

Prestatieafspraken 2022 gemeente Smallingerland, Accolade, WoonFriesland en De Bewonersraad		
Uitvoeringsprogramma voor het jaar 2022		Trekker
In de groene kaders staan de belangrijkste uitgangspunten uit de gemeentelijke Visie op Sociaal Wonen in Smallingerland en de Woonvisie 2020-2025 Smallingerland		
Betaalbaarheid	In de gemeente Smallingerland staat de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad voorop.	
1	De jaarlijkse huuraanpassing per 01-07-2021 was bij Accolade als gevolg van de regelgeving rondom huurbevrozing en huurverlaging nihil. De huurverhoging op 1 juli 2022 is nog niet concreet bekend. Deze wordt in overleg met de huurdersorganisaties eind van het jaar vastgesteld.	Accolade
2	De jaarlijkse huuraanpassing per 01-07-2021 was bij WoonFriesland vrijwel nihil omdat er in 2021 sprake was van huurbevrozing en huurverlaging. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bij WoonFriesland bedraagt inflatie + maximaal 1%. Het betaalbaar houden van de woningen nu en in de toekomst en eerlijke en transparante huurprijzen (gelijke woning = gelijke huurprijs) is uitgangspunt bij het huurbeleid.	WoonFriesland
3a	Partijen willen een integrale samenwerking rondom voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen (inzet integraal maatwerk) van betalingsproblemen bij huurders. Een werkgroep van gemeente, Carins, corporaties en huurdersvereniging is hiermee aan de slag. In 2020 is hiervoor een start gemaakt met het ontwikkelen van een 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' waarin afgesproken maatregelen staan die we hiervoor lokaal (willen) inzetten met elkaar. Alle drie de onderdelen van de koffer (preventie, vroegsignalering en nazorg) zijn gevuld en er is ook besproken waar kansen liggen voor de korte, middellange en lange termijn om onze samenwerking te intensiveren. In november 2021 worden de genoemde kansen omgezet in actiepunten voor 2022. Het toegankelijker maken van onze communicatie richting onze doelgroep is daar in ieder geval een van, net als het implementeren van de gemaakte afspraken rondom nazorg.	Gemeente
3b	Met ingang van 1 januari 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) gewijzigd. Gemeenten moeten per 2021 gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uitwisselen met meerdere vaste lasten partners zoals woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. In het kader van gewijzigde Wgs is in 2021 het convenant Vroegsignalering afgesloten. Hierbij werken de convenantpartijen integraal samen rondom voorkomen, (vroeg)signaleren en oplossen van betalingsproblemen. Partijen gaan onder regie van de gemeente de samenwerking halfjaarlijks evalueren op basis van de vastgestelde indicatoren. Aansluitend worden de huurdersorganisaties in kennis gesteld van de evaluatie en de behaalde resultaten.	Gemeente

4	De Bewonersraad wil, in samenwerking met corporaties en gemeenten, komen tot een gezamenlijke methodiek voor het in beeld brengen van de woonlasten van huurders, gekoppeld aan de woningvoorraad. Op deze manier kan worden gemonitord in hoeverre verduurzaming van de bestaande woningvoorraad daadwerkelijk bijdraagt aan beheersing en bij voorkeur verlaging, van de woonlasten. De Bewonersraad onderzoekt hiertoe de mogelijkheden.	De Bewonersraad
5	Met ingang van 2021 heeft De Bewonersraad in haar begroting een budget opgenomen voor het bieden van extra diensten die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek, zoals de inzet van een energiecoach of Voorzieningswijzer. Daarbij wordt aangesloten bij de lokale situatie.	De Bewonersraad
Beschikbaarheid	De focus bij sociale huur ligt op Drachten in verband met de grote vraagdruk die partijen zien bij de doelgroep van corporaties voor de grotere kernen. Voor de korte termijn wordt uitgegaan van uitbreidingsnieuwbouw in Drachten om de verwachte huishoudensgroei hier op te vangen. Voldoende vraag/marktperspectief is voorwaarde voor (vervangende) nieuwbouw in de dorpen door woningcorporaties.	
6	Accolade heeft in 2021 34 woningen in het complex Geelgorsstraat/Noorderdwarsvaart laten slopen. Op deze locatie worden in 2022 40 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Het betreft een investering door Accolade van circa € 7,8 miljoen.	Accolade
7	Accolade zal in 2022 naar verwachting 9 woningen verkopen. Hier wordt nog wel kritisch naar gekeken i.v.m. de beschikbaarheid die momenteel onder druk staat.	Accolade
8	WoonFriesland realiseert 35 appartementen aan 't Suderhiem in Drachten in het huursegment betaalbaar laag (€ 570 - € 633). Dit is een uitbreiding van 17 appartementen (nieuwbouw 35 en sloop 18 appartementen). Het betreft een investering door WoonFriesland van circa € 6.613.000.	WoonFriesland
9	De corporaties zijn als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente bij realisatie van huurwoningen in de sociale sector. De gemeente zet in op de realisatie/exploitatie van sociale huurwoningen door beide corporaties. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties voelen de urgentie om gemeenschappelijk het aanbod aan sociale huurwoningen op korte termijn te vergroten. Hierover maken gemeente en corporaties eind 2021 meerjarige afspraken. Ze willen in Drachten tot 2030 ongeveer 300 sociale huurwoningen aan de voorraad toevoegen. Partijen zetten zich hier vanuit hun eigen rol maximaal voor in. Zo zal de gemeente locaties voor 300 sociale huurwoningen beschikbaar gaan stellen tegen de door het college jaarlijks vast te stellen grondprijzen voor sociale huurwoningen. De corporaties zullen op deze locaties de woningen gaan ontwikkelen en realiseren en aanbieden aan hun doelgroep. Partijen stemmen de plannings met elkaar af, zodat de bijbehorende trajecten tijdig in gang gezet kunnen worden.	Gemeente Corporaties

	<p>Als gemeente of corporaties een andere afweging hebben gemaakt waardoor een locatie niet beschikbaar komt of er geen sociale huur gerealiseerd gaat worden, geven partijen aan waarom ze tot een andere keuze zijn gekomen. Dit met als doel om hiervan te leren en gemeenschappelijk wel tot meer sociale huurwoningen te komen.</p> <p>De corporaties nemen daarnaast zelf ook initiatief door ruimtelijke kansen voor corporatie geschikte locaties te benutten en afspraken te maken met marktpartijen.</p>	
10	<p>Friese corporaties en huurdersorganisaties streven naar een uniform monitoringssysteem om vraagdruk te meten (wachtijd/zoekduur). De besluitvorming over dit project heeft in het voorjaar 2021 plaatsgevonden. De deelnemende corporaties zijn gestart met het uniform verzamelen van de gegevens. Momenteel wordt de aanpak getest en is het Fries Sociaal Planbureau (FSP) bezig met het opstellen van een eerste analyse en rapport. Zodra de aanpak voldoende is beproefd en getest komen de vraagdrukgegevens op gemeenteniveau beschikbaar en worden de uitkomsten gedeeld en besproken in het ambtelijk overleg. Verwacht wordt dat deze gegevens eind 2021 beschikbaar komen.</p> <p>Vanaf 2022 zal er jaarlijks een rapport worden uitgebracht waarin de vraagdruk op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in beeld wordt gebracht.</p>	Friese corporaties
11	<p>Met de definiëring 'actief woningzoekenden' en 'maximale redelijke zoekduur' wil De Bewonersraad in overleg met corporaties en gemeente over het vaststellen van een maximale redelijke zoekduur, om zo het woningaanbod hierop te kunnen monitoren en sturen.</p>	De Bewonersraad
12	<p>De Bewonersraad doet periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken. Doel is om inzicht te krijgen in de matching tussen huishoudensamenstelling en inkomen, huurprijsklasse (zes categorieën De Bewonersraad) en woningtype. Het onderzoek wordt in 2022 weer uitgevoerd om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs te monitoren. De uitkomst van de discussie over maximaal redelijke zoekduur (vorige punt) wil De Bewonersraad hierbij betrekken. Vooralsnog wordt daarbij uitgegaan van een maximale redelijke zoekduur van 52 weken.</p>	De Bewonersraad
Kwaliteit	<p>Goed evenwicht tussen betaalbaarheid en uitvoering van noodzakelijke verbeteringen. Focus ligt op betaalbaarheid.</p>	
13	<p>Accolade streeft naar CO2 neutraal in 2050. Op 1 januari 2021 had 51% van het woningbezit van Accolade in Smallerland energielabel B of hoger. Door diverse ingrepen verbetert de energieprestatie en de kwaliteit van woningen in 2022. Het gaat om planmatig verduurzamen van 351 woningen, investering € 3.654.384, planmatig verbeteren van 138 woningen, investering € 939.070 en grootschalige woningverbeteringsprojecten van 43 woningen, investering € 1.275.000. Zie voor definities het bod van Accolade.</p>	Accolade
14	<p>Accolade verwacht aan 1522 woningen planmatig onderhoud uit te voeren. Naar verwachting is dit een investering van € 5.374.227.</p>	Accolade

15	Accolade verwacht in 2022 circa € 1.672.460 uit te geven aan niet-planmatig onderhoud in Smallingerland.	Accolade
16	WoonFriesland verwacht een besteding van circa € 4.266.000 aan (planmatig) onderhoud van haar woningbezit in Smallingerland.	WoonFriesland
17	WoonFriesland verwacht een besteding van circa € 4.000.000 aan de verbetering van kwaliteit en energieprestatie van haar woningbezit in Smallingerland. De exacte toedeling naar woningen van de investeringen door WoonFriesland is afhankelijk van inventarisatie/conditiemetingen en aansluitend prioriteitstelling door WoonFriesland.	WoonFriesland
18	De Bewonersraad zal in 2022 onder zijn digitaal panel weer 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 gedeeld met partijen.	De Bewonersraad
19	De gemeente maakt een Transitievisie Warmte waarin het tijdpad wordt vastgelegd voor de verduurzaming van wijken, buurten en dorpen (aardgasloos). Deze visie moet eind 2021 gereed zijn. De woningcorporaties en De Bewonersraad zijn in 2020 en 2021 hierbij betrokken, middels diverse (online) overleggen. De uitkomsten van de overleggen zijn als input gebruikt bij het opstellen van de Transitievisie Warmte, welke middels een feedback ronde in september '21 nog langs de instanties is verstuurd voor check/aanvullingen. Vanaf 2022 zal met het vervolg van de Transitievisie Warmte worden gestart: de wijkuitvoeringsplannen. De gemeente werkt bij het opstellen van deze plannen wederom samen. Onderwerpen zullen dan zijn: het concretiseren van de warmte alternatieven (waarschijnlijk o.a. geothermie en restwarmte), de aanpak, financiering en de planning.	Gemeente
20	WoonFriesland heeft een eigen Transitievisie Warmte opgesteld voor haar woningportefeuille en wil de voorgestane aanpak afstemmen met de gemeente, om gezamenlijk een optimale strategie voor 2030 en verder te bepalen. Gemeente en WoonFriesland stemmen in het eerste kwartaal van 2022 vervolgens de aanpak voor de sociale huurvoorraad op elkaar af in de wijkuitvoeringsplannen	WoonFriesland
21	Gemeente, corporaties en De Bewonersraad voeren op ambtelijk niveau periodiek overleg over de voortgang en de ontwikkeling van de warmtetransitie. Minimaal één keer per jaar vindt een overleg op bestuurlijk niveau plaats. Daarbij worden de belangen en doelstellingen van alle partijen ten aanzien van de warmtetransitie besproken. Voor de corporaties en huurders is de betaalbaarheid een belangrijk onderwerp in de overleggen.	Allen
22	In het najaar 2021 en begin 2022 worden (maximaal 100) deelnemers uit de sociale huur geadviseerd door energiecoaches en kunnen gebruik maken van gratis energiebesparende maatregelen (Regeling Reductie Energiegebruik Woningen). De bedoeling is om de energielasten structureel laag te houden met kleine	Gemeente

	maatregelen en aanpassing van gedrag. Naast het langdurige traject zijn de coaches ook bezig met ad hoc activiteiten en ondersteuning, zoals een spreekuur of energiecafé bij Bibliotheek Drachten.	
23	Zowel de corporaties, gemeente als De Bewonersraad zijn bezig met de inzet van energiecoaches. Onderlinge afstemming is gewenst. De gemeente neemt daartoe in het eerste kwartaal het initiatief.	Gemeente
Wonen, welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen	Voldoende woonzorgproducten met een functionele kwaliteit om doelgroepen passend te kunnen huisvesten. Maatwerk voor specifieke doelgroepen.	
24	Vanuit de Provinciale pilot Onconventioneel Wonen is Accolade bereid om in de gemeente Smallingerland één wooneenheid te realiseren. De gemeente zorgt voor een locatie, een passende kandidaat en goede begeleiding van de kandidaat. Wender is als zorgorganisatie betrokken. Eind 2021 zal een definitief besluit worden genomen. De realisatie vindt in de eerste helft van 2022 plaats.	Gemeente
25	Accolade stelt voor een Housing First traject ook in 2022 weer een woning beschikbaar. Samen met betrokken partijen beslissen we wat een goede plek is voor de kandidaat.	Accolade
26	De woningen die Accolade eerder beschikbaar stelde voor het project Kamers met Kansen kunnen ook in 2022 hiervoor ingezet worden. Binnen de woningen kunnen bewoners doorstromen.	Accolade
27	Woningen crisissituaties: net als in 2021 stelt Accolade in 2022 3 woningen beschikbaar aan de gemeente Smallingerland. Deze woningen zijn in te zetten voor crisissituaties.	Accolade
28	WoonFriesland stelt jaarlijks in haar werkgebied in Friesland maximaal 35 woningen beschikbaar voor huisvesting van cliënten uit zorg- en crisisopvang, waarbij sprake is van een urgente crisissituatie/noodsituatie. Deze woningen worden alleen ingezet als deze cliënten door bijzondere omstandigheden niet via de reguliere weg gehuisvest kunnen worden en de woning een belangrijke doorbraak vormt in deze situatie.	WoonFriesland
29	De gemeente werkt samen met WoonFriesland en De Bewonersraad aan extra woonwagendstandplaatsen voor woonwagendbewoners. De locatie Drachtstercompagnie is hiervoor geschikt – ook qua bestemmingsplan en aangewezen, en biedt plaats aan 12 huurstandplaatsen. Voor de locatie Wetterwille is het bestemmingsplan gewijzigd om hier 3 standplaatsen mogelijk te maken. WoonFriesland ziet een verantwoordelijkheid om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte. Ook zal zij naar behoefte de standplaatsen voorzien van passende woonruimte. Naar verwachting wordt de koopovereenkomst tussen gemeente en WoonFriesland m.b.t. de huurstandplaatsen in Drachtstercompagnie in 2021 gesloten, de gesprekken over Wetterwille lopen nog. De gemeente zal naar verwachting beide locaties voorjaar 2022 opleveren zodat het mogelijk is om voor de zomer te standplaatsen te verhuren.	Gemeente

30	<p>Om uitvoering te geven aan de vastgestelde Visie Sociaal Domein 'De Kracht van Smallingerland' worden er zogenaamde Koersplannen opgesteld. Hierin wordt omschreven wat de gemeente, in samenwerking met inwoners en andere partijen in de samenleving, de komende jaren gaat doen om de ambities waar te maken. De ambities zijn: een zeker bestaan, er toe doen, erbij horen en je goed voelen. In het traject om te komen tot de koersplannen worden diverse partijen (maatschappelijke, zorg- en welzijnsorganisaties) en bewoners betrokken.</p> <p>Corporaties en Bewonersraad worden actief uitgenodigd om mee te denken over de invulling van de koersplannen en om een rol te spelen in de uitvoering. De koersplannen zijn naar verwachting in de zomer gereed voor besluitvorming. Daarna gaat de uitvoering van start.</p>	Gemeente
31	<p>In de meerjarenafspraken 2020-2025 zijn afspraken gemaakt over de huisvesting van statushouders. Daarin staat dat als door een hoge taakstelling de huisvesting van statushouders in de knel dreigt te komen, we als partijen met elkaar in gesprek gaan om oplossingen te zoeken. We zien de taakstelling momenteel sterk toenemen en de verwachting is dat dit verder op zal lopen. Daarnaast neemt ook het aantal andere (urgentie) aandachtsgroepen toe. Daarmee kan de huisvesting van statushouders in de knel komen.</p> <p>In 2022 ontwikkelen we daarom als partijen een plan van aanpak statushouders. Hierin komen zaken als aantallen, verdeling onder de corporaties, spreiding over de wijken, werkprocedure en evaluatie (kwantitatief en kwalitatief) aan bod, maar we onderzoeken ook alternatieve huisvestingsmogelijkheden.</p>	Allen
32	<p>Provinciaal wordt naar verwachting eind 2021 het Uitstroomconvenant Fryslân 2022 ondertekend. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Thema's als huisvesting, spreiding over de provincie, bieden van passende begeleiding, het creëren van een zachte landing en hoe te handelen bij zorgen/escalatie komen aan bod in het convenant.</p> <p>In het eerste kwartaal van 2022 zullen partijen, onder regie van de gemeente, het Friese convenant met elkaar bespreken en afspraken maken over de inregeling hiervan binnen de gemeente Smallingerland.</p> <p>Belangrijke thema's zijn daarin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Randvoorwaarden om de plaatsing te laten slagen (toewijzing van woningen, adequate begeleiding, communicatie tussen zorgaanbieder en Carins); - Hoe gehandeld wordt bij zorgen, dreigende escalatie en overlast (inschakeling OGGZ-team); - Inrichting van de waakvlamfunctie; - Monitoring en periodieke evaluaties. 	Gemeente Corporaties

33	Een keer per jaar organiseren partijen onder regie van de gemeente een brede evaluatie rondom huisvesting van aandachtsgroepen. Hierin komen kwantitatieve zaken aan bod, maar vooral ook kwalitatieve zaken zoals kwaliteit van begeleiding, samenwerking rondom overlast en leefbaarheid. In 2022 richten we de jaarlijkse evaluatie met elkaar in. Periodieke evaluaties vanuit het Uitstroomconvenant, de huisvesting van statushouders en vanuit het OGGZ team dienen o.a. als basis en input voor deze evaluatie.	Allen
Leefbaarheid	Behoud en versterking vitale wijken en dorpen. Principes schoon, heel en veilig zijn leidend.	
34	Accolade investeert maximaal circa € 501.000 aan leefbaarheid in Smallingerland. Dit is € 102 per woning.	Accolade
35	WoonFriesland investeert in 2022 € 321.000 in leefbaarheid in Smallingerland.	WoonFriesland
36	Partijen monitoren in de Werkgroep leefbaarheid jaarlijks de leefbaarheid in wijken en dorpen. In 2021 was er vanuit de werkgroep extra aandacht voor de wijk De Wiken. De geplande bijeenkomst over veerkracht in de wijk De Wiken is vanwege corona verschoven naar het voorjaar 2022. Vanuit de opbrengst van deze bijeenkomst wordt in 2022 verder gewerkt aan het verbeteren van de leefbaarheid in De Wiken en andere wijken.	Gemeente
37	Gemeente heeft in 2020 opnieuw een buurtmonitor onderzoek laten uitvoeren. De resultaten hiervan kwamen in 2021 beschikbaar en vormen voor 2022 belangrijke input voor vervolgspraken en de inzet van partijen in de wijken.	Gemeente
38	Partijen werken – ook in 2022 - samen in het Treft't team. In dit breed opgezette team met praktische insteek zitten o.a. de wijkmanagers van de gemeente, wijkbeheerders van de corporaties, zorg, M.O.S. en wijkagent. Hier worden zaken uit de wijk gedeeld en daar waar een aanpak nodig is wordt dit met de betrokken partijen afgesproken. Deze aanpak werkt voor alle partijen goed.	Gemeente en corporaties
39	Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat de draaglast en draagkracht in complexen en wijken en dorpen onder druk staat. In het najaar van 2021 organiseerde De Bewonersraad een minisymposium over dit onderwerp. Voor het jaar 2022 willen we hierop een vervolg ontwikkelen waarbij we komen tot een nulmeting met betrekking tot de draagkracht en draaglast van wijken. De input hiervoor wordt mede geleverd door de gesprekken die we op het in 2021 gehouden minisymposium hebben gevoerd.	De Bewonersraad

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend te Drachten, op 9 december 2021

College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Smallingerland

[Redacted signature]

Accolade

[Redacted signature]

WoonFriesland

[Redacted signature]

De Bewonersraad

[Redacted signature]