

# Gemeente De Fryske Marren

Bieding 2024 tot 2026



**accolade**

helemaal  
je eigen plek

## Inhoudsopgave

---

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

---

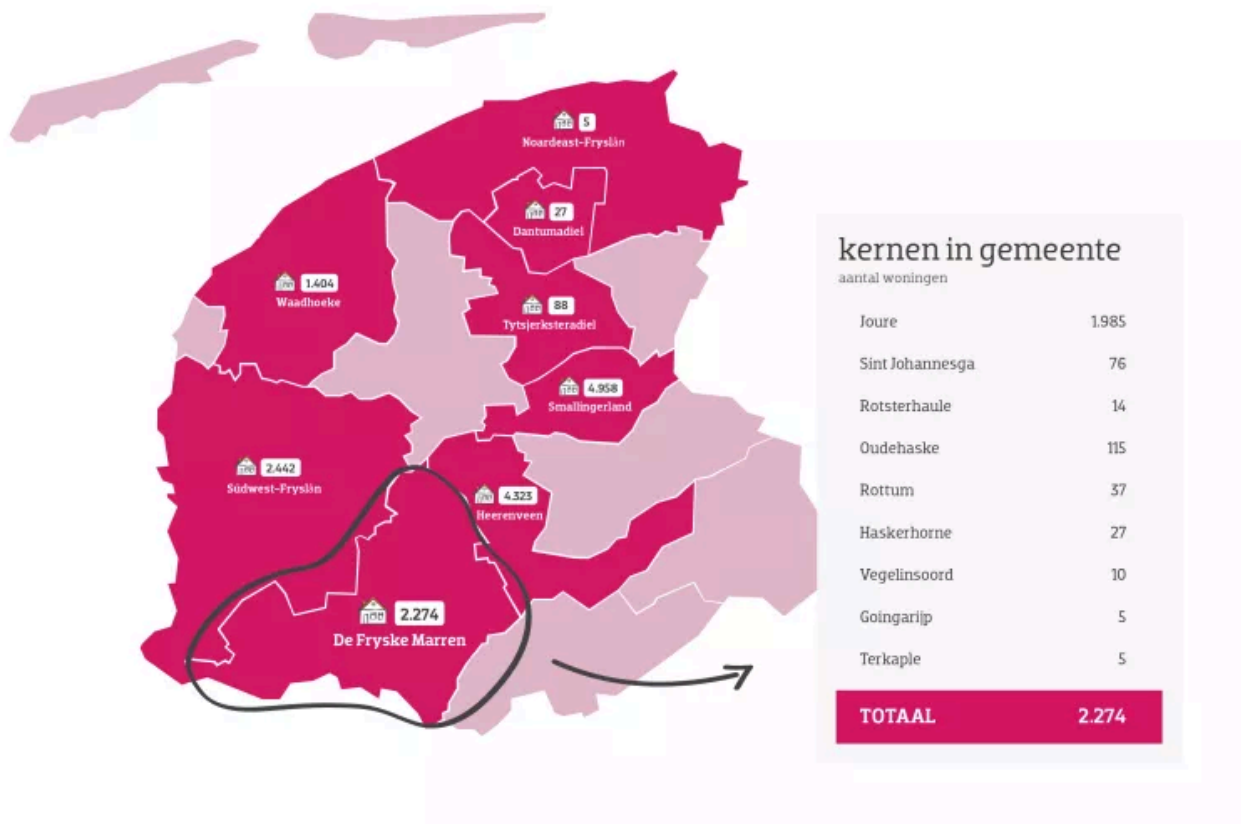


Ons bod

accolade

helemaal  
je eigen plek

## Inleiding



De gemeente De Fryske Marren werkt aan een nieuwe woonvisie. Op dit moment is er geen actueel toekomstbeeld voor de woningvoorraad van de gemeente. We baseren dit bod op de ontwikkelingen die nu spelen in de regio, provincie en het land. Hierin werken we samen met de gemeente en huurdersorganisaties. Samen zorgen we voor voldoende, kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor mensen met lage inkomens in een leefbare woonomgeving.

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

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

## Onze koers: ruimte voor mensen

### Zo werken wij:

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

### Onze speerpunten:

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

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

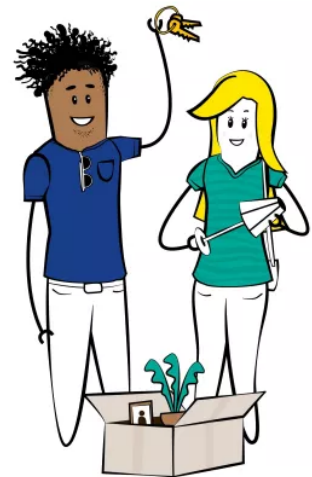
## Betaalbaarheid

### Wat is de situatie?

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

### Wat is het doel?

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



## Hoe werken we aan betaalbaar wonen?

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

### 1. Gematigd huurprijsbeleid

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

### 2. Maatwerk voor huurders met betalingsproblemen

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

- We blijven investeren in onze samenwerking met de gemeente en huurdersorganisaties om betalingsproblemen te voorkomen, signaleren en op te lossen. Dit doen we vanuit de instrumentenkoffer Betaalbaarheid. De nadruk daarbij ligt op vroegsignalering. Maar ook de doelgroep bereiken en maatwerk bieden hoort daarbij.
- Tot 2026 dragen we bij aan de VoorzieningenWijzer voor onze huurders in De Fryske Marren.

## Hoe kan de gemeente bijdragen aan betaalbaar wonen?

Onze samenwerking met de gemeente en onze huurdersorganisatie op het onderwerp betaalbaarheid staat heel stevig. Hier zijn we ontzettend blij mee. We willen dit graag behouden. Daarvoor is het nodig dat de gemeente aandacht houdt voor dit thema. En dat ze hierin de regie blijft nemen. Ook kan de gemeente direct bijdragen aan betaalbaar wonen door bijvoorbeeld:

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

# Beschikbaarheid

## Wat is de situatie?

In de gemeente De Fryske Marren nam de vraag naar sociale huurwoningen de laatste jaren sterk toe. Daarnaast wil het Rijk dat gemeenten streven naar een woningvoorraad met minimaal 30 procent sociale huur. Het perspectief is dus gericht op uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen.



## Wat is het doel?

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

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

## Hoe willen we zorgen voor voldoende woningen?

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

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

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

- We willen proberen om de nieuwbouw van woningen sneller en goedkoper te maken. Dit willen we doen door conceptueel te bouwen. We geloven dat dit leidt tot kortere ontwikkel- en bouw tijden tegen lagere kosten.
- We beperken de verkoop van woningen. Hierdoor blijft het aantal woningen dat we te huur kunnen aanbieden op peil.
- Als we woningen slopen is onze insteek om zoveel mogelijk woningen op dezelfde locatie terug te bouwen. Zo proberen we het aantal woningen op herstructureringslocaties te verhogen. Het plan aan de Scharcamp is hier een goed voorbeeld van. Hier slopen we veertig woningen en bouwen er 46 voor terug.

- We willen stimuleren dat mensen verhuizen naar andere woningen. Zo verhogen we de doorstroming. En kunnen we meer woningen uit onze bestaande voorraad aan woningzoekenden te huur aanbieden. Dit kunnen we bijvoorbeeld doen door bepaalde voorwaarden te stellen aan woningzoekenden, zodra een woning in de verhuur gaat. We willen dit samen met een of meer gemeenten opzetten in de vorm van pilots.

## Concrete activiteiten voor de periode 2024 tot en met 2026

	2024	2024 tot 2026
<b>Verkoop</b>	4	10
<b>Nieuwbouw</b>	46	87
<b>Ontwikkeling voorraad</b>	42	7

## Hoe kan de gemeente bijdragen aan voldoende woningen?

Met de gemeente hebben we de intentie om op drie plekken te bouwen. Het gaat om de inbreidingslocatie Sevenwolden en twee locaties in het uitbreidingsplan De Wyldehoarne. De gemeente kan verder bijdragen aan het realiseren van voldoende woningen door:

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

# Kwaliteit

## Wat is de situatie?

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

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



## Wat is het doel?

Wij werken continu aan de kwaliteit van onze woningen. We streven naar goed onderhouden woningen. En naar een woonkwaliteit die aansluit op de behoefte van onze huurders en naar een CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad in 2050.

## Hoe zorgen we voor een goede kwaliteit van de woningvoorraad?

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

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

- We willen de woontechnische kwaliteit van woningen verbeteren. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om: geluids dichtheid, vocht, de indeling van de woning, het gebruik van de verschillende vertrekken en het ontbreken van bijvoorbeeld een 2e toilet op de verdieping. Door renoveren of sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw verhogen we de woontechnische kwaliteit van onze woningvoorraad.
- Ook de transformatie van de woningvoorraad zorgt voor een betere kwaliteit van de woning. Zo halen we woningen waar de behoefte van afneemt uit de markt en vervangen ze door nieuwbouw. Concreet gaat het hierbij om sloop en vervangende nieuwbouw. Maar ook om verkoop van woningen in combinatie met nieuwbouw. Op dit moment hebben we geen grote verkoopplannen. Als we voldoende huizen kunnen bouwen, willen we in de toekomst wel gebruik maken van deze mogelijkheid.

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

	aantal woningen	2024	2024 t/m 2026
planmatig onderhoud	421	1,7	8,3
niet planmatig onderhoud		0,9	2,7
planmatig verbeteren	216	0,5	1,5
planmatig verduurzamen	206	0,9	5,9

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

## Sloop en nieuwbouw

Het komend jaar gaan we de woningen aan De Scharcamp in Joure slopen en vervangen door nieuwbouw. Op dit moment maken we een zorgvuldige afweging over de inzet van onze financiële middelen. Daarom kunnen we nu nog geen andere concrete sloop- en vervangende nieuwbouwplannen in deze bieding opnemen. Ook de verkoop van woningen als onderdeel van deze transformatie wegen we dan mee.

	2024	2024 tot 2026
<b>aantal te slopen woningen</b>	40	40
<b>aantal vervangende nieuwbouwwoningen</b>	46	46

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

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

## Wonen, zorg en aandachtsgroepen

### Wat is de situatie?

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

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



### Wat is het doel?

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

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

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

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

## Langer je eigen plek

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

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

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

## Leefbaarheid

### Wat is de situatie?

Helemaal je eigen plek, dat is onze belofte. Dat gaat over je thuis voelen. Hierin speelt de woonomgeving een hele belangrijke rol. Een omgeving die in basis goed is en waar onze huurder ook aan bijdraagt. Wat ons betreft horen daar de uitgangspunten 'schoon, heel en veilig' bij. En daarnaast is verbinding en sociale cohesie belangrijk. We zien dat deze uitgangspunten niet meer zo vanzelfsprekend zijn in onze wijken en buurten. Dit komt mede door de toename van aandachtsgroepen.

We ervaren vaker onbalans als het gaat om draagkrachtige en draaglastige bewoners. Dit zien we bijvoorbeeld terug in meer overlastmeldingen, vervuilingssituaties, vernieling in de woning en situaties waar eenzaamheid speelt. Hier maken we ons wel zorgen over.



### Wat is het doel?

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

### Welke bijdrage leveren wij aan leefbare wijken en buurten?

- Ons team Wijken en Buurten blijft onverminderd actief en zichtbaar aanwezig in onze wijken en buurten. We zoeken onze bewoners en partners op. We blijven bemiddelen bij burenruzies en in overlastsituaties. Ook helpen we bewoners grip te krijgen op hun woonsituatie. Daarnaast zetten we ons in voor goed fysiek wijkbeheer.
- De komende jaren zetten we meer in op veerkrachtige wijken en escalatie voorkomen. Hiervoor stellen we intern een plan 'Van reactief naar preventief' op. Maar dit kunnen we niet alleen. Hiervoor gaan we integrale gebiedsgerichte samenwerkingen met partners als gemeente, welzijn, politie, zorgorganisaties en vluchtelingenwerk aan. Een samenwerking die gericht is op preventie. Dit vraagt om duidelijke regie vanuit de gemeente, betrokkenheid van en vertrouwen tussen partijen en gezamenlijke monitoring (balans draagkracht en draaglast). Maar ook om afspraken over bijvoorbeeld gegevensdeling en rollen. We zien dat het daarbij soms nodig is om buiten de gebaande paden te gaan om tot goede oplossingen te komen. Accolade zet zich hiervoor in.
- Bij de woningtoewijzingen aan aandachtsgroepen zetten we waar mogelijk actief in op spreiding. Dit helpt bij het in balans houden van de draagkracht en draaglast binnen wijken, buurten of complexen. En aan ons streven naar veerkrachtige en gemêleerde wijken.
- In 2024 investeren we € 230.757 in leefbare wijken en buurten voor onze huurders in de gemeente De Fryske Marren.

## Hoe kan de gemeente bijdragen aan leefbare wijken?

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

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

---



## Voortgangsinformatie



helemaal  
je eigen plek

## Ontwikkeling aantal woningen sociale huur naar huurklasse

Huurklassen	01- 1-2021	01- 1-2022	01- 1-2023
t/m kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	334	330	327
(€ 452,21 t/m € 516,04)	417	412	385
(€ 516,05 t/m € 583,35)	689	688	709
(€ 583,36 t/m € 647,19)	474	539	503
tot 1e aftoppingsgrens (€ 452,21 t/m € 647,19)	1.580	1.639	1.597
tot 2e aftoppingsgrens (€ 647,20 t/m € 693,60)	146	116	164
tot maximale huurgrens (€ 693,61 t/m € 808,06)	171	91	131
vanaf maximale huurgrens (> € 808,07)	48	99	55
<b>totaal</b>	<b>2.279</b>	<b>2.275</b>	<b>2.274</b>

<b>aandeel tot 1e aftoppingsgrens binnen sociale huur</b>	<b>86%</b>	<b>90%</b>	<b>87%</b>
---	------------	------------	------------

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

Soort woning	2019-2020	2020-2021	2021-2022
grondgebonden	66	62	63
grondgebonden nultrede	54	52	36
gestapeld zonder lift	37	35	34
gestapeld met lift	60	35	40
<b>gemiddelde wachttijd gemeente</b>	<b>55</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

## Ontwikkeling inschrijfduur van actief woningzoekenden sociale huur naar huurklasse in maanden

Huurklasse	2019-2020	2020-2021	2021-2022
tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452)	36	32	32
tot 1e aftoppingsgrens (€ 647)	61	51	52
tot 2e aftoppingsgrens (€ 693)	82	55	55
tot maximale huurgrens (€ 808)	58	69	70
<b>gemiddelde wachttijd gemeente</b>	<b>55</b>	<b>46</b>	<b>46</b>

## Ontwikkeling verhuurde woningen naar doelgroep

Doelgroep	2020	2021	2022
primaire doelgroep	59%	69%	74%
secundaire doelgroep	35%	29%	25%
niet doelgroep	6%	2%	1%
<b>totaal aantal verhuringen</b>	<b>140</b>	<b>175</b>	<b>136</b>

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

## Verhuringen sociale huur naar omvang huishouden

Omvang huishouden	2020	2021	2022
1 persoonshuishouden	66%	70%	65%
2 persoonshuishouden	24%	19%	21%
3 of meer persoonshuishouden	10%	11%	13%
<b>totaal aantal verhuringen (daeb)</b>	<b>140</b>	<b>175</b>	<b>136</b>

## Verhuringen doelgroep en formele regelgeving

Formele normen	2020	2021	2022
primaire doelgroep passend toegewezen (in %)	100,0%	100,0%	97,0%
verhuringen aan doelgroep totaal	93,6%	97,7%	98,5%

## Aandeel daeb-woningen verhuurd buiten aanbodmodel om

	2020	2021	2022
regulier verhuurd via aanbodmodel	98%	92%	77%
verhuurd via direct te huur	0%	2%	2%
verhuurd met voorrang via bemiddeling (o.a. statushouders)	1%	1%	10%
verhuurd met voorrang (herstructurering, wmo indicatie)	2%	5%	11%

## Ontwikkeling aandeel toegewezen woningen aan statushouders

	2020	2021	2022
aandeel woningen Daeb aangeboden aan statushouders in %	1%	2,9%	5,9%
aantal gehuisveste personen (excl gezinsher.)	7	14	31

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

Energielabel	01- 1-2021	01- 1-2022	01- 1-2023
A++	38	38	54
A+	75	75	75
A	627	626	719
B	522	524	529
C	706	699	698
D	145	126	97
E	108	113	92
F	7	7	5
G	3	4	5
onbekend	48	63	-
<b>totaal</b>	<b>2.279</b>	<b>2.275</b>	<b>2.274</b>

<b>Aandeel B of beter</b>	<b>55%</b>	<b>56%</b>	<b>61%</b>
---------------------------	------------	------------	------------

# Colofon & Disclaimer

## Colofon

### Deze bieding is een uitgave van

Accolade

Postbus 341

8440 AH Heerenveen

[www.accolade.nl](http://www.accolade.nl)

## Redactie

Afdeling Communicatie & Marketing Accolade

Afdeling Strategie & Beleid Accolade

## Vormgeving

[Accolade](#)

[Studio Elbee](#)

## Website

[iWink Reporting](#)

---

## Disclaimer

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