

Jaarschijf Prestatieafspraken 2024

Partners Súdwest-Fryslân



elkien



Dynhus
Thuis voor jou



02 februari 2024

Definitief



DATUM	02 februari 2024
TITEL	Jaarschijf Prestatieafspraken 2024
OPDRACHTGEVER	Partners Súdwest-Fryslân
AUTEUR(S)	Werkgroep prestatieafspraken
PROJECTNUMMER	1900.107
STATUS	Definitief

Inhoud

Inleiding	4
0 Organiseren van de samenwerking	7
1 Betaalbaarheid	8
2 Beschikbaarheid	10
3 Kwaliteit en duurzaamheid	16
4 Aandachtsgroepen, welzijn en zorg	19
5 Leefbaarheid	24
Bijlage: prestaties huurdersorganisaties	26
Bijlage: Bieding Elkien	27
Bijlage: bieding Accolade	28
Bijlage: Bieding WoonFriesland	29
Bijlage: Bieding: Dynhus	30

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 verhuurbedrijf WoonFriesland,
- Woningcorporatie Dynhus,
- Huurdersvereniging Sneek,
- Huurdersplatform Nieuw Elan,
- Huurdersvereniging Zuidwest Friesland,
- Huurdersvereniging 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. De afspraken in de raamovereenkomst vormen de basis voor de jaarlijkse prestatieafspraken die in dit document staan. We maken prestatieafspraken over:

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

De situatie is sinds 2018 stevig veranderd. Er is sprake van een stapeling van uitdagingen waarvoor de partijen staan. De vraagdruk blijft hoog. Er ligt de opgave om wonen, welzijn en zorg meer met elkaar te verbinden. De leefbaarheid in wijken en dorpen staat onder druk. We willen een klimaatbestendiger en duurzamer woningen en woonomgeving. En bestaanszekerheid is voor meer mensen geen vanzelfsprekendheid. De lokale partners in Súdwest-Fryslân zetten al belangrijke stappen rond deze onderwerpen. Met deze jaarafspraken sluiten we aan bij lopende initiatieven. Tegelijkertijd sorteren de partners voor op nieuwe meerjarenafspraken, gebaseerd op actueel woningmarktonderzoek, een actualisering van het Kader Sociale Huur uit 2021 en woondealafspraken met het Rijk en de provincie. Voor 2024 geven de partijen prioriteit aan:

- de bouwopgave die met voorrang opgepakt moet worden om meer mensen een huis te gunnen.
- meer mensen die te maken hebben met betaalbaarheidsproblemen.
- de (integrale) huisvestingsopgave als gevolg van een toenemend aantal aandachtsgroepen op de woningmarkt; zoals statushouders of mensen die vanuit instellingen zelfstandig gaan wonen. Daarbij ligt het accent op de integrale, toekomstige woonzorgopgave.
- de verduurzaming door betere afstemming van werkzaamheden van de gemeente, vanuit de Transitievisie Warmte, en van de corporaties.
- een nadere uitwerking van de leefbaarheidsaanpak in wijken en dorpen, waar gemeente, huurders en corporaties elkaar treffen in de uitvoering van het beleid.

In 2024 geven de partijen de samenwerking vorm rond deze urgente opgaven. In de loop van 2024 beoordelen zij wat dit betekent voor nieuw beleid en voor eventuele nieuwe meerjarenafspraken.

We weten dat de wereld snel verandert. Waar we in het recente verleden uitdrukking aan deze onzekerheid gaven via premisses, maken we die onzekerheid onderdeel van onze samenwerking. Als zich veranderingen voordoen die van invloed zijn op deze prestatieafspraken, voeren we gezamenlijk overleg om te bepalen welke invloed dit heeft op de afspraken die we gezamenlijk hebben gemaakt.

<p>Gemeente Súdwest-Fryslân</p> <p>Dhr. M. Rietman Portefeuillehouder volkshuisvesting</p>	<p>Woningcorporatie Elkien</p> <p>Mevr. C. Droste Directeur-bestuurder</p>	<p>Woningcorporatie Accolade</p> <p>Mevr. E.B. Klinkhammer Directeur-bestuurder</p>
<p>Woningcorporatie Dynhus</p> <p>Mevr. A. Bouckaert Directeur bestuurder</p>	<p>Het Sociaal Verhuurbedrijf WoonFriesland</p> <p>Mevr. S.K. Hoekstra Directeur bestuurder</p>	<p>Huurdersvereniging Sneek</p> <p>Dhr. M. van Oosten voorzitter</p>
<p>Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan</p> <p>Dhr. M. Kuipers Bestuurder</p>	<p>Huurdersvereniging Zuidwest Friesland</p> <p>Dhr. L. van Tuinen voorzitter</p>	<p>Huurdersvereniging De Bewonersraad</p> <p>Dhr. G. Brouwer Algemeen directeur</p>

0 Organiseren van de samenwerking

Item	Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat
0.1	Samenwerkingsorganisatie	<p>Maatschappelijke vraagstukken zijn steeds complexer. Woonvraagstukken hangen in grote mate samen met andere opgaven in de samenleving. In de omgevingsvisie krijgt dit inhoud vanuit de brede (fysieke) leefomgeving. In de prestatieafspraken is de insteek gekoppeld aan het woondomein. Via de volgende overleggen krijgt dit onder regie van de gemeente vorm en zorgt de gemeente voor afstemming tussen de verschillende domeinen die aan de sociale huursector zijn gelieerd:</p> <ul style="list-style-type: none">- Het bestuurlijk overleg prestatieafspraken geeft kaders voor de uitvoering en stelt prioriteiten. Zij escaleren bij achterblijvende prestaties van een van de partijen. Het bestuurlijk overleg komt minimaal drie maal per jaar bijeen. Gelet op de snel ontwikkelende actualiteiten houden zij uiterlijk medio 2024 een ‘benen-op-tafel’overleg om de actualiteiten te duiden en als opmaat naar nieuwe prioriteiten.- de regiegroep prestatieafspraken legt vanuit de voortgangsbewaking, uitwerking van en overzicht over de prestatieafspraken de dwarsverbanden tussen waar de thematische werkgroepen mee bezig zijn. Zij formuleert en bewaakt de doelstelling en opdracht van de werkgroepen. Hiertoe ontvangt zij in elk geval vier maal per jaar een voortgangsbericht vanuit de thematische werkgroepen, en belegt waar nodig afstemmingsoverleg tussen (leden van) de thematische werkgroepen. In het voorjaar evalueert de regiegroep de lopende prestatieafspraken.- op basis van de actualiteit zijn thematische werkgroepen actief die zorgen voor verdieping op hun thema. De gemeente draagt zorg voor integraliteit en afstemming tussen de werkgroepen en terugkoppeling naar de regiegroep prestatieafspraken. <p>Alle partijen zorgen voor voldoende beschikbaarheid van mensen om invulling te kunnen geven aan de urgente opgaven. Bij onvoldoende beschikbaarheid en achterblijvende prestaties van een van de partijen, vindt escalatie plaats richting management en bestuurlijk overleg.</p>

1 Betaalbaarheid

Item	Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
1.1	Geselecteerde acties instrumentenkoffer (vervolg 2023)	<p>Vorig jaar is een start gemaakt met de maatregelen/kansen vanuit het eerder vastgestelde uitvoeringsplan (Instrumentenkoffer). Niet alle kansen zijn opgepakt/uitgevoerd. De kansen die nog niet uitgevoerd zijn worden aangevuld met nieuwe maatregelen/kansen in de lijst met 'geselecteerde acties'. Prioriteit 2024 ligt bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Communicatie • Netwerkbijeenkomst • Inzet integraal maatwerk <p>De gemeente ontwikkelt een nieuw Beleid Bestaanszekerheid wat geldt voor al haar inwoners (oplevering eind 2023). Corporaties en huurdersorganisaties zijn vertegenwoordigd in het Kernteam en de daar 'onder' hangende werkgroepen (incl. de werkgroep betaalbaarheid), die dit beleid voorbereiden en verantwoordelijk zijn voor het bijbehorende uitvoeringsplan.</p> <p>Daarnaast worden de resultaten van het woonlastenonderzoek onder Friese huurders door partijen gezamenlijk beoordeeld vanuit het perspectief of er door partijen extra maatregelen genomen kunnen worden om betaalbaarheidsproblemen onder huurders verder te voorkomen.</p>	Werkgroep Betaalbaarheid	4e kwartaal
1.2	Energiearmoede	Partijen stemmen hun inzet rond energiearmoede af, met als doel om koppelkansen te zoeken en efficiëntere/effectievere inzet van middelen en mensen te bereiken. Denk hierbij aan een koppeling tussen SWF Tichtby en de corporaties. Tevens kunnen de instrumenten (waar mogelijk) gericht en intensiever worden ingezet op basis van trends en ervaringscijfers (vroegsignalering) en lokale/regionale data en inzichten over specifieke huishoudens. De gemeente neemt hierin het initiatief.	gemeente	1 ^e kwartaal (start)

Item	Onderwerp/omschrijving	Afspraak/resultaat	Trekker	Gereed/oplevering
1.3	Inzet Vroegsignalering	De gemeente borgt haar inzet rond 'Vroegsignalering'. In de 1e helft van 2024 evalueert de gemeente, in samenwerking met alle partners de aanpak Vroegsignalering. Dit zal plaatsvinden tijdens een bijeenkomst van de werkgroep Betaalbaarheid, om tevens mogelijke koppelkansen te signaleren. Vanuit de evaluatie optimaliseren we waar nodig de Vroegsignaleringsafspraken.	gemeente	1 ^e kwartaal
1.4	Inkomensafhankelijke huurverhoging.	<p>Elkien heeft voor hogere inkomens een huurverhoging conform de geldende overheidsbeleid gerekend. Voor de hogere inkomens geldt dat de huur wordt afgetopt op de maximale redelijke huur. De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gebruikt voor investeringen in nieuwbouw en verbetering, waaronder de verduurzaming. Die worden jaarlijks in het bod gespecificeerd.</p> <p>Accolade kan de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huur en over de verantwoording vindt jaarlijks afstemming plaats tussen de corporatie en de eigen huurdersorganisatie. De opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet Accolade in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van haar sociale huurwoningen in Súdwest-Fryslân. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).</p> <p>Partijen informeren de gemeente over de inzet van een inkomensafhankelijke huurverhoging.</p>	Elkien/Accolade	
1.5	Herijken huurbeleid	Dynhus en Accolade gaan hun huurbeleid herijken. Reden hiervoor is dat het bestaande huurbeleid een looptijd heeft tot mei 2024. Bij de totstandkoming zullen zij hun huurdersverenigingen betrekken. Het huurbeleid wordt tevens ter advisering aan de huurdersverenigingen voorgelegd.	Dynhus en Accolade	2 ^e kwartaal 2024

2 Beschikbaarheid

Item	Onderdeel	Acties	Regie	Gereed/oplevering
2.1	Woningbouw sociale huurwoningen	<p>In de regionale woondeal legde de gemeente met het rijk en de provincie vast om meer (betaalbare) woningen te realiseren. In deze woondeal is ondermeer afgesproken dat de gemeente Súdwest-Fryslân minimaal 1.980 woningen bruto toevoegt in de periode 2022-2030, waarvan 660 sociale huurwoningen (1/3 deel). Deze inzet is expliciet beschreven als een minimale inspanningsverplichting. Eerder spraken partijen af in Sneek tot 2030 ongeveer 450 sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen.</p> <p>Om deze plannen te realiseren werken de gemeente en corporaties een overeenkomst uit met afspraken voor een periode van 10 jaar over: beschikbare locaties, het aantal woningen, betrokken partij(en), kavelprijzen, bouw- en woonrijp maken, bouwprogramma en parkeernormen. In 2023 zijn hiervoor eerste stappen gezet (inventarisatie plannen en uitvoeren woningmarktonderzoek). In 2024 worden de volgende stappen gezet om tot de overeenkomst te komen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Q1 2024: actualiseren van het kader sociale huur • Q1 2024: vaststellen visie op Sneek door gemeente • Q1 2024: opstellen van een plan van aanpak voor het opstellen van de overeenkomst • Q2 2024: keuze gemeente van concrete nieuwbouwlocaties voor sociale huur voor de komende 10 jaar <p>Corporaties delen hiertoe hun strategisch voorraadbeleid en hun (financiële) overwegingen hierbij met de gemeente en huurdersverenigingen.</p>	<p>Gemeente</p> <p>Allen</p>	<p>2^e kwartaal</p> <p>1^e kwartaal start opstellen overeenkomst</p>

2.2	Didam-arrest	<p>De gemeente beschouwt de realisatie van sociale huurwoningen door corporaties als een maatschappelijke functie van Algemeen Economisch Belang, vanwege de duurzame betrokkenheid van corporaties bij de woning en de woonomgeving, en vanwege hun inzet voor doelgroepen die anders niet bediend worden. Daarmee is sociale huur in beginsel geen onderdeel van openbare aanbesteding (in relatie tot het Didam-arrest). De corporaties zullen de woningen ontwikkelen, realiseren en aanbieden aan hun doelgroep; mits passend bij hun investeringsruimte.</p> <p>De corporaties nemen ook zelf het initiatief door ruimtelijke kansen voor geschikte locaties te benutten en hierover afspraken te maken met marktpartijen.</p>	Allen	Doorlopend
2.3	Locatie-overleg	<p>Tweemaal per jaar voeren corporaties en gemeente locatieoverleg. Doel hiervan is om in een vroeg stadium afstemming en kansen te benutten op het gebied ontwikkeling sociale huur. Dynhus en gemeente voeren dit locatieoverleg over Workum.</p>	Allen, regie gemeente	1 ^e en 3 ^e kwartaal
2.4	Doorstroommaatregelen	<p>De vraagdruk op de sociale huur neemt toe. Een van de redenen hiervoor is dat de doorstroming stagneert. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te vergroten, en bij te dragen aan een passende woonsituatie zetten de corporaties in op het bevorderen van doorstroming.</p> <p>In 2023 heeft tweemaal een overleg plaatsgevonden over het bevorderen van doorstroming in de sociale woningvoorraad. Op initiatief van Accolade en Dynhus zijn corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties - in werkgebied Accolade en Dynhus - uitgenodigd om kennis, ervaring en ontwikkelingen op dit thema te delen. Dit wordt in 2024 voortgezet.</p>	Accolade en Dynhus	1 ^e kwartaal
2.5	Ondersteuning bij doorstroming	<p>Accolade, Elkien en WoonFriesland hebben wooncoaches/seniorenconsulent (of vergelijkbaar) in dienst. Dynhus beraadt zich hierop. Het doel hiervan is om bij (oudere) huurders bewustwording te creëren over hun (toekomstige) woonsituatie. Daarnaast ook om doorstroming te bevorderen naar een meer passende woning. De gemeente ondersteunt dit.</p>	Allen	

2.6	Lokaal toewijzen	<p>Mocht verkoop van huurwoningen om in nieuwbouw te investeren aan de orde zijn, dan onderzoekt Accolade de mogelijkheden om deze woningen met voorrang te verkopen aan huurders. Mits dit geen negatief effect heeft op de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen. Accolade verhuurt haar nieuwbouwwoningen met voorrang aan huurders uit het werkgebied waar Accolade woningen heeft.</p> <p>Accolade informeert de partijen over de resultaten van de pilot “voorrang gezinnen” zoals die in de gemeenten Waadhoeke en Smallingerland is uitgevoerd. In 2024 zal gezamenlijk beoordeeld gaan worden of zo’n pilot ook in de gemeente Súdwest-Fryslân wenselijk is.</p> <p>Dynhus verkoopt, voor verkoop gelabelde, huurwoningen met voorrang aan huurders van Dynhus die een sociale huurwoning achterlaten.</p> <p>Dynhus verhuurt haar nieuwbouwwoningen voor 75% met voorrang aan huurders van Dynhus die een sociale huurwoning achterlaten.</p> <p>Elkien voert de pilot ‘gericht toewijzen’ uit. Doel is de leefbaarheid in dorpen te versterken door de binding met het dorp te vergroten. Deze pilot loopt twee jaar (2025). Huurdersorganisaties, gemeente en corporaties komen in Q2 2024 bijeen om ervaringen uit te wisselen.</p>	<p>Accolade</p> <p>Dynhus</p> <p>Elkien</p>	2 ^e kwartaal
2.7	Sociale woningmarktmonitor	<p>Partijen hebben gezamenlijk een sociale woningmarktmonitor ontwikkeld. De werkgroep beschikbaarheid trekt hieruit conclusies en deelt die met de regiegroep prestatieafspraken. Dit is mede input voor de afspraken over de woningbouw en kunnen aanleiding geven de opgave zoals opgenomen in het gezamenlijke kader sociale huur in Súdwest-Fryslân te herzien. In 2024 vindt een evaluatie van het gebruik van de monitor plaats.</p>	Werkgroep beschikbaarheid	
2.8	Conceptueel bouwen	<p>Corporaties staan voor de opgave om de voorraad sociale huur uit te breiden en kwalitatief te verbeteren. Om deze opgave betaalbaar te houden willen de corporaties meer gebruik gaan maken van conceptueel bouwen.</p>	Gemeente	4 ^e kwartaal

		De gemeente werkt in 2024 samen met de corporaties uit hoe en onder welke voorwaarden zij deze ontwikkeling faciliteert.		
2.9	Verruimen vrije ruimte	<p>Huishoudens met een middeninkomen (1 persoonshuishouden > € 44.035,-, meerpersoonshuishouden > € 48.625,-, beiden prijspeil 2023) kunnen in toenemende mate niet/niet eenvoudig toetreden of doorstromen in de (koop en vrije huursector)woningmarkt. De in 2024 op te stellen urgentieverordening maakt inzichtelijk welke aandachtsgroepen/huishoudens met voorrang gehuisvest worden. Omdat de benoemde aandachtsgroepen vanuit het Rijk een verbreding van de aandachtsgroepen betreft, kan dit 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.</p> <p>Partijen achten het mede om deze redenen wenselijk op de uitzondering van vrije toewijzing te verhogen van 7,5 naar 15%. Het is <i>geen</i> doel om 15% vrij toe te wijzen, deze verhoging is een vangnet als de praktijk daartoe noopt. De primaire doelgroep is en blijft de belangrijkste. Partijen monitoren de mate en de huursegmenten waarin het zich voordoet en de effecten daarvan. Dit wordt besproken met in elk geval de werkgroep betaalbaarheid.</p>	Corporaties	
2.10	Funderingsproblematiek	<p>Elkien wil, binnen het eigen verzorgingsgebied, met alle betrokken partijen (o.a. corporaties, huurdersorganisaties, particuliere eigenaren, provincie, Wetterskip Fryslân en gemeenten) optrekken om te komen tot een gemeenschappelijke en gedeelde visie en aanpak op de funderingsproblematiek.</p> <p>Elkien en de gemeente Súdwest-Fryslân willen met de andere betrokkenen komen tot een gezamenlijke preventieve aanpak van de bestaande woningvoorraad, voor zover het gaat om woningen die als potentieel schadegevoelig voor funderingsschade kunnen worden aangemerkt.</p> <p>Zij werken nu al aan een pilot hiervoor in Sneek.</p>	Elkien	4 ^e kwartaal

		Hierbij wordt aangesloten bij kaders vanuit het Rijk, provincie en Wetterskip Fryslân en bij ontwikkelingen binnen het Veenweideprogramma Fryslân en de daarbij opgestelde Funderingsaanpak Veenweidegebied Fryslân. De gezamenlijke aanpak kan ook aan de orde komen buiten het veengebied.		
--	--	--	--	--

Onderwerp/ omschrijving	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
Nieuwbouw	De herstructurering van 300 woningen Het Eiland wordt gestart. In 2024 bouwen we 40 nieuwe woningen Bij 222 woningen wordt een woningverbetering uitgevoerd.	<ul style="list-style-type: none"> Sneek Harinxmaland 28 woningen Indien er zich in de toekomst kansen voordoen om meer nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen, dan gaan partijen hierover met elkaar in gesprek. 	<ul style="list-style-type: none"> 45 (Sneek, Skûlplak) Investering € 12.510.000,- 64 (Sneek, Het Perk), Investering € 18.560.000,-. 	<ul style="list-style-type: none"> Haalbaarheidsonderzoek Lynbaen 1 t/m 23 Belangstelling voor locaties: <ul style="list-style-type: none"> Workum Zuid 't Finster
Sloop	In 2024 worden 43 woningen gesloopt	Geen	16 (Koudum, Galamalaan/Binnendijk) ([des]investering € 1.740.000,-), dit wordt gevolgd door nieuwbouw in 2025	Geen
Verkoop	Om het uitvoeren van onderhoud en verbeteringen aan de woningen efficiënter te maken, verkoopt Elkien in basis woningen vanuit aangebroken blokken.	Accolade verkoopt de komende jaren in principe geen sociale huurwoningen. Indien er zich kansen voor extra nieuwbouw voordoen gaat Accolade de verkoop van meer woningen overwegen	WoonFriesland streeft naar maximale beschikbaarheid en verkoopt in principe geen woningen. Om versnippering van bezit te herstellen, worden incidenteel woningen aangekocht en/of verkocht.	Verwachting jaarlijkse verkoop van 2 woningen. Mogelijk wordt een woning voor verkoop toegewezen aan een bepaalde doelgroep (bijv. stathouders).

		onder voorwaarde dat dit geen negatief effect heeft op de beschikbaarheid van haar sociale huurwoningen.	Mede om het verbeterings- en onderhoudsbeleid in VvE's te optimaliseren, geldt dat zeker voor die complexen.	
--	--	--	--	--

3 Kwaliteit en duurzaamheid

Item	Onderdeel	Acties	Regie	Gereed/oplevering
3.1	Deelname gemeentelijke ambitie en ambitie woningcorporaties en huurdersorganisaties	Er ligt een transitievisie warmte waarin partijen onder regie van de gemeente prioriteit geven aan het aardgasvrij maken van wijken. Gemeente en corporaties zetten samen in op het aardgasvrij maken van Bolsward, Het Eiland Sneek, (Warm) Heeg en Workum (Zuid). Het algemene uitgangspunt bij deze verbetering is dat ingrepen gebeuren tegen voor de huurder de zo laagst mogelijke maatschappelijke lasten. Huurders krijgen duidelijkheid over de planning van energetische maatregelen en verwachte kosten hiervan. De werkgroep duurzaamheid werkt dit nader uit.	Werkgroep duurzaamheid	
3.2	Opstellen proces gebiedsgerichte en complexgerichte benadering.	De werkgroep Duurzaamheid richt zich op het bij elkaar brengen van de gebiedsgerichte benadering vanuit de gemeente (Transitievisie Warmte/ Wijk Uitvoeringsplannen) en de complexgerichte benadering vanuit de woningcorporaties. Doel is om aanpakken op die manier beter op elkaar af te stemmen en tot procesafspraken te komen. Procesafspraken zijn er in Q1.	Werkgroep duurzaamheid	1 ^e kwartaal
3.3	Actief bijdragen aan Initiatieven van onderop .	De gemeente stimuleert initiatieven van onderop om zo lusten, lasten en zeggenschap in de gemeenschap te houden. Voorbeelden zijn hierin Warm Heeg, Bolsward en Het Eiland in Sneek. De gemeente voert actief regie op het samenbrengen van initiatiefnemers en maatschappelijke partners in de initiatieffase.	Werkgroep duurzaamheid gemeente	

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
Woning-verbetering/ Duurzaamheid	Elkien besteedt in 2024 totaal € 10,9 miljoen aan woningverbetering waaronder verduurzaming . Bij 222 woningen wordt een woningverbetering	Accolade legt de komende jaren de nadruk op het isoleren van de woning naar label B en het installeren van pv-panelen. Zij zet ook stappen om woningen naar	WoonFriesland hanteert bij verduurzaming als uitgangspunt dat ingrepen op complexniveau altijd gaan tegen de laagste kosten voor de huurder / eindgebruiker. In	2024: € 280.000 Dynhus werkt ernaartoe dat uiterlijk eind 2028 alle woningen met een energielabel E, F en G uit de woningvoorraad verbeterd zijn

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
	uitgevoerd. Het doel van verbetering is minimaal een label B te bereiken.	<p>een nog betere energieprestatie (“toekomst-klaar”) te brengen. Zij heeft een plan van aanpak voor het uitfaseren van de woningen met E, F en G labels, met als doel voor eind 2028 alle woningen minimaal naar label D worden gebracht. In een situatie dat de kosten voor een beter label te hoog zijn, zullen die woningen niet versneld aangepakt worden, met compensatie in de huur conform de wettelijke regels.</p> <p>Totaal € 5,8 miljoen (planmatig verbeteren en verduurzamen)</p>	<p>2025 hebben alle huurwoningen (uitgezonderd van mogelijke monumenten) ten gevolge van een versnelling in de verduurzaming minimaal label C.</p> <p>Bestedingen totaal € 2.630.000 waarvan verbetering kwaliteit en energieprestatie € 822.000 en uitgaven onderhoud € 1.808.000</p> <p>WoonFriesland innoveert onder andere in het DreamHûs en schaalte kansrijke, betaalbare, duurzaamheidsmaatregelen op.</p>	<p>naar minimaal label D. Mocht het om een één of andere reden niet haalbaar zijn dan wordt volgens de wettelijke regels de huurder via de huurprijs gecompenseerd. Bij Dynhus gaat het om 5,6% van de woningen.</p> <p>Planvoorbereiding Hearewei 18 t/m 96 en Lynbaen 4 t/m 24 en 25 t/m 37 Uitvoering in 2026</p>

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
Onderhoud	Elkien investeert in 2024 €13,8 miljoen aan onderhoud waaronder eveneens verduurzaming.	Planmatig onderhoud € 3,6 miljoen verdeeld over 618 woningen, Niet planmatig onderhoud € 1 miljoen.	zie boven	2024: € 1,2 miljoen
Woning-verbetering	Zie boven	Planmatig verbeteren € 0,6 miljoen verdeeld over 168 woningen.	Zie boven	€ 280.000
Duurzaamheid	Zie boven. Aanvullend: Elkien hanteert bij verduurzaming als uitgangspunt dat ingrepen op complexniveau altijd gaan tegen	Accolade hanteert bij verduurzaming als uitgangspunt dat ingrepen op complexniveau altijd gaan tegen zowel de laagste	Zie boven Huurders kunnen aanvullend profiteren van goedkope zonnestroom. Per 31 december	Op dit moment is het project zonnepanelen in uitvoering. In Workum worden op 347 woningen panelen geplaatst. De

Onderwerp	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus
	<p>de laagste kosten voor de huurder/ eindgebruiker. Corporaties en gemeente hebben met elkaar afgesproken om samen constructief op te trekken in de energietransitie. Het is de intentie om dit samen tot een succesvol einde te brengen met oog voor de economische uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de laagste kostprijs, maar ook de meest optimale oplossing voor de (middel)lange termijn.</p>	<p>kosten voor de huurder/ eindgebruiker. Corporaties en gemeente hebben met elkaar afgesproken om samen constructief op te trekken in de energietransitie. Het is de intentie om dit samen tot een succesvol einde te brengen met oog voor de economische uitvoerbaarheid en betaalbaarheid. Dit houdt in dat er wordt gekeken naar de laagste kostprijs, maar ook de meest optimale oplossing voor de (middel)lange termijn.</p>	<p>2022 waren in de gemeente SWF 390 woningen voorzien van een zonnestroominstallatie.</p>	<p>totale investering voor Dynhus (in de gemeente SWF en DFM) van het zonnepanelen-project bedraagt circa € 10.000.000. Afronding project 2024</p> <p>Dynhus maakt een Duurzaamheidsbeleid waarin vier thema's worden beschreven: energie, circulariteit, klimaatadaptie en biodiversiteit. Bij alle vier de thema's wordt ook aangegeven op welke manier de huurder hierbij betrokken kan worden. De huurdersvereniging is hierbij betrokken. Een onderdeel van het duurzaamheidsbeleid is het opstellen van de Routekaart CO2-neutraal 2050. De Routekaart wordt met de gemeente besproken.</p>

4 Aandachtsgroepen, welzijn en zorg

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
4.1	Een thuis voor iedereen, en omgevingsprogramma Wonen en Zorg	<p>Landelijk is het programma Een thuis voor iedereen gelanceerd. Gemeenten krijgen vanuit dit programma de opdracht een integrale woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen te ontwikkelen. Het betreft onder meer mensen met sociale en/of medische urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, dak- en thuisloze mensen, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagendwoners en ouderen. Deze visie gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte, urgentie, leefbaarheid en betaalbaarheid. Daarnaast zal de gemeente een urgentieverordening moeten opstellen om met voorrang woningen toe te wijzen aan dak- en thuisloze mensen, uitstromers uit intramurale instellingen en sociaal en medisch urgenten. En de gemeente moet een ondersteuningsstructuur inrichten om lokaal en regionaal te helpen bij de invulling van de opgave. Wetgeving hieromtrent is nog in voorbereiding.</p> <p>De gemeente Súdwest-Fryslân heeft begin 2023 haar omgevingsprogramma Wonen en Zorg vastgesteld. Dit heeft niet de volledige breedte zoals vanuit het landelijke programma beoogd is, en wat in de nieuwe wetgeving geconcretiseerd zal worden. Stapsgewijs vult de gemeente dit aan (groeidocument omgevingsprogramma wonen), gericht op afronding conform de wettelijke termijn (vooralsnog 1 januari 2026, als onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma).</p> <p>Ter uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen & Zorg zijn er voor minimaal drie van de negen kernen met verpleeghuiszorg uitvoeringsprogramma's gereed. Ter uitvoering van het omgevingsprogramma Wonen & zorg worden er kaderstellende samenwerkingsafspraken gemaakt voor ontmoeten / ontmoetingsplaatsen.</p>	Gemeente	<p>Urgentieverordening 4^e kwartaal</p> <p>4^e kwartaal</p>
4.2	Prestatieafspraken wonen en zorg	Vanuit het gemeentelijke omgevingsprogramma Wonen & Zorg neemt de gemeente regie op het realiseren van de woonzorgopgave. Momenteel neemt de gemeente het initiatief	Gemeente	2 ^e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
		<p>om samen met de corporaties en huurdersorganisaties, en welzijns- en zorgpartijen concrete afspraken “Wonen & Zorg” te maken. Deze afspraken gaan in elk geval over:</p> <ul style="list-style-type: none"> • omvang, aard en verantwoordelijkheid rond de vastgoed- en ondersteuningsopgave, en de financiering van aanpassingen vanuit de corporaties en vanuit de Wmo • organiseren van lokale informele en formele netwerk signalering en opvolging van signalen • organiseren toegankelijkheid van ontmoeting in wijken, steden en dorpen • vormgeven aan samenwerking over domeinen heen 		
4.3	Bewustwording	De gemeente werkt via samenwerkingsverband Gezond Ouder Worden samen met de huurdersorganisaties, corporaties en bij voorkeur ook zorg- en welzijnsinstellingen een bewustwordingscampagne uit voor ouderen, gericht op preventie en de toekomst van de zorg in relatie tot zelfstandig kunnen blijven wonen.	Gemeente	4 ^e kwartaal
4.4	Stalling scootmobiel	De gemeente werkt haar scootmobielbeleid uit, met de werkwijze rond stalling van de scootmobiel. Hierover gaat zij vooraf in gesprek met de corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente informeert de huurdersorganisaties en de corporaties over het vastgestelde beleid. Zij betreft bij de uitvoering de huurder en stemt af met de verhuurder.	Gemeente	2 ^e kwartaal
4.5	Urgentieverordening	<p>De gemeente heeft per 2025 de verplichting een urgentieverordening vanuit de Huisvestingswet in te voeren voor een groot deel van de aandachtsgroepen. De gemeente sluit daarvoor aan bij de in ontwikkeling zijnde regionale uniforme urgentieverordening voor de provincie Friesland.</p> <p>Hierbij spreken partijen af:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente betreft de corporaties en de huurdersorganisaties bij het opstellen van de urgentieverordening. • Bij het huisvesten van urgenten/aandachtsgroepen hebben partijen aandacht voor de slaagkans van reguliere woningzoekenden. Huisvesten van aandachtsgroepen vindt plaats in balans met het huisvesten van regulier woningzoekenden. Bij 	Gemeente	4 ^e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
		<p>geconstateerde disbalans in passende huisvesting, inventariseren partijen gezamenlijk de in te zetten instrumenten om deze disbalans op te heffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> De corporaties en de huurdersorganisaties hechten sterk aan goede begeleiding van de aandachtsgroepen, die vallen onder de urgentieverordening. De gemeente geeft helder aan hoe zij dit waarborgen middels de integratie en begeleiding van deze groepen (werkwijze, aanbesteding ambulante zorg en welzijn) en hoe de inrichting van de waakvlamfunctie vorm krijgt. Partijen maken hier in 2024 afspraken over en evalueren gezamenlijk, een half jaar na datum invoering van de verordening, of de gemaakte afspraken voldoen. 		
4.6	Weer Thuis / implementatie convenant	In 2022 werd het Friese convenant 'Weer Thuis' ondertekend. In het convenant legden gemeenten, corporaties en zorgorganisaties afspraken vast rondom de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De gemaakte regionale afspraken zijn uiterlijk in Q1 2024 vertaald naar lokale afspraken. In 2024 zullen monitoring, evaluatie en bijsturing van het convenant lokaal en regionaal blijvend op de agenda staan. Bijsturing kan ook aan de orde komen vanuit de Regionale Uniforme Urgentie verordening Friesland, waar de doelgroepen van het convenant Weer Thuis onderdeel van zullen worden.	gemeente	2024
4.7	Woningen voor crisissituaties	Accolade stelt, in afwachting van de urgentieverordening, in 2024 aan de gebiedsteams van de gemeente drie crisiswoningen beschikbaar. Dynhus stelt hiervoor één woning beschikbaar. De gemeente kan deze woningen inzetten voor crisissituaties, waarbij een (andere) woning een belangrijke rol speelt in de oplossing van het probleem. Gemeente en corporatie zoeken daarbij samen een passende plek. De andere woningcorporaties stellen voor (urgente) crisissituaties op basis van maatwerk en in overleg een woning beschikbaar wanneer de vraag zich voordoet.	gemeente	
4.8	Housing First	Accolade en Dynhus stellen, in afwachting van de urgentieverordening, in 2024 elk één woning beschikbaar voor een Housing First traject. Elkien levert in overleg maatwerk. Samen met betrokken partijen beslissen we wat een goede plek is voor de kandidaat. De gemeente is trekker van Housing First en financiert de begeleiding. Binnen het Housing First team (corporaties, politie, pand6 en Limor) worden kandidaten geselecteerd.	Gemeente	4e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
4.9	Actualisatie plan van aanpak huisvesting statushouders	<p>De corporaties spannen zich in om maximaal bij te dragen aan de gemeentelijke taakstelling. Dit onder de voorwaarde dat de vergunninghouders passend kunnen worden gehuisvest qua huurprijs (passend toewijzen, betaalbaarheid), grootte van de woning, doelgroeplabels (senioren en jongeren) en passend/rekening houdend met leefbaarheid (draagkracht/last wijken/complexen). Omdat de taakstelling groot is en blijft, vereist dit onmiddellijke aandacht. Naast huisvesting door woningcorporaties zijn andere oplossingen en/of huisvesters dan de corporaties nodig om in, al dan niet tijdelijke, huisvesting te voorzien. De actualiteit vraagt dat de gemeente het bestaande plan van aanpak actualiseert in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties. Dit plan beschrijft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urgentie voor deze doelgroep • De vastlegging van de rollen en verantwoordelijkheden van de partijen • De afspraken over ondersteuning rondom wonen met aandacht voor begeleiding en integratie (meedoen) • Het inregelen van monitoring zowel in de voorspelling als in de realisatie van de taakstelling • De verdeling over de corporaties naar evenredigheid van de woningvoorraad en over de verschillende deelgebieden in de gemeente. • De afspraken rondom financieel ontzorgen • Het periodiek evalueren van de samenwerking tussen de partijen en de zachte landing in de wijken • Afspraken over communicatie over feiten en beeldvorming. • De aanpak bij escalatie tussen de partners 	werkgroep statushouders	2e kwartaal
4.10	Plan huisvesting statushouders	De actualiteit rond huisvesting statushouders vraagt dat op korte termijn alternatieve huisvestingsoplossingen gevonden moeten worden. Dit hangt mede samen met additionele bestuurlijke afspraken die het Rijk, IPO, VNG en het Veiligheidsberaad hebben gemaakt. Gemeente neemt het initiatief voor een gezamenlijke inzet met onder meer corporaties om huisvestingsalternatieven en tijdelijke oplossingen te bieden (óók buiten	Gemeente	1 ^e kwartaal

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	Regie	Gereed/oplevering
		de corporaties). Hiermee wordt op korte termijn een oplossing geboden voor tijdelijke huisvesting zodat aan structurele huisvestingsontwikkeling kan worden gewerkt. De gemeente spant zich in om 150 tijdelijke woningen te realiseren, waarvan circa 68 sociale huur- en 32 middenhuurwoningen.		
4.11	Aanpak uitgeleefde woningen	Bij verhuur van woningen komt het voor dat mensen niet in staat zijn hun woning adequaat te bewonen. Door gebrek aan ondersteuning hierbij zijn woningen bij verhuizing uitgeleefd met hele hoge kosten als gevolg voor de corporatie. Gemeente en corporaties maken samenwerkingsafspraken om dit zo veel mogelijk te voorkomen. Borging van voldoende ondersteuning bij het wonen en signaleringsafspraken tussen partijen (ook gecontracteerde zorgorganisaties) zijn onderdeel van de afspraken.	Gemeente	3 ^e kwartaal

5 Leefbaarheid

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	regie	Gereed/oplevering
5.1	Leefbaarheid vraagt samenwerking over domeinen heen	<p>Een fijne woonplek in een veilige, gezonde en goed onderhouden buurt wil iedereen. Op de meeste plekken is dit goed. Soms zijn er excessen en is ingrijpen noodzakelijk om de leefbaarheid weer op peil te krijgen. Maar liever nog constateren we eventuele problemen of ongewenste ontwikkelingen in een vroeg stadium.</p> <p>Dit vraagt om een permanente gebiedsgerichte samenwerking, met als doel leefbaarheidsproblemen te herkennen en oplossingen te vinden bij ongewenste ontwikkelingen. Dit is een samenwerking tussen gemeente, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartners, welzijn, politie en eventuele andere betrokken partijen. En uiteraard dit alles in verbinding met bewoners. Dit doen we via:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Delen van kennis / data / ervaringen rondom leefbaarheid en veiligheid in bepaalde wijken / gebieden, en op basis daarvan het gesprek aangaan en een uitvoeringsplan voor een betreffend gebied. In Q1 2024 is voor deze jaarlijkse sessie een werkvorm ontwikkeld en partijen aangehaakt. Het heeft de voorkeur om dit waar mogelijk aan te laten sluiten bij één van de bestaande werkgroepen. • Gezamenlijke definities ten aanzien van veerkracht/balans draagkracht en draaglast, en aanpakken bij een disbalans. Komen tot prioriteiten in gebieden die aandacht vragen. Hiervoor zal een concreet uitvoeringsprogramma worden opgesteld. • Organiseren van netwerkbijeenkomsten in gebieden. Wat zijn de zaken die spelen (vraag van individu naar collectief). Hoe kunnen we samenwerken aan die collectieve zaken. Met elkaar werken aan een actielijst. We bepalen wie de regiehouder hierin is. 	werkgroep leefbaarheid	1 ^e kwartaal 2024

Item	Onderdeel	Afspraak/resultaat	regie	Gereed/oplevering
		<ul style="list-style-type: none"> De werkgroep leefbaarheid verkent mogelijkheden om samenwerkingsinitiatieven over domeinen heen op te starten. Zij betreft hierbij de werkgroep wonen met zorg. Indien uit de verkenning de potentiële meerwaarde van een initiatief blijkt, doet de werkgroep een voorstel voor het (laten) uitvoeren van een experiment. 		

	Elkien	Accolade	Woon Friesland	Dynhus	gemeente
Leefbaarheid	Elkien draagt € 210.000 aan leefbaarheid en verschillende initiatieven vanuit wijken en buurten.	€ 254.014	€ 124.000	€ 141.000 voor investering fysieke woonomgeving, activiteiten (bakkies, trouwe huurders, (gericht op ontmoeting) en initiatieven vanuit wijken en buurten Dit bedrag is incl. organisatiekosten.	Kernenfonds (tot 15.000 euro per plan/initiatief). Ut de Mienskip (tot 75.000 euro per bovenlokaal plan/initiatief)

Bijlage biedingen

Gemeente Súdwest-Fryslân

Bieding 2024 tot 2026



accolade

helemaal
je eigen plek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Ons bod	3
Inleiding	4
Betaalbaarheid	5
Beschikbaarheid	7
Kwaliteit	9
Wonen, zorg en aandachtsgroepen	11
Leefbaarheid	14
Voortgangsinformatie	16
Voortgangsinformatie	17
Colofon & Disclaimer	20

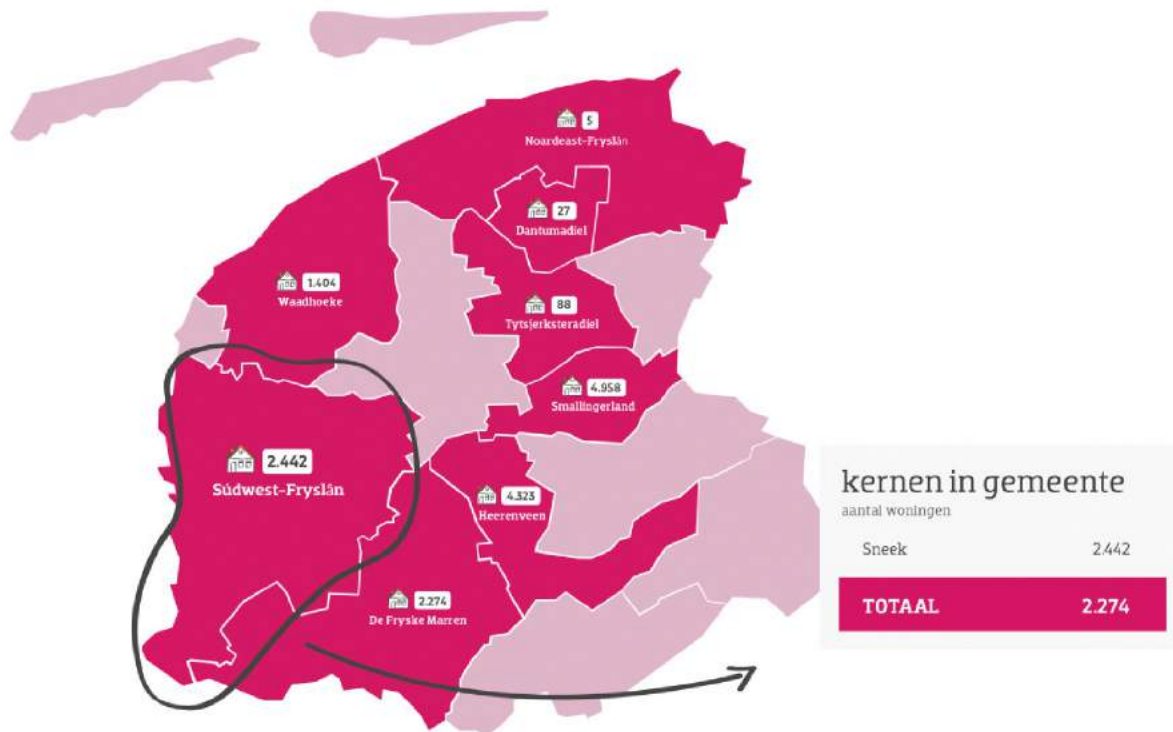


Ons bod

accolade

helemaal
je eigen plek

Inleiding



De gemeente Súdwest-Fryslân gaat werken aan een actieplan wonen en/of een volkshuisvestingsplan. Op dit moment is er geen actueel toekomstbeeld voor de woningvoorraad van de gemeente. We baseren dit bod op de ontwikkelingen die nu spelen in de regio, provincie en het land. Hierin werken we samen met de gemeente en huurdersorganisaties. Samen zorgen we voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens in een leefbare woonomgeving.

In dit bod beschrijven we wat Accolade de komende jaren wil doen. Ook laten we weten wat we van de gemeente verwachten. Op deze manier geven we onze huurders duidelijkheid. Vanuit dit bod maken we met gemeente en huurdersorganisaties prestatieafspraken. Bij voorkeur voor meerdere jaren.

De volkshuisvesting in Nederland is volop in beweging. Dit komt onder andere door de sturing vanuit het Rijk. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op de prestatieafspraken. Ze brengen onzekerheden mee, inhoudelijk en financieel. De komende tijd zal blijken hoe en hoeveel van onze ambitie omgezet kan worden in concrete afspraken.

Onze koers: ruimte voor mensen

Zo werken wij:

- Wij zijn duidelijk
- Wij zijn ondernemend
- Wij zijn dichtbij

Onze speerpunten:

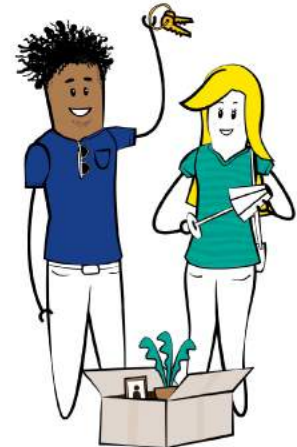
1. We bouwen aan een buurt waar je prettig woont
2. We doen het samen
3. We zijn klaar voor de toekomst

Onze maatschappelijke opdracht voeren we uit in een omgeving die steeds in beweging is. Nieuwe ontwikkelingen vragen om nieuwe oplossingen.

Betaalbaarheid

Wat is de situatie?

Betaalbaar wonen is en blijft voor onze huurders belangrijk. Misschien nu wel meer dan ooit. Het is de basis van ons bestaan. Daarom geven we hier hoge prioriteit aan. Door de stijgende kosten zien we dat meer huurders lastig rondkomen. Ook de overheid zet zich steeds sterker in voor betaalbaarheid. Denk aan de huurverlaging op 1 juli 2023 van woningen tot € 575. Die geldt voor huurders met een inkomen tot 120 procent van het sociaal minimum. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol bij het betaalbaar houden van woonlasten. Voorbeelden hiervan zijn woningen isoleren, zonnepanelen plaatsen en in de toekomst ook hybride warmtepompen plaatsen.



Wat is het doel?

Wij zetten ons in voor betaalbaar wonen. Huurders met een laag inkomen moeten zelfstandig kunnen wonen in betaalbare huurwoningen. We vinden het belangrijk dat de huurprijs van onze woningen past bij de inkomenssituatie en financiële mogelijkheden van onze huurders. Daarnaast willen we eventuele betalingsproblemen zoveel mogelijk voorkomen en op tijd signaleren.

Hoe werken we aan betaalbaar wonen?

Om te zorgen voor betaalbare huren volgen we twee sporen. Aan de ene kant hebben wij een gematigd huurprijsbeleid. Aan de andere kant bieden we maatwerk aan huurders die betalingsproblemen hebben.

1. Gematigd huurprijsbeleid

- De starthuur voor nieuwe huurders is betaalbaar. Een groot deel van onze woningen bieden we aan met een huurprijs onder de zogeheten aftoppingsgrenzen.
- We willen de huren elk jaar verhogen, gemiddeld met de inflatie. Behalve als de inflatie buitensporig hoog is. Daarom verhogen we de komende jaren de huren in lijn met de ontwikkeling van de cao-lonen. Hierdoor ervaren onze huurders geen extra financiële druk vanwege de huurprijzen.
- We passen de huursombenadering toe in ons huidige huurbeleid. Hierdoor verkleinen we de verschillen in huurprijzen tussen kwalitatief vergelijkbare huurwoningen. In 2023 evalueren we ons huurbeleid. Eventueel passen we dan ons huurbeleid aan.
- We isoleren onze woningen gratis. Dit is in lijn met de nationale prestatieafspraken. Onze huurders betalen dus niet direct een huurverhoging als we hun woning isoleren.
- Ook installeren we zonnepanelen. De bijdrage die huurders hiervoor betalen is lager dan de verwachte opbrengst van zonne-energie. De energiebesparing komt dus ten goede aan de betaalbaarheid van de huurder. En dit is positief voor de woonlasten van de huurder.

2. Maatwerk voor huurders met betalingsproblemen

Heeft een huurder betalingsproblemen? Dan zoeken we samen naar een passende oplossing. We zetten hierbij actief in op het voorkomen van betalingsproblemen.

- Vanuit het kernteam implementeren we de zogenoemde 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid' verder. Om zo onze integrale samenwerking rondom voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen bij onze huurders borgen. De nadruk daarbij ligt op vroegsignalering. Maar ook de doelgroep bereiken en maatwerk bieden hoort daarbij.
- Een bijdrage aan de inzet van de VoorzieningenWijzer als de gemeente hiervoor kiest.

Hoe kan de gemeente bijdragen aan betaalbaar wonen?

De samenwerking vanuit het kernteam krijgt meer en meer vorm op het gebied van individuele betaalbaarheid. Hier zijn we ontzettend blij mee. We willen dit graag behouden. Daarvoor is het nodig dat de gemeente aandacht houdt voor dit thema. En dat ze hierin de regie nemen. Ook moedigen we de gemeente aan de VoorzieningenWijzer in te zetten. Daarnaast kan de gemeente direct bijdragen aan betaalbaar wonen door bijvoorbeeld:

- het betaalbaar houden van lokale heffingen;
- het aanbieden van toegankelijke minimaregelingen;
- zorgen voor betaalbare grondprijzen voor sociale huur.

Beschikbaarheid

Wat is de situatie?

In de gemeente Súdwest-Fryslân is de vraag naar sociale huurwoningen hoog. Daarnaast wil het Rijk dat gemeenten streven naar een woningvoorraad met minimaal 30 procent sociale huur. Het perspectief is dus gericht op uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.



Wat is het doel?

Ons doel is dat we nu en in de toekomst voldoende woningen kunnen aanbieden aan woningzoekenden. Vooral in Joure zien we een tekort. Dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt, komt onder andere door:

1. Meer aandachtsgroepen zoals statushouders of huishoudens die verhuizen vanuit een onzelfstandige situatie naar een zelfstandige woning.
2. Meer huishoudens zijn op zoek naar een betere woning.
3. Minder mensen verhuizen door naar een andere (huur)woning. Daardoor komen er minder woningen voor verhuur beschikbaar.

Hoe willen we zorgen voor voldoende woningen?

Wij willen graag meer woningen aanbieden aan woningzoekenden. Dit gaan we doen door:

- Meer nieuwbouw in Sneek. Met de gemeente willen we concrete afspraken maken om meer nieuwbouwwoningen te bouwen over een periode tot 2030. Het gaat dan om afspraken over:
 - het aantal te bouwen sociale huurwoningen;
 - de kavelprijzen;
 - de oplevering van de kavels;
 - parkeernormen;
 - het onderhoud en inrichting van het openbaar groen;
 - het ontwikkel- en bouwproces van de woningen.

Voor Accolade vormt hierbij niet alleen de behoefte aan woningen, maar ook de beperkte financiële ruimte het kader waarbinnen we deze afspraken willen gaan maken. Dit betekent ook dat als er voor de eerste vijf jaren geen concrete afspraken over nieuwbouw zijn gemaakt, Accolade hier ook geen middelen voor reserveert.

- We willen proberen om de nieuwbouw van woningen sneller en goedkoper te maken. Dit willen we doen door conceptueel te bouwen. We geloven dat dit leidt tot kortere ontwikkel- en bouw tijden tegen lagere kosten.
- We beperken de verkoop van woningen. Hierdoor blijft het aantal woningen dat we te huur kunnen aanbieden op peil.
- Als we woningen slopen is onze insteek om zoveel mogelijk woningen op dezelfde locatie terug te bouwen. Zo proberen we het aantal woningen op herstructureringslocaties te verhogen.
- We willen stimuleren dat mensen verhuizen naar andere woningen. Zo verhogen we de doorstroming. En kunnen we meer woningen uit onze bestaande voorraad aan woningzoekenden te huur aanbieden. Dit kunnen we bijvoorbeeld doen door bepaalde voorwaarden te stellen aan woningzoekenden, zodra een woning in de verhuur gaat. We willen dit samen met een of meerdere gemeenten oppakken in de vorm van pilots.

Concrete activiteiten voor de periode 2024 tot en met 2026

	2024	2024 tot 2026
Verkoop	0	0
Nieuwbouw	28	28
Ontwikkeling voorraad	28	28

Hoe kan de gemeente bijdragen aan voldoende woningen?

Met de gemeente hebben we de intentie om op een locatie te bouwen. Het gaat om de uitbreidingslocatie Harinxmaland. De gemeente kan verder bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen door:

- op korte termijn afspraken te maken over de bouw van sociale huurwoningen tot 2030;
- oog blijven houden voor de (te hoge) kosten van nieuwbouw. Blijf realistisch in het stellen van stedenbouwkundige eisen of voorwaarden aan de beeldkwaliteit;
- open te staan voor het conceptueel bouwen en samen met Accolade deze methode of onderdelen ervan in te voeren in het bouw- en ontwikkelproces in de gemeente;
- zorgen voor voldoende personeel, waardoor we plannen sneller kunnen uitvoeren;
- mee te werken aan de pilots van Accolade om de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren.

Kwaliteit

Wat is de situatie?

Als we praten over de kwaliteit van woningen, gaat het tegenwoordig vooral over het duurzamer maken van woningen. Nederlandse woningcorporaties hebben via de nationale prestatieafspraken ambitieuze afspraken gemaakt over isoleren van woningen en overstappen naar duurzame energiebronnen.

De kwalitatieve woonbehoefte van huurders blijft hierin onderbelicht. De focus van de overheid is vooral kwantitatief. Terwijl een groot deel van de vraag naar huurwoningen kwalitatief is. Bij kwaliteit gaat het om het verhogen van het wooncomfort, het verbeteren van voorzieningen, verduurzamen en onderhouden van woningen. Zodat de kwaliteit aansluit op de behoefte van de verschillende soorten huishoudens.



Wat is het doel?

Wij werken continu aan de kwaliteit van onze woningen. We streven naar goed onderhouden woningen. En naar een woonkwaliteit die aansluit op de behoefte van onze huurders en naar een CO₂-neutrale voorraad in 2050.

Hoe zorgen we voor een goede kwaliteit van de woningvoorraad?

Accolade investeert de komende jaren in de kwaliteit van haar woningvoorraad:

- We gaan samen met onze RGS-partners (samenwerkende onderhoudsbedrijven) aan de slag met planmatig onderhoud van de woningen in verschillende wijken en buurten. Het gaat hierbij om onderhoud aan de buitenkant van de woning. Denk aan muren, dak, vloer, maar ook schilderwerk.
- Huurders kunnen gebreken aan de woning bij ons melden. Accolade heeft een eigen onderhoudsdienst met vaklieden die deze gebreken oplossen. We noemen dit niet-planmatig onderhoud, oftewel dagelijks onderhoud.
- We verbeteren het sanitair, de douche en/of de keukens in onze woningen. We noemen dit planmatig verbeteren.
- Wij verduurzamen ons woningbezit. We willen de energieprestatie van al onze woningen verbeteren. CO₂-neutraal in 2050 is ons uiteindelijke doel. Op korte termijn richten we ons op het verbeteren van energielabels. Daarnaast installeren wij zonnepanelen op onze woningen (planmatig verduurzamen).
- Accolade gaat de komende jaren versneld bezig met de aanpak van woningen met E-, F- en G- labels. Doel is dat wij eind 2028 geen woningen meer hebben met deze labels. Uitzondering hierop zijn monumenten, woningen die we gaan slopen of woningen waar we er bewust voor kiezen om de labels niet te verbeteren. In dit laatste geval krijgen huurders van deze woningen een huurverlaging. Dit is in lijn met de nationale prestatieafspraken.
- We gaan meer waarde hechten aan circulariteit. Bij de beoordeling van nieuwbouwprojecten laten we dit meewegen.
- We willen de woontechnische kwaliteit van woningen verbeteren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om: geluidsdichtheid, vocht, de indeling van de woning, het gebruik van de verschillende vertrekken en het ontbreken van bijvoorbeeld een 2e toilet op de verdieping. Door renoveren of sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw verhogen we de woontechnische kwaliteit van onze woningvoorraad.

- Ook de transformatie van de woningvoorraad zorgt voor een betere kwaliteit van de woning. Zo halen we woningen waar de behoefte van afneemt uit de markt en vervangen ze door nieuwbouw. Concreet gaat het hierbij om sloop en vervangende nieuwbouw. Maar ook om verkoop van woningen in combinatie met nieuwbouw. Op dit moment hebben we geen grote verkoopplannen. Als we voldoende huizen kunnen bouwen, willen we in de toekomst wel gebruik maken van deze mogelijkheid.

Onze uitgaven in onderhoud en verduurzamen voor de komende jaren zijn:

	aantal woningen	2024	2024 t/m 2026
planmatig onderhoud	618	3,6	10,7
niet planmatig onderhoud		1	3
planmatig verbeteren	168	0,6	1,7
planmatig verduurzamen	315	5,2	10,6

De uitgaven 2024 t/m 2026 zijn indicatief. Alle uitgaven zijn in miljoenen euro's.

Sloop en nieuwbouw

Voor de komende jaren hebben we geen sloop- of verkoopplannen voor de transformatie van onze woningvoorraad. Pas nadat we een goede afweging hebben kunnen maken over de inzet van onze financiële middelen zullen we eventueel meer van dit soort plannen ontwikkelen.

	2024	2024 tot 2026
aantal te slopen woningen	0	0
aantal vervangende nieuwbouwwoningen	0	0

Hoe kan de gemeente bijdragen aan een goede kwaliteit van de woningvoorraad?

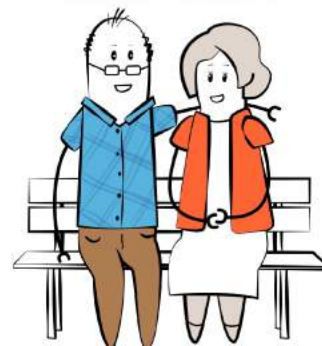
Van de gemeente verwachten we een duidelijke visie op het verduurzamen van de woningen. We gaan ervan uit dat de gemeente eind 2024 aan kan geven wanneer en in welke buurten en wijken de woningen van het gas af gaan (naast de wijk Het Eiland). Wij zetten grote bedragen in om woningen duurzamer te maken. Om te voorkomen dat we investeringen moeten terugdraaien of dat onze plannen vertraging oplopen, hebben we deze duidelijkheid snel nodig.

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

Wat is de situatie?

Wij huisvesten steeds meer aandachtsgroepen. Dit komt onder andere door vergrijzing en extramuralisering van de zorg. Dit aantal wordt alleen maar meer. Het kan gaan om ouderen, om mensen die uitstromen uit een beschermde woonvorm of maatschappelijke opvang, mensen met een psychische aandoening of verslaving. Maar ook om statushouders bijvoorbeeld.

De basis is dat deze aandachtsgroepen zelfstandig wonen in onze wijken en in meer of mindere mate ondersteuning ontvangen. De landelijke programma's Een Thuis voor Iedereen en Wonen en Zorg voor Ouderen geven aan wat dit alles vraagt. En dat is veel. Want het is een vraagstuk wat verschillende wetten, domeinen en partijen raakt. Daarom is een integrale samenwerking nodig. Vanuit haar regierol kan de gemeente deze samenwerking tot stand brengen en/of intensiveren.



Wat is het doel?

Aan de verschillende aandachtsgroepen die zelfstandig wonen in onze wijken en buurten bieden wij passende huisvesting. Daarbij vinden we een 'zachte landing' in de wijk, integreren als nieuwkomer en borgen van eventuele ondersteuning bij het zelfstandig wonen van groot belang. Onze partners zetten zich daar ook voor in.

Welke bijdrage leveren wij aan het thema wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen?

- Het aantal aandachtsgroepen neemt fors toe in onze wijken en buurten. Het belang van een heldere integrale woonzorgvisie voor alle aandachtsgroepen vanuit de gemeente is daarom groot. In het programma Een Thuis voor Iedereen staat dat gemeenten de regie hierin moeten nemen. Vanuit Accolade kan nauwe betrokkenheid verwacht worden.
- Gemeenten moeten een urgentieverordening opstellen voor verschillende aandachtsgroepen. We willen, als partner van onze gemeenten, komen tot een regionale uniforme urgentieverordening voor de provincie Friesland. Impact op de vraagdruk en de leefbaarheid zijn hele belangrijke thema's hierbij. Dit geldt ook voor voldoende ondersteuning die gegarandeerd moet zijn. Als corporaties verenigen we ons vanuit de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW) in dit proces. Accolade zit in de provinciale projectgroep namens de VFW.
- Voor senioren die langer zelfstandig thuis wonen voeren wij ons beleid *Langer je eigen plek* uit. Daarbij focussen we ons op 'zelfstandig wonen'. Met de mogelijkheid voor lichte ambulante zorg. In de tabel hieronder leggen we onze aanpak uit.
- We blijven bijdragen aan de huisvesting van statushouders in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit doen we samen met collega-corporaties, naar rato van ons bezit. Deze opgave staat wel onder druk. Dit komt bijvoorbeeld door meer vraag naar woningen voor andere aandachtsgroepen, minder verhuizingen en onbalans in draagkracht en draaglast in bepaalde wijken en complexen. Gezien de hoge taakstelling kunnen we als corporaties daarom niet alleen de taakstelling invullen.

- We zetten voorlopig de eerder gemaakte afspraken rondom Weer Thuis en Housing First voort. Dit in afwachting van de verdere uitwerking van de urgentieverordening. Net als het beschikbaar stellen van drie woningen die de gemeente per jaar kan inzetten voor crisissituaties. In overleg zoeken we een geschikte woning.

✓ Langer je eigen plek

Doel	Actie
Voldoende geschikte sociale huurwoningen voor ouderen. Uitgangspunt daarbij: gelijkvloers en rollatorvriendelijk.	Bestaande gelijkvloerse woningen aanpassen en labelen voor verhuur aan senioren.
Meer bewustwording onder huurders van 65 jaar en ouder rondom langer zelfstandig wonen.	We zetten een bewustwordingscampagne in.
Aantrekkelijke en heldere informatievoorziening van geschikte woningen ongeacht beschikbaarheid. Zo kunnen senioren zich beter voorbereiden.	Presentatie van al ons geschikte aanbod op FrieslandHuurt, ongeacht beschikbaarheid.
Gericht toewijzen van de gelabelde geschikte woningen.	Gelabelde geschikte woningen gericht toewijzen aan senioren.
Persoonlijk gesprek met seniore huurders over hun invulling van 'Langer je eigen plek'.	Inzet 'Accolade Wooncoach Senioren' in elke gemeente.
Inzet maatwerk om 'Langer je eigen plek' te faciliteren in de huidige woning of elders.	Inzet maatwerkpakket 'Langer je eigen plek' met daarin o.a: - hulp bij inschrijven; - kleine woningaanpassingen in de bestaande woning uit het 'Langer-je- eigen-plek-pakket'; - hulp bij zoeken geschikte woning; - hulp bij doorstroming organiseren.
Samenwerking gemeenten, welzijn en zorg is vastgelegd in de gemeentelijke woonzorgvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.	Actieve bijdrage bij vormgeven gemeentelijke woonzorgvisie. Samenwerking concreet maken rondom bewustwording, woningaanpassingen, scootmobielbeleid en ontmoeting.

Hoe kan de gemeente bijdragen aan wonen, zorg en de huisvesting van aandachtsgroepen?

- We vragen de gemeente zo snel mogelijk te starten met de ontwikkeling van een woonzorgvisie. Een visie waarin duidelijk wordt wat de opgave is voor alle verschillende aandachtsgroepen op het gebied van wonen, zorg en ondersteuning. En welke impact dit heeft op de leefbaarheid van wijken en buurten. In een uitvoeringsplan moet vervolgens komen te staan hoe de gemeente met de diverse betrokken partijen aan deze opgave gaat werken. Belangrijk is dat binnen de gemeente de domeinen Wonen en Sociaal gezamenlijk trekker zijn. Zo kan integraliteit geborgd worden, ook in de uitvoering.
- In het belang van eenduidigheid voor onze huurders en woningzoekenden vragen wij nadrukkelijk aan de gemeente Súdwest-Fryslân om te gaan voor regionale uniforme urgentieverordening voor Friesland voor de wettelijke urgente aandachtsgroepen.
- De realisatie van 'Langer je eigen plek' voor senioren kunnen we niet alleen. Deze opgave vraagt meer dan een geschikte sociale huurwoning. Een passende woonomgeving, voldoende ondersteuning, welzijn en ontmoeting zijn minstens zo belangrijk. We maken graag daarnaast concreet afspraken met de gemeente over samenwerking rondom bewustwording, bekostigen van woningaanpassingen, scootmobielbeleid en ontmoetingsmogelijkheden.
- De huisvesting van *statushouders* staat onder druk door de hoge taakstelling. Dit ervaren we steeds meer. We verwachten van de gemeente daarom een actieve bijdrage in de vorm van alternatieve huisvestingsmogelijkheden en voldoende goede begeleiding bij integratie en wonen. Ook willen we goede procesafspraken maken rondom monitoring en evaluatie. We verwachten hierin een regisserende rol van de gemeente.
- Voor de mensen die vanuit het convenant Weer Thuis uitstromen richting een zelfstandige woning in de wijk verwachten we voldoende goede ondersteuning vanuit de gemeente. Maar dit geldt eigenlijk voor al onze huurders die dit nodig hebben. We zien dit in meerdere mate. Bij Weer Thuis draagt voldoende ondersteuning echt bij aan een zachte landing voor de uitstromer. Bij Housing First is dit ook sterk het geval. Aandacht binnen de zachte landing voor 'goed huurderschap' is daarbij voor ons van groot belang.

Leefbaarheid

Wat is de situatie?

Helemaal je eigen plek, dat is onze belofte. Dat gaat over je thuis voelen. Hierin speelt de woonomgeving een hele belangrijke rol. Een omgeving die in basis goed is en waar onze huurder ook aan bijdraagt. Wat ons betreft horen daar de uitgangspunten 'schoon, heel en veilig' bij. En daarnaast is verbinding en sociale cohesie belangrijk. We zien dat deze uitgangspunten niet meer zo vanzelfsprekend zijn in onze wijken en buurten. Dit komt mede door de toename van aandachtsgroepen. We ervaren vaker onbalans als het gaat om draagkrachtige en draaglastige bewoners. Dit zien we bijvoorbeeld terug in meer overlastmeldingen, vervuilingssituaties, vernieling in de woning en situaties waar eenzaamheid speelt. Hier maken we ons wel zorgen over.



Wat is het doel?

We vinden inclusieve en gemêleerde wijken en buurten belangrijk. Helemaal je eigen plek is onze belofte aan al onze huurders. We geven huurders de ruimte hun thuis te realiseren. We zetten ons actief en zichtbaar in voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. En waar verbinding en sociale cohesie voelbaar is. Waar mensen, hoe verschillend ook, zichzelf mogen zijn. En rekening met elkaar houden. Waar veerkracht is en een basis ligt voor samenredzaamheid. Vanuit een gebiedsgerichte samenwerking met onze partners werken we hieraan. Dichtbij en samen met de bewoners.

Welke bijdrage leveren wij aan leefbare wijken en buurten?

- Ons team Wijken en Buurten blijft onverminderd actief en zichtbaar aanwezig in onze wijken en buurten. We zoeken onze bewoners en partners op. We blijven bemiddelen bij burenruzies en in overlastsituaties. Ook helpen we bewoners grip te krijgen op hun woonsituatie. Daarnaast zetten we ons in voor goed fysiek wijkbeheer.
- De komende jaren zetten we meer in op veerkrachtige wijken en escalatie voorkomen. Hiervoor stellen we intern een plan 'Van reactief naar preventief' op. Maar dit kunnen we niet alleen. Hiervoor gaan we integrale gebiedsgerichte samenwerkingen met partners als gemeente, welzijn, politie, zorgorganisaties en vluchtelingenwerk aan. Een samenwerking die gericht is op preventie. Dit vraagt om duidelijke regie vanuit de gemeente, betrokkenheid van en vertrouwen tussen partijen en gezamenlijke monitoring (balans draagkracht en draaglast). Maar ook om afspraken over bijvoorbeeld gegevensdeling en rollen. We zien dat het daarbij soms nodig is om buiten de gebaande paden te gaan om tot goede oplossingen te komen. Accolade zet zich hiervoor in.
- Bij de woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen zetten we waar mogelijk actief in op spreiding. Dit helpt bij het in balans houden van de draagkracht en draaglast binnen wijken, buurten of complexen. En aan ons streven naar veerkrachtige en gemêleerde wijken.
- In 2024 investeren we € 254.014 in leefbare wijken en buurten voor onze huurders in de Sneek.

Hoe kan de gemeente bijdragen aan leefbare wijken?

We vragen de gemeente het thema Leefbaarheid hoog op haar agenda te zetten. Stel voldoende tijd en middelen beschikbaar om hiermee aan de slag te gaan. En daarbij de regierol te pakken voor het inrichten van integrale gebiedsgerichte samenwerkingen met partners en bewoners. Een samenwerking gericht op preventie en verbinding. De inzet vanuit Welzijn is de komende jaren daarin heel hard nodig. We verwachten dat de gemeente hierin investeert.

Ook willen we ervan op aan kunnen dat we signalen ontvangen vanuit de gemeente en/of ondersteunende partij bij slechte bewoning. Denk bijvoorbeeld aan vervuiling of vernieling. We leggen dit graag vast in concrete signalering-/samenwerkingsafspraken.



Voortgangsinformatie



helemaal
je eigen plek

Ontwikkeling aantal woningen sociale huur naar huurklasse

Huurklassen	01/ 1/2021	01/ 1/2022	01/ 1/2023
t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	616	613	624
(€ 452,21 t/m € 516,04)	345	340	344
(€ 516,05 t/m € 583,35)	347	355	366
(€ 583,36 t/m € 647,19)	733	846	731
tot 1e aftoppingsgrens (€ 452,21 t/m € 647,19)	1.425	1.541	1.441
tot 2e aftoppingsgrens (€ 647,20 t/m € 693,60)	203	168	252
tot maximale huurgrens (€ 693,61 t/m € 808,06)	155	88	100
vanaf maximale huurgrens (> € 808,07)	41	36	25
totaal	2.440	2.446	2.442

aandeel tot 1e aftoppingsgrens binnen sociale huur	85%	89%	85%
---	------------	------------	------------

Ontwikkeling inschrijfduur van actief woningzoekenden sociale huur naar soort woning in maanden

Soort woning	2019-2020	2020-2021	2021-2022
grondgebonden	72	73	83
grondgebonden nultrede	54	58	58
gestapeld zonder lift	40	36	36
gestapeld met lift	38	34	33
gemiddelde wachttijd gemeente	49	45	45

Ontwikkeling inschrijfduur van actief woningzoekenden sociale huur naar huurklasse in maanden

Huurklasse	2019-2020	2020-2021	2021-2022
tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452)	41	37	35
tot 1e aftoppingsgrens (€ 647)	57	50	51
tot 2e aftoppingsgrens (€ 693)	56	81	71
tot maximale huurgrens (€ 808)	90	108	100
gemiddelde wachttijd gemeente	49	45	45

Ontwikkeling verhuurde woningen naar doelgroep

Doelgroep	2020	2021	2022
primaire doelgroep	80%	82%	67%
secundaire doelgroep	17%	18%	30%
niet doelgroep	4%	0%	2%
totaal aantal verhuringen	171	203	161

primaire doelgroep: tot € 25.475 / € 34.575; secundaire doelgroep van 25.475 tot 44.035 / van € 34.575 tot € 48.625; niet doelgroep vanaf € 44.035 / € 48.625 als respectievelijk 1 persoonshuishouden of 2 of meerpersoonshuishouden.

Verhuringen sociale huur naar omvang huishouden

Omvang huishouden	2020	2021	2022
1 persoonshuishouden	69%	72%	73%
2 persoonshuishouden	19%	15%	14%
3 of meer persoonshuishouden	12%	12%	12%
totaal aantal verhuringen (daeb)	171	203	161

Verhuringen doelgroep en formele regelgeving

Formele norm	2020	2021	2022
primaire doelgroep passend toegewezen (in %)	98,5%	99,4%	99,1%
verhuringen aan doelgroep totaal	96,5%	99,5%	97,5%

Aandeel daeb-woningen verhuurd buiten aanbodmodel om

	2020	2021	2022
regulier verhuurd via aanbodmodel	77%	82%	72%
verhuurd via direct te huur	1%	0%	1%
verhuurd met voorrang via bemiddeling (o.a. statushouders)	17%	8%	27%
verhuurd met voorrang (herstructurering, wmo indicatie)	5%	10%	0%

Ontwikkeling aandeel toegewezen woningen aan statushouders

	2020	2021	2022
aantal aangeboden woningen	6%	6,9%	8,7%
aantal gehuisveste personen (excl gezinsher.)	30	23	42

Ontwikkeling aantal woningen naar (afgemelde) energielabel daeb/niet-daeb

Energielabel	01/ 1/2021	01/ 1/2022	01/ 1/2023
A++	18	18	18
A+	56	56	62
A	533	547	625
B	558	559	596
C	765	817	771
D	212	256	195
E	203	128	121
F	37	12	12
G	25	26	26
onbekend	33	27	16
totaal	2.440	2.446	2.442

Aandeel B of beter	48%	48%	53%
---------------------------	------------	------------	------------

Colofon & Disclaimer

Colofon

Deze bieding is een uitgave van

Accolade

Postbus 341

8440 AH Heerenveen

www.accolade.nl

Redactie

Afdeling Communicatie & Marketing Accolade

Afdeling Strategie & Beleid Accolade

Vormgeving

[Accolade](#)

[Studio Elbee](#)

Website

[iWink Reporting](#)

Disclaimer

Het in deze prestatieafspraken opgenomen bod van Accolade is gebaseerd op haar huidige weerstandsvermogen en een geprognosticeerde ontwikkeling van haar financiële spankracht in de toekomst. Indien en voor zover haar investeringscapaciteit bijvoorbeeld, doch niet uitsluitend, door toekomstige nu nog niet voorzienbare maatregelen van de overheid of veranderingen op de financiële markt zodanig wordt beperkt, dat naar redelijkheid en billijkheid niet van Accolade verlangd kan worden, dat de prestatieafspraken ongewijzigd in stand blijven, aanvaarden partijen dat Accolade in dat geval Accolade een beroep toekomt op artikel 6:258 BW. Partijen treden dan in overleg over de ontstane situatie.

Dynhus

Thuis voor jou

Het bod voor 2024 in De Fryske Marren en Súdwest Fryslân



Samenwerken
aan een thuis
met perspectief

Dynhus, Thuis voor jou

Gemeenten, huurdersorganisaties en Dynhus werken samen om mooie resultaten te bereiken voor mensen die op sociale huisvesting zijn aangewezen. In deze tijd met zoveel ontwikkelingen op het gebied van wonen, in de breedste zin van het woord, is samenwerking een voorwaarde geworden. De opgave is groot, vraagstukken raken elkaar en iedere beschikbare euro kan maar één keer uitgegeven worden. Dynhus biedt mensen een kwalitatief goed (t)huis, tegen een betaalbare prijs in een fijne woonomgeving. We richten ons in eerste instantie op mensen die qua inkomen op sociale huurwoningen zijn aangewezen en mensen met een zorgbehoefte.

In de twee gemeenten waar Dynhus werkzaam is, zijn geen actuele woonvisies. Er is wel een beeld over de richting. Deze richting vloeit voort uit de programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda, de Nationale Prestatieafspraken (NPA) en de regiodeal. Volgens de woningwet is Dynhus daarom niet verplicht een bod uit te brengen. Het is echter niet de wet die ons drijft maar een interne motivatie vanuit onze missie om de juiste volkshuisvestelijke prestaties te leveren. Met deze bieding dragen wij bij aan het behalen van gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen. Daarnaast benutten we met dit bod de kans om ook helder aan te geven welke wederkerigheid we van de gemeenten en of andere samenwerkingspartners nodig hebben.

Het bod van Dynhus gaat over de thema's die wij vanuit onze visie en missie belangrijk vinden en die volgens de woningwet een plek moeten krijgen in het bod en de prestatieafspraken:

- Leefbaarheid en participatie
- Een thuis voor iedereen
- Wonen en zorg
- Zorgen voor voldoende geschikte woningen
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid

Samen met gemeenten, huurdersorganisaties en collega corporaties willen we in het najaar komen tot meerjarige prestatieafspraken. Daarvoor gebruiken we deze bieding als input. De bieding is geschreven vanuit onze huidige strategische visie, strategisch voorraadbeheer (SVB) en huurbeleid. Met daarbij de opmerking dat we in 2024 bij Dynhus het SVB en het huurbeleid gaan herijken. In deze bieding gaan we daarom vooral in op de bijdrage die we in 2024 willen leveren. We beschrijven wat we gaan doen en welke resultaten we voor ogen hebben. We noemen geen bedragen in euro's om te voorkomen dat er verschillende bedragen gaan circuleren. De jaarrekening van Dynhus is openbaar, daarin staan onze investeringen van het afgelopen jaar. Ook de begroting delen we graag zodra deze definitief is. Waar van toepassing wordt aangegeven onder welke voorwaarden deze bijdrage geleverd kan worden. Daarbij is wederkerigheid belangrijk.

Voorbehoud

We doen dit bod in de volle overtuiging dat dit de prestaties zijn die we volkshuisvestelijk moeten realiseren. We stellen het bod voor 2024 op in mei 2023. De afgelopen jaren hebben we gezien hoe snel ontwikkelingen in de wereld, vanuit de overheid, op de arbeidsmarkt en in de markt gaan. Daarnaast loopt het uitbrengen van het bod niet gelijk aan het opstellen van de begroting en gaan we bij Dynhus met een diverse onderdelen aan de slag zoals het duurzaamheidsbeleid, SVB en het huurbeleid. Dit alles is van invloed op onze investeringscapaciteit als op de realiseerbaarheid van de uitvoering van de plannen. Daarom is dit een bieding en geen belofte. Als er redenen zijn om af te wijken van het bod dan stemmen we daar natuurlijk met de gemeenten en de huurdersorganisaties over af bij het opstellen van de prestatieafspraken of het evalueren daarvan.

Inhoudsopgave

Inleiding en voorbehoud	2
Thema's van het bod	
- Leefbaarheid en Participatie	4
- Een thuis voor iedereen	6
- Wonen en Zorg	8
- Zorgen voor voldoende woningen	12
- Betaalbaarheid	16
- Duurzaamheid	18
Afsluiting	20

Leefbaarheid en Participatie

Een fijn thuis is meer dan alleen een woning. Dynhus heeft leefbaarheid als centraal item benoemd in haar strategie. Naast een passende woning is een vitale, leefbare, woonomgeving belangrijk. Daar waar er voldoende mogelijkheden zijn en mensen aangeven de leefbaarheid te willen verbeteren, wil Dynhus meedenken, ondersteunen, participeren en investeren. Bij het ontwikkelen van de leefbaarheid staat het samen doen voorop.

Dynhus heeft de afgelopen jaren het team leefbaarheid uitgebreid. Dat doen we met het oog op de rol die we samen met bewoners en partners in de wijk willen spelen. We zien dat demografische en maatschappelijke verschuivingen als gevolg hebben dat steeds meer mensen met een zorgvraag in onze woningen en wijken samen wonen. Dat vraagt aandacht in onze manier van werken. Vorig jaar hebben we een busje aangeschaft. De Dynbus nemen we mee als we de wijk in gaan. Zo zijn we, op locatie, goed zichtbaar. We gaan door met bakkie(s) in de buurt. Zo halen we op een laagdrempelige manier veel input op wat er leeft in een buurt. Soms sluiten ook andere organisaties aan. Dat stimuleren we omdat het bijdraagt aan integraal gebiedsgericht werken.

Dynhus legt verbindingen met bewoners in buurten en wijken en kleine dorpen/steden en samenwerkingspartners die daar actief zijn. Op die manier zijn we partij bij het creëren en/of handhaven van leefbare buurten en dorpen. Dynhus wil gebiedsgericht werken. De diverse partijen, inclusief de inwoners, bepalen gezamenlijk met elkaar waar we aan de slag gaan en wat we gaan doen.

In 2022 hebben Dynhus en Sociaal Werk De Kear, in De Fryske Marren, een aanzet gemaakt voor integraal gebiedsgericht werken. In maart 2023 zijn de gemeente, de Kear en Dynhus gezamenlijk gestart met het maken van gebiedsanalyses. De Kear voert hierop de regie. De rol van Dynhus is vanuit het aspect wonen.

Beide gemeenten werken aan programma's op het gebied van gezondheid. Dynhus vindt het belangrijk dat huurders zo lang mogelijk mee kunnen doen in de maatschappij en vitaal blijven. Daar draagt een goede gezondheid zeker aan bij.

Kleine kernen

In het bod van 2022 hebben we aangegeven om in kleine kernen leegkomende huurwoningen toe te willen wijzen aan mensen die een binding hebben met deze kernen. Dit was vooral gestoeld op het in stand houden van de leefbaarheid of het bevorderen daarvan. Het is bij ons nog steeds een item maar we gaan het breder trekken. Naast het gericht toewijzen van huurwoningen in kleine kernen willen we ook nagaan in welke kernen we wel of niet gaan investeren op het gebied van wonen en zorg. We gaan dit niet alleen doen maar gaan hierover in gesprek met de huurdersvereniging, inwoners, gemeenten, collega corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. In 2024 krijgt dit een plek in het nieuwe SVB.

Bijdrage Dynhus 2024

- We zijn zichtbaar in onze wijken en buurten o.a. door middel van het organiseren van bakkie in de buurt.
- Dynhus pakt haar rol voor de uitvoering van de gebiedsanalyse die in samenwerking met gemeente en de Kear wordt gemaakt.
- Dynhus blijft actief betrokken bij het project Positieve Gezondheid Lemmer in de gemeente De Fryske Marren (DFM).
- Dynhus blijft actief betrokken bij de uitwerking van het programma Gezond Ouder Worden in de gemeente Súdwest Fryslân (SWF). Inwoners, waaronder huurders van Dynhus, worden gestimuleerd om zolang mogelijk gezond en vitaal te blijven. Dit past goed in het landelijk programma Langer Thuis.
- De wijkbeheerders en leefbaarheidsregisseurs zijn actief in de buurten. Daardoor reageren we snel op overlast signalen.
- We willen graag met andere partners (gemeente, zorg en welzijn, huurdersvereniging) een training volgen om signalen te herkennen waaruit blijkt dat de leefbaarheid achteruit gaat.
- Dynhus komt regelmatig bij de huurders thuis. Denk daarbij aan het verrichten van reparaties, op bezoek bij nieuwe huurders om te horen hoe het gaat en/of bij huurachterstanden. Ook bij verduurzamingsprojecten, herstructurering en grootonderhoud zijn we veelvuldig in gesprek met huurders.

- Het tuinenbeleid krijgt een vervolg. We zetten meer in op het goed onderhouden en inrichting van de tuin. Een schoon, heel en veilige woonomgeving vinden we belangrijk.
- Voor vastgoed projecten hebben we een communicatie- en participatie beleid ontwikkeld. Dit willen we ook doorzetten als het gaat om leefbaarheid in buurten. We gaan niet voor huurders denken maar samen met huurders. Zij zijn de ervaringsdeskundigen.

Voorwaarde om de bijdrage te kunnen leveren

Om de bijdrage van Dynhus op het gebied van leefbaarheid waar te kunnen maken hebben we andere partijen nodig waaronder de gemeente. Wat we nodig hebben:

- Een visie van de gemeente over het sociaal domein, leefbaarheid en de toekomst van kleine kernen;
- Tijd en capaciteit van medewerkers om hieraan te werken;
- Het lef om over domeinen heen te kijken tussen onze organisaties en ook binnen de domeinen binnen de gemeente;
- Creativiteit, net even anders omgaan met regels. Met elkaar zoeken naar mogelijkheden waarbij we de inwoner centraal stellen;
- Gebiedsgericht werken vraagt om maatwerk, wat nodig is kan per wijk verschillen.

Een thuis voor iedereen

Zo heet één van de zes programma's uit de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister De Jonge. Het doel van dit programma is zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

De afgelopen paar jaar zien we een sterke toename van mensen die extra zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Door de extramuralisering van de zorg, blijven mensen langer thuis wonen. Dat geldt voor ouderen maar ook voor andere kwetsbare doelgroepen zoals mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking en cliënten uit beschermd wonen.

We huisvesten steeds meer mensen die extra zorg of woningaanpassingen nodig hebben. Dat betekent een grote verschuiving voor wie er in onze woningen (komen) wonen en de woningen die nodig zijn. De verwachting is dat de instroom van statushouders dit jaar en de komende jaren zal toenemen.

Dat vraagt om actie op het gebied van wonen, zorg én welzijn. De sleutel ligt in de samenwerking tussen verschillende partijen zoals met gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en de inwoners zelf. Het gaat onder meer om geschikte woningen, voorzieningen in de nabijheid en mogelijkheden tot ontmoeting.

We constateren het zelf maar ontvangen ook signalen van inwoners, plaatselijk belangen en huurdersverenigingen dat de draaglast en draagkracht in buurten afneemt. Vaak gaat dit gepaard met het achteruit gaan van de leefbaarheid van een buurt. Om iedereen een goed (t)huis te bieden in een fijne leefomgeving verspreiden we de aandachtsgroepen over ons woningbezit. Door de toename in aantallen wordt dit steeds lastiger. We zien dat mensen niet altijd meer

goed opgevangen kunnen worden in buurten door de inwoners zelf. Wij willen met andere partijen de buurten ondersteunen die hulp nodig hebben bij het zacht laten landen van kwetsbare inwoners. Niet alleen op het moment dat zij er komen wonen maar ook voor ook langere tijd. De één heeft meer zorg of ondersteuning nodig dan de ander. Ze hebben allemaal recht op een (t)huis in een passende woonomgeving met de juiste ondersteuning.

Verhuur- en toewijzingsbeleid

Dit jaar start Dynhus met het opstellen van een nieuw verhuur- en toewijzingsbeleid. Dynhus staat voor inclusieve buurten en wijken. Dit moet ook blijken uit het verhuur- en toewijzingsbeleid. Bij het opstellen van dit beleid betrekken we de huurdersverenigingen en andere partijen.

We onderzoeken in 2023 of aansluiten bij FrieslandHuurt een meerwaarde heeft voor woningzoekenden en Dynhus. Als het antwoord daarop ja gaat we het in 2024 verder uitwerken.

Doorstroming

Het doel van doorstroming is om mensen meer passend te laten wonen en meer mensen aan een geschikte woning te helpen. Het bevorderen van doorstroming wordt bij nieuwbouwwoningen en bij verkoop van een huurwoning al door Dynhus ingezet. 75% van de nieuwbouwwoningen wordt toegewezen aan huurders van Dynhus die een huurwoning achterlaten. Bij de verkoop van een huurwoning wordt de woning in eerste instantie gereserveerd voor een huurder van Dynhus die een huurwoning achterlaat. Een huurder van Dynhus kan de woning tegen taxatieprijs kopen. In 2022 heeft dit geresulteerd dat van de 15 verkochte huurwoningen er 13 zijn verkocht aan een huurder van Dynhus.

Bijdrage Dynhus 2024

- We willen participeren in een eenduidige urgentieverordening in Friesland.
- Dynhus gaat woningzoekenden vanuit Housing First huisvesten. Dynhus gaat er vanuit dat deze doelgroep straks valt onder de urgentieverordening. Tot die tijd handhaven we de gemaakte afspraken:

DFM	
Housing First	2 woningen
Crisiswoningen	3 woningen

SWF	
Housing First	1 woning
Crisiswoningen	1 woning

- Dynhus gaat woningzoekenden die vallen onder Weer Thuis huisvesten. In overleg wordt, op basis van de te verwachte uitstroom, afspraken gemaakt over aantallen.
- Dynhus stelt max. 10% van de woningmutaties beschikbaar voor het huisvesten van statushouders. Als blijkt dat dit onvoldoende is dan gaan we samen met de gemeente en andere corporaties in de gemeente op zoek naar oplossingen.
- Dynhus wil zich inzetten, samen met andere partijen en buurtbewoners, om buurten te ondersteunen zodat kwetsbare inwoners goed in de buurt kunnen worden opgevangen. De partijen gaan gezamenlijk onderzoeken welke ondersteuning gewenst is.
- We gaan door met de verkoop van huurwoningen aan huurders van Dynhus die een huurwoning achterlaten. We onderzoeken de mogelijkheden om dit beter en breder onder de aandacht van huurders te brengen.

Voorwaarde om de bijdrage te kunnen leveren

- We verwachten van de gemeente dat zij open staat voor een eenduidige urgentieverordening in de provincie Friesland;
- Voor de begeleiding van kwetsbare inwoners is tijd en capaciteit nodig. Het gaat verder dan alleen de begeleiding bij het aangaan van een huurcontract. Mensen moeten kunnen aarden in een buurt. We denken hierbij aan Vluchtelingenwerk, Limor bij Housing First en de vangnetlocatie in Balk en inzetbaarheid van wijkteams;
- We vragen creatieve en flexibele medewerking van de gemeente bij het realiseren van zorgappartementen voor diverse doelgroepen. We denken dan o.a. aan aanpassing bestemmingsplan en parkeernorm;
- Gezien het bovenstaande en de ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg pleiten wij voor het betrekken van zorg- en welzijnsorganisaties bij het maken van prestatieafspraken. Ook zien wij een meerwaarde om deze partners aan te laten schuiven voor de uitwerking van de woonzorgvisies die de gemeenten aan het opstellen zijn.

Dit thema heeft veel raakvlakken met het vorige thema Een thuis voor iedereen. Hier gaan we iets dieper in op passende woningen voor ouderen en de invloed daarop op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Over twintig jaar zijn er naar schatting 2,5 miljoen 75+'ers; dat is bijna twee keer zoveel als nu. Daarnaast stijgt de gemiddelde leeftijd van ouderen en blijven zij steeds langer zelfstandig wonen. Dit betekent dat onze woningvoorraad aan moet sluiten bij de behoefte van deze ouderen. Niet alleen de woning moet passend zijn maar ook de plek waar deze staat.

Visie op Wonen en Zorg

We zorgen voor voldoende passende woningen. Naast de woning moet de woonomgeving ook geschikt zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. In 2023 hebben we een visie geschreven op wonen en zorg omdat we zorg mogelijk willen maken in onze woningen. Over de visie op wonen en zorg gaan we in gesprek met onze belanghouders. Dit kan via de huidige overleggen maar ook door het houden van bijeenkomsten met belanghouders. Met elkaar hebben we de verantwoordelijkheid om mensen passend te huisvesten. Ieder vanuit haar eigen rol en elkaar versterken waar het kan.

Doorstroming bij ouderen

Doorstroming is voor ons een middel om mensen passend te laten wonen. Zoals eerder beschreven brengen wij doorstroming opgang bij het toewijzen van nieuwbouwwoningen en bij het verkopen van een huurwoning. We willen ook dat ouderen, als zij dat wensen, passender kunnen gaan wonen. We gaan op zoek naar creatieve oplossingen hiervoor. Daarbij kan het nodig zijn om van de gebaande paden af te wijken. Het geven van voorrang, huurgewenning, een

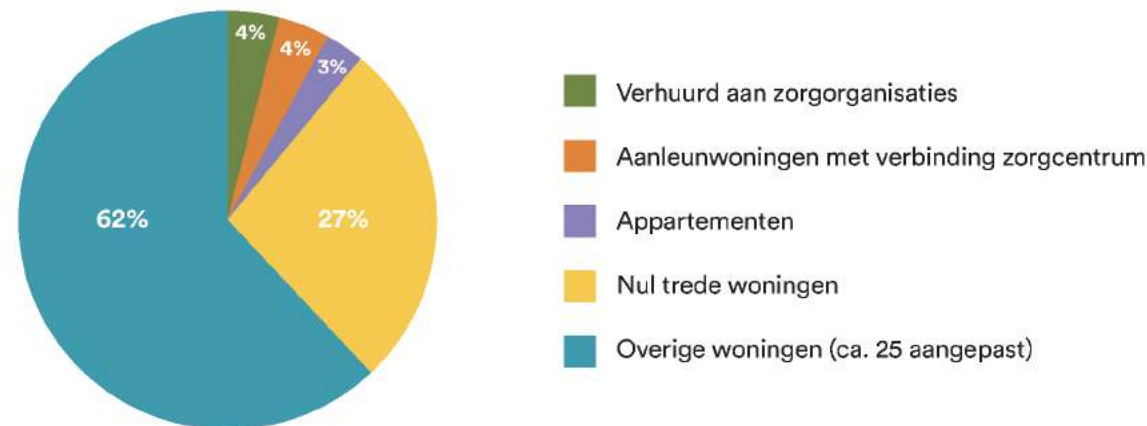
verhuiskostenvergoeding, passend toewijzen etc. Maar ook door informatie- en bewustzijn campagnes. Hiermee willen we mensen laten nadenken over de toekomst, hoe wil je dan wonen en wat is daar voor nodig? Niet iedereen hoeft te verhuizen om passender te wonen. Soms zijn kleine aanpassingen in de huidige woning voldoende. Op verzoek brengen we kleine aanpassingen aan zoals een tweede trapleuning of een beugel in sanitaire ruimtes.

Bij nieuwbouw voegen we levensloopgeschikte woningen toe. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen maar ook voor andere doelgroepen. We zien een groot gat tussen de zelfstandige woning en het verpleeghuis. Uitbreiding van verpleeghuisplaatsen is, vanuit de overheid, zeer twijfelachtig. Er wordt gestuurd op meer verpleegplaatsen thuis. Dit betekent dat mensen de zwaardere zorg thuis moeten kunnen ontvangen. Dit vraagt om andere woonvormen zoals bijvoorbeeld geclusterd wonen. Wonen en zorg wordt een belangrijk thema in ons nieuw SVB (2024).

Huidig zorgvastgoed

We hebben ons huidig zorgvastgoed, qua risico's, beter in kaart gebracht. We constateren met name een risico bij de intramurale zorgvoorzieningen. Deze gebouwen zijn zodanig op de zorg ingericht dat zij moeilijk, zonder grote financiële investeringen, aan te passen zijn voor andere doelgroepen. In het nieuwe SVB wordt uitgewerkt hoe wij de toekomst zien van deze intramurale zorgcomplexen. Instantie gereserveerd voor een huurder van Dynhus die een huurwoning achterlaat. Een huurder van Dynhus kan de woning tegen taxatieprijs kopen. In 2022 heeft dit geresulteerd dat van de 15 verkochte huurwoningen er 13 zijn verkocht aan een huurder van Dynhus.

Woningvoorraad naar type vastgoed



Verhuurd aan zorgorganisatie (intramuraal vastgoed)	155
Aanleunwoning (verbinding met zorgcentrum)	137
Appartementen	118
Nul trede woningen	957
Overige woningen (waarvan ca. 25 aangepast)	2.179
Totaal	3.546

Overzicht in aantallen per 31-12-2022 (geheel Dynhus)¹

¹We sluiten met de aantallen aan op de jaarrekening 2022

Bijdrage Dynhus 2024

- We willen meer doorstroom-maatregelen toepassen. Dynhus is samen met Accolade initiatiefnemer van de projectgroep 'bevorderen van doorstroming'. We willen doorstroming stimuleren en faciliteren maar niet verplichten.
- We werken in het nieuwe SVB uit hoe wij invulling gaan geven aan wonen met zorgmogelijkheden.
- In het nieuwe SVB werken we uit hoe Dynhus omgaat met het huidig zorgvastgoed.
- We werken aan nieuwbouwprojecten voor wonen en zorg:
 - Realisatie van 12 woningen locatie De Beuk Sint Nicolaasga. Doelgroep: jongvolwassenen met een lichamelijke en/of autistische beperking.

Voorwaarde om de bijdrage te kunnen leveren

- We verwachten van de gemeente dat zij de regie pakt als het gaat om het verder brengen van de woonzorgvisie;
- De gemeente investeert, ook financieel, en doet mee aan het bedenken van oplossingen voor het bevorderen van doorstroming en huisvesting van de steeds grotere groep mensen met een zorgvraag. De investeringen bij doorstroming kunnen te maken hebben met o.a. het gezamenlijke inzetten van een doorstroommakelaar, huurders financieel ondersteunen die door willen stromen en daarmee passender gaan wonen;
- Als het gaat om het realiseren van huisvesting voor mensen met een zorgbehoefte zijn geschikte locaties nodig tegen sociale kavelprijzen. (verdere toelichting bij thema Zorgen voor voldoende woningen);
- Op dit moment is er bij ons geen goed beeld hoe WMO-gelden ingezet worden om woningen geschikter te maken om zelfstandig te kunnen blijven wonen. We gaan hierover graag met de gemeente in gesprek;
- In De Fryske Marren wordt bij projecten waar geen of minder dan 30% sociale woningen worden gerealiseerd een compensatie gevraagd van de ontwikkelaar. Wat Dynhus betreft wordt dit door de gemeente ingezet om complexere sociale projecten toch te kunnen realiseren. Te denken valt aan een locatie zoals Y. van Dijkstraat in combinatie met Suderigge (Zorggroep Hof en Hiem).



Zorgen voor voldoende woningen

Dynhus staat voor kwalitatieve en betaalbare woningen. We bieden mensen graag een (t)huis met een perspectief. Een woning die aansluit bij de wensen van de huurder en waaruit je je verder kan ontwikkelen. We zijn er voornamelijk voor mensen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. In ons strategisch voorraadbeheer (SVB) hebben we aangegeven dat we onze woningvoorraad tot 2030 met een kleine 100 woningen willen laten groeien. In 2024 stelt Dynhus een nieuw SVB op afgestemd op recent marktonderzoek.

In de nieuwbouw richten we ons met name op compacte levensloopgeschikte woningen. Passend voor ouderen om lang zelfstandig te kunnen blijven wonen, waar zorg verleend kan worden, maar ook geschikt voor andere doelgroepen. We staan voor inclusieve wijken. Een gedifferentieerd woningaanbod waarin mensen zich thuis voelen. Dynhus sluit aan bij de behoefte op korte termijn maar kijkt ook verder wat er op de langere termijn kwantitatief en kwalitatief nodig is.

Ontwikkeling woningvoorraad in DFM	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Toevoeging door nieuwbouw of verbouw		42 ²	78 ³	42 ⁴
Sloop		25 ⁵	8 ⁶	
Verkoop		13	13	13
Totaal aantal woningen	3.044	3.048	3.105	3.134

Ontwikkeling woningvoorraad in SWF	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025
Toevoeging door nieuwbouw of verbouw		12 ⁷		30-40 ⁸
Sloop				12 ⁹
Verkoop		2	2	2
Totaal aantal woningen	502	512	510	532

²Zuiderzeestraat Lemmer 39 woningen, winkel Oosterzee 3 woningen

³Pampusstraat Lemmer 2 woningen, hoek Parkstraat/Pampusstraat Lemmer 43 woningen, Tramdijk Oost, Lemmer 21 woningen en De Beuk Sint Nicolaasga 12 woningen

⁴Straatweg Lemmer 30 woningen, Kupershiem Bakhuizen 12 woningen

⁵Pampusstraat Lemmer 4 woningen, Parkstraat Lemmer 21 woningen

⁶Straatweg Lemmer 8 woningen

⁷Doltewal Workum 12 woningen

⁸Workum Zuid/t Finster: totaal 30-40 woningen, uitgaande van 30% sociale woningen. Er lopen gesprekken met de gemeente. Er zijn nog geen concrete afspraken over aantallen en opleverjaar.

⁹Lynbaen 1-23 Workum. Hiervoor verwachten in de jaren erna 20-30 nieuwbouwwoningen te realiseren.

Nieuw Strategisch Voorraad Beheer (SVB)

In 2024 stelt Dynhus een nieuw SVB op.

In SWF wordt in 2023 een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Volgens Dynhus is hier ook behoefte aan in DFM. De wereld om ons heen verandert, vanuit de overheid wordt steeds nadrukkelijker aan corporaties gevraagd hun rol te pakken voor het invullen van de (woon)opgave. In 2023 is voor de provincie Friesland de woondeal ondertekend. Alles met elkaar brengt ons dat we opnieuw en breder naar onze vastgoedportefeuille moeten kijken.

Woningen in de middenhuur

Tot nu toe maakte Dynhus de duidelijke keuze om geen woningen in de middenhuur te realiseren. Door de overheid en ook in de woondeals worden corporaties opgeroepen een bijdrage hieraan te leveren. We zetten de deur op een kier als het gaat om het realiseren van woningen in de middenhuur. De investering die we hierin doen kan op korte termijn niet ingezet worden voor de primaire doelgroep. Aan de andere kant kan het naar de toekomst mogelijk geld genereren wat vervolgens weer ingezet kan worden voor de primaire doelgroep. Ook de borgbaarheid door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een belangrijke voorwaarde om woningen te kunnen financieren in de middenhuur. In ons nieuw SVB (2024) werken we verder uit hoe Dynhus in de toekomst omgaat met het realiseren van middenhuur. Het is niet de verwachting dat Dynhus in 2024 al woningen in de middenhuur zal toevoegen.

Communicatie-participatiebeleid

Dynhus kent projecten waarvan duidelijk is wat er gaat gebeuren (bijv. verduurzamen in combinatie met grootonderhoud) maar ook projecten waar we samen

met huurders een plan gaan maken voor de woning. Een plan kan uitmonden in het verduurzamen van de woning maar ook in sloop en vervangende nieuwbouw. We zien huurders als de ervaringsdeskundigen van hun woning en vinden het belangrijk om ze op tijd bij planvorming te betrekken. Hiervoor passen we het dit jaar ontwikkelde communicatie- en participatiebeleid toe. Hierin staat beschreven wanneer en hoe we bij projecten huurders betrekken. Ook omwonenden gaan we actief betrekken bij (her)ontwikkeling van hun woonomgeving. Dit wordt ook geregeld in de nieuwe omgevingswet. De wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Ook komt er meer aandacht voor het bevorderen van participatie. Bijvoorbeeld door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

Flexwoningen

Dynhus neemt hierin niet zelf het initiatief. Onze voorkeur gaat uit naar het realiseren van definitieve woningen op een geschikte locatie. Bij een verzoek voor het bouwen van flexwoningen op een specifieke locatie gaat Dynhus het op dat moment overwegen. We gaan dan onderzoeken of het voor Dynhus qua uitgangspunten en financieel haalbaar is.

Verkoop

Dynhus gaat uit van een jaarlijkse verkoop van 15 woningen. 163 woningen hebben het label verkoop. Een leegkomende huurwoning die voor verkoop gelabeld is wordt in eerste instantie aangeboden aan huurders van Dynhus die een huurwoning achterlaten. In 2022 zijn van de 15 verkochte woningen 13 woningen verkocht aan huurders van Dynhus.

Bijdrage Dynhus 2024

- Dynhus wil samen met de gemeente DFM en Accolade een woningmarkt onderzoek uitlaten voeren.
- Dynhus verwacht in totaal 15 woningen te verkopen (13 in DFM en 2 in SWF).
- We werken samen met huurders aan planvorming voor hun woning volgens het communicatie- en participatiebeleid.
- We werken aan de volgende projecten waarbij we capaciteit van de gemeente nodig achten (uitwerken tijdens proces prestatieafspraken).

In De Fryske Marren

- Realisatie nieuwbouw 2 woningen Pampusstraat Lemmer;
- Realisatie nieuwbouw van 43 woningen hoek Parkstraat/Pampusstraat
- Realisatie 12 appartementen De Beuk Sint Nicolaasga;
- Realisatie nieuwbouw 21 woningen Tramdijk Oost Lemmer
- Vervolg haalbaarheidsonderzoek locatie Straatweg Lemmer (sloop van 8 woningen en het voormalig Dynhus kantoor, nieuwbouw ca. 30 appartementen);
- Vervolg haalbaarheidsonderzoek 114 woningen Lemmer West;
- Vervolg haalbaarheidsonderzoek locatie Kupershiem Bakhuizen;
- Vervolg locatieonderzoek Y. van Dijkstraat/ Suderigge Lemmer;
- Locatieonderzoek Kerklaan en Boskranne Sint Nicolaasga, voor de Kerklaan gemeentelijke inzet nodig.

In Súdwest Fryslân

- Haalbaarheidsonderzoek Lijnbaen 1-23 Workum
- Uitbreidingslocatie Workum Zuid en 't Finster, Dynhus gaat uit van ca. 30-40 nieuwbouwwoningen uitgaande van 30% sociaal)

Voorwaarden om de bijdrage te kunnen leveren

- De gemeente geeft Dynhus de ruimte als zij conceptueel wil bouwen. Dat betekent al in een heel vroeg stadium Dynhus betrekken bij het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. (voorbeeld Tramdijk- Oost: hier is nu geen ruimte voor conceptueel bouwen);
- Dynhus heeft geschikte locaties nodig tegen een sociale kavelprijs. Het zou goed zijn om kavelprijzen regionaal af te stemmen. De onrendabele top neemt alsmat toe en rendementen liggen ver onder onze eigen normen. Dit neemt Dynhus volledig voor haar rekening waarmee we interen op ons eigen vermogen en we de normen van externe toezichthouders dichter naderen. Dit is geen toekomstbestendig businessmodel. Om sociale huurwoningen toe te kunnen blijven voegen wordt van diverse partijen wat gevraagd. De gemeente is aan zet als het gaat om locaties en grondprijzen;
- Het waar mogelijk versnellen (verkorten) van procedures en beschikbaarheid van mensen is nodig om tempo te maken voor het bouwen van woningen;
- Dynhus krijgt zoals afgesproken een preferente positie voor het toevoegen van sociale huurwoningen bij de herontwikkeling van locatie Witteveen in Lemmer.
- Bij projecten waar de 30% sociaal niet gerealiseerd wordt, zorgt de gemeente voor een compensatie die op andere locaties ten gunste van sociale huurwoningen wordt ingezet.
- De gemeente werkt in samenwerking met de corporaties aan een gebiedsontheffing met betrekking tot flora en fauna en het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP).



Betaalbaarheid

Dynhus staat voor betaalbare woningen. We willen betaalbaar bouwen en de woningen betaalbaar houden. Tegelijkertijd moet alles wat we doen ook op de lange termijn zorgen voor een gezonde financiële bedrijfsvoering. Betaalbaarheid staat zowel voor huurders als voor Dynhus onder druk. Alle woningen die wij (opnieuw) verhuren vallen onder de sociale huurgrens van € 808,06 (prijspeil 2023). We houden de woningen betaalbaar door het toepassen van een gematigd huurbeleid. In 2023 hebben we het nieuwe huurbeleid voor één jaar vastgesteld. In het huidige huurbeleid is het streefhuurpercentage voor de woningen 62%. Het komende jaar heroverwegen we het huurbeleid. We zoeken naar balans tussen betaalbaarheid voor de huurders enerzijds en de investeringen voor Dynhus anderzijds. Hierover gaan we in gesprek met de huurdersvereniging. In 2024 herijken we het SVB en bepalen dan ook of dit invloed heeft op het huurbeleid. Bij betaalbaarheid gaat het niet alleen om de huurprijs maar ook om de andere woonlasten, zoals de energielasten.

		DFM 31-12-2022	SWF 31-12-2022
Tot	€ 442,46	518	170
€ 442,47 -	€ 633,25	2288	330
€ 633,26 -	€ 678,66	184	2
€ 678,67 -	€ 763,47	53	
Vanaf € 763,48		1	
Totaal		3044	502

Overzicht woningvoorraad in huurprijsklasse 2022.¹⁰

Huurincasso

De huidige situatie rondom de huurachterstand is stabiel. Waar we een toename in het aantal huurders en het saldo hadden verwacht, is deze het afgelopen jaar behoorlijk afgenomen. In april 2023 was het aantal huurders met een huurachterstand 95 (april 2022: 156). De totale huurachterstand bedroeg in april 2023 € 62.812,24 (april 2022: € 115.533,02).

Veel mensen zien door de bomen het bos niet meer, hebben hulp nodig om uit de schulden te komen en te blijven. Onze aanpak is gericht om snel in contact te komen met de huurder die een huurachterstand heeft en te zoeken naar maatwerkoplossingen. We kennen de huurders met een huurachterstand.

Dynhus is zeer tevreden over de soepele samenwerking met de budgetcoaches. Er zijn korte lijnen en waar nodig wordt samen opgetrokken in een casus. Dit komt voor bij een aanstaande ontruiming, of een huurder die, ons inziens, echt hulp nodig heeft bij de financiën. Deze samenwerking leidt ertoe dat huurders eerder hulp accepteren waardoor de financiën beter lopen.

Wet eenmalige huurverlaging

In de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) is de wet eenmalige huurverlaging afgesproken. Per 1 juli 2023 wordt de huurprijs, mits deze hoger is dan 575,03, bij huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum verlaagd tot deze huurprijs. Hierdoor zijn de maandelijkse huurinkomsten voor Dynhus € 20.000 lager. Dit werkt jaren nog door.

Bijdrage Dynhus 2024

- De jaarlijkse huurverhoging koppelen we aan de gemiddelde CAO loonontwikkeling minus een 0,5%.
- We blijven integraal samenwerken rondom betalingsproblemen. Zowel in het samen optrekken bij huurders met een huurachterstand als bij de uitwerking en actualiseren van de instrumentenkoffer. Acties vanuit de instrumentenkoffer zijn gericht op het voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen.

Voorwaarden om de bijdrage te kunnen leveren

- Integraal samenwerken vraagt inzet en capaciteit van alle partijen. Elkaar opzoeken, tijdig informeren kost tijd maar blijft noodzakelijk. We zien hierdoor positieve resultaten in de financiën bij huurders;
- Voor een brede informatie- en bewustwordingscampagnes, zoals vanuit de instrumentenkoffer, vragen we ook inzet en financiële middelen van de gemeente;
- We vragen aandacht vanuit de gemeente en ook van welzijn voor de schuldenproblematiek bij mensen. Soms lijkt het dat door de AVG dat persoonsgegevens niet uitgewisseld mogen worden. Laten we hier goed en veilig mee omgaan, conform de wet. Er is veel mogelijk.

¹⁰We sluiten met de indeling huurprijsklasse en aantallen aan op de jaarrekening 2022

Duurzaamheid

In 2050 een CO2 neutrale woningvoorraad. Dat is het doel waar de corporaties voor gaan. Dynhus is goed op weg. Het woningbezit heeft gemiddeld een energielabel B. Een goed geïsoleerde woning geeft huurders niet alleen comfort maar draagt zeker bij aan de betaalbaarheid van de totale woonlasten.

Uitgangspunt bij het verduurzamen van woningen is dat de woonlasten minimaal gelijk blijven en waar mogelijk lager worden. Daarnaast, en niet in de laatste plaats, is duurzaam omgaan beter voor het klimaat. Niet alleen voor de huidige huurders maar ook voor de generaties hierna. Duurzaamheid is voor Dynhus meer dan een goed geïsoleerd huis. Het gaat o.a. ook om een duurzame woonomgeving, bewustwording en zelf het goede voorbeeld geven. In Q3 van 2023 start Dynhus met het opstellen van een duurzaamheidsbeleid. In eerste instantie gericht op ons vastgoed, circulariteit en duurzaam opgewekte energie met daaraan gekoppeld bewustwording en gedrag van mensen die om moeten gaan met een verduurzaamd huis. In 2024 wordt duurzaamheid ook een breder thema in het nieuwe SVB. Denk daarbij aan klimaatadaptatie, circulair bouwen en beheren. Eind dit jaar hebben we een plan van aanpak voor de woningen met E, F of G label. Vanaf 2028 heeft Dynhus geen woningen meer met deze labels. Waar mogelijk sluiten we aan bij initiatieven om ons werkgebied duurzamer te maken. Het gaat dan vooral om het gasloos maken van vastgoed. Zo zijn wij intensief betrokken bij het project Eigen Warmte Balk.

Pilot duurzaamheid

Samen met de Friese Wooncorporaties, verenigd in het VFW neemt Dynhus deel aan een pilot Duurzaamheid. We onderzoeken daar hoe we op een slimme en betaalbare manier woningen CO2 neutraal kunnen maken. Ook andere duurzaam gerelateerde zaken stemmen we af en wisselen we uit.

Bijdrage Dynhus 2024

- We willen actief en samenwerken met andere partijen waar we koppelkansen zien op het gebied van duurzaamheid, zo wordt door diverse partijen desinvesteringen voorkomen.
- Dynhus rondt het project Zonnepanelen af.
- We werken aan de volgende duurzaamheidsprojecten:

In De Fryske Marren

- Parkstraat 26 – 126 Lemmer uitvoering grootonderhoud en verduurzaming;
- Wijkelerweg 182 -187 Sloten, voorbereiding grootonderhoud en verduurzaming, uitvoering in 2025.

In Súdwest Fryslân

- Hearewei 18 - 96 Workum, voorbereiding grootonderhoud en verduurzaming, uitvoering in 2025;
- Lynbaen 25 – 37 en 4 – 24 Workum, voorbereiding grootonderhoud en verduurzaming.

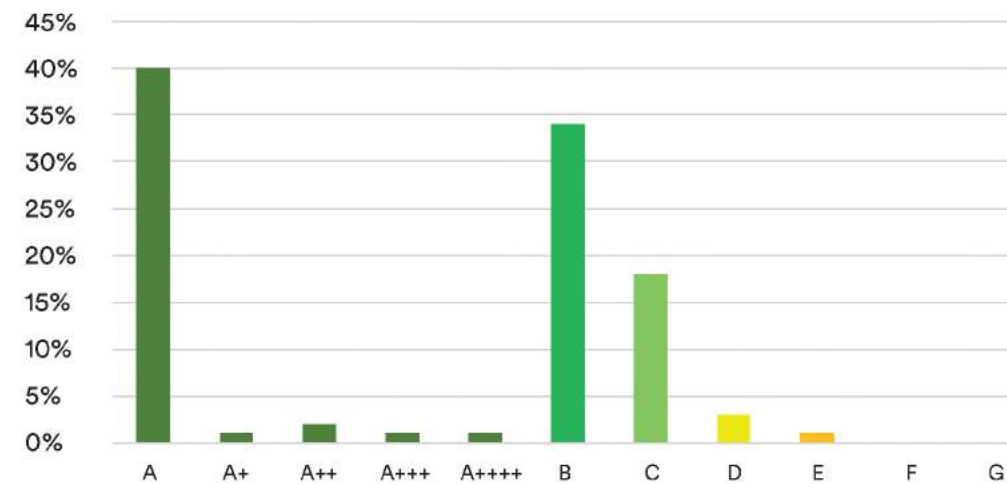
Voorwaarden om de bijdrage te kunnen leveren

- Er komt duidelijkheid voor welke warmtestrategie de gemeente kiest;
- Er komt duidelijkheid over de uitvoeringsplannen van de Transitie Visie Warmte (TVW). De gemeente betreft Dynhus vroegtijdig bij de planvorming. Samenwerking is essentieel bij dit soort projecten. Het voorkomt desinvesteringen.
- De gemeente werkt in samenwerking met de corporaties aan een gebiedsontheffing met betrekking tot flora en fauna en het opstellen van een soortenmanagementplan (SMP).

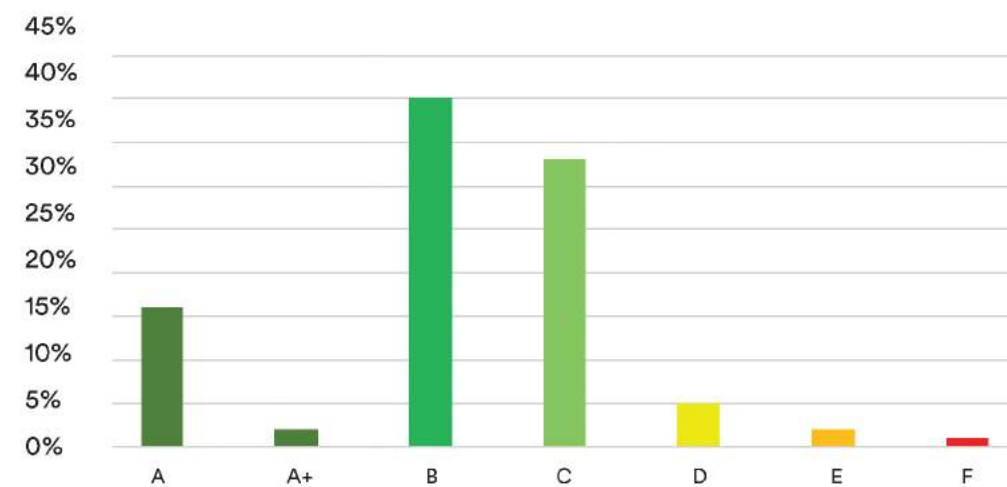
Energielabels

In het bod geven we een overzicht van de geregistreerde energielabels volgens de huidige methodiek. Dit overzicht kan wijzigingen bij een nieuwe systematiek voor het berekenen van energielabels.

Overzicht energielabels in DFM



Overzicht energielabels in SWF



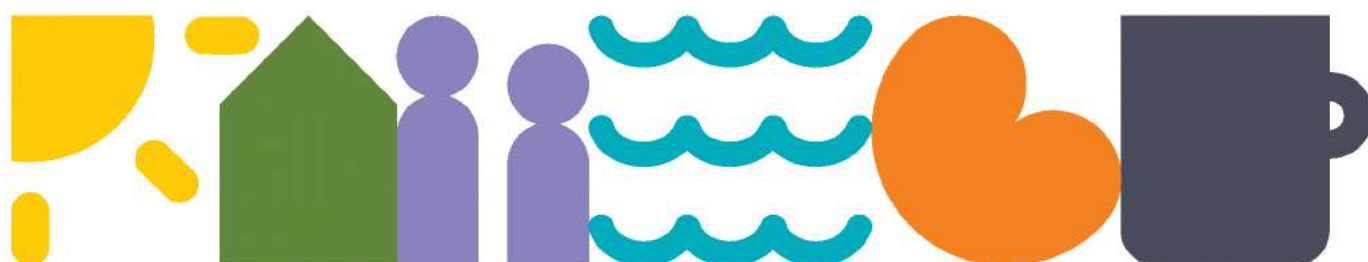
Afsluiting

In dit bod hebben we aangegeven welke bijdrage, onder welke voorwaarden, Dynhus kan leveren op de volkshuisvestelijke doelstellingen in de gemeente. Wij ontvangen graag een reactie op dit bod. Samen met huurdersorganisaties, gemeente en corporaties werken we het bod uit tot concrete en realistische prestatieafspraken. Samen de goede volkshuisvestelijke dingen doen!



Dynhus

Thuis voor jou



Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient



Bod 2024

Investerings van Elkien in

- ✓ Betaalbaarheid
- ✓ Beschikbaarheid
- ✓ Kwaliteit en duurzaamheid
- ✓ Sociaal domein en leefbaarheid

Inhoud

1 Inleiding en context.....4

- 1.1 De visie van Elkien
- 1.2 De prioriteiten van Elkien
- 1.3 Nationale Prestatieafspraken en woondeals

2 Bod 20248

- 2.1 Kernelementen
- 2.2 Betaalbaarheid
- 2.3 Beschikbaarheid
- 2.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 2.5 Sociaal domein en leefbaarheid

3 Onze inzet voor Leeuwarden 16

- 3.1 Kernelementen
- 3.2 Betaalbaarheid
- 3.3 Beschikbaarheid
- 3.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 3.5 Sociaal domein en leefbaarheid

4 Onze inzet voor Súdwest-Fryslân....20

- 4.1 Kernelementen
- 4.2 Betaalbaarheid
- 4.3 Beschikbaarheid
- 4.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 4.5 Sociaal domein en leefbaarheid

5 Onze inzet voor Opsterland24

- 5.1. Kernelementen
- 5.2 Betaalbaarheid
- 5.3 Beschikbaarheid
- 5.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 5.5 Sociaal domein en leefbaarheid

6 Onze inzet voor Heerenveen.....28

- 6.1 Kernelementen
- 6.2 Betaalbaarheid
- 6.3 Beschikbaarheid
- 6.4 Kwaliteit en duurzaamheid
- 6.5 Sociaal domein en leefbaarheid

Samen thuis geven

Omdat iedereen een thuis verdient

Beste relatie,

Met veel genoegen bieden wij u het bod van 2024 aan. We zien ernaar uit om ook in 2024 samen te werken aan de sociale volkshuisvesting in Friesland. Iedereen verdient tenslotte een thuis.

Chantal Droste en Peter van de Weg
Directeur-bestuurders
juni 2023



“We zijn heel blij met alle verbeteringen aan de woning. Neem alleen al het dikke glas. Het blijft nu veel langer warm in de kamer”.

Foto cover - Wietse en Andrea van der Werf wonen in de Noorderhoek in Sneek





1 Inleiding en context

Een blik vooruit

Een blik vooruit. Op volgend jaar. Op ontwikkelingen die plaatsvinden in onze sector, de manieren waarop Elkien daarop inspeelt én wat we daarvoor nodig hebben. Dat staat in het bod dat Elkien jaarlijks uitbrengt aan gemeenten en huurdersorganisaties. Ook voor 2024 brengen we weer een bod uit.

In het Bod 2024 hebben we voor het eerst te maken met de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die het Rijk, gemeenten en corporaties vorig jaar maakten, en de regiodeals tussen overheden.

In dit bod maakt Elkien inzichtelijk welke ruimte wij zien voor prestatieafspraken. We vragen gemeenten om onze inbreng mee te wegen bij het maken van afspraken met provincie en Rijk. Dit bod is daarbij richtinggevend. Het is een startpunt voor gesprekken en geeft een indicatie van onze plannen – wat we daadwerkelijk kunnen realiseren, hangt af van de beschikbare middelen.

Er zijn veel ontwikkelingen gaande. Die hebben invloed op ons en onze plannen. Onze inkomsten vallen lager uit door huurmatiging en -verlaging en omdat de huur van een woning met een verbeterd energielabel niet langer verhoogd wordt. Tegelijkertijd stijgen onze kosten door de inflatie, zwaardere wettelijke eisen bij nieuwbouw en woningverbetering én hogere financieringskosten.

Elkien investeert veel in de Friese volkshuisvesting. In het Bod 2024 komt daar nog eens zo'n € 67 miljoen bij aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en leefbaarheidsinitiatieven! Uitgaven aan onderhoud van onze woningen komen hier nog bovenop. Als gemeentes ambities hebben die verder gaan dan het Bod 2024 moeten we dan ook keuzes maken. Andere prioriteiten stellen, nieuwe oplossingen vinden of manieren van financiering aanboren die onze investeringsruimte niet beperken.

 Foto links - Goisja Handel vond een woning dankzij bemiddeling van het Transferpunt

“Ik had een leven vol tegenslagen en moeilijkheden maar vind nu de weg weer omhoog. Als ik geen hulp had gehad, had ik op straat moeten slapen.”

1.1 De visie van Elkien

Samen thuis geven

De thuiscorporatie waar je welkom bent. Dát wil Elkien zijn. Dat doen we door in Friesland circa 18.800 goede, passende en duurzame woningen te verhuren aan mensen met een bescheiden inkomen. Daarnaast werken we samen met bewoners, stakeholders en ketenpartners aan een goed woon- en leefklimaat. We doen dingen waar bewoners écht iets aan hebben.

Middenin de samenleving. Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. Dat is een verantwoordelijkheid die we voelen. Die we serieus nemen. Daarom zetten we onze huurders centraal bij alles wat we doen en staan we midden in de samenleving. In de stad én op het platteland. We zijn continu bezig met het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. En we zijn wendbaar, zodat we snel kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderende omstandigheden.

Iedereen verdient een thuis. Voor Elkien is ‘thuis’ méér dan vier muren en een dak. Want de plek waar je huis staat - in een veilige, prettige leefomgeving - en de staat van je woning hebben invloed op jouw leven. Daarom zorgt Elkien voor een woning die kwalitatief voldoende is, waar je 's nachts rustig kunt slapen, in een wijk waar het plezierig wonen is. Een woning waar je een thuis van kunt maken – hoe dat thuis er voor jou ook uitziet.

Elkien is dichtbij. Letterlijk! We hebben ons werkgebied opgedeeld in zes aparte gebieden. Elk gebied heeft zijn eigen, zelfstandige multidisciplinaire team. We brengen kennis van de bewoners, leefbaarheid en het bezit bij elkaar. De teams kennen de regio waarin ze actief zijn. Ze kennen de (toekomstige) bewoners en werken samen met hen aan een prettig huis in leefbare



wijken en buurten. Ze weten wat er speelt en kunnen snel reageren als dat nodig is. En ze hebben korte lijnen met lokale en regionale stakeholders. Zo zorgen we met deze gebiedsgerichte aanpak voor oplossingen op maat. Oplossingen die werken. Voor bewoners en stakeholders.

Die indeling van onze gebiedsgerichte aanpak sluit aan bij gemeentegrenzen en indeling van de sociale wijkteams:

- drie gebieden in de gemeente Leeuwarden;
- één gebied in Sneek en omliggende dorpen;
- één gebied in Bolsward en omliggende dorpen en
- één gebied in Gorredijk en omliggende dorpen (waaronder Akkrum en Aldboarn).

1.2 De prioriteiten van Elkien Heldere prioriteiten. Wel zo duidelijk!

Onze prioriteiten zijn sinds vorig jaar niet of nauwelijks veranderd. Toch benoemen we ze nog een keer. Zodat we ze duidelijk voor ogen hebben, als er (lastige) keuzes moeten worden gemaakt.

Onze eerste prioriteit is het verbeteren van woningen, zodat ze aan de hedendaagse eisen voldoen en minimaal 25 jaar mee kunnen.

Onze tweede prioriteit is het aanpakken van woningen met energielabels E, F en G. Daarbij stellen we het belang van de huurder voorop: slecht geïsoleerde woningen verbruiken veel energie. Door de woningen te verbeteren, verlagen we de energielasten van deze huurders.

Onze derde prioriteit is het bouwen van meer nieuwbouwwoningen. Samen met gemeenten bekijken we graag of het financieel mogelijk is om meer sociale huurwoningen te realiseren. Naast de locaties in Sneek (met name Eiland) en Leeuwarden (nieuwbouw in Heechterp en uitbreiding Cambuurlocatie) ziet Elkien geen mogelijkheden voor grootschalige nieuwbouw op korte termijn.

Onze overige prioriteiten gaan over meer zonnepanelen en hybride warmtevoorziening. We onderzoeken of we onze bestaande woningen sneller van zonnepanelen kunnen voorzien. En we zoeken naar alternatieven voor hybride warmteoplossingen. De aanschaf, vervanging en onderhoud van deze systemen kost veel geld. Daarom koppelt Elkien deze opgave aan de warmtevisies van gemeenten.



1.3 Nationale Prestatieafspraken en woondeals

Een schot voor de boeg

Veel onderdelen uit de NPA en woondeals moeten nog per gemeente worden gespecificeerd. Elkien loopt hier alvast op vooruit. In het Bod 2024 geven we inzicht in de mogelijkheden die wij zien. Dit zijn in het kort:

Nieuwbouw

We bouwen tot en met 2028 ongeveer 1100 nieuwe woningen. De NPA stelt dat 30 procent van de nieuwbouwwoningen uit sociale huur moet bestaan. Elkien wil dit in overleg met gemeenten specifiek maken. Maar we kunnen niet bij alle nieuwbouwiniciatieven aansluiten.

Middenhuur en duurdere huur

Met bestaande, duurdere woningen (vrije sector-huurwoningen) bedienen we de middenhuur en duurdere huur.

Sloop en vervanging

De NPA stelt dat woningen die gesloopt worden, moeten worden vervangen door sociale huurwoningen (eventueel in combinatie met middenhuur). Maar de 'ongedeelde stad', met gemengde en leefbare wijken, vergt een andere benadering. Prestatieafspraken moeten daarom worden afgestemd op afspraken in wijkplannen. Zo hebben we met de gemeente Leeuwarden afgesproken dat Elkien grond aan de gemeente verkoopt voor de bouw van particuliere koopwoningen.

Flexwoningen

Elkien kan misschien een rol spelen in het beheer en onderhoud van flexwoningen. Daarom onderzoeken we nu het beheer van circa 190 flexwoningen op het Spoordok en het voormalig belastingkantoor in Leeuwarden en kijken we of de resultaten van dit onderzoek ook in andere gemeenten toegepast kunnen worden. De investeringen en financiering van flexwoningen ligt echter bij gemeenten.

Woningverbetering

Elkien verbetert ongeveer 3000 woningen tot en met 2028. Gemiddeld halen we een B-label en de warmtevraag neemt af met 12 procent.

Gasloos wonen

De nieuwbouw van circa 1100 woningen tot en met 2028 is per definitie gasloos. Daarnaast is Elkien betrokken bij onderzoeken om van 2024 tot 2028 bijna 1200 bestaande woningen te voorzien van warmtenetten.

Huurverhoging


In de NPA worden landelijke maatregelen aangekondigd over de maximale huursomstijging en huurverhogingen. Binnen die ruimte differentieert Elkien huurverhogingen.

Voorrang

De NPA introduceert voorrang voor huurders bij het vrijkomen van duurdere huurwoningen en experimenten met doorstroming. Elkien vindt dat deze wijzigingen geïntegreerd moeten worden met nieuwe regels voor urgentie. Wij willen grip houden op de gevolgen voor leefbaarheid van buurten en dorpen.

Leefbaarheid

De extra inzet op leefbaarheid is onderdeel van het budget van € 1 miljoen voor 2024.

 Foto links - Adrie ter Bekke wisselde, na het overlijden van zijn vrouw, zijn grote woning in voor een appartement

“Inmiddels zit ik in de activiteitscommissie van it Heechhout en doe ik veel aan vrijwilligerswerk. In mijn eentje in huis blijven zitten is niks voor mij. Je moet er wat van maken.”



2

Bod 2024

Ons bod: een goede woning op de juiste plek, voor de juiste persoon

Elkien bouwt elke dag aan een fijn thuis voor haar huurders. We zorgen voor betaalbare en voldoende beschikbare woningen. We hebben oog voor kwaliteit en duurzaamheid. En we zetten ons in voor een prettige leefomgeving. In het Bod 2024 beschrijven we onze plannen, ambities en visie rond al deze thema's.

2.1 Kernelementen Bod 2024

Onze totale inzet in 2024

Dit is de totale inzet van Elkien op de vier thema's. De kernelementen zijn:

Tabel 1: de kernelementen

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	138	962
nieuwbouw € x1.000	33.389	
woningverbetering aantal	516	2.510
woningverbetering € x 1.000	32.086	
sloop aantal	316	1.040
leefbaarheid € x 1.000	1.000	

2.2 Betaalbaarheid

Een huis dat past bij je portemonnee

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 2: betaalbaarheid Elkien

		abs.	perc.	cum.
t/m € 452,20	goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	3.898	20,7%	20,7%
€ 452,21 t/m € 516,03	betaalbaar laag I	3.240	17,2%	37,9%
€ 516,04 t/m € 583,34	betaalbaar laag II	4.354	23,1%	61,1%
€ 583,35 t/m € 647,19	betaalbaar laag III (lage aftopping)	4.568	24,3%	85,3%
€ 647,20 t/m € 693,60	betaalbaar hoog (hoge aftopping)	1.511	8,0%	93,4%
€ 693,61 t/m € 808,06	bereikbaar (liberalisatiegrens)	883	4,7%	98,1%
boven € 808,06	vrije sector	363	1,9%	100,0%
	totaal	18.817	100,0%	100,0%

Tabel 3: woningen voor lage inkomens

aantal huurders < 120% sociaal minimum	3.555
aantal woningen met huur < € 575	11.000

Huurverhoging

Voor 2023-2024 komt de huursomstijging uit op 2,6 procent. Mooi passend binnen de landelijke kaders. Voor de hogere inkomens wordt de huur meer verhoogd. De inkomensafhankelijke huurverhoging levert geld op voor herstructurering en verduurzaming.

Lagere energielasten

De investeringen die Elkien doet in woningverbetering en nieuwbouw dragen bij aan betaalbaarheid: de woningen verbruiken minder energie. Fijn voor de energierekening van onze huurders!

Tabel 4: warmtevraag

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-4%	-8%	-12%

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Als het gaat om betaalbaarheid van huurwoningen zijn gemeenten onmisbaar. Elkien heeft gemeenten vooral nodig voor:

- een armoedebelief met daarin de aanpak van energiearmoede, inkomensondersteuning, vroegsignalering en schuldhulpverlening;
- een energietransitie zonder hogere woonlasten, zodat woningen voor onze huurders betaalbaar blijven. Zo kunnen gemeenten aanvragen voor fondsen ondersteunen, zelf middelen inzetten of sturing geven aan het verlenen van concessies voor warmtelevering;
- afstemming tussen gemeentelijke warmteplannen en de investeringsplannen van Elkien, zodat de energietransitie betaalbaar blijft voor Elkien.

2.3 Beschikbaarheid

Op zoek naar een passende woning

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Vooral in de gemeente Leeuwarden zijn huurders langer op zoek naar een woning. In Súdwest-Fryslân en vooral Heerenveen is de zoekduur juist korter geworden. In alle gemeenten is het aantal reacties per woning gedaald sinds 2022. Elkien houdt in de gaten of deze trend doorzet en houdt hier rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 5: vraagdruk

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Leeuwarden	66	47	28,2	30,9	59	47
Súdwest-Fryslân	37	30	24	21,3	47	42
Opsterland	11	10	20	27,2	35	37
Heerenveen	3	2	34,4	19,1	49	24

Ontwikkeling woningbehoefte

In heel Nederland stijgt de vraag naar sociale huurwoningen. Dat komt vooral door:

- Dubbele vergrijzing. We worden met meer ouderen steeds ouder. En: ouderen blijven langer zelfstandig wonen, maar blijven niet langer gezond.
- Ontgroening. Er worden jaarlijks minder kinderen geboren. Samen met de vergrijzing leidt dit tot een eenzijdigere leeftijdsopbouw in ons huurdersbestand.
- Buitenlandse migratiecijfers. Mensen die vanuit het buitenland naar Nederland migreren, bepalen vooral de bevolkingsontwikkeling.

Ook lokaal zien we deze trends:

- Het aantal huishoudens in Friesland neemt de komende 15 jaar toe. Die groei vindt vooral plaats in de grotere plaatsen en steden, en minder op het platteland.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens en oudere huurders (65+) blijft groeien.
- Tot 2036 zal de groep huurders die huurtoeslag ontvangen, groeien in vergelijking tot de groep huurders met midden/hoge inkomens die wonen in een koop- of huurwoning.

Dit doet Elkien

We zorgen op verschillende manieren voor voldoende beschikbare én betaalbare woningen:

- Sloop en vervangende nieuwbouw leiden vaak tot het verlies van de goedkoopste woningen. Daarom kijkt Elkien eerst of we bestaande woningen kunnen verbeteren. Zo behouden we de goedkope woningen.

- Door sloop en nieuwbouw neemt het aantal woningen per saldo af. Als ergens minder woningen worden teruggebouwd dan er zijn gesloopt, 'compenseren' we dat deels op een andere plek. Zo zijn in Sneek bijvoorbeeld kansen voor bijna 120 extra nieuwbouwwoningen. In Leeuwarden kunnen op het Cambuurterrein 70 woningen worden gebouwd. Deze extra woningen zijn al in het totaalbeeld opgenomen.
- Als we huurwoningen verkopen, houden we rekening met de impact op de beschikbaarheid van woningen. Dat betekent niet dat de verkoop helemaal stilgelegd moet worden – het geldt dat we daarmee binnenkrijgen, zetten we in voor nieuwbouw. Bovendien is in dorpen vraag naar betaalbare koopwoningen voor de eigen inwoners. Met de verkoop van onze huurwoningen spelen we in op die behoefte.

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Om de beschikbaarheid van woningen te vergroten, vragen we de gemeente in te zetten op de volgende punten:

- Als extra nieuwbouw van huurwoningen nodig is om aan de ondergrens van 30 procent sociale huur te komen, kan de gemeente hierbij helpen. Bijvoorbeeld door sociale grondprijzen te bieden of extra investeringsruimte vrij te maken voor Elkien.
- Als in regionale woondeals financiële middelen voor nieuwbouw en herstructurering in het vooruitzicht worden gesteld, is het belangrijk om die binnen te halen. Want zonder extra geld zijn deze ambities niet te realiseren.
- Gemeenten investeren zelf in flexwoningen.
- Bij de ruimtelijke beoordeling van circulaire en industriële en conceptuele bouw (woningen 'uit de fabriek') rekening te houden met specifieke bouwvereisten. De beoordeling moet niet primair gericht zijn op welstand.
- Het maken van afspraken over meerkosten van bijvoorbeeld archeologisch onderzoek moeten niet drukken op stichtingskosten of huurprijzen van sociale huurwoningen.

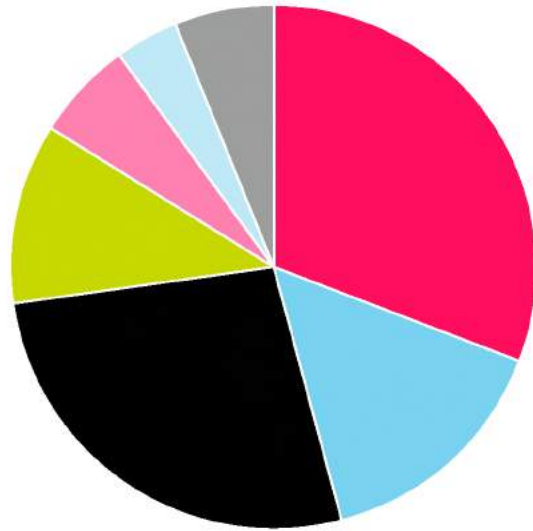
2.4 Kwaliteit en duurzaamheid

Een huis dat klaar is voor de toekomst

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 1: energielabels Elkien. (N=18.880)

■ A en beter 31% ■ B 15% ■ C 27% ■ D 11%
 ■ E 6% ■ F 4% ■ G 6% □ Onbekend 0%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen 340 monumenten die een E-, F-, of G-label hebben. Die hoeven niet direct meegenomen te worden bij de verbetering.

Tabel 6: woningverbetering

gemeente	2024	2025 t/m 2028	totaal
Leeuwarden	283	1.371	1.654
Súdwest-Fryslân	193	791	984
Opsterland	22	260	282
Heerenveen	18	48	66
De Fryske Marren	-	40	40
totaal	516	2.510	3.026
jaarlijkse CO₂-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

Wat verwacht Elkien van gemeenten?

Als we de kwaliteit en duurzaamheid van huurwoningen verbeteren, hebben we gemeenten daarbij nodig. Bijvoorbeeld door:

- Samen met corporaties afspraken te maken met netbeheerders over het aansluiten van nieuwbouw en herstructurering op het stroomnetwerk.
- Bij herstructurering rekening te houden met investeringen voor klimaatadaptatie in het openbaar gebied. De inrichting van de openbare ruimte, waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, speelt namelijk een grote rol bij de klimaatadaptatie.
- Extra middelen te verwerven. Bijvoorbeeld door aanvragen uit bestaande fondsen (zoals het Warmte Infrastructuur Subsidie) of nieuwe fondsen (zoals het Fries verduurzamingsfonds uit de regionale woondeals) te ondersteunen.
- Bij het aanwijzen van gasloze wijken in wijkprogramma's rekening te houden met de (geplande) investeringen van Elkien. Als in een wijk nog grote aanpassingen gedaan moeten worden, is het niet zinvol om deze al van het gas af te halen.

2.5 Sociaal domein en leefbaarheid

Een prettige leefomgeving maken we samen

Elkien zorgt niet alleen voor voldoende en fijne huurwoningen. We zetten ons ook in voor een prettige leefomgeving en hebben oog voor de mensen die er wonen. Samenwerken met de gemeente is daarbij essentieel. Samen maken we een thuis voor iedereen.

Ouderen

Een fijn thuis bieden aan ouderen begint bij een gemeentelijke woonzorgvisie. In die visie gaan vastgoed, welzijn, zorg én voorzieningen hand in hand. Voor het opstellen van de visie moet onderzoek worden gedaan naar de woningbehoefte van ouderen, de aantallen 'nul treden woningen', geclusterd wonen en zorgwoningen.

Elkien onderzoekt kansen voor geclusterde woonvormen. Maar zo'n geclusterde woonvorm kunnen we niet alleen ontwikkelen. Dat moeten we samen met gemeenten doen. Een succesvolle geclusterde woonvorm bestaat immers uit méér dan alleen vastgoed. Daarvoor is ook aanbod van zorg- en welzijnsdiensten nodig. Of activiteiten rondom welzijn en preventie. Maar ook geschikte ontmoetingsruimten

en voldoende voorzieningen in de omgeving. Bij de verbetering van zorggeschikte woningen zorgt Elkien ook voor toegankelijkheid van portieken en galerijen. De gemeente kan ons hierbij ondersteunen door middelen voor woningaanpassingen collectief in te zetten. Tot slot start Elkien met een seniorenconsulent. Deze begeleidt ouderen bij al hun woonvragen. De seniorenconsulent zorgt voor doorstroming van ouderen naar geschikte woningen. Gemeenten kunnen hierbij helpen door de seniorenconsulent onder de aandacht te brengen bij inwoners, maar ook door inwoners te informeren over woonmogelijkheden voor senioren.

Kwetsbare groepen

Elkien geeft een thuis aan kwetsbare huurders. Dat doen we bijvoorbeeld door jaarlijks 70 woningen beschikbaar te stellen aan mensen uit kwetsbare groepen. Dit is een afspraak uit het uitstroomconvenant 'Weer Thuis'. Om deze en andere kwetsbare huurders goed te helpen, hebben we gemeenten hard nodig. Bijvoorbeeld om de effecten op de draaglast van buurten en dorpen te onderzoeken en signaleren. Dat is nodig om keuzes te kunnen maken over voorzieningen en begeleiding van kwetsbare huurders. Maar ook om er met duidelijke procesafspraken voor te zorgen dat kandidaten niet te snel aangemeld worden voor uitstroom.



In Sneek en Leeuwarden wil Elkien onconventioneel wonen faciliteren. Wij zorgen voor ontwikkeling, beheer en onderhoud, als de gemeente locaties aanwijst en beschikbaar stelt. De investering hiervoor ligt, wat Elkien betreft, bij gemeenten. Tot slot is dan natuurlijk begeleiding van de bewoners nodig.

Elkien sluit zich graag aan bij een Regionaal Uniforme Urgentieregeling. Daarbij willen we wél zelf de eindverantwoordelijkheid houden voor de toewijzing. Zodat we daarop kunnen sturen in wijken en dorpen.

Daarbij hebben we gemeenten nodig om:

- Te zorgen voor een systeem dat dekkend is voor alle gemeenten en overal dezelfde criteria gebruikt, zodat alle bewoners gelijk behandeld worden.
- Aan te sluiten op de structuur en werkwijze van Weer Thuis en de ervaring van de bestaande uitvoeringsorganisatie te gebruiken.
- Te zorgen voor adequate begeleiding van urgenten in de nieuwe woonsituatie.



Dorpen

Elkien investeert in steden en dorpen. Daarom ontwikkelen we allereerst een dorpsvisie die ons helpt om, samen met stakeholders, dorpen aantrekkelijk te houden. Daarnaast voeren we in 2024 en 2025 in 36 dorpen de pilot 'gerichte toewijzing' uit.

De gemeente kan de leefbaarheid van dorpen versterken door in te zetten op de bereikbaarheid van dorpen met het openbaar vervoer, en door ervoor te zorgen dat voorzieningen behouden blijven. Om onze pilot te ondersteunen, vragen we gemeenten voorlichting geven over voorzieningen en activiteiten in dorpen.

Leefbaarheidsinitiatieven

Elkien vindt leefbaarheid belangrijk. Daarom stellen we in 2024 € 1 miljoen beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven. Dit bedrag besteden we aan projecten die voortkomen uit de gebiedsteams van Elkien. Met de projecten willen we waar mogelijk sociale structuren versterken. We willen deze inzet laten aansluiten op de projecten of initiatieven van gemeenten. Zo kunnen we lokale initiatieven optimaal benutten.



“Er is veel armoede hier. Dat merkten we bijvoorbeeld toen we met oudjaar olieballen uitdeelden. Of toen wij samen met Elkien een patatje aanboden in ruil voor het inleveren van grof vuil. Samen met Elkien hebben we al best mooie dingen voor elkaar gekregen.”

■ Foto links - Fred en Ilonka wonen sinds oktober 2018 in een van de drie Eikenflats in de wijk Heechterp in Leeuwarden



3

Samen thuis geven in Leeuwarden, Bod 2024

Onze inzet in Leeuwarden in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Leeuwarden.

Foto boven - Elkien heeft een groot aantal monumenten in bezit. Waaronder onze parel 'De Hollanderwijk' in Leeuwarden. Op dit moment voeren we daar onderhoud uit aan 177 woningen. Een hele uitdaging in monumentaal bezit.

3.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Leeuwarden. De kernelementen zijn:

Tabel 7: kernelementen Bod 2024 Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	68	529
nieuwbouw € x1.000	16.015	
woningverbetering aantal	283	1.371
woningverbetering € x 1.000	18.008	
sloop aantal	191	559
leefbaarheid € x 1.000	565	

3.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Leeuwarden aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 8: betaalbaarheid Leeuwarden

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	2.059	21,5%	21,5%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	1.831	19,1%	40,6%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	2.393	25,0%	65,6%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	2.130	22,3%	87,9%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	617	6,4%	94,3%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	345	3,6%	97,9%
vrije sector	boven € 808,06	198	2,1%	100,0%
totaal		9.573	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	5.990	62,60%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Leeuwarden. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 9: warmtevraag Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-4%	-9%	-13%

3.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. In 2023 is in Leeuwarden nog steeds veel vraag naar huurwoningen. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 10: vraagdruk Leeuwarden

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Leeuwarden	66	47	28,2	30,9	59	47

De inzet van Elkien

Door de grote herstructurering in Heechterp neemt het aantal huurwoningen in Leeuwarden per saldo af. Hierover hebben we met de gemeente afspraken gemaakt. Deze staan in het wijkplan. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt.

De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 11: sloop en nieuwbouw in Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	68	529	597
aantal sloop	191	559	750

3.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 2: energielabels Elkien. (N=9.539)

■ A en beter 31% ■ B 13% ■ C 28% ■ D 12%
■ E 7% ■ F 3% ■ G 6% □ Onbekend 0%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen in Leeuwarden 265 monumenten. Deze hoeven we nog niet mee te nemen in de verbetering.

Tabel 12: woningverbetering in Leeuwarden

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Leeuwarden	283	1.371	1.654
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

3.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. Hierbij is de gemeente Leeuwarden een belangrijke partner. Zo werkt Elkien in het project Leeuwarden Oost aan een betere toekomst voor de inwoners van Leeuwarden Oost. Daarbij richten we ons op wonen en werken.

Daarnaast werkt Elkien, in de wijken waar wij actief zijn, samen met de gemeente aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente, maar ook met wijkorganisaties en huurders, stellen we elk jaar een actieplan op. Tot slot blijven we participant in Leeuwarden Oost en trekker van de pijler 'Wonen waar je wilt'. In de gemeente Leeuwarden stelt Elkien hiervoor € 565.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Leeuwarden?

Samen met de gemeente Leeuwarden kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren.

Daarnaast vragen we van de gemeente Leeuwarden om:

- De verwachtingen rond de nieuwbouw op het Spoordok en in Middelsee met Elkien af te stemmen. Elkien werkt hier aan mee, maar heeft op korte termijn slechts beperkte mogelijkheden om te investeren in nieuwbouw. Als we de planning van deze nieuwbouwplannen met elkaar afstemmen, geeft dat ruimte om samen alternatieve opties te verkennen. Denk aan fondsvorming of financieringsconstructies die geen beslag leggen op onze investeringsruimte. Of investeringen door andere partijen, waarbij Elkien ontwikkeling, beheer en onderhoud verzorgt.
- Sociale kavelprijzen te bespreken bij nieuwe projecten (met waar mogelijk extra woningbouw).
- Afspraken te maken over de verkoop van woningen. Vooral de extra verkoop in gebieden waar de vraag naar huurwoningen minder groot is, creëert financiële ruimte voor nieuwbouw.
- Eisen te stellen aan warmteleveranciers van geothermie, zodat de energierekening voor onze huurders betaalbaar blijft.
- Mee te werken aan kleinschalige collectieve warmtelevering. Dat kan bijvoorbeeld door aan te sluiten op wijkprogramma's, vergunningen te verlenen, de aansluiting van particulieren te faciliteren en deze warmte-oplossingen ruimtelijk in te passen.
- Circulariteit en klimaatbestendigheid mee te nemen in de regelgeving rond de bouw, parkeernormen en inrichting van het openbaar gebied in Heechterp. Elkien neemt deze onderwerpen ook op in de plannen voor de herstructurering van deze wijk.
- Samen met Elkien een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen voor funderingsschade. Deze problematiek zal de komende jaren urgenter worden.



4

Samen thuis geven in Súdwest-Fryslân, Bod 2024

Onze inzet in Súdwest-Fryslân in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Súdwest-Fryslân.

Foto boven - De bewoners van de nieuwbouw aan de Klipperstraat in Makkum kregen de sleutels van hun nieuwe thuis.

4.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Súdwest-Fryslân. De kernelementen zijn:

Tabel 13: kernelementen Bod 2024 Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	70	333
nieuwbouw € x1.000	17.383	
woningverbetering aantal	193	791
woningverbetering € x 1.000	12.852	
sloop aantal	109	408
leefbaarheid € x 1.000	285	

4.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Súdwest-Fryslân aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 14: betaalbaarheid Súdwest-Fryslân

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	1.385	21,5%	21,5%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	985	15,3%	36,7%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	1.384	21,4%	58,2%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	1.596	24,7%	82,9%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	595	9,2%	92,1%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	399	6,2%	98,3%
vrije sector	boven € 808,06	110	1,7%	100,0%
totaal		6.454	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	3.559	55,1%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Súdwest-Fryslân. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 15: warmtevraag Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-5%	-6%	-11%

4.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 16: vraagdruk Súdwest-Fryslân

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Súdwest-Fryslân	37	30	24	21,3	47	42

De inzet van Elkien

Elkien bouwt op Het Eiland in Sneek meer woningen dan voorzien. Ook voegen we op andere plekken in Sneek woningen toe. In totaal komen er 120 extra woningen bij.

In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 17: sloop en nieuwbouw in Súdwest-Fryslân

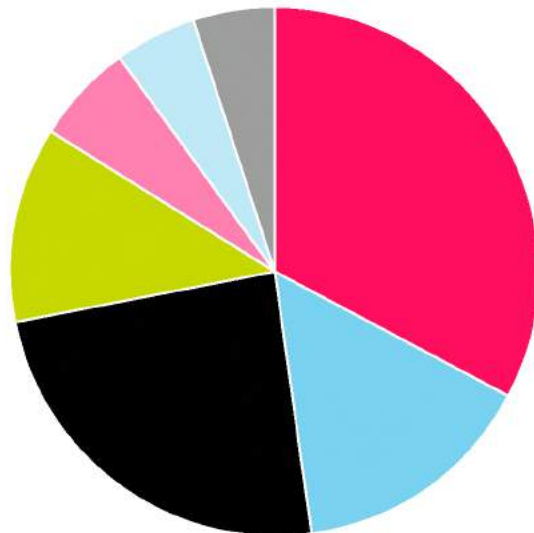
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	70	333	403
aantal sloop	109	408	517

4.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 3: energielabels Súdwest-Fryslân (N=6.548)

■ A en beter 33% ■ B 15% ■ C 24% ■ D 12%
■ E 6% ■ F 5% ■ G 5%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien in Súdwest-Fryslân heeft energielabel B of beter. 16 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben. Binnen deze 16 procent vallen in Súdwest-Fryslân 75 monumenten. Deze hoeven we nog niet mee te nemen in de verbetering.

Tabel 18: woningverbetering Súdwest-Fryslân

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Súdwest-Fryslân	193	791	984
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

4.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Súdwest-Fryslân betekent dit vooral dat we de gebiedsgerichte aanpak voor het aanbod van zorg, welzijn en voorzieningen afstemmen op de plannen voor de herstructurering van Nij Ylostins, Makkum en Het Eiland. Daarnaast werkt Elkien, in de wijken waar wij actief zijn, samen met de gemeente aan de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte. In overleg met de gemeente, maar ook met wijkorganisaties en huurders, stellen we elk jaar een actieplan op. In de gemeente Súdwest-Fryslân is hiervoor € 285.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Súdwest-Fryslân?

Samen met de gemeente Súdwest-Fryslân kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren.

Daarnaast vragen we van de gemeente Súdwest-Fryslân om:

- De mogelijkheden voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen in Harinxmaland (Sneek) en Bolsward-Oost te verkennen. De gemeente geeft prioriteit aan deze twee projecten, terwijl Elkien zich eerst richt op de herstructurering van Het Eiland en het bouwen van de 120 extra woningen. Daarmee heeft Elkien al een groot aandeel in het totaal van 570 nieuwe sociale huurwoningen die tot 2030 in de gemeente Súdwest-Fryslân worden gebouwd. Voor Harinxmaland vraagt Elkien de gemeente dan ook om eerst de mogelijkheden te verkennen met andere corporaties die in deze wijk actief zijn. Voor Bolsward-Oost vragen we de gemeente om de effecten van de nieuwbouw op de bestaande voorraad van gezinswoningen in de planontwikkeling op te nemen.
- In coalitieakkoord staat dat alle sociale huurwoningen in 2050 energieneutraal moeten zijn. Als de gemeente deze ambities versneld wil uitvoeren of wil uitbreiden met andere klimaatdoelen, moet de financiering hiervan kunnen worden geregeld zonder verdere druk op de investeringsruimte van Elkien.
- Afspraken te maken met het gemeentelijk warmtebedrijf of leveranciers over projecten met warmtenetten, zodat de energielasten van deze woningen betaalbaar blijven voor onze huurders.
- Bij initiatieven rondom warmtenetten of aquathermie af te stemmen met het investeringsprogramma van Elkien.
- Samen met Elkien een gezamenlijke aanpak rondom funderingsschade te ontwikkelen – van risico-inventarisatie tot herstel van funderingsschade. Deze problematiek wordt de komende jaren steeds urgenter.



5 Samen thuis geven in Opsterland, Bod 2024

Onze inzet in Opsterland in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Opsterland.

Foto boven - Nieuwbouw van 26 woningen aan de compagnonstrjitte in Gorredijk. Door het gebruik van duurzame installaties worden deze woningen helemaal klaar voor de toekomst.

5.1. Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Opsterland. De kernelementen zijn:

Tabel 19: kernelementen Bod 2024 Opsterland

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	-	82
nieuwbouw € x1.000	-	
woningverbetering aantal	22	260
woningverbetering € x 1.000	962	
sloop aantal	16	47
leefbaarheid € x 1.000	115	

5.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Opsterland aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 20: betaalbaarheid in Opsterland

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	295	13,7%	13,7%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	352	16,4%	30,1%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	475	22,1%	52,2%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	607	28,2%	80,4%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	264	12,3%	92,7%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	105	4,9%	97,5%
vrije sector	boven € 808,06	53	2,5%	100,0%
totaal		2.151	100,0%	
huurverlagingsgrens	t/m € 575	1.066	49,6%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Opsterland. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 21: warmtevraag in Opsterland

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-2%	-11%	-13%

5.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Toch ligt het aantal reacties per woning in Opsterland lager dan gemiddeld bij woningen van Elkien. We houden dit goed in de gaten en houden er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 22: vraagdruk in Opsterland

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Opsterland	11	10	20	27,2	35	37

De inzet van Elkien

In Opsterland komen er de komende jaren meer woningen van Elkien bij. We houden nauwgezet in de gaten wat deze extra woningen betekenen voor de beschikbaarheid en het aantal reacties per woning. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 23: sloop en nieuwbouw in Opsterland

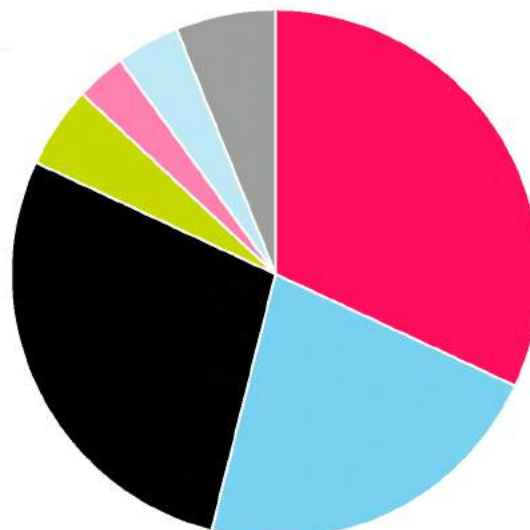
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	-	82	82
aantal sloop	16	47	63

5.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 4: energielabels Opsterland (N=2.155)

■ A en beter 32% ■ B 22% ■ C 28% ■ D 5%
■ E 3% ■ F 4% ■ G 6%



Energielabel B-eter

Bijna de helft van de woningen van Elkien in Opsterland heeft energielabel B of beter. 13 procent van onze woningen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben.

Tabel 24: woningverbetering Opsterland

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Opsterland	22	260	282
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

5.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Opsterland betekent dit vooral dat we initiatieven voor onze huurders verbinden aan initiatieven vanuit dorpen en buurten, waarvoor de gemeente geld beschikbaar stelt. Door samen te werken, versterken we het effect van initiatieven en vergroten we de leefbaarheid. Daarnaast stellen we jaarlijks - in overleg met gemeente, dorpsorganisaties en huurders - een actieplan op voor leefbaarheid in de buurten en dorpen waar we actief zijn. In de gemeente Opsterland stelt Elkien daarvoor € 115.000,- beschikbaar.

De gemeente Opsterland maakt gebruik van een gebiedsgerichte benadering. Deze sluit aan bij de werkwijze van Elkien; ook wij gaan de komende tijd aan de slag met gebiedsgericht werken. Elkien bespreekt haar gebiedsvisies met de gemeente én de dorpen. Daarna gaan we gezamenlijk aan de slag met de opgaven uit de visies.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Opsterland?

Samen met de gemeente Opsterland kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Graag gaan we in gesprek om samen tot zo goed mogelijke prestatieafspraken te komen. De volgende onderwerpen lichten we eruit:

- De uitwerking van de woonzorgvisie voor welzijns- en zorgaspecten. We hopen dat hierin voor elke (dorps)kern realistische oplossingen komen.
- De aantallen woningen die de gemeente wil bouwen. In prognosemodellen zien wij dat de behoefte aan sociale huurwoningen kleiner is dan wat in de woonvisie van de gemeente staat.
- Aansluiting van de zogeheten sleutelprojecten op de prioritering van Elkien.





6

Samen thuis geven in Heerenveen, Bod 2024

Onze inzet in **Heerenveen** in 2024

In dit hoofdstuk specificeren we het Bod 2024 voor de gemeente Heerenveen.

Foto boven - In 2016 zijn we begonnen met de wijkvernieuwing in de Sinnebuorren in Akkrum. Het laatste appartementengebouw is opgeleverd. In het najaar is het project helemaal gereed.

6.1 Kernelementen Bod 2024

Dit is het Bod 2024 voor de gemeente Heerenveen. De kernelementen zijn:

Tabel 25: Kernelementen Bod 2024 Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028
nieuwbouw aantal	-	18
nieuwbouw € x1.000	-	
woningverbetering aantal	18	48
woningverbetering € x 1.000	962	
sloop aantal	-	26
leefbaarheid € x 1.000	30	

6.2 Betaalbaarheid

Elkien wil dat 70 procent van de sociale huurwoningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens heeft. Minimaal 80 procent heeft een huur tot de tweede aftoppingsgrens. Met ons Bod 2024 voldoen we in Heerenveen aan dat doel (ultimo 2023).

Tabel 26: betaalbaarheid in Heerenveen

		abs.	perc.	cum.
goedkoop (kwaliteitskortingsgrens)	t/m € 452,20	142	24,7%	24,7%
betaalbaar laag I	€ 452,21 t/m € 516,03	62	10,8%	35,4%
betaalbaar laag II	€ 516,04 t/m € 583,34	90	15,6%	51,0%
betaalbaar laag III (lage aftopping)	€ 583,35 t/m € 647,19	221	38,4%	89,4%
betaalbaar hoog (hoge aftopping)	€ 647,20 t/m € 693,60	30	5,2%	94,6%
bereikbaar (liberalisatiegrens)	€ 693,61 t/m € 808,06	31	5,4%	100,0%
vrije sector	boven € 808,06	0	0,0%	100,0%
totaal		576	100,0%	100,0%
huurverlagingsgrens	t/m € 575	286	49,7%	

We bouwen nieuwe woningen en verbeteren bestaande woningen in Heerenveen. Zo verlagen we de warmtevraag. Het lagere energieverbruik leidt tot lagere energielasten voor onze huurders.

Tabel 27: warmtevraag Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028	totaal
warmtevraag	-5%	-10%	-15%

6.3 Beschikbaarheid

Huurders zijn steeds langer op zoek naar een woning én staan steeds langer ingeschreven bij Elkien. Toch zoeken huurders in Akkrum en Aldeboarn in 2023 minder lang naar een woning dan het jaar ervoor. Waar de zoekduur en het aantal reacties eerst juist bovengemiddeld waren, zijn die nu gehalveerd. Hoe dat kan? Dat is ons (nog) niet duidelijk. Wel houden we het goed in de gaten en houden we er rekening mee in de prestatieafspraken 2024 en de verantwoording.

Tabel 28: vraagdruk in Heerenveen

	mutaties/mnd.		zoekduur (mnd.)		aantal reacties per woning	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Elkien	117	90	26,2	27,2	52	44
Heerenveen	3	2	34,4	19,1	49	24

De inzet van Elkien

In Heerenveen zal Elkien de komende jaren woningen vervangen. In onderstaande tabel staat hoeveel woningen er de komende jaren worden gebouwd en gesloopt. De aantallen voor 2025 t/m 2028 liggen nog niet vast: na 1 juli maken we hiervoor een planning op basis van onze bestedingsruimte, investeringsrichtingen en prioriteiten. Die planning leggen we vast in een meerjarenplanning. Deze wordt jaarlijks herzien.

Tabel 29: sloop en nieuwbouw in Heerenveen

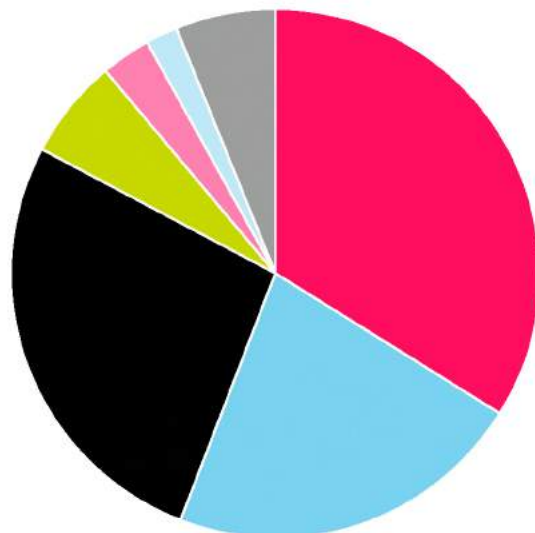
	2024	2025 t/m 2028	totaal
aantal nieuwbouw	-	18	18
aantal sloop	-	26	26

6.4 Kwaliteit en duurzaamheid

In 2050 moeten alle woningen van Elkien helemaal CO₂-neutraal zijn. Daarom zetten we allereerst in op goede isolatie. Want een energiezuinige woning heeft een lage energierekening én meer wooncomfort.

Grafiek 5: energielabels Heerenveen (N+575)

■ A en beter 34% ■ B 22% ■ C 27% ■ D 6%
■ E 3% ■ F 2% ■ G 6%



Energielabel B-eter

56 procent van de woningen van Elkien in Heerenveen heeft energielabel B of beter. 11 procent van onze woningen in Heerenveen heeft een E-, F-, of G-label. Deze woningen pakken we de komende jaren aan, zodat ook deze woningen uiterlijk in 2028 energielabel B (eventueel via een tussenstap van een C-label) hebben.

Tabel 30: woningverbetering Heerenveen

	2024	2025 t/m 2028	totaal
Heerenveen	18	48	66
jaarlijkse CO2-reductie	circa 5% (incl. nieuwbouw)		

Nu betaalbaar wonen, straks verduurzamen

In de warmtevisie van de gemeente Heerenveen staat dat Akkrum en Aldeboarn ná 2030 gasloos worden, terwijl in de woonvisie staat dat dit al eerder moet gebeuren. Elkien kiest ervoor om de woningen de komende jaren niet verder te verduurzamen. Zo houden we de woningen betaalbaar voor onze huurders én kunnen we onze eigen investeringen spreiden. Doordat onze woningen al energiezuinig zijn, hebben we de ruimte om pas later te gaan verduurzamen.

6.5 Sociaal domein en leefbaarheid

In hoofdstuk 2.5 schetsen we onze inzet, plannen en verwachtingen op het gebied van het sociaal domein en leefbaarheid. In Heerenveen betekent dit vooral dat de gemeente – samen met partners – voorzieningen zoals de ‘doarpskeamer’ in Akkrum in stand houdt. Voorzieningen als deze zijn namelijk essentieel voor ontmoeting, welzijn en zorg. Daarnaast stellen we jaarlijks - in overleg met gemeente, dorpsorganisaties en huurders - een actieplan op voor de leefbaarheid in de buurten en dorpen waar we actief zijn. In de gemeente Heerenveen stelt Elkien daarvoor € 30.000,- beschikbaar.

Wat verwacht Elkien van de gemeente Heerenveen?

Samen met de gemeente Heerenveen kunnen we van ons bod werkelijkheid maken. In hoofdstuk 2 hebben we al beschreven wat we nodig hebben van gemeenten om onze plannen te realiseren. Zo hopen we samen met de gemeente Heerenveen tot zo goed mogelijke afspraken te komen.

De volgende onderwerpen lichten we er graag uit:

- In de woondeal staat een forse toename van het aantal sociale huurwoningen in Akkrum. Elkien ziet in de demografische ontwikkeling geen grote groei in Akkrum. Het bijbouwen van woningen zal dan ook vooral nieuwe inwoners (van buiten de gemeente en/of de regio) aantrekken.
- De effecten van grootschalige nieuwbouw op de verhuurbaarheid van bestaande woningen in Akkrum en de omliggende regio.
- In de afgelopen jaren heeft Elkien veel geïnvesteerd in Akkrum: er zijn bijna 80 woningen (ruim 20 procent van ons totale woningbezit in Akkrum) nieuw gebouwd. Meer dan de helft van de woningen heeft een prima energielabel. De nieuwbouw uit de woondeal vergt opnieuw een investering. Maar Elkien moet ook rekening houden met andere opgaven. Daarom gaan we hierover graag met de gemeente in gesprek.

Elkien - Als woningcorporatie zijn we mede verantwoordelijk voor de sociale volkshuisvesting in Fryslân. We staan midden in de samenleving, zowel in de stad als op het platteland. Elkien is als wendbare organisatie in staat snel in te spelen op de steeds veranderende omstandigheden. We hebben een passende woningportefeuille die we gestaag verbeteren en verduurzamen. Bij wat we doen, zetten we de klant centraal.

Samen thuis geven

**Omdat iedereen
een thuis verdient**





2024

Bijdrage woonvisie gemeente Súdwest-Fryslân

Samen
werken aan
goed en
betaalbaar
wonen

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen

Onze bijdrage voor 2024

Samen werken aan goed en betaalbaar wonen in de gemeente Súdwest-Fryslân, dat is waar wij voor staan! Dit doen we met u, de huurdersorganisaties, collega-corporaties en onze lokale partners in welzijn en zorg. In 2024 gaan we graag samen weer met hart en ziel aan de slag voor onze bewoners.

Wij werken hard aan onze opgaven, waarbij wij ons richten op vier speerpunten. Zo willen we de energiekosten voor onze bewoners zo laag mogelijk houden én de wereld duurzamer maken. Daarnaast dragen wij fors bij aan de vermindering van de vraagdruk conform onze portefeuillestrategie door substantieel woningen toe te voegen (en geen woningen te verkopen) en optimaliseren we samen wonen en samen leven van al onze bewoners in buurten, wijken en dorpen.

De tijd waarin wij ons bod uitbrengen - medio 2023 - wordt nog steeds gedomineerd door verharding van de oorlog in Oekraïne, hoge en onvoorspelbare energiekosten, schommelende brandstofprijzen, oplopende rentes en hoge inflatie. Daarnaast is er nog steeds veel krapte overal op de arbeidsmarkt.

Kenmerkend voor nu zijn ook alle door het Rijk geïnitieerde beleidswijzigingen. Nationale prestatieafspraken, woondeals, wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, verplichte woonzorgvisie en urgentieregeling, ingrepen op de jaarlijkse huurverhoging en huurtoeslag, etc.

WoonFriesland totaal realisatie biedingen over 5 jaar

Verbetering kwaliteit en energieprestatie



Roerige en onzekere tijden waarin de vraagstukken en opgaven zich lijken op te stapelen. Deze ontwikkelingen maken dat wij een bieding uitbrengen voor de jaren 2024 en 2025. Onze bijdrage voor 2024 is hard, de bijdrage voor 2025 betreft een indicatie.

Deze maatschappelijke en economische dynamiek heeft - net als voor iedereen - impact op ons handelen. Toch kijken we vanuit onze eigen kracht vastberaden vooruit. Wij blijven ons volop inzetten voor onze bewoners om onze missie waar te maken. Gewoon doen, meters maken en soms wat temporiseren, maar altijd gericht op het realiseren van onze strategische doelen.

Goede inzet van middelen naar de eisen van deze tijd is onze plicht!

Wij zijn opgelucht dat de verhuurdersheffing eindelijk is afgeschaft en we zijn blij met een voortvarende minister die ziet wat er volkshuisvestelijk moet gebeuren. Een minister die de regie en sturing neemt om bottlenecks in nieuwbouw, verduurzaming, woonlasten én de maatschappelijke taken voor wonen met zorg en welzijn de nodige prioriteit te geven. Wij hebben onze begroting en ons meerjarenplan opgesteld op basis van ons actuele portefeuilleplan en warmtevisie én de inzet van de vrijkomende middelen uit de verhuurdersheffing. Onze inzet van middelen voorziet goed in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, verduurzaming, extra nieuwbouw en ons aandeel in wonen met welzijn en zorg.

Echter, de onzekerheid of we deze doelen kunnen realiseren, wordt groter naarmate inflatie, kostenstijgingen en rentestijgingen aanhouden.

Een tweede aandachtspunt is dat de eigen bijdrage van bewoners in de huurtoeslag, na de doorgevoerde



huurverlaging in 2023 (loopt ook door in 2024), niet conform landelijke ministeriële afspraken verlaagd wordt. Gezien het moeizaam rondkomen van onze bewoners is dit een flinke domper. Temeer omdat de huurverlaging onze opbrengsten structureel vermindert met twee miljoen euro per jaar. Dit geld kunnen wij niet investeren in verduurzaming of nieuwbouw ten behoeve van onze bewoners en vloeit nu via de huurtoeslag terug naar de staatskas.

'Beschikbare, betaalbare kavels en vlotte procedures; samen versnellen in de sociale nieuwbouw, voor onze bewoners!'

Portefeuillestrategie waarmaken

De vraagdruk in de sociale huur loopt op en het beste antwoord hierop is het toevoegen van betaalbare, permanente woningen. De inkt van de regiodeals is nog maar net droog en wij kijken uit naar het gesprek met uw gemeente over onze bijdrage.

Onze portefeuillestrategie voorziet in de nieuwbouw van 1700 duurzame en permanente woningen in Friesland in de komende tien jaar. Als we ook de geprognosticeerde vervanging meerekenen zelfs tot bijna 2000 woningen. Voor de uitbreidingsnieuwbouw zijn snel beschikbare én betaalbare kavels cruciaal, evenals een integrale afweging over waar te bouwen en soepele planologische procedures.

Voor de (extra) nieuwbouw zijn wij aangewezen op sociale kavelrijzen. Zo ook Buurblok, een concept voor het middenhuursegment (leasen van woningen met een integraal energieconcept), dat mede door ons is ontwikkeld (zie ook www.buurblok.nl).



Punt van aandacht voor betaalbare nieuwbouw is ook de toename van gemeentelijke heffingen en leges. Graag bespreken wij met u wat u hierin kunt betekenen.

Nieuwbouw doen wij waar de woningbehoefte hoog en urgent is en bij voorrang in gemeenten die voor de sociale woningbouw ook sociale grondprijzen hanteren. Ook bouwen we daar waar in de toekomst de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. Daarnaast hanteren wij voor de uitbreidingsnieuwbouw een ondergrens van tien woningen. Om de betaalbaarheid van nieuwbouw en de TCO (total costs of ownership) bij de huidige hoge bouwkosten acceptabel te houden, is deze ondergrens noodzakelijk. Wij werken immers met huurdersgeld dat we zo efficiënt en rendabel mogelijk willen inzetten voor onze doelgroep.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen

Nu de druk op de sociale voorraad toeneemt, zoeken wij naar versnelling van onze nieuwbouwplannen. Daarbij is de belangrijkste vraag: hoe kunnen we nieuwbouwwoningen bouwen zonder dat we nieuwe grond hoeven aan te kopen of jarenlang moeten wachten op procedures? Het antwoord is even voor de hand liggend als innovatief, namelijk door meerdere woonlagen toe te voegen aan onze huidige appartementengebouwen. Optoppen als antwoord op de groeiende vraag naar woningen.

Via innovatieve biobased-concepten willen we onderzoeken hoe we aan onze eigen complexen woningen kunnen toevoegen, zodat we via binnenplasse kortere procedures kunnen bouwen. Dat doen we liever dan inzetten op tijdelijke woningen waarvan, ondanks alle regelingen, de businesscase niet aantoonbaar rendabel te maken is en de risico's hoog zijn.

We voegen binnenkort in Leeuwarden de daad bij het woord. Samen met Smits Vastgoedzorg hebben gekeken naar de innovatieve oplossing met het SUM-concept. SUM is de afkorting van Symbiotic Urban Movement. Met dit concept voegen we nieuwe biobased-woonlagen toe aan onze appartementengebouwen en kijken we bovendien naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de bestaande appartementen. Wij zijn bezig met de voorbereiding en naar verwachting gaan we in 2024 van start (zie ook ons persbericht).

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering hebben wij de ambitie om circa 30% voor senioren geschikte woningen, al dan niet geclusterd, toe te voegen.

Wij voelen maatschappelijke verantwoordelijkheid en de druk om onze ambities in het realiseren en het versnellen van nieuwbouw waar te maken. Daarom zetten wij alle zeilen bij, ondanks alle tegenwind, zoals stikstofproblematiek, stijgende bouwkosten en rentes. Uitdagingen waar we samen de schouders onder moeten zetten, want wij hebben elkaar nodig om onze ambities waar te maken. Gezamenlijk moeten we een vaste koers varen, recht op ons doel af, voor onze bewoners. Wij hebben er vertrouwen in, samen kunnen we meer!

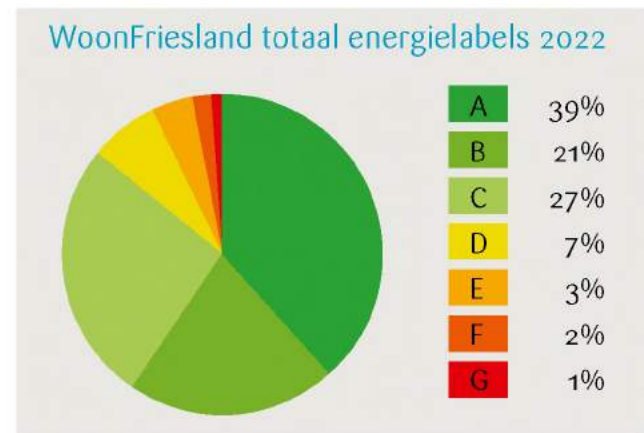
'Om de woonlasten voor onze bewoners zo laag mogelijk te houden, versnellen we de verduurzaming van ons bezit.'

Energietransitie en vergroening

In 2024 gaan we onverminderd door met het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van de energiearmoede. Wij zetten maatregelen in om de energiebehoefte van onze woningen zoveel mogelijk te verminderen. Onze doelstelling is daarbij om:

- uiterlijk in 2025 al onze woningen op minimaal energielabel C te hebben;
- zo snel mogelijk de belangrijkste 'eenvoudige' ingrepen uit te voeren, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door HR++glas, spouwmuur- en vloerisolatie, optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, LED-lampen, zonnepanelen en versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties;
- in 2030 al onze woningen op minimaal energielabel B te hebben;
- in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn.

Bij deze verbeteringen werken we vanuit de circulariteitsgedachte: hergebruik om zo zuinig mogelijk te zijn met grondstoffen en beperking van onze footprint/vervuiling.



Daarnaast kijken we scherper naar wat we per se moeten vervangen in de woningen en waar mogelijk vervangingen later kunnen plaatsvinden.

Zorgen hebben wij over het uiteenlopende tempo van onze verduurzamingsstrategie en uw transitievisie warmte. Doordat het tempo uiteenloopt van de cruciale keuzes die wij in het vastgoed maken en u als gemeente in de warmtevoorziening, lopen wij het risico dat we kansen missen en ieder apart onnodige kosten maken.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen wordt steeds groter. De effecten hiervan brengen risico's en gevolgen met zich mee voor de gebouwde omgeving en daarmee voor onze bewoners. Deze weersextremen beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom woningen en wijken. We moeten de gebouwde omgeving klimaatbestendig inrichten. Daarvoor zijn klimaatadaptatieve maatregelen nodig.

Wij willen toekomstbestendige en goede woningen verhuren, die passen bij het veranderende klimaat. We willen woningen en tuinen vergroenen, slim omgaan met regenwater en verhitting voorkomen. Een groene omgeving heeft een positieve invloed op de gezondheid van mensen: groen neemt warmte op, maakt zo de omgeving koeler en draagt bij aan geluk en welbevinden. Een afname van versterking draagt ook bij aan het beperken van wateroverlast. Daarnaast draagt groen bij aan de biodiversiteit en het klimaat.

Wij willen pilots doen in bestaande wijken en concrete groenplannen bij nieuwbouwprojecten uitvoeren. Samen met bewoners onderzoeken we hoe we versterking kunnen aanpakken in tuinen en straten. Ook nemen we ons eigen groenbeheer onder de loep. Hierbij zorgen we dat overtollig water vlot afgevoerd wordt, de warmte van gebouwen afneemt en de biodiversiteit toeneemt.

'Door te vergroenen, verbeteren we de biodiversiteit en voorkomen we hittestress en wateroverlast. Fijn voor mens en dier. Gewoon Doen, Gewoon Groen!'

Wij zijn benieuwd naar uw gemeentelijke beleid hierin en uw concrete uitvoeringstrategie. Wij zoeken naar samenwerking met uw organisatie en gaan graag het gesprek aan over hoe en waar we elkaar kunnen versterken en wat ieders rol hierin kan zijn. De uitkomsten van dit gesprek leggen we liefst gezamenlijk vast in de prestatieafspraken.

Welzijn, wonen, zorg en leefbaarheid: gerichte samenwerking

Er is en blijft een toenemende druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken en daardoor ook op onze ambulante medewerkers zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Een toenemend aantal kwetsbare bewoners vraagt onze bijzondere aandacht.

De vergrijzing, migratie, ouderen die langer thuis wonen, extramuralisering van cliënten uit de zorg, de maatschappelijk opvang en de hiermee gepaard gaande sociale problematiek brengen extra dynamiek in de grote en complexe opgaven waar wij voor staan. Wij hebben onze inzet en deskundigheid daarmee in lijn en op sterkte gebracht. Meer en gerichte samenwerking met u zal hierbij nodig zijn.

Wij vragen u als gemeente hierin de regie te nemen. De woonzorgvisies en de urgentieverordening die op stapel staan, behoren een lokale vertaling te krijgen. Dit geeft kansen op versterking van de regie en op het ontkokeren van beleidsvelden en organisaties. Bevorderen van domein-overstijgende samenwerking tussen alle betrokkenen is immers een dringende noodzaak. In de eerste plaats ten behoeve van onze bewoners, maar simpelweg ook vanwege de krappe arbeidsmarkt.

Onze ambulante medewerkers zijn de ogen en oren in de wijk. Zij zijn actief in onze buurten, kennen onze bewoners en zijn dichtbij. Zij helpen, sturen, signaleren en handhaven in samenwerking met andere organisaties. Samenwerken met multidisciplinaire buurt- en wijkteams wordt daarom steeds belangrijker. Op diverse manieren kunnen we de sociale cohesie bevorderen. Dat doen wij het liefst gezamenlijk. Zo kunnen we zorgen voor een goede start van nieuwe bewoners in hun nieuwe woning en buurt. Door gericht te investeren in welzijn kunnen wij gezamenlijk een sociaal netwerk en vangnet van welzijn (en zorg) voor kwetsbare huurders organiseren.

In onze visie is het gezamenlijk inzetten op preventieve activiteiten en welzijnsactiviteiten van groot belang. Met de inzet van welzijns- en zorgorganisaties, gericht op zelf- en samenredzaamheid en op wat onze bewoners echt nodig hebben, kunnen we samen leefbaarheid in stand houden c.q. vergroten en de maatschappelijke kosten verlagen. Door eerder en dichterbij onze bewoners te zijn en de juiste ondersteuning te bieden, kunnen we leefbare buurten en wijken houden, waar mensen met en voor elkaar zorgen, al dan niet met onze (tijdelijke) ondersteuning. Want je thuis voelen en fijn samen wonen en leven in een inclusieve woonomgeving, daar draait het om!



Bijdrage voor de gemeente Súdwest-Fryslân

In 2024 is onze inzet in uw gemeente gericht op versnelde verduurzaming van de woningen die nog geen energielabel C of beter hebben. We doen dat in onder meer Hemelum, Stavoren, Hindelopen en Warns. Volgende verduurzamingsstappen kunnen we veelal zelfstandig zetten. Synergie kunnen we bereiken door afstemming op uw warmtevisie en (wijk)uitvoeringsplannen. Wij kijken uit naar een versnelling in ook uw aanpak.

Armoedebestrijding is en blijft noodzakelijk. Wij zijn verheugd dat u als gemeente hier extra energie op inzet, progressie behaalt en effectieve maatregelen ontwikkelt. Dat en de samenwerking rond vroegsignalering zien en waarderen wij. Op die grondslag borduren wij graag met u voort.

Dóen vraagt visie. Onze visie delen we met u. Voor welzijn, zorg en wonen denken we graag mee binnen de actuele kaders en het beleid dat u ontwikkelt. Gezien het grote aantal, vaak kleinere, kernen in uw gemeente staan welzijnswerk en goede zorg onder extra grote druk en bieden kansen. In het belang van onze bewoners vraagt dat om duidelijkheid, daadkracht en samenwerken.

Oplopende vraagdruk en goede betaalbare woningen voor alle doelgroepen vragen om versnelling van nieuwbouw. In Sneek (It Skûlplak en het Perk) leveren wij volgend jaar een substantieel aantal nieuwe (109) woningen op. Voor de langere termijn bestuderen we meerdere opties. Hier maken wij graag meerjarige afspraken met u over.

Bijdrage WoonFriesland 2024-2025

THEMA	BIJDRAGE WOONFRIESLAND	2024		2025	
		Aantal	Besteding	Aantal	Besteding
KWALITEIT SOCIALE HUURWONINGEN	Woningverbeteringen				
	Verbetering kwaliteit en energieprestatie	-	€ 822.000	-	€ 165.000
	Onderhoud	-	€ 1.808.000	-	€ 1.927.000
	Totaal	-	€ 2.630.000	-	€ 2.092.000
NIEUWBOUW SOCIALE HUURWONINGEN	Toename woningvoorraad				
	Nieuwbouw betaalbaar laag	45	€ 12.510.000	-	-
	Nieuwbouw betaalbaar hoog	-	-	16	€ 4.400.000
	Nieuwbouw bereikbaar	64	€ 18.560.000	-	-
	Totaal	109	€ 31.070.000	16	€ 4.400.000
SLOOP SOCIALE HUURWONINGEN					
	Sloop sociale huurwoningen	16	€ 1.740.000	3	€ 490.000
NETTO TOENAME SLOOP/NIEUWBOUW					
	Saldo sloop/nieuwbouw	93	-	13	-
LEEFBAARHEID					
	Uitgaven leefbaarheid	-	€ 124.000	-	€ 124.000
TOTAAL BESTEDINGEN			€ 35.564.000		€ 7.106.000



Disclaimer bieding 2024

De bieding voor 2024 is met onzekerheid omgeven door de impact van de oorlog in Oekraïne en o.a. de uitvoering van de Nationale Woon- en Bouwagenda en andere ophanden zijnde beleidswijzigingen en wetsvoorstellen van het Rijk. Actuele ontwikkelingen zullen uiteindelijk de haalbaarheid van het bod van 2024 gaan bepalen. Wij brengen onze bieding uit onder de volgende voorbehouden:

- Borgingsplafond voor 2024 moet zijn afgegeven door het WSW.
- Actuele ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassingen in het bod. Onze bijdrage is gebaseerd op onze huidige inschatting. De tijd zal echter uitwijzen of onze bieding haalbaar en realiseerbaar is.
- Het maatwerk per complex en de bijbehorende uitvoering van projecten zijn afhankelijk van diverse externe factoren. Hierdoor kan de planning van de projecten wijzigen.

- Voldoende beschikbaarheid op korte termijn van betaalbare bouwkavels t.b.v. investeringen in (uitbreidings)nieuwbouw.
- Het realiseren van de verkoop van enkele woningen in VvE's en versnippering in woningblokken.
- Het vooruitzicht voor het jaar 2025 is een indicatieve prognose van onze bestedingen. Deze zal worden aangepast in de bieding van 2025.

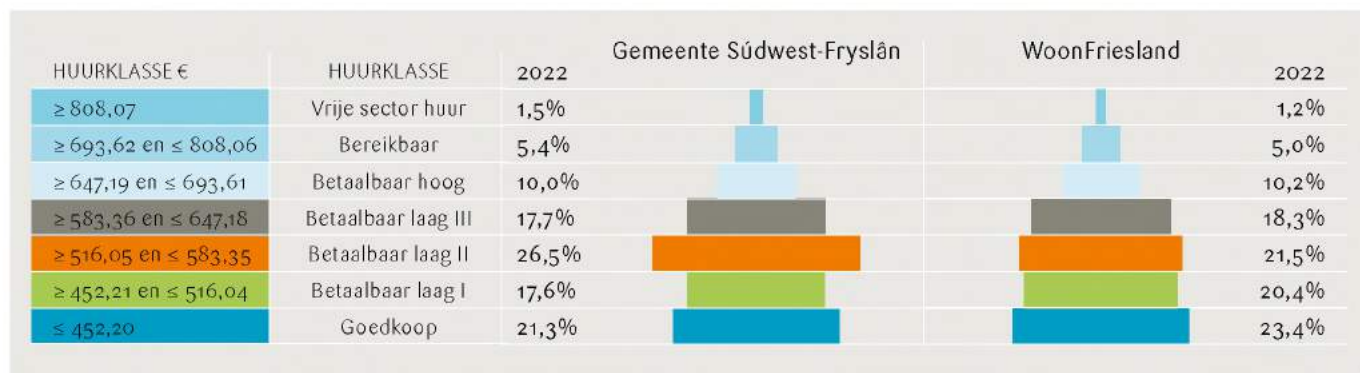
Verder gelden de volgende voorwaarden:

- De genoemde bedragen in de bieding zijn richtinggevend en niet de aantallen.
- Een aantal onderwerpen uit onze bieding is overleg- en/of adviesplichtig bij onze huurdersorganisaties op grond van de overlegovereenkomst, Woningwet 2015 en BTIV. Dit kan leiden tot wijzigingen.

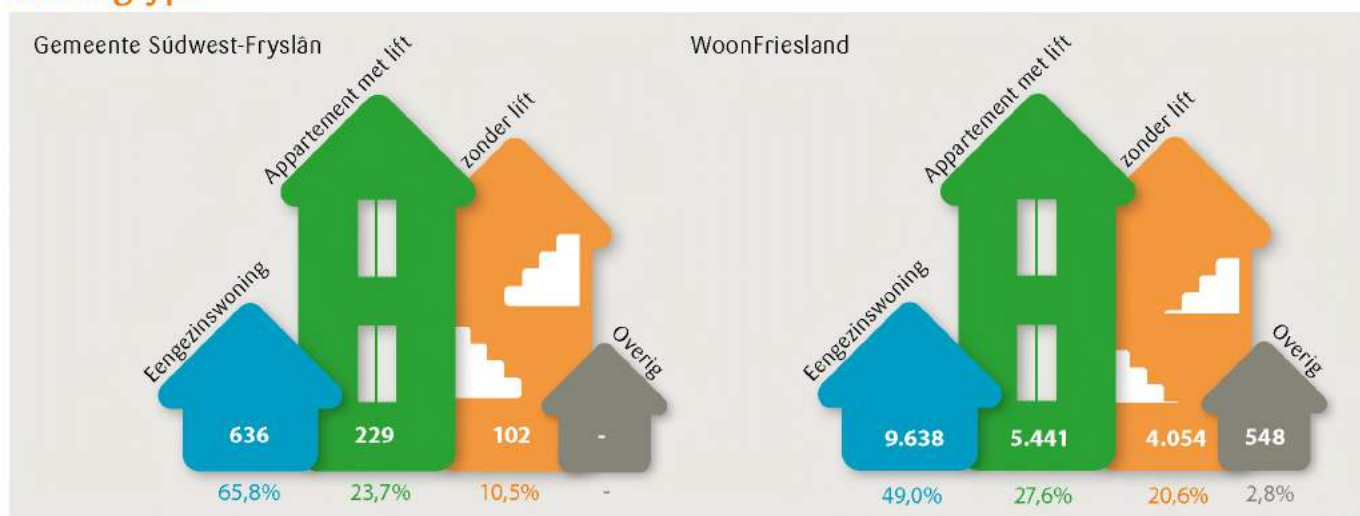
Betaalbaarheid en beschikbaarheid

(31 december 2022)

Huurprijzen



Woningtype



Doorstroming/mutatiegraad

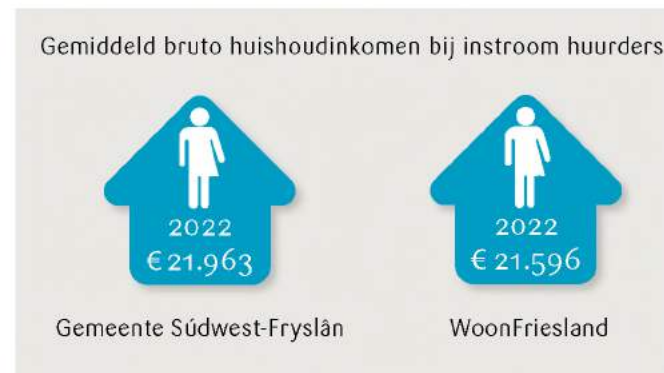
	Gemeente Súdwest-Fryslân	WoonFriesland
Doorstroming/mutatiegraad	9,5%	10,0%

Zoekduur in weken

	Gemeente Súdwest-Fryslân	WoonFriesland
Goedkoop	43,3	39,5
Betaalbaar laag	31,7	34,5
Betaalbaar hoog	25,5	35,4
Bereikbaar	45,6	35,1
Vrije sector huur	10,0	33,6
Zoekduur gemiddeld	34,6	36,2

Duurzaamheid en energie

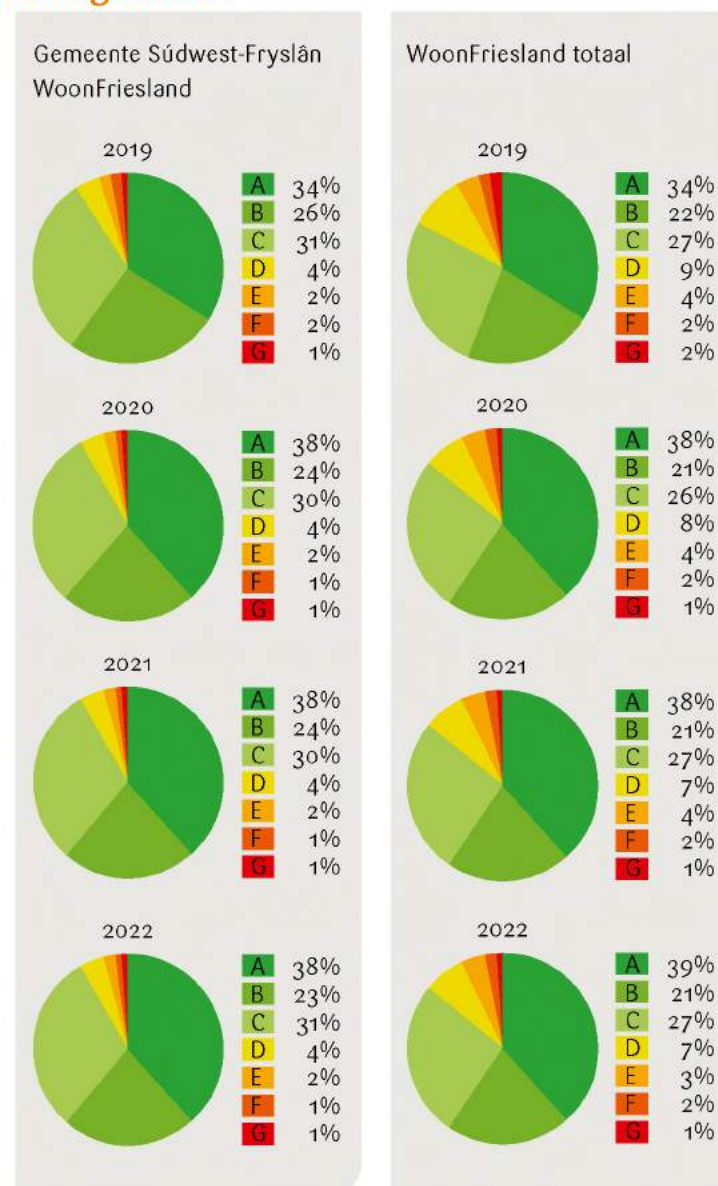
Huishoudinkomen



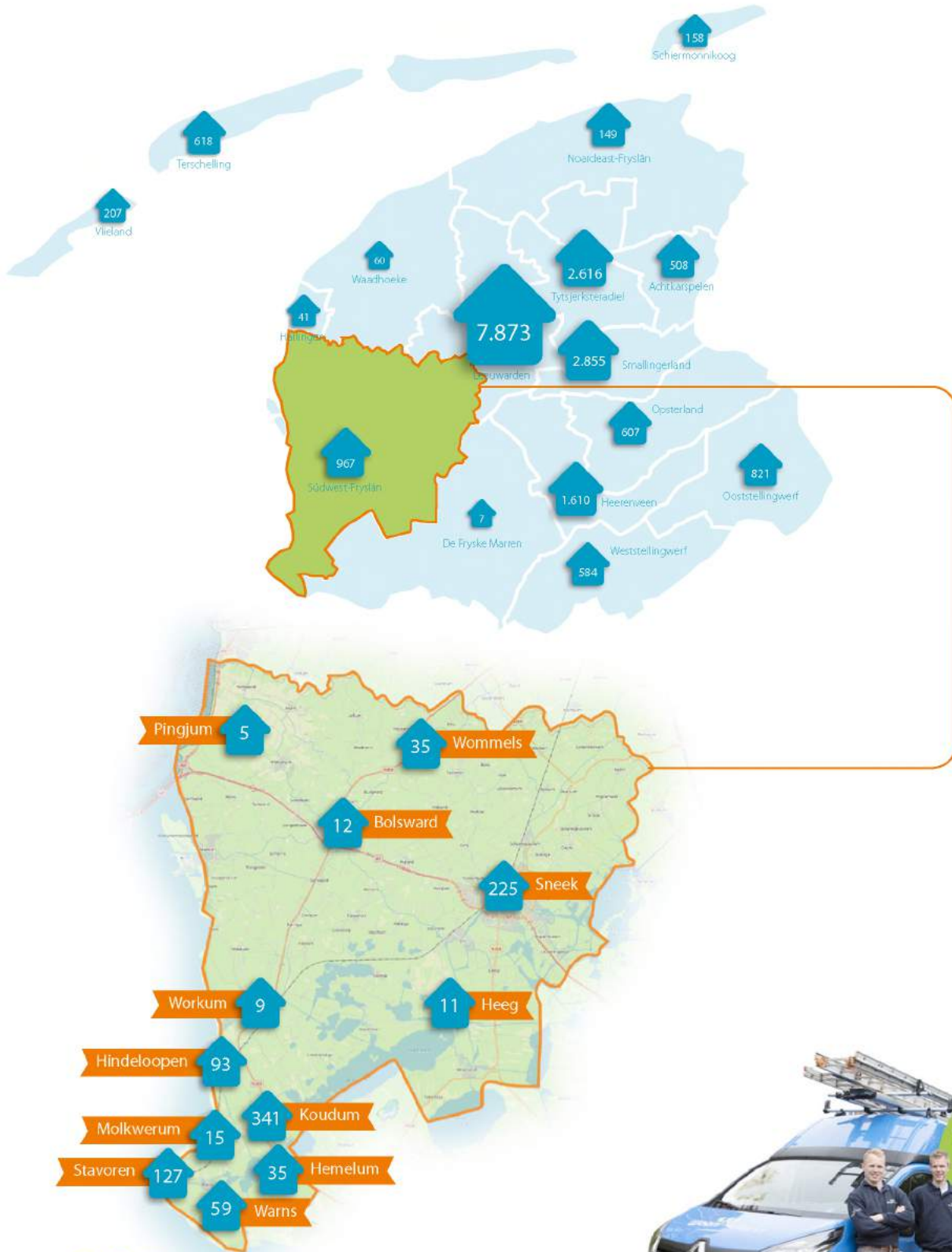
Zonnepanelen



Energielabels



Woningvoorraad per 31-12-2022



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad ten behoeve van de prestatieafspraken 2024

1. Inleiding

Graag bieden wij u de bijdrage en de inzet van De Bewonersraad aan, ten behoeve van de prestatieafspraken voor het jaar 2024. Wij bouwen met name verder op de in de voorafgaande jaren geformuleerde inzet en de continuering daarvan.

In 2023 werkt De Bewonersraad aan het opstellen van een nieuw Strategisch beleidsplan. Bij het opstellen van dit beleidsplan zijn niet alleen de medewerkers en het bestuur van De Bewonersraad betrokken. Ook de leden van de Ledenraad, de Regioraden en de huurderscommissarissen van de aan ons gelieerde corporaties zijn betrokken bij de ontwikkeling van dit beleidsplan. Het Strategisch beleidsplan geeft richting aan waar wij ons de komende jaren als vereniging voor inzetten. Waar liggen de prioriteiten van De Bewonersraad voor onze achterban, waar is extra inzet op nodig om het beste voor onze leden te bereiken. Hiervoor zullen mensen en middelen beschikbaar gesteld worden.

2. Nieuwe ontwikkelingen

Het afgelopen jaar is De Bewonersraad ook op provinciaal niveau actief geweest voor onze leden. Zo zijn we goed aangehaakt bij het 'Wenjen Oerlis', het 'Energieteam Fryslân' en 'Weer Thuis'. We hebben daarin onze inbreng gehad en invloed kunnen uitoefenen op beleid en uitvoering, vanuit het perspectief van de huurders in Fryslân.

De Bewonersraad vertegenwoordigt huurders in vrijwel alle Friese gemeenten en behartigt de huurdersbelangen bij een groot aantal Friese woningcorporaties. Dit maakt ons tot een vanzelfsprekende gesprekspartner voor huisvestingsbeleid in Fryslân.

Het heeft ons daarom verbaasd dat de Provincie Fryslân De Bewonersraad niet van meet af aan actief heeft betrokken bij het traject rond de Regionale Woondeals. Net als de corporaties zijn wij op een later moment geïnformeerd en hebben wij minimale inbreng kunnen leveren. Dit doet geen recht aan onze positie in het maatschappelijk speelveld. De Bewonersraad heeft dit aanhangig gemaakt bij de provincie en de toezegging gekregen dat wij voortaan nauw betrokken zullen worden bij de ontwikkelingen rond (sociale) huisvesting in Fryslân. Wij zijn voornemens deze rol met verve op te pakken en in te vullen, zodat de belangen van de huurders in Fryslân - ook op provinciaal niveau - op professionele wijze behartigd gaan worden. Denk daarbij ook aan het traject aangaande het opstellen van een urgentieverordening en de gezamenlijke aanpak rond het maken van een woonzorgvisie.

Vorig jaar hebben we in onze inzet opgeschreven dat onze voorkeur uitgaat naar het opstellen van meerjarige prestatieafspraken. In steeds meer gemeenten zien we dat dit wordt opgepakt. Wij zijn voornemens om na het vaststellen van het Strategisch beleidsplan ook onze inzet vanuit een meerjarig perspectief te formuleren. Dit geeft ons de kans om benoemde prioriteiten in de prestatieafspraken een groeitraject te gunnen.

Voor het jaar 2024 hebben we diverse opgaven geformuleerd. Het betreft vertrouwde en nieuw te ontwikkelen onderdelen. Ook ziet u bij diverse onderwerpen dat een meerjarige ontwikkeling al zichtbaar is. Inspanningen van voorgaande jaren worden verder uitgebouwd. Hieronder delen wij onze inzet met u.

Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



3. Thema: betaalbaarheid

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. Met ingang van 2021 is in onze jaarlijkse begroting een budget opgenomen voor het bieden van extra diensten, die een relatie hebben met betaalbaarheidsproblematiek. Met een deel van dit budget zien we kansen om een impuls te geven aan de inzet van de energiecoach en de VoorzieningenWijzer.

De VoorzieningenWijzer

De VoorzieningenWijzer heeft ook in 2024 een speciale plaats in ons ledenvoordeelprogramma. Hiermee kunnen leden zelf uitzoeken op welke financiële regelingen ze recht hebben, wat er past bij hun situatie en vervolgens kunnen ze dit ook eenvoudig zelf aanvragen. Omdat niet alle leden van De Bewonersraad even digitaal vaardig zijn, is hulp en ondersteuning geregeld. Dit kan via de chat en telefonisch, maar ook met een persoonlijk bezoek door getrainde consulenten. We zien deze service als aanvulling op de lokale uitvoering van De VoorzieningenWijzer in gemeenten, die wij met name van harte ondersteunen. We kunnen samen inzet plegen op het verwijzen naar de VoorzieningenWijzer, als onderdeel van het armoedebeleid.

In 2024 gaan we de balans opmaken over de inzet van de VoorzieningenWijzer via De Bewonersraad. Het doel bij aanvang was dat De Bewonersraad als vliegwiel zou dienen bij de introductie van de VoorzieningenWijzer in Friesland. Dit om het als instrument van armoedebeleid te stimuleren, niet dat we het definitief overnemen van andere partijen. Graag willen we dat alle gemeenten de VoorzieningenWijzer onderdeel maken van het armoedebeleid; dit blijkt steeds vaker het geval.

Woonlastenonderzoek

Door oplopende huurprijzen - onder andere als gevolg van verduurzaming en door stijgende energielasten - worden de woonlasten voor een steeds groeiende groep huurders onbetaalbaar. In samenwerking met de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland heeft dit uiteindelijk geleid tot uitvoering van een gezamenlijk woonlastenonderzoek. De uitkomst van het Friese Woonlastenonderzoek kan aanleiding geven tot extra acties. Indien nodig zal De Bewonersraad in de 2e helft van 2023 acties voor de jaarschijf 2024 definiëren en partijen hierover informeren.

Energiecoach

De Bewonersraad doet een oproep aan leden, die belangstelling hebben om een opleiding te volgen tot energiecoach, om zich bij ons aan te melden. Wij bieden hun de mogelijkheid tot het volgen van een opleiding. Een eerste ervaring met dit traject heeft ons doen beseffen dat het niet eenvoudig is om 'onze' energiecoaches in te zetten voor de leden van onze vereniging. Voor het jaar 2024 gaan we op zoek naar samenwerkingsverbanden (bijvoorbeeld de Energiebank Fryslân) waardoor het voor De Bewonersraad eenvoudiger is om eigen energiecoaches goed geoutilleerd op pad te sturen.

Dreamhûs

De Bewonersraad vestigt in het kader van de Energietransitie onder zijn leden de aandacht op het onderwerp betaalbaarheid, door via diverse kanalen informatie te delen. Daartoe kan in 2023 ook het ambassadeurspanel 'Dreamhûs' worden gerekend. Dat panel is namens de 'WoonFriesland leden' van de huurdersvereniging betrokken bij het Dreamhûsproject op het terrein van The Green Village te Delft. Daar loopt, op initiatief van WoonFriesland en in samenwerking met aansprekende partners, de komende jaren de 'Challenge warmtetransitie bestaande voorraad'.

In 2024 gaan we de inzet van het Bewonerspanel intensiveren.



Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



4. Thema: beschikbaarheid

Onderzoek 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.

Vraagdruk

In 2021 werd door de overlegtafel van Friese Huurdersorganisaties, de Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland, het 'Convenant monitoring vraagdruk sociale huurwoningen Fryslân' ondertekend. Monitoring van de vraagdruk in Fryslân vindt daardoor, middels onderzoek, periodiek en op uniforme wijze plaats, aan de hand van verschillende indicatoren, waaronder zoekduur. In samenwerking met het Planbureau Fryslân zijn in 2022 de eerste onderzoeksresultaten beschikbaar gekomen. Deze laten zien dat in het algemeen de vraagdruk oploopt, met name in de grotere kernen, hetgeen eerder ook naar voren kwam in het onderzoek naar beschikbaarheid van De Bewonersraad.

Wij vinden dit een zorgelijke ontwikkeling en willen daarom de uitkomsten van dit onderzoek aangrijpen voor het voeren van het gesprek met partijen over onder andere de maximaal redelijke zoekduur. Op basis van situationeel bepaalde lokale omstandigheden kan daarin mogelijk differentiatie optreden. Belangrijk is daarbij om gezamenlijk te bepalen op basis van welke criteria (bijsturing van) beleid zal worden vastgesteld. Door De Bewonersraad wordt daarmee beoogd dat voor woningzoekenden voldoende woningen, met voldoende variatie, in voldoende mate beschikbaar zijn, in verschillende huurprijsklassen.

De Bewonersraad deelt op basis van het
prijspeil 2023 het begrip huurprijsklasse
hierbij als volgt in:

goedkoop	:	tot en met	€ 452,20
betaalbaar laag I	:	van € 452,21 t/m	€ 516,04
betaalbaar laag II	:	van € 516,05 t/m	€ 583,35
betaalbaar laag III	:	van € 583,36 t/m	€ 647,18
betaalbaar hoog	:	van € 647,19 t/m	€ 693,60
bereikbaar	:	van € 693,61 t/m	€ 806,06
vrije sector	:	meer dan	€ 806,06.

Door de olopende vraagdruk wordt de kans om snel een woning te bemachtigen steeds kleiner. Het is dan ook belangrijk om tijdig in te schrijven als woningzoekende. De Bewonersraad zal in 2024 meerdere malen de leden informeren over het belang van inschrijven als woningzoekende.

Woningruil

Met de gespreksnotitie 'Wachten of Ruilen?' heeft De Bewonersraad het onderwerp woningruil binnen de sociale volkshuisvesting in 2022 breder onder de aandacht gebracht. Tijdens een eerste verkenning met de corporaties medio 2023 is gebleken dat er samenhang kan worden aangebracht in de verschillende denk- en werkwijzen. Dit is een belangrijke succesfactor voor het ontwikkelen van uniformiteit in de werkwijze tussen corporaties en heldere informatieverstrekking richting huurders. We werken in 2024 verder aan de realisatie.



- 5.**
Thema: kwaliteit
- Woonkwaliteit**
De Bewonersraad zal in 2024 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 in het 3de kwartaal van 2024 aan partijen aangeboden.
- 6.**
Thema: leefbaarheid
- Bewonerscommissies**
De Bewonersraad ziet het belang van de activiteiten van bewonerscommissies voor huurders in wooncomplexen en stimuleert hun inzet voor een kwalitatief goede en leefbare woonomgeving. De bewonerscommissies kunnen daarbij een beroep doen op de specifieke ondersteuning van onze adviseur bewonerscommissies.
- Regioraden**
De Bewonersraad heeft vijf regio's met in iedere regio een regioraad. De werkgroep regioraad heeft aangegeven dichterbij de leden van De Bewonersraad te willen staan en daarmee een meer actieve rol te zien voor de regioraadsleden. Eind 2023 starten we met de voorbereiding van de pilot 'inloopspreekuren', in een tweetal regio's. In 2024 gaan we deze pilot evalueren. Hierbij krijgen de regioraadsleden een actieve rol op basis van hun kennis en achtergrond.
- Huurdersprojecten**
De Bewonersraad wil zoveel mogelijk ruimte geven aan de inbreng en inzet van bewoners bij het vormgeven van hun eigen leefomgeving. Initiatieven van (groepen) huurders, bijvoorbeeld op het gebied van betaalbaarheid, leefbaarheid en verbeteren van de eigen woonomgeving, kunnen daarom op enthousiasme en ondersteuning rekenen van De Bewonersraad. We hebben een projectmedewerker aangesteld om voldoende slagkracht te leveren op dit onderwerp. Deze ondersteuning kan bestaan uit het ter beschikking stellen van financiële middelen, maar bestaat ook uit personele inzet. Hierbij kan ook samengewerkt worden met andere partijen.
- Integrale aanpak wonen, zorg en welzijn**
Het beleid van de overheid is om mensen met een zorgvraag zoveel mogelijk in de eigen woning te laten verblijven en daar de nodige zorg en ondersteuning te bieden. Daarnaast worden woningen toegewezen aan mensen uit andere aandachtsgroepen, zoals statushouders, arbeidsmigranten en mensen die uitstromen uit de GGZ of maatschappelijke opvang. Een belangrijk deel van deze mensen heeft een laag inkomen en is daarbij aangewezen op sociale huurwoningen. Door bundeling van goedkope huurwoningen in bepaalde wijken en dorpen, wordt in de praktijk op deze wijken en dorpen een groter beroep gedaan om deze bewoners op te nemen. Dit heeft effect op de leefbaarheid van een wijk of dorp en hoe mensen met elkaar samenleven. De Bewonersraad bepleit een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn, om hierop in te spelen.
- In 2023 dienen alle gemeenten over een actuele Woonzorgvisie te beschikken. De Bewonersraad wil betrokken zijn bij het opstellen van gemeentelijke woonzorgvisies en daarna ook de uitvoering daarvan monitoren. De gezamenlijke inzet van partijen wordt vastgelegd in de prestatieafspraken.

Onderwerp

bijdrage en inzet van De Bewonersraad
ten behoeve van de prestatieafspraken 2024



Draagkracht en draaglast van wijken

Zowel gemeenten, corporaties als huurdersorganisaties geven aan dat de draaglast en draagkracht in wijken en dorpen onder druk staan. In het najaar van 2021 organiseerde De Bewonersraad een minisymposium over dit onderwerp. De daar aanwezige deelnemers uit het werkveld lieten weten meer uitwisseling van kennis en ervaring en samenwerking op dit vraagstuk van belang te vinden. De Bewonersraad gaat samen met andere belanghebbende partijen - zoals DataFriesland en het Planbureau Fryslân - een gezamenlijk onderzoek uitvoeren. Doel is het in beeld brengen van de draagkracht en draaglast in Friesland op basis van uniforme indicatoren/parameters. Graag willen we gemeenten en corporaties verbinden aan dit onderzoek, voor zover deze nog niet betrokken zijn bij DataFriesland.

7. Tot slot

Graag zetten wij het bovenstaande als bijdrage en inzet van De Bewonersraad voor de prestatieafspraken van 2024 in.

Met vriendelijke groet,
H.G.T. Brouwer
Algemeen directeur De Bewonersraad