

# Prestatieafspraken gemeente Midden-Delfland 2020-2023

## Jaarschijf 2022



# Inleiding

## Uitgangspunt

In de gemeente Midden-Delfland worden prestatieafspraken gemaakt om de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren.

De volgende lokale partijen zijn hierbij betrokken:

- Gemeente Midden-Delfland (in het vervolg 'de gemeente')
- Wonen Midden-Delfland (in het vervolg 'WMD')
- Huurdersvereniging Maasland (in het vervolg HV's)
- Huurdersvereniging Schipluiden–Den Hoorn (in het vervolg HV's).

De gemeentelijke woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken. In het proces om te komen tot de woonvisie worden corporatie(s) en huurdersorganisaties betrokken. Om tot goede en gedragen prestatieafspraken te komen, bepaalt de Woningwet dat corporaties elk jaar voor 1 juli een bod moeten uitbrengen aan de gemeente. Dit bod dient afgestemd te zijn met de HV's. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het sociale volkshuisvestingsbeleid. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk naar de jaren erna. De gemeente, HV's en de corporatie gaan dan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over het maken van lokale prestatieafspraken.

## Context Midden-Delfland en regio Haaglanden

De gemeente Midden-Delfland heeft het volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2010-2025 en in de Woonagenda.

Voor WMD is het Koersplan 2012-2025 richtinggevend voor het handelen. WMD zet zich in om te presteren naar vermogen. Dat wil zeggen dat de corporatie het vermogen zo goed en zorgvuldig mogelijk gebruikt voor het beheren, onderhouden en bouwen van sociale huurwoningen.

Op het niveau van de regio Haaglanden hebben de negen gemeenten en de vijftien woningcorporaties in het verleden ook prestatieafspraken gemaakt. Deze bieden mede het kader voor de lokale afspraken.

## Leeswijzer

De gemeente, de HV's en WMD hebben procesafspraken gemaakt voor de periode 2020-2023. Jaarlijks worden hier concrete afspraken aan gekoppeld. Deze zijn vastgelegd in de volgende hoofdstukken (gebaseerd op de prioritaire thema's volkshuisvesting):

1. Samenwerken
2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
3. Energiezuinige woningvoorraad
4. Wonen met zorg
5. Huisvesting urgente doelgroepen
6. Leefbaarheid.

In de bijlage zijn de kerngegevens van de woningvoorraad van WMD opgenomen.

# 1. Samenwerken

De gemeente, de HV's en WMD werken samen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Op niet nagekomen afspraken tonen de partijen zich aanspreekbaar. De partijen werken samen voor wederkerige, concrete en resultaatgerichte afspraken en resultaten waar huurders de vruchten van kunnen plukken.

Procesafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
De gemeente, HV's en WMD stellen op basis van de woonvisie voor de korte en voor de lange termijn prestatieafspraken op. Jaarlijks worden concrete afspraken gemaakt op basis van de procesafspraken voor de langere termijn (2020-2023). <u>Doel: gedeeld korte- en langetermijnperspectief.</u>	De gemeente, HV's en WMD maken in het 4 <sup>e</sup> kwartaal van 2022 concrete afspraken voor de volgende jaarschijf 2023 en stellen indien de actualiteit erom vraagt de procesafspraken bij.	Alle partijen
De gemeente, HV's en WMD evalueren de prestatieafspraken periodiek. Waar nodig wordt bijgestuurd. <u>Doel: monitoren om te bepalen of bijsturing nodig is.</u>	Kort na ieder kwartaal wordt de voortgang ambtelijk en met de HV's besproken. De partijen monitoren de voortgang door middel van een lijst met KPI's, per keer neemt een andere partij het voortouw in het bijwerken van de lijst.  Indien hier aanleiding toe is wordt na het 2 <sup>e</sup> kwartaal de voortgang bestuurlijk (inclusief HV's) besproken.	Alle partijen
De gemeente en WMD hebben overleg over de nieuwbouwopgave. <u>Doel: realisatie nieuwbouw naar het lokale woonbeleid.</u>	Gemeente en WMD overleggen één keer per jaar over kansrijke locaties voor nieuwbouw en mogelijkheden om nieuwbouwontwikkeling te versnellen.	WMD neemt initiatief, gemeente betreft beoogde professionals
De gemeente, HV's en WMD hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en informatie op te halen. Eventuele wijzigingen van de afspraken door afstemming met de achterban worden gelijkwaardig en in gezamenlijkheid behandeld. <u>Doel: draagvlak in alle geleidingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken.</u>	Handelen conform procesafpraak.	Alle partijen

# 2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

De gemeente, HV's en WMD gaan voor een woningvoorraad in Midden-Delfland (en per kern) die betaalbaar is en past bij het lokale woonbeleid voor sociale huurwoningen.

## 2.1 Betaalbaarheid en woningtoewijzing

Procesafspraken	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>WMD verhoogt de huur binnen de kaders van het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 tussen Aedes en de Woonbond en de landelijke wet- en regelgeving. In samenspraak met de HV's bepaalt WMD de jaarlijkse huurverhoging.</p> <p><u>Doel: betaalbare huren.</u></p>	<p>In samenspraak met de HV's bepaalt WMD de huurverhoging 2022. De werkgroep huurbeleid vertegenwoordigt de huurders. WMD conformeert zich aan het Sociaal Huurakkoord en de vernieuwde wet- en regelgeving rondom het huurbeleid. Die nieuwe regels bieden ruimte voor maatwerk.</p> <p>WMD actualiseert haar huurbeleid in 2022.</p>	<p>WMD HV's</p>
<p>WMD verhuurt minimaal 70% van de nieuw te verhuren woningen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Het huurbeleid is gericht op een huurprijs van 75% van maximaal redelijk.</p> <p><u>Doel: voldoende beschikbare woningen voor huurtoeslaggerechtigden.</u></p>	<p>WMD zet de 15% vrije beleidsruimte (zie toelichting hieronder) in om de instroom in de dorpen en buurten zo divers mogelijk te maken. Hiermee is meer ruimte om woningen toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen net boven €40.765,- voor eenpersoonshuishoudens en €45.014,- voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022). Hier staan alle partijen achter. Dit in het kader van kwetsbare wijken, het bevorderen van de doorstroming en het huisvesten van eenpersoonshuishoudens die buiten de boot vallen door het verlagen van de inkomensgrens.</p> <p><i><u>Toelichting op de 15% vrije beleidsruimte:</u></i>  <i>Woningcorporaties zijn wettelijk verplicht om ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 763,47, prijsspeil 2022, ook wel DAEB-woningen genoemd) toe te wijzen aan hun doelgroepen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de DAEB-inkomensgrens. Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 40.765 (prijsspeil 2022). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 45.014 (prijsspeil 2022). Na drie jaar wordt deze maatregel geëvalueerd. De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.</i></li> <li>• <i>Daarnaast mogen corporaties 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen</i></li> </ul>	<p>WMD</p>

Procesafspraken	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
	<i>boven de DAEB-inkomensgrens. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.</i>	
<p>Gemeente, HV's en WMD zoeken naar manieren om de doorstroming te bevorderen.</p> <p><u>Doel: huurders wonen in een woning die qua huurprijs, locatie, type en grootte het best past.</u></p>	<p>WMD continueert de inzet op 25% lokaal maatwerk, ook voor doorstromers uit een koopwoning binnen de gemeente.</p> <p>Partijen voeren het gesprek op regionaal niveau om te komen tot een doorstroomregeling die daadwerkelijk effect kan hebben.</p>	Alle partijen
<p>Lokale doorstromers krijgen voorrang bij vrijkomende niet-DAEB-woningen.</p> <p><u>Doel: inwoners passend laten wonen.</u></p>	<p>Het toewijzingsbeleid waarbij lokale doorstromers voorrang krijgen bij vrijkomende niet-DAEB-woningen, zoals afgesproken tussen gemeente, WMD en HV's, blijft in 2022 gehandhaafd.</p>	Gemeente WMD
<p>WMD, de HV's en de gemeente zetten zich in om huurachterstanden tegen te gaan en daarmee maatschappelijke problemen en kosten te minimaliseren. WMD tracht met de gemeente zo preventief mogelijk om te gaan met huurachterstanden.</p> <p><u>Doel: zelfredzame huurders.</u></p>	<p>WMD bezoekt alle huurders met forse/zorgelijke huurachterstand.</p> <p>De gemeente en WMD werken conform het Convenant Vroegsignalering; goed functioneren van het veiligheidsoverleg blijft belangrijk.</p>	WMD  Gemeente en WMD
<p>WMD en de gemeente werken samen -ook met de politie- om persoonsinformatie uit te wisselen gericht op de toewijzing en bij vermoeden van woonfraude.</p> <p><u>Doel: eerlijke woningtoewijzing.</u></p>	Handelen conform procesafspraken.	Gemeente WMD
<p>WMD hanteert een niet-DAEB-portefeuille van 123 woningen (8% van de voorraad).</p> <p>De doelgroep hiervoor zijn inkomens van € 40.765,- tot € 61.147,- (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 tot € 71.147,- (meerpersoonshuishoudens). Deze bovengrenzen zijn in lijn met andere gemeenten in SVH-verband. Uitgangspunt is om de huren betaalbaar te houden. De eengezinswoningen worden afgetopt op 85% van maximaal redelijk. De huurprijzen liggen in principe op maximaal € 898,35 voor eengezinswoningen en € 792,76 voor meergezinswoningen, met een passende balans in prijs-kwaliteit. Alle bedragen prijspeil 2022.</p>	<p>WMD adverteert niet-DAEB-woningen op dezelfde wijze als de vrijkomende DAEB woningen. WMD gebruikt waar mogelijk lokale digitale kanalen om haar niet-DAEB aanbod onder de aandacht van de inwoners van de gemeente Midden-Delfland te brengen. Hierbij is de intentie om niet-DAEB-woningen lokaal toe te wijzen. De gemeente (afdeling Communicatie) denkt met WMD mee over effectieve digitale communicatie.</p> <p>WMD betreft de HV's bij het actualiseren van het niet-DAEB huurbeleid en stemt hierover af met de gemeente. Insteek: een prijs die past bij middeninkomens en de basiskwaliteit van niet-DAEB.</p>	WMD  WMD en HV's

<b>Procesafpraak</b>	<b>Afspraak 2022</b>	<b>Uitvoerder/initiatiefnemer</b>
<u>Doel: voldoende betaalbaar aanbod voor middeninkomens.</u>		

## 2.2 Beschikbaarheid

Procesafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
De gemeente handhaaft op 30% sociaal (huur of koop) in nieuwbouwontwikkelingen op totaalniveau. Indien zich kansen voordoen brengt de gemeente ontwikkelaars met WMD in contact voor samenwerking, bijvoorbeeld turnkey-afname van woningen. <u>Doel: nieuwbouw sociale huur naar het lokale woonbeleid.</u>	De HV's en WMD hebben de nadrukkelijke wens dat de 30% sociaal in nieuwbouwontwikkelingen op totaalniveau volledig wordt ingezet voor nieuwbouw van sociale huur.  Voor beide HV's is het belangrijk dat wat er nu gebouwd wordt duurzaam betaalbaar is. De gemeente zet haar instrumentarium in om sociale koop duurzaam betaalbaar te houden.	Gemeente
De gemeente en WMD blijven in overleg over geschikte (inbreidings)locaties voor nieuwbouw. Beide partijen zijn alert op kansen voor transformatie en informeren elkaar daarover. <u>Doel: nieuwbouw sociale huur naar het lokale woonbeleid.</u>	De gemeente attendeert ontwikkelaars erop om WMD in een vroeg stadium te betrekken bij nieuwbouwontwikkelingen waar ontwikkeling van sociale huur gewenst is.	Gemeente
De gemeente stuurt -met WMD als belangrijke partner voor nieuwbouw van sociale huurwoningen- op een toename van de sociale voorraad (huur en koop) met circa 190 woningen in de periode 2017-2025. Eind 2020 is circa de helft van deze toevoeging in de sociale huur gerealiseerd. <u>Doel: sociale huurvoorraad naar het lokale woonbeleid.</u>	WMD start met de nieuwbouw van 6 woningen en continueert de acquisitie van nieuwbouwprojecten.  WMD acteert op mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren of turnkey over te nemen.  KoopGarant woningen worden bij mutatie deels definitief verkocht (12) en deels in (niet-)DAEB segment verhuurd (18).	WMD WMD WMD
De gemeente heeft een actueel beeld van de lokale en regionale lange termijn woningbehoefte. Wanneer onderzoek nodig is, worden WMD en de HV's hierbij betrokken. WMD hanteert een actueel strategisch kader en betreft de gemeente en de HV's bij actualisaties. De gemeente hanteert actueel woonbeleid en betreft WMD en de HV's bij actualisaties. <u>Doel: actueel inzicht in woningbehoefte.</u>	De looptijd van de Woonagenda is door de gemeenteraad vastgesteld tot en met 2022. Dit betekent dat actualisatie van woonbeleid in 2022 plaatsvindt. De gemeente betreft WMD en de huurdersverenigingen daarbij.  De gemeente betreft haar bewoners bij het komen tot de Omgevingsvisie.	Gemeente  Gemeente
WMD verkoopt geen sociale huurwoningen. <u>Doel: beschikbaarheid maximaliseren.</u>	WMD verkoopt geen sociale huurwoningen.	WMD
De gemeente hanteert een grondprijs voor sociale huurwoningen die WMD in staat stelt betaalbaar te bouwen.	De gemeente en WMD maken bij een volgend project op gemeentegrond afspraken over een sociale grondprijs.	Gemeente

<b>Procesafpraak</b>	<b>Afspraak 2022</b>	<b>Uitvoerder/initiatiefnemer</b>
<u>Doel: beschikbaarheid sociale huurwoningen maximaliseren.</u>		



### 3. Energiezuinige voorraad

De gemeente, HV's en WMD streven naar een energiezuinige woningvoorraad, die in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Hiervoor dragen ze gemeenschappelijk de verantwoordelijkheid.

Procesafspraken	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>Gemeente, WMD en HV's trekken samen op om de duurzaamheidsstrategie in de gemeente en om de voorraad van WMD samen vorm te geven en te concretiseren. De partijen werken samen op basis van een gedeeld gevoel van urgentie en besef van ieders financiële (on)mogelijkheden.</p> <p><u>Doel: een groene en duurzame gemeente.</u></p>	<p>De gemeente kent een vastgestelde warmtetransitievisie. De route voor de komende tien jaar is hoofdzakelijk gericht op isoleren, all-electric en kleinschalige hybride oplossingen. WMD focust zich op het isoleren, de gemeente heeft de verantwoordelijkheid om particulieren te activeren.</p> <p>Gemeente en WMD werken samen als er kansen zijn om Rijkssubsidies binnen te halen om de transitie te versnellen.</p> <p>Gemeente en WMD overleggen één keer per jaar om de onderhoudsplanning (WMD) en planning van openbare werken (gemeente) op elkaar af te stemmen. Doelen: overlast voor bewoners minimaliseren en de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren (o.a. met het oog op klimaatadaptatie en hittestress).</p>	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>Gemeente</p>
<p>WMD streeft naar een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050. Jaarlijks verduurzaamt WMD circa 40 woningen en streeft er met name naar de minst energiezuinige woningen aan te pakken (energielabel E en hoger).</p> <p><u>Doel: CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad in 2050.</u></p>	<p>WMD verduurzaamt +/- 40 woningen binnen haar woningvoorraad. Doelstelling eind 2022: gemiddeld energielabel B (vernieuwde meetmethodiek).</p> <p>Nieuwbouw realiseert WMD minimaal conform Bouwbesluit.</p>	<p>WMD</p>
<p>De huurder van WMD profiteert qua woonlasten en wooncomfort van de verduurzaming van de woningen van WMD. Uitgangspunt is dat de isolerende maatregelen (plaatsen dubbel glas, gevelisolatie, dakverbetering) niet doorgerekend worden in de huur. WMD rekent de kosten van complexgewijs plaatsen van zonnepanelen wel door. Er blijft ruimte over voor de huurder om hiervan te profiteren.</p> <p><u>Doel: huurders profiteren van verduurzaming.</u></p>	<p>Uitgangspunt is dat isolerende maatregelen van WMD (plaatsen dubbel glas, gevelisolatie, dakverbetering) no-regret zijn.</p>	<p>WMD</p>
<p>Bij een keukenrenovatie past WMD de woning op verzoek van de huurder naar elektrisch koken.</p> <p><u>Doel: huurders koken duurzaam.</u></p>	<p>Woningen gaan bij keukenrenovatie op verzoek van de huurder naar elektrisch koken. Aan zittende bewoners biedt WMD dit niet actief aan. Het wordt bij vernieuwing van de keuken niet verplicht.</p>	<p>WMD</p>
<p>Bij mutatie en planmatig onderhoud plaatst WMD HR++ dubbel glas waar dit nog niet aanwezig is.</p>	<p>Uitvoering meerjarige afspraak.</p>	<p>WMD</p>

<b>Procesafspraken</b>	<b>Afspraak 2022</b>	<b>Uitvoerder/initiatiefnemer</b>
Doel: verbeteren energiestaat en verlagen woonlasten.		
WMD vergroot grotere platte daken binnen het bezit en de eigen bedrijfsvoering. <u>Doel: bijdragen aan Cittaslow Midden-Delfland.</u>	In 2022 vergroot WMD het dak op de school op de Meester Postlaan in Maasland.	WMD
WMD heeft overzicht over de conditie van het bezit. <u>Doel: conditie voorraad in beeld.</u>	WMD meet jaarlijks de conditie van 1/3 van het bezit.	WMD

## 4. Wonen met zorg

De gemeente, HV's en WMD streven ernaar dat senioren en kwetsbare groepen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, eventueel met maatwerkvoorziening uit de Wet maatschappelijke ondersteuning dan wel Wet langdurige zorg.

Procesafspraken	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>WMD en de gemeente trekken samen op om de woonbehoeften van senioren te inventariseren.  <u>Doel: senioren wonen veilig en passend.</u></p>	<p>WMD doet seniorenchecks bij huurders onder circa 50 80+ huurders (plus niet uitgevoerde checks in 2021 i.v.m. Covid19). Een medewerker met technische kennis bezoekt de woning en gaat in gesprek. De medewerker acteert op onveilige situaties in de woning en heeft een signalerende rol voor mogelijke sociale vraagstukken. Ook worden verhuishwensen opgehaald. De gemeente sluit eventueel aan bij (een deel van) deze gesprekken.</p> <p>WMD biedt de HV's inzicht in de procedure en werkwijze en evalueert de resultaten met de HV's en de gemeente in Q1 van 2022.</p>	<p>WMD</p> <p>WMD</p>
<p>WMD en de gemeente zetten in op het faciliteren van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen, onder andere door het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad.  <u>Doel: senioren wonen passend.</u></p>	<p>WMD maakt jaarlijks 5 à 10 woningen langer wonen-bestendig (tweede toilet op verdieping, verruiming badkamer) op natuurlijke momenten zoals bij mutatie, op aanvraag van huurders of n.a.v. de seniorencheck. Bij traditionele eengezinswoningen wordt waar mogelijk een 2e toilet toegevoegd op de verdieping.</p> <p>De gemeente en WMD werken samen om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Wanneer dit niet meer in de huidige woning lukt, is de gemeente (Wmo loket) het eerste aanspreekpunt voor huurders. De gemeente bekijkt per aanvraag welke maatwerkvoorziening passend en haalbaar is. Bij hoge kosten van deze aanpassing wordt de huurder indien mogelijk bemiddeld naar een meer passende woning. De gemeente stemt hierover in dat geval af met WMD.</p> <p>De gemeente en WMD bespreken de mogelijkheden voor een gezamenlijke aanpak en kostenverdeling op locaties waar een andere oplossing in het stallen en opladen van scootmobielen wenselijk is (o.a. i.v.m. brandveiligheid).</p>	<p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p>

<b>Procesafspraken</b>	<b>Afspraak 2022</b>	<b>Uitvoerder/initiatiefnemer</b>
<p>WMD biedt met zorgaanbieders passende huisvesting voor meerdere zorgdoelgroepen.  <u>Doel: passende huisvesting zorgdoelgroepen.</u></p>	<p>Zeven woningen zijn beschikbaar voor Woondroom voor kandidaten met een zorgvraag in het autistisch spectrum. Daarnaast is één woning beschikbaar gesteld als huiskamer voor deze doelgroep.</p> <p>Twaalf woningen zijn beschikbaar voor WoonInitiatief Midden-Delfland voor kandidaten die aangewezen zijn op woonbegeleiding.</p> <p>Twaalf woningen zijn beschikbaar voor FOKUS voor kandidaten met ADL-zorg. WMD stelt de zorgpost kosteloos beschikbaar.</p> <p>Aan Pieter van Foreest verhuurt WMD onder andere ruimten voor de huisvesting van twaalf PG-cliënten en drie recreatiezalen.</p>	<p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p>
<p>In Midden-Delfland wordt gericht samengewerkt om optimaal om te gaan met kwetsbare personen.  <u>Doel: maatwerk voor kwetsbare personen.</u></p>	<p>De gemeente, zorgpartijen, WMD en politie handelen conform afspraken beschermd thuis en overleggen in de Veiligheidskamer.</p>	<p>Gemeente en WMD</p>
<p>Gemeente en WMD werken met partners aan de ontwikkeling van woonzorgvormen.</p>	<p>Gemeente en WMD werken conform afspraken uit het Convenant Wonen en Zorg met het Zorgkantoor (DSW).</p>	<p>Gemeente</p>

## 5. Huisvesting bijzondere doelgroepen

De gemeente, HV's en WMD staan voor goede huisvesting voor bijzondere doelgroepen, in balans met de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden.

<b>Procesafpraak</b>	<b>Afspraak 2022</b>	<b>Uitvoerder/initiatiefnemer</b>
De gemeente en WMD dragen samen (met welzijnspartijen) zorg voor passende huisvesting en begeleiding van statushouders en ander bijzondere doelgroepen. <u>Doel: passende huisvesting en begeleiding statushouders en andere bijzondere doelgroepen.</u>	WMD stelt in 2022 circa 8 woningen (circa 10 personen) beschikbaar voor uitstromers uit instellingen.  WMD stelt maximaal 25% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar voor statushouders.	Gemeente en WMD
WMD houdt de vijftien tijdelijke woonunits in Den Hoorn beschikbaar. Statushouders die vanuit deze woningen willen doorstromen, kunnen desgewenst ondersteuning krijgen van SWMD. <u>Doel: passende huisvesting statushouders.</u>	N.v.t.	Gemeente en WMD
WMD biedt circa 30 woningen geschikt voor starters aan met een jongerencontract (tijdelijke huurovereenkomst voor vijf jaar). <u>Doel: passende huisvesting starters.</u>	WMD continueert de jongerencontracten en zoekt naar kansen betaalbaar aanbod met kwaliteit voor jongeren te vergroten.	WMD
WMD en de gemeente hebben aandacht voor de woningbehoefte van mindervaliden. <u>Doel: passende huisvesting mindervaliden.</u>	WMD verhuurt 15 woningen die aangepast zijn aan de eisen voor mindervaliden (bij mutatie weer) aan deze doelgroep.	Gemeente en WMD
De gemeente, de HV's en WMD wisselen informatie uit en stemmen af over de lokale impact op de leefbaarheid van de huisvesting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. WMD tracht bijzondere doelgroepen gespreid over het bezit te huisvesten. <u>Doel: leefbare kernen.</u>	Handelen conform procesafpraak.	Alle partijen

## 6. Leefbaarheid

De gemeente Midden-Delfland kent geen echte probleemwijken of -buurten. De gemeente, HV's en WMD staan ervoor dat Midden-Delfland schoon en veilig blijft en bewoners zich op een positieve manier betrokken voelen bij de leefomgeving. Zo zijn bewoners ook positief gestemd om hier ook zelf een bijdrage aan te leveren.

### 6.1 Schoon, heel en veilig

Procesafpraak	Afspraak 2022	Uitvoerder/initiatiefnemer
De gemeente en WMD geven aandacht aan de leefbaarheid. De gemeente en WMD werken nauw samen en pakken samen (met welzijn) overlast en incidenten in complexen aan. <u>Doel: leefbare kernen en buurten.</u>	De gemeente zet de afdeling handhaving en openbare ruimte in. Inzake overlast- en veiligheidsproblematiek met een zorgcomponent zet de gemeente het maatschappelijk team in (zorg). WMD zet haar medewerkers in. Samen wordt gestuurd op schoon, heel en veilig. Snel acteren bij overlastmeldingen -samen als dat nodig is- vinden partijen belangrijk.	Gemeente en WMD
De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid, veiligheid en het groenonderhoud in de openbare ruimte. <u>Doel: hoogwaardige openbare ruimte.</u>	De gemeente zet -in samenspraak met WMD- de afdeling openbare ruimte in. De gemeente stuurt op verbetering van het groenonderhoud en afvalverzameling in directe omgeving van de voorraad van WMD.	Gemeente
WMD zet zich in voor de leefbaarheid in de directe omgeving van de woningen. <u>Doel: leefbare omgeving sociale huurwoningen.</u>	WMD investeert in het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Het gaat hierbij om personele inzet, het ondersteunen van initiatieven vanuit huurders en het verbeteren van de leefomgeving. Investering: ca. € 112.000,-, circa € 54,- per vhe.	WMD
WMD zet in op aanleg, onderhoud en handhaving van duurzame tuinen. <u>Doel: duurzame tuinen.</u>	Bij mutatie wordt de tuin gecontroleerd op duurzaamheid en eventueel aangepast. Bij nieuwbouw wordt gehandhaafd op duurzame tuinen.  Gemeente, WMD en HV's zetten samen in op het vergroenen van tuinen en groen parkeren. De gemeente onderneemt actie om eigenaar-bewoners te mobiliseren. WMD maakt huurders attent op het vergroenen van tuinen via de nieuwsbrief.	Alle partijen
WMD zorgt voor goede inbraakbeveiliging van de woningen. Bij nieuwbouwwoningen zorgt WMD voor maatregelen in de woning en de gemeente voor maatregelen in de openbare ruimten om aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen te voldoen. Voor het bestaande bezit is de regeling dat WMD de kosten voor het vervangen van het hang en sluitwerk (50/50%) deelt met de huurder.	WMD en de gemeente maken bewoners bewust van de eigen verantwoordelijkheid om (portiek)deuren af te sluiten.	WMD

### 6.2 Bewoners betrekken bij leefbare wijken en goede dienstverlening

<b>Procesafspraken</b>	<b>Afspraak 2022</b>	<b>Uitvoerder/initiatiefnemer</b>
<p>WMD betreft huurders actief bij het beheer en het beleid.  <u>Doel: gedragen beheer en beleid.</u></p>	<p>WMD en de HV's hebben regelmatig regulier overleg en regelmatig tussentijds contact.</p> <p>WMD organiseert Eet Mee Praat Mee-bijeenkomsten.</p> <p>WMD voert regelmatig gesprekken met de klankbordgroep dienstverlening met als doel de dienstverlening richting huurders verder te verbeteren.</p> <p>WMD ontwikkelt participatie van huurders door, in verschillende vormen.</p>	<p>WMD en HV's</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD en HV's</p>
<p>WMD werkt toe naar een klantwaardering van minimaal een 8 te scoren onder woningzoekenden, nieuwe huurders, huurders met een reparatieverzoek, vertrokken huurders en voor de algemene dienstverlening.  <u>Doel: excellente dienstverlening.</u></p>	<p>WMD deelt de resultaten uit de Aedes-benchmark met de gemeente en de HV's en bespreekt deze desgewenst.</p>	<p>WMD</p>

Midden-Delfland, .. maart 2022

**Gemeente Midden-Delfland**

**Wonen Midden-Delfland**

Mw. W. Renzen-Van Leeuwen

Dhr. P.H.M. van Ling

**Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn**

**Huurdersvereniging Maasland**

Dhr. P. Huster

Dhr. F. de Bruijn



## Bijlage: Kerngegevens woningvoorraad WMD

Onderstaand volgt een overzicht van de kerngegevens over de woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland (peildatum 1-11-2021).

### DAEB en niet-DAEB per kern

Plaats	DAEB	niet-DAEB	Totaal
DEN HOORN ZH	666	19	685
SCHIPLUIDEN	317	26	343
MAASLAND	603	78	681
<b>Totaal</b>	<b>1586</b>	<b>123</b>	<b>1709</b>

### Voorraad naar woningtypen en kern

Type woning	DEN HOORN ZH	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal	%
Eengezinswoning	215	146	438	799	47%
Meergezins met lift	246	22	71	339	20%
Meergezins zonder lift	156	122	69	347	20%
Seniorenwoning	68	53	103	224	13%
<b>Eindtotaal</b>	<b>685</b>	<b>343</b>	<b>681</b>	<b>1709</b>	<b>100%</b>

### Voorraad naar woningtype, DAEB en niet-DAEB en kern

Plaats	Eengezinswoning	Meergezins met lift	Meergezins zonder lift	Seniorenwoning	Totaal
<b>DEN HOORN ZH</b>	<b>215</b>	<b>246</b>	<b>156</b>	<b>68</b>	<b>685</b>
DAEB	207	239	156	64	666
niet-DAEB	8	7		4	19
<b>SCHIPLUIDEN</b>	<b>146</b>	<b>22</b>	<b>122</b>	<b>53</b>	<b>343</b>
DAEB	127	21	122	47	317
niet-DAEB	19	1		6	26
<b>MAASLAND</b>	<b>438</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>103</b>	<b>681</b>
DAEB	384	59	69	91	603
niet-DAEB	54	12		12	78
<b>Totaal</b>	<b>799</b>	<b>339</b>	<b>347</b>	<b>224</b>	<b>1709</b>

### Voorraad naar energielabel<sup>1</sup>

#### Den Hoorn

Energie labels	Q3 2021	%
A+++	19	3%
A++	3	0%
A+	3	0%
A	215	31%
B	227	33%
C	171	25%
D	39	6%
E	3	0%
F	3	0%
G	2	0%

#### Schipluiden

Energie labels	Q3 2021	%
A+++	0	0%
A++	0	0%
A+	0	0%
A	86	25%
B	25	7%
C	164	48%
D	46	13%
E	17	5%
F	3	1%
G	2	1%

#### Maasland

Energie labels	Q3 2021	%
A+++	0	0%
A++	0	0%
A+	0	0%
A	94	14%
B	222	33%
C	178	26%
D	152	22%
E	30	4%
F	4	1%
G	1	0%

<sup>1</sup> Conform [meetmethodiek](#) die geldt vanaf 1 januari 2021.

<b>Totaal woningen</b>	<b>685</b>
----------------------------	------------

<b>Totaal woningen</b>	<b>343</b>
----------------------------	------------

<b>Totaal woningen</b>	<b>681</b>
----------------------------	------------

#### Huurprijscategorieën (prijsspeil 2021)

Goedkoop	< € 442,46
Betaalbaar I	€ 442,47 t/m € 633,25
Betaalbaar II	€ 633,26 t/m € 678,66
Bereikbaar	€ 678,67 t/m € 752,33
Vrije sector	€ > 752,33

#### Sociale huurcontracten naar huurprijscategorieën, per kern (prijsspeil 1-11-2021)

Huurprijs huidige huur sociaal contract	DEN HOORN ZH	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal	%	%
Goedkoop	56	32	50	138	8%	81%
Betaalbaar I	461	219	407	1087	65%	
Betaalbaar II	34	27	63	124	7%	
Bereikbaar	94	36	104	234	14%	14%
Vrije sector	28	25	36	89	5%	5%
<b>Totaal</b>	<b>673</b>	<b>339</b>	<b>660</b>	<b>1672</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

#### Vrije sector contracten naar huurprijscategorieën, per kern (prijsspeil 1-11-2021)

Huurprijs huidige huur vrije sector contract	DEN HOORN ZH	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal
Vrije sector	12	4	21	37
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>21</b>	<b>37</b>