

Prestatieafspraken Noordenveld

Raamovereenkomst 2018-2022
Jaarafspraken 2018

Status: Definitief

Datum: 30 november 2017

actium



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

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

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

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

Deze prestatieafspraken 2018 - 2022 zijn geldig vanaf 1 januari 2018 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen. Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 11 december 2017 te Roden.

Gemeente Noordenveld: H. Kusters
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

Actium: E. Dost
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

MEVM: H. Oostland
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Noordenveld, Woonborg, Actium, AH WOON en MEVM sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van het gemeentelijke woonbeleid, de activiteitenoverzichten van Woonborg en Actium, het standpuntendocument 2017 van AH WOON en het visiedocument van MEVM. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

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

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

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

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in drie delen, waarvan twee delen een looptijd hebben van vijf jaar en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: afspraken over samenwerking (looptijd van vijf jaar);
- Deel 2: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen (raamovereenkomst, looptijd van vijf jaar);
- Deel 3: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2018) en een doorkijk naar acties vanaf 2019 en verder (perspectief tot 2022)

Delen 2 en 3 zijn per thema geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

2 Samenwerking

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

1. Samenwerking is gebaseerd op gelijkwaardigheid van de partijen. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Noordenveld, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen en tot een goede uitvoering daarvan. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. In hoofdstuk 4 'Agenda 2018' zijn de ambtelijke en bestuurlijke overlegmomenten vastgelegd.
4. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen.
5. De gemeente nodigt jaarlijks, na ontvangst van de activiteitenoverzichten, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken.

3 Prestatieafspraken

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

3.1 Betaalbaarheid

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

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

Opbouw huurwoningvoorraad corporaties naar streefhuurprijsklassen (peildatum: 31-12-2016)

	Woonborg*		Actium**		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
≤ kwaliteitskortingsgrens (€414 ¹)	350	15%	5	1%	355	13%
≤ 1 ^e aftoppingsgrens (€592)	1.755	75%	139	39%	1.894	71%
≤ 2 ^e aftoppingsgrens (€635)	105	5%	78	22%	183	7%
≤ liberalisatiegrens (€710)	105	5%	134	38%	239	9%
> liberalisatiegrens (>€710)	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal	2.315	100%	356	100%	2.671	100%

*excl. 20 onzelfstandige woonheden t.b.v. verhuur aan zorginstellingen van Woonborg in Noordenveld

** excl. 20 onzelfstandig wooneenheden (woonwagenlocaties Norg en Roderesch) en 11 intramurale plaatsen (zorgvastgoed) in Roden (Toermalijn en en Beekland/Slichtland) van Actium in Noordenveld.

Gezamenlijke prestaties 2018

6. In 2018 wordt er door de Drentse corporaties, waaronder Actium en Woonborg, en de aan de corporaties verbonden huurdersorganisaties waaronder MEVM en AH WOON, een woonlastenonderzoek uitgevoerd onder de huurders van de woningcorporaties. De uitkomsten van het woonlastenonderzoek vormen een belangrijk uitgangspunt voor het streefhuurbeleid. In het jaarlijkse activiteitenoverzicht ten behoeve van de prestatieafspraken geven de corporaties inzicht in de ontwikkeling van het woningaanbod in verschillende prijsklassen.

¹ Alle in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2017.

- Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden om huurders te ondersteunen bij het aanvragen en vinden van de juiste voorzieningen en regelingen die bijdragen aan een inkomensondersteuning, bijvoorbeeld via de Voorzieningswijzer. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

Prestaties Woonborg en Actium 2018

- De corporaties zetten in op het voorkomen van oplopende huurachterstanden, door snelle incasso en persoonlijke begeleiding bij huurachterstanden.
- Bij een huurachterstand van één of twee maanden benadert Woonborg de huurder, in samenwerking met de betreffende medewerker van de gemeente (Noordenveldwerker).
- De corporaties willen met de gemeente het gesprek aangaan over de gemeentelijke voorwaarde van '25 jaar als sociale huur exploitatie houden' zoals genoemd in afspraak 19. De 25 jaar houdt volgens de corporaties onvoldoende rekening met de (negatieve) bijwerkingen die dit voor de sociale woningvoorraad in de praktijk kan hebben. Daarnaast past het onvoldoende bij de samenwerkingsafspraken die partijen in de breedte met elkaar maken over vraag en aanbod in de sociale huurvoorraad. Actium initieert hierover op korte termijn een gesprek tussen gemeente en corporaties om tot een (nieuwe) afspraak te komen.
- Woonborg voert, conform afspraken met AH WOON, een terughoudend huurprijsbeleid. Dit betekent dat Woonborg in 2018 een gemiddelde jaarlijkse huurprijsverhoging van maximaal inflatie en een streefhuurniveau van 62% wettelijk toegestane maximale huur hanteert, waarbij de energieprestatie via labeling is verdisconteerd in de punten, en daarmee de huurprijs.
- Woonborg evalueert eind 2017 / begin 2018 samen met AH WOON het geformuleerde beleid ten aanzien van streefhuurniveaus en jaarlijkse huurprijsverhogingen. In de evaluatie is er in het bijzonder aandacht voor: verschillen in prijs-kwaliteitverhouding binnen de bestaande voorraad, betaalbaarheidseffecten, huurprijsopbouw en mensen die "te duur" schiefwonen. Woonborg informeert de gemeente over de uitkomsten van de evaluatie.
- Woonborg past indien nodig op basis van de evaluatie haar huurprijsbeleid aan. Zij werkt hierbij samen met AH WOON en zij informeert de gemeente hierover.
- Actium streeft ernaar dat minimaal 62% van de woningvoorraad in de gemeente Noordenveld een huurprijs heeft tot € 635,05 (tweede aftoppingsgrens) en daarmee betaalbaar en bereikbaar blijft voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Actium stuurt dus op de verdeling van de voorraad over de huurprijsklassen en stuurt niet actief op een percentage van de maximaal toegestane huurprijs. Het huidige gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huurprijs in Noordenveld bedraagt 64%.
- In 2018 beperkt Actium de totale huursomstijging in ieder geval tot maximaal inflatie +1%. Dit is conform de wettelijke vastgestelde huursombenadering (Wet Doorstroming Huurmarkt 2016) en de afspraken in het Sociaal Huurakkoord (2015). De huursombenadering houdt in dat de totale huursom over een jaar gerekend, in dit geval, niet meer mag stijgen dan inflatie +1%. De totale huursom(stijging) betreft dus zowel de jaarlijkse huuraanpassing als huurwijziging bij mutatie.
- Woonborg realiseert binnen haar geldende huurbeleid alle nieuwbouw in het prijssegment tot de eerste aftoppingsgrens.
- Actium hanteert als uitgangspunt dat minimaal 80% van de nieuw te bouwen woningen in de gemeente (sociale huurvoorraad) een huurprijs heeft onder de eerste aftoppingsgrens (€ 592,55) voor woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05) voor woningen voor huishoudens van 3 of meer personen en is daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep.

Prestaties gemeente 2018

16. De gemeente is in afwachting van het hoger beroep van Actium en de uitvoering van de Motie Veldman over het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woning (corporaties). Op basis hiervan bepaalt de gemeente haar standpunt over het innen van rioolheffing. In haar afweging neemt de gemeente mee welke (personele) effecten dit heeft op de administratieve druk bij de gemeente en wat dit betekent voor de (personele) lasten en het investeringsvermogen van Actium en Woonborg.
17. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. De gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor huurders zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven. Zij stelt daartoe voor de laagste inkomens (tot 115% bijstandsniveau en beperkt vermogen) een bijdrage beschikbaar vanuit de Meedoenregeling die is vastgelegd in de Verordening Maatschappelijk Meedoen.
18. De gemeente verleent schulddienstverlening binnen de Toegang van de gemeente Noordenveld.
19. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen, conform onderstaande tabel. Hieraan verbindt de gemeente de volgende voorwaarde: sociale huurwoningen die op gemeentelijke kavels met sociale grondprijzen gerealiseerd worden, blijven tenminste 25 jaar in exploitatie als sociale huurwoningen. Voor de corporaties levert dit een gemiddeld prijsvoordeel op van € 10.000 tot € 20.000 per kavel.

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

Prestaties AH WOON en MEVM 2018

20. De huurdersorganisaties zetten in op het beter en meer gebruik maken van regelingen, zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen door huurders.
21. De huurdersorganisaties hebben de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimabeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
22. Aansluitend op de actuele Overeenkomst Huurbeleid met Woonborg, bereidt AH WOON, in samenwerking met Woonborg, een Overeenkomst Huurbeleid ingaande 2019 voor.
23. AH WOON en Woonborg evalueren gezamenlijk de Servicekosten.

Doorkijk naar 2019 en verder

24. Indien wettelijk mogelijk zal Woonborg inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven € 40.349 toepassen, mede ter bestrijding van de "goedkope" scheefheid.

3.2 Beschikbaarheid

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

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

		Totaal gemeente Noordenveld*
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2016	Woonborg	2.315
	Actium	355
	Totaal	2.670
Verwachte onttrekking (sloop en verkoop) sociale huurwoningen t/m 2022	Woonborg	Sloop: -105, verkoop: -75
	Actium	verkoop: -15
	Totaal	-195
Verwachte toevoeging sociale huurwoningen t/m 2022	Woonborg	+105**
	Actium	15
	Totaal	+120
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2022	Woonborg	2.240
	Actium	355
	Totaal	2.595***

* Afgerond op vijftallen.

** excl. 65 woningen van Woonborg op te leveren in 2023, ter vervanging van sloop in 2021 en 2022.

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

Gezamenlijke prestaties 2018

25. De huurwoningvoorraad van Actium en Woonborg is op dit moment opgebouwd zoals is weergegeven in de tabellen onder 3.1 Betaalbaarheid. Uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de langere termijn (tot 2022) gemiddeld stabiel blijft.
26. Partijen zijn open en transparant over hun strategie op kernniveau.
27. Partijen ontwikkelen een monitor van vraag en aanbod op (hoofd-)kernniveau rond de gewenste beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Daarbij bepalen partijen onder meer de indicatoren waarop zij meten (waaronder huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomensdoelgroepen, woningtypen), de meetmomenten en eventuele tussenrapportages van de monitor. Een periodieke analyse van de wachtlijsten (met aandacht voor actieve zoektijd, inschrijfpunten en slaagkansen per doelgroep) maakt er deel van uit. De corporaties nemen hiertoe gezamenlijk het initiatief. De monitor wordt ontwikkeld in het eerste kwartaal van 2018 en kan in gebruik worden genomen in het tweede kwartaal van 2018. Zodoende zijn de eerste monitoringsuitkomsten medio 2018 beschikbaar.

28. De resultaten van de monitor worden gebruikt om de (scenario)prognoses van het voorliggende woningmarktonderzoek, het gemeentelijk woonbeleid alsmede de meerjarenplanning van de corporaties te toetsen aan de waargenomen richting van de marktontwikkelingen. Dit doen partijen om te bepalen of de sociale volkshuisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt. De uitkomst kan aanleiding zijn om het beleid van partijen op onderdelen bij te stellen.
29. Aandachtspunt voor de te ontwikkelen monitor is de verhouding tussen de actieve zoektijd en leegstand, ook in perspectief tot andere regiogemeenten.
30. Bij wijzigingen van het verkoopbeleid/verkoopvijver vragen de corporaties de huurdersorganisaties om advies conform de Wet Overleg huurders verhuurder en nemen zij de gemeente mee in hun afwegingen.
31. Partijen brengen de website www.drenthehuurt.nl actief onder de aandacht bij (potentieel) woningzoekenden.

Prestaties Woonborg en Actium 2018

32. Woonborg zet verkoop voor 2018 in beperkte mate voort, voor blokken die reeds geknipt zijn en bovendien zijn vrijstaande woningen gelabeld voor verkoop (o.a. in verband met onderhoudslasten); dus geen nieuwe verkoop. Redenen voor verkoop zijn: behoud van investeringscapaciteit, portefeuilleoptimalisatie, verwachtingen bij bewoners en omwonenden (betrouwbaarheid), en noodzakelijke extra investeringen als woningen in exploitatie blijven.
33. Woonborg verkoopt naar verwachting circa 10 tot 15 woningen in de gemeente Noordenveld in 2018. Hier staat in 2018 nieuwbouw van 10 woningen op locatie Padkamp en 3 woningen op locatie Vasalis in Roden tegenover, in 2019 gaat het om nieuwbouw van 42 woningen op locaties Raadhuisstraat en Secretaris Buiteveldlaan. Deze nieuwbouw is deels ter compensatie reeds gesloopte woningen in de periode 2010 - 2017.
34. Woonborg en de gemeente voeren het gesprek over de realisatie van sociale huurwoningen op de nieuwe uitleglocatie Peize-Zuid en op de locatie Wilhelminastraat te Roden. Zij streven naar een spoedig principebesluit.
35. Actium is voornemens 16 woningen te realiseren op locatie Oosterveld in Norg. Planvoorbereiding is gestart in 2017, oplevering wordt verwacht in 2019.
36. In 2018 sloop Actium geen woningen in Noordenveld.
37. Actium verwacht 3 woningen te verkopen in 2018. Actium verkoopt alleen de woningen die een verkooplabel toegekend hebben gekregen. Woningen met het label 'Verkoop' worden in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Wanneer de huurder de woning niet kan of wil kopen, kan de huurder de woning gewoon blijven huren. Bij het vrijkomen, na vertrek van de zittende huurder, komt de woning opnieuw in aanmerking voor verkoop en wordt de woning als verkoopwoning op de markt gebracht.
38. Actium hanteert een tijdelijke verkoop-stop in kernen waar de gehele voorraad op verkoop staat. In Noordenveld betreft dit Langelo en Huis ter Heide. Hier zullen de voor verkoop gelabelde woningen eerst voor verhuur worden aangeboden. De verkoop-stop is tijdelijk van aard en geldt voor een periode van 2 jaar. Indien er tussentijds geen andere besluiten zijn genomen, zullen de woningen vanaf 1 augustus 2018 weer direct voor verkoop aangeboden worden.
De volgende spelregels zijn van toepassing op bovenstaande beleidswijziging:
 - Indien er na de eerste aanbieding geen passende reacties zijn, zal de woning alsnog te koop worden aangeboden.
 - De mogelijkheid voor de zittende huurder om de woning te kopen blijft gehandhaafd.
39. Corporaties zorgen voor goede communicatie over nut en noodzaak van voorgenomen verkoop richting bewoners.

40. Woonborg voert uiterlijk in april 2018 een verdiepingsanalyse uit naar actieve zoektijden en wachttijden van woningzoekenden. De analyse gaat in ieder geval in op:
- Actieve zoektijd van verschillende huurdersgroepen en verschillen in gemiddelde actieve zoektijd tussen huurdersgroepen.
 - Achtergronden van woningzoekenden die actief reageren op woningaanbod van de corporatie, maar (nog) niet zijn geslaagd, met in het bijzonder aandacht voor het beoogde woningtype, huurprijzen, woonlocatie en inschrijfpunten.
- Woonborg betreft AH WOON en de gemeente bij de uitkomsten van de verdiepingsanalyse.
41. Actium wil de afspraken ten aanzien van Koopgarant met de gemeente Noordenveld herzien. Actium initieert hierover begin 2018 een gesprek tussen gemeente en Actium om tot een (nieuwe) afspraak te komen.

Prestaties gemeente 2018

42. De gemeente faciliteert de corporaties in geval van nieuwbouw en transformatie door tijdige procedures te starten en deze waar mogelijk te versnellen.
43. Mede ter bevordering van de doorstroming stelde de gemeente in 2017 50 startersleningen beschikbaar. Dit betreft de startersregeling van SVn. Tot oktober 2017 zijn circa 34 leningen verstrekt. Resterende starterslening blijven beschikbaar, ook in 2018. Het gebruik van de starterslening wordt opgenomen in de monitor.
44. De gemeente vindt het belangrijk dat ruimte wordt geboden aan sociale huurwoningen op uitleglocaties. Bij elke uitleglocatie zal de gemeente in het woonprogramma nieuwbouw van sociale huurwoningen faciliteren. De gemeente neemt daartoe vroegtijdig contact op met de corporatiesector. Het toevoegen van sociale huurwoningen op uitleglocaties kan een bijdrage leveren aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad en biedt ook de mogelijkheid verouderde voorraad te vervangen.
45. Gemeente, Woonborg en AH WOON onderzoeken in 2018 de wenselijkheid om strategische locaties van te verkopen vrijstaande woningen in Peize en Nieuw Roden te behouden. De gemeente neemt in het eerste kwartaal van 2018 het initiatief om met Woonborg en AH WOON deze locaties in beeld te brengen.

Prestaties AH WOON en MEVM 2018

46. De huurdersorganisaties zullen vanuit hun praktijkervaring individuele casuïstiek ten aanzien van (beperkte) beschikbaarheid van sociale huurwoningen melden bij de corporaties, om met hen te analyseren waar zich knelpunten voordoen. Deze meldingen betreffen partijen bij de monitor van vraag en aanbod.
47. AH WOON blijft aandringen bij Woonborg op het verkrijgen van inzicht in de wachtlijstproblematiek met betrekking tot de oorzaken en effecten van inschrijf- en zoektijden. AH WOON kan zich pas een definitief standpunt vormen rond de gewenste beschikbaarheid als de verdiepingsanalyse (conform afspraak 40) is uitgevoerd.
48. AH WOON blijft aansturen op het realiseren van gevarieerd woningaanbod naar woningtype en huurprijs voor diverse doelgroepen.
49. AH WOON stimuleert jongeren zich in te schrijven als woningzoekende.

Doorkijk naar 2019 en verder.

50. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad van Actium en Woonborg in de gemeente Noordenveld in beeld te brengen en stellen afhankelijk van de analyses de gewenste omvang van de voorraad en het beleid bij, zoals bedoeld onder de bovenstaande gezamenlijke afspraken 27 en 28. Periodiek wordt woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij aansluiting wordt gezocht bij de onderzoekscyclus van de RGA (Regio Groningen-Assen). Het onderzoek wordt uitgevoerd in gezamenlijk (financieel) opdrachtgeverschap van gemeente en corporaties, met de huurdersorganisaties als betrokken partijen. Gemeente is initiatiefnemer.

3.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

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

Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing huursector is de ambitie gemiddeld energielabel B op 31 december 2020 (oftewel een Energie-Index met een bandbreedte tussen 1,2 en 1,4). Leidend voor de ambities op de middellange en lange termijn zijn de afspraken die in het kader van de Expeditie Energieneutraal Wonen Drenthe worden gemaakt. Daartoe hebben partijen in 2016 in Drents verband een convenant gesloten.² Partijen voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van een duurzame woningvoorraad. Bij verkoop hebben corporaties aandacht voor het niet zonder meer verkopen van woningen met een laag energielabel (E of lager). No regret is de ambitie.

Woningen	2.315	356	2.671
	Woonborg	Actium	Totaal
A, A+, A++	15%	41%	18%
B (1,2-1,4)	23%	15%	22%
C	26%	25%	26%
D	19%	15%	18%
E	12%	4%	11%
F	4%	0%	3%
G	1%	0%	1%
	100%	100%	100%
Energie-Index	1,61	1,35	1,57

Prestaties Woonborg en Actium 2018

51. Corporaties werken in 2018 aan de routekaart naar een CO₂-neutrale voorraad in 2050 conform de Aedes Woonagenda. Ook onderzoeken zij hierbij wat de doelstelling van alle woningen energieneutraal in 2040, conform De Drentse Energiedaal, in dit kader betekent.
52. Op dit moment (peildatum medio 2017) heeft de woningvoorraad van Actium in Noordenveld al een gemiddelde Energie-Index van 1,35. Dit staat gelijk aan gemiddeld energielabel B. Actium voldoet daarmee vroegtijdig aan de doelstelling van het Energieakkoord.
53. Grondgebonden nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens "Nul op de Meter".
54. Bij nieuwbouw hanteert Actium als uitgangspunt Epc = 0.
55. Woonborg verbetert 5 woningen met label B als uitgangspunt in 2018. Daarnaast verbetert zij incidenteel woningen bij mutatie. Vast onderdeel van het verbeterprogramma is het upgraden van het casco en indien nodig vernieuwing van keuken, toilet en badkamer. Waar nodig combineert zij deze ingrepen met verbetering van de toegankelijkheid. Bij de bepaling van de definitieve huurprijs betreft Woonborg dat de individuele woonlasten niet stijgen. Woonborg informeert de gemeente en AH WOON over de keuzes die zij maakt rondom duurzaamheid, inclusief duurzaamheidsinvesteringen.
56. Actium gaat in 2018 met inzet van herstructureringsgelden een complex aan de Dorpshuisstraat in Norg energetisch verbeteren tot energieneutraal.

² De Drentse Energiedaal. 10 miljard voor Drenthe; Convenant voor de expeditie naar energieneutraal wonen in Drenthe, d.d. 7 oktober 2016

57. Een aantal woningen in bezit van Woonborg blijft de komende jaren label E, F of G houden. Dit zijn woningen waar de komende 15 jaar verkoop of sloop wordt voorzien. Woonborg geeft de gemeenten en AH WOON inzicht in welke woningen label E, F en G behouden. In 2018 werken partijen voor de prestatieafspraken 2019 uit hoe zij omgaan met deze woningen.
58. Woonborg heeft blijvend aandacht voor geluidsoverlast in woningen.

Prestaties gemeente 2018

59. De gemeente start een pilot 'Integrale verbetering oude wijken', waarin particuliere woningverbetering (verduurzaming) een voorname rol zal spelen. Dit in samenhang met de Energie Expeditie Drenthe. Daarnaast zullen onder andere de inrichting van de openbare ruimte en de sociale leefomgeving worden meegenomen in de pilot. De corporaties zullen hierbij betrokken worden.

Prestaties AH WOON en MEVM 2018

60. De huurdersorganisaties blijven goede voorbeelden en ervaringen elders volgen en informeren de gemeente hierover.
61. AH WOON onderzoekt mogelijkheden voor het aanstellen van NOM-Energiecoaches voor het begeleiden van huurders bij het bewonen van een NOM-woning.
62. MEVM zet zich, eventueel in samenwerking met andere lokale partijen, in voor bewustwording en gedragsbeïnvloeding van huurders op het gebied van duurzaamheid door het inzetten van een energiecoach. De energiecoach kan huurders, maar desgewenst ook woningeigenaren, voorlichten.
63. MEVM is initiatiefnemer van een pilot in 2018 waarbij huurders de beschikking kunnen krijgen over een energiemonitor. Gebruik van een dergelijke monitor kan leiden tot een vermindering van energieverbruik (tot 20%).
64. AH WOON blijft bij de gemeente aandringen op het ontwikkelen van varianten van de Zonnelening voor sociale huurders.

Doorkijk naar 2019 en verder.

65. De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is gemiddeld label B (EI 1,2-1,4) op 31 december 2020 en werken aan de Drentse Energiedeal van alle woningen in 2040 energieneutraal.
66. Bij woningverbetering door Woonborg wordt voorrang gegeven aan woningen met een laag label (E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Om alle huurders hiervan te laten profiteren streeft Woonborg voor alle woningen die langjarig in exploitatie blijven naar minimaal label C (oftewel een EI tussen 1,41 en 1,80) in 2025.
67. In 2019 heeft Woonborg 65 woningen op de planning voor verbetering met label B als uitgangspunt. In de periode 2020 tot en met 2022 staan 170 woningen op de planning.
68. Actium streeft op bedrijfsniveau naar een woningvoorraad met een gemiddelde Energie-index van 1,25. Om deze doelstelling te bereiken zal Actium naar verwachting in 2021 in de gemeente Noordenveld circa € 1.000.000 investeren in energetische maatregelen.
69. Actium houdt de kwaliteit van haar woningen op peil middels planmatig onderhoud. In een cyclus van acht jaar worden alle woningen geïnspecteerd en onderhouden. Van 2018 t/m 2022 geeft de corporatie ongeveer € 3.100.000 uit aan planmatig onderhoud. In 2021 staat er planmatig onderhoud in Noordenveld in de planning.

3.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

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

Gezamenlijke prestaties 2018

70. Partijen beschouwen vergunninghouders als urgente doelgroep.
71. In de jaarlijkse monitor rond beschikbaarheid nemen partijen op hoeveel woningen zijn toegewezen aan urgenten/bijzondere doelgroepen.
72. Partijen evalueren in 2018 de wijze waarop samengewerkt wordt in een situatie van dreigende escalatie. Naast huisvesting zijn afspraken over goede begeleiding van deze huurders door zorg- en welzijnspartijen essentieel.
73. Corporaties monitoren of de doelstelling ten aanzien van toewijzing aan bijzondere doelgroepen wordt gerealiseerd: maximaal 20% van de woningen toewijzen aan bijzondere doelgroepen. Bij structurele overschrijding van de norm treden de corporaties in overleg met de gemeente en de huurdersorganisaties.
74. Ingeval partijen gezamenlijk concluderen dat er een te hoge druk op de sociale huursector is, onderzoeken zij oplossingsrichtingen voor alternatieve vormen van huisvesting ten behoeve van urgenten en/of bijzondere doelgroepen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan particuliere initiatieven of het realiseren van tijdelijke wooneenheden.

Prestaties Woonborg en Actium 2018

75. De corporaties houden bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen / urgenten rekening met het draagvlak en de draaglast van wijken en buurten om huisvestings- en leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
76. De corporaties maken inzichtelijk welke woningen zij verhuren aan instellingen en welke afspraken zij hebben over huisvesting van uitstromende cliënten.
77. Voor vergunninghouders hebben corporaties de intentie om naar rato van hun aandeel huurwoningen in de gemeente Noordenveld de taakstelling te realiseren. De corporaties en de gemeente spreken halfjaarlijks af welk aandeel van de taakstelling Woonborg en Actium op zich nemen.
78. Voor woningzoekenden met thuiswonende minderjarige kinderen die dakloos dreigen te worden, hanteert Woonborg onder voorwaarden een urgentieregeling. Zij kunnen doorgaans binnen een half jaar worden gehuisvest.

Prestaties gemeente 2018

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

Doorkijk naar 2019 en verder.

83. Mocht er aanleiding toe zijn dan zal de gemeente de urgentieproblematiek nader onderzoeken, en op basis daarvan eventuele maatregelen nemen. Dit in het licht van haar verantwoordelijkheid vanuit de Huisvestingswet.

3.5 Wonen, welzijn en zorg

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

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

Gezamenlijke prestaties 2018

84. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over de mogelijkheid om via de Wmo aangepaste woningen in bezit van de corporaties beschikbaar te houden voor zorgdoelgroepen. De gemeente registreert grote bouwkundige woningaanpassingen en communiceert hierover richting de corporaties in de monitor.
85. Partijen stemmen het beleid af en maken inzichtelijk welke aanpassingen in het kader van 'langer zelfstandig thuis wonen' onder de Wmo, onder de verantwoordelijkheid van de corporatie of van huurders zelf vallen.

Prestaties Woonborg en Actium 2018

86. De corporaties leveren een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doen zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg en participatie in sociale wijkteams.
87. Op aanvraag van huurders faciliteren de corporaties het langer zelfstandig wonen door op verzoek van de huurder woningaanpassingen uit te voeren binnen de kaders van het vastgestelde huurbeleid en de Wmo.
88. Nieuwbouw van Woonborg is in principe levensloopgeschikt (conform WoonKeur), maar dit is wel afhankelijk van de locatie.
89. Woonborg zet in op het verleiden van ouderen om te verhuizen naar een toegankelijke levensloopgeschikte woning.
90. In 2018 stelt Actium beleid vast ten aanzien van Wonen, Welzijn en Zorg. Onderdeel hiervan is een onderzoek naar de potentiële aanpasbaarheid van haar bestaande woningvoorraad voor huurders.

Prestaties gemeente 2018

91. In 2018 verkennen de gemeenten Aa en Hunze, Haren, Noordenveld en Tynaarlo gezamenlijk mogelijkheden voor een pilot ten behoeve van een betere doorstroming vanuit en naar zorggeschikte woningen (instroom en uitstroom), bijvoorbeeld door inzet van een wooncoach en andere (innovatieve) maatregelen.
92. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
 - o Zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
 - o Zicht creëren op de (toekomstige) behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
 - o Activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
93. De gemeente faciliteert mantelzorgwonen middels de beleidsregels 'Huisvesting ten behoeve van mantelzorg gemeente Noordenveld', op 15 november 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.
94. De gemeente continueert de meerkostenregeling om chronisch zieken en gehandicapten met een laag inkomen (tot 120% bijstandsnorm en een gezamenlijk vermogen dat ligt onder de geldende vermogensgrens zoals opgenomen in de Participatiewet) tegemoet te komen in extra kosten die hun ziekte/beperking met zich meebrengt.
95. De gemeentelijke inzet is gericht op het leveren van financieel maatwerk als het gaat om het toegankelijker en beter bewoonbaar maken van huurwoningen voor mensen met een Wmo-indicatie.
96. Voor eigenaarsbewoners en huurders die hun woning levensloopgeschikt willen maken en/of een zorgvraag hebben, voert de gemeente de Blijverslening van SVn in. De gemeente treedt in overleg met Actium en Woonborg voor afspraken omtrent de inzet van de lening voor hun huurders.

Prestaties AH WOON en MEVM 2018

97. Belevingen en signalen van huurders worden doorgeleid naar de desbetreffende instantie(s).
98. AH WOON stelt nader onderzoek in naar de uitvoering van de Wmo(procedure) in relatie tot woningaanpassing en actie waar verbeteringen wenselijk zijn.

Doorkijk naar 2019 en verder

-

3.6 Kleine kernen

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

Richtingen: De opgaven in de kleine kernen onderscheiden zich van die in de hoofdkernen³. Terugtrekken uit de kleine kernen en afbouwen van bezit is niet vanzelfsprekend. Ook kleine kernen kunnen niet zonder meer worden uitgesloten van nieuwbouw, herstructurering of renovatie. Maatwerk per kleine kern staat centraal. Waar in de ene kleine kern de voorraad wordt verkleind, kan het in een andere kleine kern betekenen dat op volkshuisvestelijke gronden een incidentele toevoeging wordt gerealiseerd (met name Nietap, Veenhuizen en mogelijk Een). Want niet elke kleine kern is hetzelfde.

Prestaties Woonborg en Actium 2018 en verder

99. Woonborg behoudt vooralsnog positie in de kleine kernen Nietap, Roderesch en Roderwolde, en trekt zich niet actief terug.

100. Aan de voorraadstrategie per kern van Actium ligt (onder andere) het woningmarktonderzoek ten grondslag. In Noordenveld gaat de gemeente uit van stabilisatie in de periode van deze raamovereenkomst. Stabilisatie op gemeenteniveau betekent echter niet dat er op kernniveau geen sprake kan zijn van af- of toename.

101. In de kernen Peize, Roden (inclusief Nieuw-Roden), Norg, Een en Veenhuizen beoogt Actium op lange termijn sociale huurwoningen te blijven verhuren. In de laatste twee kernen voorziet Actium een lichte krimp.

102. Actium heeft voornemens om de woning in Langelo en in Huis ter Heide te verkopen na opzegging van het huurcontract. Uit deze kernen trekt zij zich dus volledig terug.

Prestaties gemeente 2018 en verder

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

Prestaties AH WOON en MEVM 2018 en verder

104. Signalen van huurders oppakken en inbrengen in de relevante overlegsituaties.

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

3.7 Leefbaarheid

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

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

Prestaties Woonborg en Actium 2018

105. Corporaties leveren personele inzet op wijkbeheer, leefbaarheid en bestrijden van overlast.
106. De corporaties participeren in Multi Disciplinair Overleg (MDO) 23+ en het Netwerk Sociaal Wijkbeheer en werken samen met de Noordenveldwerkers, waarbij de corporaties signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
107. Woonborg zet, net als voorgaande jaren, in 2018 in totaal voor haar gehele werkgebied (4 gemeenten) circa € 210.000 (inclusief personeelslasten) in ten behoeve van leefbaarheid. Een deel van deze inzet richt zich op de gemeente Noordenveld. Inzet van dit budget is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet.
108. Actium zet, net als voorgaande jaren, in 2018 in totaal voor haar gehele werkgebied (8 gemeenten) circa € 944.000 (inclusief personeelslasten) in ten behoeve van leefbaarheid. Een deel van deze inzet (ongeveer € 16.000) richt zich op de gemeente Noordenveld. Inzet van dit budget is passend bij de lokale vraagstukken en valt binnen de kaders van de Woningwet. In Noordenveld hanteert Actium een basis-inzet ten aanzien van leefbaarheid, zonder aanvullende programma's. Actium zorgt dat de directe omgeving van haar woningen schoon, heel en veilig blijft.
109. Actium betreft huurders en woningzoekenden bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van haar beleid, haar producten en haar diensten. In totaal is ruim € 100.000 begroot voor participatie op organisatieniveau. In 2018 besteedt Actium ongeveer € 2.700 (naar rato van vhe's in Noordenveld) aan participatie op organisatieniveau (Klantenpanels, adviesgroepen, MEVM etc).
110. Formele bewonerscommissies worden door Actium financieel ondersteund. In de gemeente Noordenveld is hiervoor € 1.500 begroot.

Prestaties gemeente 2018

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

115. Het welzijnswerk in de gemeente is ondergebracht bij de Stichting WiN (Welzijn in Noordenveld). De gemeente subsidieert WiN. WiN werkt, onder andere in samenwerking met de corporaties, aan het voorkomen en bestrijden van burenoverlast en aan buurtbemiddeling. De gemeente evalueert de huidige werkwijze en verwacht medio 2018 meer duidelijkheid te hebben over de toekomstige uitvoering van het welzijnswerk. De uitkomsten van de evaluatie deelt de gemeente met de corporaties en huurdersorganisaties.

Prestaties AH WOON en MEVM 2018

116. De huurdersorganisaties hebben een open en uitnodigende houding voor signalen van huurders rondom allerlei aangelegenheden rond leefbaarheid en brengen signalen van huurders in bij relevante overlegsituaties.

117. De huurdersorganisaties onderhouden contact met huurders en bewonerscommissies in Noordenveld.

Doorkijk naar 2019 en verder.

-

3.8 Financiën

Prestaties 2018

118. De gemeente heeft een overeenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

- Per lening wordt een achtervangovereenkomst opgesteld. Dit betekent dat de gemeente bij elke lening opnieuw moet tekenen.
- Ook bij wijziging van de lening of wijziging van het aan de lening gekoppelde bezit moet de gemeente tekenen.

119. Actium neemt het initiatief om met de gemeente in gesprek te gaan over een generieke achtervangovereenkomst.

4 Agenda 2018

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2018 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2018 en de voorbereiding voor de prestatieafspraken 2019:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Januari / februari 2018	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> • Vaststellen jaarplanning • Uitvoering prestatieafspraken 2018 en rest 2017 • Plan van aanpak proces van prestatieafspraken 2019
Maart / april 2018	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2017 o.b.v. jaarverslag / voortgangsrapportages • Voorbereiden bestuurlijke terugkoppeling
Juni 2018	Voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2018 (ambtelijk en bestuurlijk overleg)
Juni 2018	Presentatie raad volkshuisvestelijke zaken, incl. sociale sector/prestatieafspraken
Juni 2018	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Juli/augustus/september 2018	Overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties over het activiteitenoverzicht van de corporaties en vooruitblik op proces / inhoud van prestatieafspraken 2019 (tripartite bestuurlijk overleg)
September 2018	1 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2019
Oktober 2018	2 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2019
Begin november 2018	3 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2019
November 2018	Bestuurlijk overleg prestatieafspraken (tripartite)
Vóór 15 december 2018	Ondertekening prestatieafspraken 2019 Voortgangsoverleg afspraken 2018

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

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

- Eerste aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is in 2017 vastgesteld op € 592,55.
- Tweede aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is in 2017 vastgesteld op € 635,05.

Blijverslening

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

Extramuralisering

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

Huurprijsgrenzen 2017

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 414,02
T/m 1e aftoppingsgrens	€ 414,02 - € 592,55
T/m 2e aftoppingsgrens	€ 592,55 - € 635,05
T/m liberalisatiegrens	€ 635,05 - € 710,68
Boven liberalisatiegrens	> € 710,68

Huurtoeslag

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

Leefbaarheid

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

Liberalisatiegrens

Huurprijsgrens (€ 710,68 per maand) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

Passend toewijzen

Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 592,55 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 635,05 voor meerpersoonshuishoudens).

Primaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens die recht geeft op huurtoeslag en de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 36.165).

Starterslening

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

Vergunninghouder

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