

Prestatieafspraken 2017 tot en met 2020

Gemeente Medemblik

De Woonschakel

Huurdersbelangenvereniging Menkveste

Het Grootslag

Huurdersvereniging De Driehoek

Wooncompagnie

Huurdersvereniging Niedorp - Wieringerwaard - De Driesprong i.o.,
hierna te noemen: Huurdersvereniging De Driesprong

Vastgesteld 09-11-2016

Inhoudsopgave

	Samenvatting	3
1.	Préambule	4
2.	Speerpunten rijk, gemeente en huurders	6
3.	Biedingen woningcorporaties	8
4.	Organisatie en samenwerking	9
5.	Beschikbaarheid van huurwoningen	12
6.	Betaalbaarheid van huurwoningen	14
7.	Duurzaamheid en woonklimaat	15
8.	Maatschappelijke opgave	16
9.	Inzet in kernen, wijken en buurten	19
	Ondertekening	20
 Bijlagen		
1	Begrippen en definities	21
2	Jaarschijven	22

Samenvatting.

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties werken constructief samen. Uitgangspunt is een soepele aanpak, met open vizier, oplossingsgericht en ten dienste van inwoners die zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Er is 2x per jaar bestuurlijk overleg. Als extra overleg nodig is weten partijen elkaar te vinden.

Partijen zetten zich in voor een toereikende voorraad sociale huurwoningen. De woningen zijn van goede kwaliteit. De woonlasten - de optelsom van huur, energie en belastingen - houden we betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. De jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld niet hoger dan de inflatie.

De eerstkomende jaren is er veel vraag naar huurwoningen. Daarom worden er circa 100 nieuwe huurwoningen gebouwd. Het is nodig dat we goed inzicht hebben in het benodigde aantal huurwoningen op de langere termijn. Daarvoor laten we een onderzoek uitvoeren naar de kernvoorraad huurwoningen in 2030 en 2040.

De demografische ontwikkeling laat een toename van 1.600 huishoudens zien (tot 2040). De groei zit vooral in de kleine huishoudens: 1 of 2 personen, waaronder veel alleenstaande ouderen. In de nieuwbouw houden we daar rekening mee. De nadruk ligt op kleinere woningen en levensloopbestendige woningen (LLB). De nieuwe huizen moeten geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, ongeacht leeftijd. De huur is laag; huurtoeslag is mogelijk.

De corporaties investeren van oudsher in de kwaliteit van de bestaande voorraad. Naast planmatig onderhoud besteden ze veel aandacht aan het energiezuinig maken. Een lagere energierekening helpt de bewoners de woonlasten binnen de perken te houden. In 2020 hebben sociale huurwoningen gemiddeld een energielabel B.

De gemeente wil bestaande wijken courant en levensvatbaar houden. De corporaties leveren een bijdrage. Niet alleen met het verhuren en onderhouden van huizen, maar ook door zorg voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Daarvoor werken ze samen met de wijkteams van de gemeente.

Op beleidsniveau ondersteunen corporaties en de gemeente elkaar bij de beleidsontwikkeling op een breed terrein. Denk bijv. aan de woonvisie, een visie op het sociaal domein of een leefbaarheidsplan voor de kernen.

Een punt van bijzondere aandacht is de instroom van vluchtelingen met verblijfsvergunning. Die is fors. Medemblik moet 111 vergunninghouders huisvesten (peil 2016, excl. achterstand voorgaande jaren) en we houden rekening met een verdere groei tot 130. Als de taakstelling onder de 130 blijft kunnen alle vergunninghouders worden gehuisvest in een huurwoning.

De belangrijkste punten op een rij:

- 100 nieuwe huurwoningen voor 2020. Nadruk op huizen voor kleine huishoudens, levensloopbestendig.
- Onderzoek naar de kernvoorraad op langere termijn. Uitvoering in 2016/2017.
- Bestaande woningvoorraad courant houden, energiezuinig maken en verduurzamen. De jaarlijkse huurverhoging is gemiddeld niet hoger dan de inflatie.
- Sluitende aanpak voor de huisvesting van vluchtelingen met verblijfsvergunning t/m 2020.

Hoofdstuk 1. Préambule.

Dit document bevat de prestatieafspraken tussen de gemeente Medemblik, de woningcorporaties (De Woonschakel, Het Grootslag, Wooncompagnie) en de huurderorganisaties (Menkveste, De Driehoek, Huurderskoepel Medemblik en omstreken). De nieuwe afspraken gelden vanaf 1 januari 2017.

Thema's.

De prestatieafspraken zijn ingedeeld naar de volgende thema's:

1. Organisatie en samenwerking.
2. Beschikbaarheid (van huurwoningen in de sociale sector).
3. Betaalbaarheid.
4. Duurzaamheid en woonklimaat.
5. Maatschappelijke opgave.
6. Inzet in kernen, wijken en buurten.

Deze thema's zijn door partijen nader uitgewerkt in prestatieafspraken voor de komende periode. Hierbij vormt de woonvisie Medemblik 2012 - 2020 de belangrijkste onderlegger. De gemeente werkt in regionaal verband aan actualisering van de woonvisie. Indien nodig worden deze prestatieafspraken daarop aangepast.

Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken en jaarschijven, geldend voor vijf jaar. Daarmee sluiten we aan bij de woningwet, artikel 43. In de jaarschijven worden concrete werkzaamheden en activiteiten opgenomen. De jaarschijven worden jaarlijks geactualiseerd.

Voor een overzicht van begrippen en definities wordt verwezen naar bijlage 1.

Partijen.

Gemeente Medemblik

De gemeente Medemblik bestaat uit 17 kernen en telt circa 43.700 inwoners. De gemeente heeft het beleid vastgelegd in de Woonvisie Medemblik 2012 - 2020, de huisvestingsverordening 2015 en losse raadsbesluiten.

Woningcorporaties

Onderstaande woningcorporaties zijn actief binnen de gemeente Medemblik. De omvang van de woningvoorraad en de (voorlopige) visie op langere termijn is als volgt:

	Aantal woningen in gemeente Medemblik	
		Voorlopige visie 2030 - 2040
Het Grootslag	1.549	Aantal woningen gelijk houden.
Wooncompagnie	458	Aantal woningen gelijk houden.
De Woonschakel	<u>2.294</u>	Aantal woningen uitbreiden.
Totaal	4.301	

De drie corporaties concentreren zich op de kerntaken (DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang) zoals vastgelegd in de woningwet en ondernemen geen nieuwe commerciële activiteiten. De focus ligt op verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen voor mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid).

Huurdersorganisaties

Binnen de gemeente Medemblik komen drie huurdersorganisaties op voor de belangen van huurders te weten:

- Huurdersbelangenvereniging Menkveste (namens De Woonschakel);
- Huurdersvereniging De Driehoek (namens Het Grootslag);
- Huurderskoepel Medemblik en Omstreken (namens Wooncompagnie).

Tot de taken van de huurdersverenigingen behoren onder andere:

- het voeren van overleg over onderwerpen binnen de volkshuisvesting die voor huurders belangrijk zijn;
- het uitbrengen van (gekwalificeerd) advies aan de directies van de woningcorporaties;
- de belangenbehartiging voor individuele leden en het ondersteunen van bewonerscommissies;
- de bemiddeling bij conflicten tussen huurder en verhuurder.

Daarnaast hebben huurdersorganisaties het recht om een voordracht namens de huurders te doen voor twee leden van het toezichthoudend orgaan (RvC of RvT) binnen de corporaties.

Hoofdstuk 2 Speerpunten rijk, gemeente, huurders.

AMBITIE/DOEL.

De ambitie van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is om speerpunten van beleid zo goed mogelijk te realiseren. Daarbij is de lokale woonvisie van de gemeente Medemblik leidend. De Westfriese gemeenten werken aan een nieuwe regionale woonvisie. Deze komt beschikbaar in 2017. Indien nodig worden deze prestatieafspraken daarop aangepast.

Om het totaalbeeld van belangen te schetsen is in deze paragraaf een overzicht opgenomen van de speerpunten van het rijk, de gemeente en de huurdersorganisaties.

2.1 Speerpunten rijksoverheid.

Speerpunten minister

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 in verband met langer zelfstandig wonen.

Punten uit het BTIV (besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting).

- 5 Voornemens m.b.t. nieuwbouw of aankoop van sociale huurwoningen.
- 6 Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. door verkoop van bezit en liberalisatie).
- 7 Betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad.
- 8 Huisvesting van specifieke doelgroepen.
- 9 Kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving.
- 10 Investerings in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed, voor zover die tot het werkterrein van de corporatie behoren.

2.2 Speerpunten gemeente Medemblik.

11. Tot 2030 800 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen in de betaalbare prijsklasse, zowel koop als huur.

Betaalbaar: koop < € 215.000,--; huur binnen huurtoeslaggrens.

Levensloopbestendig (LLB): LLB-woningen kunnen worden uitgevoerd als appartement of als grondgebonden woning. Ze hebben de slaap- en badkamer gelijkvloers, of - als de slaap- en badkamer op de verdieping liggen - een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een traplift. Bij de trap is aan weerszijden een leuning mogelijk. Binnen zijn er geen drempels. De drempels naar buiten zijn zo vlak mogelijk.

12. Voldoen aan eisen van duurzaamheid (extra aandacht voor woningen uit de jaren '60 en '70).
13. Ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, etc..
14. Starters ondersteunen.
15. Voldoende woningen voor vergunninghouders beschikbaar stellen voor de volledige gemeentelijke taakstelling, inclusief achterstand uit eerdere jaren.
16. Bouwen van sociale huur- of koopwoningen en hiervoor een totaalplan maken. Huurwoningen in het middensegment en huurkoopwoningen opnemen in het totaalplan.
17. De bestaande woningvoorraad en bestaande woonwijken courant en aantrekkelijk houden (hierbij aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte: wat gaan we gezamenlijk daarmee doen?).
18. Behoud van een gemêleerde bewonerssamenstelling in woonwijken (hierbij aandacht voor de eis van 'passend toewijzen', waardoor de goedkope huizen worden toegewezen aan lagere inkomensgroepen).
19. Stimuleren van doorstroming en de aanpak van 'scheef wonen'.

20. Per corporatie voor de gemeente Medemblik inzichtelijk maken:
- het huidige aantal huurwoningen en het benodigde aantal in 2030.
 - de prijsklasse en kwaliteit van de huidige woningvoorraad.
 - welk bedrag beschikbaar is voor investeringen in het hele werkgebied van de corporatie, welk bedrag beschikbaar is voor de gemeente Medemblik en op welke manier het aandeel van Medemblik is berekend.
 - welke investeringen en tot welk bedrag de komende 5 jaar zijn gepland, met specificatie per jaar.
 - welk bedrag beschikbaar is voor leefbaarheidsprojecten.

2.3 Speerpunten huurders.

2.3.1. Huurdersvereniging De Driesprong (Wooncompagnie).

21. Betaalbaarheid; streefhuur 70 % van de maximale huur; 95 % passend toewijzen.
22. Mutatiebeleid ontwikkelen om mutaties te verbeteren.
23. Wachttijden woningzoekenden verminderen/ doch niet laten op lopen.
24. Eerlijke verdeling woonruimte vergunninghouders en huidige woningzoekenden.
25. Evenwichtige wijk en complexopbouw tussen diverse doelgroepen.
26. Sociaal maatwerk voor huurders die door omstandigheden in (financiële) problemen zijn gekomen.
27. Afspraken omtrent huurders met een sociale beperking die de kwaliteit van het woongenot kunnen aantasten.
28. Huurdersraadpleging/onderzoek voor rekening verhuurder na accordering.
29. Beleid omtrent energiebesparing, waarbij de woonlasten niet hoger mogen worden dan de werkelijke besparing in euro's.

2.3.2. Huurderbelangenvereniging Menkveste (De Woonschakel).

Deze organisatie onderschrijft de punten van huurdersvereniging De Driesprong.

2.3.3. Huurdersvereniging De Driehoek (Het Grootslag).

Deze organisatie onderschrijft de punten van huurdersvereniging De Driesprong.

Hoofdstuk 3 Biedingen woningcorporaties.

AMBITIE/DOEL.

De ambitie van de woningcorporaties is om speerpunten van beleid tussen partijen zo goed mogelijk te vertalen in biedingen voor de gemeente Medemblik, binnen de mogelijkheden die de individuele corporatie ter beschikking staan.

3.1 Vertaling speerpunten.

De speerpunten uit het vorige hoofdstuk zijn de belangrijke items voor partijen in de komende jaren. Met een bieding geven de corporaties aan hoe zij concreet bijdragen aan de realisatie van deze bestuurlijke prioriteiten. De biedingen vormen de basis tot bestuurlijk overleg met het College van B & W en de huurdersorganisaties.

3.2 Algemene uitgangspunten.

De 3 woningcorporaties hanteren de volgende algemene uitgangspunten:

1. Borgen van de betaalbaarheid van de woningvoorraad (zoveel mogelijk onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag). Beperken van woningvoorraad in de geliberaliseerde huur.
2. Beschikbaarheid van voldoende aanbod, met als uitgangspunt dat actieve woningzoekenden in een periode van maximaal twee jaar een betaalbare huurwoning kunnen verkrijgen in de gemeente.
3. Tevreden bewoners met een minimale klantwaardering voor de verhuurder van gemiddeld een 7,5 (volgens de Aedes-benchmark).
4. Creëren van een duurzame woningvoorraad met de ambitie om in 2020 gemiddeld een energielabel B te realiseren.
5. Huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen van beleid (begeleid wonen, urgente woningzoekenden, vluchtelingen met verblijfsvergunning, etc.).
6. Bijdragen aan een prettige woonomgeving (lokale verankering, zichtbaar in de kernen, ondersteuning leefbaarheidsacties waar nodig en mogelijk binnen de regelgeving).

De corporaties vullen deze punten ieder op hun eigen manier in, passend bij de cultuur van de organisatie en rekening houdend met aard en schaal van de kernen waar zij bezit hebben. De eigenheid van de organisaties impliceert dat er locale verschillen zijn. Doorgaans betreft het accentverschillen.

3.3 Begrippen.

Bieding:

een 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' waaruit de gemeente kan afleiden welke werkzaamheden op het grondgebied van de gemeente zijn voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Dit overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 5 jaren.

Prestatieafspraken:

de biedingen van de corporaties worden betrokken bij het overleg over te maken prestatieafspraken. Als de prestatieafspraken gemaakt zijn stuurt de corporatie het 'overzicht van werkzaamheden' naar de minister (voor 15 december), vergezeld van de prestatieafspraken. Als het overleg niet leidt tot prestatieafspraken kunnen de gemeente, de corporatie en de huurdersorganisatie een geschil voorleggen aan de minister.

Hoofdstuk 4 Organisatie en samenwerking.

AMBITIE/DOEL.

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. Partijen hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Medemblik. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk, in een veranderende context waarin sprake is van afnemende middelen en meer wet- en regelgeving, het maximale te bereiken op het terrein van wonen in Medemblik.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dat houdt ook in dat partijen zich kwetsbaar willen opstellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. Het samenwerken in een partnerschap houdt in dat de gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties:

- transparant en open zijn naar elkaar, ook over ieders mogelijkheden en financiële middelen;
- het gemeenschappelijke doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- elkaars positie en inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen over de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren;
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Voor de uitwerking van deze prestatieafspraken worden werkgroepen gevormd. Er komt een werkgroep sociaal domein/ leefbaarheid en een werkgroep volkshuisvesting/ openbare ruimte. Het voortouw ligt bij de afdelingen maatschappelijk beleid en ruimtelijke ordening van de gemeente. Huurdersorganisaties nemen deel aan de werkgroepen.

4.1 Overlegstructuur.

- 4.1.1 Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen het College van de gemeente Medemblik, woningcorporaties en huurdersorganisaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken en jaarschijven. Er wordt stilgestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt bijgestuurd indien nodig.
- 4.1.2 Indien gewenst door gemeente of een corporatie vindt daarnaast afzonderlijk bestuurlijk overleg plaats tussen het College en een individuele woningcorporatie.
- 4.1.3 Woningcorporaties en de gemeente informeren elkaar reeds in de begrotingsfase van nieuwbouw-, renovatie- en herstructureringsprojecten (verantwoordelijkheid woningcorporaties) en projecten in de openbare ruimte (verantwoordelijkheid gemeente) om werkzaamheden op elkaar af te stemmen en de overlast voor bewoners te beperken. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar.

4.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid.

- 4.2.1 Bij een voorgenomen onderzoek geven partijen elkaar tijdig de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren, de opdracht te verstrekken en eventueel de kosten te delen.
- 4.2.2 Partijen informeren elkaar en betrekken elkaar desgewenst bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- 4.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, eigen publicaties en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

- 4.2.4 De gemeente biedt woningcorporaties gelegenheid deel te nemen in de wijkteams.
- 4.2.5 De gemeente biedt woningcorporaties gelegenheid te participeren in de totstandkoming van een gemeentelijke visie op het sociaal domein en een leefbaarheidsplan voor de kernen.

4.3 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken.

- 4.3.1 Deze overeenkomst geldt van 1 januari 2017 t/m 31 december 2020. In de loop van 2018 vindt een evaluatie plaats.
- 4.3.2 Tussentijdse bijstelling is mogelijk bij het vaststellen van een nieuwe lokale woonvisie. Voorts is tussentijdse bijstelling mogelijk als partijen hiermee instemmen.

4.4 Werkwijze jaarschijven.

- 4.4.1 Overeenkomstig artikel 43 van de woningwet stellen de corporaties jaarlijks een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 5 kalenderjaren.
- 4.4.2 In de jaarschijf voor het eerstvolgende jaar worden concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar partijen in dat jaar (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel woningcorporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.
- 4.4.3 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het lopende jaar. De jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.
- 4.4.4 Het schema voor de totstandkoming van een jaarschijf is als volgt over het jaar verdeeld:

Kwartaal 1

Vóór 1 april maken de gemeente en huurdersorganisaties bekend welke nieuwe speerpunten zij van belang achten voor het komende jaar. Als de corporaties geen voorstel ontvangen blijven de speerpunten, genoemd in hoofdstuk 2, ongewijzigd van kracht.

Kwartaal 2

Vóór 1 juli doen de woningcorporaties (overeenkomstig de woningwet, artikel 43) een bieding voor de komende 5 jaar. De bieding is toegespitst op de jaarschijf voor het eerstkomende kalenderjaar.

Kwartaal 3

Vóór 1 oktober maken gemeente, huurdersorganisaties en corporaties afspraken over de biedingen. De afspraken zijn toegespitst op het eerstkomende jaar, met een doorkijk naar de daarop volgende vier jaren.

Kwartaal 4

Vóór 15 december dienen de corporaties de bieding voor de komende 5 jaar in bij de minister. Het overzicht gaat vergezeld van de prestatieafspraken. Gemeente en huurdersorganisatie ontvangen een kopie van deze indiening.

Tot vier weken na 15 december bestaat de mogelijkheid om een geschil in te dienen over de totstandkoming van de jaarschijf (prestatieafspraken).

4.5 Bijzondere omstandigheden.

- 4.5.1 Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt

ook als er naar de mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

- 4.5.2 Bij een eventueel geschil vindt eerst ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit ambtelijk overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden. Op het moment dat ook bestuurlijk geen overeenstemming kan worden gevonden, kan een traject van mediation worden gestart, de zienswijze van de Minister worden gevraagd of om een juridisch oordeel worden gevraagd. Afhankelijk van de onderhavige kwestie maken partijen daartoe een keuze.

Hoofdstuk 5 Beschikbaarheid van huurwoningen.

AMBITIE/DOEL.

Partijen streven er naar dat het aanbod aan sociale huurwoningen aansluit bij de vraag van de doelgroep. De omvang van de doelgroep is aan verandering onderhevig. Door wettelijke maatregelen (o.a. aangescherpte inkomenscriteria, verscherpte regels voor passend toewijzen) en demografische factoren (o.a. ontgroening, vergrijzing, sterfte) wordt de doelgroep kleiner; door instroom uit het buitenland (o.a. vluchtelingen met verblijfsvergunning en arbeidsmigranten die zich blijvend vestigen) en overheidsbeleid (langer zelfstandig blijven wonen) wordt de doelgroep weer groter. De ambitie is de totale voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik de eerste jaren uit te breiden. Er zijn circa 100 woningen gepland in Wognum (Grietje Slagterlaan/Dirk Veermanhof), Midwoud (Tripkouw, Cor Druijffplein), Wervershoof (Westrand), Nibbixwoud (SEW-velden) en Medemblik (DEK-velden). Zo spelen we in op de grote vraag van dit moment. Op de langere termijn moet worden bepaald hoeveel huurwoningen nodig zijn voor een gezond evenwicht tussen vraag en aanbod. De visie daarop van de corporaties is verschillend. De een wil het aantal woningen consolideren, de ander juist uitbreiden. Daarom laten we een extern bureau onderzoek doen naar het benodigde aantal huurwoningen op langere termijn. Daarmee krijgen we een objectieve maatstaf om plannen tot uitbreiding of vermindering te beoordelen.

5.1 Omvang en samenstelling van de woningvoorraad.

Uitgangspunt voor de corporaties is dat minimaal 80 % van de woningvoorraad een huurprijs heeft onder de hoogste aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 628,76, prijspeil 2016). Zo zorgen ze voor voldoende woningaanbod voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag. Daarmee kunnen ze ook voldoen aan de wettelijke criteria van passend toewijzen, zoals van kracht per 1 januari 2016.

De regeling “passend toewijzen” bepaalt dat woningcorporaties aan 95 % van de woningzoekenden, die gezien hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, een woning toewijzen die valt onder de aftoppingsgrenzen (€ 586,86 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor drie- en meerpersoonshuishoudens).

- 5.1.1 De woningcorporaties streven er naar de woningvoorraad met een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 628,76, prijspeil 2016) met 5 % uit te breiden, van 90 % (in 2016) naar 95 % (in 2020).
- 5.1.2 Partijen waarderen de positieve aspecten van schief wonen. Bovendien zijn er nauwelijks alternatieven in koop of huur voor mensen met een middeninkomen. Het is niet nodig extra maatregelen te treffen, gericht op doorstroming. Wel zal in voorkomende situaties doormiddel van maatwerk doorstroming kunnen worden gerealiseerd.
- 5.1.3 Partijen laten onafhankelijk onderzoek doen naar de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad huurwoningen in 2016, 2030 en 2040.

5.2. Bestaande voorraad.

- 5.2.1. De corporaties houden de bestaande woningvoorraad in een goede staat van onderhoud. Daarvoor verrichten zij planmatig en incidenteel onderhoud. Waar nodig worden woningen gerenoveerd.

5.3 Nieuwbouw en onttrekkingen.

Partijen zijn het eens dat de actuele vraag naar sociale huurwoningen aanzienlijk is. Partijen hebben daarom de ambitie dat er circa 100 nieuwe huurwoningen bij komen. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen en de hoge instroom van vergunninghouders is de verkoop van huurwoningen alleen toegestaan als de voorraad sociale huurwoningen niet krimpt.

- 5.3.1. De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in de periode 2017 t/m 2020 circa 100 betaalbare nieuwbouw huurwoningen te realiseren.

- 5.3.2. Verkoop van huurwoningen is toegestaan, onder de voorwaarde dat de voorraad sociale huurwoningen niet krimpt.
- 5.3.3 Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen hanteert de gemeente onderstaande grondprijzen:
- Grondgebonden woning: € 150 per m² per grondgebonden woning, bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 2016;
 - Gestapelde woning: € 120 per m² bruto vloeroppervlakte per gestapelde woning, bouw- en woonrijp, exclusief BTW, prijspeil 2016.

Genoemde prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- 5.3.4 Partijen willen voorkomen dat wachttijden van actieve woningzoekenden oplopen en streven naar een vermindering van wachttijd. Als acceptabele wachttijd wordt een actieve zoekperiode van maximaal twee jaar aangehouden.
- 5.3.5 Een woningcorporatie die binnen 20 jaar na oplevering van een huurwoning-overgaat tot verkoop van deze woning, is een nabetaling aan de gemeente Medemblik verschuldigd. De nabetaling geldt voor woningen, waarvoor gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken (2017 t/m 2020), een grondprijs is gehanteerd volgens afspraak 5.3.3.. Hiervoor geldt het volgende:
- Bij grondgebonden woningen geldt een nabetaling per woning van € 15.000,- exclusief BTW (prijspeil 2016);
 - Bij gestapelde woningen geldt een nabetaling per woning van € 12.000,- exclusief BTW (prijspeil 2016).

De genoemde bedragen worden jaarlijks verhoogd op basis van de consumentenprijsindex (CPI) volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- 5.3.6 Partijen monitoren de omvang en kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen. Jaarlijks wordt in de jaarschijven het volgende vastgelegd:
- Het aantal nieuw te bouwen woningen: naar kern en huurprijs.
 - Het aantal te slopen woningen: naar kern en leeftijd.
 - Het aantal te renoveren woningen: naar kern, leeftijd en beoogde verbeteringen.
 - Het planmatig onderhoud: naar kern en uit te voeren werkzaamheden.
 - Het aantal voor verkoop geormerkte woningen: naar kern, leeftijd en kwaliteit.
- 5.3.7 Wanneer een woning geormerkt voor verkoop na maximaal negen maanden niet is verkocht, nemen de woningcorporaties de woning opnieuw in verhuur. Dit om onnodige leegstand en afname van de leefbaarheid tegen te gaan.
- 5.3.8 Aan de woningen die door de woningcorporaties zijn opgenomen in het verkoopprogramma blijft de corporatie het benodigde reguliere en planmatig onderhoud uitvoeren.

5.4 Woonruimteverdeling.

- 5.4.1 Jaarlijks sturen de corporaties een verslag over de woonruimteverdeling naar de gemeente en de huurdersorganisaties. De rapportage wordt in het bestuurlijk overleg met het college van de gemeente Medemblik besproken.
- 5.3.2 In 2018 evalueren de woningcorporaties de urgentieregeling, die is opgenomen in de huisvestingsverordening. Daarbij wordt getoetst of de urgentieregeling:
- nog aansluit op vigerende wet- en regelgeving;
 - voldoet aan het doel waarvoor deze is opgesteld voor urgente woningzoekenden;
 - niet leidt tot onaantvaardbare marktverstoring.

Indien nodig na deze evaluatie, verzoekt de gemeente aan de regio West-Friesland te komen tot een formele evaluatie van de huisvestingsverordening (regie gemeente Hoorn).

Hoofdstuk 6. Betaalbaarheid van huurwoningen

AMBITIE/DOEL.

Partijen willen de woonlasten van huurders met een laag inkomen beheersbaar houden. Partijen willen de invloed die zij hebben om woonlasten beheersbaar te houden, zo doelmatig mogelijk benutten. Hierbij wordt generiek beleid gehanteerd waar dat kan, en maatwerk geboden waar nodig. Op het moment dat een huishouden in de knel dreigt te komen vanwege te hoge woonlasten, is alle inzet gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

De invloed van partijen om woonlasten beheersbaar te houden heeft betrekking op de volgende onderdelen:

- de huurprijs van de woning;
- het passend toewijzen van huurwoningen;
- de energielasten van de woning;
- servicekosten;
- gemeentelijke heffingen.

Daarnaast kunnen partijen hulp aan huurders bieden op het moment dat een huishouden in de knel komt vanwege een te hoge woonlast.

Woningcorporaties investeren de komende jaren in het betaalbaar houden van de bestaande huurwoningvoorraad. De corporaties hanteren een gemiddelde inflatievolgende jaarlijkse huuraanpassing. Door het 'passend toewijzen' wordt ook meer gestuurd op betaalbaarheid; huishoudens met een laag inkomen (tot aan de huurtoeslaggrens) komen in principe niet meer in aanmerking voor een woning met een huurprijs boven de bijbehorende aftoppingsgrens.

In hoofdstuk 7 zijn afspraken opgenomen over het verbeteren van de energieprestatie van bestaande huurwoningen waarmee de totale woonlasten van bewoners afnemen. In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de samenwerking tussen partijen bij huurachterstand.

- 6.1 De corporaties hanteren een inflatievolgend huurbeleid.
- 6.2 Op het moment dat de gemeente of een huurderorganisatie signaleert dat een huishouden in de knel komt door te hoge woonlasten, wordt dit doorgegeven aan de woningcorporatie en het wijkteam van de gemeente. Partijen onderzoeken dan of maatwerk kan worden geboden.
- 6.3 De gemeente hanteert kwijtschelding van gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing) voor huishoudens met de laagste inkomens, zowel voor huurders als voor eigenaar-bewoners.
- 6.4 De gemeenten bespreken of een gelijk systeem van rioolheffing in alle 7 Westfriesse gemeenten haalbaar is. Stede Broec neemt het initiatief. Als het overleg er toe leidt dat de gebruiker (= huurder) als belastingplichtige wordt aangewezen ontstaan bij de gemeente extra ombouwkosten. De Woonschakel en Het Grootslag zijn bereid die te betalen. Een andere belastingplichtige levert bij de corporaties een kostenbesparing op. Die laten ze ten goede komen aan de huurders, in vorm van huurverlaging of extra duurzaamheidsmaatregelen.
- 6.5 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een huisuitzetting (bijvoorbeeld in het geval van betalingsachterstand, woonfraude of overlast), vindt er vooraf altijd contact plaats tussen de gemeente en woningcorporatie. Jaarlijks wordt het aantal huisuitzettingen en de achterliggende redenen hiervoor door partijen gemonitord.

Hoofdstuk 7. Duurzaamheid en woonklimaat.

AMBITIE/DOEL.

Medemblik wil een duurzame gemeente zijn. Partijen willen een zo duurzaam mogelijke woningvoorraad. Uit oogpunt van betaalbaarheid van de woning - het voorkomen van de te hoge woonlasten van bewoners - wordt per project (bij zowel nieuwbouw als renovatie) bezien welk ambitieniveau qua woningkwaliteit haalbaar maar ook betaalbaar is.

De woningcorporaties zetten in op de verduurzaming van het woningbezit en streven naar gemiddeld een energielabel B in 2020. Verduurzamen van een woning levert een lagere energierekening op, maar de woning biedt ook meer comfort. Bovendien verlengt het de levensduur van een woning. Door toepassing van de juiste materialen met een hoge milieuscore wordt de totale milieudruk verlaagd. Bijkomend voordeel is dat met deze opgave de werkgelegenheid en de innovatie in de bouwsector gestimuleerd worden en dat wordt bijgedragen aan de CO₂-reductie.

- 7.1 Bij verduurzaming van de woningvoorraad en haar omgeving gaan partijen uit van het hoogst haalbare, waarbij rekening gehouden wordt met het behouden van betaalbare huurwoningen voor de diverse doelgroepen.
- 7.2 Bestaande huurwoningen hebben in 2020 gemiddeld een energielabel B. De registratie van het energielabel verricht de corporatie naar eigen mogelijkheden, eventueel na 2020.
- 7.3 Bij nieuwbouw maken corporaties de extra kosten van energieneutraal/ gasloos bouwen inzichtelijk. Partijen wegen daarna af of toepassing haalbaar is, vooruitlopend op nieuwe wetgeving. Als energieneutraal/gasloos een harde eis wordt moet die ook gelden voor private ontwikkelaars.
- 7.4 De corporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.
- 7.5 Inzet van beleid van de corporaties is een energie-index van gemiddeld 1,35 in 2020. Het beleid van de woningcorporaties is er op gericht dat in 2025 geen sociale huurwoningen meer resteren in de gemeente Medemblik met een F- of G-label.
- 7.6 Jaarlijks monitoren de corporaties de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Medemblik naar energielabel/energie-index. Deze monitoringsgegevens worden besproken in het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken.
- 7.7 Daar waar mogelijk benutten de woningcorporaties en de gemeente de actuele landelijke en provinciale subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad, bijvoorbeeld de Stimuleringsregeling EnergiePrestatie (STEP-regeling) in het kader van het SER-energieakkoord.
- 7.8 De woningcorporaties beschikken over beleid en financiële middelen om zonnepanelen aan te brengen bij bestaande woningen. Het beleid hiervoor wordt afgestemd met de huurdersorganisatie.
- 7.9 Gemeente en de woningcorporaties communiceren met regelmaat over de mogelijkheden tot energiebesparing voor huurders en inwoners. Dit wordt uitgewerkt in een werkgroep.
- 7.10 De woningcorporaties voeren actief beleid voor het verwijderen van open verbrandingstoestellen.
- 7.11 De corporaties beschikken over een asbestprotocol, dat voldoet aan de wettelijke eisen. Het protocol wordt gevolgd bij het constateren van asbest welke een gevaar oplevert voor huurder in een woning.
- 7.12 Bij planmatige onderhoudswerkzaamheden aan een woonblok of complex, gericht op het verwijderen van asbest, stelt de woningcorporatie eventuele eigenaar-bewoners in het woonblok of complex hiervan op de hoogte. Desgewenst kunnen zij voor eigen rekening bij het uitvoerend bedrijf dezelfde werkzaamheden laten verrichten.

Hoofdstuk 8. Maatschappelijke opgave.

AMBITIE/DOEL.

Partijen willen dat alle inwoners van Medemblik goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook kwetsbare bewoners. Mede door de decentralisaties in de zorg, het langer thuis blijven wonen van ouderen en een toegenomen instroom van vergunninghouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal-maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor partijen zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden willen inspannen.

8.1 Samenwerking bij wijkteams.

De gemeente werkt met wijkteams. Van belang is dat er goede werkafspraken worden gemaakt tussen de woningcorporaties/huurdersorganisaties en de wijkteams van de gemeente. Het resultaat van de samenwerking is gericht op:

- a. het voorkomen van ontruiming en als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek. Partijen spannen zich naar behoren in om te bewerkstelligen dat huurders met betalingsproblematiek kunnen blijven wonen en dat tegelijkertijd een structurele oplossing gevonden wordt voor deze problematiek;
- b. een sluitende aanpak van (multi)problematiek afgestemd op de zwaarte van de cases en met inzet van de benodigde expertise van diverse instanties.

De woningcorporaties werken samen met de wijkteams vanuit de rol van:

- 'signaleerder', vanuit de bekendheid met de bewoners. Indien een corporatie signaleert dat er sprake is van bijvoorbeeld huurachterstand, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, geeft de woningcorporatie een signaal af aan de wijkteams. Tevens treft de corporatie de maatregelen die passend zijn, gegeven de ernst van situatie.
- woningeigenaar, op het moment dat sprake is van dwang of drang (bijvoorbeeld bij huisuitzetting of ernstige overlast).
- verhuurder, op het moment dat sprake is van urgente huisvestingsbehoefte (bijvoorbeeld bij huiselijk geweld).

8.1.1 De wijkteams van de gemeente Medemblik en de woningcorporaties stellen, met inachtneming van het regionale convenant schuldhulpverlening, een convenant op waarin werkafspraken zijn vastgelegd met als doel het voorkomen van ontruiming en als gevolg van huurbetaling- en schuldenproblematiek en het bevorderen van de sociale leefbaarheid. Bij het maken van de werkafspraken worden de volgende elementen betrokken:

- a. inzicht bieden in de wijze waarop de corporaties inzet plegen om te voorkomen dat betalingsachterstanden bij huurders oplopen;
- b. communicatie over/bij de huisvesting van mensen met een zorgvraag;
- c. communicatie over/bij de huisvesting van vergunninghouders;
- d. afstemming bij knelpunten rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het woningbezit.

8.2 Wonen en zorg.

Een gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is het langer thuis blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. De nadruk komt te liggen op maatwerk per huishouden. Op het moment dat gesignaleerd wordt dat een huishouden hulp nodig heeft, kan de gemeente (afhankelijk van de situatie) passende ondersteuning bieden. De inbreng van welzijnsorganisaties is hierbij van groot belang voor het welbevinden.

8.2.1 De gemeente organiseert eens per jaar een bestuurlijk overleg met de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Medemblik om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te bespreken.

- 8.2.2 De gemeente is verantwoordelijk voor de toekenning van woningaanpassingen op grond van de WMO. De woningcorporaties worden in staat gesteld woningaanpassingen in hun eigen woningbezit uit te voeren tegen het gehanteerde tarief van de gemeente. Grote aanpassingen worden zoveel mogelijk meegenomen tijdens planmatig onderhoud. Indien sprake is van een woningverbetering kan dit leiden tot een huurverhoging.

8.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Vergunninghouders

Iedere gemeente in Nederland krijgt, op grond van art. 28 van de Huisvestingswet, vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd in het huisvesten van vergunninghouders. Hierin werken de gemeenten samen met woningcorporaties. Partijen merken dat door de toegenomen instroom van vergunninghouders de druk op de voorraad woningen in de sociale huursector aanzienlijk is toegenomen en verwachten dat deze druk nog verder zal toenemen. De huurdersorganisaties hebben hun zorg uitgesproken over het effect op de wachttijden voor regulier woningzoekenden. Partijen streven een meer evenwichtige woonruimteverdeling na tussen reguliere woningzoekenden en vergunninghouders. Daarom worden circa 100 nieuwe huurwoningen gebouwd (zie hoofdstuk 5).

- 8.3.1 De gemeente voldoet aan de verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders volgens de door het rijk opgelegde taakstelling, inclusief het wegwerken van de eventuele achterstand uit eerdere jaren. De corporaties stellen hiervoor voldoende woningen beschikbaar.
- 8.3.2. Partijen hebben over de huisvesting van vergunninghouders reeds eerder afspraken gemaakt. De afspraken staan in de brief van burgemeester en wethouders d.d. 15 juni 2016. Deze brief maakt een integraal onderdeel uit van deze prestatieafspraken. De belangrijkste punten uit de brief worden hieronder samengevat in punt 8.3.3..
- 8.3.3. De corporaties stellen t/m 2020 onderstaande aantallen woningen beschikbaar voor het huisvesten vergunninghouders:

	2016 (15-6 t/m 31-12)	2017	2018	2019	2020
De Woonschakel	25	35	30	31	30
Het Grootslag	8	15	19	19	19
Wooncompagnie	5	5	6	5	6
Totaal	38	55	55	55	55

Het aandeel van Het Grootslag is inclusief 2 woningen voor Alleenstaande Minderjarige Vluchtelingen (AMV-ers).

Onderling kunnen de corporaties een andere verdeling overeenkomen en/of elkaar compenseren, mocht dat nodig zijn om de taakstelling te realiseren.

De aanpak is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- 130 vergunninghouders per jaar (vanaf 2017);
- gemiddelde woningbezetting: 2,5;
- bijdrage corporaties naar rato van het woningbezit: De Woonschakel 55 %, Het Grootslag 35 %, Wooncompagnie 10 %.

- 8.3.4 De gemeente zorgt, in samenwerking met Stichting Vluchtelingenwerk, voor integratie en maatschappelijke begeleiding van vergunninghouders en de communicatie aan omwonenden c.q. inwoners van de gemeente over de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. Doel hiervan is het draagvlak onder de bevolking te laten toenemen.

Huisvesting van mensen met een beperking en aandachtsgroepen

- 8.3.5 Partijen besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking en specifieke aandachtsgroepen die zijn aangewezen op extramuraal, zelfstandig wonen in een huurwoning (o.a. moeders met extra begeleiding, doorstroom beschermd wonen vanuit opvang, verwarde personen en dak- en thuislozen). Hierover worden regionale afspraken gemaakt over de woningtoewijzing en door een werkgroep in 2017 wordt dit vertaald naar een opgave voor de gemeente Medemblik.
- 8.3.6 Partijen onderzoeken of voor de doelgroepen onder 8.3.5. een urgentieregeling kan worden opgenomen in de huisvestingsverordening.

Arbeidsmigranten

- 8.3.7 Arbeidsmigranten die een huurwoning zoeken in de gemeente Medemblik worden behandeld als reguliere woningzoekende en kunnen zich via het woonruimteverdelingssysteem inschrijven voor een huurwoning.

Hoofdstuk 9. Inzet in kernen, wijken en buurten.

AMBITIE/DOEL.

De gemeente Medemblik kent leefbare en veilige kernen, wijken en buurten. De inzet van partijen is er op gericht om dit te behouden. Zowel de gemeente als woningcorporaties gaan meer gebiedsgericht werken zodat beter in beeld is waar vragen van bewoners of eventuele knelpunten qua leefbaarheid spelen. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners.

9.1 Leefbaarheidsplan.

De gemeente stelt voor de kernen een leefbaarheidsplan op. Het gaat hierbij om de fysieke, de sociaal-economische en leefbaarheidsaspecten. De woningcorporaties ondersteunen het opstellen van deze plannen.

9.1.1 Bij het opstellen en actualiseren van leefbaarheidsplannen door de gemeente Medemblik worden de corporaties en huurdersorganisaties betrokken.

9.2 Leefbaarheid en veiligheid.

De gemeente Medemblik is verantwoordelijk voor het onderhoud van de openbare ruimte en het openbaar groen. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor onderhoud van de woningen en in een aantal gevallen de directe woonomgeving daarvan. Gezamenlijk zetten partijen zich in voor het bevorderen van de sociale leefbaarheid.

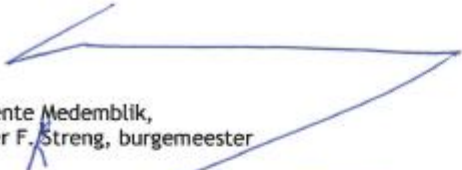
9.2.1. De gemeente werkt samen met buurtbewoners bij opschoonacties in de wijk.

9.2.2 De woningcorporaties leveren een extra bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door de ondersteuning van bewonersinitiatieven in de wijken en buurten waar de woningcorporatie bezit heeft. Het uitgangspunt hierbij is dat het initiatief of de vraag van bewoners komt.


9.2.3 Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.

Ondertekening.

Aldus overeengekomen te Medemblik op 8 december 2016



Gemeente Medemblik,
De heer F. Streng, burgemeester



Stichting De Woonschakel West-Friesland,
De heer A.B.M. Gieling, directeur-bestuurder




Woningstichting Het Grootslag,
De heer J. Th. Kröger, directeur-bestuurder




Stichting Volkshuisvestingsgroep Wooncompagnie,
De heer J.W. Hendriks, directeur-bestuurder



Huurdersbelangenvereniging Menkveste,
M.J. Achterberg - Slooten



Huurdersvereniging De Driehoek,
J. Klasen



Huurdersvereniging De Driesprong,
H. van Gameren

Bijlage 1 Begrippen en definities.

Begrip / definitie*											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68										
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76										
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92										
Dure huur	Woningen met een huurprijs > € 710,68 (liberalisatiegrens)										
Betaalbaar klasse 3	Woningen met een huurprijs € 628,77 - € 710,68 (tussen aftoppingsgrens hoog en de liberalisatiegrens)										
Betaalbaar klasse 2	Woningen met een huurprijs € 586,68 - € 628,76 (tussen de aftoppingsgrens laag en de aftoppingsgrens hoog)										
Betaalbaar klasse 1	Woningen met een huurprijs € 409,93 - € 586,68 (tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens laag)										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs < € 409,92 (onder de kwaliteitskortingsgrens)										
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 22.100</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 22.100</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 30.000</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 30.050</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensgrenzen	Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.100	Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 22.100	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.000	Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 30.050
	Inkomensgrenzen										
Eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.100										
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 22.100										
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.000										
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar	€ 30.050										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 44.360										
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.360										

*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2016 t/m 31 december 2016.

Begrip / definitie	
Grondprijs woning	€ 150 per m ² incl. bouw- en woonrijp, excl. BTW, prijspeil 2016
Grondprijs appartement	€ 120 per m ² bruto vloeroppervlakte, incl. bouw- en woonrijp, excl. BTW, prijspeil 2016

Bijlage 2 Jaarschijven.

In artikel 43 van de woningwet staat dat de corporaties een overzicht opstellen van voorgenomen werkzaamheden in de gemeente. Het overzicht heeft betrekking op de eerstvolgende 5 kalenderjaren.

We nemen de systematiek van jaarschijven over. De schijf voor het eerstkomende jaar (2017) is concreet. De schijven voor de vier latere jaren zijn globaal.

De jaarschijven worden jaarlijks geactualiseerd. Ze zijn ingedeeld naar de thema's in deze prestatieafspraken.

Thema 1: Organisatie en Samenwerking				
	Voortouw	2017		Komende 4 jaar (2018 t/m 2021)
Bestuurlijk overleg: voor- en najaar. Punt 4.1.1.	Gemeente volkshuisvesting	x		x
Afstemmen grootschalige werkzaamheden. Punt 4.1.3.	Gemeente (openbare ruimte)	x		x
	Corporaties (woningen)	x		x
Deelname wijkteams. Punt 4.2.4.	Gemeente wijkteam	x		x
Participeren visie sociaal domein. Punt 4.2.5.	Gemeente Maatsch beleid	x		x
Participeren leefbaarheidsplan. Punt 4.2.5.	Gemeente Maatsch beleid	x		x

Thema 2: Beschikbaarheid				
	Voortouw	2017		Komende 4 jaar (2018 t/m 2021)
		Aantal woningen	Locatie	
Nieuwbouw Punt 5.3.6.	De Woonschakel woningen
	Het Grootslag woningen
	Wooncompagnie	..		woningen
Sloop Punt 5.3.6.	De Woonschakel woningen
	Het Grootslag woningen
	Wooncompagnie	..		woningen
Renovatie Punt 5.3.6.	De Woonschakel woningen
	Het Grootslag woningen
	Wooncompagnie	..		Woningen
Verkoop Punt 5.3.6.	De Woonschakel woningen
	Het Grootslag woningen
	Wooncompagnie	..		woningen
Planmatig onderhoud Punt 5.3.6.	De Woonschakel			.. woningen
	Het Grootslag			.. woningen
	Wooncompagnie			woningen

Verslag woonruimteverdeling. Punt 5.4.2	De Woonschakel	x	x
	Het Grootslag	x	
	Wooncompagnie	x	

Thema 3: Betaalbaarheid			
	Voortouw	2017	Komende 4 jaar (2018 t/m 2021)
Gematigde huurverhoging. Punt 6.1.	De Woonschakel Het Grootslag Wooncompagnie	.. % .. % .. %	

Thema 4: Duurzaamheid en woonklimaat				
	Voortouw	2017		Komende 4 jaar (2018 t/m 2021)
		Aantal woningen	Locatie	
Verbeteren energielabel. Punt 7.4.	De Woonschakel Het Grootslag Wooncompagnie woningen .. woningen woningen
Monitoren energielabel. Punt 7.5.	De Woonschakel Het Grootslag Wooncompagnie	x x x		x x x

Thema 5: Maatschappelijke opgave			
	Voortouw	2017	Komende 4 jaar (2018 t/m 2021)
Bestuurlijk overleg met corporaties, zorg- en welzijns- organisaties. Punt 8.2.1.	Gemeente Maatsch beleid	x	x
Huisvesting vergunninghouders. Punt 8.3.3.	Gemeente Maatsch beleid	x	x

Thema 6: Inzet in kernen, wijken en buurten			
	Voortouw	2017	Komende 4 jaar (2018 t/m 2021)
Opschoonacties. Punt 9.2.1.	Gemeente Buitendienst	x	x