

Prestatieafspraken 2024-2028

Gemeente Achtkarspelen
Stichting Woningbouw Achtkarspelen
Stichting Contactraad SWA

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

1. Gemeente Achtkarspelen, vertegenwoordigd door wethouder wonen en duurzaamheid, mevr. L. van der Tuin en wethouder sociaal domein, dhr. T.O. Brinkman, die op grond van daartoe verleend mandaat van de burgemeester (5 december 2023) gerechtigd zijn om namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Achtkarspelen te ondertekenen (hierna te noemen: 'de gemeente').
2. Stichting Woningbouw Achtkarspelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. E. Elgersma, hierna te noemen: 'SWA'.
3. Stichting Contactraad SWA, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. Y. Homan en dhr. W. Beerda, hierna te noemen: 'de Contactraad'.

Gemeente, SWA en de Contactraad gezamenlijk ook te noemen: 'partijen'.

De prestatieafspraken 2024-2028 zijn na ondertekening door alle partijen geldig vanaf 1 januari 2024 en worden jaarlijks per 1 januari 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 gemeenten als SWA, als de Contactraad worden ontbonden.

Disclaimer

De afspraken in deze prestatieovereenkomst zijn zeer ambitievol en gedaan onder de voorwaarde van gelijkblijvende externe en interne omstandigheden.

Indien de externe en interne omstandigheden wijzigen als gevolg van incidenten, (economische) crises; doorlopende of acute trendontwikkelingen (bijvoorbeeld almaar oplopende bouwkosten, tekort aan personeel in de bouw, doorbelasten van extra kosten als gevolg van gewijzigde regelgeving, etc.); trendbreuken; ontwikkelingen binnen SWA in financiële en/ of beleidsmatige (bijvoorbeeld als gevolg van gewijzigde regelgeving) zin; of de nakoming van de wederzijdse verplichtingen; etc. zullen partijen de wijzigingen met inachtneming van wederzijdse belangen naar de regels van redelijkheid en billijkheid laten doorwerken in aanpassingen op de prestatieovereenkomst. Omdat interne en externe factoren in kunnen grijpen in de bedrijfsvoering van partijen is het uitgangspunt dat de gestelde ambities, in het geheel maar ook stuk voor stuk, passend moeten zijn en blijven binnen de bedrijfsvoering. Op initiatief van ieder van de partijen zal het overleg gezocht worden en zullen de ambities bijgesteld worden naar wat op grond van de gewijzigde omstandigheden mogelijk is, waarbij ieder verantwoordelijk blijft voor de mogelijkheden en onmogelijkheden van de eigen bedrijfsvoering.

Deze voorwaardelijkheidsverklaring wordt door ondertekening van de prestatieafspraken door alle partijen onderschreven.

Deze overeenkomst is ondertekend op 11 december 2023, te Buitenpost.

Gemeente Achtkarspelen:

Mevr. L. van der Tuin

Dhr. T.O. Brinkman

Stichting Woningbouw Achtkarspelen:

Mevr. E. Elgersma

Stichting Contactraad SWA:

Mevr. Y. Homan

Mevr. M. Luiken

Dhr. W. Beerda

1. Inleiding

De Woningwet 2015 creëert spelregels voor de sociale huursector. De Woningwet is herzien en deze herziening is op 1 januari 2022 in werking getreden. De verantwoordelijkheid voor woonbeleid ligt op lokaal niveau. Volgens art. 42 lid 1 van de Woningwet zijn gemeenten verplicht woonbeleid te formuleren. Vraagstukken die daarbij lokaal spelen, moeten lokaal opgelost worden. Dat vraagt een goede samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties; of in samenwerking tussen gemeenten op regioniveau. De Woningwet zegt dat corporaties daarom naar redelijkheid moeten bijdragen aan het lokale woonbeleid van de gemeente (het gaat in de nieuwe wet om art. 42. lid 2 en 3). De basis hiervoor legt de gemeente bijvoorbeeld in een (redelijke) woonvisie, woonprogramma, wijkplannen. Via prestatieafspraken komen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties vervolgens tot gezamenlijke inspanningen. Bij de totstandkoming van prestatieafspraken zijn nadrukkelijk ook de huurdersorganisaties betrokken (art. 44 lid 2: verzoek om te komen tot afspraken met gemeente én betrokken huurdersorganisaties). De huurdersorganisaties geven in de samenwerking naar prestatieafspraken een extra gewicht aan het belang van huurders.

De prestatieafspraken worden, op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid, gemaakt tussen corporatie, gemeente en huurdersorganisatie. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van: de staat van de woningmarkt, de staat van de corporatiesector, de gemeentelijke woonvisie, overzicht voorgenomen activiteiten en prestatieafspraken/ evaluatie. De Woningwet regelt een groot aantal zaken rond samenwerking tussen gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie. Belangrijker nog dan de regels is de geest van de wet. Samenwerking en gelijkwaardigheid zijn belangrijke uitgangspunten.

In overeenstemming met de Woningwet 2015 en de woonvisie '*Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025*' heeft SWA voor 1 juli 2023 een overzicht van voorgenomen activiteiten 2024-2028 kenbaar gemaakt aan Stichting Contactraad SWA en de gemeente Achtkarspelen. Uitgangspunt voor de opzet van de voorgenomen activiteiten 2024-2028 zijn de items zoals genoemd in De Woningwet 2015. Dit zijn de volgende items:

1. Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
2. Passend toewijzen
3. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad
4. Huisvesting van specifieke doelgroepen
5. Nieuwbouw van sociale (en commerciële) huurwoningen
6. Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed
7. Verkoop en liberalisatie

Deze items waren ook het uitgangspunt voor de voorgenomen activiteiten 2023. Dit biedt continuïteit en mogelijkheden voor vergelijking en inzicht. In samenwerking met alle in Achtkarspelen werkzame corporaties en huurdersorganisaties gaan partijen in gesprek over items uit de prestatieafspraken met als doel de gezamenlijke opgaven op elkaar af te stemmen.

Voorliggende prestatieafspraken bevatten de afspraken tussen Stichting Contactraad SWA, gemeente Achtkarspelen en Stichting Woningbouw Achtkarspelen

De geldende gemeentelijke woonvisie Achtkarspelen heeft een looptijd tot en met 2025.

De voorgenomen activiteiten 2024-2028 hebben een looptijd van vier jaar en geeft tevens een doorstart naar de daaropvolgende jaren.

Leeswijzer

De prestatieafspraken zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 beschrijft de rollen, taken en de samenwerking van partijen en de jaaragenda 2024.

Hoofdstuk 3 geeft aan met welke gegevens we ontwikkelingen en voortgang willen volgen.

Hoofdstuk 4 geeft inzicht in actuele ontwikkelingen en onderzoeken.

Vanaf hoofdstuk 5 worden per thema de afspraken per partij weergegeven. Deze hoofdstukken zijn opgebouwd uit een inleiding, een aantal doorlopende afspraken en daarnaast acties voor 2024-2028. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gemeentelijke woonvisie '*Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025*' en het overzicht van voorgenomen activiteiten 2023 van SWA.

Het overzicht van voorgenomen activiteiten 2024-20248 van SWA is als bijlage opgenomen.

2. Samenwerking en jaarcyclus

2.1 Rollen en taken van partijen

De corporatie heeft een wettelijk bepaalde kerntaak:

- Het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en;
- Het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft.

Dit zijn de zogenaamde DAEB-activiteiten. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. Dit zijn diensten die een maatschappelijk en geen commercieel doel hebben.

De belangrijkste taken van een huurdersorganisatie zijn:

- Het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie;
- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau;
- Het raadplegen en mobiliseren van de achterban;
- Het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn;
- Het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.

Huurdersorganisaties houden zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de prestatieafspraken.

Het is aan de gemeenteraad om een woonvisie op te stellen. Dit is wettelijk verplicht. Zorg voor voldoende woongelegenheden is immers een overheidsverantwoordelijkheid. De gemeente bouwt en beheert woningen niet zelf, maar geeft hiervoor kaders en ontwikkelingsrichtingen aan. Dit krijgt vorm in woonbeleid dat de gemeenteraad vaststelt. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeente. Te denken is aan de ruimtelijke ordening van de gemeente, maatschappelijke ondersteuning, wonen en zorg, beheer openbare ruimte. De gemeente heeft dan ook een aanzienlijk breder takenpakket dan alleen volkshuisvesting. De woonvisie van de gemeente Achtkarspelen is in 2020 geactualiseerd. De gemeente zet in de woonvisie in op zorgvuldige inzet op nieuwbouw, investeren in de bestaande voorraad, huisvesting voor starters, tijdelijke woningbouw, wonen met zorg en leefbare dorpen.

Ondanks eigen verantwoordelijkheden is het zinvol als partijen bij prestatieafspraken werken vanuit gezamenlijke (meerjarige) doelen. Dit maakt duidelijk waar samen aan gewerkt wordt. Partijen maken daartoe een gezamenlijke analyse van de maatschappelijke opgaven (zoals bijvoorbeeld woningbehoefte, verduurzaming, wonen en zorg, leefbaarheid).

2.2 Samenwerking partijen

Gemeente, SWA en Contactraad beschouwen elkaar als partners. Dit betekent dat zij elkaar helpen zo nodig en zo mogelijk, met begrip voor ieders invalshoek, doelstellingen en verantwoordelijkheden. Partijen informeren elkaar tijdig en goed. Hiertoe vinden de volgende reguliere overleggen plaats:

- Overleg wethouder Volkshuisvesting en raad van commissarissen en bestuur SWA: jaarlijks
- Overleg wethouder Volkshuisvesting en directeur-bestuurder: 2 keer per jaar
 - a. Voorafgaand vindt een ambtelijk vooroverleg plaats. In dit vooroverleg komen onder andere onderwerpen aan de orde die ook op de agenda komen voor het daar opvolgende bestuurlijk overleg van gemeente en SWA, zoals locatieontwikkelingen, voortgang projecten, actuele thema's, proces- en werkafspraken.
- Overleg wethouder Sociaal Domein en directeur-bestuurder: 1 keer per jaar
- Overleg wethouders Volkshuisvesting en Sociaal Domein en Contactraad: 1 keer per jaar.
- Overleg SWA en Contactraad: 3 keer per jaar.
 - a. Twee keer zijn de raad van commissarissen, het managementteam en de leden aanwezig.
 - b. Eén keer is de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het dagelijks bestuur van de Contactraad aanwezig.
 - c. De beide huurderscommissarissen zijn regelmatig bij de vergaderingen van de Contactraad aanwezig.

2.3 Jaarcyclus

In 2024 zetten partijen de volgende stappen in de jaarcyclus voor de totstandkoming van biedingen en prestatieafspraken 2024-2028:

Maart/april 2024: evaluatieprocessen 2023 en overleg elementen voorgenomen activiteiten 2024-2028

Alvorens het nieuwe proces van bieding en prestatieafspraken voor 2025 op te starten, evalueren partijen in maart/april 2024, de jaarcyclus van de prestatieafspraken van het voorgaande jaar. Partijen evalueren het totstandkomingsproces van de prestatieafspraken en de uitvoering van het bod 2024-2028. Bij deze evaluatie betrekken zij de door SWA opgestelde voortgangsrapportage en ook eventuele verbeterpunten die zij bij de evaluatie van de vorige cyclus hebben vastgesteld. Daarnaast worden er samenwerkingsafspraken gemaakt en wordt er overleg gevoerd over de elementen die partijen graag terug zouden willen zien in het door SWA uit te brengen voorgenomen activiteitenoverzicht voor het volgende jaar.

1 Juli 2024: uitbrengen bod

Conform de Woningwet 2015 brengt SWA voor 1 juli 2024 haar voorgenomen activiteiten voor 2025 uit. Omdat nu afspraken zijn gemaakt voor 2024-2028, zal de bieding in de vorm van een brief naar de gemeente plaatsvinden. In deze brief worden updates en mogelijke aanvullingen op de raming van 2024-2028, en actiepunten voor 2025 beschreven.

Juli/augustus/september 2024: bespreken brief afspraken 2024-2028 SWA in tripartiet verband.

In een bestuurlijk overleg na 1 juli worden de voorgenomen activiteiten van SWA toegelicht en besproken en vervolgens vrijgegeven voor de onderhandelingen richting prestatieafspraken.

November 2024: afronding geüpdatet versie

Partijen streven naar afronding voor 1 november 2024 van de update van de overeenkomst, zodat besluitvorming bij partijen tijdig voor 15 december 2024 plaatsvindt. Begin vierde kwartaal wordt een bestuurlijk overleg ingepland om het concept te bespreken. Begin 2024 wordt in gezamenlijk overleg de definitieve planning voor het opstellen van de prestatieafspraken bepaald op basis van wat haalbaar en realistisch is.

3. Monitoring

SWA monitort halfjaarlijks haar aangegeven voorgenomen activiteiten betreffende:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad
- Beschikbaarheid (wachtijd reguliere woningzoekenden, mutatiegraad en acceptatiegraad)
- Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad (zie ook H.8)
- Huisvesting specifieke doelgroepen – aantallen en problematiek/achtergrond (zie ook H.7)
- Nieuwbouw van sociale (en commerciële) woningen
- Investerings in leefbaarheid
- Sloop, aankoop, verkoop en liberalisatie

Deze monitoring dient tevens als basis bij de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken in april. Met behulp van deze gegevens is tevens de vraagdruk en de beschikbaarheid van huurwoningen te volgen.

4. Actuele ontwikkelingen & onderzoek

In 2020 is de 'Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025' vastgesteld. Deze is o.a. in samenspraak met WoonFriesland, de Bewonersraad, SWA en de Contactraad opgesteld. De gemeente zet in de woonvisie in op zorgvuldige inzet op nieuwbouw, investeren in de bestaande voorraad, huisvesting voor starters, tijdelijke woningbouw, wonen met zorg & leefbare dorpen. De Prestatieafspraken 2024-2028 zijn onder meer gebaseerd op de Woonvisie.

5. Betaalbaarheid

Wonen voor mensen met lage inkomens is voor partijen een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Het gemiddelde inkomen van de huurder is laag in de gemeente Achtkarspelen. SWA zorgt voor geschikte en beschikbare woningen en voldoende differentiatie in huurprijzen voor de primaire doelgroep met enkel huurprijzen onder de liberalisatiegrens (alleen DAEB-woningen, concreet < €808,06 (prijspeil 2023)). Om wonen voor deze doelgroep betaalbaar te houden, is tevens inzicht nodig in de totale woonlasten. De gemeente kan hier een rol in spelen.

De jaarlijkse huurverhoging is een resultante van veel factoren, waaronder de bedrijfsvoering, inflatie en de hoogte van allerlei heffingen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, saneringsfonds, bijdrage Huurcommissie, bijdrage Autoriteit woningcorporaties). Het resultaat van deze afwegingen is een huurverhoging die wordt uitgedrukt in relatie tot het inflatiecijfer.

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5	Betaalbaarheid		
5.1	Minimaal 90% van alle eengezins- en levensloopgeschikte woningen hebben een huurprijs onder de 3 of meerpersoons-huurtoeslaggrens van € 693,60 (prijspeil 2023)		SWA
5.2	Minimaal 70% van alle woningen heeft een huurprijs onder de huurtoeslaggrens van 1 en 2 persoonshuishoudens van € 647,19 (prijspeil 2023)		SWA
5.3	SWA verhuurt alleen huurwoningen onder de liberalisatiegrens (= DAEB) en streeft zo veel mogelijk naar huurprijzen binnen de wettelijke betaalbaarheidsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens (prijspeil nu: € 647,19). Vrijstaande woningen krijgen een maximale huurprijs van € 808,06,- (prijspeil 2023)		SWA
5.4	Bij mutatie kiest SWA ervoor de huurprijs tot 60% van de maximale huur voor zover de huurprijs beneden de huurtoeslaggrens voor één en twee personen blijft.	Woningen met een huurprijs boven deze grens worden bij mutatie niet verhoogd, met uitzondering van vrijstaande woningen. De huurprijzen van vrijstaande woningen worden wel tot meer dan 60% van de maximaal toegestane huur verhoogd, maar worden niet hoger gesteld dan €10,- onder de	SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
		liberalisatiegrens, zodat de huurprijs maximaal € 808,06 bedraagt (prijsspeil 2023)	
5.5	SWA verhoogt de huren van de zittende huurders niet als gevolg van kwaliteitsverbetering van de woning.		SWA
5.6	Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit de gemeentelijke heffingen. De gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor haar inwoners zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.		Gemeente
5.7	SWA heeft alleen maar DAEB-woningbezit en geen middenhuur.		SWA
5.8	De inschrijving als woningzoekende bij SWA is gratis.		SWA
5.9	SWA past al jaren minimale huurstijging toe en kent een van de laagste huren van Nederland. Uiteraard blijft SWA zich inzetten om de huurstijging zoveel mogelijk te beperken.	<p>De mate van huurstijging wordt echter mede bepaald door het belang van de continuïteit van de organisatie. SWA heeft tot nu toe willen voorkomen dat huurstijging verkapt plaatsvindt (bijvoorbeeld via verhoging van servicekosten of via huurstijging na woningverbetering).</p> <p>Gezien de huidige marktontwikkelingen zal de huurverhoging over 2024 en de daaropvolgende jaren maximaal de wettelijke huurverhoging zijn en minimaal de verhoging van de door de gemeente opgelegde ozb aanslag aan SWA.</p>	SWA

Actiepunten

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
5	Betaalbaarheid		

6. Voorraad en Beschikbaarheid

Partijen vinden het belangrijk dat alle inwoners, ongeacht leeftijd of inkomen, prettig kunnen wonen in Achtkarspelen: een betaalbare en bereikbare woning voor iedereen. Om te voorkomen dat ontgroening en vergijzing versterkt worden, zetten partijen in op een evenwichtig woningaanbod, zowel in de koop- als de huursector. Gelet op de demografische ontwikkelingen (er komen meer ouderen en de ouderen worden ook ouder) wordt met name in voorzieningenkernen ingezet op senior- en zorggeschikte woningen. Partijen vinden het belangrijk dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn in de dorpen in de gemeente. Vraag en aanbod moeten op elkaar aansluiten. Wachtlijsten moeten beperkt zijn en leegstand moet voorkomen worden.

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6	Voorraad en Beschikbaarheid		
6.1	SWA richt zich op de primaire doelgroep bestaande uit mensen die op de vrije markt niet of niet goed terecht kunnen. Daarnaast huisvest SWA specifieke doelgroepen. De specifieke doelgroepen worden vastgelegd in de Regionaal Uniforme Urgentieverordening.	Mensen die niet zelf een woning kunnen kopen of in de particuliere sector een woning kunnen huren, is de doelgroep van SWA.	SWA
6.2	De omvang van de sociale huurvoorraad hangt naast de gemeentelijke ambities en de op te stellen woondeals met de provincie samen met de doelstellingen vanuit de nationale woon-en bouwagenda. Partijen gaan samen in overleg over de uitrol van deze ambitie binnen de gemeente.	Bij sloop/nieuwbouw kan het zo zijn dat de sociale huurvoorraad tijdelijk kleiner is. Deze afspraak sluit aan bij maatregel 4.1 uit de woonvisie.	SWA
6.3	SWA bouwt naar behoefte. Er wordt ingezet op een rollende voorraad en gefaseerd gebouwd, passend bij het dorp.		SWA
6.4	SWA zet extra in op levensloopgeschikte woningen om aldus tevens te voldoen aan de eis van het Rijk in de Nationale Prestatieafspraken om extra te investeren in geclusterde woningen voor ouderen. SWA is voornemens tevens extra in te zetten op geclusterde woningen voor ouderen (geclusterde levensloopbestendige woningen) maar is daarbij afhankelijk van de te leveren zorg. Derhalve wordt overleg gevoerd met de betreffende zorgpartijen en de portefeuillehouder van de gemeente om de zorg voor de gemeente Achtkarspelen te behouden.		SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6.5	SWA past gestapelde bouw selectief toe. Alleen daar waar de locatie in Buitenpost of Surhuisterveen echt geschikt is voor senior- en zorggeschikte appartementen.		SWA
6.6	Het aantal toezeggingen van de DAEB woningen aan de doelgroep zal minimaal 85% bedragen.		SWA
6.7	Om ervoor te zorgen dat woningen ook op de lange termijn voldoende betaalbaar blijven, dienen nieuwe woningen tegen een reële prijs-kwaliteit verhouding gebouwd te worden waarbij ingespeeld wordt op de groei van kleinere huishoudens.	In de woonvisie (maatregel 4.6) zijn voor nieuwbouw van sociale huur richtlijnen opgenomen voor het soort woningen. We leggen de focus op sociale huurwoningen passend bij de doelgroep. Daarmee spelen we bovendien in op de demografische trends waarbij het aantal (met name oudere) 1+2 persoonshuishoudens de komende jaren zal toenemen. SWA gaat per locatie met de stedenbouwkundige in overleg over het soort type woning.	SWA Gemeente
6.8	SWA is bereid te investeren in reguliere senior- en zorggeschikte sociale huurwoningen, waarin ook bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden. In zowel het ambtelijke als het bestuurlijke overleg reageert SWA beargumenteerd op vragen van de gemeente over de aan de gemeente gemelde investeringen.		SWA
6.9	SWA sloopt de komende tijd alleen in het kader van vervangingsnieuwbouw. SWA hanteerde als beleid dat bij elke zes nieuw te bouwen woningen, één bestaande woning wordt verkocht. Door de stijgende investeringskosten is het nu nodig om bij elke vier nieuw te bouwen woningen, één bestaande woning wordt verkocht om het project rendabel te laten zijn. Dit kan betekenen dat er meer nieuwe woningen gebouwd moeten worden om aan de behoefte te voldoen. Afwijken van de verhouding 4:1 is bespreekbaar indien de situatie daarom vraagt en dit bestuurlijk wordt afgestemd. Dit wordt meegenomen in het strategisch plan van SWA (zie ook afspraak 6.14). De netto-opbrengst van de verkochte woningen wordt ook gebruikt om de energetische kwaliteit bij nieuw te bouwen woningen te waarborgen.		SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6.10	De gemeente biedt alle inwoners in Achtkarspelen via het Duurzaam Bouwloket/ Energieloket informatie over mogelijkheden voor verduurzaming van de woning.		Gemeente
6.11	Bij nieuwbouwplannen van de gemeente zullen in eerste aanleg toegelaten instellingen het aanbod krijgen om de DAEB woningen te realiseren.		Gemeente
6.12	De gemeente streeft naar een gemiddelde verhouding van 70/30, waar het gaat om 30% sociale woningbouw in nieuwbouwprojecten, afhankelijk van de locatie, om zo te sturen op een goede verdeling van particulier en sociaal woningbezit over de wijken en kernen.		Gemeente
6.13	Indien woningbouwlocaties beschikbaar komen waar partijen beogen om sociale huurwoningen te realiseren, zal de gemeente grond bij de corporatie aanbieden. De gemeente schept ruimtelijke voorwaarden voor de realisatie van deze woningen. Beide partijen spannen zich in om voldoende, goede en betaalbare woningen te realiseren. En leggen dat zo mogelijk vast in een locatieconvenant.	De gemeente draagt bij aan het realiseren van sociale woningbouw door, in projecten waar hiervoor ruimte is, kavels aan te bieden voor een sociale grondprijs. Het uitgangspunt hiervan is een kavel van 200m ² voor 20.000 euro. Per project kan dit afwijken.	Gemeente SWA
6.14	SWA spant zich in om binnen een jaar na afgifte van de omgevingsvergunning en na afgifte van de ontheffing van de Provincie op grond van de Wet natuurbescherming, te starten met bouwen.		SWA
6.15	Gemeente spant zich in om bestemmings-/omgevingsplanprocedures zo soepel mogelijk te laten verlopen.		Gemeente
6.16	Gemeente en SWA spannen zich gezamenlijk in om de versnelling van de woningbouw vorm te geven.		Gemeente SWA

Actiepunten

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
6	Voorraad en Beschikbaarheid		
6.17	Partijen voeren in 2024 een nadere analyse uit van de woningzoekenden en daarmee aard en omvang van aantal en soort woningzoekende beter te kunnen doorgronden, waarbij rekening wordt gehouden met de AVG-voorwaarden om de vraag naar sociale huurwoningen te monitoren.		SWA Gemeente
6.18	<p>SWA gaat voorbereiden c.q. realiseren van nieuwbouwwoningen op de volgende locaties:</p> <p>Uitbreidingsplannen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Twijzelerheide 8 woningen (4x 2[^]1, levensloopgeschikt) <p>Herstructurering</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Zeven vrijstaande woningen: Boelenslaan, Fjouwer Roeden 9 & 13; Twijzelerheide, Hillebrandsreed 9 en 22 en Fokke Zwaagmanbuorren 15, Harkema, Nije Wei 37, Spekloane 45 Boelenslaan. 3. Drogeham, Boskloane 2–40 en Slotstrjitte 2–12 (te slopen 26, nieuwbouw 19) 4. Harkema, Warmoltsstrjitte 90 (te slopen 1 vrijstaand, nieuwbouw 2) 	<p>Huidige stand van zaken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oplevering Q2 2024 2. Welstand akkoord, wanneer aannemer akkoord en besluitvorming heeft plaatsgevonden wordt de omgevingsvergunning in 2024. ingediend Oplevering gepland in Q3 2025. 3. Omgevingsvergunning ingediend. Stroomvoorziening voor de woningen niet eerder dan in het Q4 van 2024. Oplevering dan ook in Q4 2024. 4. Omgevingsvergunning ingediend, zodra vergunning verleend kan begonnen worden met de bouw. Wanneer vergunning dit jaar nog verleend dan oplevering in Q4 2024 	SWA/ Gemeente

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	<p>5. Gerkesklooster, Kerkeboeren 22–26 (te slopen 3, nieuwbouw 2)</p> <p>6. Surhuizum, Bartemerwei 15 en 17 (te slopen 2, nieuwbouw 2)</p> <p>Initiatief projecten:</p> <p>7. Twijzel, Piterpôle 1–19 (te slopen 10, nieuwbouw 8)</p> <p>8. Harkema, Nijkamp 2-16 (te slopen 8, nieuwbouw 6)</p> <p>9. Harkema, Fiifhuizen (te slopen 5, nieuwbouw 12)</p> <p>10. Boelenslaan, ds Visscherwei 28 (te slopen 1, mogelijk 4 nieuwbouw)</p>	<p>5. Bouw is gestart, gepland is dat de woningen in Q3 2024 opgeleverd worden.</p> <p>6. Bouw is gestart, gepland is dat de woningen in Q3 2024 opgeleverd.</p> <p>7. Na vergunningverlening 19 woningen Drogeham, zal het vergunningstraject voor de bouw van deze woningen worden opgestart. Afhankelijk van de vergunningverlening wordt geraamd dat deze woningen in Q3 van 2025 worden opgeleverd.</p> <p>8. Omgevingsvergunning wordt in 2023 nog aangevraagd. Afhankelijk van de vergunningverlening wordt geraamd dat deze woningen in Q2 van 2025 worden opgeleverd.</p> <p>9. In overleg met gemeente over realisatie. We sterven ernaar de woningen in Q4 2029 op te leveren.</p> <p>10. In overleg met gemeente over realisatie. We sterven ernaar om de woningen in Q3 2026 op te leveren.</p> <p>Gemeente zet zich in voor sociale huur op nieuwbouwlocaties, onder andere in Drogeham, Augustinusga en Surhuizum.</p>	
6.19	SWA actualiseert haar strategisch plan om zo inzicht te geven in de gebiedsvernieuwing en de verdichting/ verdunning van sociale woningbouw per dorp. SWA geeft twee keer per jaar de geprognosticeerde aantallen of percentages per dorp door aan de gemeente zodat deze opgenomen kunnen worden in de woningbouwprogrammering van het volgende jaar. Daarnaast zal	Ten aanzien van het strategisch voorraadbeheer van SWA wordt door SWA voor partijen -vertrouwelijk- inzichtelijk gemaakt welke projecten op het gebied van nieuwbouw, sloop en herstructurering of renovatie binnen de gemeente Achtkarspelen	SWA Gemeente

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	de gemeente bepalen in hoeverre het noodzakelijk is om via beschikbare instrumenten zoals bestemmingsplannen te regelen dat het aantal/ percentage ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd.	in beeld zijn voor de periode t/m 2028 en op welke termijn deze projecten – naar verwachting – tot uitvoering gebracht worden. SWA is bereid woningen bij te bouwen in alle kernen in een verhouding van 6:1. Tegen zes woningen in Buitenpost of Surhuisterveen bouwt SWA één woning in de kleinere kernen.	
6.20	Partijen willen samen de informatievoorziening richting huurders, woningeigenaren en potentiële starters intensiveren met betrekking tot de mogelijkheden en voorwaarden voor het huren van een corporatiewoning.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 4.7 uit de woonvisie.	SWA Gemeente Contactraad
6.21	Partijen spannen zich gezamenlijk in om verkrotting in de woningvoorraad tegen te gaan.	In 2026 zijn er geen woningen meer voor doorexplotatie die in een slechte staat van onderhoud verkeren.	SWA Gemeente

7. Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

Partijen achten het van belang de bestaande sociale voorraad huurwoningen aantrekkelijk(er) te maken en te houden. Daarnaast ligt er een grote opgave bewoners energiebewust(er) te maken en de woningen energiezuinig(er). De regering heeft aangegeven sterk in te willen zetten op energiebesparende maatregelen, teneinde met elkaar minder aardgas te gaan gebruiken. Gemeenten en corporaties hebben hierin een belangrijke rol.

Via het Energieakkoord (2014) en de Energieagenda (2016) wordt landelijk invulling gegeven aan de energietransitie en aan het Klimaatakkoord van Parijs. Hierin zijn afspraken gemaakt op het gebied van duurzame energie en CO2-uitstoot. Doelstelling is om in stappen te komen tot 100% duurzame energieopwekking in 2050. “Een CO2-arme energievoorziening, die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is”. De energietransitie is in Noordoost Fryslân geagendeerd in ANNOIII. Er is overeengekomen om in te zetten op een doelstelling van 40% duurzaam opgewekte energie in 2025. Naast het milieuaspect zijn zelfredzaamheid, onafhankelijkheid op het gebied van energie en werkgelegenheid belangrijke drijfveren achter verduurzaming. Partijen volgen de ontwikkelingen.

In 2021 heeft de gemeenteraad van Achtkarspelen de Duurzaamheidsagenda en Transitievisie Warmte vastgesteld. Beide stukken vormen de basis van het Duurzaamheidsbeleid van de gemeente Achtkarspelen. In 2024 wordt de Duurzaamheidsagenda geëvalueerd en vanaf dat jaar wordt ook actief invulling gegeven aan de Transitievisie Warmte. De afgelopen jaren is hier, vanwege het ontbreken van toereikende Rijksmiddelen, slechts beperkt aandacht voor geweest. Vanaf 2024 komen er naar verwachting ook middelen beschikbaar in het kader van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP). De resultaten van een eind 2023 gestarte isolatiepilot in Drogeham en Kootstertille waarbij sprake is van 'gespikkeld bezit', worden betrokken bij de verdere uitrol van het NIP. In onderstaande afspraken komen de ambities van SWA en de gemeente op dit punt bij elkaar en versterken zij elkaar waar mogelijk.

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
7	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad		
7.1	SWA gaat door met het energiezuinig maken van de bestaande huurwoningvoorraad conform de wettelijke voorschriften. Bij het plaatsen van keukens wordt de mogelijkheid geboden om te koken op inductie.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 2.3 uit de woonvisie.	SWA

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
7.2	SWA zet in op verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, met de focus op betaalbaarheid. Uitgangspunt is betaalbare kwaliteitsverbetering door te zoeken naar een optimum tussen enerzijds noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor wooncomfort en anderzijds verduurzaming.	SWA voert energiebesparende maatregelen uit als integraal onderdeel van kwaliteitsverbetering.	SWA
7.3	SWA heeft op dit moment 210 woningen, met een F en G-label, op de nominatie staan om in de komende 10 tot 15 jaar te slopen, al dan niet ten behoeve van vervangende nieuwbouw. SWA herijkt iedere twee jaar het strategisch voorraadbeleid. Op basis hiervan wordt bepaald of en wanneer sloop ofwel planmatig onderhoud plaatsvindt.	SWA zet bij nieuwbouw vooral in op energieneutraal verbruik en opwekking.	SWA
7.4	In 2030 is de gehele voorraad op minimaal label B gebracht voor zover het woningen betreft die voor minimaal 15 jaar worden door geëxploiteerd. In 2024 worden 50-75 woningen met een label lager dan D versneld verduurzaamd. In 2024 worden 50-75 woningen met een label lager dan D versneld verduurzaamd.	In 2024 worden nog 53 woningen versneld verduurzaamd.	SWA
7.5	In gezamenlijk overleg verkennen de gemeente en SWA welke subsidiemogelijkheden er zijn in relatie tot (versnelling van) verduurzaming van de woningvoorraad.		SWA Gemeente
7.6	SWA spant zich in om versneld te slopen, zodat eerder gasloos nieuw gebouwd kan worden en de totale woningvoorraad daardoor ook versneld verduurzaamd.		SWA
7.7	In overleg onderzoeken de gemeente en SWA of en in hoeverre in gezamenlijke projecten met 'gespikkeld bezit' een versnelling uitgevoerd kan worden om de voorraad te verduurzamen.		SWA Gemeente
7.8	SWA stelt zich, in lijn met de strategie van de afgelopen jaren, open om te experimenteren met nieuwe duurzaamheidsmaatregelen (waaronder waterstof) en deelt de ervaringen met partijen.		SWA
7.9	Partijen informeren elkaar bij herstructureringsprojecten en waar mogelijk stemmen gemeente en SWA-plannen op		SWA Gemeente

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	elkaar af. SWA kiest ervoor bewoners altijd als eerste te informeren.		
7.10	Gemeente spant zich in om de energiebewustwording onder inwoners te vergroten.		Gemeente
7.11	SWA streeft ernaar om in 2030 15% van het huidige bezit aardgasvrij te hebben.		SWA
7.12	Gemeente voert klimaatadaptatiemaatregelen uit om de kans op wateroverlast (schade) in het openbaar gebied te beperken zoals omschreven is in het gemeentelijk rioleringsplan 2023-2027.		Gemeente
7.13	<p><u>Vergroenen tegen verstening</u></p> <p>De meest versteende wijken en buurten zijn die met sociale huur. Het zijn niet specifieke dorpen waar dit speelt, maar het speelt meer op buurt- en straatniveau. Daarmee gaan we aan de slag:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) SWA maakt werk van vergroening, ze maken nieuw beleid voor de budgetten van tuinaanleg en het beperken van (bestaande) verharding. Wanneer een wijk of buurt wordt aangepakt, stemt de gemeente de aanpak af met die van SWA. b) Bij nieuwe beplanting houden de gemeente en SWA rekening met het bodemleven en wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse soorten. c) Gemeente en SWA houden rekening met gebouw-bewonende diersoorten. Bij nieuwbouw en bestaande woningen worden maatregelen getroffen om hun plaats te bieden. 		Gemeente/SWA
7.14	<p><u>Circulair bouwen en slopen</u></p> <p>Circulair slopen is het dermate slopen, demonteren en remonteren dat vrijgekomen materialen in andere projecten optimaal hergebruikt kunnen worden. De gemeente en SWA zien dat dit onderwerp steeds belangrijker wordt en willen</p>	De gemeente neemt het initiatief om in samenspraak met SWA en het initiatief Circulair Fryslân te bepalen hoe zij circulaire bouwprincipes bij nieuwbouw kunnen inzetten. Daarbij wordt uitgegaan van een gelijk speelveld voor de corporatie en andere investeerders.	Gemeente

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
	verantwoordelijkheid nemen in het circulair verwerken als zij projecten doen waarbij materialen vrijkomen.		

Actiepunten

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
7	Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad		
7.15	Voor het jaar 2024 en de daaropvolgende jaren is een investering van circa 25% van de jaarhuuropbrengsten voor planmatig onderhoud gereserveerd.		SWA
7.16	SWA voldoet aan de door het Rijk vastgestelde verduurzamingsopgave en informeert de gemeente jaarlijks over de stand van zaken.		SWA
7.17	Aansluiten bij de landelijke regelgeving inzake (gemiddelde) energielabels voor (corporatie)woningen.		SWA
7.18	De gemeente betreft SWA en de Contactraad bij de uitvoering van de Warmte Transitievisie. Zij informeert SWA en de Contactraad over de planning voor het opstellen van de WUP-s en welke wijken en buurten prioriteit krijgen. Bij de herijking van haar strategisch plan houdt SWA zoveel mogelijk rekening met de warmte transitie. SWA en de gemeente stemmen af om zo gezamenlijke kansen te benutten.	Bij aanvang van de werkzaamheden ten behoeve van de wijkuitvoeringsplannen, informeert de gemeente partijen over werkproces en planning.	Gemeente SWA
7.19	Gemeente blijft in gesprek met de netbeheerders over de realisatie van de verplichte aansluitingen van woningen op het lokale elektriciteitsnet, waarbij ook de bij de woning opgewekte stroom door de huurder van de woningen aan het net kan worden (terug)geleverd.		Gemeente
7.20	Gemeente betreft de woningcorporaties bij het opstellen van de gemeentelijke warmtevisie over onder meer de volgorde van het aardgasvrij maken van wijken en de communicatie hierover met de inwoners/ huurders.		Gemeente

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
7.21	Gemeente en SWA maken gezamenlijk inwoners bewust van energiebesparing overeenkomstig de trias energetica. De eerste winst is minder energie gebruiken.		SWA Gemeente

8. Leefbaarheid en beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen

Als gevolg van het Rijksbeleid en extramuralisering van de zorg komen steeds meer kwetsbare personen zelfstandig wonen. Met name waar sprake is van psychiatrische en/of verslavingsproblematiek brengt dit risico's met zich mee voor de leefbaarheid. Dit vraagt aandacht de komende jaren. Om het woongenot van de buurt te beschermen worden passende maatregelen getroffen wanneer huurders of huiseigenaren (ernstige) overlast veroorzaken. Partijen kiezen samen met inwoners voor een integrale aanpak om de leefbaarheid in dorpen te verbeteren.

Inzet is dat in alle dorpen mensen over het algemeen tevreden zijn over het samen leven. Daarin hebben partijen en anderen zoals bijvoorbeeld plaatselijk belang, een rol, maar ook de inwoners zelf. Gezamenlijk wordt eraan gewerkt dat alle buurten en dorpen qua woningen en omgeving voldoende aantrekkelijk en gevarieerd zijn voor een brede groep inwoners. De inzet is er gericht op het zoveel mogelijk beperken en liefst voorkomen van maatschappelijke problemen in buurten en dorpen. Hoe eerder wordt gehandeld, en hoe minder een situatie escaleert, hoe beter dat is voor de inwoners zelf, de buurt, maar ook voor het beheersbaar houden van de maatschappelijke kosten. Dat begint met vroege signalering en preventie, vrijwillige begeleiding, bemoeizorg, maar het vraagt waar nodig ook om repressief ingrijpen.

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
8	Leefbaarheid en beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen		
8.1	Partijen zetten zich in om in de elf dorpen van Achtkarspelen een leefbare woonomgeving en voldoende woongenot, te bieden.		SWA Gemeente
8.2	SWA wil segregatie voorkomen en houdt hier, voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders, rekening mee in de woningtoewijzing. Gemeente stuurt op een goede verdeling van particulier en sociaal woningbezit over de wijken en de kernen.		SWA Gemeente
8.3	Op verzoek kan de gemeente een toewijzingsprocedure bijwonen.		SWA Gemeente

8.4	Gemeente sluit, daar waar mogelijk, aan bij kwaliteitsverbeteringsprojecten met het optimaliseren van de openbare ruimte (grijs en groen). Gemeente en SWA 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 SWA of dit ook vice versa kan plaatsvinden, in die zin dat SWA met kwaliteitsverbeteringsprojecten aansluit bij werkzaamheden in de openbare ruimte. Dit item wordt een vast agendapunt op het ambtelijk vooroverleg voorafgaande aan het bestuurlijk overleg.	Gemeente
8.5	SWA is bereid in samenwerking met partijen te investeren in sociale huurwoningen, waarin ook bijzondere doelgroepen gehuisvest kunnen worden wanneer partijen de begeleiding blijven uitvoeren.	Bijzondere doelgroepen zijn bijvoorbeeld: vergunninghouders, mensen met een psychiatrische aandoening (uitstroom uit beschermd wonen), mensen met een verstandelijke beperking, jongeren uit instelling of pleeggezin, mensen met een gedrags- of verslavingsproblematiek.	SWA
8.6	De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor de taakstelling van de huisvesting van statushouders, SWA voelt de verantwoordelijkheid voor deze taakstelling. SWA levert de inspanningsverplichting om minstens 8-10% van de gemuteerde woningen in te zetten voor de huisvesting van statushouders. In 2023 zijn in totaal 180 woningen beschikbaar gekomen, daarvan zijn 18 woningen toegewezen aan statushouders, dus 10%. De partijen hebben minstens tweemaal per jaar overleg met Vluchtelingenwerk, Plaatselijk Belang, Kearn en het COA over de taakstelling en de bijdrage van de verschillende betrokken partijen.		SWA Gemeente
8.7	De kennis en expertise in de organisaties van de partijen zal daar waar het kan beschikbaar worden gesteld om te komen tot alternatieve vormen van huisvesting voor statushouders. De gemeente zoekt ook proactief samenwerking met andere verhuurders of vastgoedaanbieders naast SWA om te voorzien in alternatieve locaties.		SWA Gemeente

8.8	De gemeente en SWA werken samen in het kader van vroegsignalering van betalingsachterstanden conform het hierover geldende convenant.		SWA Gemeente
8.9	Ten aanzien van buurtbemiddeling werken SWA, de gemeente en Kearn samen. De samenwerking is vastgelegd in een convenant.		SWA Gemeente
8.10	Wanneer bekend, geeft SWA aan de gemeente door wanneer er een aangepaste woning met traplift en/ of bouwkundige aanpassingen van SWA vrijkomt. De gemeente geeft dit door aan de Wmo-consulenten en die dat weer doorgeven aan de sociaal ondersteuners.		SWA Gemeente
8.11	Gemeente stelt SWA in kennis van in SWA-woningen aangebrachte Wmo-aanpassingen die meer dan € 500,00 bedragen.		Gemeente
8.12	Jongeren die in een intramurale setting verblijven, kunnen op verzoek van de gemeente vanaf 17-jarige leeftijd worden ingeschreven bij SWA als woningzoekende door een ouder of voogd. Jongeren van 18 jaar kunnen wanneer er een geschikte woning is zo snel mogelijk vanuit een intramurale setting doorstromen naar een huurwoning bij SWA. De gemeente biedt de benodigde begeleiding aan de inwoners die zelfstandig gaan wonen vanuit de intramurale setting.		SWA Gemeente
8.13	SWA en gemeente informeren elkaar actief en snel over zowel incidenten als beleid (gemeente, politie, corporaties en andere instanties). Gemeente heeft hierin de coördinerende rol.		SWA Gemeente
8.14	Bij de zogenaamde burgemeesterssluiting houdt de gemeente rekening met belangen van overige bewoners van de woning en met de belangen van SWA.		Gemeente
8.15	Aanpak woonfraude. Bij signalering van woonfraude wil SWA dit snel en adequaat oplossen, zo nodig en mogelijk in overleg met andere sociaal-maatschappelijke organisaties.		SWA
8.16	SWA zet extra in op schone en veilige wijken. a) Uitgangspunt bij veilig wonen is dat SWA zoveel mogelijk woningen wil laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Daarbij worden de woningen voorzien van adequaat hang- en sluitwerk, rookmelders en bij de achtergevel wordt waar nodig een aansluitpunt voor een buitenlamp aangebracht.		SWA

	<p>Daarnaast worden er koolmonoxidemelders geplaatst ter alarmering van de bewoners tegen rookgaslekkages in de woning. De kosten voor deze investeringen neemt SWA voor haar rekening. Bij elke verhuizing worden de cilinders vervangen. Bij nieuwbouwwoningen is inbraakpreventie een standaard onderdeel van het programma van eisen.</p> <p>b) Onderhoud woonomgeving. Tuinonderhoud en bestrating, met name bij seniorencomplexen waarbij de gemeente zorgt voor een deugdelijke regenwaterafvoer van de percelen (zie 7.15).</p> <p>c) Woongenot. SWA verhuurt kwalitatief goede woningen met betaalbare huren.</p>		
8.17	SWA investeert niet in maatschappelijk vastgoed.		SWA
8.18	De extra investeringen in de kwaliteit van de woningen (schimmel, asbest, brandveiligheid) zijn opgenomen in het programma voor het planmatig onderhoud. SWA investeert tevens extra in voorlichting over het 'schimmelvrij' en brandveilig houden van de woning via de website en het bewonersblad.		SWA
8.19	Om overlast tegen te gaan in het kader van leefbaarheid heeft SWA een speciale medewerker in dienst om overlast zoveel mogelijk preventief te voorkomen en anders op te lossen of zo leefbaar mogelijk te maken.		SWA

Actiepunten

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
8	Leefbaarheid en beschikbaarheid voor bijzondere doelgroepen		
8.20	SWA investeert in 2024 €105.658 in leefbaarheid. Het gaat hierbij specifiek om het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.	Onder leefbaarheid vallen: a. Inbraakpreventieve maatregelen b. Rook- en koolmonoxidemelders c. Tuinonderhoud (met name bij seniorencomplexen) en bestrating.	SWA
8.21	Gemeente en SWA zetten zich gezamenlijk in om eenzaamheid tegen te gaan. In het eerste kwartaal van 2024 komen partijen hiervoor bijeen.		SWA Gemeente

9. Wonen, Welzijn en Zorg

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen; ook ouderen met een complexe zorgbehoefte. Het is belangrijk dat de gemeente en de lokale partijen zich voorbereiden op veranderende woon- en leefwensen en de daaruit voortvloeiende woonopgave. Partijen streven naar een goed zicht op de behoefte van wonen, welzijn en zorg van ouderen. We moeten er met elkaar voor zorgen dat ieder passend woont en dat er voldoende alternatieven zijn als mensen willen verhuizen en dat de leefbaarheid van een dorp aansluit bij de bevolking. Daartoe willen partijen de lokale opgave in beeld brengen. We nemen hierin ook de opgave voor andere kwetsbare inwoners mee.

Doorlopende afspraken

Nr.	Afspraak	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
9	Wonen, Welzijn en Zorg		
9.1	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.	De verschillende partijen gaan samenwerken om de opgave rond het bevorderen van langer zelfstandig thuis wonen te realiseren.	Gemeente
9.2	Partijen zetten zich in, om samen met andere partijen, ervoor te zorgen dat mensen met een zorgvraag passend geholpen worden aan huisvesting, begeleiding en zorg.	In de sociale huursector komen (door extramuralisering) steeds meer typen kwetsbare huishoudens, zoals GGZ-cliënten, multiprobleemgezinnen, mensen met verstandelijke beperking, gedrags- en verslavingsproblematiek.	SWA Gemeente
9.3	(Voormalige) inwoners van de gemeente Achtkarspelen kunnen wanneer een geschikte woning beschikbaar is vanuit een intramurale setting binnen een half jaar doorstromen naar een huurwoning van SWA.		SWA
9.4	SWA en de gemeente werken samen bij het inventariseren van de benodigde data om een goede match tussen de behoefte en het aanbod op zorggeschikte woningen nu en in de toekomst te kunnen realiseren.		SWA Gemeente

9.5	We benutten de gerealiseerde woningaanpassingen in het kader van de WMO optimaal. De op de WMO-doelgroep aangepaste woningen worden indien mogelijk opnieuw toegewezen aan de doelgroep die een WMO-indicatie voor een dergelijke aangepaste woning heeft. Partijen stemmen dit onderling af.		SWA
9.6	Partijen sorteren gezamenlijk voor op de doordecentralisatie van beschermd wonen per 1 januari 2023 van de regiegemeenten naar alle gemeenten. Belangrijk element van deze ontwikkeling is de scheiding van wonen en zorg.	Belangrijk aandachtspunten hierbij zijn: inwoners moeten zoveel mogelijk in de wijken en dorpen worden geplaatst, er moeten voldoende beschikbare betaalbare woningen zijn; bij voorkeur plaatsing in de grotere kernen met voldoende voorzieningen voor de doelgroep; voorkomen concentratie bijzondere doelgroepen en het creëren van draagvlak bij huidige bewoners.	SWA Gemeente
9.7	Partijen werken samen in het programma Weer Thuis. SWA en de gemeente werken conform de provinciale afspraken die in het kader van dit programma zijn gemaakt.		Gemeente

Actiepunten

Nr.	Actie	Toelichting	Verantwoordelijke /trekker
9	Wonen, Welzijn en Zorg		
9.8	De gemeente ontwikkelt een visie op wonen, welzijn en zorg. Dit wordt de WoonZorgWelzijn visie en hangt samen met de Regionale Uniforme Urgentieverordening. Hier worden SWA en de Contactraad bij betrokken.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 5.1 van de woonvisie.	Gemeente
9.9	Partijen gaan in overleg over de aanpassingsmogelijkheden in huis bij oudere huurders.	Deze afspraak sluit aan bij maatregel 5.6 van de woonvisie.	SWA Gemeente Contactraad

Bijlagen

Bijlage I: Voorgenomen activiteiten SWA 2024-2028