



Prestatieafspraken Gemeente Voorschoten

2020-2024

**Gemeente Voorschoten – de Sleutels – Woonzorg Nederland – Huurders
Belangenvereniging de Eendracht – afvaardiging Bewonerscommissies
Woonzorg Nederland Voorschoten**

28 april 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Beschikbaarheid	4
3. Betaalbaarheid	7
4. Duurzaamheid	8
5. Sociaal Maatschappelijke Opgaven en Zorg	10
6. Leefbaarheid	12
7. Organisatie en Samenwerking (kaderafspraken)	13
Bijlage 1 Overzicht samenstelling sociale huurvoorraad per corporatie	16
Bijlage 2 Overzicht energielabels en energie-index per corporaties	17
Bijlage 3 Begrippen en definities	18
Bijlage 4 Overzicht van de volledige jaarschijf 2020/2021	20

1. Inleiding

In dit document staan de afspraken zoals bedoeld in de Woningwet 2015 tussen de gemeente Voorschoten, de woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland en de huurdersorganisaties: Huurders Belangenvereniging de Eendracht en een afvaardiging van bewonerscommissies van Woonzorg Nederland. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken voor de periode 2017-2020.

De prestatieafspraken weerspiegelen de gemeenschappelijke ambities, de rolverdeling en de wijze we samenwerken om deze ambities te behalen. De afspraken zijn ingedeeld rondom de thema's.

- Beschikbaarheid
- Betaalbaarheid
- Duurzaamheid
- Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- Leefbaarheid
- Organisatie en Samenwerking

De afspraken gelden voor de periode 2020-2024. Elk jaar maken we ter concretisering uitvoeringsafspraken. Dat doen we als eerste voor het jaar 2020. We gaan jaarlijks ook na hoe de uitvoering verloopt en wat daarvan te leren valt. Bij elke afspraak staan de trekker (neemt initiatief en regie) en de betrokkenen (werken mee bij uitvoering van de afspraak) genoemd. Betrokkenen kunnen ook derden zijn.

We spreken de volgende gezamenlijke ambitie uit;

1. In het gemeentelijk woningbouwprogramma staat de opgave om de aankomende vier jaar 300 woningen te realiseren. We hebben de ambitie om daarvan tenminste 25% (75 woningen) in de sociale sector te realiseren.
2. We willen 150 extra sociale huurwoningen tot stand brengen op de ontwikkellocaties in Voorschoten in de komende 10 jaar;
3. We bouwen samen beter inzicht op wat de woningmarkt vraagt door middel van een jaarlijkse woonmonitor;
4. We geven meer sturing aan het realiseren van de opgave van 25% sociale huur bij nieuwbouwprojecten;
5. De gemeente maakt daarom ten behoeve van nieuwbouw een doelgroepenverordening, een daarmee samenhangende bestemmingsplanwijziging en een beleidsregel sociale woningbouw met bijbehorend vereveningsfonds;
6. We besteden meer aandacht aan de huisvesting van middeninkomens;
7. De corporaties zorgen dat de aangeboden woningen passend worden toegewezen aansluitend bij het inkomen van de doelgroep.
8. We pakken de grote Duurzaamheidsopgave samen op en zorgen dat het bezit op termijn CO₂-neutraal en aardgasvrij wordt ;
9. We werken samen aan een inclusief Voorschoten waar alle bewoners in Voorschoten goed kunnen wonen in een leefbare wijk en ook bij beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen;
10. We treffen maatregelen voor de nieuwe instroom van de doelgroep Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang.
11. We spannen ons in om bijzondere doelgroepen te huisvesten, waaronder statushouders.

2. Beschikbaarheid

We willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. De mate van voldoende beschikbare woningen is afhankelijk van de vraag en aanbod zijde. We monitoren dit jaarlijks. Gemiddeld 25% van alle nieuwbouw vindt plaats in het sociale huursegment. We bekijken samen de vraag van de verschillende doelgroepen en de aansluiting van de woningvoorraad daarop.

In bijlage 1 staat de opbouw van de voorraad per corporatie naar streefhuur.

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
2.1 Zicht op vraag en knelpunten		
<p><i>a. Onderzoek match vraag en aanbod</i> We volgen samen de vraag per doelgroep en de aansluiting van de sociale en middeldure woningvoorraad daarop. Monitoring vindt jaarlijks plaats. Conclusies worden meegenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.</p>	Corporaties Holland Rijnland	Gemeente
2.2 Uitbreiding sociale woningvoorraad		
<p><i>a. Ambities gemeente</i> De gemeente streeft naar het realiseren van 300 woningen in de komende vier jaar op de grotere locaties Starrenburg III, Intratuin en Arsenaal/Segaar en op een aantal kleinere locaties, en op locaties op grond van de zogenaamde accommodatienota, conform de uitvoeringsagenda woonvisie. Uitgangspunt is dat gemiddeld tenminste 25% sociaal wordt gebouwd.</p>	Corporaties Ontwikkelaars	Gemeente
<p><i>b. Ambitie corporaties</i> In de periode tot 2030 hebben de Sleutels en Woonzorg de ambitie om 150 sociale woningen toe te voegen aan het woningbouwprogramma (t.o.v. peildatum 1 december 2018) op onder andere de locaties Starrenburg III, Intratuin en Arsenaal/Segaar en andere locaties uit het uitvoeringsprogramma woonvisie.</p>	Gemeente Ontwikkelaars	Corporaties
<p><i>c. Faciliteren contact ontwikkelaars en corporaties</i> De gemeente betreft bij bouwontwikkelingen de corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium bij de gesprekken met ontwikkelaars, en omgekeerd.</p>	Corporaties ontwikkelaars	Gemeente
<p><i>d. Ondersteuning sociale woningbouw</i> De gemeente ondersteunt sociale woningbouw door een sociale huurgrondprijs, toepassing beleidsregel(s) sociale woningbouw, onderzoek naar de mogelijkheden van een bij de doelgroep passende parkeernorm en parkeervorm, een doelgroepenverordening en door maatregelen om sociale huur ook echt sociaal te houden.</p>	Corporaties	Gemeente

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
2.3 Omvang en opbouw van de sociale woningvoorraad		
<p><i>a. Ondergrens sociale voorraad</i> Op basis van het onderzoek naar vraag en aanbod (2.1) bepalen we op voorstel van de gemeente de ondergrens van de sociale woningvoorraad. De sociale ondergrens wordt vastgelegd in de jaarschijf.</p>	Gemeente	Corporaties
<p><i>b. Kansen voor realisatie van goedkope en betaalbare woonruimte</i> Gemeente en corporaties bespreken jaarlijks de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de kansen voor realisatie van goedkope (tot kwaliteitskortingsgrens) en betaalbare woonruimte (tot aftoppingsgrens).</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>c. Strategisch voorraadbeleid</i> Corporaties bespreken hun strategisch voorraadbeleid jaarlijks met de gemeente en de huurdersorganisaties.</p>	Alle	Corporaties
2.4 Sloop en verkoop van sociale woningen		
<p><i>a. Afspraken verkoopbeleid</i> Corporaties geven jaarlijks een toelichting op hun verkoopbeleid voor de woningen in Voorschoten.</p>	Alle	Corporaties
<p><i>b. Onttrekken van de voorraad</i> Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale woningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt plaats conform geldende wet- en regelgeving.</p>	Alle	Corporaties
2.5 Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming		
<p><i>a. Gebruik maken van lokaal maatwerk</i> We willen de doorstroming stimuleren en zo meer huishoudens naar een voor hen geschikte/passende woning te laten verhuizen. We kijken of lokaal maatwerk hier een middel bij kan zijn en stellen daartoe een plan op hoe lokaal maatwerk in te zetten bij toewijzing. Op basis daarvan stelt de gemeente een beleidsregel lokaal maatwerk op.</p> <p>Lokaal maatwerk kan na overleg met de gemeente ingezet worden voor experimenten. Hierbij houden we óók oog voor de wachttijd/zoektijd van reguliere woningzoekenden.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>b. Versterken doorstroming</i> We brengen de belemmeringen die huishoudens ervaren om door te stromen in kaart en werken een aanpak uit om de doorstroming te bevorderen.</p>	Alle	Corporaties

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
<p><i>c. Extra ruimte voor toewijzing sociale huurwoningen aan hogere inkomens</i> Er ligt een wetsvoorstel dat corporaties een groter deel van de vrijkomende huurwoningen mogen toewijzen aan middeninkomens (max 15%). Per jaarschijf bekijken we of het wenselijk is die ruimte te benutten en als dat zo is leggen we dat vast in de jaarafspraken.</p>	Alle	Corporaties
2.6 Huisvesting van statushouders		
<p><i>a. Afspraken over invulling van de gemeentelijke taakstelling</i> De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de taakstelling, waarbij de corporaties meewerken aan deze taakstelling door statushouders te huisvesten.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>b. Alternatieve woonruimte</i> De corporaties en gemeente spannen zich in om samen naar alternatieve extra woonruimte voor statushouders te zoeken.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>c. Begeleiding statushouders</i> De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders.</p>		Gemeente
<p><i>d. Aansluiting doelgroep bij complex</i> Bij de toewijzing van woningen aan statushouders wordt passend toegewezen en rekening gehouden met de aansluiting bij de doelgroep van het complex.</p>		Corporaties
2.7 Innovatieve woonconcepten		
<p><i>a. Innovatieve woonconcepten</i> We zetten ons in om innovatieve woonconcepten bij nieuwbouw te realiseren.</p>	Corporaties	Gemeente

3. Betaalbaarheid

Een betaalbare sociale huurwoning is voor veel mensen van groot belang. We willen de woonlasten van huurders met een bescheiden inkomen beheersbaar houden. We volgen een gematigd huurbeleid en sluiten aan bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 dat Woonbond en Aedes hebben afgesloten.

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
3.1 Opbouw van de sociale woningvoorraad en streefhuur		
<i>a. Streefhuurbeleid</i> Corporaties hanteren een streefhuurbeleid waarbij minimaal 70% bereikbaar is voor de primaire doelgroep (en daarmee een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens voor de huurtoeslag).	Alle	Corporaties
3.2 Huurbeleid		
<i>a. Informatie over huurprijsbeleid</i> Jaarlijks wordt de gemeente in het bestuurlijk overleg door de corporaties geïnformeerd over het huurbeleid.	Alle	Corporaties
3.3 Gezamenlijke inzet op voorkoming betalingsproblemen en uithuiszetting		
<i>a. Evaluatie convenant Voorkoming Uithuiszetting</i> Er is een convenant Voorkoming Uithuiszetting. We zijn hierbij aangesloten. Gemeente en corporaties evalueren elke twee jaar het convenant, de eerste keer is 2020.	Gemeente en corporaties	Gemeente

4. Duurzaamheid

Voorschoten wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio. Huurdersorganisaties, gemeente en corporaties zetten zich in voor een kwalitatieve en duurzame sociale huurwoningvoorraad tegen een betaalbare huurprijs. Een overzicht van de huidige energie-index en energielabels per corporatie staat in bijlage 2.

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
4.1 Energietransitie		
<p><i>a. CO2 neutraal en aardgasvrij-ready</i> Vanuit het klimaatakkoord wordt de opgave voor de woningcorporaties gezien als startmotor voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. De gemeente en woningcorporaties zijn derhalve elkaars logische partner.</p> <p>De opgave uit het klimaatakkoord vertaalt zich naar Voorschoten in een CO2- neutrale energievoorziening met aardgasvrije gebouwverwarming in 2050. De gebouwen in Voorschoten dienen geschikt te zijn voor het toekomstige warmtealternatief en zijn daarmee aardgasvrij-ready.</p> <p>Via een wijkgerichte aanpak spreken we af hoe deze ambitie te realiseren. De corporaties werken hier aan mee.</p> <p>De gemeente is regisseur van de lokale warmtetransitie en stelt daarvoor in 2021 de transitievisie warmte op. In de aanpak is besparing op de huidige warmtevraag een belangrijk uitgangspunt. Voor de gemeente is de trias energetica een belangrijk uitgangspunt.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>b. isolatie bestaande voorraad en nieuwbouw</i> De corporaties zetten voor bestaand bezit en nieuwbouw in op optimale maatregelen. Ze sluiten aan bij het nationaal klimaatakkoord en de nog op te stellen lokale transitievisie warmte en de wijkgerichte uitwerking daarvan.</p> <p>Dat doen zij door een combinatie van schilisolatie, verduurzamen van installaties en energieopwekking door zonnepanelen. Bouwkundige mogelijkheden, wooncomfort, de financiële businesscase, toekomstperspectief van de woningen en medewerking van bewoners spelen een rol bij de verduurzamingsaanpak per complex. Per jaar concretiseren we deze gezamenlijke aanpak in afspraken.</p> <p>Corporaties zoeken aansluiting bij natuurlijke onderhoudsmomenten.</p> <p>Huurders dragen in redelijkheid bij op basis van de AEDS-tabel voor huurverhoging. Gestreefd wordt naar woonlastenneutraliteit.</p>	Gemeente	Corporaties

<p><i>c. Inzicht in prestaties en maatregelen</i> Elk jaar geven corporaties inzicht in de genomen maatregelen en prestaties op duurzaamheid.</p>	Gemeente	Corporaties
4.2 Stimuleren energiebewustzijn		
<p><i>a. Toelichting belang van verduurzaming</i> De gemeente spant zich in om het belang van verduurzaming toe te lichten en is bij grote wijkbijeenkomsten aanwezig als vraagbaak voor particuliere eigenaren.</p>		Gemeente
<p><i>b. Communicatie bewuster energieverbruik</i> Gemeente en corporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Zij doen dit middels informatie en communicatie. Het betreft dan aandacht voor technische en praktische mogelijkheden en aanpassingen (interieur en exterieur) ten behoeve van energiebesparing – en opwekking en het geven van actieve voorlichting over gedrag. De gemeente regisseert dit.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente
4.3 Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren		
<p><i>a. Informeren gemeente bij renovaties</i> Corporaties informeren de gemeente als zij voornemens zijn om grootschalige renovaties door te voeren. Doel is te bekijken of (bij gemengd bezit) particuliere eigenaren aan kunnen aanhaken. De corporaties attenderen eigenaren, indien een project zich daarvoor leent, op de mogelijkheid om aan te haken en verwijzen hen door naar de aannemende partij.</p>	Gemeente Particuliere Eigenaren bij gemengd bezit	Corporaties
<p><i>b. Initiatieven van derden</i> Wij staan open voor milieu- en besparingsinitiatieven van derden en bekijken de mogelijkheden om mee te werken als we daartoe het verzoek krijgen.</p>	Alle	nvt

5. Sociaal Maatschappelijke Opgaven en Zorg

We willen dat alle bewoners in Voorschoten goed kunnen wonen en ook bij beperkingen zelfstandig kunnen blijven wonen in de wijk. Daarbij werken we actief aan woonoplossingen voor kwetsbare bewoners, zoals mensen met een fysieke, psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking.

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
<p><i>a. Realiseren locatie voor verschillende doelgroepen</i> We bekijken samen de mogelijkheid om in de periode 2020-2024 een locatie voor bijzondere doelgroepen te realiseren.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>b. Transformatie gemeentelijk vastgoed</i> De gemeente bekijkt binnen het eigen vastgoed de mogelijkheden voor transformatie naar huisvesting voor een bijzondere doelgroep.</p>		Gemeente
<p><i>c. Eengezinswoningen voor bijzondere doelgroep</i> Elke corporatie stelt één eengezinswoning beschikbaar voor tijdelijke huisvesting van een bijzondere doelgroep. Dit aantal is in aanvulling op de contingent regeling. De gemeente faciliteert o.a. in vergunningen en planologisch om dit mogelijk te maken.</p>	Gemeente	Corporaties
5.2 Huisvesting van ouderen		
<p><i>a. Nieuwe woonvormen</i> In het kader van innovatieve woonvormen onderzoeken we de realisatie van zorgzones. Daarmee willen we de huisvesting van ouderen ondersteunen en doorstroming faciliteren.</p>	Alle	Woonzorg Nederland
<p><i>b. Toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen</i> We kijken bij nieuwbouw en renovaties samen naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken.</p>	Gemeente en corporaties	Corporaties
<p><i>c. Melding en afstemming over aangepaste woningen</i> Aangepaste huurwoningen, zoals Mindervaliden woningen (MiVa) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. De gemeente (WMO loket) registreert het als burgers grote woningaanpassingen aanvragen en informeert bij de corporaties naar de beschikbaarheid van MiVa woningen.</p>		Corporaties en gemeente
<p><i>d. Zelfstandig wonen bijeenkomst</i> We trekken samen op om huurders en eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het zorggeschikt maken van hun woning of te verhuizen naar een meer passende woning.</p>	Corporaties Voor Elkaar, Sociaal Domein	Gemeente

<i>e. Samenwerking sociaal domein</i> We versterken de samenwerking in het sociaal domein. Dit door onderlinge afstemming te stimuleren tussen sociaal werk, wijkagent en consulenten van de corporaties.	Corporaties	Gemeente
--	-------------	----------

6. Leefbaarheid

Voorschoten is een leefbare gemeente en wil dat blijven. We zetten samen in op leefbaarheid. Leefbaarheidsactiviteiten zijn onder andere: buurtbemiddeling, achter-de-voordeuraanpak, wijkbeheer, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.

Kaderafspraken 2020-2024	Betrokken	Trekker
6.1 Inzet op leefbaarheid		
<i>a. Bevorderen leefbaarheid en inzet bewoners</i> We zetten ons in voor leefbaarheid, daar waar deze onder druk staat of onder druk dreigt te komen.		Alle
<i>b. Voorlichting sociale cohesie</i> Via voorlichting wijzen we bewoners op het belang en mogelijkheden zich samen in te zetten voor sociale cohesie, steun aan kwetsbare groepen in de wijk en uitstraling van de buurt.	Alle	Gemeente
<i>c. Leefbaarheidsactiviteiten</i> We laten leefbaarheidsactiviteiten beter op elkaar aansluiten.		Corporaties en gemeente
<i>d. Opstellen gebiedsprofielen</i> De gemeente Voorschoten laat gebiedsprofielen voor alle wijken opstellen. Dit met doel op basis van o.a. demografische gegevens beleidskeuzes te kunnen maken c.q. te onderbouwen. De wijkprofielen worden besproken met de corporaties en de huurdersorganisaties.	Alle	Gemeente
<i>e. Visie op samenredzame wijken</i> De gemeente werkt haar visie op samenredzame wijken uit.	Alle	Gemeente

7. Organisatie en Samenwerking (kaderafspraken)

We dragen samen zorg voor de uitvoering van de prestatieafspraken 2020-2024. We doen dat uitgaande van onze eigen verantwoordelijkheid om bij te dragen aan goed wonen voor de inwoners van Voorschoten. Elk jaar maken we ter concretisering uitvoeringsafspraken. Dat doen we als eerste voor het jaar 2020. We gaan jaarlijks ook na hoe de uitvoering verloopt en wat daarvan te leren valt.

7.1 Overlegstructuur

1. Er is minimaal twee keer per jaar een overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau tussen gemeente en corporaties.
2. De huurdersorganisaties sluiten aan bij het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken in het voorjaar en het najaar. De huurdersorganisaties ontvangen de notulen van de voor hen relevante overleggen.
3. De gemeente regisseert het proces.

7.2 Werkwijze Jaarschijven

Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar (en eventuele doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar we (gezamenlijk) aan zullen werken.

7.3 Stappenplan samenwerking

Stappenplan samenwerking

Stap 1 Opstellen schema voorgenomen activiteiten voor volgende jaar

Voor 1 mei ter advisering aan huurdersorganisatie, voor 1 juli aanbieden aan gemeente: Woningcorporaties beschrijven ieder hun voorgenomen activiteiten volgend jaar voor 1 juli (= het bod conform wetgeving). Hierbij kan er ook een doorkijk worden gegeven voor meerdere opeenvolgende jaren.

Stap 2 Bespreking schema van activiteiten op ambtelijk niveau (periode juli- september):

De voorgenomen activiteiten worden op ambtelijk niveau besproken en eventueel aangepast in de periode juli- september

Stap 3 Bespreking en vaststelling schema van activiteiten op bestuurlijk niveau (oktober):

Het bestuurlijk overleg stelt de voorgenomen activiteiten vast in de jaarschijf in het najaarsoverleg. Huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig.

Stap 4 Evaluatie van jaarschijf in ambtelijk overleg (maart):

Het ambtelijk overleg evalueert de jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar.

Stap 5 Evaluatie van jaarschijf in bestuurlijk overleg (april/mei):

Bestuurlijk overleg evalueert jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar in voorjaarsoverleg. Huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig.

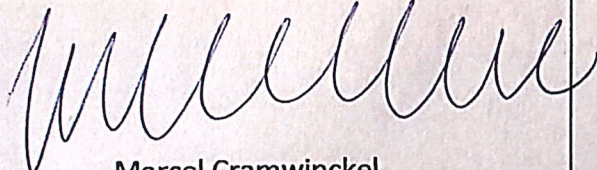
7.4 Afstemming, onderzoek en informatie-uitwisseling

We zullen actief informatie uit wisselen onder andere over voorgenomen onderzoeken, regionale overleggen en beleidsveranderingen – en ontwikkelingen. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg. We bespreken en onderzoeken wat we leren van de samenwerking en de afspraken die we maken.

7.5 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken


1. Deze overeenkomst gaat in op datum ondertekening en loopt tot 31 december 2024. We evalueren de afspraken in het voorjaar 2021 op werkbaarheid en realisatie.
2. Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als we allemaal hiermee instemmen.
3. Deze prestatieafspraken zijn gemaakt met inachtneming van de huidige omstandigheden. Mochten omstandigheden zo veranderen (zoals een wetswijziging) dat een van ons de prestatieafspraken redelijkerwijs niet meer kan uitvoeren, dan maken we dat tijdig kenbaar en treden we opnieuw in overleg.

Aldus overeengekomen in Voorschoten op 29 april 2020

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten</p>  <p>Marcel Cramwinckel, Wethouder Wonen</p>	<p>Huurders Belangenvereniging De Eendracht</p> <p>Frank Bonneur bestuurslid</p>
<p>Namens De Sleutels</p> <p>Gerda van den Berg bestuurder</p>	<p>Namens Woonzorg Nederland</p> <p>Cees van Boven bestuurder</p>


Namens de lokale bewonerscommissies en lokale huurdersverenigingen van Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten heeft de voorzitter van de HV Serviceflat Richard Wagner bijgedragen aan de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen in Voorschoten op 29 april 2020

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten</p> <p>Marcel Cramwinckel, Wethouder Wonen</p>	<p>Huurders Belangenvereniging De Eendracht</p> <p>Frank Bonneur bestuurslid</p>
<p>Namens De Sleutels</p> <p>Gerda van den Berg bestuurder</p>	<p>Namens Woonzorg Nederland</p>  <p>Cees van Boven bestuurder</p>


Namens de lokale bewonerscommissies en lokale huurdersverenigingen van Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten heeft de voorzitter van de HV Serviceflat Richard Wagner bijgedragen aan de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen in Voorschoten op 29 april 2020

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten</p> <p>Marcel Cramwinckel, Wethouder Wonen</p>	<p>Huurders Belangenvereniging De Eendracht</p> <p>Frank Bonneur bestuurslid</p>
<p>Namens De Sierstels</p>  <p>Gerda van den Berg bestuurder</p>	<p>Namens Woonzorg Nederland</p> <p>Cees van Boven bestuurder</p>

Namens de lokale bewonerscommissies en lokale huurdersverenigingen van Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten heeft de voorzitter van de HV Serviceflat Richard Wagner bijgedragen aan de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

Aldus overeengekomen in Voorschoten op 29 april 2020

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorschoten</p> <p>Marcel Cramwinckel, Wethouder Wonen</p>	<p>Huurders Belangenvereniging De Eendracht</p>  <p>Frank Bonneur bestuurslid</p>
<p>Namens De Sleutels</p> <p>Gerda van den Berg bestuurder</p>	<p>Namens Woonzorg Nederland</p> <p>Cees van Boven bestuurder</p>

Namens de lokale bewonerscommissies en lokale huurdersverenigingen van Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten heeft de voorzitter van de HV Serviceflat Richard Wagner bijgedragen aan de totstandkoming van deze prestatieafspraken.

Bijlage 1 **Overzicht samenstelling sociale huurvoorraad per corporatie naar streefhuur**

	1-jan-20	De Sleutels	WZN	Totaal
Goedkoop	≤ 432,51	17	183	200
Bereikbaar I	> 432,51 & ≤ 619,01	296	447	743
Bereikbaar II	> 619,01 & ≤ 663,40	110	518	628
Totaal bereikbaar I + II		406	965	1.371
Duur Sociaal	> 663,40 & ≤ 737,14	59	441	500
Vrije sector	> 737,14 (niet-DAEB)	19	262	281
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 663,40	423	1.148	1.571
Totaal sociaal	≤ 737,14	482	1.589	2.071
Goedkoop	≤ 432,51	4%	12%	10%
Bereikbaar I	> 432,51 & ≤ 619,01	61%	28%	36%
Bereikbaar II	> 619,01 & ≤ 663,40	23%	33%	30%
Totaal bereikbaar I + II		84%	61%	66%
Duur Sociaal	> 663,40 & ≤ 737,14	12%	28%	24%
Totaal t/m bereikbaar II	≤ 663,40	88%	72%	76%

Bijlage 2 Overzicht energielabels en energie-index per corporaties

De Sleutels

	Grenswaarden Energie-index (EI) woningen	2017	% 2017	22 oktober 2019	% 22 oktober 2019
Label A	Kleiner of gelijk aan 1.20	39	8	43	9
Label B	1.21-1.40	49	10	64	13
Label C	1.41-1.80	217	43	328	68
Label D	1.81-2.10	160	32	15	3
Label E	2.11-2.40	34	7	32	7
Label F	2.41-2.70	2	0	3	1
Label G	Groter dan 2.70	0	0	0	0
Totaal		501	100	485	100

Woonzorg Nederland

	Grenswaarden Energie-index (EI) woningen	2017	% 2017	januari 2020	% januari 2020
Label A+	0,6-0,8	0	0	5	0
Label A	0,8-1,2	256	14	441	24
Label B	1.21-1.40	109	6	281	15
Label C	1.41-1.80	454	24	582	31
Label D	1.81-2.10	390	21	306	17
Label E	2.11-2.40	349	19	137	7
≥ Label F	> 2.40	321	17	99	5
Totaal*		1.879	100	1.851	100

* dit is het daeb en niet-daeb bezit van woonzorg Nederland in Voorschoten.

Bijlage 3 Begrippen en definities

Begrip/ definitie*	
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector/ liberalisatiegrens	€ 737,14
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 -€ 1.000 huur (vrije sector)
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 663,40 en de liberalisatiegrens van € 737,14
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de aftoppingsgrens hoog van € 663,40
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <ul style="list-style-type: none"> • Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 23.225 • Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.175 • Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 31.550 • Meerpersoons ouderenhuishouden: € 31.475
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.574

*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend op 1 januari 2020-31 december 2020

Bijzondere doelgroepen

Mensen die als gevolg van sociaal niet aangepast gedrag, psychische of psychiatrische aandoening (verwarde personen), een verstandelijke beperking, of anderszins niet zonder hulp, begeleiding of zorg zelfstandig kunnen wonen.

DAEB

Woningcorporaties verlenen zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang. DAEB activiteiten zijn huisvesten van de sociale doelgroep, realiseren van maatschappelijk vastgoed en overige activiteiten als infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid.

Extramuralisering

De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandige woning met zorg en/of begeleiding noemen we extramuralisering. Extramuralisatie spelen in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.

Gereguleerde huurwoning

Woning van marktpartijen waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur lager is of gelijk aan de huurliberalisatiegrens die op dat moment geldt.

Huurliberalisatiegrens

De huurliberalisatiegrens wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de minister. Voor 2020 is de liberalisatiegrens € 737,14 per maand.

Scheiden wonen en zorg

De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

Sociale huurwoning

Een woning met een huur tot liberalisatiegrens, primair geschikt voor huishoudens met een jaarinkomen tot €39.055,- waarbij de huisvestende partij ook bijdraagt aan het plaatsen van contingenten, statushouders en bijzondere doelgroepen.

Trias energetica

De Trias Energetica is een strategie om energiebesparende maatregelen te nemen, zodat ze op een efficiënte manier samenwerken. Efficiënt in de zin van: zo duurzaam mogelijk, dus zo energiezuinig mogelijk en met zoveel mogelijk gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen.

Verhuurdersheffing

Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. Deze heffing moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.

Vrije sector woning

Huurwoning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens (€ 737,14). Een huurwoning die bij het afsluiten van het huurcontract nog wel een huur had, onder de huurliberalisatiegrens van toen, en die daarna door huurverhoging boven de grens van nu is gestegen, is toch een sociale huurwoning.

Bijlage 4 Overzicht van de volledige jaarschijf 2020/2021

2. Beschikbaarheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2020/2021	Betrokken	Trekker
2.1 Zicht op vraag en knelpunten		
<p><i>a. Onderzoek match vraag en aanbod</i> We doen in 2020/2021 samen onderzoek naar de vraag per doelgroep en aansluiting van de sociale en middeldure woningvoorraad daarop.</p> <p>Hiervoor stelt de gemeente een monitor op met behulp van informatie van onder meer de corporaties. De eerste monitor wordt in april 2020 uitgebracht.</p>	Alle	Gemeente
2.2 Uitbreiding sociale woningvoorraad		
<p><i>a. Beleidsregel sociale woningbouw</i> De gemeente zet een beleidsregel sociale woningbouw op met bijbehorend vereveningsfonds, in het 2^{de} kwartaal van 2020. De gemeente nodigt de corporaties uit om mee te denken over de opstelling van deze beleidsregel. Corporaties verzoeken de gemeente om de definitie van een sociale woning te koppelen aan het vereveningsfonds, hierdoor ontstaat een level-playing-field ten aanzien van investeren in sociale woningbouw.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>b. Bijdrage aantal woningen Starrenburg III</i> In de eerste helft van 2020 maken de gemeente en De Sleutels afspraken over het aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment op de locatie Starrenburg III.</p>	De Sleutels	Gemeente
<p><i>c. Concretisering bouwprogrammering Intratuin en Arsenaal/Segaar.</i> In 2020 maken de gemeente en De Sleutels afspraken over het aantal te realiseren woningen in het sociale huursegment op de locaties Intratuin en Arsenaal/Segaar.</p>	De Sleutels	Gemeente
<p><i>d. Bijdrage bouwprogramma</i> In 2020 vindt er overleg plaats tussen de gemeente en Woonzorg Nederland over het aantal sociale huurappartementen voor senioren dat zij kan toevoegen aan het woningbouwprogramma van Voorschoten.</p>	Woonzorg Nederland	Gemeente
<p><i>e. Bepalen van de ondergrens</i> In 2020 spreken de gemeente en de corporaties een ondergrens van het aantal sociale huurwoningen af voor 2020 en 2021.</p>	Gemeente	Corporatie

Werkzaamheden en activiteiten in 2020/2021	Betrokken	Trekker
f. <i>Foreschate</i> Gemeente en Woonzorg Nederland werken de samenwerkingsovereenkomst rondom een nieuw zorggebouw voor Foreschate uit.	Gemeente, Topaz	Woonzorg Nederland
2.5 Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming		
a. <i>Gebruik maken van lokaal maatwerk</i> We willen de doorstroming stimuleren en zo meer huishoudens naar een voor hen geschikte/passende woning laten verhuizen. We kijken of lokaal maatwerk hierbij een middel kan zijn en stellen hiervoor een plan van aanpak op hoe lokaal maatwerk in te zetten bij toewijzing. In het derde kwartaal 2020 stelt de gemeente een nieuwe beleidsregel lokaal maatwerk op.	Alle	Gemeente
b. <i>Plan van aanpak doorstroming</i> In 2020 brengen we belemmeringen die huishoudens in een sociale huurwoning ervaren om door te stromen in kaart, we benoemen maatregelen en stellen een plan van aanpak op.	Alle	Gemeente
c. <i>Contact met marktpartijen over doorstroming</i> De gemeente bespreekt met commerciële verhuurders en makelaars of zij bereid zijn voorrang te geven aan mensen met een middeninkomen uit Voorschoten.		Gemeente
d. <i>Verkennen realisatie woningen middeldure huur</i> In 2020 verkennen de gemeente en de corporaties op welke manier middeldure huurwoningen tot €1.000 toegevoegd kunnen worden aan het woningbouwprogramma binnen Voorschoten.	Corporaties	Gemeente
2.6 Huisvesting van statushouders		
a. <i>Uitwerken plan huisvesting statushouders</i> De gemeente heeft in 2019 een plan van aanpak opgesteld voor de huisvesting van statushouders. Gemeenten en corporaties zullen dit plan gezamenlijk verder uitwerken. De corporaties denken mee en spannen zich optimaal in voor de uitvoering van het plan.	Gemeente en corporaties	Gemeente
b. <i>Uitwerking specifieke locaties</i> De gemeente voert in 2020 een haalbaarheidsstudie uit voor de locatie Jan van Wagendonkstraat met als uitgangspunt sociale woningbouw en heeft de intentie om deze ontwikkeling met De Sleutels vorm te geven. Dit geldt daarop volgend ook voor de Nicolaas Beetstraat.	De Sleutels	Gemeente

3. Betaalbaarheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2020/2021	Betrokken	Trekker
3.1 Opbouw van de sociale woningvoorraad en streefhuur		
<p><i>a. Concretiseren samenstelling sociaal bezit</i> In de jaarschijf voor 2021 en verder maken we afspraken over de toekomstige benodigde samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad en voegen dat dan toe aan het 'overzicht samenstelling woningvoorraad' in bijlage 1.</p>	Alle	Corporaties
<p><i>b. Bereikbaar houden van de woningen</i> In de eerste helft van 2020 stelt de gemeente een overzicht op welke beleidsinstrumenten ingezet kunnen worden om woningen blijvend bereikbaar te houden voor de sociale doelgroep. De gemeente betreft de corporaties bij dit proces.</p>	Corporaties Regio Holland Rijnland	Gemeente
3.2 Huurbeleid		
<p><i>a. Huurverhoging</i> Woonzorg Nederland en De Sleutels maken in 2020 geen gebruik van de mogelijkheid om bij de jaarlijkse huuraanpassing de gemiddelde huursom met 1% te verhogen. Over de eventuele verhoging van de gemiddelde huursom met 1% in 2021 maakt elke corporatie in 2020 afspraken met de eigen huurdersorganisatie en de gemeente.</p>	Alle	Woonzorg Nederland De Sleutels
3.3 Gezamenlijke inzet op voorkoming betalingsproblemen en uithuiszetting		
<p><i>a. Evaluatie convenant Voorkoming Uithuiszetting en snelle hulp bij schulden</i> Gemeente en corporaties evalueren in 2020 het convenant, Voorkoming uithuiszetting. Het onderdeel snelle hulp bij schulden wordt apart geëvalueerd.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente

4. Duurzaamheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2020/2021		
4.1 Energietransitie		
<p><i>a. Komen tot een transitievisie warmte</i> De gemeente inventariseert in 2020 de warmtebehoefte en stelt voor eind 2021 een transitievisie warmte (TVW) op. De corporaties zijn een van de belangrijkste stakeholders en leveren hiertoe informatie en denken als een van de betrokken partijen met de gemeente mee bij de totstandkoming van deze visie. De gemeenteraad stelt de visie vast.</p>	Corporaties	Gemeente
<p><i>b. Energiekansen in beeld slecht presterende woningen</i> Corporaties doen in 2020 voorstellen welke maatregelen op welke locaties zij kunnen nemen om slecht op energie presterende huurwoningen te verbeteren, met bijbehorende planning. Daarbij kijken zij waar mogelijk naar onder andere no regret maatregelen voor de korte termijn, kosten van maatregelen en resterende levensduur om desinvesteringen te voorkomen. Ook de rol van huurders zelf wordt hierbij benoemd.</p>	Huurders Gemeente	Corporaties
4.2 Stimuleren energiebewustzijn		
<p><i>a. Participatietraject Duurzaamheid</i> In het kader van de Uitvoeringsagenda Woonvisie 2019 – 2022 wordt er een Voorschotenbrede bijeenkomst georganiseerd over het thema duurzaamheid in het kader van burgerparticipatie. Dit wordt uitgewerkt in een communicatieplan begin 2020.</p>	Alle	Gemeente

5. Maatschappelijk opgave en zorg

Werkzaamheden en activiteiten in 2020/2021	Betrokken	Trekker
5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen		
<p><i>a. Realiseren locatie voor verschillende doelgroepen; in beeld brengen doelgroepen en aantallen</i> We bekijken gezamenlijk de mogelijkheid om in de periode 2020-2024 een locatie voor bijzondere doelgroepen te realiseren. De gemeente brengt in 2020 in beeld om welke bijzondere doelgroepen het gaat en om welke aantallen.</p>	Gemeente en corporaties	Gemeente
<p><i>b. Herijken Woonwageneleid</i> In het derde kwartaal van 2020 herijkt de gemeente het woonwageneleid. Rekening houdend met regionaal behoefte onderzoek.</p>	Corporaties Regio Holland Rijnland	Gemeente
5.2 Huisvesting van ouderen		
<p><i>a. Woonzorgvisie</i> De gemeente maakt in 2020/2021 een analyse van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. Vervolgens wordt de analyse vertaald in ambities en keuzes en vastgelegd in een woonzorgvisie. Corporaties en huurdersorganisaties worden daarbij betrokken.</p>	Alle	Gemeente
<p><i>b. Zelfstandig wonen bijeenkomst</i> Organiseren van een voorlichtingsbijeenkomst om huurders en eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het zorggeschikt maken van hun woning of te verhuizen naar een meer passende woning.</p>	Gemeente, Corporaties Voor Elkaar, Sociaal Domein	Gemeente

6. Leefbaarheid

Werkzaamheden en activiteiten in 2020/2021		
6.1 Inzet op leefbaarheid		
<i>a. Plan van aanpak leefbaarheid en veiligheid</i> De gemeente en corporaties stellen in 2020 samen een plan van aanpak op voor leefbaarheid en veiligheid. De wijk Noord Hofland dient als pilot hiervoor.	Corporaties	Gemeente
<i>b. Evaluatie zorgnetwerkoverleg</i> We evalueren in 2020 het zorgnetwerkoverleg.	Corporaties	Gemeente
<i>c. Gebiedsprofielen voor de wijken in Voorschoten</i> In 2020 worden er gebiedsprofielen opgesteld voor de wijken van Voorschoten. Daarbij wordt aangesloten bij de uitvoeringsagenda van de Leidse regio. De gemeente betreft daar de corporaties en huurdersorganisaties bij.	Alle	Gemeente
<i>d. Visie leefbaarheid Vlietwijk en Noord Hofland</i> Voor de wijken Vlietwijk en Noord Hofland wordt specifiek een visie uitgewerkt inzake leefbaarheid. De gemeente stelt op in samenwerking met de corporaties.	Alle	Gemeente