

actium

Raadsbijeenkomst sociale huur gemeente Westerveld

2 april 2024



Programma

- Maak kennis met MEVM
- Maak kennis met Actium
- Opgaven in de praktijk
 - **Beschikbaarheid: Voorraadontwikkeling**
 - **Beschikbaarheid: Woningtoewijzing**

Huurdersorganisatie

MEVM

Mit en Veur Mekaor

MEVM.nl

MEVM

- Huurdersorganisatie gelieerd aan Actium
- Vrijwilligersstichting met professionele ondersteuning
- Actief in acht gemeenten waar Actium bezit heeft

Missie MEVM

Het behartigen van de belangen van de huidige en toekomstige huurders van woningcorporatie Actium om er voor te zorgen dan zij een thuis hebben, nu en in de toekomst.

Visie MEVM

MEVM wil er aan bijdragen dat iedere huidige en toekomstige huurder van Actium een betaalbaar en duurzaam thuis heeft in een groene leefbare omgeving.

MEVM Bestuur

Monique
Sybrandy

Bertus
Dekker

Marcel
Bomers

Henk
Oostland

Pier
Schipper
(adviseur)



MEVM.nl

MEVM ondersteuners



Andrea van Tuijl

Wat doet een huurdersorganisatie?

- Woningcorporatie
- Prestatieafspraken
- Huurders

Parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties

NOS Nieuws • Vrijdag 6 juni 2014, 11:26 • Aangepast vrijdag 6 juni 2014, 17:50

Enquêtecommissie Woningcorporaties: Het Maserati-verhoor

"Had u niet zelf moeten bedenken dat een Maserati geen auto is voor iemand die over sociale huurwoningen gaat?" De voormalige bestuursvoorzitter van woningcorporatie Rochdale verscheen vanmorgen voor de parlementaire enquêtecommissie Woningcorporaties en werd meteen doorgezaagd over zijn auto van de zaak. Möllenkamp wordt door zijn voormalige werkgever beschuldigd van fraude, oplichting en het aannemen van steekpenningen. Maar 'bekender' is hij geworden door het feit dat hij in een Maserati reed die werd betaald door de woningcorporatie, en daarin bleef rijden tegen alle adviezen in.



▲ De ss Rotterdam. © FOTO M.VERBURG

Woonbron: 230 miljoen verlies bij verkoop ss Rotterdam

De verkoop van de ss Rotterdam zal voor de Rotterdamse corporatie Woonbron een verlies van circa 230 miljoen euro betekenen. Dat meldt de NOS vandaag. Het voormalige vlaggenschip van de Holland Amerika Lijn zal waarschijnlijk nog maar 25 miljoen opleveren, terwijl de corporatie meer dan 256 miljoen euro had geïnvesteerd in de renovatie.

Redactie 22-06-12, 09:57 Laatste update: 31-08-16, 03:59 Bron: ANP

Oud-bestuurder Rochdale vindt bezit Maserati nu ongepast

Door Novum

06 jun 2014 om 10:42

Update: 9 jaar geleden



Oud-bestuursvoorzitter van woningcorporatie Rochdale Hubert Möllenkamp erkent dat het ongepast was om een Maserati als dienstauto te hebben.

De Wet

- Woningwet (2015)
- Overlegwet (oftewel Wet op het Overleg Huurder Verhuurder (WOHV))

Rechten Huurdersorganisatie

(Bron:Rijksoverheid):

- Informatierecht
- Overlegrecht
 - a. Jaarlijks
 - b. Op verzoek
 - c. Bij beleidswijzigingen
- Adviesrecht
- Agenderingsrecht
- Instemmingsrecht

Samenwerkingsovereenkomst Actium en MEVM

MEVM.nl

Taken Huurdersorganisatie

De belangrijkste taken van een huurdersorganisatie zijn:

- Het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie.
- Het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van (meerjarige) prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.
- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau.
- Het raadplegen en mobiliseren van de achterban.

MEVM / Actium

- Beleid (o.a. adviseren)
- Inloopavonden Sloop- en renovatieprojecten (o.a. Schildersbuurt in Assen)
- Huurdersdag 2023

MEVM / Prestatieafspraken

Regelgeving prestatieafspraken

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken op **gelijkwaardige basis** afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. In de Woningwet is een proces vastgelegd rondom het maken van de prestatieafspraken.

De samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties is **een bouwsteen** om tot goede volkshuisvestelijke prestaties te komen op lokaal (of regionaal) niveau. Bron: site Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Thema's

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Wonen met zorg
- Duurzaamheid
- Leefbaarheid

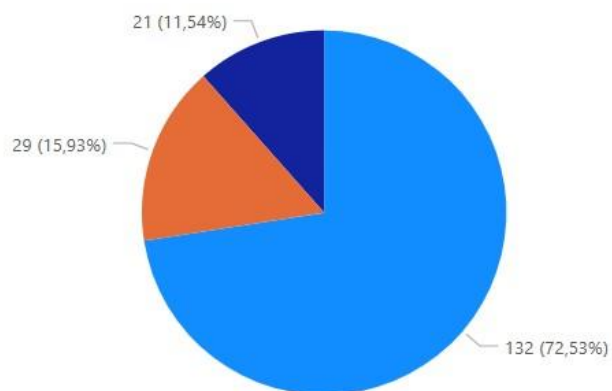
MEVM / huurders

Thuis Kompas

Hiernaast staat een leeftijdsfilter.
Meerder selecties maak je door de [ctrl]-toets ingedrukt te houden.

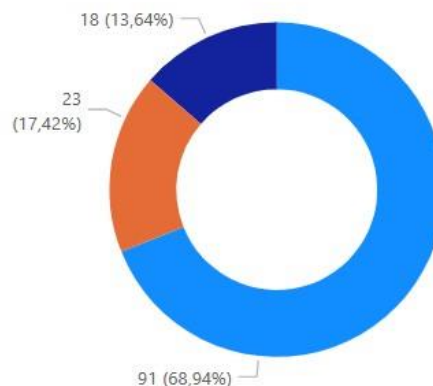
Leeftijdscategorie

Meerdere selecties



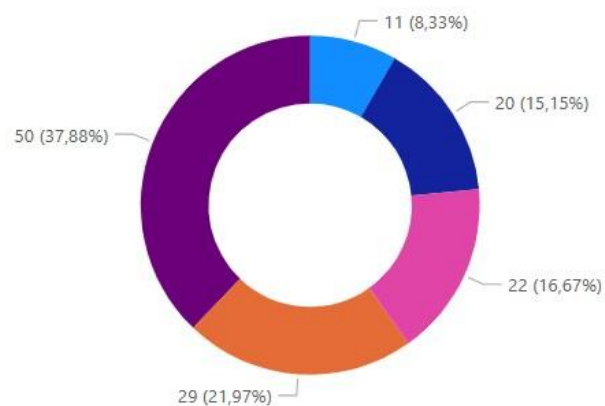
02 Ik sta ingeschreven bij Thuis Kompas

- Ja
- Nee, ga ik ook niet doen
- Nee, maar goed idee



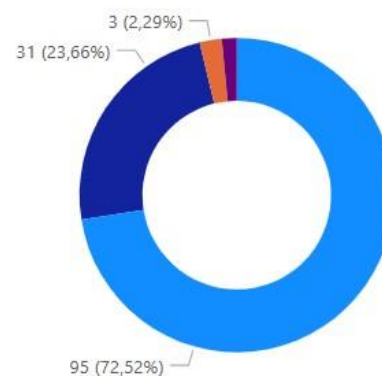
04 Ik sta ingeschreven, ...

- alleen inschrijftijd wil ...
- nu een woning zoek
- binnen twee jaar een ...



03 Mijn inschrijfduur is

- 0 - 1 jaar
- 2 - 3 jaar
- 1 - 2 jaar
- 3 - 5 jaar
- Meer dan 5 jaar



05 Ik vond het inschrijven...

- makkelijk
- redelijk te doen
- lastig, ik ben niet zo ...
- lastig, omdat ik niet a...

Dit was MEVM in vogelvlucht

Zijn er nog vragen?

Volkshuisvesting: een actueel thema



NOS Nieuws • Donderdag 7 maart, 15:15

De Jonge stuurt wet woningbouw naar Kamer voor meer regie in volkshuisvesting



Drenten blijven graag waar ze zijn: Pieter woont al 71 jaar in hetzelfde huis

27 maart, 18:00 • 3 minuten leestijd



De boerderij van Pieter Boelen in Lhee
© Google Streetview

Menig Drent komt heel ver in het leven, maar tegelijk schieten we soms langere tijd geen meter op. De inwoners van onze provincie wonen gemiddeld bijna tien jaar op dezelfde plek. Dat blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Daaruit blijkt ook dat hoe ouder mensen worden, hoe langer ze op hetzelfde adres blijven wonen.



NOS Nieuws • Zondag 28 januari, 07:13

Meer mensen, minder ruimte: het woningtekort is niet zomaar opgelost



Rolf Schuttenhelm
redacteur Klimaat

"15 miljoen mensen, op dat hele kleine stukje aarde." Zo klinkt het in de nummer 1-hit van muzikduo Fluitsma & Van Tijn uit 1996. Dat kleine stukje aarde is bijna dertig jaar later niet groter geworden, het aantal mensen wel: naar verwachting van het CBS bereikt de Nederlandse bevolking dit jaar de 18 miljoen mensen.



NOS Nieuws • Vrijdag 27 oktober 2023, 13:32 •
Aangepast vrijdag 27 oktober 2023, 13:53

Ouderen willen wel verhuizen, maar waarheen?



Brian van der Bol
redacteur Binnenland

In iedere stad en ieder dorp een straat erbij. Die [conclusie van het Economisch Instituut voor de Bouw \(EiB\)](#) wordt door politici geregeld aangehaald als oplossing voor het [tekort van 390.000 woningen](#) in Nederland. Vaak wordt er ook [gekeken naar de groeiende groep ouderen](#): als die verhuizen naar een kleinere woning leidt dat tot een reeks aan verhuizingen.

De grootste wonen-uitdagingen



Beschikbaar



Betaalbaar



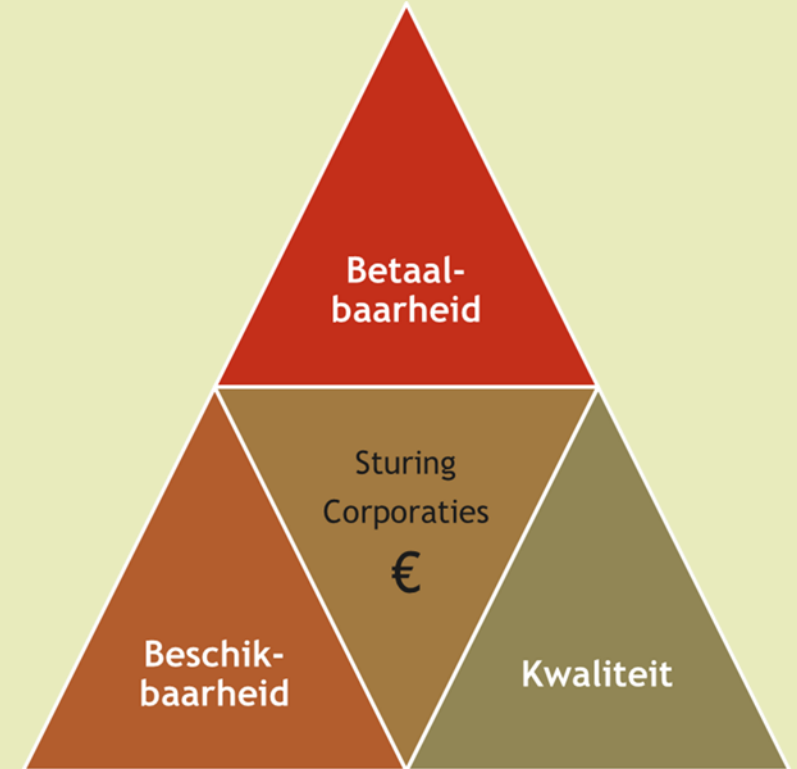
Leefbaar



Duurzaam

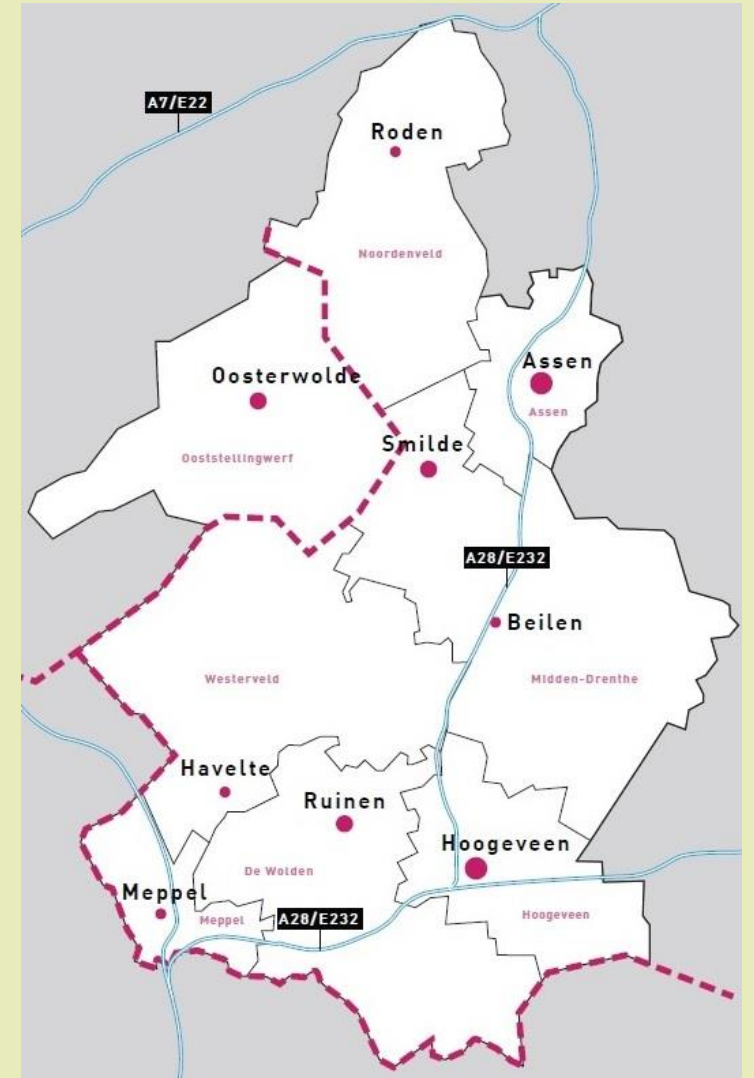


Wonen en zorg



Maak kennis met Actium

	Aantal woningen 31/12/2022
ASSEN	8.000
WESTERVELD	1.395
DE WOLDEN	1.567
HOOGVEEEN	230
MEPPEL	454
MIDDEN-DRENTHE	1.019
NOORDENVELD	357
OOSTSTELLINGWERF	2.159
Totaal	15.181



MISSIE

HIER STAAN WE VOOR!

Een thuis voor onze huurders,
nu en in de toekomst



VOORWAARDEN

DIT MOET ER ZIJN

- We zijn goed georganiseerd en wendbaar
- We zijn financieel gezond
- We werken ecologisch verantwoord



OPGAVEN

ZO MAKEN WE

ONZE MISSIE WAAR



- Genoeg passende woningen, een leven lang
- Betaalbaar wonen
- Goede, duurzame woningen
- Goed samenleven in een fijne woonomgeving

PIJLERS

ZO DOEN WE DAT

- Met oog voor ieder mens
- Samen
- Vernieuwend
- Duurzaam



Beschikbaarheid: voorraadontwikkeling

Uitgangspunt: woningmarkt-
onderzoek 2021

Bruto behoefte

3 Woningbehoefte obv doorstroming 2021 tot 2030 (trendraming)

	Sociale huur	Vrije sect.- huur	Koop	Toegankelijk*
Havelte	🏠	🏠	🏠 🏠	🏠
Kernen rondom Havelte	🏠	🏠	🏠	🏠
Dwingeloo	🏠	🏠	🏠 🏠	🏠
Kernen rondom Dwingeloo	🏠	🏠	🏠 🏠	🏠
Diever	🏠	🏠	🏠	🏠
Kernen rondom Diever	🏠	🏠	🏠 🏠	🏠
Vledder	🏠	🏠	🏠	🏠
Kernen rondom Vledder	🏠	🏠	🏠 🏠	🏠
Totaal	+65	+105	+340	+500

Netto behoefte

4 Advies woningbouwprogramma 2021 tot 2030 (trendraming)

	Westerveld
Sociale huur	20-25%
Vrije sectorhuur	20-25%
Betaalbare koop	10-15%
Middeldure koop	30-35%
Dure koop	0-5%
Totaal	100%
Trendprognose bouwprogramma	510

Netto toevoeging toegankelijk woningaanbod (aandeel van het programma in het segment), mits passend bij de omgeving (binnen ca. 500 meter van zorg, welzijns- en primaire winkelveorzieningen). Bij meer (vervangende) nieuwbouw (boven de behoefte van 65 sociale huurwoningen, zie stap 3) gaat dit aandeel naar beneden.

• Sociale huur	100%
• Vrije sectorhuur	>50%
• Koop	>25%

*Transformatie in de bestaande voorraad sociale huurwoningen**

1,5%/jr	210
---------	-----

Voorraadontwikkeling

Van woningmarktonderzoek → wensportefeuille

Woningmarktonderzoek 2021: +65 netto

Wensportefeuille:

Gemeente	Stand 31/12/2022	Wens 2032
Westerveld	1395	1470

In 2022, -11 woningen

Komt dus neer op netto uitbreiding van +65

Voorraadontwikkeling

Bruto behoefte is groter:

Woningmarktonderzoek 2021: +100-130 bruto

Nultreden? →	Nultreden		Niet-nultreden			Totaal
Prijsklasse →	Gdkp/ btbr lg	Duur	Gdkp/ btbr lg	Btlbr hoog	Duur	
Plaats ↓						
Totaal	41	23	36	54	13	167

Huidige plannen zijn onvoldoende

- Financiële middelen gereserveerd voor deze investering in circa 170 woningen
- Harde plannen: 63 (circa 5 projecten)
- Zachte plannen: 37
- Nog locaties nodig voor in ieder geval 70, maar mogelijk circa 110 woningen.
- Nog onzekerheden zoals arbeidsmigranten, uitstroom VVP
- 4-6 jaar doorlooptijd

Beschikbaarheid: woningtoewijzing



THUISKOMPAS
Startpunt naar jouw thuis!

Thuiskompas

Thuiskompas is een samenwerkingsverband en een online woningruimteverdeelsysteem.

Samenwerking van:

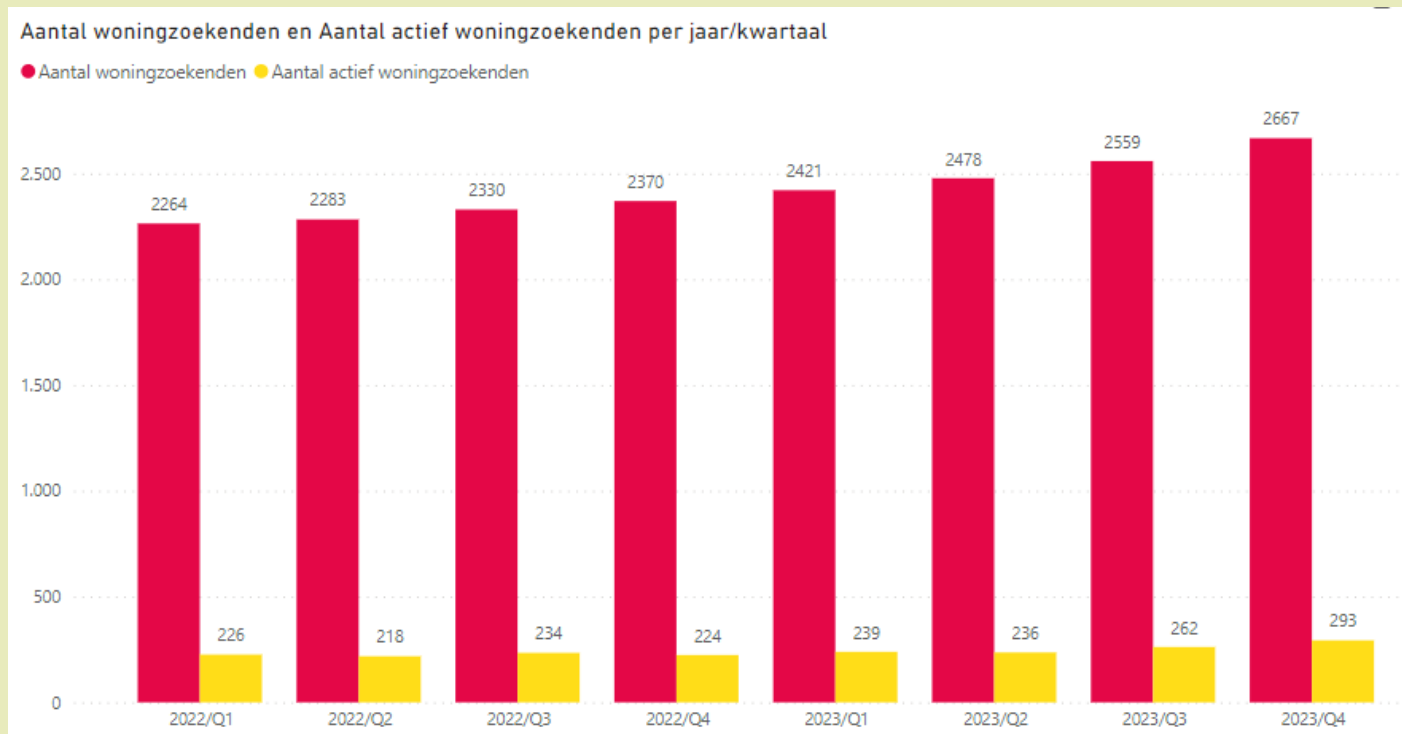
- 12 huurdersorganisaties
- 8 Drentse corporaties in alle Drentse gemeenten:

Actium, De Volmacht, Domesta, Lefier, Stichting Eelder Woningbouw, Woonborg, Woonconcept, Woonservice

Woningzoekenden kunnen zich op www.thuiskompas.nl gratis inschrijven en reageren op alle beschikbare huurhuizen van de Drentse corporaties.



Aantal woningzoekenden



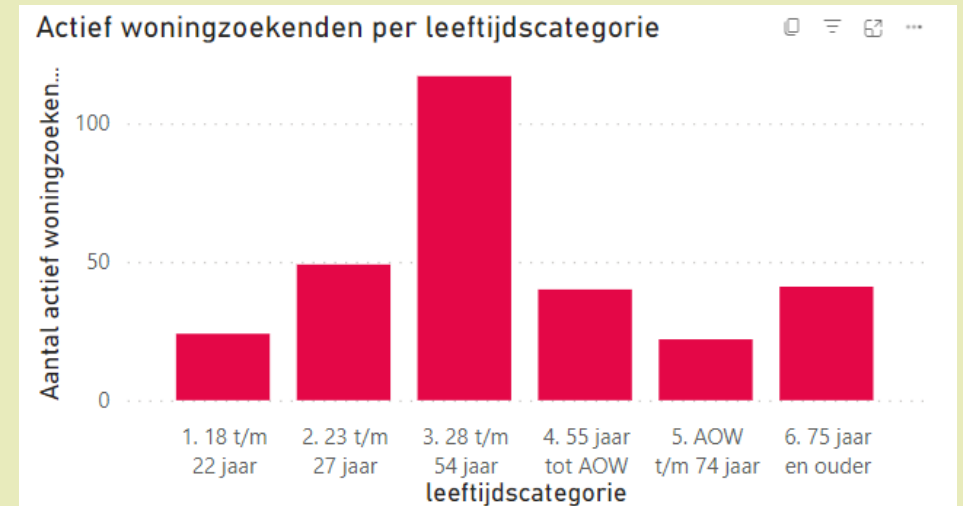
Aantal woningzoekenden:
2667

Actief woningzoekenden:
293

Kenmerken woningzoekenden

293 actief woningzoekenden met herkomstgemeente Westerveld:

- 64% is alleenstaand
- 47% woont nu in een huurwoning
- 32% is starter of inwonend



Verhuringen

Totaal aantal verhuurde woningen in
2023 door Actium: 1068

Aantal verhuurde woningen Westerveld:
2021: 122
2022: 92
2023: 103



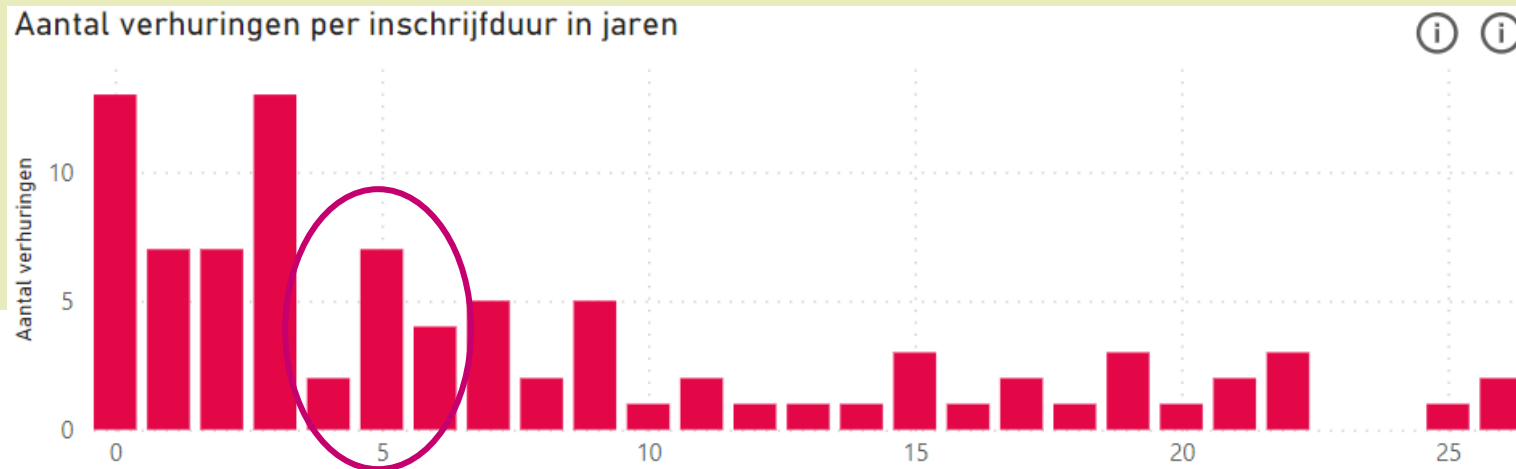
verhuringen

Inschrijfduur

- Gemiddelde inschrijfduur*:
 - 2021: 64 maanden
 - 2022: 76 maanden
 - 2023: 89 maanden
- Gemiddelde actieve zoekduur ligt lager dan de inschrijfduur
- De zoektijd komt in 2025 beschikbaar, i.v.m. opbouw historie data

Inschrijfduur: de periode tussen inschrijven als woningzoekende en het moment dat iemand een woning vindt inclusief verhuringen aan woningzoekenden met een urgentie en exclusief bemiddelde verhuringen

*verschilt per woningtype, doelgroep, etc.



Passend toewijzen

Wettelijke regels:

- Aftoppingsgrenzen
 - € 650,43 voor huishoudens van 1 of 2 personen;
 - € 697,07 voor huishoudens van meer dan 2 personen.
- Vrije toewijzingsruimte

Welke huizen kan ik huren in 2024?



Uit hoeveel mensen bestaat je huishouden?



Wat is je (verzamel)inkomen?



Dit is je maximale kale huurprijs (zonder servicekosten)



	t/m € 650,43	€ 650,44 t/m € 697,07	€ 697,08 t/m € 879,66
€ 27.725* of minder	✓		
€ 27.726* t/m € 47.699	✓	✓	✓
€ 47.700 of meer			Dit verschilt per huis***

*** Wil je weten wat er mogelijk is? Kijk op de website van de verhuurder die het huis aanbiedt.



	t/m € 650,43	€ 650,44 t/m € 697,07	€ 697,08 t/m € 879,66
€ 37.625** of minder	✓		
€ 37.626** t/m € 52.671	✓	✓	✓
€ 52.672 of meer			Dit verschilt per huis***

*** Wil je weten wat er mogelijk is? Kijk op de website van de verhuurder die het huis aanbiedt.



	t/m € 650,43	€ 650,44 t/m € 697,07	€ 697,08 t/m € 879,66
€ 37.625** of minder	✓	✓	
€ 37.626** t/m € 52.671	✓	✓	✓
€ 52.672 of meer			Dit verschilt per huis***

*** Wil je weten wat er mogelijk is? Kijk op de website van de verhuurder die het huis aanbiedt.

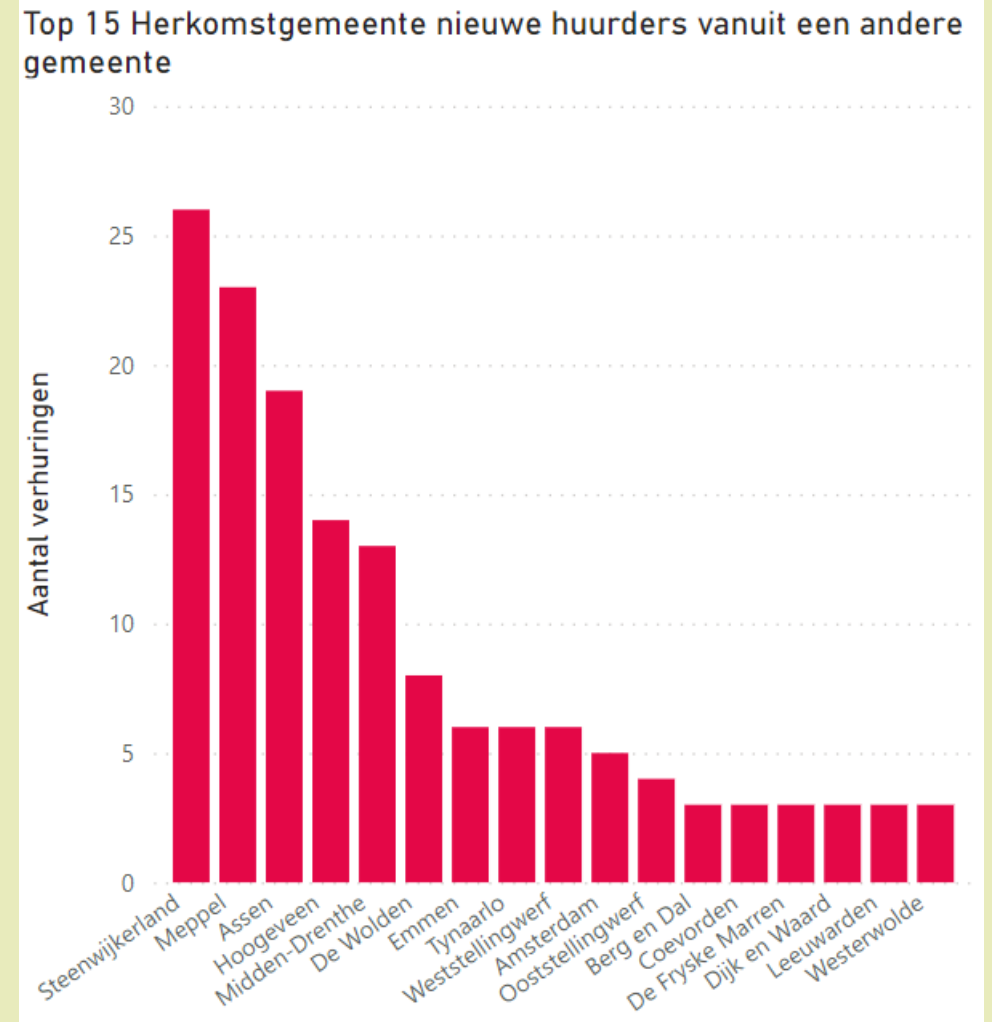
Let op: ben je jonger dan 23 jaar en wil je huren met huurtoeslag? Reageer dan op huizen met een huur tot en met € 454,47.

Heb je recht op pensioen?

* Dan is de grens € 27.225
** Dan is de grens € 36.675

Verhuisbewegingen

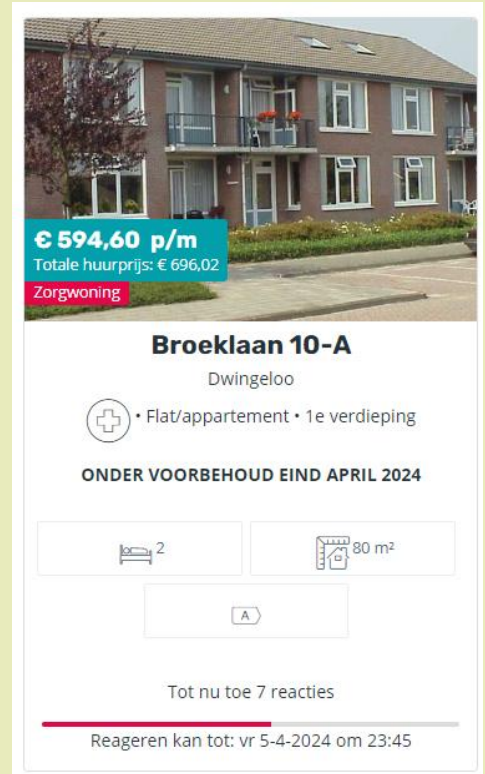
- Ongeveer de helft van de verhuizingen vindt plaats binnen de gemeente
- Bij intergemeentelijke verhuizingen komt verreweg het grootste deel uit naburige gemeente



Verhuringen

Verschillende toewijzingsmodellen:

- **Inschrijftijd** = publicatie op Thuis Kompas.
Toewijzing op basis van vaste volgordebepaling.
Sturen op toewijzing met leeftijdslabel (voorrang op leeftijd)
- **Bemiddeling** = rechtstreekse toewijzing, geen publicatie op Thuis Kompas



€ 594,60 p/m
Totale huurprijs: € 696,02
Zorgwoning

Broeklaan 10-A
Dwingeloo

• Flat/appartement • 1e verdieping

ONDER VOORBEHOUD EIND APRIL 2024

2 80 m²

A

Tot nu toe 7 reacties

Reageren kan tot: vr 5-4-2024 om 23:45



Bemiddeling

- In 2023 werden 13 van de 103 verhuurde woningen bemiddeld (13%).
- Verschillende bemiddelingscategorieën, o.a.:
 - Statushouders (taakstelling gemeente)
 - Op voordracht (Weer Thuis)
 - Zorgwoning

Urgentie

- Geen bemiddeling, maar wel voorrang op andere woningzoekenden
- Gezamenlijk urgentiebeleid
 - Sloop- en renovatieurgentie
 - Urgentie via commissie

Urgentiecommissie

Woningzoekenden kunnen een aanvraag indienen bij de onafhankelijke urgentiecommissie van Thuis Kompas, op basis van:

- Mantelzorgurgentie
- Medische urgentie
- Sociale urgentie (*Calamiteit, dreigend dakloos, psychosociale gezondheid*)
- Hardheidsclausule

Hoe werkt het?

STAP 1

Ga naar de urgentiewijzer

Vul alle vragen in. Je ziet direct of je wel of geen urgentie kunt aanvragen.

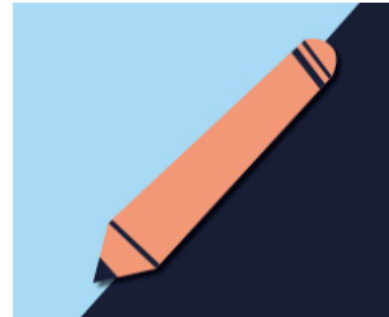
[Naar de urgentiewijzer](#)



STAP 2

Kansadviesgesprek

Wil je weten of je aan de voorwaarden voor urgentie voldoet? Dan kun je een kansadviesgesprek aanvragen. We bekijken samen met jou of je kans maakt op urgentie. Ook krijg je advies over de procedure en de documenten die je moet aanleveren. Het gesprek is gratis. Je vraagt het kansadviesgesprek aan via de urgentiewijzer. We nemen daarna zo snel mogelijk contact met je op. Door drukte duurt dit langer dan normaal. Hou er rekening mee dat dit 2 weken kan duren.



STAP 3

Doe de aanvraag

Geef de urgentiewijzer aan dat je urgentie kunt aanvragen? Dan krijg je uitleg over welke documenten je digitaal moet insturen. Het is nog niet zeker of je urgentie krijgt. De urgentiecommissie bekijkt eerst je aanvraag. Geef de urgentiewijzer aan dat je geen urgentie kunt krijgen? Dan heeft het ook geen zin om urgentie aan te vragen.



STAP 4

De beoordeling

De onafhankelijke urgentiecommissie bekijkt jouw situatie. Krijg je urgentie? Dan is die 6 maanden geldig voor alle huizen van Thuis Kompas. Daarbij is wel een voorwaarde dat je inkomen passend is bij het huis dat je wilt huren.



Urgentie

- Urgent woningzoekenden gaan voor op reguliere woningzoekenden, ongeacht inschrijfduur.
- Sinds start Thuis Kompas (maart 2020) zijn 18 woningen met urgentie toegewezen in gemeente Westerveld
- In 2023:
 - 22% werd verhuurd op basis van urgentie of bemiddeling
 - 78% van de woningen was voor reguliere woningzoekenden beschikbaar

Wijzigingen in woonruimteverdeling



Huidige situatie:

Binnen Thuis Kompas werken we gemeente- en provinciegrens overstijgend aan woonruimteverdeling.

- Er is gezamenlijk woonruimteverdeelbeleid
- Er is gezamenlijk urgentiebeleid + onafhankelijke urgentiecommissie
- Er is een gezamenlijk coördinatiepunt uitstroom (op basis van convenant Weer Thuis)
- Er is een onafhankelijke regionale Geschillencommissie
- Toewijzing lokaal door corporaties, op basis van kennis van lokale draagkracht
- Er is een gezamenlijk monitoringsinstrument.

Wijzigingen in woonruimteverdeling

Toekomstige situatie:

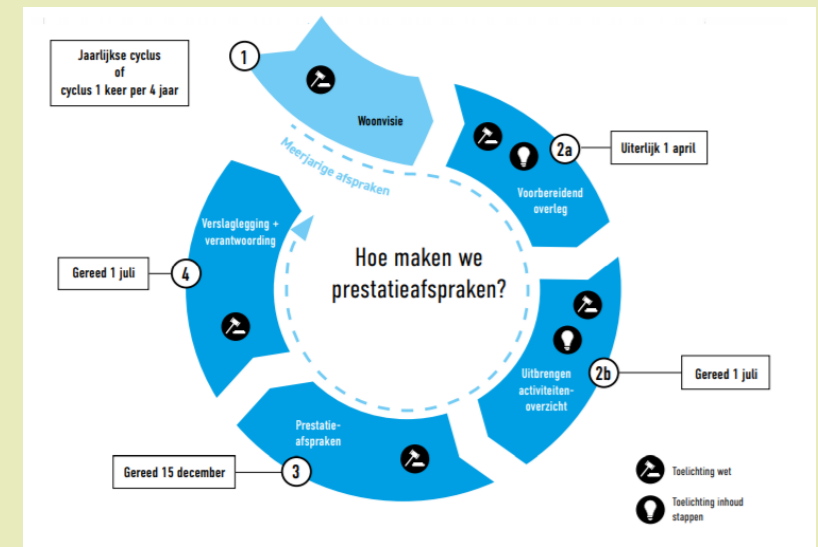
- Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting
- Alle gemeenten worden verplicht een urgentieregeling te hebben. Doel: urgenten hebben dan overal in Nederland gelijke kans op een woning
- Aanvullende categorieën mogen worden aangewezen
- Per gemeente wordt urgentieregeling vastgelegd in huisvestingsverordening
- Vraagt om een bovenlokale uitvoeringsorganisatie

Urgentieregeling moet in ieder geval de wettelijk voorgeschreven urgentiecategorieën bevatten:

- Mantelzorgverleners- en ontvangers
- (Dreigend) dakloze mensen
- Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid (medische redenen).
- Uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ 'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg)
- Stoppende sekswerkers

We kunnen het alleen samen!

- Veel opgaven, we hebben elkaar nodig.
- Prestatieafspraken: lokale afspraken tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisatie
- Samenwerking op lokaal niveau
- Proces vastgelegd in Woningwet
- Gemeentelijke woon(zorg)visie als vertrekpunt
- Gezamenlijke woningmarktonderzoek als basis





Vragen?

actium