

Prestatieafspraken 2019

Huurdersplatform, gemeente Westerkwartier en Wold & Waard



Inhoudsopgave

1.	INLEIDING	3
	Woningmarktonderzoek en woonvisie.....	3
	Van groei naar stabilisatie.....	3
	Woningwet.....	4
	Prijspeil 2018.....	4
2.	HOOFDLIJNEN WOONVISIE EN OVERZICHT VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN	5
2.1	Hoofdlijnen Woonvisie	5
	De ambities en de opgave uit de woonvisie op een rij.....	5
2.2	Afspraken uit 2018	6
3.	ALGEMEEN	7
3.1	Definities en begrippen	7
3.2	Doel en proces prestatieafspraken	8
	Doel.....	8
	Proces.....	8
3.3	betrokken Partijen	8
4.	DOELGROEP	9
4.1	wie mogen een sociale huurwoning huren?	9
	Primaire doelgroep.....	9
	Secundaire doelgroep.....	9
	Aandachtgroepen.....	10
4.2	Regels bij woonruimteverdeling	12
5.	BETAALBAARHEID	14
5.1	Woonlasten	14
5.2	Huurbeleid	14
5.3	Heffingen	15
5.4	Betalingsachterstanden	16
6.	WONINGVOORRAAD	17
6.1	Omvang van de voorraad	17
6.2	kwaliteit van de voorraad	17
	Woontechnische kwaliteit.....	17
	Technische kwaliteit en veiligheid.....	18
	Energetische kwaliteit.....	18
6.3	Aanpassen van de voorraad	19
7.	OVERIG	21
7.1	Leefbaarheid	21
	Bestrijding overlast en onveilige situatie.....	21
	Buurtbemiddeling.....	21
	Leefbaarheidmedewerkers.....	21
	Leefbaarheidfonds.....	22
	Wijkschouw.....	22
8.	FINANCIËN	23
	Financieel en maatschappelijk rendement.....	23
	Financiële positie in relatie tot opgave.....	23
	Garanderen leningen.....	23
	Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW).....	24
	IBW afgezet tegen investeringsprogramma Wold & Waard.....	24
9.	OVERLEGSTRUCTUUR	25
	Slotbepalingen.....	25
	Ondertekening.....	25
10.	BIJLAGEN	26
	Bijlage 1 Doelstellingen uit woonvisie.....	26
	Bijlage 2:Tabel woningtoewijzing.....	28
	Bijlage 3: Beleid vrijmaken aangepaste woningen.....	29
	Bijlage 4: huurprijsklassen woningvoorraad.....	29
	Bijlage 5: ontwikkeling energie-index.....	30
	Bijlage 6: ontwikkeling woningvoorraad 2019 t/m 2023.....	30
	Bijlage 7: Verkoopvoorraad.....	30

1. Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2019 zoals overeengekomen tussen Huurdersplatform Westerkwartier, gemeenten Westerkwartier en woningcorporatie Wold & Waard. In inhoud en opzet zijn er veel overeenkomsten met de prestatieafspraken 2018. Sommige afspraken zijn ongewijzigd, sommige zijn aangescherpt en er zijn nieuwe afspraken.

Dit is de laatste keer dat de afspraken met de vier gemeenten van het Westerkwartier worden gemaakt. Met ingang van 1 januari 2019 gaan de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn op in de gemeente Westerkwartier. Op dat moment worden de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd, nu nog behorend tot de gemeente Winsum, aan de gemeente Westerkwartier toegevoegd. Als gevolg van deze herindeling zijn vanaf 1 januari 2019 vijf corporaties actief in de gemeente Westerkwartier: Wold & Waard, Stichting huisvesting Vredewold, Vestia, Woonzorg Nederland en Wierden en Borgen. Wold & Waard, Wierden en Borgen en Vredewold hebben het kerngebied in de door de minister vastgestelde woningmarktregio Groningen-Drenthe. Deze corporaties mogen in deze regio investeren in uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen.

Wij zijn ons ervan bewust dat een duurzame samenwerking tussen de gemeente, corporaties en huurdersverenigingen nodig is om de ambities te verwezenlijken. In verband met de overgang naar één gemeente en de resterende looptijd van de huidige woonvisie gaan deze afspraken andermaal over één jaar en alleen met Wold & Waard. Ons streven is om in 2020 het proces van bod en prestatieafspraken gezamenlijk met de andere corporaties op te pakken en tot meerjarige prestatieafspraken te komen.

Wat mag verwacht worden van onze afspraken? De ambities zijn hoog. Het gaat met name om de betaalbaarheid en de duurzaamheid van de bestaande woningen, maar het gaat ook om nieuwbouw. Zijn de ambities realistisch? En welke invloed heeft de veranderende regelgeving hierop? In 2019 komt het kabinet naar verwachting met concrete maatregelen die in een Klimaatwet zullen worden vastgelegd.

Maar ook de stijgende kosten voor de bouw en investeringskosten kunnen aanleiding zijn om plannings bij te stellen.

Woningmarktonderzoek en woonvisie

De Westerkwartiergemeenten hebben in 2014 gezamenlijk met de corporaties een woningmarkt-onderzoek laten uitvoeren. De resultaten daarvan zijn uitgewerkt in de regionale Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 'Ruimte om te wonen'. In 2015 is deze woonvisie door de gemeenten vastgesteld.

De woonvisie en het door Wold & Waard uitgebrachte Bod 2019 vormen de basis voor de in dit document verwoorde prestatieafspraken.

Van groei naar stabilisatie

Gedurende een lange reeks van jaren was een groei van de bevolking en de, daarmee verband houdende, stijgende woningbehoefte voor alle betrokkenen een vrijwel vast gegeven. Het Woningmarktonderzoek van 2014 en de regionale Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 lieten echter zien dat de toekomst nu anders beschouwd wordt. Uitbreiding van de bestaande woningvoorraad wordt slechts in enkele dorpen voorzien.

Mede omdat de Rijksoverheid de toegankelijkheid van de sociale huursector steeds meer heeft begrensd, wordt het huidige aanbod van huurwoningen in het Westerkwartier toereikend geacht. Bij de in deze afspraken benoemde 'prestaties' ligt het accent daarom meer op aanpassing van de voorraad dan op uitbreiding ervan. Het gaat om kwalitatieve verbetering (met name energetisch) van bestaande

woningen en om lokaal evenwicht tussen vraag en aanbod. In hoofdstuk 7 staan deze maatregelen gespecificeerd.

Woningwet

In de Woningwet staat dat woningcorporaties in gemeenten met een actuele woonvisie jaarlijks prestatieafspraken maken. Hiertoe doen woningcorporaties elk jaar vóór 1 juli een bod. In dit bod geven zij aan welke bijdrage zij het komende jaar zullen leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, met een doorkijk naar de vier daaropvolgende jaren. Hierover worden vervolgens met gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt die vóór 15 december aan de minister van BZK moeten worden voorgelegd. De gemeenten en huurders hebben een duidelijke positie gekregen, zowel in de wet als in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Van corporaties wordt verwacht dat zij naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente(n).

De minister voor Wonen bepaalt periodiek thema's die met voorrang aan de orde dienen te komen en waaraan corporaties ingevolge artikel 39 BTIV gebonden zijn. De prioriteiten voor 2016-2019 zijn:

1. de betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. het realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing;
3. het huisvesten van urgente doelgroepen;
4. het realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

Deze thema's komen terug in onze prestatieafspraken.

Prijspeil 2019

Tenzij anders benoemd zijn vermelde bedragen gebaseerd op prijspeil 2019.

2. Hoofdpijnen woonvisie en overzicht van de prestatieafspraken

2.1 HOOFDLIJNEN WOONVISIE

De Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 schetst een perspectief voor het wonen in het Westerkwartier en bevat ambities, opgaven, acties en maatregelen om daar naar toe te werken.

De visie 'Ruimte om te wonen' staat centraal. Hierin ligt besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt voor het wonen, de mogelijkheid biedt om woonwensen waar te maken en bewoners de ruimte geeft om initiatief te nemen. Om de visie te verwezenlijken, wordt gewerkt met de volgende ambities.

1. De juiste woning op de juiste plek.
2. Wonen betaalbaar houden (het gaat om de totale woonlasten).
3. Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen.
4. Bewoners nemen initiatief.

In de Woonvisie wordt ook een langetermijnperspectief geschetst. De groei van het aantal huishoudens eindigt in het Westerkwartier naar verwachting ergens in de periode 2030-2040 en de vergrijzing is op haar hoogtepunt rond 2040. Huishoudens worden kleiner: vergrijzing, blijvend zonder kinderen wonen, echtscheiding etc. Kleinere huishoudens hebben gemiddeld minder inkomsten. Er is vooral behoefte aan kleinere, betaalbare woningen, hoewel kleiner dan 2 slaapkamers niet gewenst is. In hoeverre de huishoudengroei zich vertaalt naar behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van veel factoren die elkaar soms tegenspreken: economische ontwikkeling, koopkracht, prijsontwikkeling in de huur- en koopsector, financieringsmogelijkheden voor potentiële kopers etc. Ondanks de verdergaande vergrijzing lijkt het aanbod aan sociale huurwoningen voor ouderen toereikend.

De ambities en de opgave uit de woonvisie op een rij

In tabel hierna staan de consequenties van de woonvisie waarvoor de corporatie verantwoordelijk of betrokkene is¹.

De juiste woning op de juiste plek	Omschrijving	Verantwoordelijk / betrokken	
2. 170 woningen per jaar tot 2020	Het regionale programma voor nieuwbouw moet ruimte bieden aan ca. 170 woningen per jaar tot 2020.	G	C P O
5. Nieuwbouw met toekomstwaarde	Nieuwbouw door corporaties is conform de leidraad van WoonKeur. We betrekken, bij projectmatige nieuwbouw, de gemeentelijke adviesraden bij de planvorming.	C	G B
7. Inbreiding voor nieuwe uitbreiding	Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij nieuwe planontwikkeling (buiten de in de visie opgenomen plannen) geldt: eerst benutten van (reeds beschikbare of potentiële) inbreidingslocaties, pas als dat niet kan: uitbreiden.	G	C / O
9. Stimulering inbreiding	Inbreiding beter mogelijk maken door drempels (procedureel, financieel) weg te nemen. Onderzoeken of er financiële middelen gereserveerd moeten worden om dit te stimuleren.	G	C B O
12. Krimpdorpen: voorzichtig!	In dorpen met een afnemende vraagdruk: voorzichtig met uitbreiding van de voorraad en verkoop van huurwoningen.	G, C	B
13. Gerichte investeringen corporaties	De vraag van nu en straks bepaalt hoe de corporaties investeren. Overall wordt de voorraad kwalitatief beter, maar alleen in voorzieningenrijke dorpen is uitbreiding van de voorraad te verwachten.	C	B G

¹ G = gemeente(n), C = corporatie(s), B = bewoners, O = ontwikkelaars, Z = zorgpartijen, P = provincie

Wonen betaalbaar houden			
15. Sociale huurvoorraad: o.b.v. monitoring	Of de sociale huurvoorraad moet groeien, wordt bepaald op basis van monitoring van de marktvoraag.	C	G
16. Passende grondprijzen sociale huur- en koop	We maken op projectbasis afspraken over een passende sociale grondprijs.	G, C	O
17. Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijke kaders bewaken de ruimtelijke kwaliteit maar geven voldoende vrijheid aan kostenefficiënt bouwen.	G	C B O
18. Energiebesparing sociale huurwoningen	De corporaties houden zich aan het Energieakkoord behalve als dat leidt tot ongewenste verhoging van de totale woonlasten.	C	B
20. Voorzichtigheid met verhoging van woonlasten	De corporaties zijn terughoudend met slopen van goedkope huurwoningen en wegen steeds af hoe renovatie of vervanging samen gaat met beperking van de woonlast.	G, C	B
Ook met een zorgvraag..			
22. Buurten waar je oud kunt worden	De corporaties en overheid werken in onderlinge afstemming aan buurten waarin je oud kunt worden: woningen, openbare ruimte, voorzieningen, actieve matching van mensen met een zorgvraag en aangepaste woningen.	G, C	Z B
25. Statushouders opvangen	De gemeenten en corporaties geven invulling aan de (actueel) verhoogde taakstelling voor het opvangen van asielzoekers.	G, C	B
27. Ingrepen openbare ruimte afstemmen met corporaties	De gemeenten stemmen ingrepen in de openbare ruimte af met de corporaties, bewoners en andere belanghebbenden, om te zorgen dat in buurten met veel seniorenwoningen waar nodig de openbare ruimte wordt aangepakt.	G	C B
Bewoners nemen initiatief			
32. Inspireren	De gemeenten inspireren, samen met de provincie, de dorpen door hen de mogelijkheid te geven succesvolle dorpsprojecten te bezoeken in het noorden.	P G	B C
Ambitie en uitvoering			
33. Woonzorgoverleg initiëren	De gemeenten en zorgpartijen initiëren een jaarlijks woonzorgoverleg, waarbij alle zorg- en welzijnspartijen worden uitgenodigd, waar mogelijk samenvallend met de regiotafels.	G Z	C B
34. Elkaar bijpraten over plannen en trends	De structurele afstemming tussen gemeenten en corporaties zetten we voort. Daarin heeft ook het bespreken en onderbouwen van nieuwe bouwplannen een plek.	G, C	O P
35. Woonvisie bijstellen bij nieuwe inzichten	Monitoringsuitkomsten en nieuw onderzoek kunnen reden zijn om de visie tussentijds bij te stellen.	G, C	P

2.2 AFSPRAKEN UIT 2018

Op 8 december 2017 hebben Huurdersplatform Westerkwartier, de Westerkwartiergemeenten en Wold & Waard de prestatieafspraken 2018 ondertekend. De volgende afspraken uit deze prestatieafspraken zijn doorgeschoven naar 2019:

- In de prestatieafspraken 2017 is afgesproken dat betrokken partijen het Woonkansbeleid evalueren door op casusniveau te onderzoeken welke interventies al dan niet hebben bijgedragen aan een duurzame oplossing. In afwachting van deze evaluatie wordt deze afspraak doorgeschoven naar 2019. Gemeenten nemen hiertoe het initiatief.
- In de prestatieafspraken 2017 is afgesproken dat Wold & Waard het gebruik van het Leefbaarheidsfonds in 2018 evalueert. In afwachting van deze afspraak stelt Wold & Waard in 2019 andermaal € 48.000 beschikbaar.
- In de prestatieafspraken van 2017 is afgesproken dat gemeenten en Wold & Waard overleggen over het direct toe te rekenen kaveloppervlak per individuele woning.

3. Algemeen

3.1 DEFINITIES EN BEGRIPPEN

Begrip	Definities
<i>Aandachtsgroep</i>	Hiertoe behoren de mensen die ook om andere redenen dan het inkomen extra moeite ondervinden bij het vinden van woonruimte, zoals verblijfsgerechtigden en urgenten.
<i>Aanpasbaar (ver)bouwen</i>	Het door verbouw of nieuwbouw 'op voorraad' realiseren van woningen, die in een later stadium op eenvoudige wijze en tegen relatief lage kosten geschikt gemaakt kunnen worden voor bewoning door een mindervalide of gehandicapte.
<i>AMvB</i>	Een Algemene Maatregel van Bestuur is een besluit van de regering, waarin wettelijke regels nader worden uitgewerkt. In de wet staat welke onderdelen dit betreffen.
<i>BTIV 2015</i>	Besluit toegelaten instelling volkshuisvesting.
<i>TI</i>	Toegelaten instelling, zoals de corporatie in de wet wordt genoemd.
<i>Betaalbaar laag</i>	Hiertoe worden de woningen gerekend met een huurprijs tussen in de Wet op de huurtoeslag (artikel 20, lid 1) genoemde kwaliteitkortinggrens (€ 424,44) en aftoppingsgrens (€).
<i>Betaalbaar hoog</i>	Hiertoe worden de woningen gerekend met een huurprijs tussen in de Wet op de huurtoeslag (artikel 20, lid 1) genoemde aftoppingsgrenzen (€ 597,30) en (€ 640,14).
<i>Corporatie</i>	Toegelaten instelling op grond van artikel 19 van de Woningwet.
<i>Duur</i>	Tot de dure voorraad worden de woningen gerekend met een huur boven de in de Wet op de huurtoeslag (artikel 20, lid 1) genoemde kwaliteitkortinggrens (€ 640,14) en huurgrens (€ 710,68).
<i>Duurzaam (ver)bouwen</i>	De wijze van (ver)bouwen die erop is gericht om de negatieve milieueffecten door bouw, gebruik, onderhoud, beheer en sloop van de bebouwing te verminderen.
<i>Energieakkoord</i>	Het Energieakkoord is gesloten door 40 organisaties, waaronder de overheid, werkgevers- en werknemersorganisaties, natuur- en milieuorganisaties, netbeheerders, de bouwsector en wooncorporaties. Het Energieakkoord is gesloten op 6 september 2013. Het akkoord heeft een lange termijn doel voor 2020, dat is onderverdeeld in korte- en middellange termijn doelen. Het Energieakkoord richt zich op energiebesparing en meer opwekking van duurzame energie.
<i>Extramuralisering</i>	Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning. Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.
<i>Goedkoop</i>	Tot de goedkope voorraad worden de woningen gerekend met maximaal de in de Wet op de huurtoeslag (artikel 20, lid 1) genoemde kwaliteitkortinggrens (€ 417,34).
<i>Huurderplatform</i>	Het orgaan dat de huurders vertegenwoordigt in het overleg met de corporatie.
<i>Huurprijzen</i>	De huurprijzen zoals deze in het kader van de Wet op de huurtoeslag worden gehanteerd.
<i>Huurtoeslag</i>	Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten.
<i>Inkomensgrenzen</i>	De inkomensgrenzen zoals genoemd in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag.
<i>Kernvoorraad</i>	De kernvoorraad bestaat uit woningen met een maximale huur van € 640,14.
<i>Levensloopgeschikte woning</i>	Woning zodanig flexibel en aanpasbaar dat verschillende types huishoudens er in verschillende fasen van de ontwikkeling van het huishouden naar tevredenheid kunnen wonen.
<i>Leefbaarheid</i>	Hoe aantrekkelijk en/of geschikt een gebied of gemeenschap is om er te wonen, of te werken.
<i>Nultredenwoning</i>	Woning geschikt voor mensen met lichte functiebeperkingen (bijv. rollator). Deze woningen voldoen bijv. aan de Seniorenscore of de belangrijkste eisen van WoonKeur en hebben de

Begrip	Definities
	basisfuncties (woonkeuken, kamer, douche, wc en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers.
<i>Primaire doelgroep</i>	Hiertoe worden alle huishoudens gerekend met een inkomen kleiner of gelijk aan de grens van de staatssteunregeling (€ 36.798).
<i>Secundaire doelgroep</i>	huishoudens met een gezamenlijk inkomen tussen € 36.798 en € 46.152.
<i>Sociale koop</i>	Koopwoningen tot € 170.000 v.o.n.
<i>Streefhuur</i>	Streefhuur is de huur die een nieuwe huurder gaat betalen.
<i>Vermaatschappelijking van de zorg</i>	Dit vernieuwingsproces beoogt ouderen en mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische handicap in de samenleving te positioneren als volwaardige burgers met beperkingen en mogelijkheden. Bij voorkeur wonen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig tussen andere burgers in aangepaste woningen en krijgen zij zorg en begeleiding in de buurt.
<i>WoonKeur</i>	Het certificaat voor woontechnische kwaliteit, dat wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.
<i>WSW</i>	Een privaatrechtelijke stichting die bijdraagt aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Objectief in de zin van het voeren van een evenwichtig, eenduidig en voorspelbaar risicomanagement dat rekening houdt met alle belangenhouders. WSW zorgt er op die manier voor dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen zo optimaal mogelijke financieringskosten. Dat doet WSW door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van door WSW geborgde leningen van corporaties. De borgstelling van WSW is ingebed in een zekerheidsstructuur. Die structuur moet ervoor zorgen dat er voldoende financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele financiële problemen bij een of meerdere WSW-deelnemers op te lossen zonder dat het borgstelsel zelf in gevaar komt.
<i>Wws</i>	De maximale kale huurprijs van een woning wordt bepaald door een wettelijk vastgesteld woningwaarderingssysteem, ook wel puntensysteem of puntentelling genoemd.

3.2 DOEL EN PROCES PRESTATIEAFSPRAKEN

Doel

Het belangrijkste doel van de Woningwet 2015 is het reguleren van de activiteiten van en het toezicht op woningcorporaties. Onderdeel hiervan is de inbedding van het maatschappelijk presteren van corporaties in het lokale beleid, door een cyclus van woonvisie, bod en prestatieafspraken.

Geheel in de lijn van het woningmarktonderzoek en de woonvisie zijn in dit stuk prestatieafspraken geformuleerd die van toepassing zijn voor de gemeenten in het Westerkwartier.

Proces

Ingevolge het BTIV 2015 is de corporatie verplicht jaarlijks voor 1 juli het bod naar de gemeente en de huurdersorganisatie te sturen met de uitnodiging om prestatieafspraken te maken. Corporatie, gemeente en de huurdersorganisatie gaan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over te maken prestatieafspraken. De corporatie verstuurt uiterlijk 15 december de prestatieafspraken naar de Minister.

3.3 BETROKKEN PARTIJEN

Partijen bij deze prestatieafspraken zijn de gemeenten Grootegast, Marum, Leek en Zuidhorn, Wold & Waard en het Huurderplatform Westerkwartier.

4. Doelgroep

4.1 WIE MOGEN EEN SOCIALE HUURWONING HUREN?

Woningcorporaties zetten zich in voor mensen met een lager inkomen. Daarnaast zijn er bijzondere aandachtsgroepen.

Primaire doelgroep

Onze primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een verzamelinkomen tot maximaal € 38.035. Op basis van de Staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse woningtoewijzingen aan deze groep plaatsvinden.²

Per 1 januari 2016 is ook de regeling Passend Toewijzen (PT) bij de woningtoewijzing van kracht. Die bepaalt dat woningcorporaties aan minstens 95% van de woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag een woning moeten toewijzen met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' voor huurtoeslag. Wold & Waard heeft daarom de primaire doelgroep verdeeld in 2 inkomensgroepen:

- Primaire doelgroep I, huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot:
 - € 30.000 voor alleenstaanden, ongeacht de leeftijd;
 - € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens <AOW;
 - € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens > AOW;
- Primaire doelgroep II, huishoudens met een inkomen hoger dan € 30.825 (€ 30.800) tot de grens van de staatssteunregeling.

Secundaire doelgroep

Wold & Waard bedient in beperkte mate ook huishoudens met een inkomen boven de € 38.035. Bij deze secundaire doelgroep gaat het om huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 47.703. Zij komen in principe alleen in aanmerking voor woningen in de dure voorraad.

Tabel woningtoewijzing

		verzamelinkomen				
Huurprijsklasse		1 p < € 22.700 2 p < € 30.825	3 of meer <€ 30.825	1p € 22.700 ³ - € 30.800	1 p €30.825 ³ - €38.035 2 p €30.825 ³ - €38.035 >2p €30.825 ³ - €38.035	> € 38.035 < € 47.703
goedkoop	< € 424,44				Onder voorwaarden ⁴	Onder voorwaarden
betaalbaar laag	€ 424,44- € 500				Onder voorwaarden	
betaalbaar midden	€ 500 - € 607,46					
betaalbaar hoog	€ 607,46 - € 651,03	Nee				
duur	€ 651,03 - € 720,42	Nee	Nee			
vrije sector	> € 720,42	Nee	Nee			
Doelgroep:		Primair I		Primair II		Secundair

² Overigens geldt tot en met 2020 de 80/10/10-regel: 10% van de vrijkomende woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen. Wold & Waard hanteert als bovengrens € 47.703.

³ Voor 1 persoons ouderenhuishoudens ligt de grens op € 22.675, voor meerpersoonsouderenhuishoudens € 30.800.

⁴ Wanneer er geen kandidaten met een lager inkomen zijn, komen woningzoekenden uit de primaire doelgroep II en secundaire doelgroep in aanmerking.

De toelichting op deze tabel is te lezen in Bijlage 2.

Aandachtgroepen

- Starters en jongeren

Een deel van de woningvoorraad van Wold & Waard is gereserveerd voor jongeren. De laatste jaren neemt het aantal woningzoekenden tot 23 jaar in het Westerkwartier af⁵, waardoor de afhankelijkheid van de goedkope voorraad ook afneemt. Het was niet duidelijk waarom de woonvraag van jongeren afneemt. Daarom is in 2018 een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder jongeren van 18 tot 30 jaar. Het onderzoek heeft op dit moment nog een conceptstatus.

Afspraak

1. Wold & Waard monitort jaarlijks hoe de vraag van jongeren naar een voor hen geschikte sociale huurwoning zich ontwikkelt en past, indien dit door partijen nodig wordt geacht, de woningvoorraad hier op aan.
2. Op basis van het onderzoek onder jongeren worden in 2019 nadere afspraken gemaakt. De uitkomsten zijn ook input voor de nieuwe woonvisie.

- Senioren

Veel ouderen hebben de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ook politieke keuzes (Scheiden van Wonen en Zorg) dragen hier aan bij. Dat leidt echter niet automatisch tot een toenemende behoefte aan seniorenwoningen. Voor velen is de eigen sociale omgeving meer van belang dan het uitrustingsniveau van de woning. Doorstroming naar een seniorenwoning komt daardoor veel minder voor dan eerder wel werd verondersteld.

Afspraak

3. Wold & Waard monitort jaarlijks hoe de vraag van zestig plussers naar een voor hen geschikte sociale huurwoning zich ontwikkelt en past, indien dit door partijen nodig wordt geacht, de woningvoorraad hier op aan.

- Mensen met een beperking

Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking wonen minder vaak dan voorheen bij een zorginstelling⁶. Als intramuraal wonen niet mogelijk (of wenselijk) is, stelt het extra eisen aan reguliere huurwoningen: nultredenwoningen, zorgwoningen, beschermd wonen. Een deel van onze woningvoorraad is hier in meer of mindere mate op aangepast.

Partijen hechten belang aan een eenduidige visie op wonen met zorg. Om een beeld te krijgen of de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in evenwicht is met het aanbod, is afgesproken dat een woonzorgvisie wordt opgesteld. In 2018 is de analyse en het onderzoek woonzorgvisie uitgevoerd. In het visierapport, dat begin 2019 door de nieuwe gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt onder andere gekeken wat er nodig is om in te spelen op ontwikkelingen in de vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Dit geldt onder andere voor de huisvesting voor cliënten die kunnen uitstromen uit Beschermd Wonen en Opvang. Uit het onderzoek is het gebrek aan voldoende huisvesting voor deze doelgroep gebleken. Gemeenten hebben onder de WMO de verantwoordelijkheid kwetsbare inwoners te ondersteunen, maar kunnen deze taken niet alleen uitvoeren en hebben daarom de

⁵ Het lijkt er op dat jongeren blijven langer bij ouders wonen. De gemiddelde leeftijd waarop jongeren het ouderlijk huis verlaten en zelfstandig gaan wonen, is tussen 2006 en 2016 gestegen van 23,6 jaar naar 24,6 jaar (CBS juli 2016).

⁶ Wold & Waard verhuurt ± 331 zorggerelateerde wooneenheden aan onder meer de Zijlen en Zonnehuisgroep Noord.

samenwerking gezocht. met betrokken partijen. Afspraken hierover zijn in juni 2018 vastgelegd in het Convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang.

Afspraken

4. Om doelmatig met aangepaste woningen om te gaan, zal Wold & Waard de daartoe bestemde woningen, die ingrijpend zijn aangepast, vrijmaken⁷ wanneer de bewoner voor wie de aanpassing is aangebracht de woning heeft verlaten en/of is overleden; dit betreft 25 woningen (zie bijlage 3).
5. Wold & Waard houdt een vrijgekomen woning met een beperkte WMO-aanpassing maximaal 3 maanden beschikbaar. De gemeenten betalen gedurende deze periode de huur.
6. W&W informeert bij nieuwbouwprojecten in hoeverre er vanuit de WMO behoefte is aan een aangepaste woning.
7. Partijen beoordelen in 2019 in hoeverre het convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang aanleiding is om de regels bij woonruimteverdeling aan te passen. Indien nodig passen we de regels aan.
8. In 2019 worden in het kader van het convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang nadere werkafspraken over huisvesting gemaakt tussen gemeente, Wold & Waard en zorgaanbieders.

In het kader van de WMO heeft de gemeente de plicht om passende oplossingen te zoeken voor burgers die zich maatschappelijk niet zelfstandig kunnen redden. Individuele bewoners kunnen, als ze daarvoor in aanmerking komen, hun woning laten aanpassen in het kader van WMO. Dit kan gaan om ouderen die vanwege hun leeftijd met beperkingen te maken krijgen, maar ook om andere leeftijdsgroepen.

Het kan zijn dat bij bepaalde (kleine) aanpassingen een eigen bijdrage wordt gevraagd of dat er niet wordt vergoed. Voor kleine woningaanpassingen vormt Wold & Waard in 2019 een fonds.

Afspraak

9. Wold & Waard stelt voor haar huurders een fonds kleine woningaanpassingen beschikbaar; in 2019 € 50.000. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de woningaanpassing. De aanpassing wordt uitgevoerd door Wold & Waard.

- Vergunninghouders

Afspraken

10. Wold & Waard streeft er naar om verdeeld naar het aantal woningen van de woningcorporaties in het Westerkwartier bij te dragen aan de jaarlijkse taakstelling huisvesting van vergunninghouders. Bij het huisvesten wordt gestreefd naar een gelijkmatige spreiding over het Westerkwartier. Ingeval van onverwacht verhoogde taakstelling maken partijen afspraken.
11. De gemeenten zorgen voor voldoende begeleiding van vergunninghouders bij het regelen van praktische zaken en voorlichting over onderwerpen als omgaan met geld, leefregels in Nederland, organisatie van het onderwijs en (vrijwilligers)werk. De naaste bureaus worden op regie van de gemeenten geïnformeerd over de ondersteuning en begeleiding.

- Urgentie⁸

⁷ In 2014 is met de Westerkwartiergemeenten het *Beleid vrijmaken aangepaste woningen* overeengekomen. Het gaat om 25 woningen; vermeld in bijlage 3.

⁸ Naast sociale of medische urgentie kan er sprake zijn van een calamiteit (denk aan brand, overstroming, milieu-incidenten e.d.).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen Sociale en Medische urgentie. Op bestuurlijk niveau zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden. Deze worden ook in 2019 toegepast.

Om voor Sociale urgentie in aanmerking te komen moet worden voldaan aan vier criteria:

1. Woonverleden: de afgelopen 10 jaar 6 jaar in het Westerkwartier gewoond.
2. Inkomen: verzamelinkomen maximaal € 46.152.
3. Aard van het probleem: (dreigende) onvrijwillige dakloosheid of onhoudbare woonomstandigheden en/of sprake van ernstige psychosociale problemen, bijvoorbeeld als gevolg van lichamelijke, geestelijke of seksuele mishandeling.
4. Een huishouden met kinderen tot 18 jaar.

Een maatschappelijk werker beoordeelt de urgentieaanvraag. Bij toekenning wordt de datum bepaald waarop de urgentie en de volgende voorwaarden ingaan:

- De urgent woningzoekende krijgt gedurende 6 maanden extra punten zodat hij/zij bovenaan de lijst komt. Het is verplicht om 3 voorkeurdorpen op te geven.
- Als de urgent woningzoekende de aangeboden woning zonder gegronde reden weigert, vervalt de urgentie. De inschrijving als woningzoekende blijft gehandhaafd.
- De urgent woningzoekende komt alleen voor tussenwoningen in aanmerking. In (kleine) dorpen waar weinig rijwoningen staan en in bijzondere individuele situaties kan hiervan worden afgeweken.

Medische urgentie wordt gegeven op basis van een verklaring van de medisch specialist. Onder voorwaarde dat een andere woning de gezondheidssituatie acuut verbetert krijgt men 24 punten extra.

Afspraak

12. Bij vastgestelde sociale urgentie hanteert Wold & Waard bovenstaande richtlijn.
13. Partijen evalueren in 2019 de regels rondom medische- en sociale urgentie en stelt deze – indien nodig – in overleg met huurdersplatform en gemeente bij.

InSightOut

Wold & Waard, Zienn en gemeenten hebben in 2017 afspraken gemaakt over InSightOut. Dit project richt zich op het huisvesten van jongeren die zonder een vorm van urgentie bij woningtoewijzing, in de crisisopvang dreigen te raken. Zienn en gemeenten zorgen voor begeleiding en andere randvoorwaarden.

Afspraak

14. In 2019 stelt Wold & Waard 6 jongerenwoningen in het kader van InSightOut beschikbaar.

4.2 REGELS BIJ WOONRUIMTEVERDELING

De Woningwet legt de woonruimteverdeling specifiek bij de corporatie. Bij het toewijzen van woningen wordt gelet op rangorde en op passendheid. Het een en ander is gerelateerd aan ons huurbeleid. Daarin staan ook de regels betreffende inkomensgrenzen en huishoudensamenstelling.

De mutatiegraad van huurwoningen in het Westerkwartier schommelt al jaren rond de 7%. Daarmee komen op jaarbasis ongeveer 330 woningen beschikbaar voor nieuwe huurders.

Rangorde bij toewijzing

Indien er voor een woning meer gegadigden zijn, geldt bij de toewijzing de volgende rangorde:

- a. Woningzoekenden die onder een Sociaal Plan (Sloop of Renovatie) vallen, hebben

voorrang, mits de woning voldoet aan het overeengekomen zoekprofiel. Dit geldt ook voor woningzoekenden die op basis van het vrijmaken van een aangepaste woning een andere woning nodig hebben. De peildatum (hetzij van herstructurering, hetzij van het vrijmaken van de woning) bepaalt de volgorde.

- b. Vervolgens komen woningzoekenden met sociale urgentie en vergunninghouders aan bod.
- c. Hierna komen in aanmerking de overige woningzoekenden. De woning wordt verhuurd aan de woningzoekende met het hoogste aantal punten⁹.
- d. Voor 6 kleine dorpen¹⁰ gelden afwijkende regels. Woningen daar worden in eerste instantie toegewezen aan woningzoekenden met maximaal 4 voorkeurdorpen waaronder 1 van deze dorpen. Als er op basis van deze regel geen belangstellenden zijn, wordt de woning te koop aangeboden of gesloopt.

Na verhuizing vervalt de inschrijving, behalve in de gevallen genoemd in het Sociaal Plan.

Passendheid

- a. Het inkomen van het huishouden bepaalt voor welke woning men qua maandhuur wel of niet in aanmerking komt (zie tabel Woningtoewijzing).
- b. Woningen die bestemd zijn voor de huisvesting van senioren worden in eerste instantie aangeboden aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden 60 jaar of ouder is¹¹.
- c. Woningen die bestemd zijn voor huisvesting van jongeren worden in eerste instantie aangeboden aan huishoudens waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 23 jaar¹².
- d. Woningen op een woonwagenlocatie of standplaatsen, eventueel met woonwagens, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die in een woonwagen wonen of hebben gewoond. De woningzoekende moet zelf aantonen in aanmerking te komen voor voorrang. Hiervoor wordt een schriftelijk bewijs van de betreffende gemeente(n) gevraagd waaruit blijkt, dat de woningzoekende ingeschreven heeft gestaan waar het een standplaats voor een woonwagen of een woonwagenlocatie betrof. In het geval dat niemand aanspraak kan maken op voorrang, wordt de volgorde van inschrijving op de wachtlijst gehanteerd.
- e. Voor rolstoelgebruik aangepaste woningen worden in overleg met een WMO-consulent van de gemeente bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een lichamelijke handicap.
- f. In verband met de bevordering van de leefbaarheid, wijk- of buurtbinding, beheeraspecten of het invulling geven aan woonzorgprojecten, kan de corporatie vrijkomende huurwoningen incidenteel met specifieke passendheidseisen aanbieden.

Afspraak

15. De bestaande regels van rangorde en passendheid bij woonruimteverdeling worden ook in 2019 toegepast.

⁹ Punten corresponderen met inschrijfduur: 1 maand = 1 punt, evt. aangevuld met punten vanwege medische urgentie.

¹⁰ Den Ham, Den Horn, Lauwerzijl, Niehove, Pieterzijl en Saaksum.

¹¹ Circa 1.070 woningen zijn gelabeld voor senioren, waarvan 210 voor zorginstanties.

¹² Circa 260 woningen zijn gelabeld voor jongeren.

5. Betaalbaarheid

5.1 WOONLASTEN

Huurders hebben niet alleen te maken met de huur van de woning, maar ook met woonlasten zoals gemeentelijke belastingen, waterschapslasten en de kosten van water- en energieverbruik. Om de ontwikkeling van de woonlasten te volgen stelt Wold & Waard sinds 2009 de Woonlastenmonitor op. Wold & Waard, huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten hechten veel waarde aan de betaalbaarheid van het wonen in het Westerkwartier, vooral voor de primaire doelgroep. Eén van de ambities in de woonvisie is het wonen betaalbaar houden. Dit is volgens de woonvisie mogelijk met betaalbare huurprijzen, gunstige kooprijzen en door de totale woonlasten te beperken. Wold & Waard wil woningen aanbieden die qua woonlasten aansluiten op de inkomenssituatie van de huurders.

Afspraak

16. Ook in 2019 stelt Wold & Waard de Woonlastenmonitor samen.

Armoedepact

Iedereen hoort erbij en iedereen moet mee kunnen doen. Dat staat centraal in het armoedepact dat ook door Wold & Waard is ondertekend. Voor de samenwerking binnen het netwerk zijn pijlers benoemd: netwerk, preventie, meedoen met name voor kinderen en gezondheid. De pijlers worden in de komende jaren uitgewerkt in hoofdpunten, waaronder preventie van schulden, vergroten bereik en de samenhang van voorzieningen

Afspraak

17. In 2019 werken gemeente, Huurdersplatform en Wold & Waard samen de hoofdpunten uit in concrete maatregelen.

De uitkomst van het woningmarktonderzoek in 2015 gaf een globaal beeld van de woonsituatie van huishoudens in het Westerkwartier. Het gaf geen antwoord op de vraag welke knelpunten er zijn en wat daarvan de oorzaak is. Het is waardevol te weten welke huishoudens moeite hebben om rond te komen, waar dat aan ligt, wat daar aan te doen is en welke rol de gemeenten en de corporatie en de huishoudens zelf daar in kunnen spelen.

In 2018 is onder alle inwoners van het Westerkwartier een inkomensonderzoek gehouden. Het onderzoek heeft op dit moment nog een conceptstatus, maar de eerste uitkomsten tekenen zich af. Zo wordt zichtbaar dat 3 op de 10 huurders en 1 op de 10 kopers betalingsproblemen heeft of een risico loopt daarin terecht te komen. In absolute aantallen zijn beide groepen in omvang vergelijkbaar.

Afspraak

18. Op basis van de uitkomsten van het woonlastenonderzoek worden in 2019 procesafspraken gemaakt. Ook zijn de uitkomsten input voor de nieuwe woonvisie.

5.2 HUURBELEID

Huurbeleid is primair een zaak van corporatie en huurders.

In het huurbeleid komen korte en lange termijn samen. Het korte termijn aspect treft de huidige huurders en woningzoekenden: welke huur betalen zij voor welke woning? Het lange termijn aspect betreft de financiële positie van Wold & Waard: welke huurinkomsten zijn nodig om ook in de toekomst te voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave?

Afspraak

19. In 2019 geldt het volgende huurbeleid.

Streefhuur

De huurprijs van een woning is zoveel mogelijk gerelateerd aan de kwaliteit ervan; het WWS is hierbij de leidraad. Op de volgende punten wijkt Wold & Waard af van het WWS.

- voor de puntwaarde van de energie-index wordt een afslag gehanteerd van 10%¹³. We doen dit omdat de betaalbaarheid hiermee wordt verbeterd en omdat we vinden dat de energie-index te zwaar meeweegt in het WWS.
- Bij Nul-Op-de-Meter woningen passen we de energieprestatievergoeding toe, zie hieronder.
- Als het nodig is toppen we de huurprijzen af op de grenzen van Passend Toewijzen. Voor tussenwoningen op een huurprijs van € 607 en voor eind/hoekwoningen op € 651

De streefhuren zijn bepaald door per woonvorm in huurprijs te differentiëren (vanwege kwalitatieve verschillen) met percentages van de maximale redelijke huur: vrijstaand 83%, appartement 73%, 2^e kap hoek en eind 72%, hoekwoning 71%, eindwoning 68%, tussenwoning 65,5% en gestapelde bouw 65,5% (totaal gemiddeld ca. 69%).

Energieprestatievergoeding

Voor Nul-op-de-meter woningen vraagt Wold & Waard een energieprestatie-vergoeding (EPV). De EPV wordt uitgedrukt in een bedrag per m² gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand. Hierbij hanteert Wold & Waard de volgende uitgangspunten:

- De EPV bedraagt € 1,29 per m².
- Minimaal € 80 per maand en maximaal € 115 per maand
- gelijkblijvende woonlasten is voor Wold & Waard een uitgangspunt; een zittende huurder, waarvan de woning wordt gerenoveerd naar NOM en die over de afgelopen 3 jaar gemiddeld een lagere energierekening heeft, ontvangt een korting op de EPV. Bij mutatie wordt de EPV geharmoniseerd.

Grens kernvoorraad

De huurgrens van de betaalbare voorraad ligt op de bovenste aftoppingsgrens uit de Wet op de huurtoeslag: € 651,03 (prijspeil 2019). De betaalbare voorraad is gesplitst in laag, midden en hoog (zie bijlage 4).

Harmonisatie

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur geharmoniseerd naar streefhuur.

Jaarlijkse huurverhogingen

Jaarlijks worden op 1 juli de huurprijzen binnen de bestaande regelgeving aangepast. We zorgen ervoor dat door de huuraanpassing de streefhuur niet wordt overschreden. Indien nodig worden woningen 'afgetopt' om te voorkomen dat ze ongewenst in de vrije sector terecht komen.

WOZ/OZB

De WOZ maakt onderdeel uit van de woningwaardering. De hoogte van de WOZ bepaalt mede de hoogte van het aantal WWS punten en daarmee de streefhuur. Verhoging van de WOZ leidt hiermee indirect tot hogere huren.

5.3 HEFFINGEN

Gemeenten en waterschappen dekken hun kosten (deels) via de belastingen en heffingen die zij innen. Ze hebben hierbij enige vrijheid om te bepalen op welke schouders de lasten komen te liggen.

¹³ Bij een NOM woning is de energie-index door de overheid wettelijk op het niveau van label B bepaald. Voor deze woningen passen we geen 10% afslag op de punten voor de energie-index toe.

Bij de waterschappen gaat het om de ingezetenen- en de zuiveringsheffing. Bij de gemeenten gaat het om de afvalstoffen- en de rioolheffing.

Rioolheffing

Tot 2019 betaalt Wold & Waard de rekening van de rioolheffing in de gemeenten Grootegast, Marum en Leek en rekende deze integraal door aan (nieuwe) huurders. Door deze constructie kwamen huurders met een laag inkomen niet in aanmerking voor kwijtschelding van deze heffing.

In verband met de herindeling worden de belastingheffingen geharmoniseerd. Voor de rioolheffing hebben gemeenten, Wold & Waard en het Huurdersplatform gezamenlijk afspraken gemaakt:

- de rioolheffing wordt opgelegd aan de eigenaar in combinatie met een kwijtscheldingsmogelijkheid (gefinancierd door de gemeente) voor daarvoor in aanmerking komende huurders die de rioolheffing aan Wold & Waard betalen.
- ter compensatie van de stijging van de rioolheffing ontvangt Wold & Waard jaarlijks € 50.000 van de gemeente.
- Afspraken en uitvoering worden na 4 jaar geëvalueerd

Afspraak

20. Huurders kunnen in aanmerking komen voor kwijtschelding van de doorberekende aanslag rioolheffing op basis van de gemeentelijke toekenning voor kwijtschelding Afvalstoffenheffing. Wold & Waard verrekent na ontvangst van het afschrift van de kwijtscheldingsbeschikking de als servicekosten doorberekende rioolheffing met de huurder en declareert dit bedrag na afloop van het jaar bij de gemeente. Daarvoor wordt een lijst overlegd met daarop de naam van de huurder op wiens naam het contract staat (moet gelijk zijn aan de naam op de beschikking kwijtschelding), het betreffende adres, de ingangsdatum van het contract en de hoogte van de rioolheffing.

21. De gemeente compenseert de kostenstijging van Wold & Waard vanwege het opleggen van de aanslag rioolheffing aan de eigenaar in plaats van aan de gebruiker. De compensatie aan Wold & Waard bedraagt in 2019 € 50.000,-

22. De bovengenoemde afspraken worden in 2022 geëvalueerd.

5.4 BETALINGSACHTERSTANDEN

Wold & Waard kent een actief invorderingsbeleid. Wij zoeken bij huurachterstand contact met de huurder en stimuleren het aangaan van een betalingsregeling. Ontruiming vanwege huurachterstand wordt alleen ingezet als uiterste middel. Het langjarig gemiddelde ligt op ongeveer 1 ontruiming per maand.

Woonkansbeleid

In oktober 2007 is in het Westerkwartier het Woonkansbeleid ingegaan. Doel is dat huishoudens met grote betalingsachterstanden in hun woning kunnen blijven wonen. De voorwaarden zijn: 1) er is sprake van meervoudige problematiek 2) en/of kinderen en 3) men stemt in met woonbegeleiding. Door goede communicatie tussen betrokken partijen (verhuurder, huurder, hulpverlening, ISD, GKB, deurwaarder) kan snel worden ingespeeld op situaties.

Afspraak

23. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie vind in gezamenlijk overleg aanscherping van het Woonkansbeleid plaats (indien wenselijk/de evaluatie hier aanleiding toe geeft).

6. Woningvoorraad

6.1 OMVANG VAN DE VOORRAAD

Tussen de ontwikkeling van de bevolking en van die van de woningvoorraad bestaat een verband, ook al omdat huishoudens kleiner van omvang worden. Zonder uitbreiding van de woningvoorraad ligt daarom krimp voor de hand, maar het omgekeerde (meer woningen => bevolkingsgroei) is niet automatisch het geval. Dat maakt de noodzaak om regionaal te plannen groot en naast nieuwbouw ook na te denken over sloop. In een aantal dorpen zijn de effecten van krimp merkbaar met mogelijke impact voor de huidige bewoners.

Kernvoorraad

De benodigde omvang van de kernvoorraad is moeilijk exact te bepalen. Enerzijds omdat inkomensgegevens op Westerkwartierniveau schaars zijn (NB: onderzoek loopt), anderzijds omdat meer dan de helft van de huishoudens uit de primaire doelgroep voor koop kiest.

Van onze wachtlijst heeft 87% van de woningzoekenden een jaarinkomen onder de € 36.798. Van de direct woningzoekenden valt 57% binnen de PT-norm voor 1- en 2-persoonshuishoudens.

Op basis van eerdere informatie denken we dat minder dan 10% van onze woningen wordt bewoond door huishoudens met een 'te hoog' inkomen, de zogenaamde scheefwoners. Een bepaalde mate van scheefwonen is onvermijdelijk, omdat huishoudens door ontwikkeling van hun inkomen in de loop der tijd boven de inkomensgrens kunnen uitgroeien. Natuurlijk is er ook sprake van dalende inkomens.

Afspraken

24. De omvang van de 'primaire doelgroep' wordt geschat op ca. 3.900 huishoudens. Daarom reserveren we 80% van onze woningvoorraad voor de primaire doelgroep en 20% voor de secundaire doelgroep. Dit sluit aan bij de regionale Woonvisie.
25. De woningcorporaties worden als eerste in de gelegenheid gesteld sociale huurwoningen te realiseren.

De regionale Woonvisie geeft aan dat de omvang van de bestaande huurvoorraad in het Westerkwartier als geheel geen uitbreiding behoeft.

6.2 KWALITEIT VAN DE VOORRAAD

Woontechnische kwaliteit

Bij de bouw van sociale huurwoningen is er een spanningsveld tussen kwaliteit en betaalbaarheid. De corporatie moet daarom steeds een afweging maken of en welke extra kwaliteit, bovenop de eisen van het Bouwbesluit, financieel mogelijk en wenselijk is.

Ons uitgangspunt bij nieuwbouw is WoonKeur. Woningen voldoen hiermee aan een aantal concrete en meetbare eisen. In de woning met WoonKeur is er rekening mee gehouden dat een bewoner in geval van een beperking, er al dan niet tijdelijk kan blijven wonen. Dit sluit aan bij het streven om het bewoners mogelijk te maken om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. WoonKeur stelt eisen aan gebruikswaarde, veiligheid en toekomstwaarde. Het eisenpakket voor nieuwbouw bestaat uit 2 onderdelen: een basispakket en een pluspakket 'Wonen met Zorg'. Ook het eisenpakket voor bestaande woningen bestaat uit 2 onderdelen: Certificaat C (rollatorgeschikt) en Certificaat D (rolstoelgeschikt). Ons uitgangspunt is het basispakket bij nieuwbouw en Certificaat C bij bestaande woningen na woningverbetering, waardoor de woningen in principe geschikt zijn voor elke bewoner, ook als deze gebruik maakt van een loophulpmiddel zoals stokken, krukken, een looprek of een rollator. De eisen van WoonKeur worden door Wold & Waard aangevuld met een aantal 'eigen' eisen,

waarbij er nog meer aandacht is voor comfort, installaties en energiebesparing in de woningen. De eisen gelden op het moment van oplevering.

Afspraak

26. Bij nieuwbouw en woningverbetering zijn de basiseisen van WoonKeur het uitgangspunt.

Technische kwaliteit en veiligheid

Dit betreft de technische eisen waaraan woningen moeten voldoen wat betreft installaties, sanitair e.d. Denk ook aan het gewenste veiligheidsniveau ter voorkoming van brand, legionella besmetting en ontstaan van koolmonoxide. Gevaarlijke asbesttoepassingen worden verwijderd.

Afspraken

27. In 2019 worden ca. 260 asbestverdachte daken onderzocht.

28. In 2019 worden ca. 80 daken met asbest gesaneerd. Deze daken zijn in 2018 onderzocht.

Bewust wonen

Rond de thema's duurzaamheid, veiligheid en spaarzaamheid is Wold & Waard eind 2017 gestart met het ontwikkelen van de campagne 'Bewust-wonen-weken'. Tijdens de campagneweek geven we o.a. bewust-wonen tips op onze website. Met tips en links naar andere sites (energiebesparing, brandveiligheid, etc.). We ondersteunen deze informatie op social media en doen eventuele aanbiedingen.

Afspraak

29. Voor 2019 bepalen gemeente, Huurdersplatform en Wold & Waard een thema en voeren dat gezamenlijk uit.

Energetische kwaliteit

In het Convenant Energiebesparing Huursector is afgesproken dat alle sociale woningen gezamenlijk in 2020 gemiddeld label B hebben met een energie index van gemiddeld 1,25 of lager. Later is dit naar aanleiding van de invoering van het Nader Voorschrift aangepast naar het gemiddeld halen van de energie-indexklasse 1,21 – 1,40 in 2021. Met de door Wold & Waard geplande maatregelen wordt aan deze voorwaarde voldaan (zie bijlage 5).

De ambitie van Wold & Waard is: een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Het plan is om alle nieuwbouw minimaal energieneutraal te bouwen en om bestaand bezit in één keer naar minimaal energieneutraal te renoveren. Voor het realiseren van onze ambitie zijn wij afhankelijk van een aantal factoren. Ons plan is flexibel, indien nodig passen we het aan.

Wold & Waard heeft de ambitie voor de woningvoorraad scherp gesteld, maar kan dit niet alleen. Die bijdrage moet aansluiten op de ambitie van de gemeente. In 2021 moet de gemeente een transitievisie warmte hebben vastgesteld; het is goed samen op te trekken. Een gemeentelijke ambitie op het verduurzamen van de gehele woningvoorraad in het Westerkwartier plus een plan van aanpak om daar te komen is daarvoor een voorwaarde.

In juni 2018 werden we geconfronteerd met het feit dat een deel van de elektriciteitsnetten in het Westerkwartier verouderd is en Enexis tijd nodig heeft om deze aan te passen. Dat leidt in ieder geval tot vertraging in de uitvoering van de pilot tot maart 2019. Daarnaast zien wij een sterke stijging van de bouwkosten. We moeten er daarom rekening mee houden dat ons energieprogramma in de komende jaren aanpassing nodig heeft. Op dit moment houden wij vast aan onze doelstelling en proberen wij de opgelopen vertraging in de komende jaren in te halen.

Uit organisatorisch en financieel oogpunt, maar ook om nieuwe technologische ontwikkelingen te gebruiken, is de energetische verbetering opgedeeld in fasen. Fase 1 van het project loopt tot 2027 en beoogt ca. 1.000 woningen (ca. 22% van de woningvoorraad) op het niveau van minimaal energieneutraal te brengen. Een deel van de woningen wordt nieuw gebouwd (uitbreiding en herstructurering). Voor ca. 700 woningen willen we de energieambitie via renovatie realiseren. De betreffende woningen zijn geselecteerd op basis van locatie (blijvende exploitatie), voorgenomen grotere onderhoudsingrepen, energie-index (1,26 of hoger) en bouwjaar (tot 1982).

Om de renovatieambitie waar te kunnen maken is medewerking van de huurders cruciaal. Wij besteden daar veel aandacht aan.

Daarnaast:

- Hebben wij in 2017/2018 plannen ontwikkeld om ca. 2.000 huurders een aanbod te doen voor zonnepanelen. De daadwerkelijke uitvoering van dit plan is onzeker geworden als gevolg van de aangekondigde wijziging van de energiebelasting op elektra en de mogelijke uitkomst van het Klimaatakkoord. Wij onderzoeken op dit moment hoe wij het aanbod van zonnepanelen op een andere manier kunnen regelen.
- zijn er nog ± 200 huurwoningen met een E, F of G label. De huurders van deze woningen hebben tot nu toe afgezien van het aanbod van energetische verbetering. Wanneer de woning niet tot het plan van de 1^e 10 jaar behoort, wordt deze bij mutatie energetisch verbeterd naar energielabel D.

Afspraak

30. De gemeente start in 2019 samen met diverse partijen (waaronder Wold & Waard, Enexis en bouwpartijen) met de voorstudie voor een warmtetransitieplan. Hierbij worden tevens de ambities voor de komende jaren bepaald. Het definitieve warmtetransitieplan dient in 2021 te zijn afgerond.

6.3 AANPASSEN VAN DE VOORRAAD

Per dorp en per locatie is de woonvraag verschillend. Zo zijn dorpen met voorzieningen meer populair dan dorpen zonder en zijn woningen nabij het centrum meer gewild dan woningen die (iets) verder weg liggen. Ook technische-, woonkwaliteit en huurprijs spelen natuurlijk een rol. Om ook in de toekomst een passend aanbod te kunnen bieden, zijn soms ingrepen noodzakelijk: sloop, verkoop, renovatie, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de voorraad (zie bijlage 6).

Renovatie en nieuwbouw

Zowel bij nieuwbouw als bij renovatie gaat het om toepassing van het kwaliteitsbeleid: woontechnisch, energetisch, technisch en veiligheid. Niet elk woningtype blijkt zich te lenen voor renovatie. Sloop met vervangende nieuwbouw biedt soms een passender alternatief.

Zowel nieuwbouw als renovatie moet passen binnen onze financiële kaders (huurbeleid, calculatiestatuu) en de uitgangspunten voor betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Afspraken

31. In 2019 renoveert Wold & Waard 48 woningen.
32. Tot en met 2023 bouwt Wold & Waard ca. 200 huurwoningen (nieuwbouw en vervangende nieuwbouw) in het Westerkwartier, waarvan in ieder geval 80% tot de kernvoorraad behoort. De daadwerkelijke productie is mede afhankelijk van de economische situatie, bouwgrondcapaciteit, planologische procedures, flora- en faunawetgeving en – bij vervangende nieuwbouw – de medewerking van bewoners.
33. In 2019 breiden we de woningvoorraad uit met 12 nieuwe woningen in Leek Oostindie. Daarnaast worden bestaande woningen vervangen door nieuwbouw (Grootegast Centrumstraten 17). Verder worden in 2019 planologische procedures opgestart ten behoeve van de start van de bouw van sociale huurwoningen in 2019 voor:

- Tolbert: 12 nieuwbouw (compensatie Leuringslaan)
 - het dorp Zuidhorn: uitbreiding locatie De Borgh (18-24 woningen), vervangende nieuwbouw (8 woningen) en Oostergast (12 woningen).
34. In verband met het vernieuwen van de voorraad sloop Wold & Waard in 2019 30 woningen
 35. De gemeente draagt bij aan de woningbouwproductie- en renovatie door:
 1. Tijdig planologische medewerking te verlenen en flexibiliteit te bieden in bestemmingsplannen.
 2. Een op sociale woningbouw afgestemde grondprijs en voorwaarden (bestemmingsplan, ook beeldkwaliteitsplan) te hanteren.
 36. Bij de uitwerking van een herstructureringsplan of grootschalig renovatieplan kan blijken dat ook de kwaliteit van de bestaande publieke omgeving verbeterd moet worden. De kosten van het verbeteren van de bestaande openbare ruimte zijn in beginsel voor de gemeente. Mochten er ten behoeve van de herstructurering aanvullende ingegrepen en of veranderingen (nieuwe infrastructuur of iets dergelijks) nodig zijn, dan overleggen gemeente en corporatie over de verdeling van deze werkzaamheden en de kosten.
 37. In overleg met Wold & Waard voert de gemeente de ingrepen in de openbare ruimte gelijktijdig met of aansluitend aan de uitvoering van het project door Wold & Waard.
 38. Bij het opstellen van plannen voor de openbare ruimte overleggen gemeente en Wold & Waard over de invulling en de rolverdeling.

Verkoop

Ongeveer 6% van de woningvoorraad is aangewezen voor verkoop. De afweging om woningen aan de verkoopvoorraad toe te voegen wordt hoofdzakelijk gemaakt op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod per dorp.

Verkoopwoningen worden in eerste instantie aan de huidige bewoner te koop aangeboden. Wanneer deze daarvoor geen belangstelling heeft, wordt de woning bij mutatie verkocht. Medio 2018 bestaat de verkoopvoorraad uit ca. 300 woningen (zie bijlage 7).

Afspraak

39. In 2019 verkoopt Wold & Waard ca. 16 woningen.

Sloop zonder vervangende nieuwbouw

Sloop zonder vervangende nieuwbouw wordt ingezet om plaatselijk de sociale woningvoorraad in omvang te verkleinen. Bij wegvallen van de vraag naar huurwoningen of (geprognotiseerde) bevolkingskrimp is dit, naast verkoop, het instrument dat de corporatie kan inzetten.

Afspraak

40. In 2019 is, zonder vervangende nieuwbouw, sloop van 6 woningen voorzien.

7. Overig

7.1 LEEFBAARHEID

De diensten die corporaties mogen leveren staan omschreven in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). Corporaties mogen investeren in de woonomgeving, maar uitsluitend als dat in de directe omgeving van hun bezit plaatsvindt. Denk aan groenonderhoud of het ondersteunen van projecten van bewoners. Sponsoring is niet toegestaan. Onderhoud van de openbare ruimte is primair een taak van de gemeente, de algemene veiligheid is het terrein van de politie.

De gemeente heeft een zorgplicht voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het gaat bijvoorbeeld om groen, infrastructuur, maar ook om riolering, veiligheid en dierenoverlast. Ook heeft de gemeente op grond van artikel 1 lid 1 sub g van de WMO de taak de sociale samenhang in en de leefbaarheid van dorpen te bevorderen.

De gemeente en de corporatie hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid met betrekking tot het handhaven en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

Bestrijding overlast en onveilige situatie

Burengerucht en overlast zijn van alle tijden. Van burgers mag worden verwacht dat zij in eerste instantie onderling proberen hun problemen op te lossen. Wold & Waard spreekt huurders aan op gedrag waar het gaat om vandalisme en vervuiling van de woonomgeving en gemeenschappelijke ruimten.

De complexiteit in de huidige maatschappij vertaalt zich – relatief gezien misschien vaker dan in de koopsector – ook in de sociale huisvesting. Mede door de veranderingen in de zorg zijn burgers meer dan voorheen aangewezen op eigen redzaamheid. Psychische of psychiatrische problematiek komt daardoor vaker dan voorheen in het straatbeeld voor. Om ernstige gedragsproblemen en/of veiligheidsrisico's zoveel mogelijk te ondervangen is een goede uitwisseling van relevante informatie en heldere afspraken tussen betrokken instanties noodzakelijk.

Buurtbemiddeling

Dit is een vorm van conflictbemiddeling waarbij, onder coördinatie van de welzijnsinstelling, vrijwilligers worden ingezet. Ook Wold & Waard kan hiervoor casussen aandragen. Het project is rond de zomer van 2018 van start gegaan.

Afspraak

41. In aanvulling op bestaande overlegvormen (waaronder OGGZ) informeren gemeente, politie, corporatie en andere instanties elkaar actief en snel over zowel incidenten als beleid. De gemeente heeft hierbij een coördinerende en initiërende rol. Om ervoor te zorgen dat er adequaat gereageerd wordt bij incidentmeldingen en vragen, ontwikkelt de gemeente in 2019 samen met de ketenpartners een heldere (melding)structuur (totaal overzicht) op het terrein van zorg, welzijn en veiligheid.
42. Wold & Waard zet zich in voor het tegengaan van burengerucht/overlast, vandalisme en vervuiling van de woonomgeving en werkt hierbij samen met gemeente en OGGZ partners waaronder GGD-er in de wijk.
43. Wold & Waard draagt in 2019 € 10.000 bij aan het project Buurtbemiddeling.

Leefbaarheidmedewerkers

Wold & Waard heeft twee leefbaarheidsmedewerkers in dienst. Zij verrichten onder andere opruim- en schoonmaakwerkzaamheden bij appartementencomplexen en onderhouden tuinen van leegstaande woningen.

Afspraak

44. In 2019 zet Wold & Waard 2 leefbaarheidmedewerkers in. Zij doen diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij (leegstaande) woningen.

Leefbaarheidfonds

Wold & Waard beschikt over een Leefbaarheidfonds. Dit fonds richt zich op fysieke, duurzame voorzieningen, in de directe nabijheid van huurders van Wold & Waard, zodat zij er aantoonbaar gebruik van kunnen maken. Aanvragen voor bijdragen kunnen worden ingediend door groepen bewoners en door de gemeente en worden getoetst aan een reglement. Bij de toetsing van de aanvragen heeft het Huurderplatform Westerkwartier adviesrecht.

Afspraak

45. In 2019 stelt Wold & Waard € 48.000 beschikbaar voor het Leefbaarheidsfonds.

Wijkschouw

Periodiek worden wijkschouwen gedaan, waarbij middels een wandeling door de wijk een goed beeld wordt verkregen van leefbaarheid, netheid en veiligheid nabij huurwoningen. Deelname van diverse betrokkenen maakt het mogelijk verschillende standpunten en oplossingsrichtingen door te spreken.

Afspraak

46. In 2019 wordt op verzoek van partijen een wijkschouw georganiseerd waarbij gemeente, Huurdersplatform Westerkwartier, Wold & Waard en (indien haalbaar) aanwonende huurders samen door de buurt lopen.
47. De gemeente draagt zorg voor het schoon en veilig houden van de publieke ruimte. In de nabijheid van vastgoed van Wold & Waard kan hierbij ook een rol zijn weggelegd voor Wold & Waard.
48. In 2019 maken partijen gezamenlijk afspraken de inzet van middelen op het gebied van leefbaarheid in de wijk.
49. Wold & Waard ziet erop toe dat tuinen en achterpaden niet tot overlast leiden.

8. Financiën

Financieel en maatschappelijk rendement

Via haar vastgoed creëert Wold & Waard vermogen. Gecombineerd met efficiënte en doelmatige besteding van middelen, moet dit voldoende financieel rendement genereren om investeringen te kunnen doen ten behoeve van goed en betaalbaar wonen.

Afspraak

50. Wold & Waard investeert jaarlijks in beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit. Per jaar is € 2,5 miljoen beschikbaar voor het onrendabele deel van de investering.

Financiële positie in relatie tot opgave

Jaarlijks stelt Wold & Waard een meerjarenperspectief op om zicht te houden op de ontwikkeling van de financiële positie. Dit zicht is van belang om te toetsen of – bij de voorgenomen activiteiten – de financiële continuïteit gewaarborgd is. Dit is belangrijk voor de (toekomstige) opgave in het Westerkwartier, maar ook voor het WSW (borgstelling) en de gemeenten (achtervangpositie).

Het inzicht in de financiële positie van de corporatie wordt bekeken vanuit 3 perspectieven:

1. Financiering: inzicht in bedrijfswaarde en in de kasstromen volgens criteria van het WSW.
2. Toezicht: inzicht in de marktwaarde verhuurde staat en solvabiliteit op basis van de criteria van de Autoriteit woningcorporaties (AW).
3. Bedrijfseconomisch: inzicht in solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde.

Vanuit deze perspectieven stuurt Wold & Waard op kasstromen, solvabiliteit en het maatschappelijk rendement (onrendabele investeringen). Voor de kasstromen en de solvabiliteit worden de eisen van het WSW en de AW gebruikt. Het budget voor maatschappelijke investeringen bewaakt Wold & Waard door het minimaal benodigd eigen vermogen op basis van de bedrijfswaarde.

Ambitie energiebeleid

In 6.2 is de energetische ambitie van Wold & Waard beschreven.

Met de uitvoering van de 1^e fase wordt in de periode 2018-2027 ca. € 149 miljoen geïnvesteerd waarvan ca. € 87 miljoen (58%) extern wordt gefinancierd.

Deze ambitie is financieel getoetst vanuit de genoemde 3 perspectieven. Dit laat zien dat wij blijven voldoen aan de normen van het WSW en de AW. Op basis van de huidige inzichten wordt met dit investeringsniveau de investeringsruimte volledig benut.

Afspraak

51. Wold & Waard investeert tot 2027 in de bouw van 300 nieuwe en de renovatie van 740 huurwoningen tot NOM. De investeringen bedragen ca. € 149 miljoen waarvan ca. € 87 miljoen extern wordt gefinancierd. Met de uitvoering van het plan blijft Wold & Waard financieel gezond en binnen de normen van het WSW en de AW.

Garanderen leningen

Voor de financiering van activiteiten moet Wold & Waard leningen afsluiten. Financiers verlangen daarbij borgstellingen. Het WSW fungeert als borgingsinstituut. Dit biedt de gelegenheid om geld aan te trekken tegen een gunstige prijs en condities. Voorwaarde voor het WSW om borging te verstrekken, is dat gemeenten instemmen met de achtervang.

In 2008 hebben gemeenten - ten gunste van Wold & Waard - gezamenlijk besloten tot de achtervangpositie voor het WSW.

Afspraak

52. De gemeente Westerkwartier zal z.s.m. middels een collegebesluit uitspraak doen over welke achtervangpositie zij zal innemen. Doordat de gemeenten opgaan in de gemeente Westerkwartier komt de huidige achtervang positie die de gemeenten vervullen te vervallen.

Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Jaarlijks publiceert de rijksoverheid de IBW. De IBW geeft bij benadering aan hoeveel een woningcorporatie kan besteden aan extra investeringen in nieuwbouw, woningverbetering of huurmatiging bovenop de voorgenomen investeringen, blijkend uit de bij de minister ingediende meerjarenbegroting (periode 2018-2022). Deze voorgenomen investeringen voor Wold & Waard bedragen € 85,1 miljoen.

De IBW bestaat uit 3 bedragen en geeft aan wat kan worden besteed wanneer alle ruimte wordt gebruikt voor één bestedingsdoel: alle ruimte voor nieuwbouw, of voor woningverbetering of voor huurmatiging.

Bij de bepaling van de IBW houdt de overheid geen rekening met reserveringen voor risico's en worden geen uitspraken gedaan over het tempo en de periode van besteding.

NB Bedenk dat bij het verbruik van de totale bestedingsruimte in een korte periode, er voor volgende jaren geen mogelijkheden zijn voor investeringen.

De IBW 2018 ziet er voor Wold & Waard als volgt uit (x € 1 miljoen):

Omschrijving	IBW 2018
Sociale nieuwbouw	€ 80,4
Woningverbetering	€ 71,7
Huurmatiging	€ 3,1

De totale investeringsruimte ziet er op basis van de informatie van de minister dan als volgt:

- Ingediende meerjarenbegroting	€ 85,1 miljoen
- Volgens IBW ¹⁴	- 71,7 miljoen
	<u>€ 156,8 miljoen</u>

IBW afgezet tegen investeringsprogramma Wold & Waard

Ons financieel beleid zorgt voor het in stand houden van voldoende eigen vermogen in relatie tot de verwachte lange termijn investeringen. Het draagt zorg voor een goede balans tussen investeringen op korte en lange termijn waarbij rekening wordt gehouden met reserveringen voor bestaande risico's. Met dit beleid wordt voorkomen dat het vermogen te snel wordt 'uitgehold' waardoor ambities op lange termijn in gevaar kunnen komen.

In de meerjarenbegroting 2018-2027 is de totale investeringen begroot op:

- Nieuwbouw	€ 52,6 miljoen
- Renovatie	- 93,7 miljoen
- Overige woningverbeteringen	- 2,7 miljoen
	<u>€ 149,0 miljoen</u>

¹⁴ Wij zijn uitgegaan van de IBW woningverbetering omdat onze investeringen hoofdzakelijk betrekking hebben op renovatie huurwoningen naar NOM.

9. Overlegstructuur

Corporatie en gemeente overleggen in twee overlegverbanden: de Overleggroep Volkshuisvesting (bestuurlijk) en het Uitvoerend Overleg (ambtelijk). De in de prestatieafspraken genoemde onderwerpen zijn hierbij onderwerp van gesprek.

Slotbepalingen

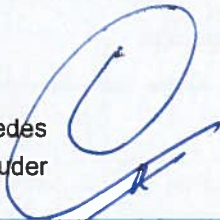
- Jaarlijks vindt voor 1 mei de evaluatie plaats van de afspraken en de nakoming ervan over het afgesloten jaar.
- De prestatieafspraken worden voor bepaalde tijd aangegaan en treden in werking op de dag van ondertekening. Op elk gewenst moment kan elk der partijen voorstellen doen tot wijziging van de prestatieafspraken.
- Indien partijen van inzicht verschillen over de totstandkoming of de uitleg van de prestatieafspraken vindt onderling overleg plaats. Dit overleg kan ertoe leiden dat partijen overeenkomen een geschillenbeslechting in handen te leggen van een onafhankelijke procesbegeleider. Als dit niet lukt, kan het geschil ter beoordeling voorgelegd worden aan de minister, die over het geschil uiteindelijk een bindende afspraak doet.

Ondertekening

Aldus overeengekomen op 6 december 2018,

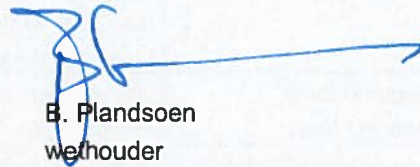
Gemeente Grootegast

S. Smedes
Wethouder



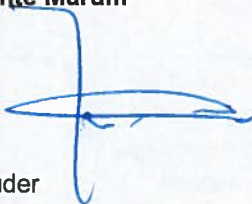
Gemeente Leek

B. Plandsoen
wethouder



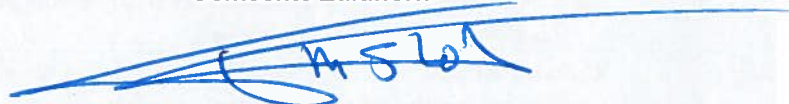
Gemeente Marum

J. Vos
Wethouder



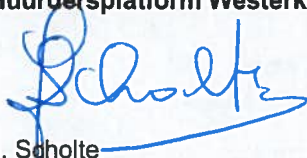
Gemeente Zuidhorn

F. Stol
wethouder



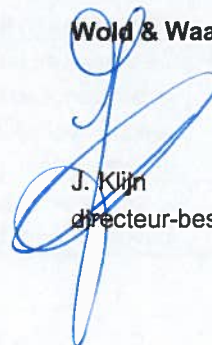
Huurdersplatform Westerkwartier

J. Scholte
voorzitter



Wold & Waard

J. Klijn
directeur-bestuurder



10. Bijlagen

Bijlage 1 Doelstellingen uit woonvisie

In de schema's staan de consequenties van de prestatieafspraken overzichtelijk op een rij. Daarbij is steeds aangegeven welke partij verantwoordelijk is, en welke partijen daarbij betrokken worden.

Gemeente(n), **C**orporatie(s), **B**ewoners, **O**ntwikkelaars, **Z**orgpartijen, **P**rovincie

De juiste woning op de juiste plek	Omschrijving	Verantwoordelijk / betrokken	
1. Universele startersleningen	Eén startersregeling in het Westerkwartier voor zowel bestaande woningen als nieuwbouw, voor zowel huidige koopwoningen als voormalige huurwoningen.	G	
2. 170 woningen per jaar tot 2020	Het regionale programma voor nieuwbouw moet ruimte bieden aan ca. 170 woningen per jaar tot 2020.	G	C P O
3. Geen woningtype vastleggen in kaders	Bestemmingsplannen en andere kaders bieden ruimte om te kunnen switchen van woningtype, kavelgrootte.	G	P
4. Ruimtelijke flexibiliteit in plannen	Bij elk plan moet elk tussenresultaat ook een goed eindresultaat zijn.	G	O
5. Nieuwbouw met toekomstwaarde	Nieuwbouw door corporaties is conform de leidraad van WoonKeur. We betrekken, bij projectmatige nieuwbouw, de gemeentelijke adviesraden bij de planvorming.	C	G B
6. Toetsen van de vraag bij nieuwe bouwprojecten	We toetsen periodiek, en bij concrete nieuwe plannen, via een marktconsultatie of de plannen voldoende aansluiten bij de actuele en toekomstige vraag.	G	B O
7. Inbreiding voor nieuwe uitbreiding	Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij nieuwe planontwikkeling (buiten de in deze visie opgenomen plannen) geldt: eerst benutten van (reeds beschikbare of potentiële) inbreidinglocatie, pas als dat niet kan: uitbreiden.	G	C O
8. Potentiekaart inbreidingen	De gemeenten maken samen een potentiekaart voor inbreidingen.	G	
9. Stimulering inbreiding	Inbreiding beter mogelijk maken door drempels (procedureel, financieel) weg te nemen. Onderzoeken of er financiële middelen gereserveerd moeten worden om dit te stimuleren.	G	C B O
10. Ruimte voor maatwerk, overall	In alle dorpen ruimte voor nieuwbouw (vaak kleinschalig maatwerk).	G	B O
11. Monitoring en afstemming binnen de regio en met de provincie gelijk trekken	Grootegast en Marum haken aan op de wijze van monitoren en 'inruilen' van plannen zoals dat ook al tussen Leek en Zuidhorn en de provincie Groningen gebeurt. Dit betekent: binnen de regio afstemmen, en indien aan de orde: zo vroeg mogelijk met de provincie in overleg gaan.	G	P
12. Krimp dorpen: voorzichtig!	In dorpen met een afnemende vraagdruk: voorzichtig met uitbreiding van de voorraad en verkoop van huurwoningen.	G, C	B
13. Gerichte investeringen corporaties	De vraag van nu en straks bepaalt hoe de corporaties investeren. Overall wordt de voorraad kwalitatief beter, maar alleen in voorzieningenrijke dorpen is uitbreiding van de voorraad te verwachten.	C	B G
14. Zoeken investeerders vrije sector	Als overheid actief op zoek naar lokale investeerders voor bouw van particuliere huurwoningen.	G	O

Wonen betaalbaar houden	Omschrijving	Verantwoordelijk / Betrokken	
15. Sociale huurvoorraad: o.b.v. monitoring	Of de sociale huurvoorraad moet groeien, wordt bepaald op basis van monitoring van de marktvrage.	C	G
16. Passende grondprijzen sociale huur- en koop	We maken op projectbasis afspraken over een passende sociale grondprijs.	G, C	O
17. Ruimtelijke kwaliteit	Ruimtelijke kaders bewaken de ruimtelijke kwaliteit maar geven voldoende vrijheid aan kostenefficiënt bouwen.	G	C B O
18. Energiebesparing sociale huurwoningen	De corporaties houden zich aan het Energie-akkoord behalve als dat leidt tot ongewenste verhoging van de totale woonlasten.	C	B
19. Energiebesparing particulieren	De regio vervolgt de verduurzamingscampagne voor particulieren, met veel aandacht voor klantbegeleiding en gerichte marketing, en onderzoekt welke stimulerende maatregelen effect oogsten.	G	B
20. Voorzichtigheid met verhoging van woonlasten	De corporaties zijn terughoudend met slopen van goedkope huurwoningen en wegen steeds af hoe renovatie of vervanging samen gaat met beperking van de woonlast.	G, C	B

Ook met een zorgvraag...	Omschrijving	Verantwoordelijk / Betrokken	
21. Bewust maken: bouw flexibel	Bij nieuwbouw en verbouw door particulieren wijzen medewerkers die zich bezig houden met het verstrekken van vergunningen op de voordelen van flexibel bouwen.	G	B
22. Buurten waar je oud kunt worden	De corporaties en overheid werken in onderlinge afstemming aan buurten waarin je oud kunt worden: woningen, openbare ruimte, voorzieningen, actieve matching van mensen met een zorgvraag en aangepaste woningen.	G, C	Z B
23. Experimenteerruimte intramuraal wonen	De overheid vraagt zorgpartijen om met experimenten te komen voor kleinschalige intramurale voorzieningen, waarin meerdere groepen zorgvragers kunnen wonen en zullen hen ook bijstaan in het mogelijk maken daarvan.	G,Z	
24. Stimuleren tussenvormen	De overheid past bestaande regelgeving zo toe dat herbestemmen van vastgoed voor mensen met een zorgvraag niet onnodig moeilijk is. Waar nodig vragen we om hulp van instanties als de provincie of zorgpartijen.	G	P
25. Statushouders opvangen	De gemeenten en corporaties geven invulling aan de (actueel) verhoogde taakstelling voor het opvangen van asielzoekers.	G, C	B
26. Openbare ruimte comfortabel maken	Als overheid zorgen we er voor dat herontwikkeling van de openbare ruimte altijd bijdraagt aan geborgenheid, sociale veiligheid en verkeersveiligheid.	G	B
27. Ingrepen openbare ruimte afstemmen met corporaties	We stemmen ingrepen in de openbare ruimte af met de corporaties, bewoners en andere belanghebbenden, om te zorgen dat in buurten met veel seniorenwoningen waar nodig de openbare ruimte wordt aangepakt.	G	C

Bewoners nemen initiatief	Omschrijving	Verantwoordelijk / Betrokken	
28. Drempels wegnemen voor burginitiatief	De overheid neemt drempels voor bewonersinitiatief weg (zoals procedures) en houdt korte lijnen met dorpsbelangenverenigingen om hen te helpen voorzieningen te behouden.	G	B
29. Versterken OV-verbindingen	Als overheid blijven we in gesprek met de OV-aanbieder voor een vervoersnetwerk dat kleine met grote dorpen verbindt.	G	B

Bewoners nemen initiatief	Omschrijving	Verantwoordelijk / Betrokken	
30. Vrijwilligersvervoer	We overwegen om <i>aanvullend</i> met bewoners vrijwilligersvervoer van en naar de kleine dorpen te regelen.	G, B	
31. Versterken internetbereikbaarheid	We juichen een snelle uitrol van het glasvezelnetwerk over de hele regio toe, juist ook de kleine dorpen waar het een belangrijk alternatief vormt voor voorzieningen en fysieke bereikbaarheid. Dit is in beginsel een verantwoordelijkheid van de markt of van zelforganisatie van ondernemers of bewoners. Waar mogelijk faciliteren we een snelle uitrol.	G, B	
32. Inspireren	We inspireren, samen met de provincie, de dorpen door hen de mogelijkheid te geven succesvolle dorpsprojecten te bezoeken in het noorden.	P, G	B C

Ambitie en uitvoering	Omschrijving	Verantwoordelijk / Betrokken	
33. Woonzorgoverleg initiëren	We initiëren een jaarlijks woonzorgoverleg, waarbij alle zorg- en welzijnspartijen worden uitgenodigd, waar mogelijk samenvallend met de regiotafels.	G, Z	C, B
34. Elkaar bijpraten over plannen en trends	De structurele afstemming tussen gemeenten en corporaties zetten we voort. Daarin heeft ook het bespreken en onderbouwen van nieuwe bouwplannen een plek.	G, C	O, P
35. Woonvisie bijstellen bij nieuwe inzichten	Monitoringsuitkomsten en nieuw onderzoek kunnen reden zijn om de visie tussentijds bij te stellen.	G, C	P

Bijlage 2: Tabel woningtoewijzing

Bij woningtoewijzing staan rangorde (volgorde) en passendheid (doelgroep) centraal. Door de extra inkomensgrenzen van Passend Toewijzen dreigt segmentering van de woningvoorraad toe te nemen. Om dat te voorkomen en om evenwicht te houden tussen vraag en aanbod, hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen komen **niet** in aanmerking voor woningen buiten de grenzen van passend toewijzen.
 - inkomensgrenzen: voor 1 persoonshuishoudens ligt de huurtoeslaggrens op € 22.700 (€ 22.675 ouderen) en voor grotere huishoudens op € 30.825 (€ 30.800 ouderen).
 - huurgrenzen: Voor huishoudens van 1 of 2 personen ligt die grens op € 607,46, voor meer-persoonshuishoudens op € 651,03.
- Om armoedeval te voorkomen komen woningzoekenden met een inkomen tussen de huurtoeslaggrenzen en de staatssteunregeling in aanmerking voor woningen met huurprijzen vanaf € 500 ('betaalbaar midden').
- 1-persoonshuishoudens met een inkomen tussen € 22.700 (€ 22.675 ouderen) en € 30.825 (€ 30.800 ouderen) komen, om armoedeval te voorkomen, ook in aanmerking voor woningen in de goedkope voorraad.
- De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 47.703. Zij komen in principe alleen in aanmerking voor woningen in de dure voorraad.

Bijlage 3: Beleid vrijmaken aangepaste woningen

Het betreft de volgende aangepaste woningen.

gemeente	adres	postcode	plaats	
Grootegast	De Noord 57	9861AN	Grootegast	
	De Parel 1	9864PR	Kornhorn	
	Kerkweg 43	9862TH	Sebaldeburen	
	Parklaan 32	9861CE	Grootegast	
Leek	Adrianus Simmelinkstraat 10	9356AK	Tolbert	
	Adrianus Simmelinkstraat 11	9356AJ	Tolbert	
	De Schans 15	9351AZ	Leek	
	De Veenen 18	9354XK	Zevenhuizen	
	De Veenen 4	9354XK	Zevenhuizen	
	Dokter Heukelmanstraat 2 I	9356AP	Tolbert	
	Hessel J. Smitstraat 23	9351BT	Leek	
	Kaapdiep 7	9351AK	Leek	
	Richterenlaan 25	9351JR	Leek	
	t Zuden 149	9351LJ	Leek	
	Van Panhuyslaan 171	9351CE	Leek	
	Waezenburglaan 24	9351HD	Leek	
	Wethouder Iwe Hutstraat 37	9351RB	Leek	
	Wethouder Iwe Hutstraat 62	9351RH	Leek	
	Wolveschans 1	9351CV	Leek	
	Marum	De Stoeken 8	9367RD	De Wilp
		Langestraat 8	9363BV	Marum
Laweistraat 23		9367RE	De Wilp	
Margrietlaan 1		9363GR	Marum	
Zuidhorn	Molenweg 16	9831PN	Aduard	
	Wessel Gansfortstraat 13	9831RM	Aduard	

Bijlage 4: huurprijsklassen woningvoorraad

huurprijsklasse	streefhuur	aantal	in %	voorraad
goedkoop	< € 424,44	588	13%	kernvoorraad (83%)
betalbaar laag	€ 424 - € 500	927	22%	
betalbaar midden	€ 500 - € 607	2.031	41%	
betalbaar hoog	€ 607 - € 651	471	12%	
duur	€ 651 - € 720	479	12%	
vrije sector	>€ 720,42	4	0%	
zorgwoningen		331	7%	
totaal		4.831	100%	

Bijlage 5: ontwikkeling energie-index

KPI	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Energie index	1,59	1,55	1,49	1,40	1,35	1,30

Bijlage 6: ontwikkeling woningvoorraad 2019 t/m 2023

bestemming	2019	2020	2021	2022	2023
stand 01-01	4.843	4.820	4.761	4.792	4.814
Verkoop	16	16	16	16	16
Sloop	36	68	30	4	8
herstructurering	17	12	59	24	
uitbreiding	12	24	18	18	18
renovatie	48	92	84	91	92
stand 31-12	4.820	4.761	4.792	4.814	4.808

Bijlage 7: Verkoopvoorraad

Het BTIV 2015 schrijft voor dat de corporatie op postcodeniveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad. Medio 2018 behoorden 308 woningen tot de verkoopvoorraad.

postcode	aantal	postcode	aantal
9351	50	9842	6
9354	9	9843	10
9356	16	9844	1
9362	1	9845	4
9363	34	9861	14
9364	13	9862	14
9365	5	9863	7
9366	1	9864	4
9367	8	9865	15
9801	28	9866	3
9804	4	9881	2
9821	2	9883	18
9822	3	9884	2
9824	2	9885	5
9828	5	9886	5
9831	7	totaal	303
9832	2		
9833	3		

