Raamovereenkomst Prestatieafspraken Gemeente Dinkelland 2016-2020

Gemeente Dinkelland

Huurdersraad Mijande Wonen

Mijande Wonen

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer **3**

Inleiding **4**

1 Organisatie en samenwerking **5**
1.1 Verantwoordelijkheid van partijen 5
1.2 Overlegstructuur 5
1.3 Werkwijze prestatieafspraken en jaarschijven 6
1.4 Communicatie en delen van informatie 6
1.5 Looptijd, monitoring en evaluatie van de afspraken 7
1.6 Afstemming overige partijen 7
1.7 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden 7

2 Beschikbaarheid van woningen **8**
2.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector 8
2.2 Ontwikkeling woningvoorraad 8
2.3 Onttrekken van woningen aan de voorraad 9
2.4 Beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen 9
2.5 Woonruimteverdeling 10

3 Betaalbaarheid **11**
3.1 Inzicht in opgaven betaalbaarheid 11
3.2 Huurbeleid 11
3.3 Passend toewijzen 12
3.4 Inzet op verlagen woonlasten 12
3.5 Inzet rond betaalbaarheidsproblemen 13

4 Woningkwaliteit en duurzaamheid **14**
4.1 Kwaliteitsverbetering bij nieuwbouw en renovatie 14
4.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector 14

5 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg **16**
5.1 Levensloopbestendig wonen 16
5.2 Kwetsbare doelgroepen 17
5.3 Inzet in kernen, wijken en buurten 17
5.4 Veiligheid in wijken en buurten 18

6 Ondertekening **19**

BIJLAGEN **20**
Bijlage 1. Begrippen en definities
Bijlage 2. Jaarcyclus prestatieafspraken
Bijlage 3. Overzicht huidige voorraad sociale huurwoningen Mijande Wonen in de gemeente Dinkelland

Leeswijzer

Deze Raamovereenkomst Prestatieafspraken Gemeente Dinkelland 2016-2020 legt afspraken vast tussen de gemeente Dinkelland, Mijande Wonen en de Huurdersraad van Mijande Wonen. In deze overeenkomst wordt op verschillende manieren naar deze partijen verwezen.

Daar waar er in deze overeenkomst 'wij' of 'partijen' staat, wordt bedoeld: de gemeente Dinkelland, Stichting Huurdersraad Mijande Wonen en Stichting Mijande Wonen.

Stichting Mijande Wonen wordt verder genoemd: 'Mijande Wonen'.

Stichting Huurdersraad Mijande Wonen wordt verder genoemd: 'Huurdersraad Mijande Wonen' of 'huurdersraad'.

De gemeente Dinkelland wordt in deze tekst ook genoemd: 'de gemeente'.

Inleiding

Wij, de gemeente Dinkelland, Mijande Wonen en de huurdersraad Mijande Wonen, werken met elkaar samen aan de opgaven in de sociale huisvesting in Dinkelland. Tot nog toe deden we dat veelal in afzonderlijk overleg. Begin 2016 hebben wij met elkaar uitgesproken om gezamenlijke prestatieafspraken te maken. We doen dit omdat we het belangrijk vinden dat het woonbeleid van de gemeente, de prestaties van Mijande Wonen en de inbreng van de huurdersraad zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. Daarnaast ligt er een directe aanleiding in de Woningwet. Die vraagt van woningcorporaties om jaarlijks een zogenaamd bod uit te brengen op de woonvisie van de gemeente en hier gezamenlijke prestatieafspraken over te maken met de gemeente en de huurdersorganisatie. Het is voor het eerst dat de huurdersraad van Mijande Wonen een volwaardige en gelijkwaardige partner in de prestatieafspraken met de gemeente en Mijande Wonen is. Deze samenwerking en gelijkwaardige rol is voor ons allen van groot belang omdat de belangen van de huidige en toekomstige huurder centraal staan in deze prestatieafspraken.

In het proces om te komen tot prestatieafspraken hebben we met elkaar uitgesproken dat het niet alleen belangrijk is om jaarlijkse prestaties vast te leggen, maar juist ook te benoemen vanuit welke gezamenlijke ambities en doelen we deze prestaties leveren. Daarom hebben we ervoor gekozen om de prestatieafspraken in twee delen op te stellen:

- Een meerjarige Raamovereenkomst Prestatieafspraken
- Een jaarlijkse opnieuw op te stellen Jaarschijf Prestatieafspraken voor het komende jaar

Met deze Raamovereenkomst Prestatieafspraken Gemeente Dinkelland leggen wij onze gezamenlijke ambities, doelen en ieders meerjarige inzet voor de sociale huisvesting vast tot en met 2020. Deze Raamovereenkomst Prestatieafspraken werken wij jaarlijks uit in concrete prestaties en activiteiten voor het komende jaar in de 'Jaarschijf Prestatieafspraken Gemeente Dinkelland'. In deze Jaarschijf benoemen we in welke mate onze prestaties bijdragen aan de ambities en doelen zoals benoemd in de Raamovereenkomst.

Wij zien deze manier van werken als de start van een gezamenlijke structurele samenwerking, die erop is gericht om de opgaven in de sociale huisvesting zo goed mogelijk aan te pakken. We willen bereiken dat de sociale doelgroep snel aan een geschikte woning kan komen, dat huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en dat de kwaliteit van wonen en de woonomgeving prettig en duurzaam is. Dat vraagt de nodige inspanning. We zullen jaarlijks bijhouden in welke mate we onze beloftes waar hebben kunnen maken en daar open en transparant over communiceren.

Zo willen wij, de gemeente Dinkelland, Mijande Wonen en de huurdersraad van Mijande Wonen, aanspreekbaar zijn op onze prestaties. U mag ons daaraan houden!

Alfons Steggink, wethouder gemeente Dinkelland

Herman Punte, voorzitter Huurdersraad Mijande Wonen

Peter Zuithof, directeur-bestuurder Mijande Wonen

1 Organisatie en samenwerking

1.1 Verantwoordelijkheid van partijen

Partijen komen tot deze prestatieafspraken in een gelijkwaardig proces. Hoewel partijen gelijkwaardige gesprekspartners zijn, hebben zij een verschillende verantwoordelijkheid bij de sociale huisvesting. Deze prestatieafspraken en het proces dat partijen met elkaar hebben doorlopen doen zowel recht aan deze gelijkwaardigheid, aan de gezamenlijke ambitie, maar ook aan ieders eigenstandige verantwoordelijkheid.

Positie gemeente Dinkelland
Volgens de in 2015 herziene Woningwet moet een woningcorporatie naar redelijkheid bijdragen aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Voor de gemeente Dinkelland staat een goede samenwerking met Mijande Wonen en de huurdersraad voorop, niet alleen op het vlak van woningbouw maar zeker ook waar het gaat om het sociaal domein en de leefbaarheid in de kernen. Ten dele is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid voor de jaren 2016 tot en met 2020 gestalte gegeven in de woonafspraken tussen de gemeente en de provincie Overijssel (Woonafspraken Twente 29 januari 2016). Daarnaast is dat beleid vooral uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie (Woonvisie Dinkelland 2016+). Deze lokale woonvisie heeft betrekking op de periode 2015 tot 2025.

Positie Mijande Wonen
Mijande Wonen is een plattelandscorporatie actief in de gemeenten Twenterand en Dinkelland. Mijande Wonen is in beide gemeenten de corporatie die verantwoordelijk is voor de volkshuisvestelijke opgave. Alleen in de gemeente Dinkelland is nog een andere corporatie actief te weten Woningstichting St. Joseph uit Almelo met een tiental woningen in Denekamp. Mijande Wonen heeft 5000 woningen in haar bezit, waarvan ongeveer 1450 in de gemeente Dinkelland en 3550 in de gemeente Twenterand.

Positie Huurdersraad Mijande Wonen
De huurdersraad beoogt een belangrijke kritische en constructieve gesprekspartner van Mijande Wonen én de gemeenten Dinkelland en Twenterand te zijn inzake de woonvisie en het woonbeleid. Daarbij wordt altijd het belang van de huurders vooropgesteld!
De huurdersraad zet zich in voor:
1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de juiste doelgroep.
2. Voldoende energiezuinige woningen.
3. Huisvesting van urgente doelgroepen (waaronder vluchtelingen).
4. Wonen met nodige zorg en ondersteuning. (Doorstroming seniorenwoningen bevorderen.)
5. Leefbaarheid in de woonwijken.

1.2 Overlegstructuur

Op dit moment werken partijen al samen op diverse manieren. Partijen willen hun samenwerking in ieder geval vastleggen rond de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken. In bijlage 2 is een schematische weergave opgenomen van de jaarcyclus. Buitenom de cyclus van de prestatieafspraken kan er op diverse manieren overleg plaats hebben tussen partijen.

1.2.1 Partijen bespreken de voortgang van de uitvoering van de prestatieafspraken in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Hierin zit de bestuurder van Mijande Wonen, de verantwoordelijk wethouders van de gemeente Dinkelland en Twenterand en een vertegenwoordiger van de Huurdersraad van Mijande Wonen. Dit overleg vindt minimaal tweemaal per jaar plaats en bestaat in ieder geval uit een voorjaarsoverleg dat uiterlijk mei plaats vindt en najaars overleg dat uiterlijk in september plaats vindt. Dit overleg wordt voorbereid in een daarvoor op te richten kerngroep.

1.2.2 Voortgang van de samenwerking van de partijen is een jaarlijks terugkerend agendaonderwerp van het bestuurlijk overleg.

1.2.3 Partijen communiceren minimaal eenmaal per jaar gezamenlijk extern over de bereikte resultaten in het kader van de prestatieafspraken.

1.3 Werkwijze prestatieafspraken en jaarschijven

Deze prestatieafspraken zijn opgebouwd uit meerjarige prestatieafspraken bestaand uit dit document en de jaarschijf voor het komend jaar. Een jaarschijf is een actieplan dat wordt opgesteld met daarin de voor het komende jaar relevante activiteiten voor uitvoering van de prestatieafspraken. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de resterende jaren voor de duur van deze prestatieafspraken. De jaarschijf maakt inzichtelijk welke bijdrage partijen leveren aan het realiseren van de afspraken. Deze jaarschijf wordt jaarlijks opnieuw opgesteld.

1.3.1 Betrokken partijen concretiseren de prestatieafspraken jaarlijks in de gemeenschappelijke jaarschijf voor het daaropvolgende jaar.

1.3.2 De jaarschijf voor het eerstvolgende jaar (en doorkijk tot en met 2020) wordt in het voorjaarsoverleg opgestart mede naar aanleiding van de jaarlijkse monitoringsrapportage. Deze jaarschijf wordt in het najaarsoverleg vastgesteld. Elke partij levert daarvoor vóór 1 juli een activiteitenoverzicht aan voor het daaropvolgende kalenderjaar (en doorkijk tot en met 2020) aan de leden van het bestuurlijk overleg.

1.4 Communicatie en delen van informatie

1.4.1 Indien een partij beleid opstelt of actualiseert over thema's van deze prestatieafspraken, zullen zij de overige partijen vooraf daarbij betrekken.

1.4.2 Als basis voor de samenwerking geldt dat partijen bestuurlijk, beleidsmatig en financieel transparant zijn naar elkaar. Dat betekent dat:

- Partijen elkaar informeren over hun visie en daarbij behorende voornemens en plannen, met inbegrip van plannen van derden die van betekenis zijn voor partijen;
- Een ieder open is over zijn belangen en standpunten;
- Partijen waar mogelijk (financieel) kwantificeren welke inzet zij plegen op de benoemde afspraken;
- Partijen elkaar actief informeren over relevante ontwikkelingen in de organisatie of omgeving die van invloed zijn op de realisatie van deze prestatieafspraken.

1.4.3 De prospectieve en verantwoordingsinformatie (dPi en dVi) die corporaties aanleveren aan de Autoriteit Woningcorporaties vormen mede de input voor de kwantificering van de inzet van Mijande Wonen in de prestatieafspraken. Hiermee wordt consistentie en eenduidigheid van gegevens bewerkstelligd.

1.4.4 Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, de gelegenheid om eventueel gezamenlijk de opdracht te formuleren en te verstrekken en de kosten te delen.

1.5 Looptijd, monitoring en evaluatie van de afspraken

1.5.1 Deze prestatieafspraken zijn geldig vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2020. De jaarschijf wordt afgesproken voor een periode van één kalenderjaar beginnend bij het jaar 2017.

1.5.2 De voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken wordt jaarlijks gemonitord. Voor de monitoring wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van bestaande instrumenten van provincie, gemeente en corporaties. Deze worden samengebracht in één rapportage, die wordt opgesteld door de kerngroep en ingebracht in het bestuurlijk voorjaarsoverleg.

1.5.3 Deze overeenkomst wordt in zijn geheel in 2020 door partijen gezamenlijk geëvalueerd. Deze evaluatie wordt benut om te komen tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

1.5.4 Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

1.6 Afstemming overige partijen

De gemeente werkt onder andere samen met alle Twentse gemeenten aan de uitvoering van de Twentse woonafspraken. Mijande Wonen werkt samen met andere woningcorporaties in WoON.

1.6.1 Elk van de partijen heeft een eigenstandige verantwoordelijkheid bij het zorg dragen voor afstemming met andere partijen, zoals andere gemeenten, woningcorporaties, belangenorganisaties en de provincie Overijssel.

1.7 Randvoorwaarden en bijzondere omstandigheden

1.7.1 De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.

1.7.2 Uitgangspunt bij deze afspraken is dat partijen redelijk en billijk zijn naar 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 twee partijen om dit te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

1.7.3 Bij een eventueel geschil vindt er eerst overleg in de kerngroep plaats om tot een oplossing te komen. Mocht dit overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden, dan kan bestuurlijk overleg plaatsvinden tussen de betrokken partijen.

2 Beschikbaarheid van woningen

Ambitie:
Een belangrijke ambitie die partijen nastreven is het beschikbaar hebben van voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep. Partijen vinden een wachttijd acceptabel van gemiddeld maximaal twee jaar voor actief woningzoekenden.

Toelichting:
De gemeente en Mijande Wonen hanteren verschillende prognoses voor de ontwikkeling van de bevolking. De bevolking neemt op lange termijn af, terwijl het aantal huishoudens nog blijft stijgen. De samenstelling van de bevolking verandert: het aandeel oudere en kleine huishoudens zal aanzienlijk toenemen. Partijen sturen in deze prestatieafspraken op voldoende sociale huurwoningen middels het borgen van een acceptabele wachttijd. Daarbij kijken partijen naar de trend in de ontwikkeling van de wachttijd. De voorraadontwikkeling volgt op de ontwikkeling van de wachttijd.

2.1 Omvang van de voorraad huurwoningen in de sociale sector

2.1.1 Partijen borgen dat actief woningzoekenden binnen de primaire en secundaire doelgroep gemiddeld binnen twee jaar een passende sociale huurwoning hebben gevonden.

2.1.2 Mijande Wonen monitort de slagingskans van verschillende doelgroepen en rapporteert hier minimaal jaarlijks over. Onder deze doelgroepen worden in ieder geval de primaire en secundaire doelgroep onderscheiden, evenals de lage middeninkomens. Daarnaast worden verschillende leeftijdsgroepen apart in beeld gebracht, waaronder jongeren tot en met 23 jaar en starters op de woningmarkt (jongeren tot 30 jaar die geen zelfstandige woning achter laten). Deze rapportage wordt benut om te kijken of er groepen zijn binnen de primaire en secundaire doelgroep die een relatief slechte slagingskans hebben.

2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

Toelichting:
De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad is vooral gericht op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, om zo in te spelen op de veranderende samenstelling, de vergrijzing en verdunning, van de bevolking. Om deze verbeterslag te bereiken zet Mijande Wonen waar nodig nieuwbouw, sloop en transformatie van de woningvoorraad in. In de portefeuillestrategie van Mijande Wonen is aangegeven in welke mate deze instrumenten worden ingezet. Mijande Wonen conformeert zich aan de Twentse Routekaart. Dit betekent dat er per saldo geen uitbreiding van de sociale voorraad plaats heeft en dat elke nieuwbouw toekomstbestendig moet zijn. De woningvoorraad van Mijande Wonen is in theorie iets te groot, daarnaast is er behoefte aan continue vernieuwing woningvoorraad. Dit leidt tot onderstaande ontwikkeling van de voorraad.

2.2.1 De sociale woningvoorraad mag jaarlijks afnemen, waarbij het saldo over de komende vijf jaar voor het hele werkgebied van Mijande Wonen niet meer dan een afname van 125 woningen is. De wijzigingen in de woningvoorraad door sloop, nieuwbouw en verkoop dienen in totaal tot en met 2020 tot een afname van maximaal 125 sociale huurwoningen te leiden, waarbij schommelingen per jaar mogelijk zijn in verband met de doorlooptijd van projecten. Dit is exclusief de liberalisatie van woningen.

2.3 Onttrekken van woningen aan de voorraad

Toelichting:

Mijande Wonen wil graag een deel van haar bezit om volkshuisvestelijke redenen afstoten. Een belangrijke reden voor verkoop is vooral dat zij middeninkomens willen bedienen, omdat zij nagenoeg niet in sociale huurwoningen terecht kunnen. Door bezit in de betaalbare koop aan te bieden, wordt deze doelgroep een alternatief aangeboden. Dit heeft als neveneffect dat het de doorstroming bevordert en er meer woningen vrijkomen voor de doelgroep. Daarnaast kunnen woningen ook afgestoten worden, omdat het niet meer in de portefeuille past qua type woning, locatie, kwaliteit en dergelijke.

2.3.1 Mijande Wonen beziet jaarlijks op basis van actuele ontwikkelingen, zoals huisvesting van vergunninghouders, of en in welke mate zij overgaat tot verkoop van woningen. In de jaarschijf van elk jaar wordt opgenomen hoeveel woningen verkocht kunnen worden in dat jaar.

2.3.2 In kernen met minder dan 50 sociale huurwoningen worden geen sociale huurwoningen verkocht. Mochten er volkshuisvestelijke redenen zijn om daar van af te wijken, bijvoorbeeld door leegstand, dan wordt het geagendeerd in het bestuurlijk overleg tussen partijen en wordt het vastgelegd in afspraken in de jaarschijf.

2.3.3 Mijande Wonen sloopt enkel woningen als dit noodzakelijk is vanuit vernieuwing van de woningvoorraad en verbeteren van de kwaliteit van een kern of wijk. Mijande Wonen heeft een sociaal plan opgesteld in afstemming met de huurdersraad, waarin afspraken zijn opgenomen over hoe Mijande Wonen met huurders dient om te gaan bij sloop, renovatie en groot onderhoud.

2.4 Beschikbaarheid van woningen voor verschillende doelgroepen

Toelichting:

De gemeente Dinkelland zet zich middels haar woonbeleid en woningbouwprogramma in op een voldoende omvang van de totale woningvoorraad en voldoende verschillende kwaliteiten passend bij de behoefte van verschillende doelgroepen. Sommige doelgroepen komen moeilijk aan bod op de woningmarkt. De doorstroming in de kopersmarkt is de laatste jaren gestagneerd. Dit heeft tot gevolg dat er maar weinig koopwoningen vrijkomen die relatief goedkoop zijn. Met name starters komen moeilijk aan bod op de koopwoningmarkt. Over het algemeen zoeken starters die een koopwoning wensen deze woning in de prijsklasse tot maximaal € 250.000,-
De gemeente biedt nog een starterslening aan. De starterslening dient om het gat te overbruggen tussen de maximale leencapaciteit voor een starter en het bedrag waarvoor er een redelijk aanbod aan eengezins koopwoningen is. Het rijk en de provincie droegen bij aan deze regeling, maar hebben hun bijdrage recentelijk gestopt.

2.4.1 De gemeente stuurt in het ruimtelijk ordeningsbeleid aan op een divers woningaanbod in de kernen om zo een goede doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

2.4.2 De gemeente Dinkelland blijft de starterslening aanbieden voor nieuwe en bestaande woningen voor sociaal en/of economische gebondenen aan de gemeente Dinkelland. De starterslening is beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 43.000,- en voor woningen met een verwervingsprijs tot € 225.000,- Het leningsbedrag is maximaal € 35.000,-

2.4.3 De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van vergunninghouders. Zij ontvangen hiervoor een jaarlijkse taakstelling van het Rijk. Mijande Wonen heeft een faciliterende rol middels het beschikbaar stellen van huisvesting. De huisvesting van vergunninghouders beïnvloedt de beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor reguliere woningzoekenden. Partijen vinden het daarom acceptabel als maximaal 15% van de verhuringen in de gemeente plaats vindt aan vergunninghouders. Om te borgen dat dit percentage wordt gehaald ontwikkelen partijen alternatieve oplossingen. Partijen maken hierover concrete afspraken in de jaarschijf.

2.4.4 De gemeente faciliteert Mijande Wonen bij de huisvesting van vergunninghouders. Partijen willen voorkomen dat om uiteenlopende redenen bij aanvang van de verhuur betalingsproblemen ontstaan. De gemeente staat garant voor de betaling van de eerste nota. Partijen bekijken wat nodig en mogelijk is om te borgen dat ook de tweede en opvolgende maanden huur tijdig wordt betaald. De rol van Vluchtelingenwerk voor de begeleiding van vergunninghouders is daarbij belangrijk. Bij de verhuring aan vergunninghouders draagt Vluchtelingenwerk zorg voor een tolk en informeert de buurt. Met hen worden separaat afspraken gemaakt om start verhuur probleemloos te laten verlopen.

2.5 Woonruimteverdeling

2.5.1 Mijande Wonen verdeelt de beschikbare huurwoningen middels het aanbodmodel waarbij inschrijftijd de volgorde bepaalt. Het systeem is transparant en geeft woningzoekenden informatie over de slaagkans. Er wordt geen gebruik gemaakt van sociale urgentie om op deze manier met voorrang een woning te kunnen krijgen. Medische urgentie bestaat wel, deze woningzoekenden worden onafhankelijk beoordeeld.
Er wordt gewerkt met de volgende voorrangslabels:

- senioren krijgen voorrang op specifiek aangewezen seniorenwoningen (0 -treden)
- jongeren krijgen voorrang op specifiek aangewezen jongerenwoningen
- medisch urgenten krijgen voorrang op aangepaste- / WMO woningen

3 Betaalbaarheid

Ambitie:
De gemeente, Mijande Wonen en de huurdersraad streven naar betaalbare woonlasten voor bestaande en toekomstige huurders van sociale huurwoningen van Mijande Wonen. De woonlasten bestaan uit huur- en servicekosten, gemeentelijke belastingen en energielasten. Partijen streven er met deze naar afspraken dat deze onderdelen van de woonlasten betaalbaar zijn.

Betaalbare sociale huisvesting dient vooral beschikbaar te zijn voor de primaire en secundaire doelgroep. Dit heeft prioriteit in deze afspraken.

3.1 Inzicht in opgaven betaalbaarheid

Toelichting:
Mijande Wonen heeft in 2015 een onderzoek door onderzoeksbureau RIGO laten uitvoeren naar de betaalbaarheid van de woonlasten voor de doelgroep. Dit onderzoek geeft inzicht in de urgentie van betaalbaarheidsproblemen onder huurders. Theoretisch heeft 30% van de primaire doelgroep een betalingsrisico. Het betreft dan vaak gezinnen en senioren. De oorzaak van een betaalbaarheidsprobleem is erg divers. Daarom is maatwerk noodzaak. Mijande Wonen heeft de keuze gemaakt een betaalbare corporatie te willen zijn voor haar huurders.

3.1.1 De huurprijs en de woninggebonden energiekosten voor huurders uit de primaire doelgroep mogen geen beperking vormen om op een eenvoudige wijze, conform norm NIBUD, te kunnen leven. Wonen is geen restpost, maar een basisbehoefte. Het gelijkheidsbeginsel is hierbij uitgangspunt. Huidige huurders en toekomstige huurders worden op gelijke wijze behandeld. Mijande Wonen hanteert de streefhuur als indicator voor de betaalbaarheid van de huurcomponent.

3.2 Huurbeleid

Toelichting:
Mijande Wonen conformeert zich aan de Twentse Routekaart. Dit betekent geen uitbreiding van de sociale huurvoorraad en elke nieuwbouwwoning moet 'raak' zijn. Dat betekent dat elke woning die gebouwd wordt een duidelijke toegevoegde waarde moet hebben voor de woningvoorraad. De woningvoorraad van Mijande Wonen is in theorie iets te groot, daarnaast is er behoefte aan continue vernieuwing van de woningvoorraad. Dit leidt tot onderstaande ontwikkeling van de voorraad.

3.2.1 Minimaal twee derde van alle sociale huurwoningen van Mijande Wonen zit bij mutatie onder de eerste aftoppingsgrens en is daarmee betaalbaar voor alle doelgroepen.

3.2.2 Mijande Wonen investeert het deel van de opbrengsten uit de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging dat boven inflatie zit, in duurzaamheid en het verlagen van woonlasten. Mijande Wonen rapporteert jaarlijks over hoe deze middelen zijn besteed. De huursombenadering wordt ingezet om het prijsverschil tussen nieuwe- en bestaande huurders te verkleinen.

3.2.3 Mijande Wonen biedt binnen de wettelijke mogelijkheden ook middeninkomens de mogelijkheid nog voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Vanaf 1 januari 2016 worden huurwoningen tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens bij voorkeur toegewezen aan deze groep. Mijande Wonen zal deze doelgroep informeren over de mogelijkheden. De gemeente en de huurdersraad zetten zich ook in voor het informeren van woningzoekenden en huurders over de mogelijkheden.

3.3 Passend toewijzen

Toelichting:
Mijande Wonen hanteert het uitgangspunt dat huurders en woningzoekenden met een laag inkomen een woning moeten kunnen huren met een relatief lage huur. Indien nodig wordt de huur verlaagd als het inkomen en de gezinssituatie daarom vraagt conform de wettelijke kaders passend toewijzen. Mijande Wonen hanteert het twee huren beleid om uitvoering te geven aan het passend toewijzen. Het twee huren beleid impliceert dat Mijande Wonen een woning kan aanbieden met een lage huur onder de huurtoeslaggrens voor huurtoeslagontvanger en met een hogere huur voor niet huurtoeslagontvangers. Dit beleid wordt in 2016 getest, waarna met partijen verder wordt besproken hoe hier in de toekomst uitvoering aan te geven.
De Huurdersraad van Mijande Wonen kan zich niet vinden in het twee huren beleid. Het aanbieden van woningen tegen verschillende huren afhankelijk van het inkomen, strookt volgens hen niet met de insteek van de huursombenadering zoals benoemd in 3.2.2, om huren tussen nieuwe en bestaande huurders gelijk te trekken.

3.3.1 Mijande Wonen draagt zorg voor het passend toewijzen van woningen conform de Woningwet. Elk jaar rapporteert zij in hoeverre er passend is toegewezen.

3.3.2 Het twee huren beleid bevindt zich in 2016 in een testfase. In 2017 wordt dit beleid geëvalueerd en rapporteert Mijande Wonen hierover aan partijen en gaat met hen in gesprek.

3.4 Inzet op verlagen woonlasten

3.4.1 Mijande Wonen zet verduurzaming van de woningvoorraad in om energielasten van huurders te beperken. Zij zet daarvoor diverse maatregelen in voor aanpassing van de woningvoorraad. Deze zijn opgenomen onder hoofdstuk 4.

3.4.2 De gemeente zet zich vanuit het bestaande armoedebeleid instrumenten in zoals bijzondere bijstand en/of fondsen waarbij zij huishoudens eenmalig of tijdelijk ondersteunen. De gemeente neemt jaarlijks in de jaarschijf een actueel overzicht op van het beleid en instrumenten van de gemeente voor dat jaar.

3.4.3 Mijande Wonen gaat met huurders in gesprek over mogelijkheden voor het verlagen of anders inrichten van de servicekosten. Waar bewoners zelf hieraan kunnen bijdragen probeert Mijande Wonen dit te organiseren.

3.5 Inzet rond betaalbaarheidsproblemen

3.5.1 Partijen willen huisuitzetting als gevolg van betaalbaarheidsproblemen zoveel mogelijk voorkomen. Partijen stellen zich tot doel om het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden te beperken tot minder dan vijf huisuitzettingen per jaar voor het gehele werkgebied van Mijande Wonen.

3.5.2 Om huisuitzetting te voorkomen willen partijen betalingsproblemen bij huurders tijdig signaleren en hier snel op ingrijpen om te voorkomen dat problemen bij de huurder opstapelen. Partijen spreken af dat zij intensiever gaan samenwerken bij preventie, het signaleren van betaalbaarheidsproblemen, de opvolging daarvan en afstemming met hulpverlening en ondersteuning. Afspraken hierover worden vastgelegd. Mijande Wonen heeft haar incassobeleid aangescherpt om huurachterstanden en uiteindelijk huisuitzettingen te voorkomen.

3.5.3 Ingeval van huurschulden kan door tussenkomst van de gemeente door de huurder een verzoek om schuldhulpverlening worden gedaan aan de Stadsbank Oost-Nederland waarbij de gemeente is aangesloten.

3.5.4 Partijen hanteren een individuele benadering voor huurders met (risico op) betalingsproblematiek met aandacht voor woonlasten en woonsituatie. Partijen verkennen de inzet van budgetcoaches voor huurders om preventief hulp te kunnen bieden, waar mogelijk gebruik makend van bestaande initiatieven gericht op ondersteuning.

4 Woningkwaliteit en duurzaamheid

Ambitie:
Partijen streven er naar de woningkwaliteit te verbeteren, onder andere middels verduurzaming, om zo het comfort voor de bewoner te verbeteren. Daarnaast heeft verduurzaming tot doel de woonlasten van huurders te beperken.

Toelichting:
De gemeente Dinkelland heeft een duurzaamheidsbeleid waarbij zij streeft naar verduurzaming in brede zin vanuit een goede zorg voor ons milieu nu en in de toekomst.
Mijande Wonen en de huurdersraad richten zich vooral op verduurzaming vanuit de voordelen die het kan opleveren voor de huurder. Mijande Wonen gaat ervanuit dat jaarlijks gemiddeld 1% van het totale bezit vernieuwd moet worden om een kwalitatief goede voorraad te houden. Mijande Wonen legt in haar strategische voorraadbeleid vast hoe zij hier uitvoering aan geeft.

4.1 Kwaliteitsverbetering bij nieuwbouw en renovatie

4.1.1 Bij renovatie en nieuwbouw van woningen wordt door partijen bezien of aanvullende kwaliteit vanuit een oogpunt van levensloopbestendigheid of woonkeur gewenst is. Dit is afhankelijk van de doelgroep de status van de woning en het gewenste huurprijsniveau voor de nieuwbouwwoning.

4.1.2 De gemeente Dinkelland streeft naar meer flexibele bouw, zodat woningen makkelijker kunnen worden aangepast in de toekomst en levensloopbestendig zijn of kunnen worden gemaakt.

4.1.3 Mijande Wonen licht jaarlijks het woningbezit door op basis van complexgegevens en ervaring van de medewerkers en reacties huurders en beziet op basis daarvan welke ingrepen nodig zijn in de woning en directe woonomgeving. Dit wordt opgenomen in de begroting en jaarschijf voor het volgende jaar.

4.1.4 De gemeente en Mijande Wonen stemmen de uitvoering van fysieke projecten en gebieden met elkaar af om de overlast voor bewoners zo veel mogelijk te beperken.

4.2 Verbetering energieprestaties bestaande voorraad huursector

4.2.1 Mijande Wonen zet zich conform haar portefeuillestrategie in om de de energieprestatie van haar totale sociale huurvoorraad in 15 jaar tijd op gemiddeld energieindex 1.4 (voorheen label B) te brengen. Bij renovatie of groot onderhoud worden woningen aangepast naar energieindex 1.4 (label B) of beter.

4.2.2 Mijande Wonen zal in de periode tot en met 2020 een aantal pilots uitvoeren waar passief wordt gebouwd en/of '0 op de meter' het uitgangspunt is.

4.2.3 Partijen bevorderen gezamenlijk energiebewustwording van huurders via verschillende instrumenten, zoals het (laten) plaatsen van 'slimme meters' en de inzet van een 'energie-app'. Bij nieuwe huurders wordt bewustwording ook bevorderd door inzicht te geven in de totale woonlasten bij het maken van een keuze voor een huurwoning. Ook de huurdersraad verkent welke rol zij kan spelen bij de voorlichting hierover aan huurders. De gemeente en Mijande Wonen stellen hun kennis en ervaring met betrekking tot duurzaamheid ter beschikking aan de huurdersraad, om hen te faciliteren bij hun positionering en inzet op dit thema.

4.2.4 Mijande Wonen bevordert bij de aanbesteding van duurzaamheidsprojecten, bijvoorbeeld bij het plaatsen van zonnepanelen, dat de aannemer ook de eigenaar-bewoners in het gebied de mogelijkheid biedt om mee te draaien in het project.

4.2.5 De gemeente Dinkelland heeft naar aanleiding van de Overijsselse Aanpak 2.0 op het gebied van duurzaamheid een 'plan van aanpak particuliere woningen' opgesteld. In dit plan van aanpak wordt beschreven welke maatregelen de gemeente tot 2020 gaat nemen ter verduurzaming van de particuliere voorraad, namelijk:

- Verlenging energieloket bij gemeente tot 2020, waar inwoners zich kunnen informeren over de mogelijkheden van energiebesparing. Daarbij wordt ook verbreding gezocht naar aanpalende thema's als langer thuis wonen, veiligheid of gezondheid en krijgt de (lokale) markt een actieve rol toebedeeld. Met de instandhouding van een energieloket komen inwoners in aanmerking voor provinciale subsidies (duurzaamheid- en investeringspremie).
- Inzetten wooncoaches Duurzaam (t)huis Twente voor particuliere woningeigenaren. Door de introductie van een woon/energiecoach wil het Energieloket ook haar expertise inzetten op het gebied van levensloopbestendig wonen. Met name bij de bewonerscategorie 60+ gaat energiebesparing vaak samen met levensloopbestendig wonen.
- In het "Uitvoeringsprogramma op weg naar duurzame gemeenten Dinkelland en Tubbergen 2016-2021 "is verduurzaming van de huidige woningen en andere (gemeentelijke) gebouwen als speerpunt benoemd en aangegeven dat de mogelijkheden die zich daartoe voordoen optimaal te benutten.
- De gemeente Dinkelland stelt haar informatie omtrent de mogelijkheden van energiebesparing en de expertise van de wooncoach/energiecoach desgevraagd ook ter beschikking aan de huurdersraad. Bij projecten ter verduurzaming van de particuliere woningvoorraad in straten of wijken waar zich ook huurwoningen van Mijande Wonen bevinden bevordert de gemeente Dinkelland dat de aannemer ook Mijande Wonen de mogelijkheid biedt om mee te draaien in het project.

5 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Ambitie:
Partijen streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en dat dit wordt georganiseerd op een voor de maatschappij efficiënte wijze.
Leefbare buurten en wijken is een belangrijke basisvoorwaarde voor goed wonen. Partijen zetten zich ervoor in dat buurten en wijken leefbaar zijn en zij zien dit als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners en verschillende partijen.

Toelichting:
Dit hoofdstuk heeft betrekking op de opgaven rond wonen, zorg en welzijn, leefbaarheid en veiligheid. Partijen werken daaraan samen met verschillende andere organisaties die geen partij zijn bij deze prestatieafspraken, zoals welzijn- en zorgorganisaties. Omdat de aanpak van sociaal maatschappelijke opgaven zo veel breder is dan alleen de gemeente, Mijande Wonen en de huurdersraad, worden afspraken hierover veelal elders vastgelegd. Deze prestatieafspraken beperken zich tot die afspraken die vallen onder de directe verantwoordelijkheid van de gemeente en Mijande Wonen. De gemeente heeft daarin een bijzondere verantwoordelijkheid, zij is onder andere verantwoordelijk voor de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), Participatiewet en Jeugdwet. Elke gemeente heeft daarvoor haar eigen beleid en werkwijze. In dit hoofdstuk maken partijen vooral afspraken over de sociaal-maatschappelijke opgaven in relatie tot de sociale huurvoorraad en sociale huurders.

5.1 Levensloopbestendig wonen

Toelichting:
De gemeente en Mijande Wonen streven ernaar dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Zij hebben echter een verschillende benadering in hoe zij hier uitvoering aan geven.
De gemeente hanteert als vertrekpunt dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig *in hun eigen woning* moeten kunnen blijven wonen. Daarom streeft zij ernaar dat zo veel mogelijk woningen bij nieuwbouw, maar ook bij renovatie zo levensloopbestendig mogelijk gebouwd worden.
Mijande Wonen hanteert daarentegen het vertrekpunt dat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig moet kunnen blijven wonen, maar dat dat *niet altijd in hetzelfde huis* hoeft te zijn. Mijande Wonen heeft voldoende geschikte woningen beschikbaar voor mensen die dat wensen of nodig hebben. Zij kunnen dus altijd verhuizen naar een geschikte woning als dat nodig is.

5.1.1 De gemeente en Mijande Wonen zetten zich in voor voldoende geschikte huisvesting voor zorgbehoevende sociale huurders. Zij hebben de intentie om mee te denken bij de realisatie van beschutte woonvormen. Het initiatief voor de ontwikkeling ligt bij zorgorganisaties, tenzij uit signalen of onderzoek blijkt dat er een structureel tekort is aan woonvormen voor specifieke doelgroepen. In dat geval gaat de gemeente met Mijande Wonen en zorgorganisaties in overleg om mogelijkheden voor projecten te bespreken.

5.1.2 Mijande Wonen bouwt nieuwe meergezins sociale huurwoningen levensloopbestendig, tenzij de woningen voor een specifieke doelgroep anders dan voor zorgbehoevenden en ouderen wordt gerealiseerd. De gemeente maakt afspraken met Mijande Wonen over het aandeel levensloopbestendige woningen in het woningbouwprogramma.

5.1.3 De gemeente en Mijande Wonen borgen dat geschikte sociale huurwoningen, waaronder de met Wmo geld aangepaste sociale huurwoningen, waar mogelijk en nodig worden benut voor huisvesting van mensen met een medische urgentie. De gemeente kan mensen doorverwijzen naar een sociale huurwoning als er sprake is van een zorgvraag. Mijande Wonen hanteert een urgentie mogelijkheid voor mensen die een medische huisvestingvraag hebben. Mijande Wonen zet de MO-Zaak in voor beoordeling van de medische situatie ten behoeve van het verkrijgen van urgentie.

5.1.4 De gemeente bevordert het welzijn van hun inwoners door de vele activiteiten en initiatieven die in de verschillende kernen worden georganiseerd. De gemeente bundelt haar voorzieningen in de aangewezen woonservicegebieden en werkt hierin samen met Mijande Wonen, zorgorganisaties en de lokale welzijnsorganisaties.

5.2 Kwetsbare doelgroepen

5.2.1 Mijande Wonen biedt huisvesting aan kwetsbare groepen die komen uit opvang en zelfstandig gaan wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om mensen uit de maatschappelijke opvang, geestelijke gezondheidszorg en jongeren uit jeugdzorg. De gemeente draagt zorg voor voldoende ondersteuning en begeleiding van deze kwetsbare doelgroep bij het zelfstandig wonen.

5.2.2 Partijen werken samen bij het signaleren van en preventieve ondersteuning voor huishoudens met meervoudige sociale problematiek. De gemeente is verantwoordelijk voor het bieden van adequate ondersteuning. Mijande Wonen en de huurdersraad signaleren potentiële huishoudens met meervoudige problematiek en kwetsbare situaties en melden deze bij de gemeente. De gemeente bespreekt deze huishoudens in multidisicplinaire overleggen en bepaalt de aanpak. Wanneer het huurders van Mijande Wonen betreft en de woonsituatie onderdeel is van de aanpak, wordt Mijande Wonen door de gemeente geïnformeerd en betrokken bij de aanpak.

5.3 Inzet in kernen, wijken en buurten

5.3.1 De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Partijen bevorderen waar nodig de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk. Partijen investeren daarnaast in leefbaarheid, bijvoorbeeld middels buurtbeheer, sociaal beheer, dorpskrachtinitiatieven en het stimuleren van bewonersactiviteiten. Partijen zetten hun inzet en middelen dáár in, waar de leefbaarheid onder druk staat. Partijen maken jaarlijks afspraken over welke middelen zij inzetten, welke gebieden dit betreft en hoe zij bewonersbetrokkenheid bevorderen. Daarbij streven partijen er naar elkaars inzet te versterken waar mogelijk.

5.3.2 De gemeente en Mijande Wonen werken zo veel mogelijk samen in wijken en kernen en stemmen hun plannen af voor de aanpak van de woonomgeving. Dit met oog op het voorkomen van onnodige overlast voor bewoners en het genereren van aanbestedingsvoordelen. Per gemeente wordt er door de gemeente en Mijande Wonen een jaarprogramma en meerjarenprogramma opgesteld. Waar mogelijk of gewenst worden daarbij ook marktpartijen betrokken. De huurdersraad wordt geïnformeerd over geplande werkzaamheden in de buurt.

5.3.3 Partijen betrekken elkaar bij kernschouwen, dorpsplannen en andere gebiedsgerichte activiteiten rond de leefbaarheid van kernen. Zij stellen hiervoor jaarlijks een activiteitenkalender op.

5.3.4 De gemeente Dinkelland en Mijande Wonen starten een pilot buurtbemiddeling waarbij vrijwilligers worden ingezet. Deze pilot wordt na 2 jaar geëvalueerd, waarna de uitkomsten worden gedeeld. Mijande Wonen draagt bij aan de kosten voor het deel van de pilot dat betrekking heeft op de huurders van Mijande Wonen.

5.3.5 De huurdersraad heeft een belangrijke rol bij de leefbaarheid van wijken en kernen. De huurdersraad signaleert problemen en aandachtspunten op het gebied van de leefbaarheid in wijken en kernen. Daarnaast wordt de huurdersraad daar waar relevant betrokken bij het werken aan oplossingen voor leefbaarheidsopgaven.

5.4 Veiligheid in wijken en buurten

Veiligheid is primair de taak van de gemeente en de politie. Mijande Wonen heeft enkel een rol daar waar het haar vastgoed en de directe woonomgeving betreft.

5.4.1 Regie voor de aanpak van veiligheid ligt bij de gemeente. Indien de veiligheid in het geding is in gebieden waar Mijande Wonen veel vastgoed heeft, werkt Mijande Wonen samen met gemeente en politie aan de verbetering van de veiligheid, vanuit de verantwoordelijkheid voor het wonen. In de jaarschijf nemen partijen eventuele afspraken op over de wijken of buurten waar extra inzet nodig is.

5.4.2 Partijen werken samen aan het tegengaan van hennepkwekerijen volgens het Hennepprotocol veiligheidsregio Twente.

6 Ondertekening

Aldus overeengekomen:

Datum: 12-9-2016 Plaats: Dinteloord

Namens de Gemeente Dinkelland,

De heer A.B.J. Steggink
Wethouder Wonen

Namens Stichting Mijande Wonen,

De heer P.G.J. Zuithof
Directeur-bestuurder

Namens Stichting Huurdersraad Mijande Wonen,

De heer H.A. Punte
Voorzitter

BIJLAGEN

Bijlage 1. Begrippen en definities

Begrip	Prijspeil 1/1/2016	Toelichting
Basishuur: • huishoudens jonger dan 65 jaar • oudere alleenstaanden • oudere meerpersoonshuishoudens	 € 231,87 € 230,05 € 228,24	De huur die huurtoeslagontvangers minimaal zelf moeten betalen
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92	Als de feitelijke huur lager is dan deze kwaliteitskortingsgrens, dan krijgt de toeslagontvanger het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur en de feitelijke huur vergoed.
Aftoppingsgrens: • Eerste aftoppingsgrens/ 1-2 persoonshuishoudens • Tweede aftoppingsgrens/ 3 en meer persoonshuishoudens	 € 586,68 € 628,76	Het deel van de huur waarboven geen of nog maar weinig huurtoeslag wordt verstrekt
Liberalisatiegrens	€ 710,68	De grens voor de maximale huurprijs van sociale huurwoningen zoals vastgesteld door het Ministerie van BZK
Maximale huurverhoging: • huishoudens met een inkomen tot € 34.678 • huishoudens met een inkomen vanaf € 34.678 tot en met € 44.360 • inkomens boven de € 44.360	 2,1% 2,6% 4,6%	De door het Ministerie van BZK vastgestelde maximale toegestane huurverhoging voor zelfstandige woningen
Goedkope huur	huur onder € 409,92	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens
Betaalbare huur	huur tussen € 409,92 en € 628,76	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de hoge aftoppingsgrens
Bereikbare huur	huur tussen € 628,76 en € 710,68	Woningen met een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
Dure huur	huur boven € 710,68	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
Primaire doelgroep: • éénpersoonshuishouden <65 jaar • éénpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar • meerpersoonshuishoudens < 65 jaar • meerpersoonshuishoudens ≥ 65 jaar	Inkomensgrenzen: € 22.100 € 22.100 € 30.000 € 30.050	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag
Secundaire doelgroep		Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een belastbaar

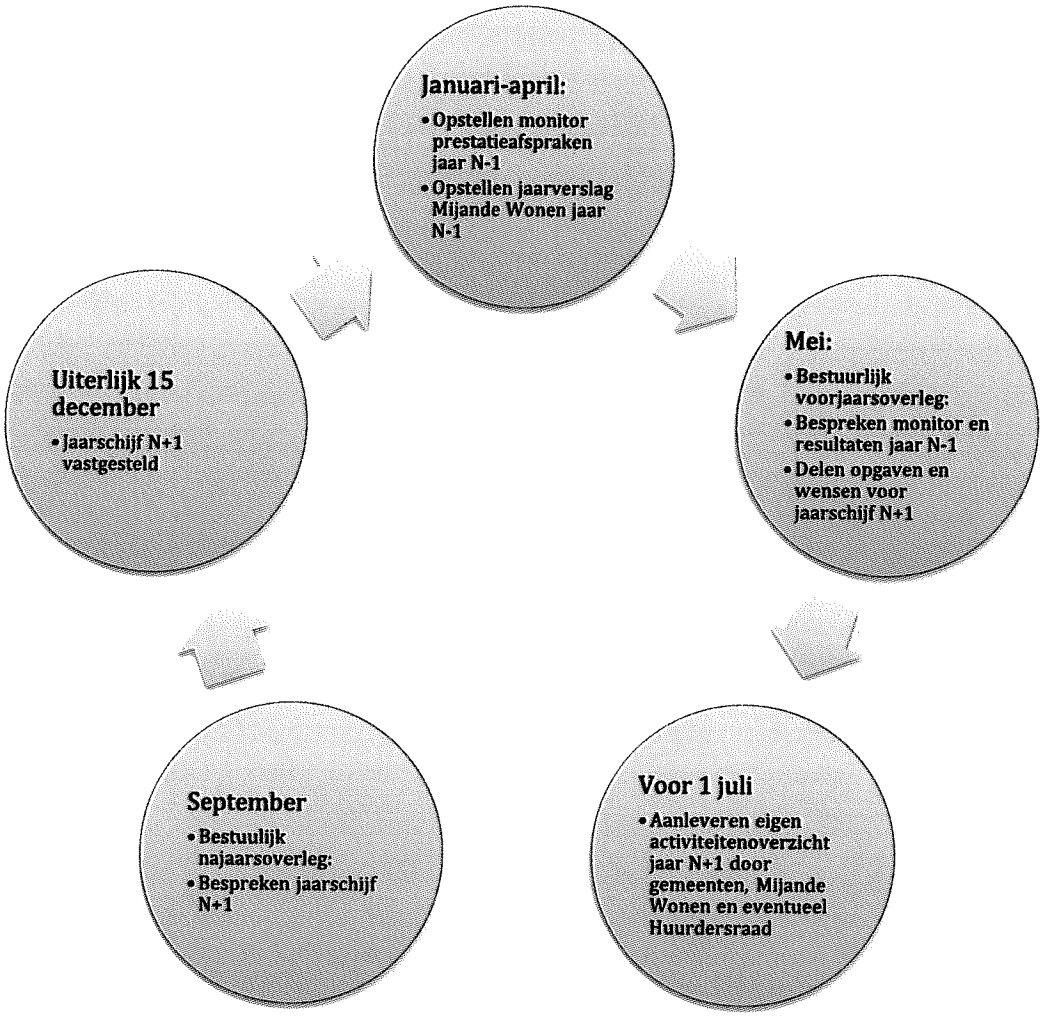
		jaarinkomen tot € 34.678.
Doelgroep van beleid	t/m € 34.678	De primaire plus de secundaire doelgroep
Lage middeninkomens	€ 34.678 - € 39.874	Huishoudens die buiten de doelgroep van beleid vallen met een inkomen tot € 39.874

Begrip / afkorting	**Definitie**
AWBZ	Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten
Beschutte woonvorm	Woonvorm waarbij een aantal zelfstandige wooneenheden samen in een woongebouw is ondergebracht. Het is bedoeld voor diegenen die wel begeleiding en-of assistentie nodig hebben, maar geen 24-uurstoezicht.
dPi	'De Prospectieve Informatie'. Financiële gegevens over het komend jaar die woningcorporaties bij Ministeriële Regeling moeten aanleveren bij de Autoriteit Woningcorporaties voor 15 december van elk jaar.
dVi	'De Verantwoordingsinformatie'. Financiële gegevens over het afgelopen jaar die woningcorporaties bij Ministeriële Regeling moeten aanleveren bij de Autoriteit Woningcorporaties voo 1 juli van elk jaar.
Energieindex	Instrument om de energetische waarde van een woning aan te geven, ter vervangen van het instrument energielabel
Jongerenwoningen	Woningen die specifiek zijn aangewezen voor jongeren tot 23 jaar met een huurprijs tot € 409,92 (prijspeil 1/1/2016)
Levensloopbestendig wonen	Een woning die geschikt is om te bewonen tot op hoge leeftijd, ook bij een zorgbehoefte. Dit is een woning met een gelijkvloers woonprogramma bestaande uit een woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met voldoende ruimte voor een rollator en eventueel rolstoel.
Liberalisatie van woningen	Het verhogen van de huurprijs van een woning boven de liberalisatiegrens (€ 710,68), waardoor deze woning buiten de sociale voorraad valt
NIBUD	Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting
SVB	Strategisch Voorraad Beleid: het meerjarig beleid van Mijande Wonen voor de ontwikkeling van haar woningvoorraad
Starterslening	De starterslening maakt koopwoningen beter bereikbaar voor starters. De lening wordt aangeboden door Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn). Het is bedoeld om het verschil te overbruggen tussen de kosten van de aankoop van de woning en de maximaal mogelijke lening voor de koper. Het is een aanvullende lening op een reguliere hypotheek.
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
Woningwet	Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting zoals vastgesteld in de Eerste Kamer d.d. 17 maart 2015 en in werking tredend per 1 juli 2015
WoON	Woningcorporaties Oost-Nederland: Samenwerkingsverband van woningcorporaties in Twente
Wooncoach	
Woonfraude	Onrechtmatige bewoning, bijvoorbeeld door illegale onderhuur en

	onrechtmatig gebruik zoals hennepkwekerijen
Woonkeur	Woonkeur is een certificaat voor woontechnische kwaliteit. Woonkeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Een Woonkeur-woning is levensloopbestendig en dat wil zeggen dat als een bewoner iets komt te mankeren hij/zij niet gedwongen is om die reden te verhuizen
Woonlasten	Woonlasten in de ruime betekenis bestaan uit huur- of hypotheeklasten, energie, gas, water en gemeentelijke en waterschapslasten

Bijlage 2. Jaarcyclus prestatieafspraken

Dit is een schematische weergave van het jaarlijkse proces rond de uitvoering van de prestatieafspraken en uitwerking in de jaarschijf. Het jaar van deze cyclus is 'jaar N'. Daar waar staat 'jaar N-1' wordt bedoeld het voorgaande jaar. Daar waar staat 'jaar N+1' wordt bedoeld het komende jaar.



Bijlage 3. Overzicht huidige voorraad sociale huurwoningen Mijande Wonen in de gemeente Dinkelland

Tabel per kern met aantallen per prijscategorie

Streefhuur	goedkoop	middenduur	duur	erg duur	geliberaliseerd	
Plaats	< 409	409-586	586-628	628-710	>710	Eindtotaal
DENEKAMP	82	507	121	72	99	**881**
DEURNINGEN		57	16	4		**77**
LATTROP-BREKLENKAMP		5				**5**
OOTMARSUM	8	80	44	38	28	**198**
ROSSUM OV		67	2			**69**
SAASVELD		21	1	2		**24**
TILLIGTE				5	3	**8**
WEERSELO	4	75	27	31	1	**138**
Eindtotaal	**94**	**812**	**211**	**152**	**131**	**1.400**

Tabel per kern met aantallen per woningtype

Plaats	Vrijstaande woning	2^1 kap woning	Appartement hoek	Rijwoning hoek	Rijwoning tussen	Appartement tussen	Benedenwoning hoek	Benedenwoning tussen	Bovenwoning hoek	Bovenwoning tussen	Maisonnette hoek	Maisonnette tussen	Eindtotaal
DENEKAMP		73	126	221	276	72	17	22	9	12	22	31	**881**
DEURNINGEN		28		15	34								**77**
LATTROP-BREKLENKAMP		3		1	1								**5**
OOTMARSUM	1	122	8	6	3	28	8	11			6	5	**198**
ROSSUM OV		45		9	15								**69**
SAASVELD		10		8	6								**24**
TILLIGTE				4	4								**8**
WEERSELO		59	2	14	36	3	4	5			7	8	**138**
Eindtotaal	**1**	**340**	**136**	**278**	**375**	**103**	**29**	**38**	**9**	**12**	**35**	**44**	**1.400**