transitie van geschikte panden en het realiseren van nieuwbouw van tijdelijke woningen.
- Afspraken maken over regelingen die de doorstroom van zittende huurders in woningen, waar veel vraag naar is, bevorderen.

#### ***Thema: Woonkwaliteit, Duurzaamheid en energie***

Huurders van sociale woningen moeten comfortabel, passend bij de eisen van de tijd en duurzaam kunnen wonen.

Het ligt voor de hand dat wij ons daarvoor inzetten maar daarbij maken de huurdersorganisaties het belangrijke voorbehoud: **betaalbaar wonen staat voorop.**



### ***HV Sneek zet in op:***

- Aandacht voor vocht- en schimmelproblemen
- Aandacht voor instructie en voorlichting omgaan met nieuwe (ventilatie)systemen
- Ondersteunen van activiteiten om draagvlak onder huurders/bewoners voor verduurzamen van de woningvoorraad in buurten en wijken te krijgen.
- Monitoren van duurzaamheidsprojecten als nieuwbouw en grootschalig verduurzamen.
- Het maken van afspraken als protocol 'sloop-nieuwbouw, grootschalige renovatie'
- Het mogelijk maken en inzetten van voorlichting over omgaan met energie.

### ***Thema: Wonen en zorg***

Wonen en zorg verdienen steeds meer aandacht o.a. door de huidige corona-pandemie. Tussen zelfstandig, prettig wonen en het hebben/krijgen van problemen met de gezondheid bestaat een spanningsveld. Tot hoe lang is het verantwoord om zelfstandig te wonen? De overheid promoot langer thuis wonen niet geheel vrij van financiële belangen. Daaraan zijn vragen te koppelen als:

Hoe wordt de ondersteuning van het dagelijkse leven georganiseerd, laat de bouwkundige staat van de woning zelfstandig wonen toe en zijn er financiële en of andere beperkingen?

Een ander belangrijke ontwikkeling is dat nieuwe bewoners van sociale huurwoningen in toenemende mate mensen zijn die een of andere vorm van ondersteuning nodig hebben. De draagkracht van wooncomplex, straat of wijk komt mede daardoor onder druk te staan. Genoemde ontwikkelingen vragen om extra aandacht op het gebied van leefbaarheid.

### ***HV Sneek zet in op:***

- Inzet op het bewust maken van huurders om tijdig maatregelen te treffen voor langer zelfstandig wonen hetzij in hun woning of een alternatieve woning of huisvesting.
- Wijzen op regelingen om voorzieningen in en rond de woning laagdrempelig te maken.
- Rol spelen in signaleringsfunctie bij het aantreffen van problemen met zelfstandig wonen.
- Ondersteunen van initiatieven huurders die langer zelfstandig wonen mogelijk maken.
- Aandacht besteden aan en mede zoeken van oplossingen voor het probleem eenzaamheid.
- Meedenken en meewerken aan totstandkoming grote verbondenheid / betrokkenheid en sociale cohesie in buurten en wijken.
- Organiseren van extra informatie/contact avonden met huurders in grotere woonkernen.
- Het mede in kaart brengen van draaglast van buurten en wijken ten aanzien van zelfstandig wonen.
- Ondersteunen van initiatieven op het gebied van wijkbeheer, groen onderhoud.
- Extra aandacht voor huisvesting van statushouders –bijzondere doelgroepen.



## **8.4. Prestatie Huurdersvereniging Zuidwest Friesland**

### ***Betaalbaarheid***

HV-Zuidwest-Friesland neemt het standpunt in dat voor haar doelgroep, wonen betaalbaar moet zijn en blijven en huurders niet slachtoffer mogen worden van stijgende stichtings-, c.q. bouwkosten, grondprijzen of kosten voor verduurzaming. Referentiepunt voor ons is een huurprijs van € 493/ € 557 (prijspeil 2020).

- HV-ZWF heeft harde afspraken met de corporatie over een inflatievolgende huurverhogingen tot en met 2023 en gaat bij onevenredige stijging van inflatie t.o.v. ontwikkelingen van lonen en inkomen in gesprek aan met de corporatie over terughoudendheid c.q. beperking van doorberekening van deze inflatie.
- HV-ZWF hanteert als uitgangspunt is dat verduurzaming niet mag leiden tot stijgende woonlasten.
- HV-ZWF neemt in haar overwegingen, onderhandelingen en besluitvorming tevens de ontwikkeling van het besteedbaar inkomen van haar doelgroep mee. Daarin tellen o.a. mee gemeentelijke lasten, energie-, en zorgkosten. Met als uiteindelijk doel het voorkomen van betalingsproblemen bij huurders.

### ***Beschikbaarheid***

HV-ZWF zet in onderhandeling met de corporatie en i.h.k.v. prestatieafspraken in op voldoende geschikte sociale huurwoningen voor de doelgroep. Indicatoren daarbij zijn demografische ontwikkelingen en wachttijden in het verzorgingsgebied. Hierbij gaan we kijken naar en werken aan:

- Zoeken van oplossingen om de wachttijd te bekorten.
- Alternatieve-, en tijdelijke woonmogelijkheden en locaties.
- Mogelijkheden en bevorderen c.q. stimuleren van doorstroommogelijkheden.

### ***Voorlichten en signaleren***

HV-ZWF ziet een goede open communicatie en uitwisseling van informatie tussen HV en huurders als een voorwaardelijke basis voor onderhandelingen, keuzes en besluitvorming t.v.b. een goede uitvoering van haar taken en verplichtingen. Dit vertaalt zich in concrete acties zoals:

- Op basis van signalen wijzen op en verwijzen naar hulpbronnen zoals de "instrumentenkoffer"
- Actieve inzet voor, en vergroten van de bekendheid van de website [www.frieshuurderssteunpunt.nl](http://www.frieshuurderssteunpunt.nl) van de gezamenlijke Friese huurderorganisaties.
- Organiseren van informatiebijeenkomsten
- Informeren van en contact met huurders via de website [www.hv-zuidwestfriesland.nl](http://www.hv-zuidwestfriesland.nl)
- Peilen woonbeleving via direct contact met huurders en bv. enquêtes

### ***Kwaliteit van wonen, verduurzaming en energietransitie***

Huurders van sociale woningen hebben recht op een kwalitatief goede woning, passend bij de eisen van de tijd en op gebied van energiezuinigheid en duurzaamheid. HV-ZWF stuurt daarbij aan op, en zet zich in voor:

- Inzet van bewezen prestaties en betaalbare technieken.

- Een aangenaam en gezond leefklimaat in de woning
- Voorlichting en ondersteuning in omgaan met aanpassingen en technische voorzieningen
- Helpen bij bewustwording van eigen invloed op woonklimaat en energiegebruik

### ***Wonen, zorg en leefbaarheid***

Zelfstandig kunnen en blijven wonen, ook bij afnemende gezondheid, is een wens van zowel huurders als onze overheid. Dat geldt ook voor huurders met andere vormen van ondersteuning. Daarnaast moet er voldoende aandacht zijn voor en bij huisvesting van statushouders en arbeidsmigranten. Dit gehele palet is bepalend voor de kwaliteit van wonen. HV-ZWF zal zich daarbij inzetten en hard maken voor:

- Voldoende en goede (professionele) ondersteuning.
- Geschikte bouwkundige inrichting van woningen aangepast aan noodzaak en behoefte.
- Bewustmaking van huurders voor eigen keuzes en verantwoordelijkheid.
- Blijvende betaalbaarheid t.a.v. aanpassingen en/of verhuizing.
- Zorgen voor voldoende spreiding, draagvlak en draagkracht in wijk en buurt.
- Aandacht voor de leefbaarheid in wijk en buurt.
- Organiseren van informatiebijeenkomsten voor wijk en buurten.

## 9. Bijlage bieding Elkien

## 10. Bijlage bieding Accolade

## 11. Bijlage bieding Woon Friesland

## 12. Bijlage bieding Wonen Zuidwest Friesland