

Prestatieafspraken 2019

Gemeente Achtkarspelen, WoonFriesland en De Bewonersraad



Datum: 11 december 2018

Versie: definitief

Prestatieafspraken 2018

Gemeente Achtkarspelen, WoonFriesland, en De Bewonersraad

De in dit document gemaakte prestatieafspraken leggen we vast tussen:

1. **De gemeente Achtkarspelen**, gelet op het collegebesluit van 11 december 2018 ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, die volmacht heeft verleend aan wethouders de heer J. Spoelstra en de mevrouw M. Jonker, hierna te noemen: '**de gemeente**'.
2. **Stichting WoonFriesland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw S.K. Hoekstra, hierna te noemen: '**WoonFriesland**'.
3. **Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen-directeur de heer F.J.H.E. van den Broek, hierna te noemen: '**De Bewonersraad**'.

Gemeente Achtkarspelen, WoonFriesland, en De Bewonersraad gezamenlijk ook te noemen: '**partijen**'.

WoonFriesland ook te noemen: '**de corporatie**'.

De Bewonersraad ook te noemen: '**de huurdersorganisatie**'.

Partijen werken vanuit de woonvisie Gemeente Achtkarspelen, Wonen voor jong en oud, door de gemeenteraad van Achtkarspelen vastgesteld op 11 december 2014.

Deze prestatieafspraken zijn geldig vanaf 1 januari 2019 na ondertekening door alle partijen en worden per 1 januari 2020 herijkt;

Bij fusies dragen de partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen;

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van zowel de gemeente als de corporatie, als de huurdersorganisatie worden ontbonden.

Deze overeenkomst is ondertekend op ... december 2018 te Achtkarspelen

Gemeente Achtkarspelen;
de heer J. Spoelstra

Gemeente Achtkarspelen;
mevrouw M. Jonker

WoonFriesland:
mevrouw S. K. Hoekstra

Huurdersvereniging De Bewonersraad:
de heer F. J. H. E. van den Broek

1. Algemeen Achtkarspelen

Inleiding

Conform de nieuwe woningwet heeft WoonFriesland op basis van de woonvisie 'Gemeente Achtkarspelen 'Wonen voor jong en oud'' een bieding uitgebracht. Aansluitend hebben de gemeente Achtkarspelen, WoonFriesland en De Bewonersraad gezamenlijk de prestatieafspraken voor 2019 opgesteld.

Een nieuwe gemeentelijke koers

Naast het wonen spelen de thema's welzijn & zorg een steeds belangrijkere rol. Als "sociale partner" wil gemeente Achtkarspelen in de loop van 2019 gezamenlijk lange termijn afspraken maken tussen de gemeente, de actieve corporaties (WoonFriesland, SWA en Woonzorg Nederland) en de huurdersorganisaties (De Bewonersraad en Contactraad SWA), in de vorm van een raamovereenkomst. In deze raamovereenkomst willen wij op hoofdlijnen basisafspraken maken over de gezamenlijke opgave op de volgende vijf aandachtgebieden;

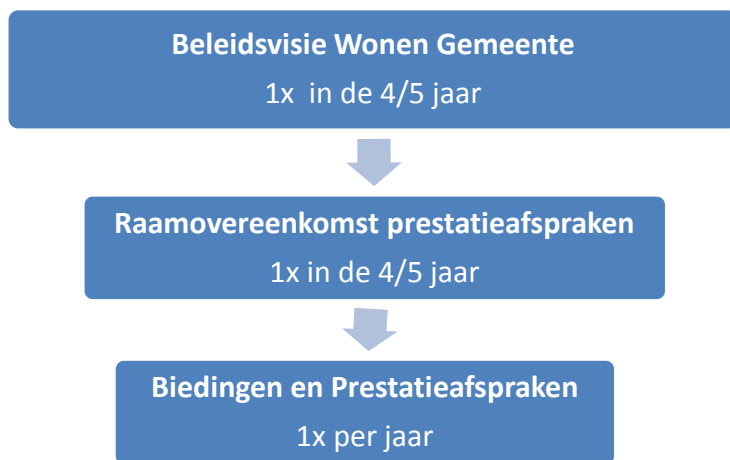
1. Betaalbaarheid
2. Voorraad & Beschikbaarheid
3. Kwaliteit & Duurzaamheid,
4. Leefbaarheid & bijzondere doelgroepen
5. Wonen, Welzijn & zorg

De raamafspraken gaan over een langere termijn en bieden het kader voor de bijdrage die partijen jaarlijks leveren. De raamovereenkomst vormt tevens het richtinggevend kader voor het uitwerken van de jaarlijkse prestatieafspraken van de afzonderlijke corporaties en huurdersorganisaties die dan concreter van aard zijn. Op deze manier is het mogelijk de uitvoering van de bieding duidelijk af te bakenen en voldoende ruimte te bieden aan de eigen koers van de corporatie.

Voorliggende prestatieafspraken bevatten nu de afspraken tussen WoonFriesland, De Bewonersraad en de gemeente Achtkarspelen voor het jaar 2019.

In de bieding van WoonFriesland wordt een doorkijk gegeven naar de volgende 4 jaar.

In het navolgende schema is deze samenhang tussen raamovereenkomst en de jaarcyclus van biedingen en prestatieafspraken verduidelijkt:



Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 gaat over de voorwaarden waaronder de bieding van WoonFriesland is uitgebracht en de prestatieafspraken zijn gemaakt.

De samenwerking en de jaaragenda 2019 zijn in hoofdstuk 3 beschreven.

In hoofdstuk 4 is aangegeven met welke gegevens we ontwikkelingen en voortgang willen volgen. Vanaf hoofdstuk 5 geven we per thema uit de volkshuisvestingsvisie de afspraken per partij weer.

Het bod van WoonFriesland is een bijlage bij deze afspraken.

2. Bijdrage WoonFriesland en premisse

De koers van 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 investeert zij extra in de kwaliteit en duurzaamheid van haar woningen. Deze keuze past in de lijn van alleen uitgaven doen die de huurders rechtstreeks ten goede komen.

Voor de 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.

WoonFriesland zet fors in op betaalbare kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming van woningen. Wij 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. WoonFriesland kiest voor maatwerk per complex, zodat iedere woning de kwaliteitsverbetering krijgt die nodig is. Wij 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 om 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 DreamHuis, 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 de corporatie voor de jaren 2017-2021. 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 zijn overleg- en/of adviesplichtig bij de huurdersorganisaties 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 huurdersorganisaties op grond van de Woningwet volwaardig partner zijn 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):

- Het verkoopplan (verkoop van ons bezit dat niet tot de kernactiviteiten behoort (bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk vastgoed) van de corporatie kan niet worden doorgevoerd: geen toestemming overheid/WSW, slechte marktomstandigheden
- Wijzigingen in wet en regelgeving (bijvoorbeeld: verhoging verhuurdersheffing) en in borging financiering (WSW)
- Door anderen opgelegde, kostenverhogende bouwvoorschriften.

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.

3. Samenwerking en jaarcyclus

Rollen van partijen

Gemeente: zij heeft een overkoepelende verantwoordelijkheid (meer dan enkel sociale huur). Deze is wettelijk verankerd ten aanzien van volkshuisvestingsbeleid als basis voor prestaties van corporaties. De gemeente maakt dit beleid conform de Woningwet bekend bij de corporaties en huurdersorganisaties.

De gemeente bewaakt dat de gezamenlijke inzet van de afzonderlijke partijen (andere corporaties en huurdersorganisaties) aansluit bij de volkshuisvestingsvisie en waar nodig complementair is.

WoonFriesland: de taak van de corporatie is strikt afgebakend in de Woningwet.

WoonFriesland richt zich op haar kerntaak en geeft inzicht in de wijze waarop zij haar investeringsruimte benut. Vanuit het eigen strategisch beleid (portefeuilleplan, financieel beleidskader, sociaal beleid en overig beleid) doet WoonFriesland jaarlijks een bod waarin zij aangeeft op welke wijze zij een bijdrage zal leveren aan de volkshuisvestelijke visie van de gemeente. Ook geeft WoonFriesland in de bieding de investeringen aan die zij concreet doet de komende tijd. Dit doet zij vanuit het vertrouwen dat de gemeente op een goede manier omgaat met eventuele bedrijfsgevoelige informatie.

De Bewonersraad: de huurdersorganisaties hebben in de samenwerking tussen gemeente-corporaties-huurdersorganisaties een gelijkwaardige positie. Daarbij participeren zij in alle stappen; van visie tot prestatieafspraken.

Gezamenlijk informeren partijen elkaar over en weer actief over de laatste ontwikkelingen in de eigen organisatie als die van belang zijn voor onderhavige afspraken.

Agenda en jaarcyclus

In 2019 zetten we de volgende stappen in de jaarcyclus van biedingen en prestatieafspraken:

Maart: evaluatie van het proces bieding en prestatieafspraken 2018

Alvorens het nieuwe proces van bieding en prestatieafspraken 2020 op te starten, evalueren partijen in maart/april 2019 de jaarcyclus 2018. We evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van het bod 2018. Bij deze evaluatie betrekken zij de door WoonFriesland opgestelde voortgangsrapportage en ook de eventuele verbeterpunten die bij de evaluatie van het voorgaande jaar zijn vastgesteld.

1 Juli: uitbrengen bod

Conform de Woningwet 2015 brengt WoonFriesland voor 1 juli 2019 haar bod 2020 (concreet) uit. Hierin is een doorkijk naar de aansluitende 4 jaar opgenomen. WoonFriesland bereidt haar bod voor met De Bewonersraad.

Augustus/september: bespreken bieding WoonFriesland

In een (bestuurlijk) overleg zo spoedig mogelijk na 1 juli wordt het bod van WoonFriesland toegelicht en besproken en vervolgens vrijgegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken.

1 november: prestatieafspraken 2020

In het voorjaar van 2019 wordt in gezamenlijk overleg de definitieve planning voor het maken van de prestatieafspraken bepaald op basis van wat haalbaar en realistisch is. We streven hierbij naar afronding voor 1 november van de prestatieafspraken over 2020, zodat besluitvorming bij partijen tijdig voor 15 december plaatsvindt.

Samenwerking en organisatie

Om te komen tot prestatieafspraken stellen partijen een werkgroep in die de voorbereiding van de prestatieafspraken ter hand neemt. Daarnaast vindt op basis van bovengenoemde jaarcyclus maximaal 3x per jaar bestuurlijk overleg plaats, tenzij er sprake is van conflicterende belangen en de werkgroep er niet uit komt.

Partijen stemmen hun jaarcyclus zowel qua besluitvorming als qua begrotingscyclus zoveel mogelijk af op de cyclus woningwet. Partijen ontwikkelen hierdoor gezamenlijk een zo soepel mogelijk en goed op elkaar afgestemd proces.

Gemeente neemt het initiatief om ter voorbereiding van de prestatieafspraken een werkgroep bijeen te roepen. Zij stelt tevens na 1 juli een conceptplanning op om tijdig de bestuurders van de drie partijen een eindconcept voor de prestatieafspraken te kunnen voorleggen. Iedere partij is gedurende het werkproces zelfverantwoordelijk voor een goede terugkoppeling naar het eigen bestuur zodat een gedragen eindconcept van de prestatieafspraken ontstaat. WoonFriesland voert hierbij de eindredactie, de overige werkzaamheden worden tripartiet verdeeld.

4. Onderzoek en Monitoring

Woningmarktonderzoek en actualisatie woonvisie

In 2017 is de volkshuisvestelijke opgave voor de regio Noordoost Fryslân, waarbinnen Achtkarspelen valt, verder aangescherpt aan de hand van een regionale woningmarktanalyse. Gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties hebben deze, in de vorm van een regionale werkgroep, in nauwe samenwerking tot stand gebracht. Als vervolg hierop is in 2018 opdracht gegeven om een systeem te ontwikkelen om de belangrijkste ontwikkelingen in de regionale woningmarkt te monitoren. In 2019 zullen de eerste resultaten van deze woningmarktmonitor bekend worden.

De huidige woonvisie van de gemeente 'Wonen voor jong en oud', loopt tot 2020. In 2019 zal een proces doorlopen worden om te komen tot een geactualiseerde woonvisie, waar mogelijk in afstemming met de gemeente Tytsjerksteradiel. In dit proces worden ook actief de huurders en verhuurdersorganisaties betrokken.

De resultaten uit de regionale woningmarktanalyse en de stappen die gezet zijn om te komen tot een herijking van het uitvoeringsprogramma van de huidige woonvisie zullen hierbij betrokken worden.

Jaarlijkse voortgangsrapportage prestatieafspraken:

WoonFriesland stelt ten behoeve van monitoring van biedingen en afspraken een standaardrapportage samen waarin jaarlijks de volgende onderdelen zijn opgenomen:

- A. De voortgang van de uitvoering van woningverbetering, nieuwbouw en sloop conform bieding:
 - Uitbreidingsnieuwbouw, vervangende nieuwbouw en sloop indien van toepassing
 - Verbetering kwaliteit en energieprestatie woningen (realisatie per jaar en over een tijdvak van 3 jaar)
 - Realisatie onderhoud
- B. Rapportages inzake:
 - Realisatie verkoop individuele woningen (in relatie tot prognose uit de bieding), indien van toepassing
 - Leefbaarheid
 - Realisatie en Forecast energieprestatie in labels
 - Realisatie zonnepanelen
- C. De monitoring van de volgende indicatoren:
 - Huurprijsopbouw woningvoorraad
 - Aantal huurwoningen per kern
 - Voorraad naar woningtype
 - Mutatiegraad
 - Gemiddelde zoekduur
 - Gemiddeld inkomen nieuwe huurders
 - Wijk en buurtanalyses

De voortgangsrapportage dient als basis voor de jaarlijkse tripartite evaluatie. Met behulp van deze gegevens is tevens de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen goed te volgen.

Aan WoonFriesland worden geen aanvullende (onderzoeks-)vragen of andere vragen naar gegevens gesteld tenzij hierover gezamenlijk specifieke afspraken worden gemaakt. Hierbij wordt tevens aangegeven met welk doel de gegevens nodig zijn.

5. Thema: Betaalbaarheid

Ambitie: Inwoners van Achtkarspelen met een inkomen tot € 36.798¹ moeten binnen de sociale huurvoorraad een woning kunnen vinden die naar prijsstelling aansluit bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden. Gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit.

Gezamenlijke afspraak:

1. Het gemiddelde inkomen van de huurder is laag in de gemeente. Om voldoende woningen voor mensen met lage inkomens te hebben, is zicht nodig op de woonlasten. Partijen streven ernaar om in 2019 in de gemeente de sociale voorraad, die een huurprijs heeft tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 414,02 prijspeil 2017), in beeld te hebben en deze te blijven monitoren in de toekomst. WoonFriesland brengt dit in het kader van monitoring al in beeld. De gemeente is hierbij trekker/projecteigenaar.

WoonFriesland:

2. WoonFriesland heeft per 1 januari 2018 een nieuw huurprijsbeleid ingevoerd waarbij de streefhuur is verlaagd naar gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur. De gemiddelde jaarlijkse huurverhoging bedraagt inflatie + maximaal 1%. Het betaalbaar houden van de woningen en eerlijke en transparante huurprijzen (gelijke woning = gelijke huurprijs), nu en in de toekomst, is uitgangspunt bij het nieuwe huurbeleid.
3. WoonFriesland biedt de doelgroep een bij het inkomen passende woning.
4. WoonFriesland bewaakt en monitort een evenwichtige huurprijsopbouw conform de tussenklassen van De Bewonersraad.
5. WoonFriesland verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
 - Bij betalingsachterstanden en schuldenproblematiek
 - Nazorg na schuldenproblematiek
 - Bij het op orde brengen en houden van de thuisadministratie

De Bewonersraad:

6. De gezamenlijke Friese huurdersorganisaties ontwikkelden in 2018 een digitaal portaal voor huurders met relevante informatie over huren en inkomen. Dit om huurders te ondersteunen en de weg te wijzen naar manieren om lasten te verlichten.
7. De Bewonersraad geeft periodiek voorlichting aan leden over de samenhang betaalbaarheid, woonlasten(quote), huishoudensinkomen en/of woonzorgquote. Schriftelijk en digitaal
8. De Bewonersraad wijst leden op het bestaan van gespecialiseerde (vrijwilligers)organisaties ten behoeve van hulp bij budgettering.
9. De Bewonersraad ontwikkelde in 2018 een woonlastenspiegel. Doel: monitoren of en in hoeverre verduurzaming van de woningvoorraad daadwerkelijk leidt tot verlaging van de woonlasten. In 2019 zal zij dit middel gebruiken om haar leden bewust te houden van de relatie tussen gedrag en woninglasten in het tijdperk van duurzaamheid.

¹ Prijspeil 2017, jaarlijks aan te passen op basis richtlijnen ministerie

10. De Bewonersraad gaat steekproefsgewijs het woningaanbod monitoren of prijs/kwaliteit van geboden woningen overeenkomt met het door corporaties gevoerde huurprijsbeleid.
11. De Bewonersraad zal een woonlastencalculator toevoegen aan haar website om huurders inzicht te geven in woonlasten (huur en energie) bij het maken van een keuze van een nieuwe huurwoning.

Gemeente:

12. De gemeente biedt inwoners van de gemeente, door middel van het dorpenteam, ondersteuning op het gebied van werk en inkomen.
13. Door het gemeentelijke dorpenteam wordt ondersteuning geboden in het kader van armoedebeleid. De gemeente kan hierbij verschillende (financiële) regelingen voor minima inzetten. In 2019 gaan partijen in gesprek over de raakvlakken met de activiteiten van WoonFriesland en De Bewonersraad op deze thema's.
14. De gemeente heeft vroeg signalering als belangrijk thema opgenomen in het schuldhulpverleningsbeleid. De uitvoering ervan vindt plaats in nauw overleg en samenwerking met WoonFriesland en de Bewonersraad (zie ook h.9).

6. Thema: Beschikbaarheid

Ambitie: Woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, kunnen in Achtkarspelen binnen een jaar een woning vinden en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden. We streven naar voldoende beschikbaarheid van betaalbare en bereikbare huurwoningen.

Gezamenlijke afspraken:

1. Samen volgen we de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt. Eventuele vraaguitval of hoge vraagdruk op deelsegmenten willen we monitoren om gezamenlijk oplossingsrichtingen te kunnen bepalen. We doen dit door zoekduur te monitoren van actief woningzoekenden naar huurprijsklasse en woningtype. Op deze manier kunnen we beter inschatten waar de vraag zich concentreert, en waar zich (in de toekomst) problemen met verhuurbaarheid voor kunnen doen.
2. We zorgen dat we scenario's gereed hebben om op te treden als we op plekken vraaguitval of hoge vraagdruk zien optreden.

WoonFriesland:

3. WoonFriesland heeft in 2017 haar portefeuilleplan herzien. Om voldoende woningen te behouden voor de doelgroep en de beschikbaarheid in de sociale huurwoningenvoorraad te vergroten, is er bewust voor gekozen om in 2018 nauwelijks meer woningen te verkopen. Voor 2019 is ervoor gekozen om helemaal geen individuele huurwoningen meer te verkopen. Hiermee wordt verdere versnippering het bezit voorkomen en blijft de beschikbaarheid op peil. Dit is ook de prognose voor de opvolgende jaren. Daarom is in de bieding van 2019 geen verkoop van individuele woningen opgenomen.
4. WoonFriesland heeft conform haar bieding het voornemen om in 2019 12 woningen nieuw te bouwen. Het gaat hier om vervangingsniewbouw in Harkema. Hiervoor zijn financiële middelen van € 1.808.000 beschikbaar gesteld.

Gemeente:

5. De gemeente hanteert een sociaal grondprijnsbeleid en past dit toe op bouwkavels bedoeld voor DAEB-woningen

De Bewonersraad:

6. De wachttijd/zoekduur van 1 jaar (52 weken) wordt Friesland breed gehanteerd. Echter de zoekduur verschilt per gemeente en is vaak vertroebeld door gemiddelden op basis van huurprijzen. De Bewonersraad zet zich in om op basis van deze verschillen per gemeente in de prestatieafspraken meer 'lokale kleur' aan te brengen om een passende zoekduur overeen te komen. De uitkomsten van 2018 worden benut voor gesprekken over de beschikbaarheid in 2019
7. De Bewonersraad zet zich in om, in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties, voor het begrip 'actief woningzoekende' een eenduidige definitie te formuleren in het hele woningmarktgebied Fryslân. De uitkomsten van 2018 worden benut voor gesprekken over de beschikbaarheid in 2019
8. De Bewonersraad heeft in 2018 in de gemeente Smallingerland de in- uit- en doorstroming van WMO aangepaste woningen onderzocht. Uitkomsten van vereiste investeringen en aantallen lijken niet groot. Merendeels ligt de problematiek op kleine persoonlijke aanpassingen en het bewust maken van senioren om tijdig vooruit te denken. Het pakket van aanbevelingen om de in- door en uitstroming te bevorderen wat eind 2018 is ontwikkeld zal in gemeente Achtkarspelen worden gedeeld in 2019 met als doel bij te dragen aan een zo kosten efficiënt mogelijke inzet van gemeentelijke WMO- middelen en corporatiegelden.
9. De Bewonersraad doet jaarlijks 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. Hierdoor is er meer inzicht in de matching tussen huishoudsamenstelling/ huishoudinkomen/ huurprijsklasse/ woningtype. De resultaten van dit onderzoek worden op de website van De Bewonersraad gepubliceerd en ingebracht in de prestatieafspraken teneinde negatieve ontwikkelingen vroegtijdig te (doen) onderkennen c.q. te helpen voorkomen. De Bewonersraad verdeelt het begrip huurprijsklasse hierbij als volgt (: prijspeil 2019):

Goedkoop	: tot € 424,44
Betaalbaar laag I	: van € 414,03 tot € 484,38
Betaalbaar laag II	: van € 484,38 tot € 547,56
Betaalbaar laag III	: van € 547,56 tot € 607,46
Betaalbaar hoog	: van € 607,46 tot € 651,03
Bereikbaar	: tot € 720,42
Vrije sector	: € 720,43 of meer.

7. Thema: Kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Ambitie: Woningen in Achtkarspelen zijn veilig en gezond, kwalitatief goed en duurzaam, voorzien in de kwalitatieve vraag van nu en in de toekomst en staan in een schone, hele en goed onderhouden woonomgeving.

Gezamenlijke afspraken:

1. Het gemeentelijk beleid is gericht op het nastreven van een toereikend duurzaam, kwalitatief goed woningaanbod. Partijen zetten in op verduurzaming en

kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbeteringen te realiseren. We willen een optimum vinden tussen betaalbare huren met goed wooncomfort en het maatschappelijk belang van adequate energieprestatieverbetering. Gemeente dringt er daarbij op aan om de woningen met de slechtste labels met voorrang aan te pakken.

2. Op grond van de projectenlijst 2019 stemmen gemeente en WoonFriesland de kwaliteit van de woonomgeving af en werken samen bij kwaliteitsverbetering en sloop/nieuwbouw (straat en groen). Partijen benutten de kwaliteitsverbetering om de leefbaarheid in en rondom de te moderniseren complexen een impuls te geven en daarbij de sociale cohesie te bevorderen.

WoonFriesland:

3. WoonFriesland stelt de volgende financiële middelen voor kwaliteitsverbetering van haar bezit in Achtkarspelen beschikbaar:
 - a. € 1.200.000 voor verbetering kwaliteit (maximaal 80 woningen)
 - b. € 707.000 voor onderhoud
4. De exacte toedeling naar woningen, zoals genoemd onder a bij punt 3, is afhankelijk van inventarisatie/conditiemeting en aansluitend de prioriteitstelling door WoonFriesland, waarbij het budget maatgevend is en WoonFriesland uitgaat van maatwerk per complex.
5. Zodra WoonFriesland de objecten heeft aangewezen die in 2019 worden aangepakt stelt ze een projectplanning op. Zij informeert aansluitend de gemeente en De Bewonersraad over de projectplanning van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering. De te onderhanden nemen projecten voor 2019 zijn opgenomen in de bieding.
6. WoonFriesland gaat uit van stapsgewijze verbetering van energieprestatie van de bestaande huurwoningen zodat meer huurders profiteren. WoonFriesland spant zich in om een goede balans te vinden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en energieprestatie van haar huurwoningen in Achtkarspelen.
7. WoonFriesland zet in op verbetering van energieprestatie met een extra labelslag door middel van het plaatsen van zonnepanelen in samenwerking met Wocozon. De investeringen hiervoor zijn een extra inspanning bovenop eerdergenoemde bestedingen en worden gedaan door Wocozon. WoonFriesland staat garant voor de financiering en voor de energieafname bij leegstand. De verwachting is dat het plaatsen van panelen voor de huurders een reductie geeft in de woonlasten. WoonFriesland streeft naar het versneld plaatsen van zonnepanelen door Wocozon in Achtkarspelen gelet op de achterstand in energie labels.
8. WoonFriesland houdt in haar bieding van 2020 bij de verbetering van de kwaliteit en de energieprestatie van haar woningen rekening met de F en G-labels.
9. Indien WoonFriesland planmatig onderhoud en kwaliteitsverbetering uitvoert, kunnen eigenaren van voormalige huurwoningen van hetzelfde type (in dezelfde rij/straat) op eigen kosten, als daar behoefte aan is, in dit traject meegaan. Eigenaren kunnen dan in afstemming (een op een) met de gecontracteerde aannemer in de uitvoering van het werk meeliften. De aannemer is hierbij verantwoordelijk voor alle gemaakte afspraken tussen particuliere eigenaar en aannemer. WoonFriesland zal de gecontracteerde aannemer verzoeken om deze mogelijkheid aan te bieden. Omdat de aannemer dezelfde werkzaamheden al collectief inkoopt voor WoonFriesland kan de particuliere eigenaar hierbij een financieel voordeel behalen.

De Bewonersraad

10. De Bewonersraad wil met partijen ernaar te streven dat huurders met een bijstandsuitkering in een schuldenregeling - die te maken krijgen met sloop, renovatie of grootonderhoud en daarmee recht hebben op een vergoeding- deze vergoeding volledig kunnen behouden voor de herinrichting van de nieuwe woning.
11. De Bewonersraad organiseert zes keukentafelgesprekken met huurders die meer dan een jaar in een verduurzaamde woning wonen om hun ervaringen op te tekenen. Dit om te helpen bij het kunnen beantwoorden van al dan niet opgewekte verwachtingen.
12. De Bewonersraad gaat inventariseren onder haar leden (digitaal panel) wat de gewenste basisoplevering is van (nieuwbouw) woningen. De uitkomsten zullen in een notitie worden verwerkt en besproken.

Kwaliteit woningvoorraad en omgevingskwaliteit

Gemeente en WoonFriesland:

13. In straten met gemengd (huur/koop) bezit houden gemeente en WoonFriesland toezicht op het gebruik van woningen en tuinen en zorgen voor tijdige handhaving bij signalen over oneigenlijk gebruik.
14. Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Partijen treden daartoe in overleg met elkaar. Doel is het op elkaar afstemmen en gelijktijdig te doen plaatsvinden van werkzaamheden, zodat de gemeente plannen, budgetten en werkzaamheden in de openbare ruimte tijdig kan opstellen, reserveren en uitvoeren. Daarnaast onderzoeken gemeente en WoonFriesland of dit ook vice versa kan plaatsvinden, in die zin dat WoonFriesland met kwaliteitsverbeteringsprojecten aansluit bij werkzaamheden in de openbare ruimte.

De Bewonersraad:

15. De Bewonersraad ondersteunt indien herstructureringen plaatsvinden, bewoners volgens het met de verhuurder afgesproken protocol herstructurering. Met WoonFriesland zal het actualiteits- en volledigheidsgelalte van deze protocollen geijkt worden aan de hand van het praktijkverloop.

8. Thema: Leefbaarheid

Ambitie: Sociale huurwoningen staan in een leefbare en veilige omgeving en waar iedereen zich thuis voelt.

WoonFriesland

1. WoonFriesland heeft voor 2019 € 66.000 beschikbaar voor leefbaarheid, hieronder vallen onder andere de adviseurs wijk en buurt en buurtbeheer, werkzaamheden als woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Het leefbaarheidsbudget wordt ingezet conform wet en regelgeving.
2. WoonFriesland scant haar buurten en wijken (groene, rode en oranje wijken) en bespreekt jaarlijks met de gemeente en De Bewonersraad de uitkomsten als daar aanleiding toe is.

3. Voor 2019 heeft WoonFriesland het leefbaarheidsbudget op een begroting gebaseerd samengesteld uit concrete plannen en projecten. WoonFriesland richt zich op de meest kwetsbare wijken en buurten. Zij zoekt hierbij de samenhang met wat de gemeente op dit terrein inzet. Ook wordt bij kwaliteitsverbeteringsprojecten een extra impuls aan de leefbaarheid gegeven door, vaak samen met de bewoners georganiseerde activiteiten om de woonomgeving (bijvoorbeeld groenonderhoud/tuinen) te verbeteren.
4. In het leefbaarheidsbudget houdt WoonFriesland ruimte voor initiatieven die urgentie hebben of krijgen in de loop van het jaar.
5. Voor 2019 zet WoonFriesland extra in op leefbaarheid. Het budget is verhoogd. We richten ons hierbij vooral op de extra inzet van buurtbeheerders die van grote betekenis zijn voor het schoon, heel en veilig houden van onze woningen en woonomgeving. Bovendien bieden de buurtbeheerders ook veel steun aan de toenemende groep kwetsbare huurders.

Gemeente:

6. De gemeente heeft een regierol bij het tijdig ingrijpen bij sociale en fysieke overlast. (zie ook Trockpakker in hoofdstuk 9). In de loop van 2019 wordt duidelijk hoe deze regierol ingevuld wordt.

De Bewonersraad:

7. 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.
8. De Bewonersraad ondersteunt initiatieven van huurders om in zelfbeheer werkzaamheden uit te voeren zoals bv-zelfbeheertaken op het gebied van schoonmaak en (tuin)onderhoud-

9. Thema: Welzijn, Zorg en bijzondere doelgroepen

Ambitie: Iedereen ongeacht leeftijd en inkomen en afkomst moet in Achtkarspelen kunnen wonen, ook als zij tot de bijzondere doelgroepen behoren. Partijen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen met een welzijns- en/of zorgvraag passend geholpen worden.

Ouderen moeten en willen langer zelfstandig blijven wonen. Zij worden daarin gefaciliteerd met ondersteuning van zorg- en welzijnsaanbieders.

Gezamenlijke afspraken:

1. Partijen onderzoeken op basis van de uitkomsten van de pilot in Smallingerland of er maatregelen moeten worden genomen die de in- en uitstroom ten aanzien van het gebruik van reeds aangepaste woningen bevorderen (zie ook punt 9 onder H.6 Beschikbaarheid).
2. Ten aanzien van zorg hebben partijen elk een deel van de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat mensen met een zorgvraag passend geholpen worden aan huisvesting, begeleiding en zorg. WoonFriesland huisvest een scala aan kwetsbare huishoudens (GGZ-cliënten, multiprobleemgezinnen, mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en verslavingsproblematiek, etc.) Deze huishoudens worden

steeds minder intramuraal gehuisvest. Het is van groot belang dat begeleiding en zorg goed wordt aangesloten op deze huishoudens: in eerste instantie voor deze huishoudens zelf en in tweede instantie voor de overige huurders om toename van diverse vormen van overlast te voorkomen. De gemeente heeft de regie in het goed aansluiten van de zorg en begeleiding door derden.

3. Partijen onderzoeken in 2019 hoe de uitstroom voor verschillende bijzondere doelgroepen vanuit een intramurale setting optimaal kan worden geregeld (18-, beschermd wonen, maatschappelijke opvang, verblijf met behandeling c.q. rechtvaardigheidsgrond). De gemeente neemt hiertoe het initiatief.
4. We staan met elkaar voor de opgave voor het realiseren van een passend woningaanbod voor ouderen en inwoners met een beperking. Partijen willen het bestaande woningaanbod voor ouderen (en jeugd) en inwoners met een beperking in kaart brengen en ook zicht krijgen op de vraag(-druk). Eind 2019 is de lokale opgave m.b.t. wonen en zorg in beeld gebracht. De vraagdruk volgen we op langere termijn.
5. Partijen onderzoeken de draagkracht en de draaglast van buurten en wijken bij het (her)huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Partijen gaan hierover met elkaar in overleg, waarbij zij gebruik maken van voorhanden zijnde gegevens en instrumenten.
6. Het is primair de gemeentelijke taak om statushouders te doen huisvesten. De gemeente heeft formeel de statushouders als urgente groep woningzoekenden aangemerkt. De gemeente draagt zorg voor een urgentiestatus en een goede regie in de begeleiding van statushouders.
7. WoonFriesland is op verzoek van de gemeente bereid, gezamenlijk met SWA, mee te werken om een deel van de gemeentelijke taakstelling 'Huisvesting statushouders' binnen haar bezit in te vullen. Halfjaarlijks zal het aandeel van de corporaties bepaald worden, zodra de taakstelling bekend is.
8. Bij onverwachte stijging van de taakstelling of als er zich anderszins knelpunten voordoen, treden partijen in overleg om te zoeken naar alternatieven.
9. Partijen onderzoeken in 2019 de mogelijkheden voor het maken van een plan van aanpak bij een verhoogde taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.

WoonFriesland:

10. WoonFriesland hanteert voor sommige doelgroepen urgentieregelingen. Het gaat hierbij om personen met een sociaal/medische urgentie en wijkvernieuwingurgenten.
11. Uitgangspunt is dat draagkracht en draaglast per complex, buurt en dorp in balans moeten zijn. WoonFriesland zal binnen wettelijke kaders zo zorgvuldig mogelijk huisvesten en concentratie in complexen met kwetsbare huurders trachten te voorkomen.
12. WoonFriesland werkt samen met het gebiedsteam en maatschappelijke organisaties in de wijken en dorpen. De corporatiemedewerkers nemen geregeld deel aan overleggen, verwijzen door naar het Jeugd- en Dorpenteam en informeren hen over ontwikkelingen die zij signaleren. Indien nodig wordt samen met de gemeente actie ondernomen.
13. WoonFriesland faciliteert zoveel mogelijk de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het kader van scheiden van wonen en zorg. Een goede begeleiding van deze huurders door zorg- en welzijnspartijen is hierbij essentieel.
14. WoonFriesland heeft voldoende (5624) geschikte woningen voor senioren waarvan 78 in Achtkarspelen.
15. WoonFriesland werkt samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas voor ondersteuning van huurders bij:
 - Bij het helpen organiseren (o.a. bij verzamelaars)
 - Ondersteuning bij digitale afhandeling van administratieve zaken (o.a.

inschrijven en reageren op woningen bij
WoonFriesland/overheid/verzekeringen)

- Bij eenzaamheid en weinig contacten
- Bij achter de voordeurproblematiek
- Ondersteuning bij laaggeletterdheid

Gemeente en WoonFriesland onderzoeken gezamenlijk hoe de aanpak vanuit de verschillende (vrijwilligers)organisaties op elkaar kan worden afgestemd.

Gemeente:

16. De gemeente is primair verantwoordelijk ten aanzien van het doen huisvesten en integreren van statushouders.
17. De gemeente informeert partijen tijdig over nieuwe ontwikkelingen die betrekking hebben op het huisvesten van statushouders.
18. De gemeente heeft de regie in het organiseren van goede begeleiding na het huisvesten van bijzondere doelgroepen door WoonFriesland. In deze rol zorgt de gemeente voor een adequate inzet van de diverse (zorg- en maatschappelijke) instellingen die een taak hebben in de begeleiding van deze bijzondere doelgroepen.
19. De gemeente heeft de taak om als regievoerder samen met zorgpartijen, corporaties, en belangen- en huurdersorganisaties een ieders inzet bij wonen en zorg op elkaar af te stemmen.
20. Naar verwachting start in 2019 het project "Trochpakker". Deze persoon heeft doorzettingsmacht en doorzettingskracht wanneer het gaat om personen met verward gedrag. De Trochpakker is onderdeel van het Jeugd- en Dorpenteam. De Trochpakker is een schakel tussen de domeinen zorg en veiligheid. De Trochpakker gaat met de politie af op signalen van verward gedrag of zorg mijden, maar gaat ook af op signalen van bijvoorbeeld burens, apotheek of huisarts.
21. De gemeente neemt het initiatief om met partijen te komen tot een instrumentenkoffer die bijdraagt aan schuldenpreventie. De partijen brengen in kaart wat inmiddels wordt ingezet op het terrein van betaalbaarheid en schuldhulpverlening om zo te bepalen hoe de groep die niet bereikt wordt alsnog geholpen kan worden. Hier worden vervolgens afspraken over gemaakt.

De Bewonersraad

22. De Bewonersraad vraagt nadrukkelijk aandacht voor de draagkracht en draaglast in sociale huurbuurten en wijken inzake de (her)huisvesting van statushouders en kwetsbare doelgroepen. De Bewonersraad heeft de ambitie om met partijen beleid te ontwikkelen om draagkracht en draaglast van een wijk te definiëren alsmede te helpen deze waarden periodiek te meten.
23. De vijf thema's binnen de prestatieafspraken zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De Bewonersraad zet zich in om vanuit de gemeenten het sociaal domein te betrekken bij de prestatieafspraken aangaande de thema's wonen & zorg en leefbaarheid. Dit om deze thema's integraal te benaderen en om de samenhang te bevorderen tussen alle thema's.