

Prestatieafspraken Noordenveld

Raamovereenkomst 2019-2023
Jaarafspraken 2019

Status: Definitief

Datum: 29 november 2018

actium



Ondertekening

In dit document leggen we de prestatieafspraken vast tussen:

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

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

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

Deze prestatieafspraken 2019 - 2023 zijn geldig vanaf 1 januari 2019 na ondertekening door alle partijen en worden jaarlijks per 1 januari herijkt. Bij fusies dragen partijen er zorg voor dat de in deze overeenkomst gemaakte prestatieafspraken door de nieuwe rechtspersoon worden overgenomen.

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden ontbonden.

Ondertekend op 29 november 2018 te Assen.

Gemeente Noordenveld: K.M. Ipema
Wethouder

Woonborg: E. Borstlap
Directeur-bestuurder

AH WOON: J. van den Bosch
Voorzitter

Actium: E. Dost
Directeur-bestuurder

MEVM: H. Oostland
Voorzitter

1 Inleiding

De gemeente Noordenveld, Woonborg, Actium, AH WOON en MEVM sluiten prestatieafspraken. Met de prestatieafspraken willen zij een goede uitvoering geven aan volkshuisvesting in de gemeente. Partijen maken prestatieafspraken op basis van het gemeentelijke woonbeleid, de activiteitenoverzichten van Woonborg en Actium, het standpuntendocument 2019 van AH WOON en het activiteitenoverzicht 2019 van MEVM. Op grond van deze documenten zijn partijen met elkaar in gesprek gegaan over de te leveren prestaties.

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

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

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

De prestatieafspraken zijn opgebouwd in vier delen, waarvan drie delen een looptijd hebben van vijf jaar (of meer) en één deel jaarlijks wordt geactualiseerd:

- Deel 1: rollen en verantwoordelijkheden van partijen (doorlopend)
- Deel 2: afspraken over samenwerking (looptijd van vijf jaar);
- Deel 3: afspraken over gezamenlijke doelen en richtingen (raamovereenkomst, looptijd van vijf jaar);
- Deel 4: concrete uitvoeringsafspraken (perspectief 2019) en een doorkijk naar acties vanaf 2020 en verder (perspectief tot en met 2023)

Delen 3 en 4 zijn per thema geïntegreerd, zodat samenhang tussen doelen en afspraken inzichtelijk is.

2 Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit hun primaire taken en verantwoordelijkheden doen partijen al veel. Het jaar 2019 is geen nieuw begin, maar een voortzetting van een langdurige constructieve samenwerking. Met deze wetenschap hebben partijen besloten dat het onnodig is activiteiten die redelijkerwijs tot de kerntaken behoren, als aparte prestatieafspraken op te nemen. Dit houdt de jaarafspraken overzichtelijk en concreet. Hetzelfde geldt voor de reeds gemaakte prestatieafspraken uit voorgaande jaren. Uitvoering van deze afspraken wordt gemonitord in structureel en tripartiet overleg. Partijen houden vinger aan de pols en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid.

Rollen en verantwoordelijkheden per partij

Om de kerntaken van partijen nader te duiden, is in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de rollen en verantwoordelijkheden. Deze beschrijving is niet uitputtend; partijen doen meer. Wel is het richtinggevend. Dit is waar partijen voor staan.

Woonborg en Actium

De corporaties staan garant voor hun kerntaak, namelijk het bieden van een betaalbaar woningaanbod voor huishoudens met een lager inkomen. Centraal hierbinnen staat de aandacht voor huurders. Via een gematigd huurbeleid houden corporaties de woonlasten betaalbaar. En met een goede en tijdige ondersteuning voorkomen zij dat huurders in de knel raken, ook als het gaat om kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het bouwen, verhuren en beheren van hun woningbezit. Waarbij zij aandacht hebben voor kwaliteitsverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid. Dit alles passend binnen de kaders van de Woningwet.

AH WOON en MEVM

De huurdersorganisaties behartigen de belangen van huurders van Woonborg en Actium. Zij zijn het primaire aanspreekpunt voor de huurders en ondersteunen hen bij vragen. Signalen vanuit de achterban pakken de huurdersorganisaties op en leiden zij door naar de betreffende instanties. Vragen en aandachtspunten van huurders brengen zij in binnen relevante overlegsituaties. Ook zijn de huurdersorganisaties de spil tussen de corporaties en de individuele huurders. De huurdersorganisaties maken zich hard voor betaalbaarheid, beschikbaarheid en andere onderwerpen uit deze prestatieafspraken.

Gemeente Noordenveld

De primaire volkshuisvestelijke taak van de gemeente is het realiseren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor haar inwoners, zowel fysiek als sociaal. Via haar sociale voorzieningenstructuur vormt de gemeente het vangnet voor inwoners die het moeilijk hebben. Met haar minimabeleid biedt de gemeente inkomensondersteuning aan de huishoudens met de laagste inkomens. Op het fysieke vlak richten de gemeentelijke taken zich vooral op het creëren van een duurzame en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. In geval van sociale woningbouw door de corporaties, bespoedigt de gemeente de bouw door procedures te starten en te versnellen.

3 Samenwerking

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

1. Samenwerking is gebaseerd op gelijkwaardigheid van de partijen. Iedere partij heeft voor zijn deel een eigen verantwoordelijkheid voor een goed aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente Noordenveld, nu en in de toekomst.
2. Partijen onderschrijven dat een goede samenwerking en afstemming tussen partijen noodzakelijk is om tot goede prestatieafspraken te komen en tot een goede uitvoering daarvan. Partijen streven naar structureel, constructief overleg, gericht op de realisatie van het gezamenlijke doel.
3. Partijen overleggen tijdig en zo vaak als dat nodig is voor de realisatie van het doel van de samenwerking. Iedere partij is gerechtigd het initiatief tot overleg te nemen, zodra dat zijns inziens wenselijk is voor de realisatie van het gezamenlijk doel. Partijen spreken elkaar aan als de (wijze van) naleving van de overeenkomst niet of onvoldoende bijdraagt aan het gemeenschappelijke doel. Als partijen voorzien dat zij afspraken niet kunnen realiseren, informeren zij de andere partijen hierover tijdig. In hoofdstuk 4 'Agenda 2019' zijn de ambtelijke en bestuurlijke overlegmomenten vastgelegd.
4. Partijen zijn transparant en open en informeren elkaar als dat nodig en wenselijk is. Partijen streven ernaar ter zake doende informatie zo vroeg mogelijk met elkaar te delen.
5. De gemeente nodigt jaarlijks, na ontvangst van de activiteitenoverzichten, de corporaties en huurdersorganisaties uit voor het maken van prestatieafspraken.

4 Prestatieafspraken

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

4.1 Betaalbaarheid

Doel: Huurders uit de doelgroep voor de sociale huursector hebben woonlasten (huur, energie, gemeentelijke lasten) die passend zijn bij het inkomen van hun huishouden. Uit woonlastenonderzoek van de Drentse huurdersorganisaties en corporaties uit 2014, blijkt dat boven een netto-woonquote van 30% het betaalbaarheidsrisico groot is. Het vraagt een gezamenlijke inzet dit betaalbaarheidsrisico tot een minimum te beperken.

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

Tabel 1. Huurwoningvoorraad corporaties naar streefhuurprijsklassen (peildatum: 31-12-2017)

	Woonborg*		Actium**		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
≤ kwaliteitskortingsgrens (€ 424 ¹)	347	15%	4	1%	351	13%
≤ 1 ^e aftoppingsgrens (€ 607)	1.685	74%	136	39%	1.821	69%
≤ 2 ^e aftoppingsgrens (€ 651)	144	6%	78	22%	222	8%
≤ liberalisatiegrens (€720)	121	5%	134	38%	255	10%
> liberalisatiegrens (>€720)	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal	2.297	100%	352	100%	2.649	100%

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

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

Gezamenlijke prestaties 2019

- De definitieve uitkomsten van het Drents Woonlastenonderzoek komen eind 2018 beschikbaar (na ondertekening van deze prestatieafspraken). Partijen spreken af dat zij de uitkomsten van het onderzoek in het eerste kwartaal van 2019 afzetten tegen hun huidige beleid. Op basis hiervan wordt beoordeeld of en hoe de uitkomsten van het woonlastenonderzoek in de komende periode vertaald moeten worden naar concrete acties of maatregelen.

¹ Alle in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op prijspeil 2019, mits anders is vermeld.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

7. Actium streeft ernaar dat minimaal 60% van de woningvoorraad in de gemeente Noordenveld een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens (€ 651) en daarmee betaalbaar en bereikbaar blijft voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Actium stuurt dus op de verdeling van de voorraad over de huurprijsklassen en stuurt niet actief op een percentage van de maximaal toegestane huurprijs. Het huidige gemiddelde percentage van de maximaal toegestane huurprijs in Noordenveld bedraagt 64%.
8. In 2019 beperkt Actium de totale huursomstijging in ieder geval tot maximaal inflatie +1%. Dit is conform de wettelijke vastgestelde huursombenadering (Wet Doorstroming Huurmarkt 2016). De huursombenadering houdt in dat de totale huursom over een jaar gerekend, in dit geval, niet meer mag stijgen dan inflatie +1%. De totale huursom(stijging) betreft dus zowel de jaarlijkse huuraanpassing als huurwijziging bij mutatie.
9. Actium hanteert als uitgangspunt dat minimaal 80% van de nieuw te bouwen woningen in de gemeente (sociale huurvoorraad) een huurprijs heeft onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607) voor woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en de tweede aftoppingsgrens (€ 651) voor woningen voor huishoudens van 3 of meer personen en is daarmee bereikbaar voor de primaire doelgroep.
10. Woonborg voert een terughoudend huurprijsbeleid waarbij voldoende woningen beschikbaar blijven voor de huishoudens met de laagste inkomens. De streefhuurpercentages zijn in het nieuwe Huurbeleid (2018) gedifferentieerd met als doelstelling:
 - 80% van de woningen heeft een streefhuur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 607)
 - 10% een streefhuur tussen de eerste en de tweede aftoppingsgrens (€ 607 / € 651)
 - 10% een streefhuur tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 651 / € 720)Voor de zittende huurders is het Huurbeleid van toepassing bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli.
11. Afhankelijk van locatie en woningtype wordt de huurprijs bij nieuwbouwwoningen van Woonborg vastgesteld. Hierbij geldt als uitgangspunt dat minimaal 80% van de totale woningvoorraad van Woonborg in Noordenveld valt binnen de huurprijscategorie tot de eerste aftoppingsgrens (€ 607).

Prestaties gemeente 2019

12. De gemeente is in afwachting van het cassatieberoep van Actium en de uitvoering van de Motie Veldman over het innen van rioolheffing via de gebruiker, in plaats van de eigenaar van de woning (corporaties), maar gaat het gesprek aan met de corporaties over de consequenties van de huidige wijze van heffen. In haar standpuntbepaling neemt de gemeente mee welke (personele) effecten een en ander heeft op de administratieve druk bij de gemeente en wat het betekent voor de (personele) lasten, het investeringsvermogen van Actium en Woonborg en de woonlasten van de huurders. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar definitieve standpunt te bepalen op basis van de uitspraak in cassatie en de besluitvorming op de Motie Veldman.
13. Woonlasten bestaan niet alleen uit de huurlasten, maar ook uit gemeentelijke heffingen. De gemeente spant zich in om de gemeentelijke lasten voor huurders zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven. Zij stelt daartoe voor de laagste inkomens (tot 115% bijstandsniveau en beperkt vermogen) een bijdrage beschikbaar vanuit de Meedoenregeling die is vastgelegd in de Verordening Maatschappelijk Meedoen.
14. Bij nieuwbouwlocaties waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd hanteert de gemeente sociale grondprijzen, conform onderstaande tabel. Waaraan de voorwaarde verbonden is dat deze sociale huurwoningen tenminste 25 jaar in exploitatie blijven als sociale huurwoning. Voor de corporaties levert dit een gemiddeld prijsvoordeel op van € 10.000 tot € 20.000 per kavel.

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

15. De gemeente is een proces gestart om de organisatie rond gronden en vastgoed verder te ontwikkelen. In dat kader wordt de prijsvorming rond vastgoed en grond nader onderzocht, waarbij ook het bovenstaande beleid rond sociale kavelprijzen wordt betrokken. Resultaten worden najaar 2019 verwacht.

Prestaties AH WOON en MEVM 2019

16. De huurdersorganisaties zetten in op het beter en meer gebruik maken van regelingen, zoals huurtoeslag en zorgtoeslagen door huurders.
17. De huurdersorganisaties hebben de ambitie om gemeentelijke beleidsontwikkelingen op het terrein van armoede- en minimabeleid, gemeentelijke heffingen en volkshuisvesting indien nodig te beïnvloeden.
18. De huurdersorganisaties hebben aandacht voor eventuele nadelige (financiële) effecten voor huurders waarvan de woning nog niet van energetische maatregelen voorzien zijn. De maatregelen van de rijksoverheid als gevolg van de besprekingen in de klimaattafel bebouwde omgeving mag er niet toe leiden dat deze groep huurders door het nog achterwege blijven van verduurzaming aanzienlijk hogere woonlasten hebben.
19. Nieuwbouwwoningen moeten bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep. De huur van een nieuwbouwwoning, afhankelijk van de grootte, moet daarom niet hoger dan de eerste of tweede aftoppingsgrens gesteld worden.

4.2 Beschikbaarheid

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

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

Tabel 2. Voorraadontwikkeling woningbezit corporaties, in de periode 2018 t/m 2023

		Totaal gemeente Noordenveld
Aantal sociale huurwoningen 31-12-2017	Woonborg	2.297
	Actium	362
	Totaal	2.649
Verwachte voorraadontwikkeling door nieuwbouw, sloop en verkoop van sociale huurwoningen t/m 2023	Woonborg	+19
	Actium	+2*
	Totaal	+29
Prognose aantal sociale huurwoningen eind 2023	Woonborg**	2.316
	Actium	362
	Totaal	2.678

* De woningvoorraad van Actium is in 2018 per saldo met 2 huurwoningen afgenomen.

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

Gezamenlijke prestaties 2019

20. De huurwoningvoorraad van Actium en Woonborg is op dit moment opgebouwd zoals is weergegeven in de tabel 1 onder Betaalbaarheid. Uitgangspunt is dat de omvang van de sociale huurwoningvoorraad op de langere termijn (tot 2023) gemiddeld stabiel blijft. Stabilisatie op gemeenteniveau betekent overigens niet dat er op kernniveau geen sprake kan zijn van af- of toename.
21. Partijen werken jaarlijks in het eerste kwartaal de monitor uit, aansluitend bij de cyclus van het jaarverslag. De monitor gaat in op relevante gegevens rond de thema's uit deze prestatieafspraken. Partijen zijn hierin open en transparant over hun strategie op kernniveau. De resultaten van de monitor worden gebruikt om het beleid van gemeente en corporaties te toetsen aan de marktontwikkelingen en om te bepalen of de sociale volkshuisvesting kwantitatief en kwalitatief voldoende op koers ligt. De uitkomst van de monitor kan aanleiding zijn om het beleid van partijen op onderdelen bij te stellen. In 2019 bezien partijen in hoeverre de opzet van de monitor moet worden aangepast op het nieuwe woonruimteverdeelsysteem.
22. In 2019 wordt door partijen het woningmarktonderzoek geactualiseerd, zoals bovenstaand beschreven onder richtingen.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

23. De corporaties verkopen alleen woningen die reeds een verkooplabel hebben. Woningen met het label 'Verkoop' zijn in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Woonborg verwacht circa 10 tot 15 woningen te verkopen in 2019. Actium verwacht 3 woningen te verkopen in 2019.
24. Woonborg realiseert in 2019 nieuwbouw van 14 woningen op locatie Raadhuisstraat en 28 woningen op Secretaris Buiteveldlaan. Deze nieuwbouw is deels ter compensatie van reeds gesloopte woningen.
25. De analyse van wacht- en zoektijden wordt in 2019 voortgezet, conform de methode van vorige jaren. De overgang naar het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem zal Woonborg zo mogelijk benutten om inzicht te krijgen in de groep woningzoekenden die wel staat ingeschreven maar die niet reageert op vrijkomende woningen. Staat deze groep vooral ingeschreven zonder een verhuisbehoefte te hebben of zijn er andere redenen voor het niet-reageren?
26. In 2019 sloopt Actium geen woningen in Noordenveld.
27. Actium realiseert in 2019 nieuwbouw van 16 woningen op locatie Oosterveld.

Prestaties gemeente 2019

28. Mede ter bevordering van de doorstroming stelt de gemeente startersleningen beschikbaar voor starters op de koopmarkt.
29. De gemeente vindt het belangrijk dat ruimte wordt geboden aan sociale huurwoningen op uitleglocaties. Bij elke uitleglocatie zal de gemeente in het woonprogramma nieuwbouw van sociale huurwoningen faciliteren. De gemeente neemt daartoe vroegtijdig contact op met de corporatiesector. Het toevoegen van sociale huurwoningen op uitleglocaties kan een bijdrage leveren aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad en biedt ook de mogelijkheid verouderde voorraad te vervangen.

Doorkijk naar 2020 en verder.

30. Partijen monitoren jaarlijks in het eerste kwartaal vraag en aanbod over het voorgaande jaar om de druk op de sociale huurwoningvoorraad van Actium en Woonborg in de gemeente Noordenveld in beeld te brengen en stellen afhankelijk van de analyses de gewenste omvang van de voorraad en het beleid bij, zoals bedoeld onder de bovenstaande gezamenlijke afspraak 21. Periodiek wordt woningmarktonderzoek uitgevoerd waarbij aansluiting wordt gezocht bij de onderzoekscyclus van de RGA (Regio Groningen-Assen). Het onderzoek wordt uitgevoerd in gezamenlijk (financieel) opdrachtgeverschap van gemeente en corporaties, met de huurdersorganisaties als betrokken partijen. Gemeente is initiatiefnemer.

4.3 Kwaliteit van de woningvoorraad

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

Richtingen: Kwaliteit is een breed begrip. Volgens het (geactualiseerde) convenant energiebesparing huursector is de ambitie gemiddelde Energie-Index tussen 1,2 en 1,41 op 31 december 2020 (oftewel een voormalig energielabel B). Leidend voor de ambities op de middellange en lange termijn zijn de afspraken die in het kader van de Expeditie Energieneutraal Wonen Drenthe worden gemaakt. Daartoe hebben partijen in 2016 in Drents verband een convenant gesloten.² Partijen voelen zich gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van een duurzame woningvoorraad. Bij verkoop hebben corporaties aandacht voor het niet zonder meer verkopen van woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of lager). No regret is de ambitie.

Tabel 3. Woningbezit corporaties in de gemeente Noordenveld naar energieprestatie.

EI	Energielabel	Woonborg	Actium	Totaal
≤ 1,20	A++, A+, A	31%	40%	31%
≥1,21 ≤ 1,40	B	19%	16%	19%
≥1,41 ≤ 1,80	C	26%	23%	26%
≥1,81 ≤ 2,10	D	12%	17%	13%
≥2,11 ≤ 2,40	E	8%	4%	7%
≥2,41 ≤ 2,70	F	3%	0%	3%
≥2,71	G	1%	0%	1%
		100%	100%	100%
Energie-Index 2018		1,48 (in de gemeente Noordenveld)	1,35	1,57
Energie-index 2023		1,25 (voor het gehele werkgebied Woonborg)*	1,15	-

* Het is voor Woonborg (nog) niet mogelijk om de gemiddelde energie-index in de gemeente Noordenveld op 1-1-2023 weer te geven. De gemiddelde energie-index voor het gehele werkgebied van Woonborg bedraagt 1,25 op 1-1-2023.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

31. Grondgebonden nieuwbouw van Woonborg wordt gebouwd volgens "Nul op de Meter".
32. Bij nieuwbouw hanteert Actium als uitgangspunt Epc = 0.
33. Woonborg verbetert 101 woningen met label A als uitgangspunt in 2019. Daarnaast verbetert zij incidenteel woningen bij mutatie. Waar nodig combineert zij deze ingrepen met verbetering van de toegankelijkheid. Bij de bepaling van de definitieve huurprijs betreft Woonborg dat de individuele woonlasten niet stijgen. Woonborg informeert de gemeente en AH WOON over de keuzes die zij maakt rondom duurzaamheid, inclusief duurzaamheidsinvesteringen.

Prestaties gemeente 2019

34. De gemeente is een pilot integrale verduurzaming wijken gestart in Roderwolde en Norg-West en zal deze aanpak de lopende bestuursperiode uitrollen naar in totaal vijf wijken. Ingezet wordt op drie sporen, namelijk: verduurzaming van de woningvoorraad, verbetering van de openbare ruimte

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

en sociale verduurzaming. De gemeente betreft de corporaties en huurdersorganisaties bij de uitvoering.

35. Elke gemeente moet in 2021 een warmtevisie hebben. De gemeente vindt het essentieel dat deze visie gedragen wordt door haar stakeholders. Zij zal de woningcorporaties en huurdersorganisaties dan ook betrekken bij de ontwikkeling van de visie.

Prestaties AH WOON en MEVM 2019

36. Huurdersorganisaties omarmen de Drentse energiedeal, mits de uitwerking hiervan niet leidt tot verhoging van de woonlasten. De huurdersorganisaties maken gebruik van de mogelijkheid om energiecoaches in te zetten die huurders kunnen ondersteunen bij energiebesparing en treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

Doorkijk naar 2020 en verder.

37. De corporaties zetten naast betaalbaarheid ook verduurzaming voorop. Doel is een gemiddelde energie-index tussen 1,21 en 1,4 op 31 december 2020 (voormalig label B) en werken aan de Drentse Energiedeal van alle woningen in 2040 energieneutraal.
38. Bij woningverbetering door Woonborg wordt voorrang gegeven aan woningen met een lage energie-index (2,11 / voormalig label E of slechter). Dit geldt voor woningen die de komende minimaal vijftien à twintig jaar in exploitatie blijven. Om alle huurders hiervan te laten profiteren streeft Woonborg voor alle woningen die langjarig in exploitatie blijven naar een minimale energie-index tussen 1,41 en 1,80 in 2025 (voormalig label C).
39. In 2020 tot en met 2023 heeft Woonborg 395 woningen op de planning voor verbetering met label A als uitgangspunt.
40. Actium streeft op bedrijfsniveau naar een woningvoorraad met een gemiddelde energie-index tussen 1,21 en 1,4 (voormalig energielabel B). Actium investeert naar verwachting in de periode 2019 t/m 2023 in de gemeente Noordenveld circa € 1 miljoen in energetische maatregelen. Daarmee brengt Actium haar woningvoorraad in Noordenveld naar een gemiddelde Energie-index van 1,15 (gemiddeld label A) in 2023.
41. Actium houdt de kwaliteit van haar woningen op peil middels planmatig onderhoud. In een cyclus van acht jaar worden alle woningen geïnspecteerd en onderhouden. Van 2019 t/m 2023 geeft de corporatie ongeveer € 4.100.000 uit aan planmatig onderhoud. In 2021 staat er planmatig onderhoud in Noordenveld in de planning.
42. Gemeente en corporaties stemmen hun uitgangspunten voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte volgens de (nieuwe) NEN-norm 2580 van de voorraad sociale huurwoningen op elkaar af. Partijen zijn hierbij scherp op, en helder naar elkaar toe over, waar verschillen in interpretatie kunnen ontstaan. Waar mogelijk zoeken zij ook de samenwerking bij de uitvoering van de meting, en maken afspraken over eventuele verdeling van de kosten. Het ministerie van BZK heeft ten behoeve van een goede afstemming, de verplichting verschoven naar 2021.

4.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

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

Gezamenlijke prestaties 2019

43. Partijen beschouwen vergunninghouders als urgente doelgroep.
44. Ingeval partijen gezamenlijk concluderen dat er een te hoge druk op de sociale huursector is, onderzoeken zij oplossingsrichtingen voor alternatieve vormen van huisvesting ten behoeve van urgenten en/of bijzondere doelgroepen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan particuliere initiatieven of het realiseren van tijdelijke wooneenheden.
45. Vanaf eind 2019 wordt vanuit het nieuwe gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem een brede urgentieregeling in werking gesteld. Partijen bezien in 2019 wat dit betekent voor het urgentiebeleid van de corporaties. Tot die tijd gaan partijen uit van het continueren van het geldende urgentiebeleid.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

46. De corporaties houden bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen / urgenten rekening met het draagvlak en de draaglast van wijken en buurten om huisvestings- en leefbaarheidsproblemen te voorkomen.
47. Voor vergunninghouders hebben corporaties de intentie om naar rato van hun aandeel huurwoningen in de gemeente Noordenveld de taakstelling te realiseren. De corporaties en de gemeente spreken halfjaarlijks af welk aandeel van de taakstelling Woonborg en Actium op zich nemen.
48. In 2019 wordt, samen met de gemeente, door Actium en vluchtelingwerk, invulling gegeven aan extra (woon)begeleiding na sleuteluitgifte doormiddel van een (woon)training aan vergunninghouders om vergunninghouders goed te informeren over het 'wonen' in Nederland.

Prestaties gemeente 2019

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

4.5 Wonen, welzijn en zorg

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

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

Gezamenlijke prestaties 2019

53. Partijen stemmen het beleid af en maken inzichtelijk welke aanpassingen in het kader van 'langer zelfstandig thuis wonen' onder de Wmo vallen en welke onder de verantwoordelijkheid van de corporatie of van huurders zelf. Om tot een efficiënte inzet van Wmo-middelen te komen, communiceren gemeente en corporaties onderling over het beschikbaar houden van via de Wmo aangepaste woningen voor zorgdoelgroepen. De gemeentelijke inzet is gericht op het leveren van financieel maatwerk als het gaat om het toegankelijker en beter bewoonbaar maken van huurwoningen voor mensen met een Wmo-indicatie.

Prestaties Woonborg en Actium 2019

54. De corporaties leveren een bijdrage aan de afstemming wonen en zorg onder regie van de gemeente. Dit doen zij door personele inzet in bestuurlijk en ambtelijk overleg en participatie in sociale wijkteams.
55. Op aanvraag van huurders faciliteren de corporaties het langer zelfstandig wonen door op verzoek van de huurder woningaanpassingen uit te voeren binnen de kaders van het vastgestelde huurbeleid en de Wmo.
56. Nieuwbouw van Woonborg is levensloopgeschikt (conform WoonKeur), maar dit is wel afhankelijk van de locatie.

Prestaties gemeente 2019

57. De gemeente voert regie op de afstemming van wonen en zorg. Dit doet zij door partijen vanuit wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen en in te zetten op:
- Zicht creëren op wensen van cliënten en organisaties, en beschikbaar aanbod van organisaties;
 - Zicht creëren op de (toekomstige) behoefte vanuit inwoners van de verschillende kernen;
 - Activiteiten van partijen in samenhang en afstemming te plannen en te organiseren.
58. Voor eigenaarbewoners en huurders die hun woning levensloopgeschikt willen maken en/of een zorgvraag hebben, voert de gemeente de Blijverslening van SVn in.

4.6 Kleine kernen

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

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

Prestaties Woonborg en Actium 2019 en verder

59. Woonborg behoudt vooralsnog positie in de kleine kernen Altena, Nietap, Roderesch en Roderwolde, en trekt zich niet actief terug.
60. In de kernen Een en Veenhuizen beoogt Actium op lange termijn sociale huurwoningen te blijven verhuren. In deze kernen voorziet Actium een lichte krimp.

Prestaties gemeente 2019 en verder

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

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

4.7 Leefbaarheid

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

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

Prestaties Woonborg en Actium 2019

62. De corporaties participeren in Multi Disciplinair Overleg (MDO) 23+ en het Netwerk Sociaal Wijkbeheer en werken samen met de Noordenveldwerkers, waarbij de corporaties signalerend optreden vanuit het perspectief 'wonen'.
63. De corporaties zetten ook in 2019 een leefbaarheidsbudget in dat passend is bij de lokale vraagstukken in de gemeente en dat valt binnen de kaders van de Woningwet. Voor Woonborg is dat € 395.000 (inclusief personele lasten) voor het **gehele werkgebied van Woonborg** in 2019. Voor Actium bedragen de begrote bijdragen aan leefbaarheid € 16.000 in **de gemeente Noordenveld** in 2019.
64. Actium betreft huurders en woningzoekenden bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van haar beleid, haar producten en haar diensten. In totaal is ruim € 100.000 begroot voor participatie op organisatieniveau. In 2019 besteedt Actium ongeveer € 2.700 (naar rato van vhe's in Noordenveld) aan participatie op organisatieniveau (Klantenpanels, adviesgroepen, MEVM etc).
65. Formele bewonerscommissies worden door Actium financieel ondersteund. In de gemeente Noordenveld is hiervoor € 1.500 begroot.
66. Woonborg stelt financiële middelen beschikbaar voor het betrekken van huurders bij haar beleid en diensten. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het organiseren van huurderspanels, relatieonderhoud van actieve huurders en de ondersteuning van AH WOON.

Prestaties gemeente 2019

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

4.8 Financiën

Prestaties 2019

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

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

5 Agenda 2019

Partijen hanteren de onderstaande agenda 2019 als uitgangspunt voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2019 en de voorbereiding voor het proces van prestatieafspraken 2020:

Termijn	Overleg resp. gespreksonderwerpen
Eind 2018	Inplannen ambtelijke overleggen 2019
Februari / Maart 2019	Ambtelijke bijeenkomst over: <ul style="list-style-type: none"> • Evaluatie en afronding prestatieafspraken 2018 o.b.v. jaarverslag / voortgangsrapportages • Uitvoering prestatieafspraken 2019 • Invullen en bespreken monitor • Voorbereiden bestuurlijk overleg gemeente en corporaties
April 2019 (in te plannen op een moment na het ambtelijk overleg).	Bestuurlijk overleg gemeente en corporaties. Voortgang prestatieafspraken als onderdeel van de agenda.
Juni 2019	Ambtelijk voortgangsoverleg uitvoering prestatieafspraken 2019
Juni / juli 2019	Presentatie gemeenteraad over volkshuisvestelijke zaken, incl. sociale sector/prestatieafspraken
Uiterlijk 1 juli 2019	Aanleveren activiteitenoverzicht door corporaties
Medio Juli 2019 (in te plannen op moment na 1 juli)	Tripartiet bestuurlijk overleg huurdersorganisaties, gemeente en corporaties over het activiteitenoverzicht van de corporaties en huurdersorganisaties. En vooruitblik op proces van prestatieafspraken 2020.
Eind september 2019	Bestuurlijk overleg gemeente en corporaties. Voortgang prestatieafspraken als onderdeel van de agenda.
September 2019	1 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2020
Begin oktober 2019	2 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2020
Eind oktober 2019	3 ^e ambtelijk overleg prestatieafspraken 2020
Begin november 2019	Tripartiet bestuurlijk overleg prestatieafspraken 2020
Medio november 2019 (in te plannen op een moment na het tripartiet bestuurlijk overleg).	Ambtelijk reserveoverleg over evt. laatste wijzigingen in de prestatieafspraken 2020 n.a.v. bestuurlijk overleg.
Medio/eind november 2019	Bestuurlijke besluitvorming prestatieafspraken (door College B&W / MT / RvC / Bestuur HBV's)
Laatste maandagmiddag vóór 15 december 2019	Tripartiete ondertekening prestatieafspraken 2020
Uiterlijk 15 december 2019	Indienen prestatieafspraken door corporaties.

Begrippenlijst

Aftoppingsgrens

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

- Eerste aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is per 2019 vastgesteld op € 607,46.
- Tweede aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is per 2019 vastgesteld op € 651,03.

Blijverslening

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

Extramuralisering

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

Huurprijsgrenzen per 1-1-2019

T/m kwaliteitskortingsgrens	< € 424,44
T/m 1e aftoppingsgrens	€ 424,44- € 607,46
T/m 2e aftoppingsgrens	€ 607,46 - € 651,03
T/m liberalisatiegrens	€ 651,03 - € 720,42
Boven liberalisatiegrens	> € 720,42

Huurtoeslag

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

Leefbaarheid

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

Liberalisatiegrens

Huurprijsgrens (€ 720,42 per maand) die aangeeft of een woning behoort tot de sociale huursector of vrije huursector.

Passend toewijzen

Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 607,46 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens).

Primaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.

Secundaire doelgroep

Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen de inkomensgrens die recht geeft op huurtoeslag en de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 38.035).

Starterslening

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

Vergunninghouder / statushouder

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