



Prestatieafspraken De Fryske Marren
Jaarafspraken 2023



Over deze prestatieafspraken



Prestatieafspraken 2023 met 'Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023' als basis

In deze prestatieafspraken zijn de afspraken voor 2023 vastgelegd die de gemeente De Fryske Marren, de woningcorporaties Dynhus en Accolade en de Huurdersvereniging Haskerland, Huurdersvereniging Lemsterland en Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland met elkaar hebben gemaakt. In het document wordt een onderscheid gemaakt naar afspraken die gelden voor een periode langer dan een jaar, en concrete activiteiten en werkzaamheden die plaatsvinden in 2023.

Basis voor deze prestatieafspraken is de 'Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023'. De gemeente heeft deze woonvisie gemaakt in samenwerking met de corporaties en de huurdersorganisaties. De gemeente is in 2022 gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie, die naar verwachting medio 2023 wordt vastgesteld. In het najaar van 2023 worden op basis van deze nieuwe woonvisie actuele meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2024. Het jaar 2023 is daarmee te zien als een 'overgangsjaar'.

Uitgangspunten voor de samenwerking

Partijen zien het bieden van goede huisvesting voor de doelgroep - eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen lager dan € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen lager dan € 48.625 (prijspeil 2023)- 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.

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.

Opzet van deze prestatieafspraken

Deze prestatieafspraken volgen de opbouw van de 'Woonvisie De Fryske Marren 2019-2023'

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 CO₂-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 2023 over dit thema.

1 – Iedereen op de goede plek



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 € 647,19, prijspeil 2023);
- 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. De corporaties sturen de monitor jaarlijks ter kennisname aan het college van de gemeente, die bepaalt of en op welke wijze de gemeenteraad hierover wordt geïnformeerd.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Corporaties / 2 ^e kwartaal
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 woningen te slopen die technisch niet meer voldoen aan de huidige eisen), duurdere huurwoningen te verkopen (vooral in het bereikbare huurprijssegment en voornamelijk grotere eengezinswoningen) en betaalbare (kleinere) woningen nieuw te bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat de totale voorraad sociale huurwoningen in de gemeente De Fryske Marren toeneemt. Concrete afspraken over de invulling zijn vastgelegd in de jaarafspraken (1.7 - 1.9). De corporaties informeren de gemeente actief als er wijzigingen plaatsvinden in hun Strategisch Voorraadbeleid, of zoveel eerder als noodzakelijk.	Corporaties	Corporaties

Partnerschap bij ontwikkeling huurwoningen in sociale sector	1.3	<p>Bij realisatie van huurwoningen in de sociale huursector zijn de corporaties Accolade en Dynhus als toegelaten instellingen preferente partners van de gemeente De Fryske Marren, binnen het wettelijke kader. De gemeente zet in op de realisatie van sociale huurwoningen door de toegelaten instellingen binnen de gemeente voor de doelgroep van beleid.</p> <p>Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad het zogenaamde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778) gewezen. Op grond van dit arrest is het de gemeente in beginsel niet meer toegestaan om onroerende zaken één-op-één te verkopen. Bovendien moeten alle voorgenomen verkopen worden gepubliceerd zodat eventuele andere gegadigden zich als kandidaat-koper kunnen melden. De gemeente moet de koper vervolgens selecteren aan de hand van objectieve, redelijke en toetsbare criteria. De gemeente kan wel besluiten om één-op-één aan de woningcorporatie te verkopen als zij goed kan motiveren dat deze corporatie, op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria, de enige serieuze gegadigde is. Mocht op basis van de hiervoor vermelde criteria de corporatie als koper worden geselecteerd, dan kan het college besluiten om de corporatie voor een bepaalde tijd een reservering te geven op de benoemde locatie. De corporatie kan gedurende deze periode een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren met behulp van door de gemeente aangegeven parameters.</p> <p>Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kunnen partijen besluiten of en hoe zij verder gaan met het ontwikkelen van sociale woningbouw op de specifieke locatie. 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. De vertaling van een concreet project wordt vervolgens opgenomen in de jaarafspraken onder de paragraaf nieuwbouw. Eventueel kostenverhaal vindt plaats op basis van de Wet ruimtelijke ordening.</p>	Gemeente en corporaties	
Locatie-overleg	1.4	De gemeente en de corporaties zoeken elkaar actief op zodra zich een kans voordoet om sociale woningbouw te realiseren. In ieder geval wordt twee maal per jaar (in januari en in september) een gezamenlijk overleg gevoerd, waarbij de gemeente en corporaties hun plannen delen en mogelijke kansen voor sociale woningbouw bespreken.	Gemeente en corporaties	Gemeente / in januari en september
Grondprijzen	1.5	De gemeente hanteert de <i>Notitie Grondprijsbeleid 2020 - 2024</i> , zoals vastgesteld door de raad in november 2019. Jaarlijks stelt de gemeente een grondprijzenbrief vast. In het grondprijsbeleid is opgenomen dat voor wat betreft de grondprijs maatwerkafspraken per locatie gemaakt worden, die recht doen aan de maatschappelijke taak van de corporatie.	Gemeente	

Jaarafspraken 2023:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2023	Partij(en)	Trekker / datum
Vergroten voorraad sociale huurwoningen	1.6	<p>Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen voelen de urgentie om gemeenschappelijk het aanbod aan sociale huurwoningen in de gemeente te vergroten. De gemeente hanteert daartoe een door de raad vastgesteld uitvoeringsprogramma woningbouw en de corporaties hun strategisch voorraad beleid. In lijn met de huidige woonvisie is het doel om in de plaatsen Lemmer, Balk, Sint Nicolaasga en Joure tot 2030 een substantieel aantal sociale huurwoningen toe te voegen met het oogmerk de wachttijd in de gemeente omlaag te brengen. Concrete projecten zijn benoemd in afspraak 1.7 en 1.8.</p> <p>In het najaar van 2023 werken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties de ambities ten aanzien van het vergroten van de sociale voorraad zoals geformuleerd in de nieuwe (medio 2023 vast te stellen) woonvisie uit naar concrete meerjaren prestatieafspraken ingaand vanaf 1 januari 2024. Hierin krijgen de volgende onderwerpen een plek:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Benoemen van de locaties waarop ontwikkeling van huurwoningen in de sociale sector kan plaatsvinden; 2 Rollen van de partijen per locatie; 3 Grondprijzen: de gemeente hanteert op dit moment voor de sociale woningbouwopgave het onder 1.5 omschreven beleid ten aanzien van grondprijzen. In 2023 onderzoeken de gemeente en de corporaties gezamenlijk of er een vaste grondprijs voor sociale huurwoningen mogelijk en wenselijk is, waarmee realisatie van betaalbare huurwoningen in alle kernen mogelijk wordt. 4 Kwaliteitseisen. <p>Hierbij kijken de corporaties ook naar hun verkoopprogramma en de gemeente naar een balans tussen sociale huur en overige te bedienen marktsegmenten in uitleglocaties.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente
Transformatie van de woningvoorraad - Nieuwbouw	1.7	<p>In aansluiting bij afspraak 1.2 werken Accolade en de gemeente in 2023 aan c.q. verkennen zij de mogelijkheden van de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Joure – herstructurering De Finne / Scharkamp In Joure werken de gemeente en Accolade samen aan de herstructurering van De Finne / Scharkamp. Er worden 40 sociale huurwoningen gesloopt en 46 sociale huurwoningen teruggebouwd. De gemeente bereidt in 2023 het bestemmingplan voor. • Joure - Wyldehoarne fase 4, fase 1 De gemeente is van plan hier 136 woningen te realiseren, waarvan 28 woningen in de sociale huur. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in procedure gebracht rond de jaarwisseling 2022/2023. • Joure - Wyldehoarne fase 4, fase 2 De gemeente is van plan in fase 2 ongeveer 109 woningen in diverse segmenten te ontwikkelen. Deze woningen worden naar alle waarschijnlijkheid in de periode na 2025 na fase 1 gerealiseerd. De gemeente en Accolade onderzoeken samen de haalbaarheid van realisatie van ongeveer 30 sociale huurwoningen in fase 2. 	Accolade en gemeente	Accolade

	<ul style="list-style-type: none"> • Joure - Park Sevenwolden De gemeente zal in het plan Park Sevenwolden circa 55 woningen in diverse segmenten ontwikkelen. De gemeente en Accolade hebben in 2022 overeenstemming bereikt over het realiseren van 13 sociale huurwoningen in dit plan. 		
1.8	<p>In aansluiting bij afspraak 1.2 wil Dynhus de komende 10 jaar circa 100 woningen toevoegen. Daartoe werken Dynhus en de gemeente in 2023 aan c.q. verkennen zij de mogelijkheden van de volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lemmer: herstructurering fase 2 Zuiderzeestraat e.o.: In Lemmer werken gemeente en Dynhus aan de herstructurering van de Zuiderzeestraat fase 2. Er worden 39 sociale huurwoningen gebouwd, waarvan 12 levensloopgeschikt en 27 eengezinswoningen (ter vervanging van de gesloopte 47 woningen). De oplevering verwacht Dynhus in het tweede kwartaal van 2023. • Lemmer: Pampusstraat In Pampusstraat worden 4 woningen gesloopt als vervolg op de 2e fase herstructurering Zuiderzeestraat e.o.. Er worden 2 sociale huurwoningen teruggebouwd. De omgevingsvergunning hiervoor wordt in Q1 2023 aangevraagd. • Bakhuizen: Haalbaarheidsonderzoek woningbouw i.s.m. Stichting FEME: In november 2022 is geconcludeerd door Dynhus dat het huidige programma van eisen van de Stichting FEME niet door Dynhus kan worden ingevuld. Stichting FEME en gemeente hebben in een intentie-overeenkomst vastgelegd dat de haalbaarheid van het plan voor 15 woningen wordt onderzocht. De resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek worden op basis van de informatie van Stichting FEME aan het college voorgelegd voor 1 april 2023. Het college neemt dan een besluit over het vervolg van het initiatief. • Lemmer: Tramdijk Oost fase 3: De gemeente en Dynhus werken het plan voor 21 sociale huurwoningen in 2023 nader uit en onderzoeken daarbij ook de mogelijkheden voor conceptueel bouwen van deze woningen. Gemeente brengt in het 1e kwartaal 2023 het ontwerpbestemmingsplan in procedure en treedt tevens in het 1e kwartaal 2023 in overleg met Dynhus over de planning en verwachte periode voor kaveluitgifte. • Lemmer: Suderige / Y.W van Dijkstraat: De gemeente, Stichting Hof en Hiem, Stichting Patyna en Dynhus hebben in 2022 een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de herontwikkeling van sociale huurwoningen op de Y.W. van Dijkstraat en het creëren van nieuwbouw op het gebied van wonen en zorg op de locatie Suderige door Hof en Hiem. Stichting Hof en Hiem, Stichting Patyna en Dynhus stellen vóór 1 maart 2023 het resultaat vast van haalbaarheidsstudie. Op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudie nemen partijen alsmede het college een besluit over het vervolg voor 1 mei 2023. • Lemmer: Herontwikkeling Parkstraat / Pampusstraat Dynhus heeft een principeverzoek ingediend voor de realisatie van 43 sociale huurwoningen op locatie Pampusstraat en Parkstraat in Lemmer. Het Groene Kruis gebouw en 21 sociale huurwoningen worden vervangen. Het college heeft op 10 november 2022 besloten in beginsel in te stemmen met de herontwikkeling van locatie Pampusstraat en Parkstraat. De eerstvolgende stap is dat de gemeente met 	Dynhus en gemeente	Dynhus

		<p>Dynhus een intentieovereenkomst afsluit voor 1 maart 2023. Daarna gaan de gemeente en Dynhus gezamenlijk aan de slag met het onderzoeken van de haalbaarheid van het plan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • St. Nicolaasga: Herontwikkeling voormalige basisschool De Beuk Dynhus en de gemeente streven er naar het te verkopen vastgoed uiterlijk op 31 december 2022 over te dragen. In de koopovereenkomst worden de nadere en ontbindende voorwaarden gesteld met als doel 12 sociale huurwoningen (appartementen) en 2 gemeenschappelijke ruimten (woonkamer) te ontwikkelen. De appartementen kunnen dan naar verwachting opgeleverd worden in het jaar 2024. • Lemmer: Herstructurering Lemmer West Dynhus heeft in 2022 een traject gestart om te verkennen wat te doen met de 114 sociale huurwoningen in Lemmer West. De resultaten van dit onderzoek legt zij voor 1 maart 2023 voor aan de gemeente, middels een principeverzoek. De gemeente zal daarna beoordelen of én in welke mate zij een rol zal kunnen nemen of dient te nemen in ontwikkelingen in Lemmer West. • Novacplein in Oosterzee: In 2023 worden 3 appartementen gerealiseerd in de voormalige winkelruimte. De gemeente biedt in januari 2023 een perceel grond aan die nodig is voor het realiseren van deze ontwikkeling. • St. Nicolaasga: Sportlocatie V.V. Renado Dynhus is met de gemeente in gesprek over de huidige sportlocatie van Renado met als doel hier circa 12 sociale huurwoningen te ontwikkelen. De gemeente start in 2023 een bestemmingplan procedure op. • St. Nicolaasga: herontwikkeling Kerklaan /Boskrânne Dynhus werkt voor 1 juli 2023 de plannen voor de Kerklaan en Boskranne uit en treedt hier over met de gemeente De Fryske Marren in overleg. 		
Transformatie van de woningvoorraad - onttrekkingen	1.9	<p>In aansluiting bij afspraak 1.2 verwachten de corporaties in 2023 de volgende aantallen woningen te verkopen en te slopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties verwachten maximaal 16 woningen te verkopen (Accolade: 3 woningen, Dynhus: 13 woningen). Hierbij gaat het om gesnipperd bezit; de corporaties wijzen geen nieuwe woningen/complexen aan voor verkoop. Huurders van Dynhus krijgen bij verkoop voorrang ten opzichte van andere kopers. • Dynhus verwacht in 2023 25 woningen te slopen in Lemmer (Parkstraat 21 woningen en Pampusstraat 4 woningen). Accolade heeft op dit moment plannen voor de sloop van 40 huurwoningen in Joure in 2024. 	Corporaties	
Tijdelijke woonconcepten	1.10	<p>De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk de kansen voor tijdelijke woonconcepten. Daarbij gaat het ook om het benutten van bestaande panden en het werken met tijdelijke huurcontracten. De gemeente onderzoekt daarnaast de haalbaarheid van realisatie van tijdelijke woningen ('flexwoningen', 10 tot 15 jaar).</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente / in 2023 Gemeente / 1 ^e kwartaal 2023
Conceptueel bouwen	1.11	<p>De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties verkennen de mogelijkheden van conceptueel bouwen en bezien hierbij of er een pilot mogelijk is binnen het omgevingsplan. Onderdeel van de verkenning vormt een gesprek over minimum-kwaliteitsvoorwaarden die gesteld worden bij realisatie van sociale huurwoningen en bij conceptuele bouwconcepten.</p>	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Accolade / 1 ^e kwartaal 2023

Realisatie middeldure huurwoningen	1.12	In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties ook een rol hebben bij realisatie van middeldure huurwoningen (woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000). De corporaties staan niet afwijzend tegenover de realisatie van middeldure huurwoningen in De Fryske Marren, vanuit de ambitie om gemengde wijken te realiseren. Mocht zich een kans voordoen voor de realisatie van middeldure huurwoningen in De Fryske Marren, dan onderzoeken de corporaties de mogelijkheden. Een uitgangspunt is dat realisatie van middeldure huurwoningen niet ten koste mag gaan van inzet voor de primaire doelgroep.	Corporaties	Corporaties
Toewijzen met voorrang	1.13	Dynhus en Accolade verkennen, samen met de gemeente De Fryske Marren en gemeenten en woningcorporaties in de regio, de mogelijkheden om nieuwbouwwoningen of bestaande vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang te verhuren aan huurders die bij verhuizing ook een sociale huurwoning in De Fryske Marren achterlaten. Dynhus onderzoekt tevens of het mogelijk is om starters en doorstromers uit bepaalde kleine kernen voorrang te geven op beschikbaar komende huurwoningen in dezelfde kleine kern om de binding met de kern te behouden.	Dynhus en Accolade	Dynhus en Accolade / 2 ^e kwartaal 2023 gereed
Vrije toewijzingsruimte	1.14	Huishoudens met een middeninkomen (1 persoonshuishouden > € 44.035,-, meerpersoonshuishoudens > € 48.625,-, beiden prijspeil 2023) kunnen in toenemende mate niet/niet eenvoudig toetreden of doorstromen in de (koop en vrije huursector)woningmarkt. De gemeentelijke urgentieverordening die in 2024 in werking treedt kan resulteren in extra druk op de sociale woningvoorraad voor specifieke aandachtsgroepen/ huishoudens (ook met een middeninkomen). Ook herstructurering leidt in een aantal gevallen tot woningtoewijzing aan huurders (vanuit een herstructureringsproject naar een nieuwe of bestaande huurwoning) met een midden- of hoger inkomen. Partijen achten het mede om deze redenen wenselijk en spreken af dat corporaties maximaal 15% van nieuwe verhuringen zogenoemd vrij toewijzen. Dit vormt geen doel op zich; de verhoging van deze uitzondering (van 7,5% naar 15%) is een vangnet als de praktijk daar toe noopt. Partijen monitoren de mate en de huursegmenten waarin het zich voordoet en de effecten daarvan. Tenminste tweemaal per jaar wordt dit expliciet besproken en vóór 2024 geëvalueerd.	Corporaties	Corporaties



2 – Wonen in financieel perspectief



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:

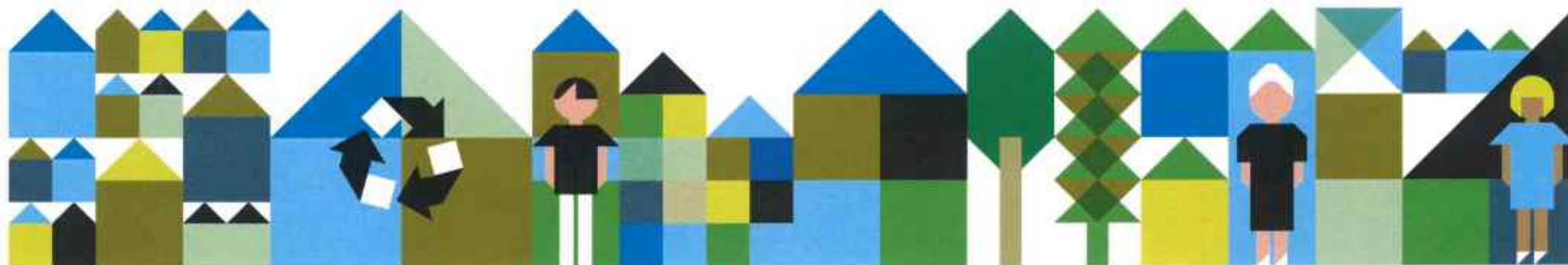
- 1 Maken van prestatieafspraken met de corporaties over toekomstige ontwikkeling van de sociale voorraad (naar huurprijsklasse).
- 2 Voortzetten energieloket 'Tûk Wenjen'.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Betaalbaarheid	2.1	De corporaties volgen in hun huurbeleid de landelijke kaders, zoals de kaders overeengekomen in de Nationale Prestatieafspraken. 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. Met betrekking tot het bieden van individueel maatwerk aan huurders met betalingsproblemen hebben gemeente, huurdersorganisaties en corporaties afspraken vastgelegd in de Instrumentenkoffer Betaalbaarheid.	Corporaties en huurdersverenigingen	Corporaties
	2.2	Bij de monitoring van de ontwikkeling van de sociale voorraad (zie afspraak 1.1) wordt ook de opbouw van de huurvoorraad qua prijsklasse gemonitord.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Corporaties

Jaarafspraken 2023:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2023	Partij(en)	Trekker / datum
Instrumentenkoffer Betaalbaarheid	2.3	<p>Uitvoering en periodieke evaluatie van de 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid', waarin samenwerkingsafspraken zijn gemaakt om zoveel mogelijk betalingsrisico's bij huurders te voorkomen en te verlagen, en betalingsproblemen in een vroeg stadium te signaleren en op te lossen o.a. door inzet van integraal maatwerk in individuele gevallen.</p> <p>In 2023 gaan partijen onder andere aan de slag met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitvoering geven aan gezamenlijke campagne 'Kom in actie bij geldzorgen'; • Onderling afstemmen van de inzet rond energielasten ('energiearmoede'), met als doel om koppelingen te zoeken en efficiëntere/effectievere inzet van middelen en mensen te bereiken. De gemeente neemt hierin het initiatief; • Informatie- en netwerkbijeenkomst organiseren voor betrokken medewerkers (met name uitvoering); • Uitvoering en optimalisatie VoorzieningenWijzer. 	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	Gemeente
Vroegsignalering	2.4	Uitvoering en evaluatie van het 'Convenant vroegsignalering' (ondertekend in mei 2021)	Gemeente en corporaties	Gemeente / 1 ^e kwartaal 2023



3 – Duurzaam wonen voor onze inwoners



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 opgaven¹.

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 CO2-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 energiecoaches.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Energietransitie	3.1	De corporaties streven ernaar om in 2050 CO2-neutraal te zijn.	Corporaties	

¹ Op 17 november 2021 heeft de gemeente nieuw duurzaamheidsbeleid vastgesteld, waarin de ambitie is opgenomen om in 2050 energieneutraal te zijn.

3.2	<p>Op initiatief van de Energie Coöperatie Gaasterland worden de mogelijkheden verkend om te komen tot een 'gasloos Balk'. Dynhus en de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zijn actief lid van de stuurgroep Eigen Warmte Balk; • dragen bij aan het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie naar realisatie van een warmtenet, waarbij gemeente opdrachtgever is en de financiering verzorgt; • stellen een medewerker beschikbaar voor de communicatie, die deel zal nemen in de op te richten communicatie werkgroep. Hier kan ook de huurdersorganisatie in vertegenwoordigd zijn. 	Gemeente en Dynhus	Gemeente
3.3	<p>De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties hebben twee keer per jaar een 'duurzaamheids-overleg', om elkaar te informeren over ten minste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de stand van zaken van de voortgang van de Warmtevisie; • projecten in het corporatiebezit (transformatie, renovatie, verduurzaming); • de voortgang van projecten met betrekking tot circulariteit, klimaatadaptatie en tegengaan van hittestress. <p>Dit zodat koppelkansen tijdig in beeld zijn en goed benut kunnen worden.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente

Jaarafspraken 2023:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2023	Partij(en)	Trekker / datum
Energietransitie	3.4	Binnen de voorraad van Accolade in De Fryske Marren heeft per 1 januari 2022 55,5% van de woningen een energielabel B of hoger. In 2023 wordt de energieprestatie van 93 woningen van Accolade verhoogd (minimaal label B en voorzien van zonnepanelen). De verwachte investering bedraagt € 0,7 miljoen.	Accolade	Accolade
	3.5	Binnen de voorraad van Dynhus in De Fryske Marren heeft per 1 januari 2023 75,1% van de woningen een energielabel B of hoger. In 2023 rondt Dynhus het project met de aanleg van zonnepanelen af (1.900 woningen in periode 2020-2023, totale investering bedraagt € 10 miljoen).	Dynhus	Dynhus
	3.6	Accolade en Dynhus presenteren een plan van aanpak voor het uitfasen van E/F/G-labels in de woningvoorraad. Bij Dynhus gaat het om 0,4% van de woningen in De Fryske Marren en bij Accolade om 5,5%.	Corporaties	Corporaties / 2 ^e kwartaal 2023
Woningkwaliteit	3.7	Accolade investeert in 2023 naar verwachting € 2,8 miljoen in planmatig onderhoud van 611 woningen. Daarnaast verwacht Accolade bijna € 0,7 miljoen uit te geven aan niet-planmatig onderhoud (klachten-, mutatie- en serviceonderhoud).	Accolade	Accolade
	3.8	Dynhus besteedt in 2023 naar verwachting € 6,5 miljoen aan regulier onderhoud (reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, planmatig onderhoud en vraaggestuurd onderhoud).	Dynhus	Dynhus

4 – Samenleven in dorpen of stad



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 huurdersorganisaties).
- 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 huurdersorganisaties 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
werkzaamheden gemeente en corporaties	4.1	Jaarlijks informeel met de betrokken projectleiders bespreken of werkzaamheden van gemeente en corporaties mogelijk op elkaar afgestemd kunnen worden. Hierbij gaat het om (zachte plannen voor) nieuwbouw, grootschalige renovatie en groot onderhoud van de corporaties en plannen m.b.t. de buitenruimte/woonomgeving/transitie aardgasvrije wijken van de gemeente.	Gemeente (Team Beheer) en corporaties	Gemeente / 1 ^e kwartaal

Jaarafspraken 2023:

Onderwerp	Nr.	Afspraak: werkzaamheden en activiteiten in 2023	Partij(en)	Trekker / datum
Woonzorgvisie	4.2	De gemeente ontwikkelt in 2023 een brede Woonzorgvisie, waarin alle aandachtsgroepen een plek krijgen: ouderen, vergunninghouders, mensen met sociale en/of medische urgentie onder wie mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden, mensen die uitstromen uit intramurale instellingen, arbeidsmigranten, jongeren en woonwagenebewoners. Het doel van de Woonzorgvisie is te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Op grond van het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' zal in de Woonzorgvisie aandacht zijn voor: kwantitatieve en kwalitatieve opgave, de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte, urgentie, leefbaarheid en betaalbaarheid. De gemeente werkt bij het ontwikkelen van de Woonzorgvisie in ieder geval samen met de woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorg- en welzijnsorganisaties.	Alle partijen	Gemeente
Huisvesting aandachtsgroepen	4.3	<p>Voor 2023 worden de volgende afspraken gemaakt over de huisvesting van aandachtsgroepen. Met de invoering van de nieuwe huisvestingsverordening/urgentieverordening in 2024 worden de genoemde percentages en aantallen mogelijk herzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting vergunninghouders: 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 corporaties leveren een bijdrage aan het behalen van deze taakstelling door huisvesting te bieden aan vergunninghouders. Vanwege de toegenomen taakstelling ontwikkelt de gemeente in het tweede kwartaal van 2023 in afstemming met de corporaties en de huurdersorganisaties een lange termijnstrategie (vier jaar) voor de huisvesting van vergunninghouders en ontheemden. Ook begeleiding van deze groepen blijft op lange termijn van belang. Een systeem van monitoring van het aantal woningen dat beschikbaar wordt gesteld voor vergunninghouders maakt onderdeel uit van de lange termijnstrategie. Tenzij op basis van de lange termijnstrategie of de nieuwe huisvestingsverordening/ urgentieverordening gezamenlijk een andere afspraak wordt gemaakt, stellen de corporaties in 2023 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. • Housing First: Beschikbaar stellen van 3 woningen voor Housing First in de gemeente De Fryske Marren (Accolade 1 woning, Dynhus 2 woningen). De gemeente draagt zorg voor de kosten van de Housing First-begeleiding door LIMOR en voor een jaarlijkse evaluatie, waarbij ook het gesprek over de randvoorwaarden (zoals sturing op een geschikte locatie en omgeving) aan de orde komen. • Crisissituaties: Beschikbaar stellen van 6 woningen in de gemeente De Fryske Marren voor crisissituaties (Accolade 3 woningen en Dynhus 3 woningen). Gezamenlijk wordt bepaald welke locatie geschikt is. 	<p>Gemeente en corporaties</p> <p>Corporaties</p> <p>Corporaties</p>	<p>Gemeente</p> <p>Corporaties</p> <p>Corporaties</p>

Convenant 'Weer Thuis'	4.4	Uitvoeren, monitoren en evalueren van het convenant 'Weer Thuis'. Hierin zijn afspraken tussen gemeenten, corporaties en zorgorganisaties vastgelegd rondom de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang.	Alle partijen	Gemeente
Inzet voor leefbaarheid	4.5	De gemeente, de corporaties, de huurdersorganisaties en De Kear willen een projectgroep leefbaarheid en participatie opzetten. Dit met als doel de veerkracht in de wijken te bevorderen, door de fysieke en sociale leefbaarheid te verbeteren, en in de gaten te houden (monitoren). Intentie is om met elkaar -en in gesprek met bewoners- te bepalen in welke wijken en buurten welke inzet op het vlak van fysieke en sociale leefbaarheid gewenst is, en de inzet van leefbaarheidsactiviteiten in kernen en buurten af te stemmen. De gemeente organiseert een startbijeenkomst in het eerste kwartaal van 2023 om samen te bepalen hoe dit exact vormgegeven wordt.	Alle partijen	Gemeente / 1 ^e kwartaal



5 – Organisatie en samenwerking

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Algemeen overleg	5.1	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
Samenwerking bij onderzoek en beleid	5.2	Partijen informeren elkaar over belangrijke ontwikkelingen die zij op de woningmarkt zien, en delen de resultaten van relevant onderzoek met elkaar.	Gemeente, corporaties en huurdersverenigingen	
Woonvisie	5.3	De gemeente is in 2022 gestart met het opstellen van een nieuwe woonvisie, die naar verwachting medio 2023 wordt vastgesteld. Op basis van de nieuwe woonvisie maken partijen in het najaar van 2023 nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor 2024 en verder. De gemeente informeert de corporaties (en de huurdersorganisaties) in het eerste kwartaal van 2023 over de inhoud van de concept-woonvisie zodat de corporaties in staat worden gebracht om een bod uit te brengen op de nieuwe woonvisie.	Gemeente	Gemeente / 1 ^e kwartaal
Looptijd en bijzondere omstandigheden	5.4	De prestatieafspraken opgenomen in deze overeenkomst gelden voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. 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 gezamenlijke 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 op 11 april 2023:

Namens Gemeente De Fryske Marren



DE FRYSCHE MARREN

[Redacted signature and name]

Namens Accolade



[Redacted signature and name]

Dynhus
Thuis voor jou

[Redacted signature and name]

[Redacted signature and name]

Namens Huurdersvereniging Haskerland



[Redacted signature and name]

Voorzitter

Namens Huurdersvereniging Lemsterland



[Redacted signature and name]

Voorzitter

Namens Huurdersvereniging Zuidwest Friesland



[Redacted signature and name]

Voorzitter