



# JAARAFSPRAKEN 2018

## BETER WONEN

18 april 2018



**HBV Wieringen**  
HUURDERSBELANGENVERENIGING

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht  
030 693 60 00  
info@atrive.nl  
www.atrive.nl  
KvK: 31042832

# Inhoudsopgave

Jaarafspraken over samenwerken	4
Jaarafspraken over de sociale voorraad	
Jaarafspraken over duurzaamheid	7
Jaarafspraken over wonen en zorg	
Jaarafspraken over leefbaarheid	9
Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen	10

## Bijlagen:

Projectenoverzicht

Definitielijst

## Voorwoord jaarafspraken Beter Wonen 2018

Huurdersbelangenvereniging Wieringen (HBV), Woningbouwvereniging Beter Wonen en de gemeente Hollands Kroon maken, naast de kaderafspraken, jaarlijks per thema afspraken. Tevens levert Beter Wonen een overzicht van de in 2018 en verder uit te voeren projecten. In toevoeging op de per thema specifieke actiepunten voor Beter Wonen voor het jaar 2018 vinden de volgende activiteiten in de periode 2017-2021 jaarlijks collectief plaats:

- Opstellen en volgen van een jaaragenda met de data van alle ambtelijke, bestuurlijke en op huurders gerichte bijeenkomsten en overleggen.
- Monitoring van de sociale voorraad.
- Inzicht in de werkzaamheden, financiën en de huurbeleidskeuzes van de woningcorporaties.

## Jaarafspraken over samenwerken

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Bestuurlijk overleg</i></p> <p>De bestuurders van de woningcorporaties en de wethouder Wonen voeren in 2018 tweemaal per jaar een algemeen bestuurlijk overleg. In mei 2018 vindt een apart overleg plaats, waar de vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties bij aansluiten. Aan het eind van het jaar 2018 evalueren alle partijen of deze frequentie en aanpak werken. Aandachtspunt zijn de verkiezingen in 2018.</p> <p><u>Doel: besluitvormend bestuurlijk overleg met inbreng van alle partijen.</u></p>
Overlegstructuur en borging van de afspraken	<i>Alle partijen</i>	<i>Gemeente</i>	<p><i>Ambtelijk overleg</i></p> <p>In 2018 vindt driemaal ambtelijk overleg plaats. Jaarlijks overleggen de woningcorporaties en de gemeente ook met Includio.</p> <p><u>Doel: een goede overlegstructuur borgen.</u></p>
Looptijd, bijstelling en bijzondere omstandigheden	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Jaarafspraken 2019</i></p> <p>In mei 2018 begint Beter Wonen aan de voorbereiding van een voorstel voor de activiteiten in 2019 (een 'bod'). Dit stemmen zij af met de huurdersorganisatie, zodat er 1 juli 2018 een concreet voorstel bij de gemeente ligt. Op basis van de drie voorstellen en de uitvoeringsagenda van de kaderafspraken maken de partijen nieuwe jaarafspraken voor de periode 2019.</p> <p><u>Doel: afgestemde jaarafspraken 2019.</u></p>

## Jaarafspraken over de sociale voorraad

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Huurverhoging en streefhuur</i></p> <p>Beter Wonen hanteert een gemiddelde streefhuurprijs van €488 en een maximale streefhuurprijs van €625,- voor alle woningen (prijsspeil 2018). Alle woningen zijn hiermee betaalbaar en toe te wijzen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). In 2018 voert Beter Wonen een gemiddelde jaarlijkse huurverhoging door van 1,20%. Door huuraanpassing bij mutaties neemt de gemiddelde huur in 2018 met circa 0,6% toe. Beter Wonen werkt toe naar een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De huurprijs wordt dan ook niet inkomensafhankelijk verhoogd.</p> <p><u>Doel: voldoende betaalbare woningen voor de sociale doelgroep.</u></p>
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>gemeente</i>	<p><i>Aanpak schuldhulpverlening</i></p> <p>In 2017 is gestart om te komen tot een eenduidige aanpak (ter preventie van) schuldhulpverlening. Eerste kwartaal 2018 wordt een gezamenlijke pilot gestart.</p> <p><u>Doel: preventie van schuldenproblematiek onder huurders en een eenduidige aanpak van gemeente en woningcorporaties.</u></p>
<i>Beschikbaarheid van sociale huurwoningen</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>gemeente</i>	<p><i>Onderzoek slaagkansen en wachttijden</i></p> <p>In 2018 starten de gemeente en de woningcorporaties gezamenlijk een onderzoek op naar de slaagkansen en wachttijden van woningzoekenden van de sociale doelgroep. De resultaten van dit onderzoek dienen als input voor de biedingen van de woningcorporaties in mei 2018.</p> <p><u>Doel: Voldoende woningen beschikbaar voor de sociale doelgroep.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Verkoop</i> Beter Wonen verkoopt in 2018 naar verwachting 4 à 5 sociale huurwoningen in Hollands Kroon. Beter Wonen verkoopt alleen solitaire eengezinswoningen. <u>Doel: de sociale voorraad afstemmen op de vraag op de woningmarkt op Wieringen en toewerken naar een minder eenzijdige woningvoorraad.</u></p>
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Grondpositie Den Oever</i> Beter Wonen heeft samen met de gemeente een grondpositie in Den Oever. Uit het woningbehoefteonderzoek dat Beter Wonen heeft laten uitvoeren is gebleken dat er een overtuigende behoefte is aan levensloopbestendige woningen op deze locatie. Vooruitlopend op de uitkomsten van het onderzoek heeft Beter Wonen een locatiestudie uit laten voeren. Dit heeft geleid tot verschillende varianten en op basis hiervan wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 16 tot 20 huurwoningen in het sociale segment. Beter Wonen wil 2018 benutten om het plan in samenspraak met de gemeente verder uit te werken. De gemeente neemt het project op in het lopende KWK en de gronduitruil tussen de gemeenten en Beter Wonen wordt in 2018 geregeld, zodat het project in 2019 nog kan worden gerealiseerd door Beter Wonen. <u>Doel: ontwikkelen naar behoefte, sociale voorraad verversen, afstemmen op de lokale woningvraag en de portefeuille meer divers van samenstelling maken met voldoende betaalbare woningen..</u></p>
<i>Herstructurering / stedelijke vernieuwing</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Vernieuwing complex Bijlstraat/Bijldwarsstraat</i> In 2017 heeft Beter Wonen de vernieuwing van het complex Bijlstraat/Bijldwarsstraat te Hippolytushoef in samenspraak met de bewoners voorbereid. Gebleken is dat er een zeer groot draagvlak is onder de bewoners voor de uitvoering van het toekomstplan. Het plan bestaat uit de realisatie van 34 energieneutrale huurwoningen in het sociale segment. Zodra de benodigde vergunningen zijn verkregen (naar verwachting medio februari) wordt gestart met de gefaseerde realisatie (fase 1: 14 woningen maart - december 2018, fase 2: 20 woningen januari - december 2019). <u>Doel: woonkwaliteit verhogen en diversiteit in portefeuille aanbrengen.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>(Des)investeringen in de woningvoorraad: verkoop, herstructurering, nieuwbouw en sloop</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>gemeente</i>	<p><i>Nieuwbouw op inbreidingslocaties</i></p> <p>Indien gemeentelijke grondposities op inbreidingslocaties op de markt gebracht worden, deelt de gemeente deze projectlocaties met de woningcorporaties en neemt de wens van de woningcorporaties en huurdersorganisaties om hier betaalbare sociale huurwoningen te ontwikkelen met een daarbij passende grondprijs in overweging. Tweede kwartaal 2018 wordt hiervoor een bijeenkomst georganiseerd.</p> <p><u>Doel: voldoende betaalbare huurwoningen nabij voorzieningen.</u></p>

### Jaarafspraken over duurzaamheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
Afspraken over duurzaamheid	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Reguliere portefeuilletransitie</i></p> <p>In 2018 voert Beter Wonen planmatig onderhoud in combinatie met energetische verbeteringen uit aan het casco van 42 woningen in Hippolytushoef. Naar verwachting resulteert dit gemiddeld in 2 labelsprongen.</p> <p>In 2018 voert Beter Wonen planmatig onderhoud in combinatie met een volledige upgrade van de bestaande schil aan 33 woningen in Den Oever. Naar verwachting resulteert dit gemiddeld in 3 labelsprongen.</p> <p><u>Doel: woonkwaliteit verhogen en woonlasten omlaag krijgen.</u></p>

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Duurzaamheidsstrategie</i></p> <p>Korte termijnstrategie: in de huidige meerjarenprognose 2018 - 2027 zijn investeringen in het kader van duurzaamheid ingerekend (in totaal is hiervoor € 28 miljoen euro ingerekend). Het betreft een mix van verschillende maatregelen (kleine stapjes en grote sprongen) die verschillende impact hebben op de duurzaamheidsdoelen.</p> <p>Langetermijnstrategie: om ook voor de langere termijn te komen tot een weloverwogen duurzaamheidsstrategie zijn verdere inventarisaties en haalbaarheidsonderzoeken nodig en ook inzicht in de investeringsopgave en CO<sub>2</sub>-reductie op totaalniveau. Beter Wonen gaat in 2018 mede aan de hand van de Aedes Routekaart een eigen plan van aanpak maken met als doel het realiseren van die CO<sub>2</sub>-neutraliteit in 2050.</p> <p><u>Doel: Verduurzamingsopgave verder concretiseren.</u></p>
<i>Afspraken over duurzaamheid</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>gemeente</i>	<p>Voor de zomer organiseren we een themasessie over CO<sub>2</sub> neutraal in 2050. Insteek is elkaar inspireren en informeren wat er bij elke organisatie speelt.</p> <p><u>Doel: uitwisselen ervaringen en elkaar inspireren.</u></p>

### Jaarafspraken over wonen en zorg

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over wonen en zorg</i>	<i>Alle partijen</i>	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Levensloopbestendige voorraad</i></p> <p>Door herstructurering vergroot Beter Wonen haar levensloopbestendige voorraad. Daarnaast levert Beter Wonen maatwerk om bestaande woningen geschikter te maken.</p> <p><u>Doel: Woningvoorraad geschikter maken voor ouderen en huishoudens met een fysieke beperking.</u></p>



## Jaarafspraken over leefbaarheid

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>			<p><i>Leefbaarheid initiatieven</i>            Beter Wonen ondersteunt leefbaarheidsinitiatieven in de kernen. Hiervoor stelt Beter Wonen een budget van €26.000 beschikbaar, exclusief personeelslasten (€24 per verhuureenheid).  <u>Doel: de leefbaarheid in Hippolytushoef, Den Oever en Westerland bevorderen.</u></p>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	Alle partijen		<p><i>Buurtteams en sociale wijkteams</i>            Beter Wonen en de gemeente vinden intensief contact tussen het buurtteam en de sociale wijkteams belangrijk en blijven hier aan werken.  <u>Doel: integraliteit leefbaarheidsinzet vergroten.</u></p>
<i>Afspraken over leefbaarheid</i>	Alle partijen	Gemeente	<p><i>Buurtbemiddeling</i>            Op dit moment is buurtbemiddeling in Hollands Kroon alleen toegankelijk voor kopers. Er wordt nu overlegd om buurtbemiddeling voor alle inwoners toegankelijk te maken.  <u>Doel: de leefbaarheid bevorderen.</u></p>

## Jaarafspraken over bijzondere doelgroepen

Onderwerp	Afspraak tussen	Uitvoering (initiatiefnemer)	Afspraak
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	Alle partijen	<i>gemeente</i>	<p><i>Huisvesting statushouders</i> De gemeente zal in mei 2018 de raad voorstellen de Omgevingsvisie aan te vullen met een kader met betrekking tot huisvesting statushouders onder het kopje wonen. De corporaties hebben inmiddels ingestemd met het tekstvoorstel dat de gemeente op 29 maart aan de corporaties heeft toegestuurd.: hiervoor.</p> <p><u>Doel: heldere kaders voor de huisvesting van vergunninghouders.</u></p>
<i>Afspraken huisvesting bijzondere doelgroepen</i>	Alle partijen	<i>Beter Wonen</i>	<p><i>Urgentieverklaring</i> Indien de gemeente de urgentiestatus voor vergunninghouders heeft geregeld, huisvest Beter Wonen vergunninghouders naar rato van het bezit binnen de gemeente Hollands Kroon samen met de collega-corporaties.</p> <p>Momenteel bestaat urgentiecommissie uit een delegatie van de drie in het gebied actieve corporaties. De wens bestaat om de urgentiecommissie meer onafhankelijk te maken. In feite is het ook een taak van de gemeente om urgenten "aan te wijzen"</p> <p>Verder is het zaak om de huidige richtlijnen om de status "urgent" te krijgen te actualiseren.</p> <p><u>Doel: voldoen aan de taakstelling van vergunninghouders en de huisvestingsopgave van urgenten en andere bijzondere doelgroepen..</u></p>

Jaarafspraken 2018 Beter Wonen overeengekomen en getekend te Anna Paulowna op 23 april 2018.

Namens gemeente Hollands Kroon,



Theo Groot  
Wethouder

Namens de Huurdersbelangenvereniging Wieringen,

M. Haaksma  
Secretaris HBV Wieringen

Namens Woningbouwvereniging Beter Wonen,

Maurice Dirks  
Directeur - bestuurder

## Bijlage 1 Projectenoverzicht

Overzicht projecten sociale woningbouw gemeente Hollands Kroon en Wooncompagnie, Beter Wonen en Wbv Anna Paulowna, 2016 - 2020 e.v.

Corporatie/eigenaar	Actuele Projecten (harde plancapaciteit)	Potentiële projecten (zachte plancapaciteit)	2016			2017			2018			2019			2020			2021 e.v.			Saldo
			sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	sloop	verkp	nieuwb	
	<b>Middenmeer</b>																				
Wooncompagnie	Lorentzstraat Middenmeer- gesloopt, nieuwbouw bezig	Prof. Lorentzstraat	-31						30											-1	
Wooncompagnie		Kanaalweg/Schoolpad Middenmeer (gesloopt en nieuwbouw)	-8						12											4	
Wooncompagnie		Kroonwaard Middenmeer							3											3	
Wooncompagnie		Verlengde Breestraat Middenmeer (sloop voor 2014)							12											12	
	<b>subtotaal kern:</b>																			<b>21</b>	
	<b>Wieringerwaard</b>																				
SAMEN	Eishof zuid Anna Paulowna- reeds opgeleverd	verlaten van Molenweid, staat nu leeg / transformatie Molenweid Sportlaan	-26	26	pm				-16					16						0	
Wooncompagnie																				0	
	<b>Winkel</b>																				
Wooncompagnie		Winkelmadepark Winkel- onduidelijk wat/wanneer							-18	18	-58	40	-24	18	-28	28				-24	
	<b>subtotaal kern:</b>																			<b>-20</b>	
	<b>Wieringerwerf</b>																				
Wooncompagnie		Patrijsstraat																		1	
Wooncompagnie		Sternstraat	-12									-36		37						-4	
Wooncompagnie		Lelypark										8								0	
Wooncompagnie		Lelypark zorgcomplex 55 zorgheden naar 38 zorgheden (telt niet voor KWK?)												-32						32	
	<b>subtotaal kern:</b>																			<b>-2</b>	
Wbv Anna Paulowna	nieuwbouw Verhoeffpark			13																13	
Wbv Anna Paulowna	SVB Breezand	Smidsweg	-29																	-29	
Wbv Anna Paulowna									-18	12										-6	
Wbv Anna Paulowna	nieuwbouw SVB Breezand																			21	
Wbv Anna Paulowna		Kruiszwijn											17							42	
Wbv Beter Wonen	Bijlstraat/Bijldwarsstraat Hippolytushoef								-18	14	-24	20								-8	
Wbv Beter Wonen	Breehornstraat Den Oever											18								18	
Wbv Beter Wonen		Eft Hippolytushoef												12						12	
Wooncompagnie	Verkoop algemeen		-15			-15			-17		-15			-15						-92	
Wbv Anna Paulowna	Verkoop algemeen		-24			-6			-2		-2			-2						-38	
Wbv Beter Wonen	Verkoop algemeen		-4			-6			-5		-5			-5						-30	
	<b>Totaal sloop</b>		-106			0			-70		-118		-56		-28					-378	
	<b>Totaal verkoop</b>			-43			-27		-24		-22		-22		-22					-160	
	<b>Totaal vervangende nieuwbouw</b>			39			21		101		103		83		85					432	
	<b>Saldo</b>																			-106	

## **Bijlage 2. Definities en begrippen**

### **Betaalbare woningvoorraad**

De betaalbare woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot de tweede aftoppingsgrens (aftoppingsgrens voor drie of meer personen). De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 586,68 (prijspeil 2016) en € 628,76 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt, wordt bij meerpersoonshuishoudens niet meegenomen voor het vaststellen van de hoogte van de huurtoeslag. Ouderenhuishoudens, alleenstaanden en gehandicapten krijgen van het huurdeel boven de aftoppingsgrens 35% vergoed. Woningcorporaties dienen 95% van de huurtoeslag gerechtigden een woning tot de relevante aftoppingsgrens toe te wijzen.

### **DAEB/niet-DAEB**

Diensten van Algemeen Economisch Belang of Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang zoals beschreven in Woningwet. DAEB-woningen hebben een huurprijs gelijk aan of minder dan € 710,68, de huurprijs van niet-DAEB-woningen ligt boven deze liberalisatiegrens.

### **Doorstroming/doorstromer**

Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat of iemand die (wanneer dit aantoonbaar is) na een echtscheiding of na het verbreken van een andere samenlevingsvorm op zoek is naar zelfstandige woonruimte.

### **Dure woningvoorraad**

De dure woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele contracthuur boven de liberalisatiegrens (€ 710,68 prijsspeil 2016). Deze woningen zijn geen onderdeel van de sociale voorraad.

### **Energie-Index/Energielabel**

Het (definitief) energielabel is per 1 januari 2015 verplicht bij de verkoop of verhuur en oplevering van woningen. Het label verschilt van het energielabel, dat al sinds 2008 verplicht is. Het energielabel laat de energieprestatie van een woning zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplichting verband met het woningwaarderingstelsel (WWS)).

### **Energielasten**

De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

### **Europese afspraken (staatssteun)/inkomensgrens woningtoewijzing**

Met afspraak 48 van de Woningwet en afspraak 16 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) geeft de rijksoverheid invulling aan het besluit van de Europese Commissie (EC) van 15 december 2009. In dit besluit zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder

toegelaten instellingen in aanmerking kunnen komen voor staatssteun(compensatie). Eén van de criteria overeengekomen met de EC is dat de vrijkomende sociale huurwoningen voor tenminste 90% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van maximaal € 33.000 (prijspeil 2009) / € 35.739 (prijspeil 2016).

### **Goedkope woningvoorraad**

De goedkope woningvoorraad betreft alle huurwoningen met een subsidiabele huur tot € 409,92 (prijspeil 2016). Voor jongeren met een laag inkomen is een woning tot deze huurgrens de aangewezen categorie om toegewezen te krijgen.

### **Huurbeleid/Streefhuurbeleid**

De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggende corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.

### **Huurlasten**

Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden.

### **Huurtoeslag en huurprijsgrenzen Huurtoeslag doelgroep**

De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964. Maximum-inkomensgrenzen 2016:

- Eenpersoons tot 65 jaar € 22.100
- Meerpersoons tot 65 jaar € 30.000
- Eenpersoons vanaf 65 jaar € 22.100
- Meerpersoons vanaf 65 jaar € 30.050

### **Jongeren**

Personen met een leeftijd onder de 23 jaar.

### **Levensloopgeschikt**

Een woning die geschikt is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van enige fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners

#### **• Eengezinswoning:**

- badkamer en toilet zijn aanwezig op de slaapverdieping zodat het traplopen tot een minimum

kan worden beperkt

- met hierbij bovendien ruime afmetingen slaapkamer (minimaal 10,2 m<sup>2</sup>) en badkamer (minimaal 4 m<sup>2</sup>) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator.

• Meergezinswoning:

- bereikbaar zonder trappen van buiten af en waarbij alle zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden
- ruime afmetingen slaapkamer (minimaal 10,2 m<sup>2</sup>) en badkamer (minimaal 4 m<sup>2</sup>) zodat er voldoende ruimte is voor het gebruik van een rollator.

(bron: 'Eindrapport Investeren in levensloopbestendig wonen – Inventarisatiefase)

### **Inkomensafhankelijke huurverhoging**

Corporaties hebben de mogelijkheid een extra huurverhoging toe te passen voor midden- en hogere inkomen. De maximale huurstijging per zelfstandige woning bedraagt voor de periode 1 juli 2015 tot en met 30 juni 2016: 2,5% voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 34.229 (prijsspeil 2015) (basishuurverhogingspercentage); 3,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 34.229 maar onder of gelijk aan € 43.786 en 5,0% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.786.

### **Inkomensgroepen**

De volgende inkomensgroepen worden onderscheiden:

- Sociale doelgroep: Huishoudens met een bruto jaarinkomen tot €35.739,-. De belangrijkste doelgroep voor de corporaties.
- Middeninkomens: Huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen €35.739,- en €39.874,-. Hier mogen corporaties 10% van hun woningen aan toewijzen.
- Hogere inkomens: Huishoudens met een bruto jaarinkomen boven € 39.874,-. Hier mogen corporaties tot 2020 beperkt en na 2020 geen woningen aan toewijzen.

### **Passendheidstoets**

Op grond van afspraak 46, lid 2 van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) moeten woningcorporaties aan ten minste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag woningen verhuren met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrenzen. Voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt die grens op € 586,68 voor meerpersoonshuishoudens (3+) gaat het om woningen tot maximaal € 626,76. Woningcorporaties zijn vanaf 2016 tevens verplicht om ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de sociale doelgroep en middeninkomens. Van deze 90% dient minimaal 80% te worden toegewezen aan de sociale doelgroep. De overige 10% dient te worden toegewezen aan huishoudens middeninkomens. Aan de sociale doelgroep en middeninkomens wijzen de corporaties (passend) woningen toe met een huur van maximaal € 710,68 (de liberalisatiegrens).

### **PV-panelen**

Fotovoltaïsche panelen ofwel zonnepanelen.

**Scheefwonen - scheefwoners**

Er is sprake van scheefwonen wanneer een sociale huurwoning wordt bewoond door een huishouden met een inkomen boven € 43.786,- of wanneer een huishouden niet (meer) passend woont in een passende woning.

**Sociale voorraad**

Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens of maximale huurgrens (€ 710,68 prijspeil 2016). Tot de sociale voorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.

**Vergunninghouders**

Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning

**Woonlasten**

De som van de huurlasten en de energielasten (gas, water, licht).