



Prestatieafspraken Westerkwartier 2020

Gemeente Westerkwartier

Huisvesting Vredewold en huurdersvertegenwoordiging

Wierden en Borgen en huurdersvertegenwoordiging

Wold & Waard en Huurdersplatform Westerkwartier



Inhoudsopgave

1.	Partijen en ondertekening.....	4
2.	Inleiding	5
	2.1 Afspraken uit 2019.....	6
3.	Beschikbaarheid, (bijzondere) doelgroepen.....	8
	3.1 Context.....	8
	3.2 Gezamenlijke doelen	10
	3.3 Afspraken	10
4.	Betaalbaarheid	12
	4.1 Context.....	12
	4.2 Gezamenlijke doelen	13
	4.3 Afspraken	13
5.	Woningvoorraad	15
	5.1 Context.....	15
	5.2 Gezamenlijke doelen	17
	5.3 Afspraken	17
6.	Leefbaarheid.....	18
	6.1 Context.....	18
	6.2 Gezamenlijke doelen	18
	6.3 Afspraken	18
7.	Financiën	20
	7.1 Context.....	20
	7.2 Gezamenlijke doelen	21
	7.3 Afspraken	21
8.	Procesafspraken en monitoring.....	22
9.	Bijlagen	23
	9.1 De Corporaties	23
	9.2 Wierden en Borgen	23
	9.3 Wold & Waard	24
	9.4 Huisvesting Vredewold	28
10.	Begrippenlijst.....	31

1. Partijen en ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken 2020 vast.

De corporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen maken zelfstandige afspraken met de gemeente. Vanwege de samenhang staan al deze afspraken in dit document.

1. **Gemeente Westerkwartier**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder mevrouw G. Dijkstra - Jacobi. Gemachtigd door de burgemeester, handelend namens het college van burgemeester en wethouders, hierna te noemen: 'de gemeente'.
2. **Stichting Huisvesting Vredewold**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw A. Kluiters, hierna ook te noemen: 'SHV'.
3. **Wierden en Borgen**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder de heer M. Van Olfen, hierna ook te noemen: 'W&B'.
4. **Wold & Waard**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directeur-bestuurder mevrouw J. Klijn, hierna ook te noemen: 'W&W'.
5. **Huurdersvertegenwoordiger Huisvesting Vredewold**, vertegenwoordigd door de heer L.J. Moesker, hierna te noemen: 'huurders Vredewold'.
6. **Huurdersvereniging Wierden en Borgen**, vertegenwoordigd door de voorzitter de heer J. Werkman, hierna te noemen: 'Huurdersvereniging Wierden en Borgen'.
7. **Huurdersplatform Westerkwartier**, vertegenwoordigd door de voorzitter mevrouw J. Scholte hierna te noemen: 'Huurdersplatform Westerkwartier'.

Gemeente, Stichting Huisvesting Vredewold, Wold & Waard, Wierden en Borgen, huurders Stichting Huisvesting Vredewold, Huurdersvereniging Wierden en Borgen en Huurdersplatform Westerkwartier gezamenlijk ook te noemen: 'partijen' of aangeduid als 'we'.

De afspraken zijn, na ondertekening, geldig tot en met 31 december 2020.

Aldus overeengekomen te Leek op 6 december 2019.

Gemeente Westerkwartier


.....
Mevrouw G. Dijkstra - Jacobi

Huisvesting Vredewold


.....
Mevr. A. Kluiters

Wierden en Borgen


.....
Dhr. M. van Olfen

Wold & Waard


.....
Mevr. J. Klijn

Huurdersorganisatie Huisvesting Vredewold


.....
Dhr. L.J. Moesker

Huurdersvereniging De Marne – De Terpen


.....
Dhr. J. Werkman

Huurdersplatform Westerkwartier


.....
Mevr. J. Scholte

2. Inleiding

Woningwet

Op 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 in werking getreden. Daarin is opgenomen dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid indien de gemeente over een vastgestelde woonvisie beschikt. Hierover moeten (meerjarige) prestatieafspraken worden gemaakt tussen de gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid.

Samenwerkingspartners

De gemeente Westerkwartier, de corporaties Huisvesting Vredewold, Wold & Waard en Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties van deze corporaties zien elkaar als partners als het gaat om er voor te zorgen dat mensen met een lager inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen in het Westerkwartier.

Wold & Waard verhuurt circa 4800 goede en betaalbare sociale huurwoningen in het Westerkwartier voor mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag door een beperking of behoefte aan zorg. Wold & Waard is een actieve partner in het netwerk van wonen, welzijn en zorg. Hiermee neemt Wold & Waard niet alleen verantwoordelijkheid op voor de woningen, maar ook voor de leefbaarheid en woonomgeving van haar huurders. Wold & Waard zorgt ervoor dat de woningvoorraad aansluit bij de vraag en dat de woningen voldoende kwaliteit hebben: ze hebben geen gebreken, zijn netjes en veilig.

Huisvesting Vredewold verhuurt ruimt 600 wooneenheden waarvan 477 zelfstandige sociale huurwoningen. De overige wooneenheden betreffen zorgvastgoed. Het vastgoed bevindt zich binnen de kernen Leek, Tolbert en Zevenhuizen. Huisvesting Vredewold richt zich op de huisvesting van ouderen en zorgvragers, die ze een geborgen thuis wil geven in een veilige woonomgeving.

Wierden en Borgen verhuurt 185 woningen in de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd in het cultuurhistorisch waardevolle "Middag-Humsterland". De dorpen maakten tot voor kort onderdeel uit van de gemeente Winsum. Het werkgebied van Wierden en Borgen strekt zich uit over een groot deel van de provincie Groningen. In totaal verhuurt Wierden en Borgen een kleine 7.000 woningen verspreid over 46 kernen in de gemeenten Het Hogeland, Loppersum, Westerkwartier en Groningen.

Ezinge, Feerwerd en Garnwerd zijn karakteristieke woondorpen waar ook het woningaanbod van Wierden en Borgen kleinschalig en grondgebonden is.

Wierden en Borgen heeft met de gemeente, huurdersorganisatie en collega corporaties afgesproken dat ze ten aanzien van de structuur rondom de prestatieafspraken en het volkshuisvestelijke beleid actief meedraait, maar daarbij ook haar inzet afstemt op het relatief geringe aantal woningen binnen de gemeente. Wierden en Borgen wil op een doelmatige manier betrokken zijn. Uiteraard staat dit niet in verband met de dienstverlening aan individuele huurders of het beheer en onderhoud van de woningen in het Westerkwartier. Die is overal in het werkgebied gelijk.

De gemeente Westerkwartier ligt tussen Drachten, Groningen en Assen. De nieuwe gemeente telt ca. 62.000 inwoners, verdeeld over 41 kernen. Het grondgebied van de gemeente is 37.000 hectare groot. De gemeente vindt het belangrijk dat de inwoners in het Westerkwartier hun woonwens kunnen vervullen. Dit betekent dat er voldoende, betaalbare en duurzame woningen moeten zijn in een schone en leefbare woonomgeving.

Prestatieafspraken 2020

De prestatieafspraken 2020 staan voor de bijdrage die partijen leveren in 2020 aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Westerkwartier. Het uitgangspunt voor deze afspraken is de regionale Woonvisie 2015-2020.

Begin 2020 wordt een nieuwe Woonvisie verwacht. Die zal als basis dienen voor meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2021-2024.

De afspraken in deze overeenkomst sluiten aan bij de door de minister aangegeven prioriteiten:

1. Beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen;
2. Betaalbaarheid;
3. Kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid;
4. Leefbaarheid.

Leeswijzer

In deze prestatieafspraken beschrijven we per thema wat we in het komende jaar willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen.

Met het ondertekenen van deze overeenkomst conformeren partijen zich aan de gemaakte afspraken en het te volgen proces voor de looptijd van de woonvisie, dus tot en met 2020. De corporaties brengen binnen het kader van deze overeenkomst hun jaarlijkse activiteitenoverzicht uit. Ook de gemeente en huurdersorganisaties delen hun jaarlijkse voornemens met de andere partijen.

Prijspeil 2019

Tenzij anders benoemd zijn vermelde bedragen gebaseerd op prijsspeil 2019.

2.1 Afspraken uit 2019

Op 6 december 2018 hebben W&W en het Huurdersplatform Westerkwartier en SHV en haar Huurdersvertegenwoordiging Prestatieafspraken 2019 ondertekend.

Omdat destijds de gemeente Westerkwartier nog niet geformeerd was hebben W&W en het Huurdersplatform Westerkwartier Prestatieafspraken gemaakt met de voormalige gemeenten Leek, Zuidhorn, Grootegast en Marum. SHV en haar Huurdersvertegenwoordiging met de voormalige gemeente Leek.

W&B heeft geen bezit heeft in de voormalige gemeenten Leek, Zuidhorn, Marum of Grootegast, daarom zijn er met deze corporatie geen Prestatieafspraken 2019 opgesteld.

W&W, Huurdersplatform Westerkwartier en gemeenten Leek, Zuidhorn, Grootegast, Marum:

De volgende afspraken uit de Prestatieafspraken 2019 zijn doorgeschoven naar 2020:

- 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.
- 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.
- Partijen evalueren in 2019 de regels rondom medische- en sociale urgentie en stelt deze – indien nodig – in overleg met huurdersplatform en gemeente bij.
- In 2019 werken gemeente, Huurdersplatform en Wold & Waard samen de hoofdpunten uit het Armoedepact uit in concrete maatregelen.
- Op basis van de uitkomsten van het woonlastenonderzoek worden in 2019 procesafspraken gemaakt. Ook zijn de uitkomsten input voor de nieuwe woonvisie.
- In 2019 worden planologische procedures opgestart ten behoeve van de start van de bouw van sociale huurwoningen in 2019 voor:

- Tolbert: 12 nieuwbouw (compensatie Leuringslaan)
- uitbreiding locatie De Borgh (18-24 woningen) en Oostergast (12 woningen).
- Bij het opstellen van plannen voor de openbare ruimte overleggen gemeente en Wold & Waard over de invulling en de rolverdeling.
- In aanvulling op bestaande overlegvormen (waaronder OGGZ) informeren gemeente, politie, corporaties 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.
- In de prestatieafspraken vanaf 2018 is afgesproken dat gemeenten en Wold & Waard overleggen over het direct toe te rekenen kaveloppervlak per individuele woning.

SHV, Huurdersvertegenwoordiging SHV en gemeente Leek:

- SHV evalueert haar toewijzingsbeleid en past deze waar nodig aan;
- In 2017 is gestart met de voorbereidingen voor de renovatie van 104-laagbouwoningen. In 2018 is het eerste proefblok aan de Jonkerslaan gerealiseerd. Vervolgens zijn in 2019 40 woningen aan de Jonkerslaan en Oranjerie gerenoveerd. Vervolgens zullen in 2020 (28) en 2021 (32) nog 60 woningen worden gerenoveerd. Bij een deel van de 104-laagbouwoningen zijn er, mede door de stedenbouwkundige invulling, parkeerproblemen. De gemeente gaat samen met SHV onderzoeken hoe hiervoor een goede toekomstbestendige integrale oplossing kan worden gevonden;
- SHV neemt vervolgstappen voor een CO2-neutraal woningbezit in 2050.

3. Beschikbaarheid, (bijzondere) doelgroepen

3.1 CONTEXT

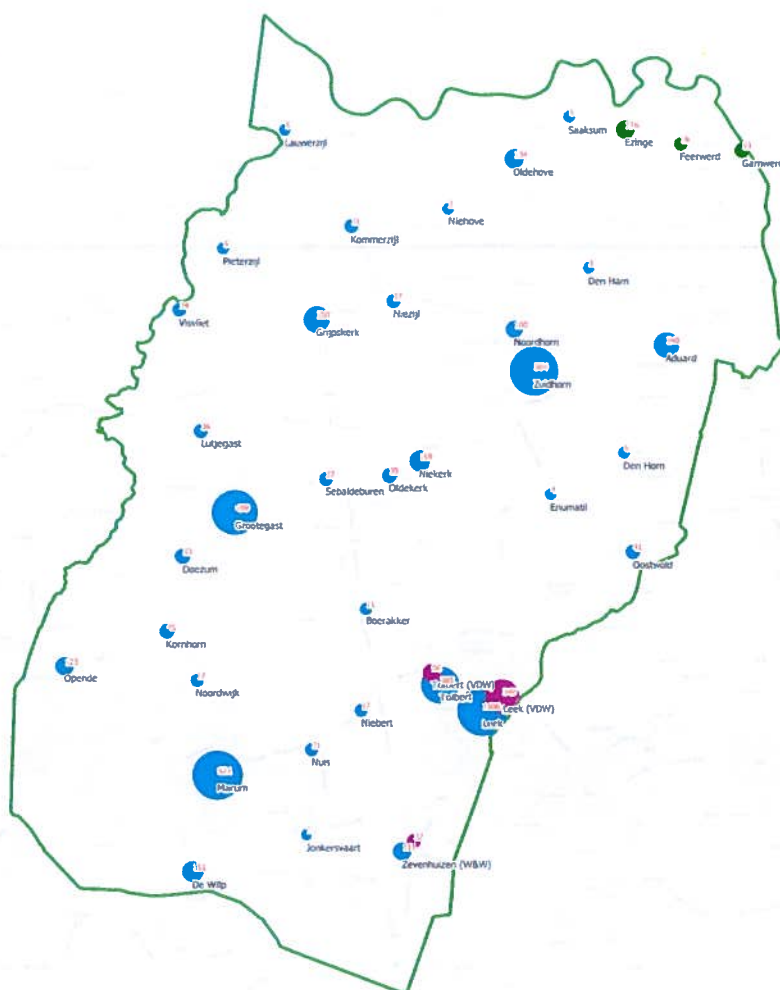
In de regionale Woonvisie 2015-2020 wordt aangegeven dat de omvang van de bestaande huurvoorraad in het Westerkwartier als geheel geen uitbreiding behoeft. In 2019/2020 wordt in de nieuwe woonvisie de omvang bepaald.

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 de technische- en de woonkwaliteit en de huurprijs spelen een rol. Om ook in de toekomst een passend aanbod te kunnen bieden, zijn ingrepen noodzakelijk: sloop, verkoop, renovatie, vervangende nieuwbouw en uitbreiding van de voorraad.

De benodigde omvang van de kernvoorraad is moeilijk exact te bepalen. In het woonlastenonderzoek 2018 heeft KAW nieuwe inzichten gegeven.

Van de wachtlijst in het Westerkwartier heeft 90% van de woningzoekenden een jaarinkomen onder de € 38.035. Van de direct woningzoekenden valt 75% binnen de PT-norm voor 1- en 2-persoonshuishoudens. De inschatting is dat in het Westerkwartier minder dan 10% van de woningen wordt bewoond door huishoudens met een 'te hoog' inkomen, 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.

In de loop der jaren zijn bij W&W vanwege vraaguitval woningen gesloopt zonder vervanging. De verkoop van de resulterende kavels verloopt traag.



De corporaties hebben geen gezamenlijke regels of systeem van woonruimteverdeling.

Jongeren

De laatste jaren nam het aantal woningzoekenden tot 23 jaar in het Westerkwartier niet of nauwelijks toe¹. Daarom is in 2018, in opdracht van W&W, door KAW een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder jongeren van 18 tot 30 jaar. Het onderzoek laat zien dat een ruime meerderheid van de jongeren Wold & Waard kent, maar dat lang niet iedereen die een huurwoning zoekt, zich als woningzoekende heeft ingeschreven.

De positie van zogenoemde basis- en woondorpen² is wat betreft jongeren kwetsbaar: er verhuizen de komende jaren meer uit deze dorpen, dan er naar toe gaan. Dat betekent dat woondorpen de komende jaren per saldo enkele tientallen jongeren verliezen. De basisdorpen doen het iets beter doordat zij jongeren uit woondorpen aantrekken, maar onder aan de streep verliezen óók deze dorpen jongeren. Jongeren die binnen het Westerkwartier willen verhuizen richten zich het vaakst op Leek-Tolbert, gevolgd door Zuidhorn. Per saldo blijft het aantal jongeren dat in Marum of Grootegast wil wonen ongeveer stabiel, met in Grootegast kans op een lichte krimp.

Senioren

Veel ouderen hebben de wens om lang zelfstandig te blijven wonen. Ook landelijk beleid (Scheiden van Wonen en Zorg) draagt er aan bij dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Dat leidt echter niet automatisch tot een toenemende behoefte aan seniorenwoningen. Voor velen is de eigen sociale omgeving belangrijker dan het uitrustingsniveau van de woning. Doorstroming naar een seniorenwoning komt daardoor veel minder voor dan eerder wel is verondersteld. Senioren hebben steeds vaker een eigen woning. Een grote groep blijft hier tot op hoge leeftijd wonen en is ten opzichte van het verleden minder geneigd te verhuizen naar een huurwoning.

De dubbele vergrijzing doet ook veronderstellen dat er steeds meer vraag gaat komen naar appartementen. Maar tot dusver zien we niet dat die vraag zich ook daadwerkelijk ontwikkelt. We horen ook regelmatig van senioren die een gelijkvloerse woning zoeken, dat ze niet in een appartementencomplex willen wonen. Reden is dan dat deze woonvorm een soort beslotenheid uitstraalt. Dat voelt tegenstrijdig met de wens tot 'beschut wonen' die ook wordt genoemd.

Mensen met een beperking

In het kader van de WMO heeft de gemeente de plicht om passende oplossingen te zoeken voor inwoners die zich niet zelfstandig kunnen redden. Individuele huurders voor wie dit geldt, kunnen op basis van de Verordening maatschappelijke ondersteuning 2017, hun woning laten aanpassen. Het gaat dan om maatwerkoplossingen, omdat algemeen gebruikelijke voorzieningen in principe niet vergoed worden.

De toegangseisen voor mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking naar een zorginstelling nemen toe. Als intramuraal wonen niet mogelijk is, stelt dat extra eisen aan reguliere huurwoningen: nultredenwoningen, zorgwoningen, beschermd wonen.

Om een beeld te krijgen of de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in evenwicht is met het aanbod, is een woonzorgvisie opgesteld. In het visierapport, dat in 2019 door de nieuwe gemeenteraad is vastgesteld, wordt onder andere gekeken naar wat er nodig is om in te spelen op ontwikkelingen in de vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief.

¹ Jongeren blijven langer bij hun ouders wonen. De gemiddelde leeftijd waarop ze het ouderlijk huis verlaten en zelfstandig gaan wonen, is tussen 2012 en 2017 gestegen van 22,8 jaar naar 23,5 jaar (CBS). Deze ontwikkeling heeft te maken met hogere kosten van levensonderhoud, (studie)schulden en met de toegankelijkheid van de woningmarkt.

² Hiermee worden dorpen bedoeld met weinig of geen voorzieningen.

In 2018 hebben de vier voormalige Westerkwartiergemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties, waaronder Wold & Waard en W&B, het Convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang ondertekend. Uit onderzoek is een gebrek aan voldoende huisvesting voor deze doelgroep gebleken. Bij cliënten die vanuit Beschermd wonen of opvanginstellingen zelfstandig willen gaan wonen werken we vanuit het convenant als gemeente en corporaties samen met zorginstellingen. Gemeenten hebben vanuit de WMO de verantwoordelijkheid om kwetsbare inwoners te ondersteunen, maar kunnen deze taak niet alleen uitvoeren en hebben daarom de samenwerking gezocht met andere partijen.

W&W, Zienn en de vier voormalige Westerkwartiergemeenten hebben in 2017 afspraken gemaakt over InSightOut. Dit project richt zich op het huisvesten van jongeren die zonder afdoende begeleiding en huisvesting in de crisisopvang dreigen te raken. Zienn en de gemeenten zorgen voor begeleiding en andere randvoorwaarden. Dit kan als voorbeeld dienen voor de brede doelgroep die onder het convenant valt: samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en corporaties is van belang voor huisvesting en inclusie in de buurt.

Vergunninghouders

De maatschappelijke begeleiding van statushouders in het Westerkwartier is in handen van Sociaal Werk De Schans/VluchtelingenWerk Noord-Nederland. Zij informeren ook burens van de vergunninghouders waar zij met eventuele vragen of zorgen terecht kunnen.

Woonwagenbewoners

In de gemeente zijn 3 woonwagenlocaties. Twee in bezit van de gemeente, waarvan één in beheer van W&W en één in bezit en in beheer van W&W.

In het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' (2017) laat de Nationale ombudsman weten dat de door internationale verdragen erkende en beschermde (woonwagen)cultuur het noodzakelijk maakt met een andere bril naar standplaatsenbeleid te kijken. Aandacht voor de behoeften van woonwagenbewoners is niet vrijblijvend, maar heeft een mensenrechtelijke basis. De belangrijkste aanbeveling van de Nationale ombudsman aan het Rijk is om samen met gemeenten een visie op het standplaatsenbeleid te ontwikkelen, dat in lijn is met het mensenrechtelijk kader voor de culturele identiteit van Roma, Sinti en woonwagenbewoners. Vanuit deze aanbeveling hebben de bewoners van het woonwagenpark in Opende aandacht gevraagd voor de situatie op hun park.

3.2 GEZAMENLIJKE DOELLEN

- Woningzoekenden die tot de doelgroepen van beleid van de corporaties behoren, kunnen in de gemeente Westerkwartier een woning vinden, passend bij hun huishoudenssituatie. We streven naar een sociale woningvoorraad die op korte én op lange termijn naar omvang en naar samenstelling en prijs aansluit bij de vraag in het Westerkwartier.
- De corporaties hebben aandacht voor de vraag van mensen die met spoed een woning nodig hebben.
- De corporaties spannen zich in 2020 in om de aan het Westerkwartier gekoppelde vergunninghouders naar rato van hun woningbezit te huisvesten. De gemeente zorgt dat vergunninghouders passende begeleiding krijgen en dat omwonenden worden geïnformeerd.
- Iedereen moet goed kunnen wonen in het Westerkwartier, ook wanneer er zorg of begeleiding nodig is. Mensen met een zorgvraag, jong of oud, wonen steeds vaker zelfstandig. Met passend woningaanbod, inzet op bewustwording en goede samenwerkingsafspraken spelen we hier op in.
- Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen houden we rekening met de draagkracht en de draaglast van de wijken en wooncomplexen.

3.3 AFSPRAKEN

1. Partijen volgen / monitoren de ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt (zie ook afspraak 53). Uitgangspunt is dat de totale omvang van de sociale voorraad gemiddeld stabiel blijft. Als er op

bepaalde locaties of voor bepaalde doelgroepen vraaguitval of toenemende vraagdruk ontstaat wordt in gezamenlijk overleg besproken welke eventuele maatregelen en oplossingsrichtingen nodig zijn.

2. Partijen zijn transparant over hun strategie op kernniveau.
3. De gemeente draagt bij aan de woningbouwproductie en renovatie door:
 - a. Beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties.
 - b. Tijdig planologische medewerking te verlenen en flexibiliteit te bieden in bestemmingsplannen.
 - c. Een op sociale woningbouw afgestemde grondprijs en voorwaarden (bestemmingsplan, ook beeldkwaliteitsplan) te hanteren. Dit wordt per project bepaald.
4. De corporaties houden een vrijgekomen woning met een kostbare WMO-aanpassing maximaal drie maanden beschikbaar voor een door de gemeente voor te stellen huurder. Daarna wordt de woning aangeboden middels de wachtlijst. De gemeente betaalt in geval van leegstand de maandhuur. Om doelmatig met aangepaste woningen om te gaan, zijn afspraken gemaakt (beleid vrijmaken aangepaste woning, zie ook de bijlage) over de doorstroming in geval van overlijden en/of verlaten van de bewoner voor wie de aanpassing is aangebracht.
5. De corporaties zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de primaire doelgroep en voor voldoende differentiatie van de huurprijzen.
6. W&W spant zich in om woningzoekenden tot 30 jaar beter te informeren/bereiken.
7. Corporaties monitoren jaarlijks hoe de vraag, naar een geschikte sociale huurwoning zich ontwikkelt en passen, indien dit door partijen nodig wordt geacht, de woningvoorraad hier op aan.
8. De omvang van de 'primaire doelgroep' wordt geschat op ca. 3.900 huishoudens. Daarom reserveren de corporaties 90% van onze woningvoorraad voor de primaire doelgroep en 10% voor de secundaire doelgroep.
9. Partijen maken samen met lokale zorgpartijen afspraken om de in de WoonZorgvisie genoemde doelstellingen concreet vorm te geven.
10. In 2020 stelt W&W 6 woningen beschikbaar in het kader van InSightOut.
11. De bestaande woonwagenvelden zijn in 2020 onderwerp van overleg tussen gemeente en W&W.

4. Betaalbaarheid

4.1 CONTEXT

Corporaties, huurdersvertegenwoordiging en de gemeente 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 te houden. Dit is volgens de woonvisie mogelijk met betaalbare huurprijzen, gunstige kooprijzen en door de totale woonlasten te beperken.

Inkomens en woonlasten

Het woningmarktonderzoek van 2015 gaf slechts een algemeen beeld van de betaalbaarheid van het wonen in het Westerkwartier. Om beter zicht te krijgen op betaalbaarheidsproblemen en –risico's is in 2018 door KAW onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen (huurders en kopers) in het Westerkwartier. Uit het onderzoek bleek dat de totale tekort- en risicogroep in de sociale huur- en de koopsector ongeveer 3.000 huishoudens bedraagt, in absolute zin evenredig verdeeld. In relatieve zin komen tekorten en risico's bij huurders vaker voor: 32% van de huurders heeft een tekort of risico tegenover 9% van de huiseigenaren. Dit beeld is vergelijkbaar met omliggende regio's.

Een laag inkomen is dé reden voor tekorten of risico's; met name bij kleine huishoudens. Bij gezinnen ligt het complexer: een bijna modaal inkomen kan door onvermijdelijke gezinslasten toch samengaan met een tekortsituatie: weinig huurtoeslag, een relatief grote woning met hogere huurprijs en energielasten. Het (risico op een) tekort komt bij huurders het vaakst voor bij gezinnen met een laag inkomen, jongeren in flatjes en alleenstaanden in een te dure woning.

De uitkomsten zijn voor corporaties en gemeente aanleiding om vanuit hun eigen rol keuzes te maken (huurbeleid, verduurzaming, instrumenten aanbieden). Maar er is ook meerwaarde te halen uit samenwerking (bewustwording, coaching, gezamenlijk financieren van instrumenten).

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

Om Nederlandse huishoudens sneller van het gas af te krijgen, maakt het kabinet gas duurder en stroom juist goedkoper. Het hogere gastarief moet huishoudens stimuleren minder gas te verbruiken en duurzame maatregelen te nemen. De energierekening van een slecht geïsoleerd huis, met hoge (gas)stookkosten zal door de stijgende gaskosten hoger worden. Door het Klimaatakkoord kunnen de woonlasten van huishoudens die afhankelijk zijn van aardgas stijgen. Dit is van invloed op de betaalbaarheid van het wonen.

Heffingen

Gemeenten en waterschappen dekken hun kosten (deels) via belastingen en heffingen. Ze hebben enige mate van vrijheid om te bepalen op welke schouders de lasten komen te liggen. Bij gemeenten gaat het om onroerendezaakbelasting, de afvalstoffen- en de rioolheffing. Bij waterschappen om de ingezetenen- en de zuiveringsheffing.

De WOZ maakt deel uit van de woningwaardering. De hoogte van de WOZ bepaalt mede de hoogte van het aantal WWS punten en daarmee de maximaal redelijke huurprijs. Verhoging van de WOZ leidt tot hogere huren.

Ook de Verhuurdersheffing wordt berekend op basis van de WOZ.

Belastingdruk corporaties

De laatste jaren is de belastingdruk op woningcorporaties steeds zwaarder geworden. De verhuurderheffing werd ingevoerd om tijdens de economische crisis de Rijksbegroting te ontlasten. Woningcorporaties

bezuinigden fors, maar waren ook genoodzaakt de huren te verhogen. De heffing is tot nu toe gehandhaafd, ondanks het gekeerde economische tij. De heffing loopt zelfs hoger op dan gepland. Toch verhogen corporaties nu de huur maar minimaal om hun huizen voor hun bewoners betaalbaar te houden. Daarnaast neemt de vennootschapsbelasting die corporaties betalen de komende jaren fors toe. En daar is inmiddels de ATAD bijgekomen, een beperking van de renteaftrek, die helemaal niet bedoeld is voor corporaties. Op basis van lokale en landelijke belastingen gaan jaarlijks 3 tot 4 maandhuren naar de gemeente en overheid.

Voorkomen betalingsachterstanden en huisuitzettingen

In het Westerkwartier werken partijen samen aan het voorkomen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen. Signalering, preventie en hulpverlening en het creëren van een vangnet voor de mensen die ontruimd dreigen te worden is hierbij van groot belang. Een netwerk bestaande uit een kern van betrokken partijen (verhuurder, huurder, gemeente, hulpverlening, Gemeentelijke Krediet Bank, deurwaarder) aangevuld met specifieke ondersteuning daar waar nodig kan snel en adequaat inspelen op situaties. Primair doel is ontruiming voorkomen en huurders hiervoor de best passende ondersteuning bieden.

Armoedepact

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

4.2 GEZAMENLIJKE DOELEN

- We streven naar een woningaanbod in de sociale sector dat naar huurprijsniveau aansluit bij de inkomens van huidige en toekomstige huurders.
- De betaalbaarheidsrisico's worden tot het minimum beperkt.
- Huurders hebben inzicht in de totale woonlasten.

4.3 AFSPRAKEN

12. Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken partijen het volgende af:
 - a. Corporaties en de gemeente blijven samenwerken (ook preventief) op het gebied van ondersteuning voor huurders bij financiële problemen. Kennis wordt uitgewisseld met andere ketenpartners en er zijn korte lijnen als het gaat om concrete samenwerking rondom huurders.
 - b. Corporaties komen zo vroeg mogelijk in actie bij dreigende betalingsachterstanden om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Zij voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen of niet te hoog op te laten lopen. Gemeente en corporatie werken hierin nauw samen en spelen tijdig in op signalen. Ondersteuning hierbij door Zienn en/of Sociaal werk De Schans wordt bekostigd door de gemeente.
13. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. Gemeente Westerkwartier spant zich in om de gemeentelijke lasten voor haar inwoners zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.
14. Huurders hebben niet alleen te maken met de huur, maar ook met gemeentelijke belastingen, waterschapslasten en de kosten van water- en energieverbruik. Om de ontwikkeling van de woonlasten te volgen stelt W&W jaarlijks een Woonlastenmonitor samen voor haar huurders.
15. De uitkomsten van het inkomen- en woonlastenonderzoek 2018 zijn aanleiding om in onderling overleg afspraken te maken over concrete maatregelen, zoals bijvoorbeeld de voorzieningenwijzer.
16. W&W verstrekt de gemeente de NEN gecertificeerde gebruiksoppervlakte (GBO) van de woningen.

17. Gemeente en W&W werken in 2020 een notitie uit over het direct toe te rekenen kaveloppervlak per individuele woning.
18. W&W en SHV betalen de rioolheffing en rekenen deze sinds 2014 door aan nieuwe huurders.
Ter compensatie van het totaalbedrag aan rioolheffing ontvangt W&W in de jaren 2019 t/m 2023 een jaarlijkse heffingskorting van € 50.000. W&W en het Huurdersplatform hebben afgesproken dat deze heffingskorting wordt ingezet om kleine woningaanpassingen gratis aan te brengen.
Voor SHV geldt deze compensatie en bijbehorende afspraak over kleine woningaanpassingen niet.
19. Huurders komen in aanmerking voor kwijtschelding van de rioolheffing op basis van de gemeentelijke toekenning voor kwijtschelding Afvalstoffenheffing; W&W en SHV declareren de kosten die zij maken voor kwijtschelding rioolheffing bij de gemeente (eens per jaar).
20. De afspraken over de rioolheffing worden in 2023 geëvalueerd.
21. In 2020 werken gemeente, Huurdersplatform en W&W aan concrete maatregelen, in het kader van het armoedepact. Eén van deze concrete maatregelen is o.a. het inzetten van de Voorzieningswijzer voor huurders en huiseigenaren in het Westerkwartier.

5. Woningvoorraad

5.1 CONTEXT

Zowel bij nieuwbouw als bij renovatie gaat het om toepassing van het kwaliteitsbeleid: woontechnisch, energetisch, technisch en veiligheid. Niet elke woning leent zich voor renovatie. Sloop met vervangende nieuwbouw biedt dan een passender alternatief.

Bij de bouw van sociale huurwoningen is er een spanningsveld tussen kwaliteit, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Corporaties wegen daarom steeds af of en welke extra kwaliteit, bovenop de eisen van het Bouwbesluit, financieel mogelijk en wenselijk is.

Woontechnische kwaliteit

Bij nieuwbouw en renovatie van bestaande woningen houdt Wold & Waard rekening met het basispakket en Certificaat C van Woonkeur, waar nodig aangevuld met eigen eisen t.a.v. comfort en veiligheid. In 2018 zijn met verschillende belanghebbenden (W&W, gemeente, huurders en architect) mogelijkheden van nieuwbouw onderzocht op de onderdelen ruimtelijke kwaliteit en budget. Dit is van invloed op het uitgangspunt van W&W, in de zin dat op onderdelen (bijvoorbeeld de oppervlakte van bepaalde ruimtes) van Woonkeur wordt afgeweken. Bij renovatie van woningen wordt steeds de afweging gemaakt tussen doelmatigheid van de uitgaven om het gewenste niveau te halen.

Technische kwaliteit

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, legionellabesmetting en ontstaan van koolmonoxide. Gevaarlijke asbesttoepassingen worden verwijderd.

Bewust wonen

Rond de thema's duurzaamheid, veiligheid en spaarzaamheid is W&W eind 2017 gestart met de campagne 'Bewust-wonen-veckes'. Tijdens de campagneweekes geven we tips op onze website, met tips en links naar andere sites (energiebespaartips, brandveiligheid, etc.). We ondersteunen dit op social media en doen eventuele aanbiedingen in dit kader. In 2019 belichtten we met alle partijen samen het thema veiligheid.

Energetische kwaliteit

De opgaven voor het verduurzamen van de gebouwde omgeving de komende jaren zijn groot. De komende periode werkt de gemeente Westerkwartier samen met de woningcorporaties aan een nieuwe duurzaamheidsambitie voor de jaren 2022 en daarna. Een van de achterliggende instrumenten is de transitievisie warmte. Dit is een plan van aanpak waarin is beschreven wanneer welke wijk in de gemeente van het aardgas wordt ontkoppeld. Voor een effectieve en efficiënte uitvoering van energieplannen is het voor de corporaties belangrijk dat de plannen aansluiten op (de planning in) de warmtetransitievisie.

In het Convenant Energiebesparing Huursector is afgesproken dat sociale huurwoningen in 2021 gemiddeld label B hebben met een gemiddelde energie-index van 1,25 of lager. De minister heeft dit naar aanleiding van de invoering van het Nader Voorschrift aangepast naar: gemiddeld energie-indexklasse 1,21 – 1,40 in 2021.

Ambitie corporaties

Alle eigenaren en gebruikers van woningen en gebouwen moeten aan de slag om te verduurzamen. Het Klimaatakkoord biedt daar een kader voor. De ambitie van de corporaties is een energieneutrale woningvoorraad in 2050.

Bij W&W is vanaf 2017 de nieuwbouwproductie in principe energieneutraal. Dit is bij renovaties, gelet op het hoge kostenniveau, niet haalbaar. W&W heeft daarom alternatieven onderzocht, waarbij het terugdringen van CO₂-uitstoot voorop staat, terwijl de woonlasten van de huurder gemiddeld genomen dalen. Door vast te houden aan de aanvankelijk beoogde vermindering van de CO₂-uitstoot, blijft het duurzaamheidseffect ten opzichte van het vorige beleid ongewijzigd. Er worden meer woningen in kortere tijd verduurzaamd.

Uit organisatorisch, financieel en technologisch oogpunt, verdeelt W&W de energetische verbetering in drie fasen. Fase 1 loopt tot en met 2026 en beoogt de besparing van 2.800.000 kg CO₂-uitstoot. We selecteren hiervoor woningen op basis van (blijvende) exploitatie, geplande grote onderhoudsinterventies en energie-index (1,26 of hoger), maar kijken ook naar armoedebestrijding bij dat deel van de huurders dat op basis van het woonlastenonderzoek een betaalprobleem of -risico heeft.

Ook SHV streeft bij eventuele nieuwbouw naar een energieneutrale woning en bij renovatie naar minimaal label A. Bij renovatie wordt op dit moment met name ingezet op isolatie van de buitenschil van de woning en zonnepanelen.

Het duurzaamheidsbeleid van W&B is erop gericht om medio 2021 gemiddeld op energielabel B uit te komen. In 2020 actualiseert W&B haar duurzaamheidsbeleid. Daarbij wordt de koers uitgezet naar een energie neutrale woningvoorraad in 2050. Een belangrijk thema daarbij is de blijvende zorg om de betaalbaarheid van de woonlasten van huurders.

Ambitie gemeente

In het coalitieakkoord is veel aandacht voor duurzaamheid. De gemeente zet in op maatregelen die passen bij de identiteit van het gebied en eigen initiatief.

Volgens het Klimaatakkoord is de gemeente de regisseur van de warmtetransitie voor de gebouwde omgeving. De gemeente hanteert de Leidraad Warmte, ontwikkeld door het Planbureau voor de Leefomgeving, zoals die door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Een van de afspraken in de leidraad is dat de jaarlijkse prestatieafspraken als een instrument dienen om te werken aan de warmtetransitie. De gemeente stelt voor om in 2020 gezamenlijk werkafspraken te maken die van jaar tot jaar worden geëvalueerd.

Verkoop en sloop zonder vervangende nieuwbouw

Ongeveer 6% van de woningvoorraad van W&W en SHV is aangewezen voor verkoop. De afweging om woningen aan de verkoopvoorraad toe te voegen wordt bij W&W hoofdzakelijk gemaakt op basis van de verhouding tussen vraag en aanbod per dorp. Verkoopwoningen worden door W&W in eerste instantie aan de huidige bewoner te koop aangeboden. Wanneer deze geen belangstelling heeft, wordt de woning bij mutatie verkocht. In de tussentijd vindt normaal onderhoud plaats. Medio 2019 bestaat de verkoopvoorraad van W&W uit ca. 300 woningen (zie bijlage).

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

SHV biedt voor verkoop gelabelde woningen (27) te koop aan bij mutatie. SHV heeft 1 complex aangewezen voor verkoop. Dit complex heeft een dusdanig uitrustingsniveau, dat het niet reëel is, dat deze appartementen voor sociale huurprijzen worden verhuurd.

W&B werkt voor het verkopen van woningen met een zogenaamde verkoopvijver. Circa 25% van de woningen in het Westerkwartier valt onder de verkoopvijver. W&B verkoopt jaarlijks circa 30 woningen in het totale werkgebied. Op basis daarvan verwacht W&B in het Westerkwartier jaarlijks 1 a 2 woningen te verkopen.

5.2 GEZAMENLIJKE DOELEN

- We streven naar een kwalitatief goede sociale woningvoorraad waarin woonlasten niet onnodig hoog zijn en waarin het wooncomfort goed is.
- Partijen conformeren zich aan het Klimaatakkoord (2019). In de komende jaren gaan partijen gezamenlijk uitwerken wat dit betekent voor de woningvoorraad in het Westerkwartier.
- Het aardgasvrij maken van de gehele woningvoorraad is een omvangrijke en ingrijpende operatie. Een belangrijk succesfactor is op tijd te beginnen. Alle partijen onderstrepen het gezamenlijke belang om in het jaar 2020 zoveel mogelijk 'no-regret maatregelen' in gang te zetten.

5.3 AFSPRAKEN

22. Bij nieuwe ontwikkellocaties van de gemeente worden de corporaties als eerste in de gelegenheid gesteld om sociale huurwoningen te realiseren. Bij particuliere initiatieven voor realisatie van sociale woningbouw vindt afstemming plaats met de corporaties.
23. Corporaties en gemeenten maken jaarlijks voor 1 juli hun plannen voor kwaliteitsverbetering van woningen en verbetering openbaar groen en grijs (in het bijzonder parkeervoorzieningen, grondwaterstanden), riolering en duurzaamheid aan elkaar kenbaar.
24. Voor de Bewust Wonen Weken in 2020 bepalen gemeente, Huurdersplatform en corporaties gezamenlijk een thema en voeren dat gezamenlijk uit.
25. In 2021 heeft de sociale huurvoorraad in het Westerkwartier gemiddeld label B.
26. De gemeente bepaalt in 2020 haar duurzaamheidsambitie, dit doet zij zoveel mogelijk in samenspraak met stakeholders (waaronder de corporaties) en inwoners. Partijen maken in 2020 gezamenlijk werkafspraken op het gebied van duurzaamheid.
27. In 2020 renoveert W&W circa 92 woningen naar gemiddelde label A+. SHV renoveert in 2020 28 grondgebonden seniorenwoningen van energielabel D naar A of A+. Daarnaast wordt door SHV een keuze gemaakt t.a.v. 20 woningen aan de Dr. De Vrieshof, vervanging door nieuwbouw, dan wel renovatie naar A of A+ label.
28. W&W verhuurt nog ± 200 woningen met een E, F of G label. De betreffende huurders hebben tot dusver afgezien van het aanbod van energetische verbetering. Als de woning niet gepland staat voor een ingreep tot en met 2026, wordt deze bij mutatie energetisch verbeterd naar energielabel D.
29. De corporaties stellen hun kennis op het terrein van energetische verbetering beschikbaar aan de gemeente. De gemeente betreft de corporaties bij het opstellen van de transitievisie warmte. In 2020 bespreken partijen het concept. De corporaties stellen hun kennis op het terrein van energetische verbetering beschikbaar aan de gemeente. De gemeente betreft de corporaties bij het opstellen van het transitievisie warmte. In 2020 bespreken partijen het concept plan.
30. In principe is bij W&W en SHV bij nieuwbouw WoonKeur (basispakket) het uitgangspunt.
31. Van de woningvoorraad van W&W worden in 2020 ca. 260 daken geïnspecteerd waarvan het vermoeden bestaat dat deze asbesthoudend zijn. Overeenkomstig het asbestbeleid worden daken die een acuut gevaar voor de gezondheid opleveren gelijk gesaneerd. De overige daken worden op natuurlijke momenten vervangen. Het inspectieprogramma is naar verwachting eind 2023 gereed.
32. Rookmelders moeten ieder 10 jaar worden vervangen. In 2020 gaat het bij W&W om ± 200 woningen.
33. Jaarlijks vindt controle plaats van aanwezige noodverlichting, brandmeldsystemen en brandblusmiddelen. Ook wordt jaarlijks uitvoering gegeven aan de beheerplannen legionellapreventie.
34. In 2020 vervangt W&W 12 bestaande woningen door nieuwbouw (Noordhorn Touwslagersbaan: 12).
35. In verband met het vernieuwen van de voorraad, sloopt W&W in 2020 36 woningen. De aansluitende nieuwbouw start in 2020 (20 woningen) en 2021 (12 woningen).
36. In 2020 realiseert W&W ca. 5 Tiny/Small houses ('verplaatsbare woningen').
37. De corporaties verwachten in 2020 ca. 20 woningen te verkopen.
38. SHV doet onderzoek naar dispositie van delen van het zorgvastgoed. Voor verkoop van dergelijk vastgoed gelden afwijkende wettelijke procedures, deze worden gevolgd.
39. Partijen overleggen in 2020 over de verkoopvoorraad en sloopvoorraad.

6. Leefbaarheid

6.1 CONTEXT

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 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. Dat gaat 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 corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid met betrekking tot het handhaven en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

Bestrijding overlast en onveilige situaties

Burengerucht en overlast zijn van alle tijden. Van burgers mag worden verwacht dat zij in eerste instantie onderling proberen hun problemen op te lossen. Corporaties spreken huurders aan op vandalisme en vervuiling van de woonomgeving en gemeenschappelijke ruimten.

De complexiteit van 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 in het straatbeeld voor. Om gedragsproblemen en/of veiligheidsrisico's zoveel mogelijk te ondervangen is een uitwisseling van relevante informatie tussen betrokken instanties noodzakelijk.

De gemeente hecht veel waarde aan de leefbaarheid in de dorpen. Daarbij zijn goede contacten erg belangrijk. Speciaal hiervoor heeft de gemeente drie leefbaarheidsadviseurs en een dorpencontactfunctionaris aangesteld.

De leefbaarheidsadviseurs zijn aanspreekpunt voor dorpsbelangen, dorpsvereniging, buurtverenigingen, vrijwilligersorganisaties en inwonersinitiatieven. Ze zijn het scharnierpunt tussen de dorpen en de gemeentelijke organisatie en zorgen voor de coördinatie van initiatieven in de dorpen, wijken en buurten. De dorpencontactfunctionaris coördineert de dorpenrondes.

In het Westerkwartier zijn er verschillende initiatieven om meer groen aan te brengen in de woonomgeving, onder meer op initiatief van de Gebiedscoöperatie Westerkwartier. Rond de jaarwisseling van 2018-2019 hebben W&W en de voormalige gemeente Zuidhorn in Oldehove een gezamenlijk 'groenproject' uitgevoerd aan de Johan Westrastraat in Oldehove. Deze groene initiatieven zijn belangrijk voor de leefbaarheid.

6.2 GEZAMENLIJKE DOELEN

- We streven naar prettige en leefbare wijken en dorpen in het Westerkwartier. Leefbaarheid heeft betrekking op de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de eisen en wensen die er door de bewoners aan wordt gesteld.
- We streven naar het zoveel mogelijk voorkomen van overlast voor huurders en omwonenden.

6.3 AFSPRAKEN

40. Buurtbemiddeling is een vorm van conflictbemiddeling waarbij, onder coördinatie van de welzijnsinstelling MJD vrijwilligers worden ingezet. Corporaties kunnen casussen aandragen. Het project is in de zomer van 2018 gestart en loopt vooralsnog tot en met 2020. W&W draagt in 2020 € 10.000 bij. SHV is ook bereid financieel bij te dragen.

41. In aanvulling op bestaande overlegvormen (waaronder OGGZ) informeren gemeenten, politie, corporaties en andere instanties elkaar actief en snel over zowel incidenten als beleid. De gemeente heeft hierin een coördinerende en initiërende rol.
42. Woonconsulenten zetten zich in voor het tegengaan van burengerucht/overlast, vandalisme en vervuiling van de woonomgeving.
43. In 2020 voeren gemeente en W&W op minimaal één locatie samen met bewoners een groenproject uit.
44. In 2020 wordt, waar nodig, een wijkschouw georganiseerd waarbij gemeente, huurdersorganisaties, corporaties en bij voorkeur ook aanwonende huurders samen door de buurt lopen. Deelname van diverse betrokkenen maakt het mogelijk verschillende standpunten en oplossingsrichtingen door te spreken.
45. In 2020 zet W&W 2 leefbaarheidsmedewerkers in. Zij doen diverse opruim- en schoonmaakwerkzaamheden en onderhouden tuinen bij leegstaande woningen. SHV heeft ook een medewerker beschikbaar voor dit soort klussen.
46. W&W beschikt over een Leefbaarheidfonds. Dit fonds richt zich op fysieke, duurzame voorzieningen, in de directe nabijheid van huurders van W&W, 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.
47. SHV heeft voor 2020 een leefbaarheidsbudget. Dit budget wordt ingezet voor huismeesterstaken, wijkschouwen, overlastproblematiek, onderhoud en toezicht leegstaande gebouwen en/of terreinen en overige initiatieven die gedurende het jaar worden aangedragen.
48. W&B beschikt eveneens over een leefbaarheidsfonds gericht op het bevorderen van de leefbaarheid in de directe nabijheid van huurders van W&B. Huurders van W&B kunnen aanvragen indienen voor een bijdrage uit dit fonds. W&B draagt bij aan leefbare wijken en buurten door middel van de inzet van woonconsulenten en de wijkbeheerder voor het dagelijks sociaal beheer. Daarnaast is voor 2020 een bijdrage aan de inzet voor de voorzieningenwijzer binnen het werkgebied van Wierden en Borgen begroot.

7. Financiën

7.1 CONTEXT

Via het vastgoed creëren corporaties vermogen. Gecombineerd met efficiënte en doelmatige besteding van middelen, moet dit voldoende financieel rendement genereren om investeringen te kunnen doen voor goed en betaalbaar wonen. Jaarlijks stellen de corporaties 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 gemeente (achtervangpositie).

Voor de financiering van activiteiten moeten corporaties meestal 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 2019 heeft de gemeente Westerkwartier besloten tot de achtervangpositie voor het WSW.

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 2019-2023).

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, de borgbaarheid van financiële ruimte. Ook 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 (x € 1.000.000,-) ziet er per corporatie als volgt uit:

Omschrijving	Wold & Waard	Vredewold	Wierden en Borgen
Sociale nieuwbouw	€ 90,2	€ 3,7	Zie toelichting
Woningverbetering	€ 77,5	€ 3,1	Zie toelichting
Huurmatiging	€ 2,9	€ 0,1	Zie toelichting

W&W

Wold & Waard investeert jaarlijks in beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit.

In 2019 is een andere aanpak voor de realisatie van de energiedoelstellingen onderzocht voor het bestaand woningbezit. Door vast te houden aan de aanvankelijk beoogde vermindering van de CO₂-uitstoot, blijft het duurzaamheidseffect ten opzichte van het vorige beleid per saldo ongewijzigd.

Voor de nieuwe aanpak verwachten we voor de periode 2020 t/m 2024 ca. € 94,4 miljoen aan investeringen (gemiddeld per jaar € 18,8 miljoen). Voor nieuwbouw en sloop ca. € 36,8 miljoen en voor verduurzaming van de bestaande huurwoningen ca. € 57,6 miljoen.

SHV

Op dit moment is SHV financieel gezond. Voor de komende 5 jaar is een investeringsprogramma gemaakt, waarbij we aan alle financiële normen blijven voldoen.

W&B

Omdat Wierden en Borgen op dit moment onder bijzonder beheer staat bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is de indicatieve bestedingsruimte voor Wierden en Borgen automatisch "nul". Het bijzonder beheer houdt niet in dat Wierden en Borgen geen investeringsruimte heeft. Het betekent in de praktijk dat we intensiever dan normaal met het WSW overleggen over onze investeringsplannen en financieringsbehoefte. Omdat in het verleden, mede door de grote onzekerheid en moeilijke planbaarheid van projecten in het aardbevingsgebied, Wierden en Borgen er onvoldoende in slaagde de voorgenomen investeringsplannen ook daadwerkelijk te realiseren vraagt het WSW van Wierden en Borgen de voorspelbaarheid van de investeringsbehoefte te verbeteren.

De basis voor onze meerjarige activiteiten in de dorpen in het Westerkwartier ligt vast in ons portefeuilleplan. In de gemeente Westerkwartier staan voor 2020 geen nieuwbouwprojecten op het programma. Wierden en Borgen verwacht in 2020 in het Westerkwartier ca. € 310.000 uit te geven aan onderhoud van de woningvoorraad en € 100.000 aan verbeteringen.

7.2 GEZAMENLIJKE DOELEN

- Jaarlijks investeren de corporaties in de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit.
- De bestaande gemeentelijke achtervangpositie blijft de komende jaren van toepassing.

7.3 AFSPRAKEN

49. De gemeente Westerkwartier heeft een overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ten behoeve van de door de corporaties op te nemen leningen.
50. Met de nieuwe aanpak voor het realiseren van de energiedoelstellingen verwacht W&W voor de periode 2020 t/m 2024 ca. € 94,4 miljoen aan investeringen (gemiddeld per jaar € 18,8 miljoen). Voor nieuwbouw en sloop ca. € 36,8 miljoen en voor verduurzaming van bestaande huurwoningen ca. € 57,6 miljoen.
51. SHV verwacht in 2020 ongeveer € 1,7 miljoen te investeren in het verbeteren en verduurzamen van een deel van haar 477 woningen.
52. W&B verwacht in 2020 € 410.000 uit te geven aan onderhoud en verbeteringen in het Westerkwartier.

8. Procesafspraken en monitoring

Naast inhoudelijke afspraken voor het komende jaar, maken partijen afspraken over het proces en de monitoring van de afspraken.

De corporaties brengen voor 1 juli een bod uit aan de gemeente, waarin zij de voorgenomen activiteiten in de gemeente voor het komende jaar inzichtelijk maken en een doorkijk geven naar de daarop volgende jaren. In het bod wordt duidelijk wat de volkshuisvestelijke bijdrage van de corporaties is aan de doelstellingen uit de Woonvisie.

Afspraken

53. Partijen monitoren gezamenlijk op gemeenteniveau:
 - a) het aantal sociale huurwoningen en de voorraadontwikkeling per dorp;
 - b) de realisatie van de taakstelling vergunninghouders;
 - c) het aandeel goedkope en betaalbare (tot 1e en 2e aftoppingsgrens) sociale huurwoningen;
 - d) aantal aanzeggingen en huisuitzettingen (evt. percentage huurachterstanden).
54. Jaarlijks vindt er minimaal twee keer een tripartiet bestuurlijk overleg (BO) plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting, de corporaties en de huurdersorganisaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
55. Jaarlijks vindt er minimaal twee keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting en de afzonderlijke woningcorporaties (W&W en SHV). De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
W&B heeft overleg naar behoefte, niet structureel 2 keer per jaar.
56. Naar behoefte vindt er minimaal één keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting en de afzonderlijke huurdersorganisaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
57. Jaarlijks vindt er regelmatig een overleg op ambtelijk niveau (AO) plaats tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Dit overleg is bedoeld om de prestatieafspraken en de woningmarkt te monitoren, nieuwe ontwikkelingen te delen, acties voortvloeiende uit de prestatieafspraken voor te bereiden en uit te voeren en het bestuurlijk overleg voor te bereiden. De gemeente verzorgt de agenda. Afwisselend vindt de verslaglegging plaats.
58. De gemeente actualiseert eens in de 4 à 5 jaar haar Woonvisie. Ten behoeve van de actualisatie van de Woonvisie voeren partijen gezamenlijk een woningmarktonderzoek uit. De Woonvisie komt tot stand via een interactief proces waarbij woningcorporaties en huurdersorganisaties nauw betrokken zijn. Daarmee wordt ook de basis gelegd voor de samenwerking tussen partijen bij de uitvoering van het woningmarktonderzoek. De nieuwe Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 en het voorafgaande woningmarktonderzoek vormen vanaf 2021 de basis voor meerjarige prestatieafspraken.
59. Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke herijking en actualisatie van hun visie en strategische koers.
60. Partijen hanteren een jaarcyclus als uitgangspunt/richtlijn voor de uitvoering, evaluatie en voorbereiding van de prestatieafspraken. Aan het begin van elk jaar wordt deze agenda omgezet in een jaarplanning met concrete data. Uiteraard zijn partijen vrij om indien noodzakelijk of gewenst een extra overleg te initiëren of een overleg te laten vervallen. Hiertoe treden de partijen in overleg.

9. Bijlagen

9.1 DE CORPORATIES

Opbouw huurwoningvoorraad

Totaal Wold & Waard, Wierden en Borgen en Huisvesting Vredewold.

opbouw huurwoningvoorraad		totaal			
huurprijsklasse		netto huur		streefhuur	
		tot	%	tot	%
< 424,44	< kwaliteit grens	1.342	24%	871	16%
424 - 607	< 1e aftoppingsgr	3.451	63%	3.457	63%
607 - 651	< 2e aftoppingsgr	391	7%	550	10%
651 - 720	< huurgrens	262	5%	603	11%
> 720,42	> huurgrens	39	1%	4	0%
totaal zelfstandige woningen		5.485	100%	5.485	100%

Per corporatie

opbouw huurwoningvoorraad		W&W				SHV				W&B			
huurprijsklasse		netto huur		streefhuur		netto huur		streefhuur		netto huur		streefhuur	
		tot	%	tot	%	tot	%	tot	%	tot	%	tot	%
< 424,44	< kwaliteit grens	1.058	22%	700	15%	208	44%	105	22%	76	41%	66	36%
424 - 607	< 1e aftoppingsgr	3.115	65%	3.029	63%	237	50%	317	66%	99	54%	111	60%
607 - 651	< 2e aftoppingsgr	349	7%	515	11%	32	7%	27	6%	10	5%	8	4%
651 - 720	< huurgrens	262	5%	575	12%		0%	28	6%		0%		0%
> 720,42	> huurgrens	39	1%	4	0%		0%		0%		0%		0%
totaal zelfstandige woningen		4.823	100%	4.823	100%	477	100%	477	100%	185	100%	185	100%

Woningtoewijzing

Sinds 2011 (Staatssteunregeling) moet minimaal 90% van de jaarlijkse woningtoewijzingen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 38.035,- gedaan worden.³

Daarnaast is, sinds 2016, Passend Toewijzen (PT) van kracht bij de woningtoewijzing. PT 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.

De Woningwet legt de verantwoordelijkheid voor de woonruimteverdeling specifiek bij de corporatie. Bij het toewijzen van woningen wordt gelet op rangorde en op passendheid.

9.2 WIERDEN EN BORGEN

Verkoopvoorraad juni 2019

Het Btiv schrijft voor dat de corporatie op postcode niveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad. Per oktober 2019 behoren 48 woningen tot de verkoopvoorraad.

Postcode	Totaal
9891	26
9892	7
9893	15
	48

³ Tot en met 2020 geldt 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.

Ontwikkeling woningvoorraad

Wierden en Borgen	2020	2021 t/m 2024
Nieuwbouw vervanging / uitbreiding	0	0
Sloop	0	0
Verkoop	2	8
SALDO	-2	-8

Woonruimteverdeling

Wierden en Borgen werkt voor de verdeling en toewijzing van woningen met het aanbodmodel. Wekelijks publiceren we beschikbare woningen via onze website. Ingeschreven woningzoekenden kunnen via internet op deze woningen reageren. De volgorde van toewijzing geschiedt op basis van inschrijfduur. Binnen het aanbodmodel kunnen bij het adverteren / publiceren voorwaarden gesteld worden aan woningzoekenden, bijvoorbeeld met betrekking tot de leeftijd.

Urgentie

Wierden en Borgen kent verschillende vormen van urgentie. Sociale urgentie, medische urgentie en urgentie bij herstructurering. Voor deze laatste groep zijn binnen het sociaal plan afspraken gemaakt.

Huurbeleid

Op dit moment wordt de huur bij mutatie voor de nieuwe huurder opnieuw vastgesteld op basis van een percentage van de maximaal redelijke huur (woningwaarderingstelsel). Voor de dorpen in het Westerkwartier hanteert Wierden en Borgen momenteel een streefhuur tussen 62% en 65% van de maximaal redelijke huur.

Het huurbeleid van Wierden en Borgen wordt momenteel in nauw overleg met de huurdersorganisaties herzien. We verwachten dit beleid eind 2019 vast te kunnen stellen en begin 2020 te implementeren.

9.3 WOLD & WAARD

Doelgroepen

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat bij W&W uit huishoudens met een bruto verzamelinkomen tot maximaal € 38.035⁴ per jaar. De primaire doelgroep is gesplitst in twee groepen:

- Primaire doelgroep I, huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot € 30.825.
- Primaire doelgroep II, huishoudens met een inkomen hoger dan € 30.825 en tot de grens van de staatssteunregeling.

Secundaire doelgroep

W&W 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.

Woonruimteverdeling

Rangorde bij toewijzing

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

1. Woningzoekenden die onder een Sociaal Plan (Sloop of Renovatie) vallen, hebben als eerste 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.

⁴ Peildatum 1 januari 2019.

2. Als tweede komen vergunninghouders en woningzoekenden met sociale urgentie (zie onderstaande regeling) aan bod.
3. Daarna de overige woningzoekenden. De woning wordt verhuurd aan de woningzoekende met het hoogste aantal punten .
4. Voor 6 kleine dorpen⁵ gelden afwijkende regels. Daar wordt toegewezen aan woningzoekenden met maximaal vier dorpsvoorkeuren waaronder het betreffende dorp. Als er op basis van deze regel geen belangstellenden zijn, wordt de woning in principe te koop aangeboden.

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

Passendheid

- a. Het inkomen van het huishouden bepaalt voor welke woning men qua maanduur in aanmerking komt (zie tabel Woningtoewijzing).
- b. Woningen die bestemd zijn voor de huisvesting van ouderen worden in eerste instantie aangeboden aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden 60 jaar of ouder is.
- c. Woningen bestemd voor huisvesting van jongeren worden in eerste instantie aangeboden aan huishoudens waarvan de hoofdbewoner jonger is dan 23 jaar.
- d. Woningen op een woonwagenlocatie of standplaatsen, eventueel met woonwagen, worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die in een woonwagen wonen of hebben gewoond. De woningzoekende moet aantonen dat dit aan de orde is. Hiervoor wordt een schriftelijk bewijs van de betreffende gemeente gevraagd. In het geval niemand aanspraak maakt op voorrang wordt de volgorde van de wachtlijst gehanteerd.
- e. Aangepaste woningen worden in overleg met een gemeentelijke WMO-consulent bij voorrang toegewezen aan woningzoekenden met een beperking.
- 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, bijvoorbeeld de Molukse wijk en woonvormen voor senioren.

Tabel woningtoewijzing

		verzamelinkomen				
		1 p < € 22.700 ⁶ 2 p < € 30.825	3 of meer < € 30.825	1 p € 22.700 ³ - € 30.825	€ 30.825 – € 38.035	> € 38.035 < € 47.703
goedkoop	< € 424,44				onder voorwaarden	onder voor waarden
betaalbaar laag	€ 424 - € 500					
betaalbaar midden	€ 500 - € 607					
betaalbaar hoog	€ 607 - € 651	Nee				
duur	€ 651 - € 720	Nee	Nee			
vrije sector	> € 720	Nee	Nee			
Doelgroep:		Primair I		Primair II	Secundair	

Sociale en medische urgentie⁷

Bij de beoordeling van Sociale urgentie gelden vier criteria:

1. Woonverleden: de afgelopen 10 jaar 6 jaar in het Westerkwartier gewoond.
2. Inkomen: verzamelinkomen tot € 47.703.
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.

⁵ Den Ham, Den Horn, Lauwerzijl, Niehove, Pieterzijl en Saaksum.

⁶ Voor 1-persoons ouderenhuishoudens ligt de grens respectievelijk op € 22.675 en € 30.800.

⁷ Naast Sociale of Medische urgentie kan er sprake zijn van een calamiteit (brand, overstroming, milieu-incidenten e.d.).

Een maatschappelijk werker van Sociaal Werk De Schans beoordeelt namens W&W de urgentie-aanvraag. Bij toekenning wordt de datum bepaald waarop de urgentie en de volgende voorwaarden ingaan:

1. De urgent woningzoekende krijgt gedurende 6 maanden extra punten zodat hij/zij bovenaan de lijst komt. Het is verplicht om uit een voorkeurslijst 3 dorpen op te geven.
2. Als de urgent woningzoekende de aangeboden woning zonder gegronde reden weigert, vervalt de urgentie. De inschrijving als woningzoekende blijft gehandhaafd.
3. 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.

Vrijmaken aangepaste woningen

Het betreft de volgende aangepaste woningen.

adres	plaats
De Noord 57	Grootegast
De Parel 1	Kornhom
Kerkweg 43	Sebaldeburen
Parklaan 32	Grootegast
Adrianus Simmelinkstraat 10	Tolbert
Adrianus Simmelinkstraat 11	Tolbert
De Schans 15	Leek
De Veenen 18	Zevenhuizen
De Veenen 4	Zevenhuizen
Dokter Heukelmanstraat 2 I	Tolbert
Hessel J. Smitstraat 23	Leek
Kaapdiep 7	Leek
Richterenlaan 25	Leek

adres	plaats
Zuden 149	Leek
Van Panhuyslaan 171	Leek
Waezenburglaan 24	Leek
Wethouder Iwe Hutstraat 37	Leek
Wethouder Iwe Hutstraat 62	Leek
Wolveschans 1	Leek
De Stoeken 8	De Wilp
Langestraat 8	Marum
Laweistraat 23	De Wilp
Margrietlaan 1	Marum
Molenweg 16	Aduard
Wessel Gansfortstraat 13	Aduard

Verkoopvoorraad oktober 2019

Het Btiv schrijft voor dat de corporatie op postcode niveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad. Per oktober 2019 behoren 306 woningen tot de verkoopvoorraad.

postcode	aantal	postcode	aantal
9351	46	9842	5
9354	8	9843	10
9356	15	9844	1
9362	1	9845	4
9363	32	9861	23
9364	10	9862	13
9365	5	9863	7
9366	1	9864	8
9367	8	9865	19

postcode	aantal	postcode	aantal
9801	27	9866	3
9804	4	9881	2
9821	1	9883	17
9822	5	9884	2
9824	2	9885	5
9828	5	9886	5
9831	7	totaal	306
9832	2		
9833	3		

Woningvoorraad 31-05-2019⁸

⁸ Exclusief 331 woningen verhuurd aan zorginstellingen, woningen op nominatie van sloop en verkoop.

type woning	aantal	in %
1 slaapkamerwoning	448	10%
2 slaapkamerwoning	493	11%
Eengezinswoning	2.693	60%
Seniorenwoning	882	20%
Totaal	4.516	100%

huurprijsklasse streefhuur	aantal	in %	voorraad
goedkoop	595	13%	kernvoorraad (89%)
betaalbaar laag	911	20%	
betaalbaar midden	2.040	45%	
betaalbaar hoog	478	11%	
duur	487	11%	
vrije sector	5	0%	
totaal	4.516	100%	

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 W&W af van het WWS.

- Voor de puntwaarde van de energie-index wordt een afslag gehanteerd van 20% (geldt niet voor NOM: label B). 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.
- Bij NOM woningen en woningen met een hybride verwarmingsinstallatie 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 te differentiëren (vanwege kwalitatieve verschillen) met percentages van de maximale redelijke huur: vrijstaand 83%, appartement 73%, 2¹ 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 W&W een energieprestatievergoeding (EPV). Deze wordt uitgedrukt in een bedrag per m² gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand. Hierbij hanteert W&W de volgende uitgangspunten:

- De EPV bedraagt € 1,33 per m².
- Minimaal € 83 per maand en maximaal € 119 per maand.
- Gelijkblijvende woonlasten zijn uitgangspunt; een zittende huurder, waarvan de woning energetisch is gerenoveerd en die in de 3 jaar voorafgaand aan de renovatie gemiddeld een lagere energierekening had, 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. De betaalbare voorraad is gesplitst in laag, midden en hoog.

Harmonisatie

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur geharmoniseerd naar streefhuur.

Jaarlijkse huurverhogingen

Van woningen waarvan de huurprijs lager is dan de streefhuur, wordt de huur jaarlijks per 1 juli aangepast binnen bestaande regelgeving. Indien nodig worden woningen 'afgetopt' om te voorkomen dat ze in de vrije sector terecht komen.

Ontwikkeling woningvoorraad

	2020	2021 t/m 2024
Nieuwbouw vervanging / uitbreiding	22	152
Sloop	36	72
Verkoop	16	64
SALDO	-30	16
Renovatie	100	480

Energetische prestatie

Verdeling sociale huurwoningvoorraad naar energieprestaties

Energie-index	Energie-label	aantal	in%
< 1,20	A	1.208	25%
1,21-1,40	B	30	1%
1,41-1,80	C	752	16%
1,81-2,10	D	1.916	40%
2,11-2,40	E	698	14%
2,41-2,70	F	141	3%
> 2,70	G	41	1%
onbekend	onbekend	37	1%
energie-index gemiddeld		1,50	
totaal		4.823	100%

9.4 HUISVESTING VREDEWOLD

Doelgroepen

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat bij SHV uit huishoudens met een bruto verzamelinkomen tot maximaal € 38.035 per jaar en zorgvragers. Binnen de wettelijke kaders worden ook woningen toegewezen aan woningzoekenden met een hoger inkomen, echter alleen als er geen woningzoekenden uit de primaire doelgroep belangstelling hebben voor een woning.

Woningtoewijzing

Bij het toewijzen van woningen wordt gelet op inschrijfduur en op passendheid. Woningzoekenden die onder een sociaal plan vallen door sloop of renovatie hebben voorrang, evenals vergunninghouders en woningzoekenden met sociale- of medische urgentie.

Na verhuizing kan de woningzoekende ervoor kiezen de inschrijving te laten vervallen of voort te zetten.

Alle woningen van SHV zijn geschikt voor ouderen. Woningen worden in eerste instantie aangeboden aan huishoudens waarvan tenminste één van de leden 55 jaar of ouder is. Als er bij mutatie geen belangstellende woningzoekenden zijn van 55 jaar of ouder, wordt deze leeftijdsgrens verlaagd naar 50 jaar. Voor vergunninghouders geldt een leeftijdsgrens van 45 jaar.

Urgentie

Een bij Huisvesting Vredewold ingeschreven woningzoekende kan in aanmerking komen voor sociale of medische urgentie.

Wanneer een ingeschreven woningzoekende bij de WMO van de gemeente Westerkwartier een aanvraag voor woningaanpassing heeft ingediend en de WMO adviseert na onderzoek van de huidige woning dat het primaat bij verhuizen ligt in plaats van het aanpassen van de woning, dan geldt dit bij Huisvesting Vredewold als medische indicatie voor urgentie.

Voor de aanvraag van sociale urgentie moet er sprake zijn van ernstige psychosociale problemen. De persoonlijke omstandigheden zijn maatgevend en een verhuizing moet noodzakelijk zijn om het probleem op te heffen. De ingeschreven woningzoekende dient middels een aanvraagformulier een aanvraag voor sociale urgentie in bij Huisvesting Vredewold. Sociale urgentie wordt verleend op basis van de beoordeling van een maatschappelijk werker, die eventueel concludeert dat dit noodzakelijk is op basis van onderzoek.

Verkoopvoorraad juni 2019

Het Btiv schrijft voor dat de corporatie op postcode niveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad. Per januari 2020 behoren 27 woningen (postcode 9351) tot de verkoopvoorraad.

Woningvoorraad 1 januari 2019

SHV heeft totaal 477 zelfstandige sociale huurwoningen, waarvan 299 appartementen zijn en 178 grondgebonden woningen met een slaapkamer en badkamer op de benedenverdieping. Alle appartementencomplexen zijn voorzien van een lift.

Aantal slaapkamers per woning	aantal	in %
1 slaapkamerwoning	368	77%
2 slaapkamerwoning	109	23%
totaal	477	100%

huurprijsklasse huidig per 1 januari 2019	aantal	in %
goedkoop < 424,44	208	44%
betaalbaar < 607,46	237	50%
duur < 720,42	32	7%
totaal	477	100

huurprijsklasse streefhuur	aantal	in %
goedkoop < 424,44	105	22%
betaalbaar < 607,46	317	66%
duur < 720,42	55	12%
totaal	477	100%

	aantal	% van het totale woning bezit
Appartement, 1 slaapkamer	167	35,1 %
Appartement, 2 slaapkamers	132	27,6 %
Grondgebonden woningen	178	37,3 %

Huurbeleid

Streefhuur

De huurprijs van een woning is zoveel mogelijk gerelateerd aan de kwaliteit ervan; het WWS is hierbij de leidraad. SHV werkt toe naar een uniform streefhuurpercentage van 75 %. Als het nodig is toppen we de huurprijzen af op de grenzen van Passend Toewijzen.

Harmonisatie

Bij nieuwe verhuringen wordt de huur, als deze onder het streefhuurpercentage van 75 % ligt, geharmoniseerd naar streefhuur.

Ontwikkeling woningvoorraad

	2020	2021 t/m 2024
Nieuwbouw vervanging / uitbreiding	0	0
Sloop	0	0
Verkoop	3	12
SALDO	-3	-12
Renovatie	28	52

10. Begrippenlijst

Activiteitenoverzicht

De bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave zoals omschreven is in de Woningwet.

Aftoppingsgrens

Maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden, gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:

- 1e aftoppingsgrens: geldend voor een- en tweepersoonshuishoudens;
- 2e aftoppingsgrens: geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

Dit betreft de kernvoorraad (sociale huurwoningen) van de woningcorporaties.

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.

Kernvoorraad

De kernvoorraad bestaat uit woningen met een maximale huur van € 651,05.

Kwaliteitskortingsgrens

Ieder huishouden met recht op huurtoeslag betaalt een deel van de huurprijs zelf. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval.

Leefbaarheid

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

Liberalisatiegrens

Grens (huurprijs € 720,42 per maand, prijspeil 2019) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

Huurtoeslag

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

Primaire doelgroep

De groep huurders met een jaarinkomen onder de grens van de staatssteunregeling.

Statushouder of vergunninghouder

Persoon met een verblijfsvergunning.

Streefhuur

De huurprijs die een woningcorporatie vraagt bij een nieuwe verhuring.

