

Prestatieafspraken Noordenveld

Raamovereenkomst 2019-2023

Oplegnotitie 2021

Status: definitief

Datum: december 2020

actium



GEMEENTE  NOORDENVELD



Oplegnotitie Prestatieafspraken 2021

Inleiding

De Prestatieafspraken Noordenveld 2019-2023 biedt voor de periode 2019 t/m 2023 het kader op hoofdlijnen voor de bijdrage die partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Noordenveld en de uitwerking daarvan voor het jaar 2021. Het is de onderlegger voor het jaarlijkse activiteitenoverzicht van Actium en Woonborg en voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken tussen gemeente Noordenveld, Actium, MEVM, Woonborg en AH WOON.

Ten behoeve van de actualisatie 2021 is wederom gekozen voor een oplegnotitie. De oplegnotitie bevat de raamwerkafspraken en de afspraken die gewijzigd of aangevuld zijn ten opzichte van het vorige jaar of ten opzichte van de raamwerkafspraken, en nieuw toevoegde afspraken.

Hierbij laten de corporaties de volgende aantekening maken. De afspraken die we voor 2021 en bij de doorkijk voor de jaren daarna maken, zijn onder voorbehoud van financiering en externe factoren. Denk hierbij aan de planning van 2020 die door de Corona-pandemie verschoven kan zijn en de verzakkingsproblematiek in Roden.

Leeswijzer

Gewijzigde afspraken zijn in deze oplegnotitie met dezelfde nummering opgenomen als in de voorgaande versies en treden in de plaats daarvan. Ook de aangevulde afspraken zijn met dezelfde nummering opgenomen waarbij wordt vermeld dat het een aanvulling betreft. De nieuwe afspraken worden aangeduid met het nummer van het laatste artikel in de van toepassing zijnde paragraaf, gevolgd door de letter a, b, etc.

In de bijlage zijn de oplegnotitie 2020 en de raamovereenkomst 2019-2023 toegevoegd. Van beide stukken betreft het uitsluitend de artikelen die nog geldig zijn. Dat wil zeggen de artikelen die niet vervangen zijn door de oplegnotitie 2021. Wordt een afspraak in een later document aangevuld, dan is dat met **paars** gemarkeerd bij het desbetreffende artikel.

Prestatieafspraken 2021

Afspraken die gewijzigd zijn en afspraken die aanvullend zijn op de **Prestatieafspraken 2019-2023** en de **Oplegnotitie 2020** of nieuw zijn, zijn de volgende:

4.1 Betaalbaarheid

Tabel 1 is komen te vervallen en wordt voortaan opgenomen in de voortgangsrapportage direct onder de kop '4.1 Betaalbaarheid.

Gezamenlijke prestaties 2021

- 6b Het Wetsvoorstel wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet bevat een voorstel voor het wijzigen van de bestaande DAEB-inkomensgrens (39.574 prijspeil 2020) naar nieuwe DAEB-inkomensgrenzen op basis van huishoudgrootte per 1 januari 2021. Ook het percentage dat een corporatie vrij mag toewijzen boven de wettelijke DAEB-inkomensgrens verandert van 10% naar 7,5%. In de prestatieafspraken kunnen woningcorporatie(s), huurdersorganisatie(s) en gemeente lokaal beleid maken op de vrije toewijzings-ruimte. Daarin kan worden afgesproken om de grens te verhogen naar 15%. Partijen spreken af om in 2021 de vrije toewijzingsruimte te monitoren en, indien nodig, eind 2021 prestatieafspraken voor een uitbreiding van de toewijzingsruimte te maken

Prestaties Actium en Woonborg 2021

- 7 Actium streeft ernaar dat minimaal 60% van de woningvoorraad in de gemeente Noordenveld een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens (€ 663) en daarmee betaalbaar en bereikbaar blijft voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Actium stuurt dus op de verdeling van de voorraad over de huurprijsklassen en stuurt niet actief op een percentage van de maximaal toegestane huurprijs.
- 9 Actium hanteert als uitgangspunt dat minimaal 80% van de nieuw te bouwen woningen in de gemeente (sociale huurvoorraad) een huurprijs heeft onder de eerste aftoppingsgrens (€ 619) voor woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en de tweede aftoppingsgrens (€ 663) voor woningen voor huishoudens van 3 of meer personen en is daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep.
- 10 Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid en ziet ook de opgave die er ligt. De jaarlijkse huursomstijging is maximaal inflatie in 2021. Voor de individuele huurder wordt een gedifferentieerde huurverhoging gehanteerd. Een inkomensafhankelijke huurverhoging behoort tot de mogelijkheden. Woonborg haar investeringscapaciteit is beperkt om de opgave te kunnen realiseren. Woonborg zoekt hierover vanaf 2021 jaarlijks afstemming met AH WOON en afspraken worden indien nodig in de prestatieafspraken voor elk jaar na 2021 overeengekomen.
- 11 Afhankelijk van locatie en woningtype wordt de huurprijs bij nieuwbouwwoningen van Woonborg vastgesteld. Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal 80% van de totale woningvoorraad van Woonborg in Noordenveld valt binnen de huurprijscategorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 619).
- 11a Het Wetsvoorstel Eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen bevat een voorstel voor huurverlaging in 2021 voor huurders met een relatief hoge huur (duur scheefwonen). Dit betekent dat huurders recht krijgen op huurverlaging wanneer hun inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen ligt en zij een huur hebben die hoger is dan de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Zodra deze wet in werking is getreden voorziet/voorzien corporatie (s) in de implementatie van de huurverlaging.

Prestaties gemeente 2021

- 15a De gemeente informeert Actium proactief over de implementatie van de Wet Kwaliteitsborging en stemt zaken af die de werkprocessen raken.

4.2 Beschikbaarheid

Tabel 2. Voorraadontwikkeling woningbezit corporaties, in de periode 2018 t/m 2023

		Totaal gemeente Noordenveld
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2018	Woonborg	2.283
	Actium	350
	Totaal	2.633
Verwachte voorraadontwikkeling door nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen t/m 2023	Woonborg	+13
	Actium	-1
	Totaal	+12
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2023	Woonborg*	2.296
	Actium**	349
	Totaal	2.645

* De gemeente en Woonborg voeren nog gesprekken over realisatie van huurwoningen op **uitleglocatie Peize-Zuid** en op de **locatie Wilhelminastraat** te Roden. Deze plannen zijn **niet** meegenomen in de genoemde aantallen.

** Exclusief mogelijke nieuwbouw Oosterveld (Norg).

- 20 Het recente woningmarktonderzoek (opgeleverd april 2020) wijst uit dat de sociale huurvoorraad het komende decennium moet groeien om aan de stijgende vraag te kunnen voldoen. Dit betekent dat de afspraak dat de huurvoorraad op de langere termijn stabiel moet blijven, herziening behoeft. Zoals bedoeld onder 4.2. 'richtingen' en artikel 21, gaan partijen met elkaar in gesprek over de consequenties die dit heeft voor de benodigde ontwikkeling van de voorraad. Daarbij gaat het om kwantiteit en kwaliteit maar ook om beschikbaarheid van locaties. Partijen vertalen de uitkomst van deze verkenning door in hun beleidsstukken. Tevens onderzoeken partijen de huishoudenssamenstelling in de woningen van Actium en Woonborg om de woningportefeuille nog beter te kunnen afstemmen op de behoefte. Partijen koppelen hiervoor de benodigde beschikbare data, binnen de grenzen van de AVG.
- 22c Thuis Kompas genereert relevante managementinformatie over de woningtoewijzing en de druk op de woningmarkt in de gemeente. Actium en Woonborg verstrekken aan de gemeente, AH WOON en MEVM minimaal een keer per jaar:
- inzicht in markt informatie op gemeenteniveau uit Thuis Kompas
 - haar inhoudelijk en financieel jaarverslag
- 22d De gemeente krijgt uit het veld signalen dat de huisvesting van spoedzoekers problemen zou ondervinden. Spoedzoekers zijn woningzoekenden die snel en soms tijdelijk een woning nodig hebben, niet in aanmerking komen voor een urgentiestatus en te weinig inschrijfduur hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Vaak blijven ze 'onder de radar' bij corporaties aangezien ze, omdat ze bij voorbaat kansloos zijn, niet reageren op het woningaanbod en zo niet zichtbaar worden in wacht- en zoektijdenanalyses. Gemeente en corporaties willen inzicht krijgen in aard en omvang van deze problematiek en bepalen aan de hand van de uitkomst samen met AH WOON en MEVM of, en zo ja welke, stappen moeten worden gezet.

Prestaties Woonborg en Actium 2021

- 23 De corporaties verkopen alleen woningen die reeds een verkooplabel hebben. Woningen met het label 'Verkoop' zijn destijds (toen de woning werd bestemd voor verkoop) aan de zittende huurder aangeboden. Woonborg verwacht tussen de 10 en 15 woningen te verkopen in 2021. Actium verwacht 3 woningen te verkopen in 2021.
- 24 Woonborg heeft het voornemen om in 2021 in Nieuw Roden 12 woningen te slopen ten behoeve van nieuwbouw. Er worden 24 nieuwbouw woningen opgeleverd aan de Burgemeester Bloemersstraat.
- 26 In 2021 sloopt Actium geen woningen in Noordenveld.
- 27c Actium stelt in 2021, als vervolg op haar strategische koers 2018-2021, een nieuwe strategische koers op en betreft hierbij haar belanghouders, waaronder de gemeente, collega-corporaties en huurdersorganisaties proactief.

Prestaties gemeente 2021

- 29c De gemeente start in 2021 met het actualiseren van de woonvisie en gebruikt daarbij onder meer het gezamenlijke woningmarktonderzoek en het geactualiseerde beleidskader van de RGA (Regio Groningen-Assen) als basis. Speciale aandacht zal daarbij gegeven worden aan de opgave ten aanzien van wonen en zorg. Bij het opstellen van de Woonvisie worden Actium, Woonborg, AH WOON en MEVM door de gemeente proactief betrokken.

4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Gezamenlijke prestaties 2021

- 30a Partijen verkennen de kansen en mogelijkheden om samen te werken op gebied van klimaatadaptatie en/of het stimuleren van biodiversiteit in de gemeente en starten hiervoor in 2021 met een eerste project.

Prestaties Woonborg en Actium 2021

Tabel 3. Energieprestatie Woonborg - is vervallen

- 31 Grondgebonden nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens 'Nul op de Meter' tenzij dat aantoonbaar niet haalbaar is.
- 32 Actium zorgt ervoor dat alle nieuwbouwwoningen, waarvan de aanvraag van de omgevingsvergunning na 1 januari 2020 heeft plaatsgevonden, minimaal voldoen aan de BENG-eisen.
- 33 Woonborg verbetert in 2021 27 woningen met label A als uitgangspunt (12 woningen Acacialaan en 15 woningen Den Dam). Dit aantal is nadrukkelijk onder voorbehoud - zie bij de inleiding laatste alinea. Daarnaast verbetert zij woningen bij mutatie. Waar nodig combineert zij deze ingrepen met verbetering van de toegankelijkheid. Bij de bepaling van de definitieve huurprijs betreft Woonborg dat de individuele woonlasten niet stijgen.
- 33c Actium heeft tot op heden gestuurd op energielabels en/of energie-index en gaat vanaf 2021 sturen op CO₂-uitstoot en energielasten. Actium heeft de ambitie om in haar hele werkgebied de CO₂- uitstoot in 2025 met 25% te verlagen t.o.v. 2017. Actium zal hierop inzetten in de vorm van een stapsgewijze verduurzaming van haar woningen en no-regret maatregelen
- 33d Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het begrote bedrag voor investeringen en uitgaven voor planmatig onderhoud en energetische maatregelen in de gemeente Noordenveld.

- 33e Eind 2020 heeft de bestaande woningvoorraad van Woonborg in Noordenveld een Energie-index van 1,41. Als alle voorgenomen verbeterplannen doorgang kunnen vinden is de gemiddelde Ei in Noordenveld eind 2025 1,07.

Doorkijk naar 2022 en verder

- 37 De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. De corporaties zullen zich tot het uiterste inspannen om aan het versnelde streven naar een energieneutrale voorraad in 2040 te voldoen. Echter gezien de opgave en impact daarvan op bewoners, eigen organisatie en de samenwerkende partijen kunnen Actium en Woonborg op dit moment de realiteit van deze ambitie niet inschatten.
- Bij woningverbetering door Woonborg wordt voorrang gegeven aan woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Woonborg streeft ernaar om energieneutraal te worden in 2040 en bereidt zich daar vast op voor door de woningen, waar mogelijk, naar label A te brengen.
- 38 In 2022 tot en met 2025 heeft Woonborg ruim 270 woningen op de planning voor verbetering met label A als uitgangspunt. Ook hier is het voorbehoud zoals benoemd in de laatste alinea van de inleiding, van toepassing.
- 42a Woonborg zet zich in om circulair bouwen te stimuleren en heeft als voornemen om 15 tot 20 woningen circulair te bouwen in Roden. De kennis en ervaring die Woonborg hiermee opdoet wordt breed gedeeld met de andere deelnemers in het project 'Drenthe woont circulair'.
- Actium heeft de ambitie geformuleerd om haar woningen in 2050 volledig circulair te bouwen en te onderhouden en gaat hier de komende tijd ook ervaring mee opdoen binnen het project 'Drenthe woont circulair'.
- De gemeente onderschrijft het belang van circulair bouwen en faciliteert dit zoveel mogelijk.

4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Gezamenlijke prestaties

- 45 Corporaties houden hun sociale huurwoningen voldoende bereikbaar voor reguliere woningzoekenden. Zij hebben jaarlijks 20% vrije beleidsruimte voor toewijzingen die afwijken van de reguliere toewijzingsregels binnen het samenwerkingsverband Thuis Kompas. Onder de afwijkende toewijzingen vallen bijvoorbeeld de toewijzingen aan bijzondere doelgroepen, zoals slachtoffers van mensenhandel, mensen met ernstige psychische problemen en cliënten die uitstromen uit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke opvang. De huisvesting van statushouders gaat niet ten koste van de vrije beleidsruimte.
- 45a Partijen anticiperen op de decentralisatie van beschermd wonen en de uitstroom van intramuraal wonen naar wonen in de wijk, ingegeven vanuit het scheiden van wonen en zorg. Het verdelen van de uitstroom van bewoners die in een instelling wonen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeenten in de centrumregio. Partijen stemmen dit in regionaal verband af met andere stakeholders en zorgen voor regionale spreiding van cliënten uit instellingen met onderliggend uitgangspunt dat corporaties hiervoor 5% van hun vrijkomende woningen (binnen de 20% vrije beleidsruimte) ter beschikking stellen. De corporaties en gemeenten richten een coördinatiepunt 'bijzondere doelgroepen' in waar de match van woning en woningzoekende plaatsvindt. Binnen de afspraken is nadrukkelijk aandacht voor de werkwijze bij escalatie van problematiek en draagkracht van buurten en wijken.

4.5 Wonen, welzijn en zorg

Gezamenlijke prestaties 2021

- 53a Partijen willen in 2021 samen de opgave die er ligt in Noordenveld als het gaat om Wonen en Zorg bepalen. Op grond van deze opgave werken partijen uit of er voldoende aanbod is voor huurders met een zorgbehoefte en hoe we huurders goed kunnen informeren over de mogelijkheden om langer zelfstandig thuis te wonen. Waar mogelijk doen we dit in samenwerking met provincie (Lang Zult u Wonen) en de netwerkpartners. Partijen onderzoeken in 2021 of het maken van gezamenlijke prestatieafspraken met betrokken zorg- en welzijnspartijen op dit punt wenselijk en haalbaar is.
- 53b Woonborg wil in 2021 een visie op Wonen en Zorg ontwikkelen en betreft AH WOON en gemeente daarbij. Er is overlap met de thema's Bijzondere doelgroepen en Leefbaarheid.

4.7 Leefbaarheid

Prestaties Woonborg en Actium 2021

- 63 De corporaties zetten ook in 2021 een leefbaarheidsbudget in dat passend is bij de lokale vraagstukken in de gemeente en dat valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is het budget in de begroting voor 2021 € 38.000 voor het **gehele werkgebied van Woonborg**. Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het begrote bedrag voor leefbaarheid in de gemeente Noordenveld.
- 64 Actium betreft huurders en woningzoekenden bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van haar beleid, haar producten en haar diensten. Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het begrote bedrag voor participatie in de gemeente Noordenveld.
- 65 Formele bewonerscommissies worden door Actium financieel ondersteund. Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het hiervoor begrote bedrag.
- 66a Het team Sociaal Beheer bij Woonborg wordt eind 2020 versterkt. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen kleinere overlastproblematiek en zaken in 'groen en grijs' enerzijds en zware overlastsituaties en grotere leefbaarheidsprojecten anderzijds. In 2021 wil dit team zo samen met gemeente, AH WOON en andere betrokken partijen de werkwijze rondom leefbaarheid verbeteren.
- 66b Bij complexere situaties op dit terrein informeren partijen elkaar met als doel een oplossing te vinden die meer oplevert in een gezamenlijke aanpak dan wanneer partijen het probleem afzonderlijk oppakken.
- 66c Naast de participatie in MDO 23+ en het Netwerk Sociaal wijkbeheer wil Woonborg samen met individuele bewoners, AH WOON en gemeente initiatieven opzoeken om daar waar mogelijk de leefbaarheid in haar buurten en dorpen te versterken.

Prestaties gemeente 2021

- 69 In aanvulling op artikel 69: Bij de door de gemeente georganiseerde wijkschouwen (26 per jaar) inventariseren partijen welke vragen er zijn in een buurt. Zo kunnen partijen met elkaar concreet antwoord geven aan de voorkant en eventuele problemen direct samen oppakken.
- 70a Per 1 januari 2021 vindt een wijziging van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS) plaats. De wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium te ontvangen, bijvoorbeeld informatie over huurachterstanden van woningcorporaties. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden

tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden, nog voordat mensen zelf aan de bel trekken. De gemeente betreft Actium en Woonborg bij de implementatie van de WGS, waaronder bij het vaststellen van de beleidsdoelen en uitvoeringsafspraken.

5 Agenda 2021

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2021 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2021 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2022

Termijn	Overleg respectievelijk gespreksonderwerpen
December 2020	Inplannen ambtelijke overleggen 2021
Maart 2021	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2020 o.b.v. voortgangsrapportages • Uitvoering prestatieafspraken 2021 • Invullen en bespreken monitor
Juni 2021	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> • Voortgang uitvoering prestatieafspraken 2021/voorgangsrapportages • Activiteitenoverzicht corporaties • Voorbereiden bestuurlijk overleg
Uiterlijk 1 juli 2021	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Juli 2021	1 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2022: <ul style="list-style-type: none"> • Activiteitenoverzichten corporaties • Start prestatieafspraken 2022 • voorbereiding bestuurlijk overleg.
Begin september 2021	Tripartiet bestuurlijk overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties: <ul style="list-style-type: none"> • activiteitenoverzicht corporaties en reactie huurdersorganisaties • Vooruitblik op proces en inhoud prestatieafspraken 2022 • Voortgangsrapportages
Half oktober 2021	2 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2022
Eind oktober 2021	Tripartiet bestuurlijk overleg prestatieafspraken over concept prestatieafspraken 2022 en voortgangsrapportages
Medio november 2021	Ambtelijk reserveoverleg over evt. laatste wijzigingen prestatieafspraken 2022 n.a.v. bestuurlijk overleg (inplannen op moment na bovenstaand tripartiet bestuurlijk overleg)
Medio/eind november 2021	Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken (door College B&W / MT / RvC / Bestuur HBV's)
Voor 15 december 2021	Tripartiete ondertekening prestatieafspraken 2022
Uiterlijk 15 december 2021	Indienen prestatieafspraken 2022 door corporaties

Ondertekening

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

1. **Gemeente Noordenveld**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K.M. Ipema, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
2. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
3. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw M. Boeijen hierna te noemen: **'Actium'**.
4. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar interim-voorzitter de heer J. Emmens, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
5. **Mit En Veur Mekaor**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: **'MEVM'**.

De in dit document gemaakte afspraken zijn geldig van 1 januari 2021 t/m 31 december 2021 na ondertekening door alle partijen. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

De aan de oplegnotitie gehechte documenten 'Prestatieafspraken Noordenveld Raamovereenkomst 2019-2013 Jaarafspraken 2019' en 'Oplegnotitie 2020' maken voor wat betreft de niet door nieuwe artikelen gemaakte afspraken in de Oplegnotitie 2021, integraal deel uit van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden of gewijzigd.

Ondertekend op ... december 2020 te Roden

Gemeente Noordenveld: K.M. Ipema
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. Emmens
Voorzitter

Actium: M. Boeijen
Directeur-bestuurder

MEVM: H. Oostland
Voorzitter

Bijlage

De nog van kracht zijnde artikelen uit de

- **Oplegnotitie 2020**
- **Raamovereenkomst 2019-2023**

Prestatieafspraken Noordenveld

Raamovereenkomst 2019-2023

Oplegnotitie 2020

Bevat de nog geldende afspraken (de afspraken die niet vervangen zijn door de oplegnotitie 2021)

Paars = aangevuld in de oplegnotitie 2021

Status: definitief

Datum: 9 december 2019

actium



GEMEENTE



NOORDENVELD



Oplegnotitie Prestatieafspraken 2020

Inleiding

De Prestatieafspraken Noordenveld 2019-2023 biedt voor de periode 2019 t/m 2023 het kader op hoofdlijnen voor de bijdrage die partijen leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Noordenveld en de uitwerking daarvan voor het jaar 2019. Het is de onderlegger voor het jaarlijkse activiteitenoverzicht van Actium en Woonborg en voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken tussen gemeente Noordenveld, Actium, MEVM, Woonborg en AH WOON.

Ten behoeve van de actualisatie 2020 is gekozen voor een oplegnotitie. De oplegnotitie bevat de raamwerkafspraken en de afspraken die gewijzigd zijn ten opzichte van het vorige jaar, en nieuw toegevoegde afspraken. De gewijzigde afspraken zijn met dezelfde nummering opgenomen als het voorgaande jaar en treden in de plaats daarvan. De nieuwe afspraken worden aangeduid met het nummer van het laatste artikel in de van toepassing zijnde paragraaf, gevolgd door de letter a, b, etc.

Prestatieafspraken 2020

Afspraken die afwijkend of aanvullend zijn op de Prestatieafspraken 2019-2023 zijn de volgende:

4.1 Betaalbaarheid

Gezamenlijke prestaties 2020

- 6a Actium, Woonborg en de gemeente voeren een pilot uit m.b.t. de Voorzieningenwijzer. Woonborg zal geen vervolg geven aan de pilot omdat zij het niet vindt behoren tot haar kerntaken. In navolging van andere gemeenten in het werkgebied overweegt Actium wel een vervolg aan de pilot te geven. De gemeente zal de komende 3 jaar de Voorzieningenwijzer implementeren in het gemeentelijk armoedebeleid.

Prestaties Woonborg en Actium 2020

- 8 Per 1 januari 2020 wordt de wetgeving voor de jaarlijkse huurverhoging aangepast, als gevolg van het Sociaal Huurakkoord 2018. Actium beperkt de totale jaarlijkse huursomstijging tot maximaal het vastgestelde percentage in de vigerende wetgeving. Dit houdt (hoogstwaarschijnlijk) in dat de totale huursom over een jaar gerekend niet meer mag stijgen dan inflatievolgend, exclusief huurharmonisatie. (vervangt eerder gemaakte afspraak)
- 9a Partijen stellen vast dat de financiële haalbaarheid, en daarmee de realisatie, van sociale huurwoningen met huren onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag onder druk staat. De corporaties onderzoeken in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden om de bouw van sociale huurwoningen (financieel) mogelijk te maken.

4.2 Beschikbaarheid

Gezamenlijke prestaties 2020

- 22a Gemeente coördineert in 2020 een gezamenlijk onderzoek naar de behoefte naar woonwagens en standplaatsen in de gemeente Noordenveld en vergelijkt dit met het beschikbare aanbod. Partijen erkennen dat de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding kunnen zijn voor het nemen van (aanvullende) maatregelen.
- 22b Gemeente en Woonborg worden geconfronteerd met bodemverzakking in Roden. Beide willen werken aan een goede taakverdeling daar waar het gaat om woningen in eigendom van Woonborg. De problematiek is op moment van schrijven van deze Prestatieafspraken nog onvolledig in beeld, Woonborg doet nader onderzoek. De stand medio oktober van woningen met schade is 28 woningen. Bij woningen met schade waar op korte termijn een verbeteringreep stond gepland en de woningen die daar dicht bij in de buurt staan, wordt die ingreep opgeschort. Daarnaast hebben externe deskundigen 11 woningen onveilig verklaard en geadviseerd deze te slopen. Woonborg zorgt voor zo weinig mogelijk overlast bij deze bewoners. Dat doet zij door aandacht te hebben voor de emotionele problemen die gedwongen verhuizing met zich mee brengt, door de betrokken bewoners zo snel mogelijk goede vervangende woonruimte aan te bieden en door tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Gemeente en Woonborg informeren elkaar actief en transparant over de ontwikkelingen rond de verzakkingsproblematiek.
- 22c De Drentse corporaties en huurdersorganisaties werken aan een gezamenlijk dienstverleningsconcept voor woonruimteverdeling onder de werknaam Drenthe Huurt. Het woonruimteverdeel- en urgentiebeleid zijn al in gezamenlijkheid van de Drentse corporaties en huurdersorganisaties vastgesteld. Volgens dit beleid zullen de aangesloten corporaties hun woningen verhuren. Het beleid wordt periodiek geëvalueerd en indien nodig bijgesteld. Gekoerst wordt op oplevering en implementatie in de eerste helft van 2020. Binnen Drenthe Huurt onderzoeken we of we, naast gezamenlijk woonruimteverdeel- en urgentiebeleid, ook mogelijkheden zien voor een gezamenlijk laatste kans-beleid.

Prestaties Woonborg en Actium 2020

- 23 De corporaties verkopen alleen woningen die reeds een verkooplabel hebben. Woningen met het label 'Verkoop' zijn in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Woonborg verwacht circa 10 tot 15 woningen te verkopen in 2020. Actium verwacht 4 woningen te verkopen in 2020.
- 26 In 2020 sloop Actium geen woningen in Noordenveld.

Prestaties gemeente 2020

- 29 Voor de gemeente is de uitstroom van bewoners uit vakantieparken in het kader van Vitale Vakantieparken Drenthe een te plannen proces. Dit betekent dat gemeente de corporaties op tijd aanhaakt én (indien ze tot de doelgroep van corporaties behoren) bewoners bewust maakt dat zij zich (preventief) inschrijven als woningzoekende bij de corporatie(s). Daarnaast brengt de gemeente de vraag van bewoners goed in beeld (zowel kwantitatief als kwalitatief, vanwege aanhaken bij bijvoorbeeld GGZ-instellingen en Verslavingszorg). De corporaties krijgen daarmee

tijdig inzicht in de vraag. Bewoners die uitstromen uit vakantieparken en zich inschrijven als woningzoekende bij de corporaties zijn 'gewone woningzoekenden', dat wil zeggen dat zij geen extra urgentie krijgen.

4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Richtingen: (toevoeging aan)

Partijen verbinden hun duurzaamheidsopgaven aan elkaar ten aanzien van de energietransitie. Zij informeren, betrekken en ondersteunen elkaar in het opstellen en uitvoeren van de Regionale Energiestrategie van de RES-regio Drenthe, het warmtetransitieplan van de gemeente en het duurzaamheidsbeleid van de corporaties.

Prestaties Woonborg en Actium 2020

- 32 Actium zorgt ervoor dat alle nieuwbouwwoningen, waarvan de aanvraag van de omgevingsvergunning na 1 januari 2020 plaatsvindt, minimaal voldoen aan de BENG-eisen. (vervangt eerder gemaakte afspraak)
- 32a Actium maakt uiterlijk 2020 inzichtelijk wat de implicaties zijn de invoering van de NTA 8800 rekenmethodiek op de gemiddelde energieprestatie van haar woningvoorraad. De NTA 8800 is een nieuwe rekenmethode voor de bepaling van de energieprestatie van nieuwbouw, bestaande bouw, woningbouw en utiliteitsbouw en vervangt de huidige EPC- en EI-indicatoren.
- 31 Woonborg verbetert 119 woningen met label A als uitgangspunt in 2020. Dit aantal is nadrukkelijk onder het voorbehoud zoals genoemd bij 22B. Daarnaast verbetert zij incidenteel woningen bij mutatie. Waar nodig combineert zij deze ingrepen met verbetering van de toegankelijkheid. Bij de bepaling van de definitieve huurprijs betreft Woonborg dat de individuele woonlasten niet stijgen. Woonborg informeert de gemeente en AH WOON over de keuzes die zij maakt rondom duurzaamheid, inclusief duurzaamheidsinvesteringen.
- 33a Actium realiseert 16 woningen in Norg volgens de 'passief bouwen' methode. De gemeente verleent aan Actium een financiële bijdrage, waardoor de woningen in deze pilot toch in de huurklasse betaalbaar-laag kunnen worden aangeboden.
- 33b Woonborg gaat in 2020 aan de slag met de transformatie van 3 bedrijfsruimten in Vasalis Roden naar wonen.

Doorkijk naar 2020 en verder.

- 39 Actium streeft op bedrijfsniveau naar een woningvoorraad met een gemiddelde energie-index tussen 1,21 en 1,4 (voormalig energielabel B). Dit is in 2019 behaald, in de gemeente Noordenveld en op bedrijfsniveau.
- 37 Actium houdt de kwaliteit van haar woningen op peil middels planmatig onderhoud. In een cyclus van acht jaar worden alle woningen geïnspecteerd en onderhouden. Actium beschrijft in haar activiteitenoverzicht de investeringen in planmatig onderhoud.
- 41a Met het project 'Drenthe woont circulair' zetten de acht Drentse wooncorporaties zich in om circulair bouwen in de provincie te stimuleren. Woonborg en Actium zullen zich actief gaan inzetten om de kennis en ervaring op dit terrein te vergroten.

4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Gezamenlijke prestaties 2020

- 45 In de nieuwe woonruimteverdeelsystematiek wijzigen urgentiecriteria en –categorieën. Een nadere uitwerking van bijzondere doelgroepen gebeurt binnen Drenthe Huurt. Daarnaast onderzoeken corporaties samen met huurdersorganisaties of het uitgangspunt ‘maximaal 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen’ binnen het nieuwe woonruimteverdeelsysteem realistisch is en passend. Dit vereist een goede monitoring door Actium en Woonborg (binnen Drenthe Huurt). Mochten de resultaten van onderzoek en monitoring zijn dat dit te sterk afwijkt van 20%, dan gaan partijen in overleg met de gemeente.
- 45a Voortvloeiend uit gewijzigd rijksbeleid stromen de komende jaren cliënten uit vormen van Beschermd Wonen en Maatschappelijk Opvang richting de reguliere woningmarkt. Deze cliënten zijn voor huisvesting afhankelijk van corporaties en voor zorg afhankelijk van zorginstellingen. Als gevolg van de aflopende indiceringen, is de verwachte uitstroom van cliënten uit beschermd wonen in 2020 hoog. Gezien die verwachte hoge uitstroom in het jaar 2020 (zie prognose centrumgemeente Assen) vanuit beschermd wonen is het niet haalbaar en wenselijk om deze aantallen te huisvesten binnen de gemeente Assen. De huisvesting van deze doelgroep is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente maakt daarom in 2020 afspraken over regionale spreiding en inzet van zorgvastgoed door zorgorganisaties in gezamenlijk verband met andere gemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties. Het initiatief voor de gezamenlijke afspraken ligt bij de gemeente Assen.

a. Wonen, welzijn en zorg

Prestaties Woonborg en Actium 2020

- 56 Nieuwbouw van Woonborg is levensloopgeschikt, maar dit is wel afhankelijk van de locatie en of het vervangende nieuwbouw betreft.

4.7 Leefbaarheid

Prestaties Woonborg en Actium 2020

- 63 De corporaties zetten ook in 2020 een leefbaarheidsbudget in dat passend is bij de lokale vraagstukken in de gemeente en dat valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is het budget in de begroting voor 2020 € 38.000 voor het **gehele werkgebied van Woonborg**. Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het begrote bedrag voor leefbaarheid in de gemeente Noordenveld.
- 64 Actium betreft huurders en woningzoekenden bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van haar beleid, haar producten en haar diensten. Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het begrote bedrag voor leefbaarheid in de gemeente Noordenveld.
- 65 Formele bewonerscommissies worden door Actium financieel ondersteund. Actium benoemt in haar jaarlijkse activiteitenoverzicht het hiervoor begrote bedrag.

4.8 Financiën

Prestaties 2020

- 71 De gemeente heeft een overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Per lening wordt een achtervangovereenkomst opgesteld. Dit betekent dat de gemeente bij elke lening opnieuw moet tekenen.
 - Ook bij wijziging van de lening of wijziging van het aan de lening gekoppelde bezit moet de gemeente tekenen.
 - De gemeente verkent samen met Actium en Woonborg de optie om over te gaan op een methodiek van generieke achtervang.

Ondertekening

De in dit document gemaakte afspraken leggen we vast tussen:

6. **Gemeente Noordenveld**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K.M. Ipema, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
7. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
8. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Dost hierna te noemen: **'Actium'**.
9. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw J. van den Bosch, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
10. **Mit En Veur Mekaor**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: **'MEVM'**.

De in dit document gemaakte afspraken zijn geldig van 1 januari 2020 t/m 31 december 2020 na ondertekening door alle partijen. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

Het aan de oplegnotitie gehechte document 'Prestatieafspraken Noordenveld Raamovereenkomst 2019-2013 Jaarafspraken 2019' maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 9 december 2019 te Roden

Gemeente Noordenveld: K.M. Ipema
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

Actium: M.W. van Halteren
Interim directeur-bestuurder

MEVM: H. Oostland
Voorzitter

Prestatieafspraken Noordenveld

Raamovereenkomst 2019-2023
Jaarafspraken 2019

Bevat de nog geldende afspraken (de afspraken die niet vervangen zijn door de opvolgende oplegnotities)

Paars = aangevuld in één of meer opvolgende oplegnotities

Status: Definitief

Datum: 29 november 2018

actium



GEMEENTE  NOORDENVELD



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

11. **Gemeente Noordenveld**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw K.M. Ipema, gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het College van Burgemeester en Wethouders, hierna te noemen: **'de gemeente'**.
12. **Woonborg**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Borstlap, hierna te noemen: **'Woonborg'**.
13. **Actium**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw E. Dost hierna te noemen: **'Actium'**.
14. **Algemene Huurdersvereniging WOON**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter mevrouw J. van den Bosch, hierna te noemen: **'AH WOON'**.
15. **Mit En Veur Mekaor**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H. Oostland, hierna te noemen: **'MEVM'**.

Gemeente, Woonborg, Actium, AH WOON en MEVM gezamenlijk ook te noemen: **'partijen'** of aangeduid als **'we'**.

Partijen werken vanuit de gezamenlijk gedragen *Kaderstelling geactualiseerd Woonbeleid*, vastgesteld door de gemeenteraad in de raadsvergadering van 20 juni 2016 (doc. nr. A16.00974).

Deze prestatieafspraken 2019 - 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2019 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 29 november 2018 te Assen

Gemeente Noordenveld: K.M. Ipema
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

Actium: E. Dost
Directeur-bestuurder

MEVM: H. Oostland
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Noordenveld, Woonborg, Actium, AH WOON en MEVM sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van het gemeentelijke woonbeleid, de activiteitenoverzichten van Woonborg en Actium, het standpuntendocument 2019 van AH WOON en het activiteitenoverzicht 2019 van MEVM. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

Partijen functioneren vanuit een eigen verantwoordelijkheid en vrijheid om zelfstandig vorm te geven aan hun specifieke huisvestingstaak. Daarbij zijn partijen zich bewust dat, conform artikel 44 van de Woningwet, het actuele gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid richtinggevend is. Het volkshuisvestingsbeleid maakt onderdeel uit van het integrale gemeentelijke woonbeleid, verwoord in de *Kaderstelling geactualiseerd Woonbeleid* vastgesteld door de gemeenteraad in de raadsvergadering van 20 juni 2016 (doc. nr. A16.00974). Deze kaderstelling is tevens één van de bouwstenen van de *Omgevingsvisie Noordenveld 2030* die is vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2017.

Partijen sluiten prestatieafspraken volgens de vereisten van de nieuwe Woningwet; in tripartiete samenwerking. Deze prestatieafspraken zijn een belangrijke stap in het samenwerkingsproces tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Een samenwerkingsrelatie waarop partijen trots zijn en die de komende jaren verder vorm krijgt.

De prestatieafspraken bestaan uit een raamovereenkomst en een uitwerking per partij. Deze uitwerking zal in het kader van de wettelijke cyclus van prestatieafspraken jaarlijks worden geactualiseerd. Tevens zal dan gekeken worden of de raamovereenkomst bijstelling behoeft. De raamovereenkomst heeft een voortschrijdende tijdshorizon van 5 jaar.

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in vier delen, waarvan drie delen een looptijd hebben van vijf jaar (of meer) en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend)
- Deel 2: afspraken over samenwerking (looptijd van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen (raamovereenkomst, looptijd van vijf jaar);
- Deel 4: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2019) en een doorkijk naar acties vanaf 2020 en verder (perspectief tot en met 2023)

Delen 3 en 4 zijn per thema geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2019 is geen nieuw begin, maar een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben partijen besloten dat het onnodig is activiteiten die redelijkerwijs tot de kerntaken behoren, als aparte prestatieafspraken op te nemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken wordt gemonitord in structureel en tripartiet overleg. Partijen houden vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van partijen nader te duiden, is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de rollen en verantwoordelijkheden. Deze beschrijving is niet uitputtend; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan.

Woonborg en Actium

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij aandacht hebben voor kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

AH WOON en MEVM

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van Woonborg en Actium. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

Gemeente Noordenveld

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Met haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan de huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

3 Samenwerking

Elke partij draagt vanuit haar eigen rol bij aan een goede en respectvolle samenwerking, waarbij rekening wordt gehouden met elkaars belangen, verantwoordelijkheden en inzichten. Partijen maken hierover de volgende afspraken:

1. Samenwerking is gebaseerd op gelijkwaardigheid van de partijen. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Noordenveld, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen en tot een goede uitvoering daarvan. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijke doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig. In hoofdstuk 4 'Agenda 2019' zijn de ambtelijke en bestuurlijke overlegmomenten vastgelegd.
4. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen.
5. De gemeente nodigt jaarlijks, na ontvangst van de activiteitenoverzichten, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken.

4 Prestatieafspraken

Doel van de prestatieafspraken is om gezamenlijk en in goed overleg structureel bij te dragen aan een goed aanbod van sociale huurwoningen in eigendom van Woonborg en Actium in de gemeente Noordenveld, nu en in de komende jaren. Partijen werken de prestatieafspraken uit naar thema.

4.1 Betaalbaarheid

Doel: Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties uit 2014, blijkt dat boven een netto-woonquote van 30% het betaalbaarheidsrisico groot is. Het vraagt een gezamenlijke inzet dit betaalbaarheidsrisico tot een minimum te beperken.

Richtingen: Het gaat hierbij om huurprijsofbouw en woonlasten. We monitoren de inkomensopbouw van onze huurders en stemmen de huren daarop af. Een gematigd huurbeleid is nodig om de betaalbaarheid en beschikbaarheid te garanderen. Bij het vaststellen van het beleid ten aanzien van de jaarlijkse huuraanpassing, ontzien wij de primaire inkomensdoelgroep zoveel mogelijk. Nieuwbouw realiseren we ook voor de primaire inkomensdoelgroep. De woonlastenbenadering staat centraal. Het uitgangspunt is dat individuele woonlasten, bij normaal gebruik, niet stijgen na energetische woningverbetering. De partijen bieden huurders, die dat wensen, ondersteuning aan bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan een inkomensondersteuning. De corporaties maken aan

woningzoekenden inzichtelijk welke woonlasten verbonden zijn aan een woning (huur, verwacht energiegebruik).

Gezamenlijke prestaties 2019

6. De definitieve uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek komen eind 2018 beschikbaar (na ondertekening van deze prestatieafspraken). Partijen spreken af dat zij de uitkomsten van het onderzoek in het eerste kwartaal van 2019 afzetten tegen hun huidige beleid. Op basis hiervan wordt beoordeeld of en hoe de uitkomsten van het woonlastenonderzoek in de komende periode vertaald moeten worden naar concrete acties of maatregelen.

Prestaties gemeente 2019

12. De gemeente is in afwachting van het cassatieberoep van Actium en de uitvoering van de Motie Veldman over het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woning (corporaties), maar gaat het gesprek aan met de corporaties over de consequenties van de huidige wijze van heffen. In haar standpuntbepaling neemt de gemeente mee welke (personele) effecten een en ander heeft op de administratieve druk bij de gemeente en wat het betekent voor de (personele) lasten, het investeringsvermogen van Actium en Woonborg en de woonlasten van de huurders. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar definitieve standpunt te bepalen op basis van de uitspraak in cassatie en de besluitvorming op de Motie Veldman.
13. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. De gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor huurders zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven. Zij stelt daartoe voor de laagste inkomens (tot 115% bijstandsniveau en beperkt vermogen) een bijdrage beschikbaar vanuit de Meedoenregeling die is vastgelegd in de Verordening Maatschappelijk Meedoen.
14. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen, conform onderstaande tabel. Waaraan de voorwaarde verbonden is dat deze sociale huurwoningen tenminste 25 jaar in exploitatie blijven als sociale huurwoning. Voor de corporaties levert dit een gemiddeld prijsvoordeel op van € 10.000 tot € 20.000 per kavel.

Huur/Koop	Type	Factor	Grondprijs/Woning	Toelichting type	Max. kavelgrootte (m²)	Meerprijs per m², boven genoemde kavelgrootte
Sociale huur	Grondgebonden	100%	€ 19.200		180	€ 105,00
Sociale huur	Gestapeld	85%	€ 16.320	Zonder gebouwd parkeren		
Sociale huur	Gestapeld	60%	€ 11.520	Met gebouwd parkeren		

15. De gemeente is een proces gestart om de organisatie rond gronden en vastgoed verder te ontwikkelen. In dat kader wordt de prijsvorming rond vastgoed en grond nader onderzocht, waarbij ook het bovenstaande beleid rond sociale kavelprijzen wordt betrokken. Resultaten worden najaar 2019 verwacht.

Prestaties AH WOON en MEVM 2019

16. De huurdersorganisaties zetten in op het beter en meer gebruik maken van regelingen, zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen door huurders.
17. De huurdersorganisaties hebben de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimabeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
18. De huurdersorganisaties hebben aandacht voor eventuele nadelige (financiële) effecten voor huurders waarvan de woning nog niet van energetische maatregelen voorzien zijn. De maatregelen van de rijksoverheid als gevolg van de besprekingen in de klimaattafel bebouwde omgeving mag er niet toe leiden dat deze groep huurders door het nog achterwege blijven van verduurzaming aanzienlijk hogere woonlasten hebben.
19. Nieuwbouwwoningen moeten bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep. De huur van een nieuwbouwwoning, afhankelijk van de grootte, moet daarom niet hoger dan de eerste of tweede aftoppingsgrens gesteld worden.

4.2 Beschikbaarheid

Doel: Woningzoekenden voor een sociale huurwoning kunnen in Noordenveld binnen een redelijke termijn een bij hun gezinssituatie passende woning vinden. Het uitgangspunt is een acceptabele gemiddelde actieve zoektijd voor regulier woningzoekenden, waarbij onder actieve zoektijd wordt verstaan: van het eerste moment van reageren tot het moment van toewijzing.

Richtingen: Het gaat hierbij om een gedeeld beeld van de druk op de sociale huurvoorraad en de beschikbaarheid van woningen in de gemeente, nu en in de toekomst, en om de bereidheid om bij structurele ontwikkelingen in de sociale huursector hieraan consequenties te verbinden voor de beleidskeuzes. Het gedeelde beeld bereiken we door het periodiek laten uitvoeren van woningmarktonderzoek waarbij aansluiting wordt gezocht bij de onderzoekscyclus van de RGA (Regio Groningen-Assen), de doorvertaling daarvan naar het gemeentelijk woonbeleid, het jaarlijks monitoren van de vraag/aanbodverhoudingen en het gezamenlijk evalueren van de resultaten. Een analyse van de wacht- en zoektijden is onderdeel van de monitor.

Gezamenlijke prestaties 2019

20. **De huurwoningvoorraad** van Actium en Woonborg is op dit moment opgebouwd zoals is weergegeven in de tabel 1 onder Betaalbaarheid. Uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de langere termijn (tot 2023) gemiddeld stabiel blijft. Stabilisatie op gemeenteniveau betekent overigens niet dat er op kernniveau geen sprake kan zijn van af- of toename.
21. Partijen werken jaarlijks in het eerste kwartaal de monitor uit, aansluitend bij de cyclus van het jaarverslag. De monitor gaat in op relevante gegevens rond de thema's uit deze prestatieafspraken. Partijen zijn hierin open en transparant over hun strategie op kernniveau. De resultaten van de monitor worden gebruikt om het beleid van gemeente en corporaties te toetsen aan de marktontwikkelingen en om te bepalen of de sociale volkshuisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt. De uitkomst van de monitor kan aanleiding zijn om het beleid van partijen op onderdelen bij te stellen. In 2019 bezien partijen in hoeverre de opzet van de monitor moet worden aangepast op het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.
22. In 2019 wordt door partijen het woningmarktonderzoek geactualiseerd, zoals bovenstaand beschreven onder richtingen.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

24. **Woonborg** realiseert in 2019 nieuwbouw van 14 woningen op locatie Raadhuisstraat en 28 woningen op Secretaris Buiteveldlaan. Deze nieuwbouw is deels ter compensatie van reeds gesloopte woningen.
25. De analyse van wacht- en zoektijden wordt in 2019 voortgezet, conform de methode van vorige jaren. De overgang naar het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zal Woonborg zo mogelijk benutten om inzicht te krijgen in de groep woningzoekenden die wel staat ingeschreven maar die niet reageert op vrijkomende woningen. Staat deze groep vooral ingeschreven zonder een verhuisbehoefte te hebben of zijn er andere redenen voor het niet-reageren?
27. Actium realiseert in 2019 nieuwbouw van 16 woningen op locatie Oosterveld.

Prestaties gemeente 2019

28. Mede ter bevordering van de doorstroming stelt de gemeente startersleningen beschikbaar voor starters op de koopmarkt.
29. De gemeente vindt het belangrijk dat ruimte wordt geboden aan sociale huurwoningen op uitleglocaties. Bij elke uitleglocatie zal de gemeente in het woonprogramma nieuwbouw van sociale huurwoningen faciliteren. De gemeente neemt daartoe vroegtijdig contact op met de corporatiesector. Het toevoegen van sociale huurwoningen op uitleglocaties kan een bijdrage leveren aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad en biedt ook de mogelijkheid verouderde voorraad te vervangen.

Doorkijk naar 2020 en verder.

30. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad van Actium en Woonborg in de gemeente Noordenveld in beeld te brengen en stellen afhankelijk van de analyses de gewenste omvang van de voorraad en het beleid bij, zoals bedoeld onder de bovenstaande gezamenlijke afspraak 21. Periodiek wordt woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij aansluiting wordt gezocht bij de onderzoekscyclus van de RGA (Regio Groningen-Assen). Het onderzoek wordt uitgevoerd in gezamenlijk (financieel) opdrachtgeverschap van gemeente en corporaties, met de huurdersorganisaties als betrokken partijen. Gemeente is initiatiefnemer.

4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

Doel: De corporaties bieden hun huurders woningen die veilig zijn, energiezuinig zijn, een gezond binnenklimaat hebben en een functionele gebruikskwaliteit.

Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing huursector is de ambitie gemiddelde Energie-Index tussen 1,2 en 1,41 op 31 december 2020 (oftewel een voormalig energielabel B). Leidend voor de ambities op de middellange en lange termijn zijn de afspraken die in het kader van de Expeditie Energieneutraal Wonen Drenthe worden gemaakt. Daartoe hebben partijen in 2016 in Drents verband een convenant gesloten.¹ Partijen voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van een duurzame woningvoorraad. Bij verkoop hebben corporaties aandacht voor het niet zonder meer verkopen van woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of lager). No regret is de ambitie.

¹ De Drentse Energiedeal. 10 miljard voor Drenthe; Convenant voor de expeditie naar energieneutraal wonen in Drenthe, d.d. 7 oktober 2016

Prestaties gemeente 2019

34. De gemeente is een pilot integrale verduurzaming wijken gestart in Roderwolde en Norg-West en zal deze aanpak de lopende bestuursperiode uitrollen naar in totaal vijf wijken. Ingezet wordt op drie sporen, namelijk: verduurzaming van de woningvoorraad, verbetering van de openbare ruimte en sociale verduurzaming. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties bij de uitvoering.
35. Elke gemeente moet in 2021 een warmtevisie hebben. De gemeente vindt het essentieel dat deze visie gedragen wordt door haar stakeholders. Zij zal de woningcorporaties en huurdersorganisaties dan ook betrekken bij de ontwikkeling van de visie.

Prestaties AH WOON en MEVM 2019

36. Huurdersorganisaties omarmen de Drentse energiedeal, mits de uitwerking hiervan niet leidt tot verhoging van de woonlasten. De huurdersorganisaties maken gebruik van de mogelijkheid om energiecoaches in te zetten die huurders kunnen ondersteunen bij energiebesparing en treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

Doorkijk naar 2020 en verder.

41. Actium houdt de kwaliteit van haar woningen op peil middels planmatig onderhoud. In een cyclus van acht jaar worden alle woningen geïnspecteerd en onderhouden. Van 2019 t/m 2023 geeft de corporatie ongeveer € 4.100.000 uit aan planmatig onderhoud. In 2021 staat er planmatig onderhoud in Noordenveld in de planning.
42. Gemeente en corporaties stemmen hun uitgangspunten voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte volgens de (nieuwe) NEN-norm 2580 van de voorraad sociale huurwoningen op elkaar af. Partijen zijn hierbij scherp op, en helder naar elkaar toe over, waar verschillen in interpretatie kunnen ontstaan. Waar mogelijk zoeken zij ook de samenwerking bij de uitvoering van de meting, en maken afspraken over eventuele verdeling van de kosten. Het ministerie van BZK heeft ten behoeve van een goede afstemming, de verplichting verschoven naar 2021.

4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Doel: Huishoudens met een bijzondere en/of urgente woonbehoefte verdienen extra zorg en aandacht. Ook voor hen moeten voldoende betaalbare huisvestingsmogelijkheden beschikbaar zijn. Ambitie is dat zij binnen een half jaar een woning vinden, bij voorkeur sneller. Verdringing van regulier woningzoekenden door bijzondere doelgroepen en/of urgent woningzoekenden moet tot een minimum beperkt blijven.

Richtingen: Uitgangspunt is dat maximaal circa 20% van de woningen aan niet regulier woningzoekenden wordt toegewezen. Onder bijzondere doelgroepen verstaan partijen: wettelijk urgenten als mantelzorgers en –ontvangers en personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven. Daarnaast gelden vergunninghouders als bijzondere doelgroep. Huisvestings- en leefbaarheids-problemen worden zoveel mogelijk voorkomen.

Gezamenlijke prestaties 2019

43. Partijen beschouwen vergunninghouders als urgente doelgroep.
44. Ingeval partijen gezamenlijk concluderen dat er een te hoge druk op de sociale huursector is, onderzoeken zij oplossingsrichtingen voor alternatieve vormen van huisvesting ten behoeve van

urgenten en/of bijzondere doelgroepen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan particuliere initiatieven of het realiseren van tijdelijke wooneenheden.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

46. De corporaties houden bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen / urgenten rekening met het draagvlak en de draaglast van wijken en buurten om huisvestings- en leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
47. Voor vergunninghouders hebben corporaties de intentie om naar rato van hun aandeel huurwoningen in de gemeente Noordenveld de taakstelling te realiseren. De corporaties en de gemeente spreken halfjaarlijks af welk aandeel van de taakstelling Woonborg en Actium op zich nemen.
48. In 2019 wordt, samen met de gemeente, door Actium en vluchtelingwerk, invulling gegeven aan extra (woon)begeleiding na sleuteluitgifte doormiddel van een (woon)training aan vergunninghouders om vergunninghouders goed te informeren over het 'wonen' in Nederland.

Prestaties gemeente 2019

49. De gemeente stimuleert zo nodig samenwerking tussen corporaties en marktpartijen (vastgoedeigenaren) ten aanzien van al dan niet tijdelijke huisvesting bijzondere doelgroepen.
50. De gemeente Noordenveld is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders. Zij werkt hiervoor samen met Actium en Woonborg. De gemeente erkent bovendien de noodzaak tot afstemming van de huisvesting van statushouders op regionaal niveau. Noordenveld is bereid om te investeren en om collegiaal samen te werken (met andere corporaties en gemeenten) wanneer de situatie daarom vraagt.
51. De gemeente is primair verantwoordelijk voor begeleiding en integratie van vergunninghouders. Zij verzorgt bij het huisvesten van vergunninghouders de communicatie met de buurt, waar nodig in afstemming met Vluchtelingenwerk.
52. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties ieder kwartaal over de voortgang van huisvesting van vergunninghouders.

4.5 Wonen, welzijn en zorg

Doel: Mensen blijven steeds langer zelfstandig wonen, ook met een zorgbehoefte. De kwaliteit van de woning en woonomgeving ondersteunt de zelfstandigheid. Ook is de tendens dat meer mensen met ambulante begeleiding weer zelfstandig gaan wonen. De gemeenschappelijke ambitie is voldoende aanbod te hebben en daarnaast bij de zorgbehoefte passende toegankelijke woningen in een toegankelijke woonomgeving.

Richtingen: De vergrijzing zet de komende jaren door en mensen wonen steeds vaker langer zelfstandig. Ook leidt de extramuralisering van de zorg ertoe dat kwetsbare doelgroepen een plek moeten vinden in de reguliere woningvoorraad. Dan gaat het om ouderen en/of mensen met een fysieke of geestelijke beperking. Ingezet wordt op bewustwording van eigen verantwoordelijkheid waar dat kan, waarbij het kan gaan om het tijdig aanpassen van de woning of het verhuizen naar een geschikte woning. Enerzijds door doorstroming te bevorderen, om passende woningen beschikbaar te krijgen voor zorgdoelgroepen. Anderzijds door woningen aan te passen, waarbij de inspanningsverplichting in toenemende mate ligt bij de inwoners zelf.

Gezamenlijke prestaties 2019

53. Partijen stemmen het beleid af en maken inzichtelijk welke aanpassingen in het kader van 'langer zelfstandig thuis wonen' onder de Wmo vallen en welke onder de verantwoordelijkheid van de corporatie of van huurders zelf. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over het beschikbaar houden van via de Wmo aangepaste woningen voor zorgdoelgroepen. De gemeentelijke inzet is gericht op het leveren van financieel maatwerk als het gaat om het toegankelijker en beter bewoonbaar maken van huurwoningen voor mensen met een Wmo-indicatie.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

54. De corporaties leveren een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doen zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg en participatie in sociale wijkteams.
55. Op aanvraag van huurders faciliteren de corporaties het langer zelfstandig wonen door op verzoek van de huurder woningaanpassingen uit te voeren binnen de kaders van het vastgestelde huurbeleid en de Wmo.

Prestaties gemeente 2019

57. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
 - a. Zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
 - b. Zicht creëren op de (toekomstige) behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
 - c. Activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
58. Voor eigenaarsbewoners en huurders die hun woning levensloopgeschikt willen maken en/of een zorgvraag hebben, voert de gemeente de Blijverslening van SVn in.

4.6 Kleine kernen

Doel: Woningzoekenden die in een specifieke kleine kern willen blijven wonen, en op basis van hun inkomen aangewezen zijn op de sociale huur, moeten hier binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden.

Richtingen: De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen². Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zonder meer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Maatwerk per kleine kern staat centraal. Waar in de ene kleine kern de voorraad wordt verkleind, kan het in een andere kleine kern betekenen dat op volkshuisvestelijke gronden een incidentele toevoeging wordt gerealiseerd (met name Nietap, Veenhuizen en mogelijk Een). Want niet elke kleine kern is hetzelfde.

Prestaties Woonborg en Actium 2019 en verder

59. Woonborg behoudt vooralsnog positie in de kleine kernen Altena, Nietap, Roderesch en Roderwolde, en trekt zich niet actief terug.
60. In de kernen Een en Veenhuizen beoogt Actium op lange termijn sociale huurwoningen te blijven verhuren. In deze kernen voorziet Actium een lichte krimp.

Prestaties gemeente 2019 en verder

² Noordenveld kent 3 hoofdkernen: Peize, Norg en Roden (inclusief Nieuw-Roden) alle andere kernen worden gerekend tot de kleine kernen.

61. Met inachtneming van het (middel-)langetermijnperspectief zal de gemeente bij aantoonbare behoefte herstructurering en/of uitbreiding van de (sociale) woningvoorraad faciliteren.

4.7 Leefbaarheid

Doel: Het woongenot van huurders strekt zich uit naar de fysieke en sociale woonomgeving. Ambitie is een leefbare woonomgeving voor alle huurders.

Richtingen: De inzet voor leefbaarheid is gericht op een personele bijdrage aan de sociale wijkteams en op de verbetering van de openbare ruimte in de directe omgeving van de woningen van de corporaties. Overlastsituaties rond sociale huurwoningen van de corporaties in kernen, wijken en buurten worden aangepakt en zoveel mogelijk voorkomen in samenwerking tussen gemeente, corporatie(s) en maatschappelijke partners.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

62. De corporaties participeren in Multi Disciplinair Overleg (MDO) 23+ en het Netwerk Sociaal Wijkbeheer en werken samen met de Noordenveldwerkers, waarbij de corporaties signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
66. Woonborg stelt financiële middelen beschikbaar voor het betrekken van huurders bij haar beleid en diensten. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het organiseren van huurderspanels, relatieonderhoud van actieve huurders en de ondersteuning van AH WOON.

Prestaties gemeente 2019

66. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de (investerings in de) openbare ruimte.
67. De gemeente voert de regie over het Netwerk Sociaal Wijkbeheer, MDO 23+ en het team Noordenveldwerker, en heeft een coördinerende rol in het betrekken van partijen en overige maatschappelijke partners bij de netwerken.
68. Vanuit het Netwerk Sociaal Wijkbeheer organiseert de gemeente, in samenwerking met haar partners binnen het netwerk, jaarlijks 26 dorps- en wijkschouwen met alle belangenverenigingen. De participatie van de corporaties en de huurdersorganisaties in de schouwen wordt bepaald aan de hand van het woningbestand van de corporaties in de wijk of het dorp dat de schouw betreft.
69. De gemeente zet medewerkers (Noordenveldwerkers) in, die inwoners kunnen begeleiden bij vragen over welzijn, wonen, financiën, en meer. De Noordenveldwerker kijkt wat de inwoner zelf, eventueel met behulp van zijn netwerk, kan regelen. Indien nodig kan een maatwerkvoorziening worden ingezet of geadviseerd worden wat andere mogelijkheden zijn om tot een geschikte (woon)oplossing te komen.

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de te ontvangen huurtoeslag voor de huurder afgetopt, ofwel verlaagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:

- Eerste aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is per 2019 vastgesteld op € 607,46.

- Tweede aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is per 2019 vastgesteld op € 651,03.

Blijverslening

Een lening die het mogelijk maakt voor inwoners om tegen gunstige voorwaarden financiering te krijgen voor het levensloopbestendig maken van hun woning.

Extramuralisering

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen.

Huurprijsgrenzen per 1-1-2019

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 424,44
T/m 1e aftoppingsgrens	€ 424,44- € 607,46
T/m 2e aftoppingsgrens	€ 607,46 - € 651,03
T/m liberalisatiegrens	€ 651,03 - € 720,42
Boven liberalisatiegrens	> € 720,42

Huurtoeslag

Een tegemoetkoming in de huurkosten van de Nederlandse overheid voor huurders die in verhouding tot hun inkomen veel huur betalen.

Leefbaarheid

De subjectieve waardering van de aantrekkelijkheid en/of geschiktheid van een gebied of gemeenschap om er te wonen, of te werken.

Liberalisatiegrens

Huurprijsgrens (€ 720,42 per maand) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

Passend toewijzen

Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 607,46 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens).

Primaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens die recht geeft op huurtoeslag en de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 38.035).

Starterslening

Met de starterslening kan een koper van een eerste woning onder voorwaarden het verschil tussen de prijs van de woning en het bedrag dat de starter bij de bank kan lenen overbruggen.

Vergunninghouder / statushouder

Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.