

In de raamovereenkomst bij de Woonvisie gemeente Heerenveen 2017-2020 hebben wij, de gemeente Heerenveen, Accolade, WoonFriesland, Elkien, De Bewonersraad en Huurdersbelangenvereniging Heerenveen gezamenlijke doelen vastgelegd en aangegeven welke resultaten wij de komende jaren willen behalen. De raamovereenkomst bevat afspraken op vijf onderwerpen: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit, wonen en zorg en leefbaarheid. Jaarlijks evalueren we de voortgang van de afspraken en stellen we op basis van de raamovereenkomst prestatieafspraken vast voor het komende jaar.

Deze prestatieafspraken zijn de concrete uitwerking van de jaarschijf van de raamovereenkomst (2019). Als bijlagen hebben de drie corporaties een premisse of een risicobeschrijving opgenomen met betrekking tot onvoorziene omstandigheden. Als zich omstandigheden voordoen zoals bedoeld in de premissen, voeren we gezamenlijk overleg om te bepalen welke invloed deze omstandigheden hebben op de afspraken die we gezamenlijk hebben gemaakt en ondertekend.

Deze afspraken zijn vastgelegd in december 2018.

Ondertekening

Gemeente Heerenveen
namens het college van B&W
dhr. J. van Veen, wethouder

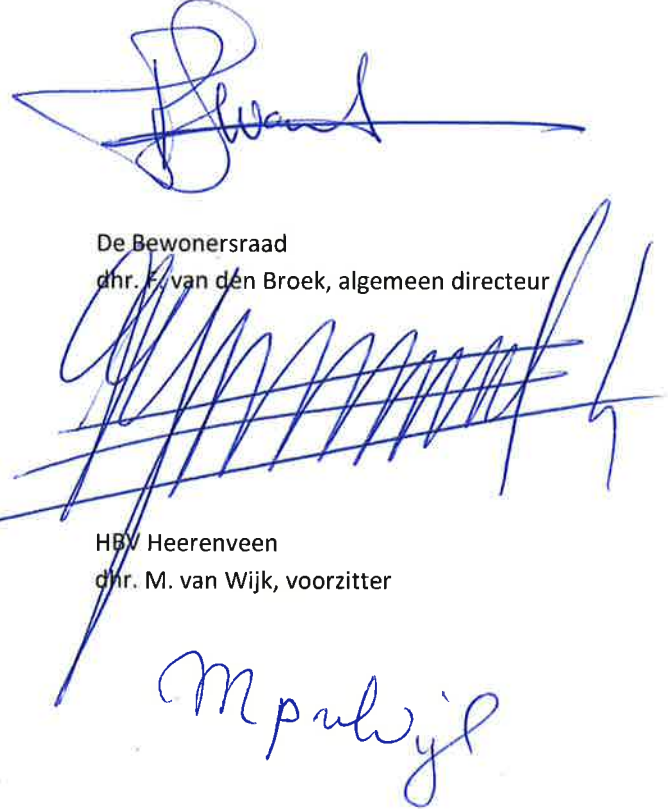
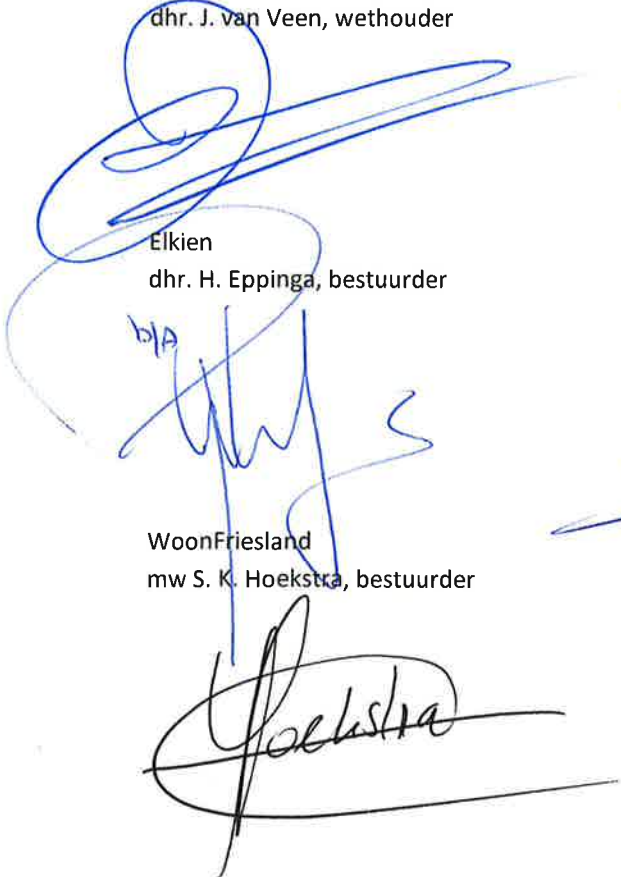
Accolade
dhr. R. Swart, bestuurder

Elkien
dhr. H. Eppinga, bestuurder

De Bewonersraad
dhr. F. van den Broek, algemeen directeur

WoonFriesland
mw S. K. Hoekstra, bestuurder

HBV Heerenveen
dhr. M. van Wijk, voorzitter



1 Inleiding

De lokale volkshuisvestingspartners in de gemeente Heerenveen werken meerdere jaren samen aan voldoende betaalbare sociale huurwoningen van goede kwaliteit. De woonvisie 2015-2020 en de raamovereenkomst 2017-2020 geven het kader waarbinnen de samenwerking verdiept wordt. Daarin volgen de partners een proces van 'growing concern'. Elk jaar zetten de partijen een volgende stap door het maken van concrete en doelgerichte afspraken. Deze gezamenlijke groei draagt bij aan een steeds intensievere samenwerking. Jaarlijks werken de partners prestatieafspraken uit. Deze prestatieafspraken geven concreet aan wat de partijen het komende jaar doen om de doelen uit de woonvisie en de raamovereenkomst dichterbij te brengen. Daarmee werken de partijen in lijn met de procescyclus die in de Woningwet 2015 is uitgewerkt.

Voor 2019 willen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties in de gemeente Heerenveen met prioriteit inzetten op de volgende ontwikkelingen:

- Voorkomen van problematische schulden (hoofdstuk 2 betaalbaarheid)
- Transformatieopgave sociale woningvoorraad (hoofdstuk 3 beschikbaarheid)
- Energietransitie & duurzaamheid (hoofdstuk 4 kwaliteit woningvoorraad)

Deze ontwikkelpunten beschrijven we eerst in deze afspraken. Vervolgens gaan we in op de overige thema's.

2 Betaalbaarheid

Ontwikkelafspraken het voorkomen van problematische schulden

Een deel van de huurders ervaart problemen met hun (woon)uitgaven. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen in gezamenlijkheid, en samen met andere partijen als zorgaanbieders, de betaalbaarheidsproblemen signaleren en het risico hierop verlagen. Dit ter voorkoming van problematische schulden.

<i>Gewenste ontwikkeling</i>	<i>Acties</i>	<i>Regie</i>
Huurprijsbeleid	De woningcorporaties hebben een streefhuurbeleid en betrekken daarbij de uitkomsten van het betaalbaarheidsonderzoek Friesland (RIGO) en bespreken dit met hun huurders.	Alle woningcorporaties afzonderlijk
Vroegsignalering van schulden.	In het eerste kwartaal 2019 wordt o.a. met de woningcorporaties en huurdersorganisaties een plan van aanpak uitgewerkt over achterstanden in betalingen van huur, zorgpremies en energielasten, met een inventarisatie van effectieve en samenhangende instrumenten, en knelpunten in de betaalbaarheidsaanpak (proces, vroegsignalering en ontbreken van instrumenten); aansluitend bij het convenant Sociaal Team.	Gemeente

Going concern

a. Prestaties woningcorporaties en gemeente

<i>Gewenst resultaat</i>	<i>WoonFriesland</i>	<i>Accolade</i>	<i>Elkien</i>	<i>Gemeente</i>
Huurprijsbeleid Afspraken obv bod bijstellen, ter informatie	Wij bieden onze doelgroep een bij het inkomen passende woning. We bewaken en monitoren een evenwichtige huurprijsopbouw conform de met de huurdersorganisaties overeengekomen	Op 1 juli 2018 inflatie volgend huurbeleid. De gemiddelde huurverhoging is 1,4 %. Inzet van het huurbeleid is enerzijds voldoende betaalbare huurwoningen en anderzijds gelijke huurprijzen voor	Per 1 juli 2018 1% voor de groep inkomen < € 41.056. Dit is lager dan de inflatie. Voor hogere inkomens inkomensafhankelijk (5%). Geliberaliseerd 5%. Het nieuwe woonlastenbeleid is in	Is op de hoogte van het huurprijsbeleid van de corporaties.

	<p>tussenklassen. Bij nieuwbouw is de maximale aanvangshuur de 1^e aftoppingsgrens (€ 597,- prijspeil 2018).</p> <p>Het huurprijsbeleid en de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2019 worden na overleg met de huurdersorganisaties vastgesteld.</p> <p>WoonFriesland werkt samen met Humanitas. Huurders die een steun in de rug nodig hebben, brengt WoonFriesland in contact met Humanitas. Op basis van vrijwilligheid en eigen kracht kan door hen hulp worden verleend bij onder meer thuisadministratie, verlies, opvoeden en eenzaamheid.</p>	<p>woningen met een vergelijkbare kwaliteit. De jaarlijkse huurverhoging wordt met de huurdersorganisaties besproken.</p>	<p>ontwikkeling en is in samenwerking met de huurdersorganisaties opgesteld (2018).</p> <p>De huurinkomsten als gevolg van inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor investeringen in woningverbetering en nieuwbouw.</p>	
--	--	---	---	--

b. Prestaties huurdersorganisaties

<i>De Bewonersraad</i>	<i>Huurdersbelangenvereniging Heerenveen</i>
<p>a) De gezamenlijke Friese huurdersorganisaties ontwikkelden in 2018 een digitaal portaal voor huurders met informatie over huren en inkomen. De Bewonersraad houdt eindregie op het up- to- date houden van het via dit portaal aan te bieden informatie.</p> <p>b) De Bewonersraad gaat steekproefsgewijs het woningaanbod monitoren of prijs/kwaliteit van geboden woningen overeenkomt met het door corporaties gevoerde huurprijsbeleid.</p> <p>c) De Bewonersraad zal via diverse kanalen aandacht vestigen op het onderwerp betaalbaarheid.</p> <p>d) In 2018 heeft De Bewonersraad het initiatief genomen om naast de in de prestatieafspraken gehanteerde huurprijspiegel per 2019 ook een woninglastenspiegel te ontwikkelen. Onder woninglasten verstaat De Bewonersraad de huurprijs tezamen met de energiekosten. In 2019 zal ook een Nieuwsbrief gewijd worden aan dit onderwerp.</p> <p>e) De Bewonersraad zal een woonlastencalculator toevoegen aan haar website om huurders inzicht te geven in woninglasten (huur en energie) bij het maken van een keuze van een nieuwe huurwoning.</p> <p>f) De Bewonersraad wijst leden, gemeenten en corporaties op (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.</p>	<p>a) Geven van voorlichting over de relatie tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid (uitvloeisel van opgehaalde informatie bij huurders).</p> <p>b) Voorlichten van huurders over mogelijkheden tot verminderen van betalingsrisico's (verwijs functie).</p> <p>c) Ondersteunen van huurders bij het verminderen van woonlasten (o.a. budget- en energiecoach).</p>

3 Beschikbaarheid

Ontwikkelafspraken transformatieopgave sociale woningvoorraad

De behoefte verandert. Meer kleine huishoudens, minder gezinnen. Meer betaalbaar / goedkoop, minder middelduur, meer in de centrumkern (Heerenveen), minder in de dorpen. De beleving van inwoners, ligt vaak niet op één lijn met feiten rond deze ontwikkelingen.

<i>Gewenste ontwikkeling</i>	<i>Acties</i>	<i>Regie</i>
Ontwikkelen monitor vraag en aanbod op de sociale huurwoningmarkt	Ontwikkelen monitor over de vraagdruk (beschikbaarheid en betaalbaarheid). De monitor wordt gebruikt voor een analyse van de potentiële ontwikkeling van de doelgroep voor de sociale huur, waarbij het streven is dit uit te werken voor in elk geval Heerenveen, Jubbega / Akkrum en de overige kernen. Alle partijen leveren hiervoor de benodigde informatie aan. De woningcorporaties actualiseren jaarlijks in het eerste kwartaal de monitor.	Accolade
	Op basis van de monitor trekken gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties samen op voor het bepalen wat nodig is in de sociale huur, en zo te komen tot verdiepende afspraken over de noodzakelijke transformatieontwikkeling.	Gemeente
Opstellen strategie voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties stellen een onderbouwde en overtuigend verhaal / strategie op voor de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad in de plaats Heerenveen en in de dorpen.	WoonFriesland

a. Prestaties woningcorporaties en gemeente

<i>Gewenst resultaat</i>	<i>WoonFriesland</i>	<i>Accolade</i>	<i>Elkien</i>	<i>Gemeente</i>
Eenduidig beeld transformatieopgave wijken en kernen	Corporaties werken op initiatief van WoonFriesland uitgangspunten voor de ontwikkeling van de (sociale) huurvoorraad in Heerenveen en de dorpen uit. Zij betrekken hierbij de gemeente en huurdersorganisaties.			
	Uiterlijk het derde kwartaal van 2019 komen tot een gezamenlijk overtuigend verhaal over de veranderende vraag naar sociale huur, de betekenis hiervan voor de voorraad en de samenhang met de leefbaarheid. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties informeren de gemeenteraad over dit verhaal.			
	De woningcorporaties nemen deze strategie mee bij het vaststellen van hun voorraadbeleid.	De gemeente betreft de strategie bij haar omgevingsvisie, warmtevisie, woonvisie, etc.		

Going concern

a. Prestaties woningcorporaties en gemeente

<i>Gewenst resultaat</i>	<i>WoonFriesland</i>	<i>Accolade</i>	<i>Elkien</i>	<i>Gemeente</i>
Woningbouw Programma en nieuwbouw sociale huurwoningen 2019	Investering € 7.612.000,- (52 woningen nieuwbouw Hemstraat e.o. en 7 woningen Kempenaerssingel)	Harde plannen: 0 woningen Zachte plannen: 36 woningen	4 woningen Hiermee is een investering gemoeid van € 700.000	Maakt afspraken met de provincie over de woningbouwprogrammering en maakt in gezamenlijkheid inzichtelijk hoeveel en voor welke prijs categorie sociale huur geprogrammeerd wordt. De gemeente actualiseert in het tweede kwartaal 2019 het woningbouwprogramma. Zij betreft voor het sociale huursegment de woningcorporaties en huurdersorganisaties. De monitor

				is hiervoor de basis.
Kwalitatieve invulling nieuwbouw Programma	Per project bespreekt de gemeente met de betreffende corporatie vooraf de grondpositie, en de mogelijkheden naar doelgroep en prijsklasse.			
	In de pre-initiatieffase bij een ontwikkelproject geven de corporaties inzicht in de kwalitatieve samenstelling bij nieuwbouw (doelgroep en prijsklasse). Het programma past bij de gezamenlijke conclusies van de monitor over vraagdruk en de demografische ontwikkelingen.			Er wordt in de pre-initiatieffase ingezet op een ambtelijk (stedenbouw kundig) team bij een ontwikkelproject (geen welstand achteraf).
Sloop sociale huurwoningen 2019	0 woningen	0 woningen	4 woningen	
Verkoop sociale huurwoningen 2019	WoonFriesland streeft naar zo veel mogelijk beschikbaarheid en verkoopt in principe geen woningen. Om versnippering van bezit te herstellen en de beschikbaarheid te vergroten, kopen wij incidenteel woningen aan .	Circa 20 woningen (incl. niet-DAEB)	5 woningen (schatting uitponding)	

b. Prestaties huurdersorganisaties

<i>De Bewonersraad</i>	<i>Huurdersbelangenvereniging Heerenveen</i>
a) De Bewonersraad doet periodiek onderzoek onder haar leden die in een kalenderjaar een woning hebben betrokken om de mate van beschikbaarheid van de sociale voorraad naar type en huurprijs in de gaten te houden. De resultaten worden gedeeld met de aan de huurdersvereniging gelieerde corporaties en gemeenten.	a) Bijdrage leveren In het inzichtelijk maken van knelpunten in de beschikbaarheid van betaalbare woningen (evaluatie uitkomsten te ontwikkelen Monitor). b) Leveren van bijdrage aan het zoeken naar oplossingen om doorstroming te stimuleren.

4 Kwaliteit woningvoorraad

Ontwikkelafspraken energietransitie & duurzaamheid

De corporaties hebben als gezamenlijke ambitie CO2-neutraal in 2050. De gemeente deelt deze ambitie. Om dit te bereiken ligt het accent de eerste jaren op de aanpak van de buitenschil en isolatie. Daarna volgen installaties. De gemeente richt zich in het bijzonder ook op de energetische verbeteringen in de particuliere sector.

Bij de aanpak van de verduurzaming staat behoud van betaalbare woonlasten voorop. De corporaties pakken dit stapsgewijs op, zodat alle huurders van de verduurzaming op afzienbare termijn profijt hebben.

Via wijkgerichte aanpakken willen gemeente en corporaties tot een planmatige en afgestemde energetische aanpak komen. Basis hiervoor is de (verplichte) gemeentelijke warmtevisie in 2021, duurzaamheidsagenda en Energiestrategie Fryslân. Daarin bepaalt de gemeente met corporaties en huurdersorganisaties welke wijken / kernen met prioriteit worden opgepakt.

De corporaties hechten veel waarde aan een snelle realisatie van de warmtevisie, zodat zij hun investeringsvoornemens hierop efficiënt kunnen afstemmen. Zij pleiten dan ook voor een versnelling om te komen tot de warmtevisie.

Gewenste ontwikkeling	Acties	Regie
Afgestemde investeringsaanpak van de energietransitie	In 2021 uitwerken warmtevisie. Ter voorbereiding hierop in 2019 uitwerking van het proces. Daarbij consulteert de gemeente de corporaties en huurdersorganisaties over aanpak en uitgangspunten. De gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties bij de totstandkoming van de warmtevisie, duurzaamheidsagenda en energiestrategie Fryslân. Bij bepalen investeringsopgave vanaf 2022 meenemen van warmtevisie, rekening houdend met betaalbaarheid.	Gemeente Corporaties

Going concern

a. Prestaties woningcorporaties en gemeente

Gewenst resultaat	WoonFriesland	Accolade	Elkien	Gemeente
Verbetering/ Faciliteren energieprestatie woningen 2019	Besteding verbetering kwaliteit en energieprestatie € 1.035.000,- (69 woningen). Uitgaven onderhoud € 2.243.000,-. De grootste uitdaging voor WoonFriesland is het verduurzamen van het bestaande bezit. Dit is geen gemakkelijke opgave en vraagt innovatie. Deze innovatie doen wij samen met jonge ondernemers, marktpartijen, de universiteit en onze huurdersorganisatie De Bewonersraad. Wij co- creëren en willen werkenderwijs en lerenderwijs het Huis van de Toekomst, het DreamHûs,	In 2019 een investering van 5,7 miljoen in planmatig en niet- planmatig onderhoud. In 2020 voor heel Accolade gemiddeld energielabel B, in 2050 CO ₂ neutraal. Investering van in totaal 4,6 miljoen euro in het verhogen van de energie- prestatie van 534 woningen. In 2018 had 32% van de woningen Label B of hoger, eind 2019 is de verwachting 47%. Op experi-mentele basis 'nul op de meter' woningen realiseren bij mutatie. Gemeente	Woningverbetering 36 woningen in Akkrum naar EPC 0,5. De investering bedraagt € 1,7 miljoen. Daarnaast is een uitgave gepland van € 0,5 miljoen voor planmatig en niet planmatig onderhoud	

	<p>ontwikkelen.</p> <p>Betaalbaarheid impliceert betaalbare investeringen, ook in duurzaamheid, passend bij de ingrijpende en snelle innovatieve en technologische ontwikkelingen die wij allen de komende jaren en decennia in hoog tempo tegemoet mogen zien. Dat vraagt om stapsgewijze aanpak, gelijke tred houdend met die ontwikkelingen, reflectie op externe invloeden en vooral ook flexibiliteit en 'geen spijt' maatregelen. Vanzelfsprekend willen we voor onze huurders eenvoudige en gebruiksvriendelijke toepassingen van energieconcepten en techniek en een eerlijke betrouwbare verdeling van lasten van collectieve voorzieningen en aansluitingen.</p>	<p>informereren over werkwijze en aantallen.</p>		
<p>Faciliteren Energieprestatie verbetering</p>	<p>Corporaties voeren ieder innovatieve projecten uit voor energetische verbetering van vastgoed. De te maken labelsprongen zijn onderdeel van het bod. De corporaties informeren elkaar vooraf over welke aspecten zij innoveren en delen achteraf hun ervaringen.</p>			<p>De gemeente gaat in de eerste helft 2019 de mogelijkheid na om zonnepanelen niet in de WOZ-waarde op te nemen. Daarnaast gaat zij na welke andere maatregelen mogelijk een (onbedoeld) averechts effect hebben op de verduurzamings-opgave.</p>

b. Prestaties huurdersorganisaties

<i>De Bewonersraad</i>	<i>Huurdersbelangenvereniging Heerenveen</i>
<p>a) De Bewonersraad organiseert zes keukentafelgesprekken in haar werkgebied om de ervaringen van leden die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen op te tekenen. Hierbij zal onderzocht worden in hoeverre de verschillende modaliteiten van verduurzaming al dan niet beantwoorden aan de opgewekte verwachtingen bij bewoners.</p> <p>b) De Bewonersraad gaat inventariseren onder haar leden (digitaal panel) wat de gewenste basisoplevering is van (nieuwbouw) woningen. De uitkomsten / aanbevelingen zullen in een notitie worden verwerkt en worden besproken met de gemeente en de woningcorporaties.</p>	<p>a) Signaleert en registreert klachten en afhandeling van klachten en bespreekt deze periodiek met Accolade.</p> <p>b) Richt, daar waar nog niet in is voorzien werkgroepen op bij herstructurering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Verder zorgt zij voor deskundige ondersteuning van bestaande en in de toekomst op te richten werkgroepen.</p> <p>c) Levert bijdrage aan een update van bestaande protocollen Renovatie en Sloop/Nieuwbouw.</p> <p>d) Levert bijdrage aan monitoren van energieverbruik en wooncomfort bij bestaande NOM woningen en renovatie projecten.</p>
<p>De huurdersorganisaties werken samen met de Vereniging van Friesche Woningcorporaties op provinciaal niveau aan een plan van aanpak voor de inzet van energiecoaches, gericht op het informeren van inwoners over het effect van hun <i>gedrag</i> op het energieverbruik, en het aanreiken van besparingsmogelijkheden. Dit is 1^o helft 2019 gereed.</p>	

5 Wonen, welzijn en zorg

Ontwikkelafspraken

Gewenste ontwikkeling	Acties	Regie
Vraag geschikte woningen en verzorgd wonen	Vanuit de uitkomsten van de regiobijeenkomst Woonzorgatlas 3.0 in 2018, uitvoeren nadere activiteiten. In eerste kwartaal 2019 concretiseren.	WoonFriesland
Beschermd wonen	De partijen werken in 2019 nader samen in de gemeentelijke aanpak en doorontwikkeling van het project De Opstapper voor begeleiding bij uitstroom uit maatschappelijke opvang / beschermd wonen met aandacht voor provinciale / regionale afstemming in 2019.	Gemeente
Passende woonruimte voor leerlingen/studenten ROC	Gemeente, Elkien en Accolade participeren in 2019 in het provinciale project 'Kamers met Kansen' van Maatschappelijke Opvang instelling Zienn. Zij informeren WoonFriesland en de huurdersorganisaties over de voortgang van dit project.	Gemeente

Gewenst resultaat	WoonFriesland	Accolade	Elkien	Gemeente
Inzicht in geschiktheid	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties maken afspraken over het begrip geschiktheid in relatie tot de doelgroep ouderen, en passen dit toe op (delen van) de voorraad. Geconcretiseerd in een praktisch stappenplan. Bij Groot Onderhoud of Renovatie pilot samenwerking tussen gemeente en corporatie voor preventieve aanpak. 			In gezamenlijkheid met de corporatie(s) (bij een concreet project in een complex of woningen) mogelijkheden nagaan voor efficiëntere (preventieve) inzet van middelen voor toegankelijkheid sociale huurwoningen, ter vermindering van het beroep op individuele woningvoorzieningen in het kader van de Wmo.
Beschermd wonen / doelgroep De Opstapper	<ul style="list-style-type: none"> In het overgangsjaar 2019 stellen corporaties vanuit De Opstapper 5 à 6 woningen beschikbaar stellen. Bij de toewijzing worden de met de gemeente afspraken gemaakt over de begeleiding. Voor de periode na 2019 afstemmen hoe regionaal op vraag wordt ingespeeld. Corporaties en huurdersorganisaties informeren zorgorganisaties en woningzoekenden over het belang van tijdig inschrijven. Uitwerken voorwaarden die corporaties hanteren voor huisvesting doelgroep De Opstapper. 			
	WoonFriesland stelt jaarlijks in haar werkgebied maximaal 35 woningen beschikbaar voor huisvesting van cliënten uit zorg- en crisisopvang, waarbij sprake is van een dringende noodsituatie. De 35 woningen worden alleen ingezet als deze cliënten door bijzondere omstandigheden niet via de reguliere weg gehuisvest kunnen worden.			
		Elkien en Accolade doen mee aan pilot Onconventioneel Wonen. In gezamenlijkheid met gemeente concept ontwikkelen.		In eerste helft 2019 potentiële locaties voor onconventioneel wonen aandragen.
Gemeente en corporaties agenderen voor de regio-agenda de mogelijkheden voor uitstroom uit beschermd wonen naar de wijk én de mogelijkheden voor terugstroom naar beschermd wonen.				

Going concern

a. Prestaties woningcorporaties en gemeente

Gewenst resultaat	WoonFriesland	Accolade	Elkien	Gemeente
-------------------	---------------	----------	--------	----------

Aanpassen woningen	Partijen informeren elkaar zowel bij nieuwbouw als bij renovatie van woningen, vooraan in het proces, over de inzet en bedoelingen van woningaanpassingen. Partijen zorgen zelf voor goede interne afstemming en signalering.		
Convenant Sociaal Team			Onder regie van de gemeente met de corporaties nadere samenwerkingsafspraken voor implementatie AVG.
Kwetsbare groepen en eenzaamheid	Corporaties informeren de Meitinker op basis van signalen vanuit hun praktijk. De Meitinker koppelt terug.		
	WoonFriesland werkt samen met Humanitas. Huurders die steun in de rug nodig hebben, brengen we in contact met deze organisatie. Op basis van vrijwilligheid en eigen kracht kan hulp worden verleend bij onder meer thuisadministratie, verlies, opvoeden en eenzaamheid.		Elkien start pilot met gemeente en zorgaanbieders bij Leppehiem Akkrum gericht op een aanbod voorzieningen op gebiedsniveau. Doel is ontschotten van de inzet van partijen.
Schooluitval voorkomen door passende huisvesting voor jongeren / jong-volwassenen (17 – 23 jaar)		Vanuit het project Kamers met Kansen is het streven om in 2019 voor Heerenveen 4 kamers (wooneenheden) beschikbaar te stellen.	
Het effect op slaagkansen door toewijzing aan vergunninghouders	Bij toewijzing van woningen aan vergunninghouders houden corporaties rekening met de bereikbaarheidswensen van de doelgroep en draagkracht van de wijk.		De gemeente beschouwt vergunninghouders als urgent. De woningcorporaties dragen bij aan de realisatie van de taakstelling, en beschouwen vergunninghouders als doelgroep voor de sociale huur en stellen naar rato van hun omvang woningen in de gemeente Heerenveen met urgentie beschikbaar, zodat de gemeente aan haar taakstelling kan voldoen.
			De gemeente neemt regie over de gewenste inzet van alternatieve locaties bij onwenselijke effecten op de sociale huurmarkt dat in overleg en op basis van signalen van corporaties en huurdersorganisaties wordt bepaald. Zodra (halfjaarlijks) de taakstelling bekend is, nodigt de gemeente de corporaties en huurdersorganisaties uit voor overleg. Naast de taakstelling gaat het overleg over sociale effecten en draagkracht in buurten.

		De gemeente zoekt bij inzet van de eventuele alternatieve locaties samenwerking met andere verhuurders / vastgoedaanbieders dan woningcorporaties.
Acceptatie en integratie in buurten.	De corporaties zullen in straten of complexen waar zij (serieuze) signalen ontvangen van verminderend draaglast / draagkracht van wijken/complexen/straten rond concentratie van kwetsbare doelgroepen, een signaal afgeven richting gemeente en bijdragen aan de inzet om het draagvlak te verbeteren.	De gemeente pleegt inzet om het draagvlak te verbeteren voor buurten waarover zij signalen krijgen over verminderend draagvlak / draagkracht in wijken/ complexen/ straten. De gemeente contracteert Vluchtelingenwerk voor de begeleiding van vergunninghouders, waarbij er ook aandacht is voor omwonenden.

b. Prestaties huurdersorganisaties

<i>De Bewonersraad</i>	<i>Huurdersbelangenvereniging Heerenveen</i>
a) De Bewonersraad zal de resultaten het in de gemeente Smallingerland uitgevoerde onderzoek naar in- door- en uitstroom naar en van reeds WMO-aangepaste woningen en het daaruit voortvloeiende pakket van maatregelen delen met de werkgroep prestatieafspraken.	<p>a) Leveren van bijdrage aan het zoeken naar oplossing de kwaliteit van leven op peil te houden. Bijvoorbeeld: een "op-plus pakket woningaanpassing".</p> <p>b) Voorlichten en doorverwijzen van huurders o.a. naar een verhuisadviseur.</p> <p>c) Om voeling met mogelijke specifieke onderwerpen die bij statushouders spelen te houden, heeft de HBV informeel contact met de begeleiders van Vluchtelingenwerk. Daarnaast neemt zij deel aan de gemeentelijke regiegroep armoedebeleid waar ook andere partijen vertegenwoordigd zijn zoals o.a. Humanitas, de RK-kerk en de Voedselbank</p>

6 Leefbaarheid

Ontwikkelafspraken

Gewenste ontwikkeling	Acties	Regie
Gezamenlijke aanpak leefbaarheid	Gemeente en corporaties stemmen hun inspanningen om de leefbaarheid te bevorderen op elkaar af in een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak.	Gemeente

Gewenst resultaat	WoonFriesland	Accolade	Elkien	Gemeente
Gezamenlijk aanpak leefbaarheid	Corporaties en gemeente delen leefbaarheidsinitiatieven die er zijn (profiteren van het reeds bestaande). Zij stimuleren initiatieven van onderaf. Uitgangspunt is op eigen kracht.			De gemeente geeft in 2019 een vervolg aan debijeenkomst over de doelstelling en aanpak van wijkschouwen, te beginnen in Akkrum. Op grond van deze wijkschouwen maken gemeente, corporaties en huurdersorganisaties nadere afspraken over samenwerking.

Going concern

a. Prestaties woningcorporaties en gemeente

Gewenst resultaat	WoonFriesland	Accolade	Elkien	Gemeente
(Uitgaven) leefbaarheid	Uitgaven leefbaarheid 2019 € 189.000. We richten ons hierbij vooral op het schoon, heel en veilig houden van de woningen en woonomgeving (onder meer door de inzet van buurtbeheerders).	€ 463.000 Personeelskosten van medewerkers die dagelijks met leefbaarheid bezig zijn; Onderhoud van groen en eventuele camera's; Sociale projecten tbv de leefbaarheid te verbeteren..	Maximaal € 18.000 voor fysieke projecten vermeerderd met personele inzet.	

b. Prestaties huurdersorganisaties

De Bewonersraad	Huurdersbelangenvereniging Heerenveen
<p>a) De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van bewonerscommissies en groepen huurders om in vormen van zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren. Het betreft bijvoorbeeld zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud.</p> <p>b) De Bewonersraad start in 2019 met regioraad nieuwe stijl waarbij ledenparticipatie wordt gestimuleerd. We stimuleren regioraadsleden om actief deel te nemen aan wijk- dorp- en buurtschouwen.</p>	<p>a) Signaleert en registreert problemen in wijken met betrekking tot leefbaarheid in de ruimste zin en bespreekt dit met haar achterban en indien nodig begeleidt deze achterban naar de juiste instanties.</p> <p>b) Signaleert en registreert klachten die vallen binnen het sociale domein (overlast, burenruzies, verwaarlozing, eenzaamheid etc.) en verwijst deze door naar de juiste instanties of brengt deze in bij gesprekken met gemeente en of Woningcorporaties.</p>
De Bewonersraad en De Huurdersvereniging Heerenveen stimuleren huurders uit deze wijken om actief deel te nemen aan de Wijkschouwen.	

Premisses

Bijdrage WoonFriesland en premisse

De koers van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland

WoonFriesland richt zich op haar kerntaak: het verhuren van goede en betaalbaar woningen voor mensen die dat nodig hebben. Met de opbrengsten van de verkoop van het maatschappelijk- en bedrijfsonroerendgoed investeren we extra in de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. Deze keuze past in de lijn van alleen uitgaven doen die onze huurders rechtstreeks ten goede komen.

Voor onze doelgroep is het cruciaal om betaalbaar te kunnen wonen. Betaalbaar wonen betekent namelijk dat de huurprijs, inclusief huurtoeslag, past bij het inkomen van de huurder. In de toekomst wordt de huurtoeslag mogelijk lager of zelfs afgebouwd. Daarom is het belangrijk dat de huur en overige woonlasten niet te veel stijgen. Om de huren betaalbaar te houden, kiest WoonFriesland ervoor om de huurprijsspiegel eerlijk en betaalbaar te houden. Een zogeheten piramidale sociale woningvoorraad met een brede voet aan goedkope en betaalbare woningen.

We zetten fors in op betaalbare kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming van woningen. We zorgen voor meer wooncomfort, betere kwaliteit en energiebesparende maatregelen voor een grote groep huurders. WoonFriesland vindt het belangrijk dat zoveel mogelijk huurders profiteren van onze investeringen. Hierbij richten wij ons op onze bestaande woningen en houden we sterk rekening met de wensen van onze huurders. We kiezen voor maatwerk per complex, zodat iedere woning de kwaliteitsverbetering krijgt die nodig is. We verbeteren de energieprestatie van onze woningen zodat ons totale woningbezit in 2021 gemiddeld ruim boven energielabel B uitkomt.

De grootste uitdaging voor WoonFriesland is het verduurzamen van het bestaande bezit. Dit is geen gemakkelijke opgave en vraagt innovatie. Deze innovatie doen wij samen met jonge ondernemers, marktpartijen, de universiteit en onze huurdersorganisatie De Bewonersraad. Wij co-creëren en willen werkenderwijs en lerenderwijs het Huis van de Toekomst, het DreamHûs, ontwikkelen.

Betaalbaarheid impliceert betaalbare investeringen, ook in duurzaamheid, passend bij de ingrijpende en snelle innovatieve en technologische ontwikkelingen die wij allen de komende jaren en decennia in hoog tempo tegemoet mogen zien. Dat vraagt om stapsgewijze aanpak, gelijke tred houdend met die ontwikkelingen, reflectie op externe invloeden en vooral ook flexibiliteit en 'geen spijt' maatregelen. Vanzelfsprekend willen we voor onze huurders eenvoudige en gebruiksvriendelijke toepassingen van energieconcepten en techniek en een eerlijke betrouwbare verdeling van lasten van collectieve voorzieningen en aansluitingen.

Bijdrage WoonFriesland 2019

Het bod voor 2019 is gebaseerd op de begroting van 2019-2023. De bieding voor 2019 is een 'hard' bod. Het vooruitzicht voor de jaren 2020-2023 is een voorlopige prognose van onze bestedingen.

De biedingen zijn uitgebracht onder de voorwaarde dat:

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

Premisse

De prestatieafspraken betreffen de afspraken die de gemeente en de corporatie contractueel overeenkomen en waarbij de huurdersorganisatie op grond van de Woningwet volwaardig partner is bij de totstandkoming. De ondertekening door alle drie partijen van de onderhavige afspraken laat onverlet de contractuele

verantwoordelijkheden en de rechten en verplichtingen van de gemeente en WoonFriesland betreffende de nakoming.

Het in de onderhavige afspraken verwerkte bod van WoonFriesland is gebaseerd op een inschatting omtrent de financiële situatie en draagkracht van de corporatie nu en in de voorzienbare toekomst. Het bod van WoonFriesland is tegen die achtergrond bovendien ambitieus geformuleerd. WoonFriesland heeft de buitengrenzen opgezocht van wat redelijkerwijs van haar verwacht kan worden. Dat hoge ambitieniveau betekent dat de haalbaarheid van het bod gevoelig is voor tegenslagen. Indien en zodra de (financiële) situatie zich in ongunstige zin ontwikkelt, al of niet onder invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving, komen de doelstellingen direct onder druk te staan. Partijen treden dan, op initiatief van WoonFriesland in overleg over de gerezen situatie en spannen zich ten volle in om de prestaties zoveel als mogelijk overeind te houden. Partijen onderkennen echter dat alleen de corporatie eindverantwoordelijk is en blijft voor de bedrijfsvoering, voor de financieel-economische gezondheid en voor een afdoende weerstandsvermogen van de corporatie. Dat heeft tot consequentie dat deze prestatieafspraken in geen geval tot investeringen of kosten zullen kunnen leiden, die de corporatie in de gegeven omstandigheden op financieel-economische gronden niet verantwoord acht. Beperkende factoren voor de corporatie hebben betrekking op ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van de contractpartners liggen (niet limitatieve opsomming):

- Verkoopplan (verkoop van ons bezit dat niet tot de kernactiviteiten behoort (bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed) van de corporatie kan niet worden doorgevoerd: geen toestemming overheid/WSW, slechte marktomstandigheden
- Wijzingen in wet en regelgeving (bijvoorbeeld: verhoging verhuurdersheffing) en in borging financiering (WSW)

Partijen verklaren bij ondertekening van deze prestatieafspraken dat zij onverkort akkoord zijn met deze premisse en dat zij de werking van de in deze premisse opgenomen disclaimer over en weer zullen respecteren en zullen nakomen.

Premisse Accolade

Onvoorzene omstandigheden

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 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.

Premisse Elkien

Risicobeschrijving

In de prestatieafspraken zijn de investeringsvoorstellen gespecificeerd naar project. Bij de realisatie van deze projecten zien we de volgende risico's (niet limitatief):

- In het algemeen: wijzigende wet- en regelgeving op het gebied van de volkshuisvesting, bouwen en wonen en financiering van toegelaten instellingen.
- Bij nieuwbouw: voorbereiding van sloop, ruimtelijke procedures en toepassing van de Flora- en Faunawet.
- Bij herstructurering en woningverbetering zijn dat de tijd die we moeten investeren in bewonerscommunicatie en de instemming van 70% van de huurders.

Deze risico's kunnen onvoorzene omstandigheden opleveren zoals bedoeld in de preambule van de Raamovereenkomst 2017-2020.