

Prestatieafspraken gemeente Midden-Delfland 2024-2027

Jaarschijf 2024



Inleiding

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-Maasdijk (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. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het gemeentelijk 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 2016-2022. Momenteel is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een nieuwe woonvisie. Daarnaast is de omgevingsvisie 1.0 vastgesteld en momenteel is gemeente Midden-Delfland bezig met het schrijven van de toekomstvisie 2050. De inhoud hiervan wordt naar verwachting vertaald in een volgende versie van de omgevingsvisie.

Voor WMD is het Koersplan 2022-2025 “meer dan wonen” richtinggevend voor het handelen. WMD zet zich in voor duurzaam en betaalbaar wonen voor en met huurders, woningzoekenden en stakeholders in de regio Haaglanden.

Op landelijk niveau zijn in 2022 de Nationale Prestatieafspraken getekend. Op regionaal niveau (regio Haaglanden) is in maart 2023 de regionale woondeal getekend. Beide bieden het kader voor deze lokale prestatieafspraken.

Leeswijzer

De gemeente, de HV’s en WMD hebben meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2024-2027. Jaarlijks worden hier concrete uitvoeringsafspraken aan gekoppeld. Indien voortschrijdend inzicht erom vraagt, kunnen de meerjarige afspraken aangepast worden. De zes prioriteiten van de corporatiesector voor de periode van 2021-2025 zijn: bijdragen aan de bouwopgave, zorgen voor betaalbaarheid, investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, realiseren van wonen met zorg, huisvesten van aandachtsgroepen en investeren in leefbaarheid¹. Gebaseerd op deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn de prestatieafspraken opgedeeld in volgende hoofdstukken:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg
5. Huisvesting aandachtsgroepen
6. Leefbaarheid
7. Samenwerken

In de afspraken is de eerstgenoemde partij onder de kolom “uitvoerder/initiatiefnemer” regiehouder van de daaraan gekoppelde afspraak. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen focus afspraken en reguliere afspraken. De focus afspraken worden gemonitord aan de hand van de KPI-lijst, de reguliere afspraken zijn doorlopende afspraken. In bijlage 1 staat de projectenlijst van de gemeente voor nieuwbouw. Hierin staan ook de mijlpalen voor 2024 genoemd. In bijlage 2 staat de lijst met verduurzamingsprojecten van WMD en in bijlage 3 staan de kerngegevens van het bezit van WMD.

¹ [pdf \(overheid.nl\)](#)

1. Beschikbaarheid

Ambitie

De gemeente, HV's en WMD gaan voor het toevoegen van sociale huurwoningen binnen de gemeente Midden-Delfland om te voldoen aan de behoeften van de verschillende doelgroepen. Gemeente en WMD hebben een actueel beeld van de lokale en regionale woningbehoefte en passen hier hun woonbeleid op aan.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>1.1 De gemeente stuurt, met WMD als belangrijke partner voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, op een toename van de sociale voorraad (huur en koop). Doel: <u>het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente laten groeien richting de 30% van de totale woningvoorraad</u></p>	<p>1.1.1 Bij alle nieuwe projecten (waar nog geen woonprogramma voor is vastgesteld) wordt een percentage van minimaal 30% sociale huurwoningen aangehouden. De gemeente realiseert hiermee een toename van het totale aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente.</p> <p>1.1.2 De gemeente en WMD maken bij een project op gemeentegrond op projectbasis afspraken over de sociale grondprijs. De mogelijkheid voor het hanteren van de vaste sociale grondprijs is onderwerp van gesprek tussen beide partijen.</p> <p>1.1.3 WMD verkoopt geen sociale huurwoningen.</p> <p>1.1.4 Gemeente en WMD monitoren continu en overleggen ambtelijk minimaal twee keer per jaar over kansrijke locaties voor nieuwbouw en mogelijkheden om nieuwbouwwontwikkeling te versnellen. Hierbij zijn partijen alert op kansen voor transformatie. Tijdens dit overleg wordt ook de voortgang van lopende projecten aan de hand van de projectenlijst besproken.</p> <p>1.1.5 In bijlage 1 staat de gemeentelijke projectenlijst en de bijbehorende mijlpalen voor 2024. WMD continueert ondertussen de acquisitie van nieuwbouwprojecten.</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>Gemeente en WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>WMD</p>
<p>1.2 WMD zet zich ook in voor huishoudens met een (laag) middeninkomen, waarvoor er in de huidige woningmarkt</p>	<p>1.2.1 WMD wijst maximaal 15% van de DAEB-woningen toe aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €44.035,- (prijspeil 2023) en de €80.000,- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €48.625,- (prijspeil 2023) en €100.000,-. Dit is ook ter bevordering van de diversiteit in de wijken.</p>	<p>Focus</p>	<p>WMD</p>

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>geen/weinig passend aanbod beschikbaar is. <u>Doel: bijdragen aan de beschikbaarheid van huurwoningen voor (lagere) middeninkomens</u></p>	<p>1.2.2 WMD stemt met de HV's het actualiseren van het niet-DAEB huurbeleid af en betreft indien nodig de gemeente hierbij. Insteek: een prijs die past bij middeninkomens en de basiskwaliteit van niet-DAEB.</p> <p>1.2.3 WMD hanteert een niet-DAEB portefeuille van ca. 8% van haar totale woningbezit.</p> <p>1.2.4 WMD gebruikt lokale digitale kanalen om haar niet-DAEB aanbod op projectbasis 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>1.2.5 KoopGarant woningen worden bij mutatie deels definitief verkocht (7) en deels in (niet-)DAEB segment verhuurd (12).</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD en HV's</p> <p>WMD</p> <p>WMD en Gemeente</p> <p>WMD</p>
<p>1.3 Gemeente, WMD en HV's zoeken naar manieren om de doorstroming te bevorderen. <u>Doel: huurders wonen in een woning die qua huurprijs, locatie, type en grootte het best past</u></p>	<p>1.3.1 WMD stuurt op 25% (en als de wetgeving het toelaat 50%) lokale toewijzing (inclusief lokale doorstroming uit koop- en huurwoningen).</p> <p>1.3.2 WMD houdt circa 35 woningen aan voor starters die bij mutatie door middel van een jongerencontract (tijdelijke huurovereenkomst voor vijf jaar) worden aangeboden.</p> <p>1.3.3 Lokale doorstromers blijven voorrang krijgen op niet-DAEB woningen.</p> <p>1.3.4 WMD houdt zich aan de regionale maatwerk regeling om regionale doorstroming te bevorderen.</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p>
<p>1.4</p>	<p>1.4.1 De gemeente en WMD onderzoeken de mogelijkheid om de BRP-gegevens rechtstreeks aan WMD te verstrekken ten behoeve van toewijzing.</p>	<p>Focus</p>	<p>Gemeente en WMD</p>

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
Gemeente en WMD werken samen aan effectieve uitwisseling van persoonsinformatie. <u>Doel: het voorkomen van woonfraude</u>	1.4.2 In 2024 werken gemeente en WMD aan een convenant gegevensdeling.	Focus	WMD en gemeente

2. Betaalbaarheid

Ambitie

De gemeente, HV's en WMD gaan voor een betaalbare woningvoorraad in gemeente Midden-Delfland.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>2.1 WMD hanteert een gematigd huurbeleid en verhoogt de huur binnen de kaders van de geldende landelijke wet- en regelgeving. Doel: voldoende woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens</p> <p><i>Huurprijsgrenzen (prijspeil 2023): Kwaliteitskortingsgrens: €452,20 Eerste aftoppingsgrens: €647,19 Tweede aftoppingsgrens: €693,60 Liberalisatiegrens: €808,06</i></p> <p>2.2 Gemeente, HV's en WMD 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. Doel: minder problematiek rondom huurbetaling bij huurders</p>	<p>2.1.1 In samenspraak met de HV's actualiseert WMD haar huurbeleid in 2024.</p> <p>2.1.2 In samenspraak met de HV's bepaalt WMD de huurverhoging in 2024 conform de geldende wet- en regelgeving, en legt dit vast in het huurprijsbeleid.</p> <p>2.1.3 De streefhuur van minimaal 70% van het woningbezit van WMD valt onder de tweede aftoppingsgrens. Het huidige huurbeleid is gericht op een gemiddelde huurprijs van 75% van maximaal redelijk.</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD en HV's</p> <p>WMD en HV's</p> <p>WMD</p>
<p>2.2.1 WMD past maatwerk toe bij huurders met een huurachterstand.</p> <p>2.2.2 De gemeente en WMD werken conform het Convenant Vroegsignalering; goed functioneren van het veiligheidsoverleg blijft belangrijk om het oplopen van betalingsachterstanden en huissuitzettingen te voorkomen.</p> <p>2.2.3 De HV's verwijzen huurders die kampen met een huurachterstand of met financiële zorgen naar WMD of gemeente.</p>		<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>HV's, Gemeente en WMD</p>

3. Duurzaamheid

Ambitie

De gemeente, HV's en WMD streven naar een energiezuinige woningvoorraad, die in 2050 CO₂-neutraal is. Hiervoor dragen ze gemeenschappelijk de verantwoordelijkheid.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>3.1 Gemeente, WMD en HV's trekken samen op om de duurzaamheidsstrategie in de gemeente 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. Doel: een groenere en duurzamere gemeente</p>	<p>3.1.1 De gemeente kent een vastgestelde warmtetransitievisie. De route tot en met 2030 is hoofdzakelijk gericht op isoleren, all-electric en kleinschalige hybride oplossingen. WMD focust zich op het isoleren van woningen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om particulieren te activeren en een uitvoeringsprogramma van de warmtetransitievisie te realiseren. Partijen pakken waar mogelijk gezamenlijk de communicatie richting bewoners op.</p> <p>3.1.2 Het Regionaal Energieloket (REL) fungeert als vraagbaak voor zowel kopers als huurders. Onderdeel van het REL is het inzetten van energiefixers en energiecoaches. Specifiek voor huurders is dit voorlichting over energiebesparend-gedrag en <i>quick fixes</i> zoals tochtstrips en radiatorfolie. WMD stemt met de gemeente af welke <i>quick fixes</i> in corporatiewoningen toegepast mogen worden.</p> <p>3.1.3 De HV's organiseren een themabijeenkomst over duurzaamheid voor de huurders en benaderen overige partijen, zoals het regionaal energieloket voor input en hulp.</p>	Focus	Gemeente en WMD
<p>3.2 De huurder van WMD profiteert qua woonlasten en wooncomfort van de verduurzaming, waaronder het isoleren richting de Standaard, van de woningen van WMD. Doel: meer duurzame woningvoorraad ten behoeve van de betaalbaarheid onder huurders</p>	<p>3.2.1 WMD verduurzaamt in 2024 32 woningen binnen haar woningvoorraad. In bijlage 2 is de verduurzamingsplanning voor de komende jaren te vinden.</p> <p>3.2.2 WMD verduurzaamt haar woningbezit zodat zij uiterlijk in 2028 geen woningen met een E-, F- of G-energielabel in haar bezit heeft.</p> <p>3.2.3 WMD verduurzaamt haar bestaande woningvoorraad zodat 1/3^e hiervan in 2030 voldoet aan de <u>Standaard</u> zoals afgesproken in het Klimaatakkoord. In 2024 worden</p>	Focus	HV's en Gemeente

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
	<p>32 woningen in Schipluiden verduurzaamd. Isolerende maatregelen worden niet doorberekend aan de zittende huurder.</p> <p>3.2.4 WMD gaat nadenken over hoe klimaatadaptatie in de toekomst concreet vormgegeven kan worden binnen (nieuwbouw)projecten.</p> <p>3.2.5 Nieuwbouw realiseert WMD minimaal conform Bouwbesluit.</p> <p>3.2.6 Uitgangspunt is dat isolerende maatregelen van WMD (plaatsen dubbel glas, gevelisolatie, vloerisolatie, dakverbetering) no-regret zijn.</p> <p>3.2.7 In 2024 plaatst WMD op verzoek van huurders op maximaal 45 woningen een zonnepaneelinstallatie (bestaande uit 4 of 6 zonnepanelen) indien mogelijk. De kosten hiervan worden doorberekend aan de huurder, waarbij de ruimte voor huurders blijft bestaan om hier financieel van te profiteren.</p> <p>3.2.8 Op verzoek van de huurder wordt er bij keukenrenovaties overgegaan op elektrisch koken indien dit technisch mogelijk is. Bij seniorenwoningen wordt dit uit veiligheidsoverwegingen proactief gedaan.</p> <p>3.2.9 Bij mutatie en planmatig onderhoud plaatst WMD HR++ dubbel glas waar dit nog niet aanwezig is.</p>	<p>Regulier</p> <p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p></p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p>

4. Wonen met zorg

Ambitie

De gemeente, HV's en WMD streven ernaar dat senioren en kwetsbare inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, eventueel met maatwerkvoorziening uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (gemeente) dan wel Wet Langdurige Zorg (Zorgkantoor). Gemeente en WMD hebben een actueel beeld van de lokale en regionale behoefte voor wonen met zorg en passen hier hun woonbeleid op aan.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>4.1 WMD en de gemeente zetten in op het faciliteren van senioren en kwetsbare inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen. <u>Doel: senioren kunnen langer veilig en passend thuis blijven wonen</u></p>	<p>4.1.1 WMD continueert de seniorenchecks: deze voert zij uit bij huurders van 80+. In Q1 van 2024 evalueert WMD de resultaten met de gemeente en HV's. Hierbij verschaffen ze ook inzicht in de procedure en werkwijze.</p> <p>4.1.2 WMD gaat 30 geclusterde woningen ontwikkelen (Hoorbloem) en 62 bestaande woningen transformeren naar een geclusterde woonvorm.</p> <p>4.1.3 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). Hiervoor worden in 2024 afspraken gemaakt over het faciliteren hiervan en de handhaving.</p> <p>4.1.4 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.</p> <p>4.1.5 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 begeleid naar een meer passende woning. In dat geval stemt de gemeente hierover af met WMD.</p>	<p>Focus</p> <p>Focus</p> <p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD, gemeente en HV's</p> <p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p>

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>4.2 WMD biedt met zorgaanbieders passende huisvesting voor meerdere zorgdoelgroepen. <u>Doel: passende huisvesting zorgdoelgroepen</u></p>	<p>4.2.1 In 2024 vertaalt de gemeente, in overleg met zorgpartners en overige stakeholders de Regionale Woonzorgvisie naar de lokale context.</p> <p>4.2.2 WMD verhuurt 15 woningen die aangepast zijn aan de eisen voor mindervaliden (bij mutatie weer) aan deze doelgroep.</p> <p>4.2.3 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>4.2.4 Twaalf woningen zijn beschikbaar voor Wooninitiatief Midden-Delfland voor kandidaten die aangewezen zijn op woonbegeleiding.</p> <p>4.2.5 Twaalf woningen zijn beschikbaar voor Fokus voor kandidaten met ADL-zorg. WMD stelt de zorgpost kosteloos beschikbaar.</p> <p>4.2.6 Aan Pieter van Foreest verhuurt WMD onder andere ruimten voor de huisvesting van twaalf PG-cliënten.</p> <p>4.2.7 Aan Stichting Welzijn Midden-Delfland verhuurt WMD drie recreatiezalen.</p> <p>4.2.8 Gemeente en WMD werken conform afspraken uit het Convenant Wonen en Zorg met het Zorgkantoor (DSW) aan de ontwikkeling van woonzorgvormen.</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>Gemeente, HV's en WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p>

5. Huisvesting aandachtsgroepen

Ambitie

De gemeente, HV's en WMD staan voor goede huisvesting van aandachtsgroepen die in balans is met de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden. Onder deze aandachtsgroepen vallen urgenten, statushouders, uitstromers uit instellingen en overige bemiddelingen, niet vallende onder regulier, regionaal of lokaal maatwerk.

Ter aanvulling en aanscherping van de definitie wordt onder regulier woningzoekenden de woningzoekenden bedoeld via woon-/inschrijffduur, loting, direct te huur en leefstijlen, via lokaal en regionaal maatwerk, herstructureringskandidaten en reguliere bemiddelingen.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>5.1 De gemeente en WMD dragen samen zorg voor passende huisvesting van aandachtsgroepen. Doel: <u>passende huisvesting voor aandachtsgroepen</u></p>	<p>5.1.1 WMD stelt maximaal 30% van het totaal aan vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar voor de aandachtsgroepen.</p> <p>5.1.2 WMD stelt in de periode 2022-2026 woningen beschikbaar voor 14 personen zijnde uitstromers uit instellingen in het kader van de uitvoeringsagenda MOBWT 2022-2026 en het convenant zorgafhankelijke groepen. Het convenant wordt door de gemeenten van de DWO-regio geactualiseerd voor het jaar 2024 en volgend.</p> <p>5.1.3 WMD stelt 1 woning beschikbaar in het kader van Housing First conform afspraak uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvangvoorziening. Leidend is het convenant uitstroom zorgafhankelijke groepen</p>	<p>Focus</p> <p>Focus</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>WMD en gemeente</p>
<p>5.2 De gemeente draagt de verantwoording voor de juiste begeleiding en ondersteuning van aandachtsgroepen Doel: <u>passende begeleiding voor aandachtsgroepen</u></p>	<p>5.2.1 Begeleiding en ondersteuning van aandachtsgroepen wordt conform afspraken uit het convenant Huisvesting uitstroom zorgafhankelijke groepen Midden-Delfland 2023 uitgevoerd door betreffende zorgaanbieder</p>	<p>Regulier</p>	<p>Gemeente</p>
<p>5.3 Partijen werken gericht samen om zo goed mogelijk om te gaan met kwetsbare personen. Doel: <u>maatwerk voor kwetsbare personen</u></p>	<p>5.3.1 De gemeente, zorgpartijen, WMD en politie handelen conform afspraken beschermd thuis en overleggen in de Veiligheidskamer.</p>	<p>Regulier</p>	<p>Gemeente en WMD</p>

6. Leefbaarheid

Ambitie

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.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>6.1 De gemeente en WMD geven aandacht aan de leefbaarheid. De gemeente en WMD werken nauw samen en pakken samen (met lokale ketenpartners, zoals welzijnsorganisaties en GGZ doel Delfland) overlast en incidenten in complexen aan. <u>Doel: leefbare kernen en buurten</u></p>	<p>6.1.1 Gemeente, HV's en WMD verkennen in 2024 gezamenlijk de mogelijkheid om samen met Stichting Welzijn ontmoeting in de wijk te stimuleren.</p> <p>6.1.2 Gemeente en WMD sturen samen op schoon, heel en veilig. Partijen acteren snel bij overlastmeldingen en als het nodig is, samen.</p> <p>6.1.3 De gemeente en WMD stemmen af over de lokale impact op de leefbaarheid bij de huisvesting van aandachtsgroepen en houden in de plaatsing rekening met spreiding van aandachtsgroepen.</p>	<p>Focus</p> <p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>Gemeente, HV's en WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p> <p>WMD en Gemeente</p>
<p>6.2 De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid, veiligheid en het groenonderhoud in de openbare ruimte. <u>Doel: hoogwaardige openbare ruimte</u></p>	<p>6.2.1 De gemeente zet, in samenspraak met WMD, de afdeling openbare ruimte in en stuurt op het kwalitatief goed uitvoeren van het groenonderhoud en afvalverzameling.</p> <p>6.2.2 Gemeente en WMD overleggen één keer per jaar om de onderhoudsplanning (WMD) en planning van openbare werken (gemeente) op elkaar af te stemmen om de overlast voor bewoners te minimaliseren en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.</p>	<p>Regulier</p> <p>Regulier</p>	<p>Gemeente en WMD</p> <p>Gemeente en WMD</p>
<p>6.3 WMD zet zich in voor de kwaliteit van de directe omgeving van haar woningen. <u>Doel: veilige en leefbare omgeving huurwoningen</u></p>	<p>6.3.1 Gemeente, HV's en WMD zetten samen in op groen parkeren. In 2024 wordt een plan van aanpak gemaakt, hier wordt in 2025 uitvoering aan gegeven.</p> <p>6.3.2 WMD en HV's stellen in 2024 het ontstentingsbeleid op.</p>	<p>Focus</p> <p>Focus</p>	<p>Gemeente, HV's en WMD</p> <p>WMD en HV's</p>

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraken 2024	Focus of Regulier	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>6.4 WMD heeft overzicht over de conditie van het bezit. <u>Doel: de kwaliteit van het bezit op peil houden</u></p>	<p>6.3.3 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: jaarlijks ca. € 145.000,-, ca. € 83,- per vhe. Elk kwartaal worden de HV's geïnformeerd welke resultaten op het gebied van leefbaarheid zijn behaald. Indien mogelijk wordt er een vooruitblik geschetst.</p> <p>6.3.4 Bij nieuwbouw handhaaft WMD op het percentage van 50% groen in de achtertuin. Bij mutatie wordt het percentage vergroening in de tuin aangepast wanneer dit onder de 10% ligt.</p> <p>6.4.1 In 2024 doet WMD onderzoek naar de aanwezigheid van problematiek rondom vocht, schimmel, asbest en brandveiligheid en stelt hiervoor een plan op.</p> <p>6.4.2 WMD meet jaarlijks de conditie van 1/3 van het bezit. Tijdens deze conditiemeting wordt gekeken naar de bouwkundige staat aan de buitenkant van woningen; hier wordt de onderhoudsplanning mede op gebaseerd.</p>	<p>Regulier</p> <p>Regulier</p> <p>Focus</p> <p>Regulier</p>	<p>WMD en HV's</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p> <p>WMD</p>

7. Samenwerken

Ambitie

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 aan wederkerige, concrete en resultaatgerichte afspraken met resultaten waar huurders de vruchten van kunnen plukken.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>7.1 De gemeente, HV's en WMD stellen voor de korte en lange termijn prestatieafspraken op. Op basis van procesafspraken voor de langere termijn (2024-2027) worden er jaarlijks concrete afspraken en doelen gesteld. <u>Doel: gedeeld korte- en langetermijnperspectief</u></p>	<p>7.1.1 De gemeente, HV's en WMD besluiten in Q2 van 2024, bij de evaluatie van het proces richting de jaarschijf 2025, op welke wijze ze het proces rondom de nieuwe prestatieafspraken vormgeven. Na dit besluit wordt het proces zo spoedig mogelijk in gang gezet, inclusief afspraken in de agenda's.</p>	<p>Gemeente, HV's en WMD</p>
<p>7.2 De gemeente, HV's en WMD evalueren de prestatieafspraken periodiek. Waar nodig wordt bijgestuurd. <u>Doel: controleren van de daadwerkelijke uitvoering van de prestatieafspraken</u></p>	<p>7.2.1 De partijen monitoren de voortgang door middel van een lijst met KPI's die wordt opgesteld door WMD en bijgehouden door de gemeente en WMD. Deze lijst wordt per kwartaal gerapporteerd naar de HV's en uitgebreid besproken in Q2 en Q4 in een tripartiet, ambtelijk overleg. Desgewenst kan op basis van de voortgang extra tripartiet overleg ingeschoten worden.</p> <p>7.2.2 Mits er aanleiding voor is, wordt de voortgang na Q2 ook bestuurlijk besproken.</p>	<p>Gemeente, HV's en WMD</p>
<p>7.3 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></p>	<p>7.3.1 Handelen conform meerjarige afspraak.</p>	<p>Gemeente, HV's en WMD</p>

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafpraak 2024	Uitvoerder/initiatiefnemer
<p>7.4 WMD betreft huurders actief bij het beheer en het beleid. <u>Doel: gedragen beheer en beleid</u></p>	<p>7.4.1 WMD en de HV's hebben regelmatig regulier overleg en regelmatig tussentijds contact.</p> <p>7.4.2 WMD organiseert ontmoeting met huurders. De manier waarop moet nog vormgegeven worden.</p> <p>7.4.3 In 2024 gaan HV's in gesprek met WMD over het onderwerp huurdersparticipatie. WMD ontwikkelt participatie van huurders en betreft de HV's bij de uitvoering hiervan.</p>	<p>HV's en WMD</p> <p>WMD</p> <p>HV's en WMD</p>
<p>7.5 WMD werkt toe naar een klantwaardering van minimaal een 8 onder nieuwe huurders, huurders met een reparatieverzoek, vertrokken huurders en voor de algemene dienstverlening. <u>Doel: hooggewaardeerde dienstverlening</u></p>	<p>7.5.1 WMD deelt de resultaten uit de Aedes-benchmark met de gemeente en de HV's en bespreekt deze desgewenst.</p>	<p>WMD, Gemeente en HV's</p>

Tekenblad prestatieafspraken Midden-Delfland




Handtekening: 


Naam: Dhr. F. Voskamp
Organisatie: Gemeente Midden-Delfland



Handtekening: 

Naam: Dhr. A. Ruijgrok
Organisatie: Huurdersvereniging Maasland – Maasdijk



Handtekening: 

Naam: Dhr. P.H.M. van Ling
Organisatie: Wonen Midden-Delfland



Handtekening: 

Naam: Dhr. P.A. Huster
Organisatie: Huurdersvereniging Schipluiden – Den Hoorn

Bijlage 1: Projectenlijst

	Plannaam	Totaal	Waarvan sociale huur	Waarvan middenhuur	Status 2024
Den Hoorn	Cafe Delfland	7			Voorbereiding
	Equestrum	24	24		Voorbereiding
	De Kreek Fase 4 (nu Sterappel)	22		22	Voorbereiding
	Wonen op Zuidmade	6			Voorbereiding
	Woudselaan - Kaswoningen/v Marrewijk	7			Voorbereiding
	Woudselaan - Harnaschmolen 2	30			Voorbereiding
	Woudselaan - Deel West	12			Voorbereiding
	Centrum Den Hoorn	22			Voorbereiding
	Rotterdamseweg 251	6			Voorbereiding
	Hoornbloem	30-40	30	ntb	Voorbereiding
Schipluiden	Keenenburg V - restant Fase 1	6			Voorbereiding
	Keenenburg V - fase 2	39			Voorbereiding
	De Zuidrand	13	ntb	ntb	Herzien programma
	Hof Keenenburg - Fase 3 Jeugdhuis	8	2		Voorbereiding
	Hof Keenenburg - Fase 2 Rabobank	4			Voorbereiding
	Hof Keenenburg - Fase 1 - Post	27	14	13	Voorbereiding
Maasland	Maaslandse Zoom	109	33		Start bouw
	Magneet / De Houve	18	6		Start bouw
	Maaslandse Dam Fase 3	4			Start bouw
	Centrumplan Maasland - Kantoorvleugel	8			Voorbereiding
	Overige projecten Midden-Delfland	90			Potentie

Bijlage 2: Verduurzamingsprojecten WMD

Jaar	Woningen	Complex	Dorp
2024	32	Schippershof	Schipluiden
2025	42	405	Maasdijk
2026	44	406	Maasdijk
2027	40	N.T.B.	N.T.B.

Bijlage 3: Kerngegevens woningvoorraad WMD

Onderstaand volgt een overzicht van de kerngegevens over de woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland (peildatum 01-10-2023).

DAEB en niet-DAEB per kern

Plaats	DAEB	niet-DAEB	Totaal
DEN HOORN ZH	667	19	686
SCHIPLUIDEN	317	26	343
MAASLAND	605	82	687
Totaal	1589	127	1716

Voorraad naar woningtypen en kern

Type woning	DEN HOORN ZH	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal	%
Eengezinswoning	215	152	447	814	47,5%
Meergezins met lift	314	69	165	548	31,9%
Meergezins zonder lift	157	122	75	354	20,6%
Eindtotaal	686	343	687	1716	100%

Voorraad naar woningtype, DAEB en niet-DAEB en kern

Plaats	Eengezinswoning	Meergezins met lift	Meergezins zonder lift	Totaal
DEN HOORN ZH	215	314	157	686
DAEB	207	303	157	667
niet-DAEB	8	11		19
SCHIPLUIDEN	152	69	122	343
DAEB	133	62	122	317
niet-DAEB	19	7		26
MAASLAND	447	165	75	687
DAEB	393	141	71	605
niet-DAEB	54	24	4	82
Totaal	814	548	354	1716

Voorraad naar energielabel²

Den Hoorn

Energie labels	Q3 2023	
A+++	19	3%
A++	6	1%
A+	25	4%
A	253	38%
B	166	25%
C	134	20%
D	49	7%
E	6	1%
F	5	1%
G	0	0%
Totaal woningen	663	

Schipluiden

Energie labels	Q3 2023	
A+++	0	0%
A++	0	0%
A+	0	0%
A	120	35%
B	73	21%
C	109	32%
D	33	10%
E	7	2%
F	1	0%
G	0	0%
Totaal woningen	343	

Maasland

Energie labels	Q3 2023	
A+++	0	0%
A++	0	0%
A+	0	0%
A	124	18%
B	251	37%
C	163	24%
D	112	16%
E	33	5%
F	4	1%
G	0	0%
Totaal woningen	687	

² Conform [meetmethodiek](#) NTA8800.E-pe en alleen afgemelde labels

Huurprijscategorieën (prijspeil 2023)

Goedkoop	< € 452,20
Betaalbaar I	€ 452,21 t/m € 647,19
Betaalbaar II	€ 647,18 t/m € 693,60
Bereikbaar	€ 693,61 t/m € 808,06
Vrije sector	€ > 808,06

Sociale huurcontracten naar huurprijscategorieën, per kern (prijspeil 01-10-2023)

Huurprijs huidige huur sociaal contract	DEN HOORN ZH	SCHIJPLUIDEN	MAASLAND	Totaal	%	%
Goedkoop	49	30	41	120	7,2%	76,9%
Betaalbaar I	424	205	360	989	59,7%	
Betaalbaar II	62	23	80	165	10,0%	
Bereikbaar	109	68	152	329	19,8%	19,8%
Vrije sector	24	10	21	55	3,35%	3,3%
Totaal	668	336	654	1658	100%	100%

Vrije sector contracten naar huurprijscategorieën, per kern (prijspeil 1-10-2023)

Huurprijs huidige huur vrije sector contract	DEN HOORN ZH	SCHIJPLUIDEN	MAASLAND	Totaal
Vrije sector	12	6	28	46
Totaal	12	6	28	46