



# Prestatieafspraken Westerkwartier 2021

*Gemeente Westerkwartier*

*Huisvesting Vredewold en huurdersvertegenwoordiging*

*Wierden en Borgen en huurdersvertegenwoordiging*

*Wold & Waard en Huurdersplatform Westerkwartier*



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Partijen en ondertekening .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
	2.1 Afspraken uit 2019 .....	4
<b>3.</b>	<b>Beschikbaarheid (bijzondere) doelgroepen .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Context.....	5
	3.2 (Bijzondere) doelgroepen .....	5
	3.3 Wat we willen bereiken .....	6
	3.4 Afspraken beschikbaarheid doelgroepen .....	7
<b>4.</b>	<b>Betaalbaarheid .....</b>	<b>9</b>
	4.1 Context.....	9
	4.2 Wat we willen bereiken .....	10
	4.3 Afspraken betaalbaarheid.....	10
<b>5.</b>	<b>Kwaliteit woningvoorraad.....</b>	<b>12</b>
	5.1 Context.....	12
	5.2 Wat we willen bereiken .....	13
	5.3 Afspraken kwaliteit woningvoorraad .....	13
<b>6.</b>	<b>Sociaal domein .....</b>	<b>15</b>
	6.1 Context.....	15
	6.2 Wat we willen bereiken .....	16
	6.3 Afspraken sociaal domein.....	17
<b>7.</b>	<b>Financiën .....</b>	<b>18</b>
	7.1 Context.....	18
	7.2 Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW).....	18
	7.3 Wat we willen bereiken .....	19
	7.4 Afspraken financiën .....	19
<b>8.</b>	<b>Procesafspraken en monitoring .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>21</b>
	9.1 De Corporaties.....	21
	9.2 Wierden en Borgen.....	21
	9.3 Wold & Waard.....	23
<b>10.</b>	<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>27</b>

# 1. Partijen en ondertekening

In dit document zijn de Prestatieafspraken 2021 vastgelegd.

Corporaties en hun huurdersvertegenwoordigers 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 De Marne - De Terpen**, 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, SHV, Wold & Waard, Wierden en Borgen, huurders Huisvesting Vredewold, Huurdersvereniging Wierden en Borgen en Huurdersplatform Westerkwartier gezamenlijk ook te noemen: 'partijen' of aangeduid als 'we'.

De afspraken zijn geldig tot en met 31 december 2021. Aldus overeengekomen te Leek op 10 december 2020.

## **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

### **Wettelijk kader**

In de Woningwet 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 gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Dit gebeurt in samenwerking en op basis van gelijkwaardigheid.

De minister van Wonen heeft vier onderwerpen benoemd die prioriteit moeten krijgen binnen de sociale huursector.

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep.
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
3. Huisvesten van urgente doelgroepen.
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting (langer zelfstandig wonen).

### **Prestatieafspraken 2021**

In de Prestatieafspraken 2021 staan de bijdragen die partijen in 2021 leveren aan de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Westerkwartier. Het uitgangspunt voor deze afspraken is de (concept) Woonvisie 2020-2025. Naar verwachting wordt het concept eind 2020 vastgesteld.

De combinatie van een Woonvisie in concept, de fusie tussen Huisvesting Vredewold en Wold & Waard en de coronacrisis maakt dat we vooral kijken naar de werkzaamheden en bijdragen in 2021. Daarbij maken we een doorkijk naar de vier jaar erna.

Ook sluiten deze prestatieafspraken aan op de afspraken van 2020, zoals door de gemeente Westerkwartier, de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen op 5 december 2019 ondertekend.

De gemeente Westerkwartier, de corporaties Wold & Waard, SHV en Wierden en Borgen en de huurdersorganisaties van deze corporaties, zien elkaar als partners waar het gaat ervoor te zorgen dat mensen met een lager inkomen of een bijzondere woonvraag goed en betaalbaar kunnen huren in het Westerkwartier.

### **SHV**

Tot eind 2020 is Stichting Huisvesting Vredewold een zelfstandige corporatie, per 1 januari 2021 gaat zij over in de fusiecorporatie Wold & Waard.

### **Fusie Wold & Waard en Huisvesting Vredewold**

Wold & Waard fuseert op 1 januari 2021 met Stichting Huisvesting Vredewold. Daarmee verhuurt de fusiecorporatie Wold & Waard circa 5.300 goede en betaalbare sociale huurwoningen in het Westerkwartier voor mensen met een lager inkomen of bijzondere woonvraag. Wold & Waard is een actieve partner in het netwerk van wonen, welzijn en zorg. Hiermee neemt ze niet alleen verantwoordelijkheid 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.

### **Wierden en Borgen**

Wierden en Borgen verhuurt 185 woningen in de dorpen Ezinge, Feerwerd en Garnwerd in het cultuurhistorisch waardevolle "Middag-Humsterland". Deze dorpen maakten tot 2019 deel uit van de gemeente Winsum en zijn karakteristieke woondorpen. Het woningaanbod van Wierden en Borgen is hier kleinschalig en grondgebonden.

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.

Wierden en Borgen heeft met de gemeente, huurdersorganisatie en collega corporaties afgesproken dat ze actief deelneemt aan de structuur rond de prestatieafspraken en volkshuisvestelijke beleid, maar haar inzet daarbij afstemt op het relatief geringe aantal woningen in het Westerkwartier. Wierden en Borgen wil op een doelmatige manier betrokken zijn. Uiteraard staat dit niet in verband met de dienst-verlening aan individuele huurders of het beheer en onderhoud van de woningen in het Westerkwartier. Dat is overal in het werkgebied gelijk.

### **Gemeente Westerkwartier**

De gemeente Westerkwartier ligt tussen Drachten, Groningen en Assen. De gemeente telt ca. 63.000 inwoners, verdeeld over 41 kernen. Het grondgebied van de gemeente is 37.000 hectare groot. We willen een gemeente zijn die ruimte biedt aan haar inwoners. Het Westerkwartier blijft de komende jaren groeien en veel dorpen hebben lokale woonwensen. De gemeente voorziet in een goed en veilig woonklimaat met voldoende, betaalbare en duurzame woningen.

### **Coronavirus**

De in 2020 gemaakte prestatieafspraken zijn door de uitbraak van coronavirus en de bijbehorende maatregelen beïnvloed; overleg kon niet altijd (fysiek) plaatsvinden, wat voor een aantal afspraken vertragend heeft gewerkt of waardoor afspraken aangepast zijn uitgevoerd.

Op het moment dat de prestatieafspraken in 2021 worden voorbereid, is het Coronavirus nog steeds actief en gelden er landelijke maatregelen gericht op het controleren van het virus. De kans is groot dat ook de uitvoering van deze prestatieafspraken wordt beïnvloed.

### **Prijspeil 2020**

Tenzij anders benoemd zijn vermelde bedragen gebaseerd op prijspeil 2020.

#### **2.1 AFSPRAKEN UIT 2019**

Op 5 december 2019 hebben partijen de Prestatieafspraken 2020 ondertekend. De volgende afspraken zijn opgenomen in de Prestatieafspraken 2020, maar zijn (nog) niet afgerond. Deze afspraken schuiven door naar 2021 en worden onderdeel van de Prestatieafspraken 2021:

- In het kader van het convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang worden nadere werkafspraken over huisvesting gemaakt tussen gemeente, Wold & Waard en zorgaanbieders. **De gemeente gaat onderzoek doen naar actuele en adequate cijfers m.b.t. deze doelgroep.**
- Op basis van de uitkomsten van het woonlastenonderzoek worden procesafspraken gemaakt. **Gemeente zal de aanbevelingen uit het onderzoek vertalen in acties.** Denk bijvoorbeeld aan acties uit het project van Arm naar Beter en regelingen vanuit het Minimabeleid.

## 3. Beschikbaarheid (bijzondere) doelgroepen

### 3.1 CONTEXT

Het woningmarktonderzoek 2020 (KAW) geeft aan dat het totaal aantal huishoudens (koop + huur) in het Westerkwartier tot en met 2030 toeneemt; naar verwachting vlakt de groei daarna sterk af. Dat zorgt de komende jaren voor een grotere woonvraag dan voorheen; die woonvraag richt zich met name op de dorpen Leek en Zuidhorn. De Woonvisie gaat de komende 10 jaar uit van een gemiddelde netto jaarlijkse toename van ca. 25 sociale huurwoningen.

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 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.

Corporaties schatten in dat minder dan 10%<sup>1</sup> van hun 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. Natuurlijk is er ook sprake van dalende inkomens.

De corporaties hebben geen gezamenlijke regels of systeem van woonruimteverdeling. De corporaties in de provincie Groningen doen in 2021 gezamenlijk onderzoek naar de mogelijkheden om hiertoe te komen.

### 3.2 (BIJZONDERE) DOELGROEPEN

#### Jongeren

Onderzoek in 2018 liet zien dat de positie van zogenoemde basis- en woondorpen<sup>2</sup> wat betreft jongeren ( $\leq 30$  jaar) kwetsbaar is: er verhuizen de komende jaren meer jongeren 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 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 overigens tegenstrijdig met de wens tot 'beschut wonen' die door dezelfde senioren wordt genoemd.

---

<sup>1</sup> We beschikken niet over de inkomensgegevens van de huurders.

<sup>2</sup> Hiermee worden dorpen bedoeld met weinig of geen voorzieningen.

### **Mensen die specifieke aandacht behoeven**

In het kader van de WMO heeft de gemeente de plicht om passende oplossingen te zoeken voor inwoners die zich niet zelfstandig kunnen redden. 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 zijn toegenomen. Als intramuraal wonen niet mogelijk is, stelt dat extra eisen aan reguliere huurwoningen: nultredenwoningen, zorgwoningen, beschermd wonen.

In 2018 hebben de voormalige Westerkwartiergemeenten, zorgorganisaties en woningcorporaties, waaronder Wold & Waard en Wierden en Borgen, het Convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang ondertekend. Bij cliënten die vanuit Beschermd wonen of opvanginstellingen zelfstandig willen wonen werken we vanuit het convenant als gemeente en corporaties samen met zorginstellingen.

Wold & Waard, Zienn en de gemeente hebben 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 groep die onder het Convenant Huisvesting (ex)-cliënten Beschermd Wonen & Opvang 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 bureaus van de vergunninghouders waar zij met eventuele vragen of zorgen terecht kunnen.

### **Woonwagenbewoners**

In de gemeente zijn 3 woonwagenlocaties. Twee zijn in bezit van de gemeente (waarvan één in beheer van Wold & Waard) en één is in bezit van Wold & Waard.

Mede naar aanleiding van het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' (2017) is bij de nieuwe Woonvisie specifiek gekeken naar de standplaatsen. Hierin staat dat de woonwagenkampen waar nodig in overleg met de bewoners gemoderniseerd moeten worden, dat er beperkt ruimte moet zijn voor een aantal extra plekken en dat er één aanspreekpunt is bij de gemeente en corporatie.

Gemeente en Wold & Waard zijn aan het verkennen wat er komt kijken bij overdracht van de locatie.

## **3.3 WAT WE WILLEN BEREIKEN**

- 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.
- 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 over ouder worden en goede samenwerkingsafspraken spelen we hier op in.
- Voorrang voor mensen die met spoed<sup>3</sup> een woning nodig hebben.

---

<sup>3</sup> Onder voorwaarden kunnen woningzoekenden voorrang krijgen op andere woningzoekenden, zie in de bijlage onder Woonruimteverdeling.

- Bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen houden we rekening met de draagkracht en de draaglast van de wijken en wooncomplexen.

### 3.4 AFSPRAKEN BESCHIKBAARHEID DOELGROEPEN

1. De gemeente nodigt in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2021 de corporaties en huurdersorganisaties uit voor een overleg met als doel om op termijn voor elk dorp en op hoofdlijnen tot een plan van aanpak op het gebied van wonen te komen. Onderwerpen van gesprek zijn onder andere planning, volgorde van dorpen, de wijze waarop we dorpen in de plannen betrekken, de inhoudsopgave van het beoogde plan van aanpak, verwachtingen en doorlooptijd.
2. Partijen monitoren de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt. Uitgangspunt is dat de omvang van de sociale voorraad in de komende jaren jaarlijks met gemiddeld 25 woningen toeneemt. Dit kan wel betekenen dat in kleine dorpen de voorraad krimpt en dat in de grote dorpen (Leek, Zuidhorn en in mindere mate Marum) de voorraad toeneemt.
3. In 2021 breidt Wold & Waard de sociale woningvoorraad in Zuidhorn uit met 35 woningen. Daarnaast worden 29 bestaande woningen vervangen door nieuwbouw; Zuidhorn (14) en Aduard (15).
4. Onder andere in verband met het vernieuwen van de voorraad sloopt Wold & Waard 7 woningen in 2021 en circa 60 in de periode 2022 t/m 2025.
5. De corporaties verkopen in 2021 ca. 20 woningen. Voor verkoop geldt dat dat niet wordt gezien als een doel op zichzelf, maar vooral als een middel om de woningvoorraad bij te sturen.
6. Gemeente en Wold & Waard onderkennen de noodzaak om sociale huurwoningen in Leek en Zuidhorn toe te voegen. In 2020 is gestart met een gezamenlijke beoordeling van potentiële locaties. Geschikte locaties liggen niet voor het oprapen. Voor de periode 2022 t/m 2025 zijn nieuwe bouwlocaties nodig om de woningvoorraad in Leek met 113 en in Zuidhorn met 46 woningen te kunnen uitbreiden. Gemeente en Wold & Waard blijven in 2021 zoeken naar mogelijkheden en kansen om deze opgave te realiseren. Verder gaan de partijen samenwerken om te zoeken naar alternatieve ontwikkelstrategieën, waaronder bijvoorbeeld het vaststellen van een percentage sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen in aanvulling op de gebruikelijke ontwikkelmethoden. In deze periode worden ca. 70 bestaande woningen vervangen door nieuwbouw. In de eerste helft van 2021 overleggen partijen over compensatie voor de in het kader van centrumontwikkeling Tolbert gesloopte 12 woningen aan de Leuringslaan (sloopbesluit uit 2018).
7. In de grote dorpen wordt bij nieuwe ontwikkellocaties rekening gehouden met sociale huurwoningen. Daarbij 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.
8. De gemeente hanteert een op sociale woningbouw afgestemde grondprijs en voorwaarden (kostenverdeling, bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan). Dit wordt per project bepaald.
9. Corporaties reserveren 90% van hun woningvoorraad voor de primaire doelgroep en 10% voor de secundaire doelgroep.
10. De corporaties houden een vrijgekomen woning met een kostbare<sup>4</sup> WMO-aanpassing maximaal drie maanden beschikbaar voor een door de gemeente voor te stellen huurder. De gemeente betaalt in geval van leegstand de maandhuur. In 2021 spreken partijen af wat wordt verstaan onder kostbaar.
11. De gemeente organiseert in het 1<sup>e</sup> half jaar van 2021 een gesprek met (zorg)partijen en corporaties met als doel inzicht te hebben in vraag en aanbod voor beschutte woonvormen.
12. 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.

<sup>4</sup> Er is niet omschreven wat kostbaar is.



- 13.** De gemeente presenteert in 2021 een voorstel over de inzet van een 'coach' die diverse vragen kan beantwoorden, over aanpassing van de woning, het gebruik van regelingen, het organiseren van zorg of welzijn, etc.
- 14.** Partijen maken in 2021 samen met lokale zorgpartijen afspraken om de in het convenant Uitstroom BW gemaakte afspraken vorm te geven. De gemeente neemt hierin in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2021 de regie.
- 15.** In 2021 stelt Wold & Waard 6 woningen beschikbaar in het kader van InSightOut.
- 16.** In 2021 maken Wold & Waard en de gemeente afspraken over de woonwagenvoerders.
- 17.** De corporaties spannen zich in 2021 in om de aan het Westerkwartier gekoppelde vergunninghouders naar rato van hun woningbezit te huisvesten.
- 18.** Partijen gaan in 2021 met elkaar in gesprek over een provinciaal woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden.
- 19.** Partijen maken in 2021 afspraken over de voor partijen relevante onderdelen uit het Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie 2020-2025. Het gaat daarbij om afspraken die betrekking hebben op het creëren van voldoende geschikte woningen (levensloopgeschikt, nultredenwoningen, rolstoelgeschikte woningen en wonen in een veilige clustering), het vergroten van de bewustwording en kennis over langer thuis wonen en domotica en het verkennen van een woon-zorgontwikkeling in een middelgrote kern.

## 4. Betaalbaarheid

### 4.1 CONTEXT

Corporaties, huurdersvertegenwoordiging en 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 2025 is wonen betaalbaar te houden.

#### **Inkomens en woonlasten**

Om beter zicht te krijgen op betaalproblemen 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 van huurders, gezamenlijk financieren van instrumenten). Huurbeleid is 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 kunnen voldoen aan de volkshuisvestelijke opgave.

Om Nederlandse huishoudens sneller van het aardgas af te krijgen, zorgt het kabinet ervoor dat gas duurder wordt 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. 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 de gemeente gaat het om onroerendezaakbelasting, de afvalstoffen- en de rioolheffing. Bij waterschappen om de ingezetenen- en de zuiveringsheffing.

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.

De corporaties betalen de rioolheffing. Wierden en Borgen rekent het bedrag van de rioolheffing niet door aan de huurders, dat doet Wold & Waard vanaf 2016 wel bij nieuw verhuringen. Wold & Waard ontvangt in de jaren 2019 t/m 2023 een jaarlijkse heffingskorting op de rioolbelasting van € 50.000. Deze afspraak wordt in 2023 geëvalueerd. Wold & Waard en het Huurdersplatform hebben afgesproken dat deze heffingskorting wordt ingezet om kleine WMO-woningaanpassingen gratis aan te brengen. Huurders komen in aanmerking voor kwijtschelding van de rioolheffing op basis van de gemeentelijke toekenning voor

kwijtschelding Afvalstoffenheffing; Wold & Waard declareert de kosten die zij maken voor kwijtschelding rioolheffing bij de gemeente (eens per jaar).

### **Belastingdruk corporaties neemt toe**

De laatste jaren is de belastingdruk op woningcorporaties steeds zwaarder geworden. De verhuurderheffing werd ingevoerd om tijdens de economische crisis de Rijksbegroting te ontlasten. De heffing bleef daarna gehandhaafd, ondanks het gekeerde economische tij en loopt zelfs hoger op dan gepland. Daarnaast neemt de vennootschapsbelasting die corporaties betalen de komende jaren fors toe. En daar is inmiddels de ATAD bijgekomen, een maatregel die is ingesteld om belastingontwijking door multinationals te voorkomen, maar onbedoeld woningcorporaties treft. Als gevolg van lokale en landelijke belastingen gaan jaarlijks 3 tot 4 maanduren naar de gemeente en Rijksoverheid.

### **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. In het kader van de wet Vroegsignalering krijgt de gemeente in 2021 een coördinerende rol bij schuldhulpverlening.

Een netwerk van betrokken partijen (verhuurder, huurder, gemeente, hulpverlening, Gemeentelijke Krediet Bank, deurwaarder) aangevuld met specifieke ondersteuning die, daar waar nodig is, snel en adequaat kan 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<sup>5</sup> 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.

Wold & Waard maakt sinds 2020 deel uit van de kerngroep Armoedepact.

## **4.2 WAT WE WILLEN BEREIKEN**

- Ons woningaanbod in de sociale sector sluit naar huurprijsniveau aan 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 BETAALBAARHEID**

- 20.** Partijen streven naar het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen. Daarvoor spreken ze het volgende af:
- a. Corporaties en de gemeente werken samen (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. Gemeente heeft de regie bij de vroegsignalering van schulden<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Netwerk van maatschappelijke organisaties in de gemeente Westerkwartier die zich bezighouden met het bestrijden van armoede om het volwaardig meedoen in de samenleving mogelijk te maken. De gemeente heeft hierin de regierol.

<sup>6</sup> Met ingang van 01-01-2021 wordt de Wet gemeentelijke Schuldhulpverlening gewijzigd. De wijziging geeft gemeenten de mogelijkheid om gegevens van burgers met betalingsachterstanden in een vroeg stadium uit te wisselen met

- c. Corporaties voeren een actief en persoonlijk incassobeleid om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen. Gemeente en corporaties overleggen maandelijks hoe betreffende huishoudens het beste kunnen worden bereikt. De ondersteuning hierbij door Zienn en/of Sociaal werk De Schans wordt bekostigd door de gemeente.
- 21.** Woonlasten bestaan niet alleen uit de huur- en energielasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. Gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor haar inwoners zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.
- 22.** Om de ontwikkeling van de woonlasten te volgen stelt Wold & Waard jaarlijks een Woonlastenmonitor samen.
- 23.** In het 1e kwartaal van 2021 besluit de gemeente over het inzetten van de VoorzieningsWijzer of een vergelijkbaar instrument voor huurders en huiseigenaren in het Westerkwartier. Over de uitwerking van een en ander maken gemeente en corporaties nadere afspraken.
- 24.** De jaarlijkse huurverhoging van Wierden en Borgen is in principe inflatievolgend. Ten aanzien van de ontwikkeling van de totale huursom van Wierden en Borgen wordt een extra ruimte van maximaal 1% overeengekomen om de werking van het overeengekomen huurbeleid mogelijk te maken. De verwachting is dat we hier in 2021 niet of slechts zeer beperkt gebruik van hoeven maken.

---

woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Hierdoor krijgen gemeenten mensen met schulden tijdig in beeld en kunnen zij schuldhulpverlening aanbieden.

## 5. Kwaliteit woningvoorraad

### 5.1 CONTEXT

Bij nieuwbouw en renovatie wordt rekening gehouden met het kwaliteitsbeleid: woontechnisch, energetisch, technisch en veiligheid. Niet elke woning leent zich voor renovatie. Sloop met vervangende nieuwbouw biedt soms een passender alternatief.

Bij het (ver)bouwen van sociale huurwoningen is er een spanningsveld tussen kwaliteit, huurprijs en kosten. Corporaties wegen daarom steeds af of en welke extra kwaliteit (ten opzichte van het Bouwbesluit) voor de huurder betaalbaar en voor de corporatie financieel mogelijk 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 van comfort en veiligheid. In 2018 zijn met verschillende belanghebbenden (W&W, gemeente, huurders en architect) de (on)mogelijkheden bij nieuwbouw onderzocht wat betreft ruimtelijke kwaliteit en budget. Dit heeft onder meer tot gevolg dat Wold & Waard soms (bijvoorbeeld bij de oppervlakte van bepaalde ruimtes) afwijkt van Woonkeur. Bij renovatie van woningen wordt steeds de afweging gemaakt tussen doelmatigheid van de uitgaven en het behalen van het gewenste kwaliteit.

#### **Technische kwaliteit en veiligheid**

Woningen moeten voldoen aan technische eisen wat betreft installaties, sanitair e.d. Denk hierbij aan het gewenste veiligheidsniveau ter voorkoming van brand, legionellabesmetting en ontstaan van koolmonoxide. Gevaarlijke asbesttoepassingen worden direct verwijderd.

#### **Energetische kwaliteit**

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 inwoners.

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Westerkwartier is gebaseerd op (inter)nationale afspraken over verduurzaming en klimaatdoelstellingen. De centrale doelstelling van de gemeente Westerkwartier luidt: "Het realiseren van een duurzame samenleving in het Westerkwartier, waarin invulling wordt gegeven aan ons deel van de (inter)nationale klimaatdoelen: 50% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 en volledig CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050". Deze centrale doelstelling is uitgewerkt aan de hand drie pijlers: 1) een toekomstbestendige woonsituatie; 2) een klimaatvriendelijke leefomgeving en 3) een circulaire economie.

Op basis van het Duurzaamheidsbeleid 2020-2025 en de nog vast te stellen Woonvisie 2020-2025 werkt de gemeente aan het volgende speerpunt: 20% van alle woningen en gebouwen in de gemeente is verduurzaamd door isolatie en woningverbetering. Verduurzaamd betekent dat de woningen na-geïsoleerd zijn, dat ze aardgasvrij zijn of klaar zijn om van het aardgas af te gaan. Vertaald naar het 20% aandeel van de corporaties betekent dit speerpunt dat in 2030 1.000 sociale huurwoningen verduurzaamd zijn. In de komende jaren wordt ook een omschakeling naar een duurzame energiehuishouding gemaakt. De gemeente werkt aan het speerpunt om in 2030 0,35 TWh per jaar aan duurzame elektriciteit op te wekken, zoveel mogelijk in lokaal eigendom.

Bij Wold & Waard is de nieuwbouw in principe energieneutraal<sup>7</sup>. Dit is bij renovaties, gelet op het hoge kostenniveau, niet haalbaar. Uit organisatorisch, financieel en technologisch oogpunt, is de energetische verbetering in drie fasen verdeeld. Fase 1 loopt tot en met 2026 en beoogt de besparing van 2.800.000 kg CO<sub>2</sub>-uitstoot. Hiervoor zijn woningen geselecteerd op basis van blijvende exploitatie, geplande grote

---

<sup>7</sup> Het totaal van het gebouwgebonden plus het gebruikersgebonden energieverbruik min de opbrengst van lokale duurzame bronnen.

onderhoudsingrepen en een energie-index van 1,26 of hoger. Maar er is ook gekeken naar straten/wijken waar huurders op basis van het woonlastenonderzoek een betaalprobleem of -risico hebben.

In 2020 heeft Wierden en Borgen een nieuwe duurzaamheidsvisie ontwikkeld en de beleidsdoelen vertaald naar duurzaamheidsmaatregelen in de woningvoorraad. Daarbij wordt de koers uitgezet naar een CO2 neutraal gebouwgebonden / aardgas loze woningvoorraad in 2050. Een belangrijk thema hierbij is de blijvende zorg om de betaalbaarheid van de woonlasten van huurders. Verduurzaming van de voorraad verloopt via verschillende sporen. Tot 2035 ligt daarbij de focus op het op orde brengen van de isolatiewaarde van de casco's en het plaatsen van zonnepanelen voor het opwekken van duurzame energie. Ook worden bij een deel van de voorraad hybride warmtepompen toegepast. Na 2035 verschuift de focus naar het aansluiten / voorzien van duurzame warmtebronnen. Ook via vervangende nieuwbouw wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsdoelen.

De corporaties en de gemeente werken in 2021 aan een transitievisie warmte om op termijn alle woningen aardgasvrij te maken.

## 5.2 WAT WE WILLEN BEREIKEN

- Een kwalitatief goede sociale woningvoorraad waarin woonlasten niet onnodig hoog zijn en waarin het wooncomfort goed is.
- Een duurzame samenleving in het Westerkwartier, waarin invulling wordt gegeven aan ons deel van de (inter)nationale klimaatdoelen: 50% CO2-reductie in 2030 en volledig CO2-neutraal in 2050".
- 1.000 verduurzaamde (sociale) huurwoningen in 2030.

## 5.3 AFSPRAKEN KWALITEIT WONINGVOORRAAD

25. Corporaties en gemeente delen jaarlijks voor 1 juli hun plannen voor kwaliteitsverbetering van woningen en verbetering openbaar groen en grijs (in het bijzonder parkeervoorzieningen, grondwaterstanden), riolering en duurzaamheid.
26. Van de woningvoorraad van Wold & Waard worden in 2021 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 direct gesaneerd. De overige worden op natuurlijke momenten vervangen. Het inspectieprogramma is naar verwachting eind 2023 gereed .
27. In 2021 vervangt Wold & Waard bij circa 95 woningen de rookmelders.
28. De gemeente stelt in 2021 de transitievisie warmte vast en initieert op basis hiervan in 2022 een of meerdere pilotprojecten.
29. In 2021 ligt de gemiddelde Energie-index van de sociale huurvoorraad in het Westerkwartier tussen de 1,21 en 1,40 (label B).
30. In 2021 worden in de woningvoorraad van Wold & Waard circa 130 woningen door middel van renovatie<sup>8</sup> verbeterd naar gemiddelde energie index 1,2 of lager. Hierdoor daalt de CO<sub>2</sub>-uitstoot met ca. 400.000 kg.
31. In 2021 worden in de woningvoorraad van SHV circa 52 woningen door middel van renovatie verbeterd naar gemiddelde energie index 1,2 of lager.
32. De gemeente verleent ten behoeve van renovaties en nieuwbouwplannen tijdig planologische medewerking en flexibiliteit in bestemmingsplannen.

<sup>8</sup> kruipruimte isolatie; spouwisolatie; dakvervanging Rc7; kozijnen vervangen triple glas; kierdichting; wtw-ventilatie; hybride warmtepomp en 9 PV-panelen.

- 33.** Wold & Waard heeft circa 200 woningen met een E, F of G label. De betreffende huurders zien tot dusver af van het aanbod van energetische verbetering. Als de woning tot en met 2026 niet gepland staat voor renovatie, wordt deze bij mutatie energetisch verbeterd naar energielabel D.
- 34.** Partijen maken inwoners/huurders bewust van de mogelijkheden en noodzaak om hun woning energetisch te verbeteren. Partijen onderzoeken of hiervoor in 2021 subsidiemogelijkheden beschikbaar zijn en dienen, indien mogelijk, gezamenlijk een aanvraag in.

## 6. Sociaal domein

### 6.1 CONTEXT

Het aantal kwetsbare huurders neemt toe, minder toegangsmogelijkheden tot intramurale zorg en strenge inkomenseisen voor sociale huurwoningen. Soms leidt dat tot concentratie van kwetsbare huurders in straten of buurten. Kwetsbare huurders hebben vaak op verschillende leefgebieden problemen. Denk aan gebrekkige zelfzorg, betalingsproblemen of overlast gevend gedrag. In het gemeentelijke Sociale Domein zijn huurders van sociale huurwoningen oververtegenwoordigd.

De gemeente heeft hierbij op de meeste terreinen de regierol, maar soms ook een uitvoerende taak (denk aan uitkeringen, veiligheid).

Vanuit de verantwoordelijkheid die corporaties hebben en voelen voor het woongenot van alle huurders, zijn duidelijke afspraken over de manier waarop het Sociaal Domein is georganiseerd van groot belang.

#### **Bestrijding overlast en onveilige situaties**

Burengerucht en overlast zijn van alle tijden, wel zijn tijdens de coronamaatregelen meer voorvallen geconstateerd. 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.

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 goede begeleiding en in het verlengde daarvan uitwisseling van relevante informatie tussen betrokken instanties noodzakelijk.

#### **Bijdragen aan OGGz en zorgoverleg**

Voor alle inwoners van de gemeente is het belangrijk dat er voor kwetsbare huishoudens voldoende (indien nodig verplichte) begeleiding is. De gemeente is verantwoordelijk voor Openbare orde en Veiligheid en voor de regie op het vroegtijdig signaleren van schuldenproblemen en het functioneren van zorgstructuren. Zonder duidelijke lijnen en structuren kunnen corporaties niet voldoen aan de eisen rond het woongenot van omwonenden en – bijvoorbeeld – de behoefte om te voorzien in vormen van urgente huisvesting. Corporaties willen bijdragen aan een goed functionerend Sociaal Domein.

#### **Buurtbemiddeling**

Dit is een vorm van conflictbemiddeling waarbij, tot dusver onder coördinatie van de welzijnsinstelling MJD, vrijwilligers worden ingezet. De corporaties kunnen casussen aandragen. Het project is in de zomer van 2018 gestart. Inmiddels is bekend dat buurtbemiddeling ook in 2021 door gaat.

#### **Leefbaarheid<sup>9</sup>**

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

---

<sup>9</sup> Leefbaarheid gaat over de mate waarin een buurt, wijk, dorp of ander gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen of werken. Het begrip kent vele omschrijvingen en is dan ook een containerbegrip. Dat komt ook omdat leefbaarheid sterk subjectief is. Wat voor de één leefbaar is, is dat voor de ander totaal niet. (Bron: Rijksoverheid.nl). In de Woningwet 2015 zijn afspraken gemaakt over de invloed van woningcorporaties op leefbaarheid. Corporaties kunnen een bijdrage leveren aan het bevorderen van de leefbaarheid. Een corporatie werkt daarbij vaak samen met gemeenten, welzijnsorganisaties en huurdersorganisaties. (Bron: Woningwet 2015).



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.

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid bij het handhaven en verbeteren van de leefbaarheid in wijken en dorpen.

### **Leefbaarheidsmedewerkers**

Bij Wold & Waard zijn drie leefbaarheidsmedewerkers actief. Zij verrichten onder andere opruim-, onderhoud- en schoonmaakwerkzaamheden bij appartementencomplexen en onderhouden tuinen van leegstaande woningen.

### **Leefbaarheidsbudget**

De corporaties stellen budget beschikbaar voor leefbaarheidsactiviteiten.

Wold & Waard beschikt over een Leefbaarheidsfonds. Dit fonds richt zich op fysieke, duurzame voorzieningen, in de directe nabijheid van haar huurders, zodat die 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.

Wierden en Borgen heeft een leefbaarheidsbudget specifiek gericht op het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven van huurders. Aanvragen hiervoor kunnen door huurders van Wierden en Borgen worden ingediend.

### **Wijkschouw**

Jaarlijks wordt in een aantal dorpen een wijkschouw gehouden, waarbij middels een wandeling door de wijk een goed beeld wordt verkregen van de leefbaarheid, de netheid, de veiligheid nabij huurwoningen. Deelname van diverse betrokkenen maakt het mogelijk verschillende standpunten en oplossingsrichtingen door te spreken.

### **Openbaar groen**

In het Westerkwartier zijn verschillende initiatieven voor het vergroenen van de woonomgeving, onder meer op initiatief van de Gebiedscoöperatie Westerkwartier. Deze groene initiatieven zijn belangrijk voor de leefbaarheid.

### **Bewust wonen weken**

Jaarlijks organiseren corporaties en gemeente rond de thema's duurzaamheid, veiligheid en leefbaarheid de campagne 'Bewust-wonen-weken'. Tijdens de campagneweken geven we tips op onze website, met links naar andere sites (energiebespaartips, brandveiligheid, etc.). We ondersteunen dit op social media en doen eventuele aanbiedingen. In 2021 belichten we het thema duurzaamheid.

## **6.2 WAT WE WILLEN BEREIKEN**

- Prettige en leefbare wijken en dorpen in het Westerkwartier.
- Zoveel mogelijk voorkomen van overlast door/voor huurders en omwonenden.
- Een adequate samenwerking tussen betrokken partijen waarbij probleemsituaties tijdig worden gesignaleerd en er ten behoeve van de leefbaarheid en/of veiligheid op gepaste wijze wordt geïntervenieerd.

### 6.3 AFSPRAKEN SOCIAAL DOMEIN

- 35.** Corporaties zetten in 2021 hun signaleringsfunctie rond overlast en onveilige situaties optimaal in om snel te kunnen reageren. Woonconsulenten worden ingezet bij het tegengaan van burengerucht/overlast, vandalisme en vervuiling van de woonomgeving. Huurders worden aangesproken op overlast gevend gedrag, onveilige situaties en vervuiling.
- 36.** Corporaties dragen actief bij aan het functioneren van structuren rond zorg- en veiligheid. Ze stellen daartoe expertise en tijd beschikbaar op beleids- en uitvoerend niveau.
- 37.** De Buurtbemiddeling wordt in 2021 voortgezet. De corporaties en de gemeente dragen hier financieel aan bij.
- 38.** Bij het signaleren, voorkomen en helpen oplossen van problemen werken gemeente en corporaties samen met zorgpartijen, politie en andere betrokkenen die in direct contact staan met bewoners. Gemeente en corporaties gaan voor juli 2021 in gesprek met deze partijen om concreet uit te werken hoe probleemsituaties zo snel mogelijk herkend en waar mogelijk voorkomen kunnen worden.
- 39.** Op initiatief van de huurders en/of corporaties wordt een huurdersschouw georganiseerd waarbij gemeente, huurdersorganisaties, corporaties en bij voorkeur ook aanwonende huurders samen door de buurt lopen. Deze schouw is gericht op het beheer en onderhoud van de omgeving. Deelname van diverse betrokkenen maakt het mogelijk verschillende standpunten en oplossingsrichtingen door te spreken. Daarnaast wordt er in 2021 een planning gemaakt voor de periode 2021-2025.
- 40.** De gemeente organiseert dorpsbijeenkomsten om van elkaar te leren, kansen en zorgen met elkaar te delen en plannen uit te wisselen. De invulling en vorm van een bijeenkomst is overeenkomstig de behoefte van de dorpen.
- 41.** De gemeente gaat in 2021 in gesprek met haar netwerk aan (zorg)partijen en corporaties om aanbod aan beschutte woonvormen te stimuleren. Bij lokale initiatieven heeft de gemeente een open, meewerkende houding.
- 42.** In 2021 voeren gemeente en corporaties op minimaal één locatie samen met bewoners een groenproject uit.
- 43.** Wooncursus: de gemeente en Wierden en Borgen verkennen in 2021 wat de praktische en financiële mogelijkheden zijn voor het aanbieden van een wooncursus aan specifieke groepen huurders.
- 44.** Kwetsbare wijken en buurten: in 2021 brengt Wierden en Borgen, in samenwerking met gemeente en huurdersorganisatie, de meest kwetsbaarste wijken/straten binnen het woningbezit van Wierden en Borgen in kaart. Als basis voor een op te stellen plan van aanpak leefbaarheid.
- 45.** Wierden en Borgen investeert in maatregelen die de leefbaarheid voor onze huurders in onze complexen en de directe omgeving bevorderen. Onze inzet past binnen de wettelijke en financiële kaders en betreft:
- Woonmaatschappelijk werk / sociaal beheer, o.a. signaleren en doorverwijzen sociale, psychische en/of maatschappelijke problematiek, aanpak verschillende vormen van woonoverlast, bewonersparticipatie bij vastgoedprojecten (sloop/renovatie/onderhoud).
  - Schoon, heel en veilig en infrastructuur: inzet wijkbeheerder om praktische zaken rondom onze complexen snel op te pakken, o.a. groenonderhoud, aanpak lichte overlast (o.a. verwaarloosde tuinen / afval) en aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur.
  - Leefbaarheidsbudget: met dit budget geven we extra aandacht aan bewonersinitiatieven om de leefbaarheid voor hun straat of buurt te verbeteren.

## 7. Financiën

### 7.1 CONTEXT

Via hun vastgoed creëren corporaties vermogen. Gecombineerd met efficiënte en doelmatige besteding van middelen, moet dit een financieel rendement genereren om investeringen te kunnen (blijven) 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 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.

### 7.2 INDICATIEVE BESTEDINGSRUIMTE WONINGCORPORATIES (IBW)

Jaarlijks publiceert de rijksoverheid de IBW. Deze geeft bij benadering aan hoeveel een woningcorporatie kan besteden aan extra investeringen bovenop de voorgenomen investeringen (: blijkend uit de bij de minister ingediende meerjarenbegroting periode 2020-2024).

De IBW geeft aan wat kan worden besteed wanneer alle ruimte wordt gebruikt voor één bestedingsdoel: alle ruimte voor nieuwbouw, 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 ziet er per corporatie als volgt uit:

Omschrijving	Wold & Waard	Vredewold	Wierden en Borgen
Sociale nieuwbouw	126	8,2	0
Woningverbetering	102	6,6	0
Huurmatiging	3,9	0,3	0

#### **Wold & Waard**

Wold & Waard investeert jaarlijks in beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit. Dat doet ze in combinatie met een gematigd huurbeleid.

in de periode 2021 t/m 2025 verwacht Wold & Waard (op basis van MJB 2021-2030) circa € 136 miljoen aan investeringen (gemiddeld per jaar € 27,2 miljoen). Voor nieuwbouw en sloop ca. € 57 miljoen en voor verduurzaming van bestaande huurwoningen ca. € 79 miljoen.

#### **Wierden en Borgen**

Omdat Wierden en Borgen onder bijzonder beheer staat bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is de indicatieve bestedingsruimte automatisch "nul". Bijzonder beheer houdt niet in dat Wierden en Borgen geen investeringsruimte heeft. Het betekent in de praktijk dat intensiever dan normaal met het WSW moet worden overlegd over de 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 de voorspelbaarheid van de investeringsbehoefte te verbeteren. De basis voor de meerjarige activiteiten in de dorpen in het Westerkwartier ligt vast in het portefeuilleplan. In de gemeente Westerkwartier staan voor 2021 geen nieuwbouwprojecten op het programma. Wierden en Borgen verwacht in 2021 in het Westerkwartier ca. € **65.000 uit** te geven aan planmatig onderhoud van de woningvoorraad (verdeeld over 30 woningen).

### 7.3 WAT WE WILLEN BEREIKEN

- Jaarlijks investeren de corporaties in de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van het woningbezit.

### 7.4 AFSPRAKEN FINANCIËN

<p><b>46.</b> De bestaande gemeentelijke achtervangovereenkomst met de WSW blijft de komende jaren van toepassing</p>
---

## 8. Procesafspraken en monitoring

Naast de inhoudelijke afspraken maken partijen afspraken over het proces en de monitoring van de prestatieafspraken. Daarbij hanteren ze 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.

### Afspraken

47. Minimaal 2 keer per jaar vindt een tripartiet bestuurlijk overleg (BO) plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting, corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
48. In 2021 vindt minimaal 2 keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouders Volkshuisvesting en Sociaal Domein en Wold & Waard. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
49. Wierden en Borgen en de gemeente overleggen naar behoefte, niet in een vaste structuur.
50. Naar behoefte vindt minimaal één keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de portefeuillehouder volkshuisvesting en de afzonderlijke huurdersorganisaties. De gemeente verzorgt de agenda en de verslaglegging.
51. Jaarlijks wordt regelmatig op ambtelijk niveau (AO) overlegd tussen 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.
52. Partijen betrekken elkaar bij de processen van periodieke herijking en actualisatie van hun visie en strategische koers.
53. Wold & Waard heeft behoefte aan vaste afspreekpunten (heldere lijnen) in het sociaal domein. In 2021 maken gemeente en Wold & Waard hierover afspraken.
54. Wold & Waard en de gemeente bespreken met ingang van 2021 vastgoedvisies.

## 9. Bijlagen

### 9.1 DE CORPORATIES

#### Opbouw huurwoningvoorraad

Totaal Wold & Waard, en Wierden en Borgen.

opbouw huurwoningvoorraad		totaal			
		netto huur		streefhuur	
huurprijsklasse		tot	%	tot	%
< 432,51	< kwaliteit grens	1.223	22%	1.008	18%
433 – 619	< 1e aftoppingsgr	3.529	64%	3.386	62%
607 – 663	< 2e aftoppingsgr	417	8%	517	9%
651 – 737	< huurgrens	262	5%	520	9%
> 737,14	> huurgrens	37	1%	37	1%
totaal zelfstandige woningen		5.468	100%	5.468	100%

Per corporatie

opbouw huurwoningvoorraad		Wold & Waard				Wierden en Borgen			
		netto huur		streefhuur		netto huur		streefhuur	
huurprijsklasse		tot	%	tot	%	tot	%	tot	%
< 432,51	< kwaliteit grens	1.163	22%	968	18%	76	41%	66	36%
433 – 619	< 1e aftoppingsgr	3.419	65%	3.257	61%	99	54%	111	60%
607 – 663	< 2e aftoppingsgr	412	7%	514	10%	10	5%	8	4%
651 – 737	< huurgrens	256	5%	511	10%		0%		0%
> 737,14	> huurgrens	37	1%	37	1%		0%		0%
totaal zelfstandige woningen		5.287	100%	5.287	100%	185	100%	185	100%

#### Woningtoewijzing

Vanwege de Staatssteunregeling moet minimaal 90% van de jaarlijkse woningtoewijzingen aan woningzoekenden met een huishoudinkomen tot € 39.055,- worden gedaan.<sup>10</sup>

Daarnaast is 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 van inschrijving en op passendheid.

### 9.2 WIERDEN EN BORGEN

#### Woonruimteverdeling

Wierden en Borgen werkt voor de verdeling en toewijzing van woningen met het aanbodmodel. Wekelijks worden beschikbare woningen gepubliceerd via de website. Ingeschreven woningzoekenden kunnen via internet 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.

<sup>10</sup> Tot en met 2020 geldt de 80/10/10-regel: 10% van de vrijkomende woningen mag verhuurd worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 10% aan huishoudens met een hoger inkomen. Er ligt er een voorstel in de Tweede Kamer om de inkomensgrenzen te differentiëren naar huishoudtype. Vooralsnog is die wijziging beoogd vanaf 1 januari 2021.

**Tabel woningtoewijzing Wierden en Borgen**

Huurprijsklasse		verzamelinkomen				
		1 p < € 23.225 <sup>[1]</sup> 2 p < € 31.550	3 of meer < € 31.550	1 p € 23.225 <sup>3</sup> - € 31.550	€ 31.550 – € 39.055	
goedkoop	< € 432,51					Alleen uitzonde- ringen 10%)
betaalbaar laag	€ 432-€ 619					
betaalbaar hoog	€ 619-€ 663	Alleen uitzonderingen (5%)				
duur	€ 663-€ 737	Alleen uitzonderingen (5%)	Alleen uitzonderingen (5%)			
vrije sector	> € 737,14	Nee	Nee			
<b>Doelgroep:</b>		<b>Primair I</b>			<b>Primair II</b>	<b>Secundair</b>

### Huurbeleid

In 2020 is samen met de huurdersorganisaties een nieuw huurbeleid voor de duur van 5 jaar afgesproken. Het huurbeleid bestaat uit een viertal met elkaar samenhangende elementen: 1) de streefhuur van een woning, 2) de jaarlijkse huuraanpassing, 3) huuraanpassing bij woningverbetering en 4) maatwerk. Het leidende principe onder het nieuwe huurbeleid is dat wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk gelijke huur voor bestaande en nieuwe huurders op basis van de kwaliteit van iedere woning. Voor het bepalen van de kwaliteit wordt gebruik gemaakt van het woningwaarderingstelsel. Iedere woning heeft daarbinnen op een vergelijkbare manier een kwaliteitsscore (WWS punten).

Voor het berekenen van de streefhuur wordt gebruik gemaakt van 2 percentages:

- Woningen voor kleine huishoudens (<60m2 en woningen met maximaal 1 slaapkamer): 75%.
- Woningen voor gezinnen (>60m2 en minimaal twee slaapkamers): 69%.

### Jaarlijkse huurverhoging

De huren worden in principe jaarlijks met de inflatie aangepast. Omdat de huur van bestaande huurders nog niet altijd aansluit bij de gewenste verhouding tussen prijs en kwaliteit, betalen bestaande huurders soms meer en soms ook minder dan de gewenste huur. De jaarlijkse huuraanpassing wordt daarom ook gebruikt om dit in een aantal jaren meer met elkaar in balans te brengen. Concreet betekent dit dat huurders die relatief weinig huur betalen ten opzichte van de kwaliteit bovenop de huurverhoging als gevolg van de inflatie een huurverhoging van 1 of 2% krijgen. Huurders die nu meer huur betalen dan de gewenste huur krijgen géén huurverhoging. Alle andere huurders betalen de reguliere huurverhoging op basis van inflatie. Het totaal van deze huurverhogingen vormt de jaarlijkse huursom. De huursom van reguliere huurverhogingen mag wettelijk jaarlijks met inflatie toenemen, tenzij er in de prestatieafspraken aanvullende afspraken over zijn gemaakt. In dat geval mag de huursom jaarlijks maximaal met inflatie + 1% stijgen. Om het huurbeleid goed te kunnen uitvoeren kan het zijn dat dit saldo (de huursom) in een jaar hoger uitkomt dan de inflatie. Voorafgaand aan de huuraanpassing in 2021 wordt dit uitgerekend. Met de huurdersorganisaties is afgesproken dat we de benodigde extra ruimte overeenkomen in de prestatieafspraken om het huurbeleid goed te kunnen laten functioneren.

Vanuit het uitgangspunt dat de huur van woningen is verbonden aan de kwaliteit van een woning, wordt ook het WWS gehanteerd bij het vaststellen van huuraanpassingen bij woningverbeteringen. Bij energetische verbetering wordt een tussenstap gebruikt in de vorm van de vergoedingentabel voor labelstappen, zoals vastgesteld door Aedes en de Woonbond. Dit betekent dat de huur met het bedrag uit deze tabel wordt

<sup>[1]</sup> Voor 1 persoons ouderenhuishoudens ligt de grens respectievelijk op € 23,175 en € 31.475.

verhoogd. Daarnaast kan ook sprake zijn van een zogenaamde staffel: Wanneer de huur als gevolg van de extra WWS punten onder 95% van de nieuwe streefhuur uitkomt. Bij andere woningverbeteringen (niet energetisch) wordt de huur ineens aangepast met het verschil tussen de oude en de nieuwe streefhuur op basis van de groei aan WWS punten.

In het huurbeleid is expliciet de mogelijkheid benoemd tot het inzetten van maatwerk, bijvoorbeeld in de vorm van een huurverlaging voor huurders die echt in de knel zijn gekomen door het invoeren van het nieuwe huurbeleid, of door andere persoonlijke omstandigheden.

Een belangrijk onderdeel van het nieuwe huurbeleid is monitoring. Vooraf is een analyse gemaakt van de slaagkansen van woningzoekenden op basis van inkomensklassen en huishoudenssamenstelling. De verwachting is dat er binnen het nieuwe huurbeleid voor alle woningzoekenden voldoende keuzemogelijkheden zijn. Samen met de huurdersorganisaties vinden we het belangrijk dat we de werking van het huurbeleid jaarlijks blijven volgen. In een convenant hebben we hierover afspraken gemaakt. Daarin is ook vastgelegd op welke manier we kunnen bijsturen indien hiertoe aanleiding is.

### Verkoopvoorraad 2020

Het Btiv schrijft voor dat de corporatie op postcode niveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad. Per oktober 2020 behoren 33 woningen tot de verkoopvoorraad.

Postcode	Totaal
9891	25
9892	3
9893	5
	33

### Ontwikkeling woningvoorraad

Wierden en Borgen	2021	2022 t/m 2025
Nieuwbouw vervanging / uitbreiding	0	0
Sloop	0	18
Verkoop	1	5
SALDO	1	5

## 9.3 WOLD & WAARD

### Doelgroepen

#### Primaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat bij Wold & Waard uit huishoudens met een bruto verzamelinkomen tot maximaal € 39.055<sup>11</sup> per jaar. De primaire doelgroep is gesplitst in twee groepen:

- Primaire doelgroep I, huishoudens met een bruto huishoudinkomen tot € 31.550.
- Primaire doelgroep II, huishoudens met een inkomen hoger dan € 31.550 en tot de grens van de staatssteunregeling.

#### Secundaire doelgroep

Wold & Waard bedient in beperkte mate ook huishoudens met een inkomen boven de € 39.055. Bij deze secundaire doelgroep gaat het om huishoudens met een gezamenlijk inkomen tot € 48.949. Zij komen in principe alleen in aanmerking voor woningen in de dure voorraad.

---

<sup>11</sup> Peildatum 1 januari 2020.



## 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.
2. Als tweede komen vergunninghouders en woningzoekenden met sociale urgentie aan bod.
3. Daarna de overige woningzoekenden. De woning wordt verhuurd aan de woningzoekende met het hoogste aantal punten
4. Voor 6 kleine dorpen<sup>12</sup> 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<sup>13</sup> 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 passendheideisen aanbieden, bijvoorbeeld de Molukse wijk.

**Tabel woningtoewijzing**

		verzamelinkomen				
Huurprijsklasse		1 p < € 23.225 2 p < € 31.550 <sup>14</sup>	3 of meer < € 31.550	1 p € 23.225 <sup>3</sup> - € 31.550	€ 31.550 – € 39.055	> € 39.055 < € 48.949
goedkoop	< € 432,51				Onder voorwaarden	Onder voorwaarden
betaalbaar laag	€ 432 - € 525					
betaalbaar midden	€ 525 - € 619					
betaalbaar hoog	€ 619 - € 663	Nee				
duur	€ 663 - € 737	Nee	Nee			
vrije sector	> € 737,14	Nee	Nee			
<b>Doelgroep:</b>		<b>Primair I</b>		<b>Primair II</b>		<b>Secundair</b>

<sup>12</sup> Den Ham, Den Horn, Lauwerzijl, Niehove, Pieterzijl en Saaksum.

<sup>13</sup> Voor de woningzoekenden van SHV komt een overgangsregeling (minimum leeftijd seniorenwoning bij SHV was 55).

<sup>14</sup> Voor 1 persoons seniorenhuishoudens ligt de grens respectievelijk op € 23.175 en € 31.475.

### Sociale urgentie<sup>15</sup>

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 € 48.949.
3. Aard van het probleem: (dreigende) onvrijwillige dakloosheid of onhoudbare woonomstandigheden en/of sprake van ernstige psychosociale problemen, bijvoorbeeld als gevolg van lichamelijke, geestelijke of seksuele mishandeling.
4. een huishouden met kinderen tot 18 jaar.

Een maatschappelijk werker 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

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.

<b>adres</b>	<b>plaats</b>
De Noord 57	Grootevast
De Parel 1	Kornhorn
Kerkweg 43	Sebaldeburen
Parklaan 32	Grootevast
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. Smitsstraat 23	Leek
Kaapdiep 7	Leek

Richterenlaan 25	Leek
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

### **Huurbeleid**

#### Streefhuur

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

- Voor de puntwaarde van de energie-index wordt een afslag gehanteerd van 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 € 619 en voor eind/hoekwoningen op € 663.

<sup>15</sup> Naast Sociale of Medische urgentie kan er sprake zijn van een calamiteit (brand, overstroming, milieu-incidenten e.d.).

De streefhuren zijn bepaald door per woonvorm te differentiëren (vanwege kwalitatieve verschillen) met percentages van de maximale redelijke huur: vrijstaand 83%, appartement 73%, 2<sup>^</sup>1 kap 72%, hoekwoning 71%, eindwoning 68%, tussenwoning 65,5% en gestapelde bouw 65,5% (totaal gemiddeld ca. 69%). Bij nieuwe verhuringen wordt de huur geharmoniseerd naar streefhuur.

#### Energieprestatievergoeding

Voor Nul-op-de-meter woningen vraagt Wold & Waard een energieprestatievergoeding (EPV). Deze wordt uitgedrukt in een bedrag per m<sup>2</sup> gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De EPV bedraagt € 1,33 per m<sup>2</sup>; minimaal € 83 per maand en maximaal € 119 per maand.
- Gelijkblijvende woonlasten: 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: € 663. De betaalbare voorraad is gesplitst in laag, midden en hoog.

#### 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.

Huurders die ten opzichte van de streefhuur naar verhouding weinig huur betalen, krijgen een hoger percentage huurstijging dan huurders die al dichtbij de streefhuur zitten.

#### **Verkoopvoorraad 2020**

Het Btiv schrijft voor dat de corporatie op postcode niveau inzicht geeft in de verkoopvoorraad. Per oktober 2020 behoren 283 woningen tot de verkoopvoorraad.

postcode	aantal	postcode	aantal
9351	73	9842	3
9354	7	9843	9
9356	14	9844	1
9362	1	9845	3
9363	31	9861	21
9364	10	9862	13
9365	5	9863	7
9366	1	9864	7
9367	7	9865	15

postcode	aantal	postcode	aantal
9801	24	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	314
9832	2		
9833	2		

#### **Ontwikkeling woningvoorraad**

	2021	2022 t/m 2025
Nieuwbouw vervanging / uitbreiding	64	217
Sloop	7	53
Verkoop	18	72
SALDO	39	92
Renovatie	130	530

## 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 (€ 39.055,- prijspeil 2020).

### **Secundaire doelgroep**

De groep huurders met een jaarinkomen boven de grens van de staatssteunregeling maar onder de € 48.949 (Wold & Waard, Wierden en Borgen € 43.574,-).

### **Statushouder of vergunninghouder**

Persoon met een verblijfsvergunning.

### **Streefhuur**

De huurprijs die een woningcorporatie vraagt bij een nieuwe verhuring.