

Prestatieafspraken Drechterland 2017 t/m 2020

Gemeente Drechterland

Het Grootslag – *De Woonschakel*
De Driehoek – *HBV Menkveste*

05 / 12 / 2016



Inhoudsopgave

Voorwoord: prestatieafspraken Drechterland 2017 t/m 2020	3
Speerpunten partijen	6
Biedingen woningcorporaties	9

THEMA'S

1. <i>Organisatie en samenwerking</i>	10
2. <i>Beschikbaarheid van huurwoningen</i>	14
3. <i>Betaalbaarheid van huurwoningen</i>	18
4. <i>Duurzaamheid en woonklimaat</i>	20
5. <i>Maatschappelijke opgave</i>	24
6. <i>Inzet in kernen, wijken en buurten; Leefbaarheid</i>	29

Bijlagen

1. Begrippen en definities
2. Biedingen corporaties
2. Jaarschijf



Voorwoord: prestatieafspraken Drechterland 2017 t/m 2020

In dit document, *Prestatieafspraken Drechterland 2017 t/m 2020*, zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Drechterland, woningcorporaties Het Grootslag – De Woonschakel en de huurdersorganisaties HV De Driehoek – HBV Menkveste (hierna ook genoemd: partijen) met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017.

In de gemeente Drechterland is in hoofdzaak een tweetal corporaties actief: De Woonschakel en Het Grootslag. De huurdersbelangenverenigingen gelieerd aan deze corporaties zijn respectievelijk de HBV Menkveste en De Driehoek.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Deze *Prestatieafspraken Drechterland 2017 t/m 2020* bevatten de tussen partijen gemaakte prestatieafspraken over 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 geldend voor de periode 2017-2020. Hierbij vormt de woonvisie Drechterland 2012 – 2020 de belangrijkste onderlegger. Gestreefd wordt naar een herziening van deze woonvisie in 2017 in verband met de veranderde marktomstandigheden en hernieuwde inzichten op de woningmarkt. Vooruitlopend hierop wordt gewerkt aan een nieuwe Regionale Woonvisie voor West-Friesland, deze zal begin 2017 worden vastgesteld. Indien nodig zullen deze prestatieafspraken in 2018 daarop worden aangevuld ofwel verwerkt in de jaarschijven. Hoewel deze nieuwe woonvisie nog niet is vastgesteld op moment van schrijven, kunnen de beleidslijnen en onderzoeken welke reeds uit het concept naar voren komen al worden verwerkt in deze afspraken.

Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (2017 t/m 2020) en jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld overeenkomstig de bepalingen in de Woningwet. In de jaarschijven worden per woningcorporatie concrete werkzaamheden en activiteiten opgenomen. De jaarschijven maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken. We hanteren een 'voortschuivende' planning, waarbij we in 1 document terugkijken en vooruitzien. Wat klaar is vervalt, wat nog in bewerking is blijft staan en nieuwe punten kunnen worden toegevoegd. Zo blijft dit een flexibel document en zijn er jaarlijks mogelijkheden tot actualisering en ruimte voor inbreng van de individuele corporaties en de huurdersbelangenverenigingen. Deze prestatieafspraken worden in de periode januari t/m maart 2018 tussentijds geëvalueerd. In 2018 wordt op basis van de evaluatie gezamenlijk bepaald of deze prestatieafspraken moeten worden herijkt. Op basis van deze herijking zal de jaarschijf 2019 worden opgesteld.

Met de vaststelling van prestatieafspraken in deze uitgebreide maar flexibele opzet voor de komende jaren wordt getracht om, samen met corporaties en huurdersbelangenverenigingen, gezamenlijk op te trekken in het belang van een evenwichtige, duurzame, leefbare en betaalbare sociale huursector.

Feitelijke weergave partijen

Gemeente Drechterland

De gemeente Drechterland is gelegen in de regio West-Friesland en bestaat uit 8 kernen met een totaal aantal inwoners van circa 19.400.

De gemeente heeft het beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de Woonvisie Drechterland 2012 – 2020, de huisvestingsverordening 2015 en losse raadsbesluiten. Daarnaast heeft de minister prioriteiten benoemd en staan er onderwerpen in het BTIV (Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). De huurdersverenigingen kunnen ook speerpunten aangeven. Daarnaast zijn de meest actuele bestuurlijke inzichten en (concept) beleidsplannen van invloed.

Woningcorporaties

De woningcorporaties Het Grootslag (1102 won.) en De Woonschakel (490 won.) zijn actief binnen de gemeente Drechterland en zijn begin 2016 eigenaar van 1586 sociale huurwoningen, onderverdeeld in:

	Actueel aantal 2016	Gewenst aantal 2020
Wst. Het Grootslag	1102 won.	1160 won.
De Woonschakel	490 won.	530 won.
<hr/>		
Totaal	1592 won.	1690 won.

De twee 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 de verhuur, beheer en nieuwbouw van betaalbare huurwoningen aan mensen met een bescheiden inkomen of een bijzondere woonbehoefte (primaire doelgroepen van beleid).

De corporaties zijn actief in de lokale samenlevingen en in staat om, binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering, een maatschappelijke bijdrage te leveren op het gebied van de volkshuisvesting en hieraan direct gerelateerde taakvelden. De corporaties zijn daarbij gebonden aan de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (de volkshuisvestelijke en financiële toezichthouder) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de geformuleerde wensen en financiële mogelijkheden.

Huurdersbelangenverenigingen

Binnen de gemeente Drechterland komen twee huurdersbelangenverenigingen op voor de belangen van huurders te weten:

- De Driehoek
- Menkveste

Tot de taken van de huurdersbelangenverenigingen behoren onder andere:

- het voeren van overleg over belangrijke onderwerpen binnen de volkshuisvesting en voor huurders;
- het uitbrengen van (gekwaliceerd) advies aan de directies van de woningcorporaties;
- de belangenbehartiging voor individuele leden en ondersteunen van bewonerscommissies;
- de bemiddeling bij conflicten tussen huurder en verhuurder;
- het bijdragen aan activiteiten gericht op huurders in het algemeen belang, zoals informatievoorziening;
- overleg over het opstellen van prestatieafspraken met gemeenten en corporaties;
- het recht van enquête;
- overleg over de inzet van leefbaarheidsgelden.

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

Speerpunten

AMBITIE/DOEL

De ambitie van gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is om speerpunten van beleid tussen partijen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Daarbij geldt dat met name de speerpunten van de rijksoverheid en de lokale woonvisie van de gemeente Drechterland leidend zijn bij de bepaling van de richting. Om het totaal beeld van belangen te schetsen is in deze paragraaf een overzicht opgenomen van speerpunten die uitgangspunten vormen voor deze prestatieafspraken.

De inventarisatie van speerpunten van de rijksoverheid en partijen in deze overeenkomst levert het volgende beeld op:

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).

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

2.2 Speerpunten gemeente Drechterland

De gemeente Drechterland heeft een woonvisie vastgesteld voor de periode 2012 - 2020 met als titel "Andere toekomst, andere koers". De ambities voor deze periode zijn:

- Woonwensen van eigen inwoners zo veel als mogelijk in vervulling laten gaan
- De effectieve vraag zoveel mogelijk de demografische vraag laten benaderen
- Vraaggericht bouwen naar behoefte
- Flexibel plannen in de tijd
- Kader en richting voor nieuwbouw
- Vitaal en Leefbaar houden van de kleine kernen
- Beperken financiële risico's voor gemeente
- Duurzaam bouwen

- Faciliterende overheid
- Verhouding Koop versus Huur waar mogelijk handhaven (77 – 23 procent)
- Herstructurering, renovatie en transformatie oude woonwijken
- Stimuleren (collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- Combineren Wonen en Zorg

De concept regionale Woonvisie West-Friesland 2016

In deze Woonvisie staan, in combinatie met de nieuwe structuurschets voor de regio, een aantal speerpunten genoemd.

Uitgangspunten afstemming met structuurschets	
1. Inbreiding voor uitbreiding	6. Ruimte voor flexibiliteit (circa 30% onderprogrammeren)
2. Transformatie van de bestaande voorraad	7. Bouwen voor de doorstroming
3. Verdichting rond de OV-knopen	8. Levensloopbestendig bouwen
4. Differentiatie naar woonmilieus	9. Realisatie van 'regio-specials'
5. Kiezen voor de sterke kernen	10. Bouwen gebaseerd en geënt op typologieën en kwaliteiten

- Bestaande woningvoorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten
- Flexibel kader: houvast voor de regio maar kansen en ruimte voor marktinitiatieven
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen

2.3 Speerpunten huurdersorganisaties

Voor HBV Menkveste gelden de volgende speerpunten:

- betaalbaarheid** van de sociale huurwoningen
- beschikbaarheid** van sociale huurwoningen op basis van een acceptabele wachttijd
- leefbaarheid** in kernen
- huisvesting bijzondere doelgroepen** in gemeente waaronder vergunninghouders
- onderhoud en verduurzaming** van de huurwoningen

De Driehoek brengt de volgende punten in:

Vanuit de "Visie op sociaal wonen" van de huurdersvereniging zijn de volgende speerpunten van toepassing:

- Betaalbaarheid**, huurprijs in combinatie van de huurtoeslag alsmede beheersing van de huurlasten en woonlasten.
- Beschikbaarheid**, voldoende woningen (sociale huurwoningen naar prijsklasse en woningtype) voor de doelgroep zijn alsmede de zoekduur van woningzoekenden.
- Kwaliteit**, goed onderhouden woningen en woontechnisch aansluiten op de behoefte. Verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad heeft voortdurende de aandacht, waarbij betaalbaarheid steeds een uitgangspunt is.
- Wonen, welzijn en zorg**, betreft dit een belangrijk thema in samenwerking met betrokkenen, dit vanwege de vergrijzende bevolking en de stelselwijzigingen in het sociaal domein van wonen. We maken onderscheid in beschermd wonen, verzorgd wonen en geschikt wonen.

- e. **Beschermd wonen**, ten aanzien van beschermd wonen komen op korte termijn minder senioren in aanmerking voor beschermd wonen en uit onderzoek blijkt dat op langere termijn een groeiende behoefte is aan voorzieningen waarin mensen met een zware zorgvraag kunnen verblijven. Voor invulling hiervan is de zorgsector verantwoordelijk.
- f. **Verzorgd wonen**, de behoefte neemt toe, enerzijds door de strengere eisen en anderzijds de vergrijzing en de toenemende levensverwachting. Bij nieuwe ontwikkelingen is clustering wenselijk in een omgeving die geschikt is voor senioren.
- g. **Geschied wonen**, het staat vast dat senioren steeds minder verhuizen maar ook senioren met een beperking blijven langer thuis wonen. Ook het belang van een goede organisatie van wonen, welzijn en zorg neemt sterk in betekenis toe. Dit vereist een nauwe samenwerking en afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties, zorg-, welzijn- en vrijwilligersorganisaties.
- h. **Leefbaarheid**, we kijken naar de ontwikkelingen in buurten en wijken op sociale en fysieke aspecten. Op grond van actuele informatie van onze leden, ondersteund door cijfermatige bronnen, bepalen wij de aandachtsgebieden. Bij de uitvoering hiervan sluiten we zoveel mogelijk aan bij lopende projecten.
- i. **Buurtbemiddeling**, is een vorm van mediation waarbij vrijwilligers zijn/worden opgeleid om te bemiddelen in een conflict tussen inwoners, meestal burens.

2.4 Speerpunten woningcorporaties

De door de woningcorporaties ingebrachte speerpunten luiden globaal als volgt:

- a. borgen van de betaalbaarheid van de woningvoorraad (zoveel mogelijk onder de tweede aftoppingsgrens huurtoeslag). Beperken van woningvoorraad in de geliberaliseerde huur.
- b. beschikbaarheid van voldoende aanbod, met als ambitie dat actieve woningzoekenden in een periode van maximaal twee jaar een betaalbare huurwoning kunnen verkrijgen in de gemeente.
- c. tevreden bewoners met een minimale gemiddelde klantwaardering voor de verhuurder van een 7,5 volgens de Aedes Benchmark.
- d. creëren van een duurzame woningvoorraad met de ambitie om tussen 2020 -2025 een gemiddeld B-label te realiseren.
- e. huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen van beleid (begeleid wonen, urgente woningzoekenden etc.).
- f. bijdragen aan een prettige woonomgeving (lokale verankering, zichtbaar in de kernen, ondersteuning leefbaarheidsacties waar nodig en mogelijk binnen de regelgeving).

Deze aspecten kunnen per corporatie verschillen en worden uitgewerkt in de verschillende hoofdstukken.

2.5 Vertaling speerpunten

De speerpunten zijn de belangrijke basisrichtingen voor partijen in de komende jaren. Met een 'bieding' geven de corporaties aan hoe zij concreet bijdragen aan de realisatie van de bestuurlijke en politieke prioriteiten. De biedingen vormen daarmee de basis tot bestuurlijk overleg met het college van b&w. Vanuit het eigen corporatiebeleid is aangegeven hoe en op welke manier zij concrete

uitvoering en ondersteuning wensen te geven aan het gemeentelijk beleid uit de lokale woonvisie, de belangen van de huurdersbelangenverenigingen en geldende wet- en regelgeving. De conclusie is dat er gedegen biedingen liggen en dat deze een goede basis vormen om de prestatieafspraken 2017 e.v. op te maken. Er zijn nog wel enkele gebieden waarop nadere bespreking plaats moet vinden.

Bieding = is 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 4 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.

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 Drechterland, binnen de mogelijkheden die de individuele corporatie ter beschikking staan.

De sociale verhuurders hebben voor 1 juli 2016 een bieding gedaan en de gemeente verzocht om te komen tot prestatieafspraken voor 2017.

De indeling van de bieding is gebaseerd op basis van de hoofdstukken zoals vastgelegd in deze prestatieafspraken. Na vaststelling vindt een definitieve uitwerking van de prestatieafspraken tussen partijen plaats welke opgenomen is in dit document.

De beider biedingen van Het Grootslag en De Woonschakel zijn door de gemeente positief gewaardeerd en geaccepteerd en gelden als basis onder deze prestatieafspraken.

Uitdrukkelijk streeft de gemeente ernaar om beide corporaties vrij te laten in de diversifiëring van beleid of insteek. Hoewel de prestatieafspraken gemeenschappelijk worden gemaakt en uniform worden geformuleerd, is er altijd ruimte voor eigen beleid van individuele corporaties in aanvulling hierop.

De biedingen van beider corporaties zijn als bijlage opgenomen bij deze prestatieafspraken.

THEMA'S

1. Organisatie en samenwerking

AMBITIE/DOEL

De gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties willen met elkaar samenwerken in een partnerschap. Genoemde partijen zijn voor huurders in de gemeente Drechterland de belangrijkste partijen en hebben als gezamenlijk streven dat het goed wonen is in de gemeente Drechterland voor alle huishoudens. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Het samenwerken in een partnerschap heeft tot doel om gezamenlijk, in een verander(en)de context waarin sprake is van afnemende middelen en meer wet- en regelgeving, het maximale te bereiken op het terrein van wonen in Drechterland.

Bij een partnerschap is er sprake van wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Het samenwerken in een partnerschap betekent concreet dat de gemeente, woningcorporaties en de huurdersorganisaties:

- transparant en open zijn naar elkaar toe, 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 elkaars inbreng in het partnerschap respecteren;
- in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar delen die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- bereid zijn om gemeenschappelijk beleid in gezamenlijkheid te ontwikkelen
- 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.

- 1.1.1 Twee maal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen het College van de gemeente Drechterland, 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. Deze overleggen worden ambtelijk voorbereid door partijen (fysieke bijeenkomst – telefonisch – per email).
- 1.1.2 Indien gewenst door gemeente of een woningcorporatie vindt daarnaast afzonderlijk bestuurlijk overleg plaats tussen leden van het College van de gemeente Drechterland en een individuele woningcorporatie.
- 1.1.3 De uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst worden permanent gemonitord door partijen. Knelpunten worden tijdig gesignaleerd en geagendeerd voor een bestuurlijk overleg of ambtelijke voorbereiding.

- 1.1.4 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 efficiënt te kunnen werken en de overlast voor bewoners zo mogelijk te kunnen beperken. De afgestemde werkzaamheden en projecten worden jaarlijks opgenomen in de jaarschijf voor het volgende jaar (zie voor de werkwijze paragraaf 1.4).

1.2 Samenwerking bij onderzoek en beleid

- 1.2.1 Partijen geven elkaar voorafgaand aan een eventuele opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.
- 1.2.2 Partijen informeren elkaar en betrekken elkaar desgewenst bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken.
- 1.2.3 Partijen delen met elkaar relevante (landelijke of regionale) onderzoeken, eigen publicaties en dergelijke waar deze betrekking hebben op de onderwerpen van deze prestatieafspraken.

1.3 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 1.3.1 Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2017 t/m 31 december 2020.
- 1.3.2 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als partijen hiermee instemmen. Dit kan bijvoorbeeld bij het vaststellen van een nieuwe lokale woonvisie. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

1.4 Werkwijze jaarschijven

- 1.4.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Zowel woningcorporaties als de gemeente, en eventueel de huurdersorganisaties, houden in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in het jaarplan.
- 1.4.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de realisatie van de jaarschijf van het voorgaande jaar geëvalueerd en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode mei-september wordt de jaarschijf voor het komend jaar uitgewerkt. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in september-oktober in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

1.4.3 Het schema voor de totstandkoming van een jaarschijf is als volgt over de kwartalen verdeeld:

Kwartaal 1

< 1 februari

De gemeente maakt in januari bekend op basis van welke beleidsdocumenten (bijv. woonvisie, collegeprogramma of raadsbesluiten) zij de jaarschijf (prestatieafspraken) wil baseren voor het komende kalenderjaar.

< 1 april

Vóór 1 april stellen zowel de gemeente als huurdersorganisaties een evaluatie op en geven zij een oordeel over de uitvoering van de jaarschijf (prestatieafspraken) van het afgelopen kalenderjaar door de woningcorporaties.

< 1 april

Vóór 1 april maken zowel de gemeente als huurdersorganisaties bekend welke speerpunten zij van belang achten voor het komend jaar en welke specifieke punten zij gerealiseerd zou willen zien (eventueel voorzien van motivatie en voorwaarden).

Kwartaal 2

< 1 juni

Gemeente en huurdersorganisatie ontvangen het financieel oordeel CFV en faciliteringsvolume WSW voor de woningcorporaties. Ook kunnen zij desgewenst nadere informatie bij de woningcorporaties vragen.

< 1 juli

De corporaties stellen het jaarverslag van het afgelopen kalenderjaar vast en sturen dit toe aan de Minister, de gemeente en huurdersorganisaties. De gegevens (dVi) worden tevens aangeleverd bij CorpoData.

< 1 juli

De woningcorporaties doen een bod op het uitvoeren van de woonvisie voor de komende 5 jaar, en in het bijzonder de jaarschijf voor het komende kalenderjaar, aan de gemeente en huurdersorganisaties.

Kwartaal 3

< 1 augustus

Gemeente en huurdersorganisatie geven zienswijze op het jaarverslag van het afgelopen kalenderjaar.

< 1 oktober

Gemeente, huurdersorganisatie en corporatie overleggen en maken afspraken over het bod van de corporatie voor het komend jaar en een doorkijk naar de daarop volgende vier kalenderjaren.

Kwartaal 4

< 15 december

Corporatie dient voorgenomen prestatieafspraken komend jaar (dPi) in bij CorpoData. 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).

1.5 Bijzondere omstandigheden

- 1.5.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als wet- en regelgeving verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- 1.5.2 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.
- 1.5.3 Bij een eventueel geschil vindt er 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 tussen partijen. 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.

2. Beschikbaarheid van sociale huurwoningen: nieuwbouw en onttrekkingen

AMBITIE/DOEL

De beschikbaarheid van woningen gaat over meer dan de wachttijden van woningzoekenden. Het gaat over de aansluiting van het aanbod op de veranderende vraag, over kwaliteit en heel belangrijk, de betaalbaarheid. De ambitie voor de looptijd van deze prestatieafspraken is om de totale voorraad huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Drechterland ten minste te behouden, maar zoveel mogelijk uit te breiden met een aantal van ongeveer 150 stuks tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken. De gemeente, de woningcorporaties en huurdersorganisaties vinden het van belang dat in de kernen waar aanbod aan huurwoningen voor de doelgroep van beleid aanwezig is, dit aanbod behouden blijft. De gemeente, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties streven er naar dat het aanbod aan huurwoningen in de sociale sector aansluit bij wat de markt vraagt.

Uitwerking ambitie

Volgens de provinciale prognoses neemt het aantal huishoudens in West-Friesland tot 2040 met ongeveer 10.000 toe. Die stijging is grotendeels toe te rekenen aan de toename van het aantal alleenstaanden, maar ook de toestroom van statushouders speelt hierin een rol. In Drechterland neemt het aantal huishoudens volgens de prognose tot 2040 met ongeveer 1.250 toe. De behoefte aan nieuwe (huur én koop) woningen in de gemeente Drechterland wordt in de meest recente provinciale onderzoeken geschat op een aantal van 840 tot 2025.

Tabel 1: aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in West-Friesland volgens prognose in 2015 - 2030*

Gemeenten	HH		WB		'15 - '20	HH		WB		'15 - '25	HH		WB	
	2015	2015	2020	2020		2025	2025	2030	2030		2030	2030	'15 - '30	'15 - '30
Drechterland	7.940	7.990	8.400	8.450	+460	8.780	8.820	+840	9.040	9.080	+1.100	9.040	9.080	+1.100
Enkhuizen	8.430	8.490	8.750	8.810	+320	9.010	9.050	+560	9.260	9.290	+800	9.260	9.290	+800
Hoorn	32.220	31.730	33.620	33.140	+1.410	34.980	34.460	+2.720	35.770	35.250	+3.520	35.770	35.250	+3.520
Koggenland	9.140	9.110	9.490	9.480	+370	9.930	9.920	+810	10.200	10.180	+1.070	10.200	10.180	+1.070
Medemblik	18.130	17.930	18.970	18.770	+840	19.450	19.240	+1.320	19.770	19.550	+1.620	19.770	19.550	+1.620
Opmeer	4.650	4.670	4.830	4.850	+180	4.960	4.980	+310	5.060	5.070	+410	5.060	5.070	+410
Stede Broec	8.920	9.010	9.170	9.260	+250	9.420	9.490	+480	9.600	9.660	+650	9.600	9.660	+650
Totaal	89.410	88.920	93.230	92.750	+3.830	96.530	95.960	+7.040	98.710	98.080	+9.160	98.710	98.080	+9.160

Tabel afkomstig uit eindconcept Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

Partijen zijn het er mede daarom over eens dat op basis van de huidige realiteit en inzichten in de periode 2017-2020 de druk op de huurmarkt voor sociale huurwoningen in de gemeente Drechterland aanzienlijk is.¹ Partijen hebben daarom voor de duur van de periode van deze prestatieafspraken vastgesteld dat de omvang van de sociale woningvoorraad binnen de gemeente Drechterland minimaal op hetzelfde niveau moet blijven.

Verkoop van sociale huurwoningen in de gemeente Drechterland kan plaatsvinden, echter slechts als er op jaarbasis sprake is van minimaal een gelijk aantal nieuwbouw huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Drechterland door de afzonderlijke woningcorporaties.

¹ Zie onder meer het project 'Versnelling sociale woningbouw' voor meer achtergrond.

Het realiseren van een toevoeging van nieuwe - betaalbare- huurwoningen in de sociale sector in de gemeente Drechterland is een door partijen gedeeld streven. De gemeente wenst zich echter niet vast te leggen op een generiek afgesproken grondprijs bij nieuwbouw van sociale huurwoningen. Wel heeft de gemeente begrip voor de positie van de corporatie en de moverende reden achter de vraagstelling aan de gemeente. Nieuwbouw moet realiseerbaar zijn en de onrendabele top op nieuwbouwwoningen moet binnen de grenzen van het haalbare blijven. Een lage grondprijs is hierbij behulpzaam. De gemeente wenst zich daarom in te spannen om hierover per project naar de haalbaarheid te kijken. Projectontwikkelaars met grondposities kunnen ook worden gevraagd of er een mogelijkheid is tot gezamenlijk ontwikkelen en een lagere grondprijs. Bestaande grondexploitaties worden bij voorkeur in stand gelaten. Tevens moet goed worden gekeken naar wetgeving op het gebied van staatssteun en de juridische mogelijkheden van de gemeente om met de corporaties financiële afspraken te maken op het gebied van grondprijzen en rendabel bouwen in de sociale sector.

Afspraken algemeen

- 2.1.1 De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om in 2017 t/m 2020 minimaal in de bandbreedte van 100 tot 150 betaalbare huurwoningen extra (= saldo toevoegingen – onttrekkingen) te hebben gerealiseerd in de gemeente Drechterland. Partijen vinden realisatie van deze ambitie van belang gezien de toegenomen druk op de woningvoorraad in de sociale sector onder andere door de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders. De nieuwbouwambitie moet bijdragen aan de doelstelling tot het verminderen van de wachttijd. Hieraan wordt de exacte hoeveelheid bij te bouwen woningen, binnen de genoemde bandbreedte, gemonitord.
- 2.1.2. De gemeente en de woningcorporaties willen woningzoekenden zoveel mogelijk keuzevrijheid bieden. Dit doen zij primair door met nieuwbouw en renovatie variatie in Woningtypen te realiseren. De woningcorporaties zijn bereid om de sociale huur en in herstructureringsplannen in het nieuwbouwprogramma te realiseren. De locatie en omstandigheden bepalen of hier invulling aan kan worden gegeven. De gemeente geeft de woningcorporaties in bepaalde situaties en onder voorwaarden een preferente positie. Daarbij gaan partijen ervan uit dat het hanteren van deze positie niet in strijd is met Nederlandse Wetgeving, zoals de Wet markt en overheid, en de Europese aanbestedingsregels. Een preferente positie is in ieder geval noodzakelijk om de nieuwbouwambitie, de vergroting van de voorraad en de verkorting van de wachttijd te bereiken. Waar de gemeente de grond niet in eigendom heeft en andere ontwikkelaars bouwen, maakt de gewenste uitbreiding van de betaalbare voorraad (huur en koop) onderdeel uit van het programma van eisen. Het primaat voor het aandeel in de sociale huur ligt bij de woningcorporaties. De gemeente stelt Het Grootslag en De Woonschakel in gelijke mate in staat te komen tot nieuwbouw in alle dorpskernen. Bij de verdeling van woningbouwprojecten en invulling van sociale huurwoningen hanteert zij voor bouwgrond in gemeentelijk eigendom een gelijkwaardige verdeling tussen beide corporaties onder gelijkwaardige omstandigheden en vergelijkbare condities. Bij de invulling van sociale huurwoningen op gronden van derden spant de gemeente zich maximaal in om ook hier een verdeling op basis van evenredigheid en gelijkwaardigheid te bewerkstelligen met inachtneming van de belangen van de ontwikkelaar en rekening houdend met bestaande afspraken.

- 2.1.3. Nieuwbouwprojecten waarin extra huurwoningen kunnen worden bijgebouwd zijn Reigersborg Noord 3, Een mogelijke herziening van het plan 'De Smidse' in Oosterblokker, Kerkbuurt in Wijdenes, en op de wat langere termijn Reigersborg Noord 5 en nieuwbouw in of rondom de kern Venhuizen.
- 2.1.4 Om in te kunnen spelen op de vraag op de woningmarkt wordt bij onttrekkingen (sloop - verkoop) en nieuwbouw van huurwoningen door partijen een relatie gelegd met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Indien gewenst door één van de partijen wordt door partijen een dorps- of gebiedsvisie opgesteld.
- 2.1.5 Jaarlijks monitoren partijen de omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector, naar kern en naar huurprijsklasse.
- 2.1.6 Jaarlijks wordt in de jaarschijven behorende bij deze prestatieafspraken ter informatie het volgende vastgelegd:
- a) Het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in de periode 2017 - 2020, naar kern, locatie en huurprijsklasse;
 - b) het totaal aantal voor verkoop geormerkte woningen, naar kern en naar prijsklasse;
- 2.1.7 Op het moment dat 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.
- 2.1.8 Aan de woningen die door de woningcorporaties zijn opgenomen in het verkoopprogramma blijft het benodigde reguliere en planmatig onderhoud worden uitgevoerd.

2. Wachtijd & Doorstroming

- 2.2.1 Partijen streven naar een vermindering van wachttijd voor actief woningzoekenden. Het streven is gericht om de reële wachttijd (de tijd gerekend vanaf de eerste reactie op een woning) per kern op twee jaren te maximeren. Als acceptabele wachttijd wordt een actieve zoekperiode van de woningzoekende van maximaal twee jaar aangehouden. Partijen streven ernaar deze grens binnen de looptijd van deze prestatieafspraken te bereiken. Waar nodig wordt daartoe extra inzet gepleegd op nieuwbouw.
- 2.2.2 Partijen zoeken gezamenlijk naar de mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat doorstroming niet wordt bevorderd door het hanteren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, maar door het bieden van maatwerk aan huurders.

3. Woonruimteverdeling

- 2.3.1 Woningen in de gemeente Drechterland worden verhuurd via het woonruimteverdelingssysteem. Partijen brengen elkaar op de hoogte als er zich wijzigingen voordoen in de woonruimteverdeling.
- 2.3.2 Jaarlijks sturen de woningcorporaties een verslag naar de gemeente en de huurdersorganisaties. De verslaglegging betreft zaken die gezamenlijk op dat moment wenselijk worden geacht. De rapportage wordt in het bestuurlijk overleg met het College van de gemeente Drechterland besproken.

3. Betaalbaarheid van huurwoningen

AMBITIE/DOEL

Partijen willen een evenwichtige sociale woningportefeuille nastreven waarin diverse categorieën van huurprijzen zo evenredig mogelijk verdeeld zijn, binnen de mogelijkheden die wetgeving biedt. Dit om het sociale woningaanbod voor alle verschillende inkomensgroepen zo breed mogelijk beschikbaar te houden. Woningen moeten daarom een huurprijs hebben die past bij de doelgroep. 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.

Uitwerking ambitie

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

Met de nieuwe regels van Passend toewijzen per 2016 is een stevig huurprijzplafond ingevoerd. Dit noodzaakt tevens om betaalbaar te bouwen. Uitgangspunt daarbij is dat betaalbaarheid de kwaliteit stuurt. Voor de verhuur hanteren we betaalbaarheidsnormen, waarmee we willen voorkomen dat huurders hun huur niet kunnen betalen. Uitgangspunt is dat betaalbaarheid bij verhuur voorgeat op vrije keus.

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

- de huurprijs van de woning
- het passend toewijzen van huurwoningen
- de energielasten behorende bij de woning
- servicekosten
- gemeentelijke heffingen

In hoofdstuk 4 zijn afspraken opgenomen over het verbeteren van de energieprestatie van bestaande huurwoningen waarmee de totale woonlasten van bewoners afnemen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de samenwerking tussen partijen bij huurachterstand.



- 3.1 Partijen spannen zich in om te voorkomen dat huishoudens in de knel komen vanwege te hoge woonlasten. Op het moment dat de gemeente of een huurderorganisatie een signaal krijgt dat er op wijst dat een huishouden in de knel komt vanwege te hoge woonlasten, wordt dit doorgegeven aan de woningcorporatie en gemeente team Inzet. Partijen onderzoeken dan of maatwerk kan worden geboden. Bij het bieden van maatwerk kan samengewerkt worden met de sociale wijkteams van de gemeente.
- 3.2 De corporaties brengen meer huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen en volgen bij de jaarlijkse huuraanpassing een inflatievolgend huurbeleid (inflatiecijfer afgelopen kalenderjaar conform prijsindex gezinsconsumptie CBS).
- 3.3 Alle inzet is gericht op het voorkomen van huisuitzettingen. In het geval er toch sprake is van een voorgenomen 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.

4. Duurzaamheid en woonklimaat

AMBITIE/DOEL

Partijen willen als het gaat om het thema 'wonen' 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 of het hoogste ambitieniveau qua woningkwaliteit en energiezuinigheid haalbaar maar ook betaalbaar is.

Verduurzaming heeft echter niet alleen met energiezuinigheid te maken, maar betreft ook zeker het herstructureren, renoveren en transformeren van de bestaande woningvoorraad. Hieraan wordt grote prioriteit gegeven, waar mogelijk gezamenlijk in geïnvesteerd wordt.

De woningcorporaties zetten in op de verduurzaming van haar woningbezit en streven naar een gemiddeld label B in 2020-2025. Verduurzamen van een woning levert een lagere energierekening op, maar de woning biedt ook meer comfort. Bovendien verlengt het de levensduur van een woning.

Uitwerking ambitie

Duurzaamheid is een begrip met een groot bereik, ook wanneer het de woningmarkt betreft. Zo heeft het betrekking op energiezuinigheid van nieuwe woningen, maar ook op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, herstructurering van oude wijken, van schilrenovaties, tot aan het plaatsen van zonnepanelen aan toe. Partijen erkennen dat er omtrent duurzaamheid en woonklimaat voortgaande samenwerking nodig is en dat dit werkveld zich niet in een aantal vaste afspraken laat vangen.

Er is jaarlijks overleg met corporaties in hoeverre voor Drechterland specifieke duurzaamheidsprojecten haalbaar en wenselijk zijn en waar deze kunnen plaatsvinden. Partijen zien een gezamenlijke opgave met gedeelde ambities. De gemeente Drechterland vindt het project Puur Slim West-Friesland een beloftevolle pilot vormt om nadere afspraken te maken op het gebied van duurzaamheid voor de komende 4 jaar.

Afspraken algemeen

- 4.1.1 Partijen conformeren zich aan het landelijke convenant energiebesparing huursector.
- 4.1.2 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. Kwaliteitseisen per project worden indien nodig bijgesteld naar een realistisch niveau met als minimum de wettelijke normen en/of landelijke afspraken.
- 4.1.3 Bij de nieuwbouw van woningen voldoen de woningcorporaties minimaal aan het geldende Bouwbesluit. Momenteel is de EPC-norm zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 0,4. Per 31 december 2020 geldt naar verwachting een EPC-norm (of het equivalent van de EPC-norm) van 0,2 voor woongebouwen. Om toe te werken naar energieneutraal bouwen onderzoeken woningcorporaties, binnen de mogelijkheden van de beoogde huurprijs van de woningen, in de intentiefase van nieuwbouwprojecten de haalbaarheid van het bouwen volgens een EPC-norm van 0,2 en het bouwen volgens een EPC-norm van 0.
- 4.1.4 De woningcorporaties passen bij nieuwbouw, renovatie, verbouw en reparatie zoveel als mogelijk materialen toe met een milieukeurmerk.
- 4.1.5 Jaarlijks monitoren de woningcorporaties de samenstelling van haar woningvoorraad in de gemeente Drechterland naar energielabel/energie-index. Deze monitoringsgegevens worden besproken in het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken (afspraak 3.1.1).
- 4.1.6 Daar waar mogelijk benutten de woningcorporaties en de gemeente de actuele landelijke en provinciale subsidiemogelijkheden voor verduurzaming van de woningvoorraad (bijvoorbeeld de STEP-regeling in het kader van het SER-energie akkoord).
- 4.1.7 De woningcorporaties beschikken over beleid en financiële middelen om zonnepanelen aan te brengen bij bestaande woningen in haar woningbezit. Het beleid hiervoor wordt afgestemd met de huurdersorganisatie.
- 4.1.8 Gemeente en de woningcorporaties en de huurderbelangenverenigingen communiceren met regelmaat over de mogelijkheden tot energiebesparing voor huurders en inwoners. De woningcorporaties stellen investeringsmiddelen ter beschikking voor plaatsing van zonnepanelen op huurwoningen. Over de aard, omvang en aanbod overleggen de individuele woningcorporatie met de actieve huurdersorganisatie binnen haar werkgebied.

Specifieke afspraken per corporatie

De Woonschakel

- De Woonschakel hanteert bij de bouw van nieuwe woningen minimaal de geldende EPC norm volgens het bouwbesluit. Per project zal gekeken worden of extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn op basis van een verantwoorde prijs-/kwaliteit verhouding en exploitatieperspectief.
- De Woonschakel maakt jaarlijks de gemiddelde energie-index van haar woningbezit inzichtelijk. Per 1 januari 2016 bedraagt de gemiddelde energie-index voor het woningbezit in de gemeente Drechterland 1,51.
- Inzet van beleid vormt een gemiddelde energie-index van label B in de periode 2020 – 2025 met als streven een gemiddelde energie-index van 1,35 in 2020.
- Inzet van beleid vormt dat er per 2025 geen sociale huurwoningen met beleidslabel verhuur meer resteren in de gemeente Drechterland met een D-, E-, F- of G-label.
- Bij de uitvoering van onderhoud en de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame materialen, zoveel als mogelijk verantwoord met een keurmerk.
- In de periode 2017 – 2020 stelt De Woonschakel een bedrag van minimaal € 1 mln beschikbaar voor de plaatsing van zonnepanelen. De fiscale regelgeving door de rijksoverheid voor zonnepanelen staat ter discussie. Over de voorwaarden voor plaatsing vindt vooraf overleg plaats met de HBV Menkveste.
- De Woonschakel heeft als eigenaar geen open verbrandingstoestellen in haar woningbezit. Zij streeft er naar, waar mogelijk, open verbrandingstoestellen van huurders te vervangen.
- De Woonschakel beschikt over een protocol asbest dat voldoet aan de wettelijke eisen en welke gevolgd wordt bij het constateren van asbest welke een gevaar oplevert voor de huurder van een woning.

Het Grootslag

- Het Grootslag conformeert zich ons aan het Convenant Energiebesparing Huursector, zoals dat in 2013 is vastgelegd, volgens de methodiek van voor het Nader Voorschrift.
- In samenwerking met huurdersvereniging De Driehoek stimuleert het Grootslag huurders om hun energieverbruik en Co2 uitstoot te verminderen en lasten te besparen.
- Bij nieuwbouw realiseert het Grootslag onderhoudsarme woningen. Het Grootslag voert de woningen ondermeer uit met recyclebare kunststofkozijnen, kunststofgoten, doorgestreeken voegwerk, kunstof boeidelen en –overstekken.
- Verder voorziet het Grootslag de nieuwbouwwoningen van:
 - Co2 gestuurde ventilatie of een VTW-installatie
 - hogere schilisolatie dan het Bouwbesluit (hogere Rc-waarde voor gevel, vloer en dak (o.a. triple beglazing)
 - vloerverwarming op de begane grond (verwarming met lage watertemperatuur betekent geringere stookkosten)
- Verder besteedt het Grootslag bij nieuwbouwwoningen extra aandacht aan:
 - kierverdichting (tegengaan energieverlies)

- plaatsing van warmtepomptechnologie bij grotere nieuwbouwprojecten (verwarmen en koelen).
- Bij nieuwbouw en renovatie gebruikt het Grootslag ClimaLife luchtreinigende dakpannen.
- Bij nieuwbouw en de vervanging van CV-/combiketels past het Grootslag een CV/combiketel met economizer toe (gebruik restwarmte voor opwarming koud water).
- Bij nieuwbouw en dakrenovatie past het Grootslag standaard vogelvides toe.
- Het Grootslag heeft geen open verbrandingstoestellen meer. Daar waar huurders die zelf nog in eigendom hebben, streven wij ernaar deze in overleg met hen te vervangen.
- Bij vervanging van mechanische ventilatieboxen past het Grootslag ventilatieboxen toe die geschikt zijn voor vraaggestuurde ventilatie.
- Het Grootslag voert momenteel de helft van ons schilderwerk uit met lijnolieverf (ten minste 70% natuurlijke stoffen).
- Bij dakrenovatie en daken die nog lang meegaan, biedt het Grootslag de bewoners PV-panelen aan.
- Vanaf 2009 laat het Grootslag jaarlijks ongeveer 100 veiligheidskeuringen uitvoeren bij de oudste woningen van ons woningbezit (Kiwa veiligheidscertificaat voor de installaties van water, gas en elektra). Dit beleid continueren we.
- Het Grootslag volgt wettelijke eisen van asbestsanering. Al onze woningen zijn geïnventariseerd en waar het uit praktisch en economisch oogpunt verantwoord was om asbest te saneren, is dat inmiddels gebeurd.
- Het Grootslag laat in 2016 een externe veiligheidscheck uitvoeren naar alle galerijen en balkons ouder dan 1976.

5. Maatschappelijke opgave

AMBITIE/DOEL

Partijen willen dat alle bewoners van Drechterland 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 toestroom 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.

Uitwerking ambitie

Het aantal kwetsbare huishoudens in onze maatschappij neemt toe. Door politieke keuzes zoals de zorgtransitie (langer zelfstandig wonen, GGZ-problematiek), de stringente doelgroep benadering (EU-norm) en een toenemend aantal vergunninghouders neemt het aandeel kwetsbare huishoudens dat beroep doet op de sociale huursector sterk toe. Dit vraagt voor sommige doelgroepen om specifiek woningaanbod. Daarnaast en dat is wellicht nog belangrijker, vraagt het om aandacht voor de specifieke omstandigheden van deze doelgroep, ondersteuning waar dat nodig is en integrale aanpak als zich problemen voordoen.

De inzet van woningcorporaties ligt vooral op het terrein van goede woningen en adequate dienstverlening. Voor ondersteuning op sociaal-maatschappelijk terrein doen zij een beroep op de netwerkpartners. Daarbij staan ze niet langs de kant, maar leveren een actieve en effectieve bijdrage.

Afspraken algemeen

Samenwerking bij sociale wijkteams

De gemeente werkt met een team Inzet. Van belang is dat er goede werkafspraken worden gemaakt tussen de woningcorporaties/huurlersorganisaties en de WMO/sociaal wijkteam van de gemeente. Het resultaat van de samenwerking is gericht op:

- a) het voorkomen van ontruiming 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 en organen.

Er wordt gewerkt aan een volwaardige samenwerkingsverband tussen de woningcorporatie en het team Inzet vanuit de gemeente, in de rol van:

- 'signaleerder', vanuit de bekendheid met de bewoners van huurwoningen in het bezit van de woningcorporatie. Indien een woningcorporatie signaleert dat er sprake is van bijvoorbeeld problematische huurachterstand/schuldenproblematiek, eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast, geeft de woningcorporatie een signaal af aan de WMO/sociale wijkteams.
- 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).

5.2 Wonen en zorg / ouderen

Met de wijzigingen in het zorgstelsel is de nadruk komen te liggen op maatwerk per huishouden als het gaat om het bieden van zorg. Op het moment dat gesignaleerd wordt dat een huishouden hulp nodig heeft, kan de gemeente (afhankelijk van de situatie van de betreffende bewoner(s)) via de WMO passende ondersteuning bieden, zoals woningaanpassing. Vanwege dit maatwerk bestaat er geen noodzaak om prestatieafspraken te maken over het vooraf investeren in het 'geschikt' maken van de bestaande woningvoorraad. Wel is het nuttig om inzicht te hebben in de mate waarop de huidige woningvoorraad geschikt is voor ouderen.

Een gevolg van de wijzigingen in het zorgstelsel is het langer thuis blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. Welzijnsorganisaties zijn van groot belang voor het welbevinden van ouderen en zorgbehoevenden.

- 5.2.1 De gemeente organiseert eens per jaar een bestuurlijk overleg met corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties die actief zijn in de gemeente Drechterland om de strategische vraagstukken rondom wonen, zorg en welzijn met elkaar te bespreken.
- 5.2.2 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 woningaanpassingen worden zoveel mogelijk meegenomen tijdens planmatig onderhoud door de woningcorporaties. Indien sprake is van een woningverbetering kan dit leiden tot een huurverhoging.

5.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Vergunninghouders

Iedere gemeente in Nederland krijgt vanuit het Rijk halfjaarlijks een taakstelling opgelegd in het huisvesten van vergunninghouders. Hierin werken de gemeenten samen met woningcorporaties. De taakstelling van de gemeente Drechterland wordt door de woningcorporaties uitgevoerd, de gemeente Drechterland is verantwoordelijk voor de communicatie over (de uitvoering van) deze taakstelling. Partijen bemerken dat door de toegenomen toestroom 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 haar zorg uitgesproken over het effect van de toegenomen taakstelling op de wachttijden voor regulier woningzoekenden, en streeft een meer evenwichtiger woonruimteverdeling na tussen reguliere woningzoekenden en vergunninghouders.

- 5.3.1 De gemeente en woningcorporaties spannen zich gezamenlijk in om telkens voor de volle honderd procent te voldoen aan de halfjaarlijks vastgestelde verplichting tot het huisvesten van vergunninghouders.
- 5.3.2 Vanwege de verwachting dat het tekort aan huurwoningen in de sociale sector door de toegenomen taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders op korte termijn zal oplopen, onderzoekt de gemeente Drechterland samen met de woningcorporaties welke mogelijkheden er zijn voor de bouw van extra permanente betaalbare huurwoningen.
- 5.3.3 De huisvesting vindt bij voorkeur plaats verspreid over de hele gemeente, concentratie is onwenselijk. Extra nieuwbouwlocaties zijn momenteel (nog) niet aan de orde. Tijdelijke huisvesting voor statushouders is geen wenselijke optie voor Drechterland, liever wordt gekeken naar huisvesting in de reguliere voorraad, verspreid over de gemeente. Als er dan toch nieuwe huisvesting wordt gerealiseerd, heeft investeren in bestaand vastgoed (transitie) de voorkeur.
- 5.3.4 De gemeente stelt vanuit WMO capaciteit beschikbaar om samen met de corporaties de huisvesting van statushouders in goede praktijkuitvoering te laten verlopen.
- 5.3.5 Achterstanden in de taakstelling worden tijdig gesignaleerd en in gezamenlijkheid opgepakt.

Arbeidsmigranten

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

Huisvesting van mensen met een beperking

De gemeente en de woningcorporaties besteden extra aandacht aan de huisvesting van mensen met een verstandelijke, lichamelijke of psychische beperking. De woningcorporaties verzorgen op verzoek extramurale huisvesting van specifieke cliëntgroepen van zorginstellingen. Voorwaarde hiervoor is dat wel een verantwoord exploitatieperspectief aanwezig is. De woningcorporaties maken met zorginstellingen afspraken over opvang, taakstelling en woonbegeleiding van deze specifieke cliëntgroepen.

Opvang van dak- en thuislozen

De opvang van dak- en thuislozen is in eerste instantie een primaire verantwoordelijkheid van de gemeente of in regionaal verband de zeven West-Friese gemeenten. De bouw van een voorziening tot huisvesting voor deze doelgroep door een woningcorporatie is mogelijk, op voorwaarde dat hiervoor wel een verantwoord exploitatieperspectief aanwezig is.

5.3.6 Indien er rondom de huisvesting van bijzondere doelgroepen in het woningbezit van de woningcorporaties een knelpunt ontstaat, nemen partijen contact op met elkaar met als doel het knelpunt te doen wegnemen.

Specifieke afspraken per corporatie

De Woonschakel

- De Woonschakel neemt geen zitting in, maar werkt wel samen met WMO/sociaal wijkteam van de gemeente Drechterland. Ingeval sprake is van aanmerkelijke eenzaamheid, psychosociale problematiek of overlast bij een huurder geeft de corporatie een signaal af aan het sociale wijkteam.
- De Woonschakel voert een incassobeleid gericht op het zo snel mogelijk signaleren van huurachterstanden. Inzet is om huisuitzettingen daarbij te voorkomen, hierbij wordt in het belang van deze huurders, samengewerkt met derden (bijv. gemeente, schuldhulpverlenende instanties etc.) om de financiële problemen beheersbaar te houden.
- De Woonschakel hanteert als maximale norm 2 huisuitzettingen in de gemeente Drechterland door huurschuld per jaar (= 0,5% van aantal woningen voor verhuur).
- De Woonschakel is bereid om een huurwoning – tegen 25% van de reguliere huurprijs - in haar bezit beschikbaar te stellen voor de realisatie van een zorg- en welzijnssteunpunt indien hier in één van de kernen van de gemeente Drechterland, waar geen dorps huis is gevestigd, bij de bewoners en de gemeente behoefte aan bestaat. Voorwaarde is wel dat sprake is van een personele bezetting gedurende een minimale openingstijd van 20 uur per week en dat de gemeente toestemming geeft voor het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad.
- De Woonschakel werkt naar vermogen mee aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen mits sprake is van een verantwoorde financiële exploitatie van het betreffende vastgoed.
- De Woonschakel is bereid om een huurwoning – tegen 25% van de reguliere huurprijs - in haar bezit beschikbaar te stellen voor de realisatie van een zorg- en welzijnssteunpunt indien hier in één van de kernen van de gemeente Drechterland, waar geen dorps huis is gevestigd, bij de bewoners en de gemeente behoefte aan bestaat. Voorwaarde is wel dat sprake is van een personele bezetting gedurende een minimale openingstijd van 20 uur per week en dat de gemeente toestemming geeft voor het onttrekken van een woning aan de woningvoorraad.
- De Woonschakel is bereid in 2017 totaal 16 vergunninghouders (= 35% gemeentelijke taakstelling 2016) van huisvesting te voorzien op basis van een huishoudensgrootte van 2,5 personen (maximaal 7 woningen). In de jaren 2018-2020 zal naar rato woningbezit (circa 35%) van het totaal aantal betaalbare sociale huurwoningen in de gemeente worden bijgedragen aan de huisvesting van vergunninghouders.

Het Grootslag

- Het Grootslag is bereid een aandeel te leveren in de huisvesting van vergunninghouders. De wijze waarop dat gebeurt en de aantallen wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.
- Het Grootslag maakt gebruik van hun positie en aanwezigheid in wijken en buurten om problemen te signaleren en in te brengen in team Inzet.
- Het Grootslag draagt bij aan de beleidsontwikkeling en verbetering van de woon- en leefomstandigheden van onze (potentiële) huurders.
- Het Grootslag bouwt meerfasewoningen die optimaal toegankelijk zijn voor mensen met beperkingen, het Grootslag levert daarmee een wezenlijke bijdrage aan de beperking van zorgkosten en WMO-gelden.
- In samenwerking met zorgpartijen ontwikkelt het Grootslag toekomstgerichte wooncomplexen met mogelijkheden voor intra- en extramurale zorg.
- Het Grootslag hanteert een actief en persoonlijk incassobeleid, dat is gericht op het zo snel mogelijk signaleren van problemen. De inzet daarbij gaat verder dan het signaleren en incasseren. Het doel is mogelijke problemen bij de bron aan te pakken. Bij problematische schulden doet het Grootslag een beroep op gemeente en (schuld)hulpverlenende instanties.
- Als huurders in de knel komen door een te hoge huur in relatie tot hun besteedbaar inkomen, zorgt het Grootslag voor een tijdelijke financiële oplossing of bemiddeling naar een betaalbare woning.
- Het Grootslag heeft in 2015 een voorlichtingscampagne opgezet voor ouderen met als doel dat ouderen de juiste woningkeus maken. Een woningkeus die aansluit bij hun leeftijd en mogelijke beperkingen. Bij deze campagne maakt het Grootslag gebruik van de inbreng van partijen als WonenPlus. Deze aanpak wordt gecontinueerd.
- Het Grootslag ziet af van een huursprong/huurharmonisatie of matigen deze bij verhuizing van de huurders naar een passender woning als de huurtoeslag de huursprong niet of onvoldoende opvangt.
- Het Grootslag ondersteunt WonenPlus financieel en programmatisch.
- We bevorderen de maatschappelijke integratie van vergunninghouders via informatie en Interactie.
- Met het Grootslag OndersteuningsBudget leveren we maatwerk aan huurders die dat nodig hebben.
- We brengen huurders die zich niet op eigen kracht redden, in contact met zorg- en/of Welzijnspartijen.

6. Inzet in kernen, wijken en buurten; Leefbaarheid

AMBITIE/DOEL

De gemeente Drechterland kent leefbare en veilige kernen, wijken en buurten. De inzet van partijen is er op gericht om dit te behouden en waar mogelijk versterken. Dit door het inzetten van leefbaarheidsgelden en de inzet van sociale wijkteams in samenwerking met medewerkers van de gemeente. 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 meer dan voorheen ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid door het stimuleren en ondersteunen van initiatieven van bewoners.

Afspraken algemeen

6.1 Gebiedsgericht werken

De gemeente is bezig met het project 'Vitale dorpen'. Het gaat hierbij zowel om de fysieke, de sociaal-economische visie en de visie op leefbaarheid van kernen. De woningcorporaties ondersteunen dit project door het beschikbaar stellen van informatie en aanwezige kennis binnen de corporatie.

6.2 Leefbaarheid en veiligheid

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

- 6.2.1 De gemeente onderzoekt in 2017 de mogelijkheid om in nader te bepalen buurten jaarlijks of eens per twee jaar een 'opschoonactie' te organiseren in samenwerking met de bewoners.
- 6.2.2 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.
- 6.2.3 Partijen conformeren zich aan het vigerende hennepconvenant in de regio.
- 6.2.4 Corporaties en huurdersbelangenverenigingen spannen zich samen met de gemeente in op de kwaliteit van de openbare ruimte op een redelijk niveau te houden. Verrommeling van voortuinen, opslag van goederen en andere ongewenste negatieve uitstralingen vanaf erven in eigendom van de corporaties wordt zoveel mogelijk voorkomen. Indien nodig spreekt de corporatie haar huurders aan op het niveau van onderhoud of staat van zijn, wanneer dit tot onder een normaal te verwachten maatschappelijk acceptabel niveau is gedaald. Zonodig doet de corporatie beroep op gemeente voor handhaving.

Specifieke afspraken per corporatie

De Woonschakel

Bijdragen aan leefbaarheidsactiviteiten geschiedt op basis van de volgende beleidslijnen:

- De Woonschakel levert een bijdrage aan het bevorderen van de leefbaarheid door ondersteuning van bewonersinitiatieven in kernen, wijken en buurten waar de corporatie huurwoningen heeft. Uitgangspunt is dat het initiatief of de vraag van bewoners komt.
- Voor de periode 2017-2020 stelt De Woonschakel voor de regio West-Friesland een bedrag van € 300.000 beschikbaar voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Hiervan wordt een bedrag van € 100.000 gebruikt voor de loonkosten van wijkconsulenten en huismeesters die in dienst van De Woonschakel zijn.
- Bijdragen aan leefbaarheidsactiviteiten geschiedt op basis van de volgende beleidslijnen:

Leefbaarheid wordt omschreven als een samenspel van aspecten die de kwaliteit van de woonomgeving en de woonsituatie beïnvloeden en daarmee bepalen in hoeverre mensen in een wijk of buurt prettig kunnen wonen. Aspecten die aan leefbaarheid kunnen worden verbonden zijn onder meer:

- uitstraling van de wijk : openbaar groen, inrichting openbaar gebied, tuin, bewoners + schuttingen, uitstraling gebouwen, woningen, begroeiing, vuilnis zwerfvuil, reinheid gebouwen
- veiligheid in de wijk : verlichting stegen / achterpaden, aanwezigheid hangjeugd, verkeersveiligheid, passieve veiligheid – bekleding trappen, zout bij gladheid
- voorzieningen : speeltuinen, winkelvoorzieningen,
- sociale cohesie : ondersteunen buurtprojecten, samenstelling van de wijk beïnvloeden bij of door toewijzing / segmentering

Het beleid van De Woonschakel op het gebied van leefbaarheid zal verder worden ingegeven door de begrippen schoon, heel en veilig en kent een niveau indeling op basis van de begrippen urgent – nodig – gewenst. Deze laatste driedeling wordt gebruikt voor de prioritering van gelden voor betrokken woongelegenheden:

- urgent €125 per ‘betrokken’ woongelegenheden van De Woonschakel
- nodig €75 per ‘betrokken’ woongelegenheden van De Woonschakel
- gewenst €50 per ‘betrokken’ woongelegenheden van De Woonschakel

Een bijdrage aan een project/instelling vindt maximaal 1x per tien jaar plaats.

Toekenning van gelden in het kader van leefbaarheid moeten voldoen aan de bepalingen in de wetgeving van de rijksoverheid.

Een “betrokken” woongelegenheden is een woongelegenheden van De Woonschakel gelegen in de directe nabijheid van een voorgesteld leefbaarheidsproject. In de genoemde bijdragen wordt het component uurloon van medewerkers van De Woonschakel, die bij het/een project betrokken zijn, niet meegerekend.

Urgent uit zich door:

- leegstand aanwezig
- huurders vertrekken met als reden achteruitgang wijk
- veel weigeringen (boven vastgestelde gemiddelde KPI)
- probleem is bekend en in behandeling bij anderen zoals politie, gemeente, maatschappelijk werk en kan alleen aangepakt worden door integraal aanpak. Gerichte meldingen van andere instanties zoals politie, gemeente, maatschappelijk werk
- veel klachten
- indien niets wordt ondernomen zal situatie escaleren
- De Woonschakel wordt door meerdere huurders aansprakelijk gesteld voor derving woongenot (handtekeningen)
- duldt geen uitstel

Nodig uit zich door :

- dreigend leegstand
- relatief veel weigeringen
- in overleggen met derden zoals politie, gemeente, maatschappelijk werk wordt hierover gesproken
- dreigend verlies imago De Woonschakel
- probleem kan nog door alleen DWS worden aangepakt

Gewenst uit zich door :

- imago verbeterend voor De Woonschakel
- kan met relatief weinig middelen (geld / tijd) worden uitgevoerd
- ondersteuning buurtinitiatieven
- niet structureel maar eenmalig

Op basis van de begroting 2016 zijn voor het woningbezit in de gemeente Drechterland de volgende bedragen begroot voor planmatig onderhoud:

	Totaal De Woonschakel	Gemeente Drechterland
2017	€ 3.651.000	€ 477.000
2018	€ 4.305.000	€ 336.000
2019	€ 3.048.000	€ 319.000
2020	€ 4.563.000	€ 236.000

Op corporatieniveau zijn de volgende aanvullende budgetten beschikbaar

	2017	2018	2019	2020
Duurzaamheid bij mutatie	€ 140.000	€ 135.000	€ 130.000	€ 125.000
Asbestbeleid	€ 270.000	€ 240.000	€ 210.000	€ 180.000
Zonnepanelen	€ 500.000	€ 300.000	€ 100.000	€ 100.000

Het Grootslag

Samen met huurders, bewoners en belanghouders werkt het Grootslag aan een goed leef- en woonklimaat: dorpen en wijken met goede voorzieningen, waar mensen goed wonen, elkaar kennen en bijdragen aan leefbaarheid.

Volgens de herziene Woningwet mag het Grootslag onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. Het gaat daarbij om een limitatieve lijst van werkzaamheden als veiligheid, overlast, leefbaarheidsinitiatieven van bewoners, woonmaatschappelijk werk en investeringen in de directe woonomgeving. De activiteiten die het Grootslag onderneemt moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging. Belangrijkste voorwaarde is dat de corporatie investeert in zaken die direct te maken hebben met de kerntaken. Als het om investeringen in de woonomgeving gaat, moet het in de directe nabijheid van onze huurwoningen zijn en ten goede komen aan de huurders daarvan. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de openbare ruimte ligt bij de gemeente.

- Het Grootslag zorgt ervoor dat het onderhoud van onze woningen op peil is en spreken huurders aan op hun verantwoordelijkheid in en om de woning
- Het Grootslag investeert en stimuleert in lokale sociale duurzaamheid, volgens het MVO-manifest van MVO-Nederland
- Het Grootslag ondersteunt bewoners die zich actief inzetten voor hun buurt of wijk via het Beste Buurt Idee
- Het Grootslag bevordert de maatschappelijke integratie van vergunninghouders via informatie en interactie
- Voor de periode 2017 -2021 stelt het Grootslag een bedrag van € 125.000 beschikbaar voor activiteiten op het gebied van leefbaarheid. Hiervoor worden een aantal kaders gesteld.
- Bij de toekenning van leefbaarheidsuitgaven houdt het Grootslag rekening met de volgende aandachtspunten:
 - De mate van functionaliteit
 - Zelfwerkzaamheid
 - Noodzaak en reële kosten van een project
 - Belang voor de leefbaarheid in het dorp en onze huurders
 - De hoogte van de bijdragen van de co-financiers
- Hiervoor hanteert het Grootslag een aantal criteria, waaronder:
 - Het plan/project is in het belang van huurders (er zijn huurders bij betrokken en/of het vindt plaats in de nabijheid van huurwoningen)
 - Co-financiering door gemeente, provincie of een andere organisatie of fonds
 - Er is sprake van een redelijke mate van zelfwerkzaamheid
 - Een eventuele exploitatieopzet voor de toekomst moet zekerheid bieden voor de continuïteit van het project

Aldus overeengekomen te Drechterland op 05/12/2016

 <p>Gemeente Drechterland</p>	<p>Namens het College van B & W van de gemeente Drechterland De heer G.G. Besseling, wethouder</p>
 <p>WONINGSTICHTING HET GROOTSLAG</p>	<p>Namens Wst. Het Grootslag De heer J.Th. Kröger, directeur-bestuurder</p>
 <p>huurdersvereniging DE DRIEHOEK</p>	<p>Namens HV De Driehoek De heer J. Klasen, voorzitter</p>
 <p>DE WOONSCHAKEL</p>	<p>Namens De Woonschakel De heer A.B.M. Gieling, directeur-bestuurder</p>
 <p>Menkveste huurdersbelangen vereniging</p>	<p>Namens HBV Menkveste Mevrouw M.J. Achterberg-Slooten</p>

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 van 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: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 22.100</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td>€ 22.100</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td>€ 30.000</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar</td> <td>€ 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.

Jaarschijf 2017

Zoals is vastgelegd in de prestatieafspraken worden jaarlijks in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen in dat jaar, waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. Dat kunnen zowel nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten betreffen, als het gezamenlijk uitvoeren van een onderzoek of opstellen van werkafspraken. Partijen houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

Hoofdstuk Organisatie en samenwerking	
Woningcorporatie	
Gemeente	
Huurdersorganisatie	

Hoofdstuk Beschikbaarheid	
Woningcorporatie	
Gemeente	
Huurdersorganisatie	

Hoofdstuk Betaalbaarheid	
Woningcorporatie	
Gemeente	
Huurdersorganisatie	

Hoofdstuk Kwaliteit van de woningvoorraad	
Woningcorporatie	
Gemeente	
Huurdersorganisatie	

Hoofdstuk Maatschappelijke opgave	
Woningcorporatie	
Gemeente	
Huurdersorganisatie	

Hoofdstuk Inzet in kernen, wijken en buurten	
Woningcorporatie	
Gemeente	
Huurdersorganisatie	