



*Bewonerscommissies  
Woonzorg Nederland  
Voorschoten*

## **Prestatieafspraken Voorschoten**

**2017-2020**

19 december 2016

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

# Inhoudsopgave

## 1. Inleiding

|   |   |
|---|---|
| 1. Thema's en opzet van de prestatieafspraken | 3 |
| 2. Beschrijving van de betrokken partijen     | 3 |
| 3. Wet- en regelgeving                        | 5 |

## 2. Organisatie en Samenwerking

|   |   |
|---|---|
| 2.1 Overlegstructuur                                      | 7 |
| 2.2 Werkwijze Jaarschijven                                | 7 |
| 2.3 Afstemming, onderzoek en informatie-uitwisseling      | 8 |
| 2.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken | 8 |
| 2.5 Achtervang WSW  | 9 |

## 3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

|  |    |
|--|----|
| 3.1 Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad   | 10 |
| 3.2 Nieuwbouw, toevoeging en verwerving van sociale woningen           | 11 |
| 3.3 Sloop en verkoop van sociale woningen                              | 11 |
| 3.4 Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming                     | 11 |
| 3.5 Statushouders  | 12 |
| 3.6 Huurprijsbeleid  | 13 |
| 3.7 Gezamenlijke inzet op voorkoming huurachterstand en uithuiszetting | 13 |

## 4. Woningkwaliteit en duurzaamheid

|  |    |
|--|----|
| 4.1 Verbetering duurzaamheid bestaande voorraad huursector       | 14 |
| 4.2 Kwaliteitseisen bestaande bouw                               | 15 |
| 4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie                   | 15 |
| 4.4 Stimuleren energiebewustzijn                                 | 15 |
| 4.5 Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren | 15 |

## 5. Sociaal Maatschappelijke Opgaven en Zorg

|  |    |
|--|----|
| 5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen | 16 |
| 5.2 Zelfstandig wonen                      | 16 |

## 6. Leefbaarheid

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 6.1 Inzet op leefbaarheid | 18 |
|---------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Ondertekening | 19 |
|---------------|----|

## Bijlagen

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| Bijlage 1 | Begrippen en definities                              | 20 |
| Bijlage 2 | Werkagenda en Gezamenlijke Jaarschijf 2017 en verder | 22 |
| Bijlage 3 | Jaarschijf per corporatie                            | 26 |

## 1. Inleiding

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Voorschoten, de woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland en de huurdersorganisatie: Huurders Belangenvereniging de Eendracht en een afvaardiging van bewonerscommissies van Woonzorg Nederland met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken voor de periode 2012 tot en met 2016.

### 1.1 Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Er zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

- 1 Organisatie en samenwerking
- 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- 3 Duurzaamheid en woningkwaliteit
- 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 5 Leefbaarheid

Deze thema's zijn door de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 tot en met 2020) en –aansluitend bij de Woningwet 2015- jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor één jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende vierjaarsperiode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten die plaatsvinden in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in de kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

In bijlage 1 staat een definitielijst met toelichting op de begrippen in deze afspraken.  
In bijlage 2 is de gezamenlijke werkagenda voor 2017 en verder opgenomen.

### 2.2 Beschrijving van de betrokken partijen

#### Gemeente Voorschoten

De Gemeente Voorschoten telt anno 2016 circa 25.000 inwoners en ongeveer 10.750 huishoudens. Het is een woongemeente met een dorps karakter, dat grenst aan Leiden en gelegen is nabij Wassenaar en Leidschendam-Voorburg. Met haar groene 'klein stedelijke' en 'centrum klein stedelijke' woonmilieus sluit Voorschoten aan op de (groot)stedelijke woonmilieus van Leiden. In alle richtingen wordt Voorschoten omringd door groene gebieden met uitstekende recreatiemogelijkheden.

#### De Sleutels

De Sleutels is een woningcorporatie met meer dan 8.000 huurwoningen in Leiden en Voorschoten.

#### *Waar gaan we voor*

De Sleutels biedt huurders en woningzoekenden met weinig kansen op de woningmarkt goede woningen in aantrekkelijke wijken.

#### *Waar staan we voor*

Door goed onderhoud en in overleg met onze huurders investeren we in de woningen, exploiteren wij de woningen nog lang, beperken we de woonlasten en sparen we het milieu. Samen met onze huurders houden we de woonomgeving schoon, heel en veilig. In overleg met de gemeente en

huurdersorganisaties spelen wij in op ontwikkelingen en vinden we evenwicht tussen de kwaliteit van onze woningen, het huurbeleid en een goede bedrijfsvoering. Wij hebben plezier in ons werk. Door onze betrokken en klantgerichte houding dragen wij bij aan de tevredenheid van onze huurders.

#### *Wie we zijn?*

We zijn volkshuisvesters in hart en nieren. Al zo'n 100 jaar huisvesten wij mensen met weinig kansen op de woningmarkt in Leiden en Voorschoten. In het begin waren dat de arbeiders die in de lokale industrie werkten. De tijden zijn natuurlijk veranderd. Tegenwoordig bieden we onderdak aan iedereen die een klein inkomen heeft, of die moeilijk aan een woning komt - zoals vluchtelingen met een verblijfsvergunning en mensen die onder begeleiding zelfstandig wonen.

#### *Goed wonen*

We zijn met ruim 90 collega's. Samen zorgen we ervoor dat de 8.000 huishoudens die een woning bij ons huren goed wonen, in aantrekkelijke wijken. Goed wonen betekent dat je huis goed onderhouden en geïsoleerd is. Daar doen we alles aan. De sfeer in een wijk wordt vooral door de bewoners bepaald. Wij ondersteunen daar graag in. Bijvoorbeeld door aan elke wijk een wijkbeheerder te koppelen, die de bewoners persoonlijk kent.

#### **Woonzorg Nederland**

Woonzorg Nederland zet zich in voor bijna 28.000 huishoudens en daarnaast voor bewoners van zorgcentra. In totaal hebben we ongeveer 165 verzorgings- en verpleeghuizen in ons bezit. Bij elkaar opgeteld zijn dat bijna 15.000 verpleeg- en verzorgingstehuisplaatsen.

Zoveel bewoners, zoveel wensen. Onze uitdaging is maatwerk te leveren en bij te dragen aan ieders woon- en leefgenot.

#### *Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten*

Woonzorg Nederland is binnen de gemeente Voorschoten de grootste toegelaten instelling op het gebied van de volkshuisvesting. Zij vervult de rol van lokale corporatie. Het bezit in Voorschoten bestaat voor 20% uit woningen specifiek voor senioren, de overige 80% bestaat uit sociale en vrije sector huurwoningen.

#### *Missie*

Woonzorg Nederland biedt passende woonruimte aan kwetsbare ouderen en mensen met een beperking die beschut of beschermd willen wonen. Onze woningen en dienstverlening ondersteunen de behoefte aan veiligheid en zekerheid van onze doelgroep. We willen onze klanten de mogelijkheid bieden om optimaal deel te nemen aan de samenleving. Om hen daarbij te ondersteunen, wordt samengewerkt met lokale partijen die hetzelfde doel nastreven.

#### *Visie*

Mensen willen zelf kunnen bepalen wat er in hun leven gebeurt, ook als ze ouder worden of een beperking hebben. Zelf de regie houden over het eigen leven is belangrijk. Woonzorg Nederland biedt senioren en mensen met een beperking een woning en woonomgeving die hen daarbij helpt. Wij hebben hierbij speciale aandacht voor mensen met een smalle beurs. Bijna al onze woningen hebben een sociale huur. We bieden een passende combinatie van woning, diensten en zorg voor mensen met diverse leefstijlen. Op buurtniveau zorgen we voor innovatieve, duurzame en flexibele voorzieningen voor wonen, werken, dienstverlening, ontmoeting en recreatie. Deze voorzieningen stimuleren de leefbaarheid, burgerschap en betrokkenheid bij de samenleving. Waar nodig werken we hiervoor samen met andere partijen.



### *Kernwaarden*

Woonzorg Nederland werkt vanuit een duidelijk motief: Ruimte voor zorgeloos wonen. Dat ervaart onze klant in passende woningen met zorg en diensten op maat, maar ook in gastvrijheid en het feit dat we de klant serieus nemen. We verwachten van onze medewerkers dat ze servicegericht, ondernemend en resultaatgericht zijn. Onze managers geven leiding met passie, vertrouwen en aandacht voor de ontwikkeling van medewerkers.

### **Huurders Belangenvereniging "de Eendracht"**

Wij behartigen de belangen van huurders die bij woningbouwvereniging "de Sleutels" een woning huren. Je kan lid worden van onze vereniging ter ondersteuning van onze activiteiten, maar je kan ook voor uiteenlopende huurderszaken bij ons aankloppen via onze website/-telefonisch contact of per post. Wij ondersteunen ook bewonerscommissies die doorgaans 4x per jaar op onze openbare vergaderingen uitgenodigd worden. Sinds 2015 kan daar ook de individuele bewoner gebruik van maken, daar niet elke woonwijk/-blok/-appartementen complex een vertegenwoordiging heeft. Ons doel is om de belangen van de huurders te vertegenwoordigen voor juist diegene die dit zelf om welke reden dan ook niet doen of niet gehoord worden door de corporatie.

### **Afvaardiging Bewonerscommissies Woonzorg Nederland Voorschoten.**

Met de bewoners van onze rechtstreeks verhuurde woningen overlegt Woonzorg Nederland op twee niveaus: per wooncomplex en landelijk. Er is geen specifiek overleg met de bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen. Dit contact verloopt via de zorgaanbieder die het verzorgings- en of verpleeghuis huurt en exploiteert. Vanuit de overtuiging dat goed overleg in belang is van onze huurders steunen wij de oprichting en het werk van bewonerscommissies. Woonzorg Nederland heeft op landelijk niveau afspraken met het overkoepelende orgaan van bewonerscommissies namelijk het Landelijk Huurders Platform. Op lokaal niveau vindt overleg plaats met de aanwezige bewonerscommissies.

Namens de bewonerscommissies van Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten heeft de penningmeester van complex Starrenstaete bijgedragen aan de totstandkoming van de prestatieafspraken over de periode 2017-2020.

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel gewijzigd ten opzichte van de vorige prestatieafspraken. Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden.

De beide woningcorporaties zijn in staat om binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften maatschappelijke prestaties te leveren in de gemeente Voorschoten. De corporaties zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden.

### **1.3 Wet- en regelgeving**

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Het gaat voor de periode 2017 tot en met 2020 om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet zijn voorzien van een

bestuurlijke reactie (van de bestuurder én de Raad van Toezicht) van de corporatie en aan alle belanghebbenden worden toegezonden. Omdat dit een wettelijke verplichting is, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen.

- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie; die vooruitblijkt) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, waarbij een afschrift moet worden gezonden aan de gemeente. Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie; die terugkijkt) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties. Omdat dit een wettelijke verplichting is, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafspraken vast te leggen.
- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in het hoofdstuk organisatie en samenwerking.

## 2. Organisatie en Samenwerking

### Ambitie en doel

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Voorschoten concretiseren en verdiepen hun samenwerking met de prestatieafspraken 2017-2020. Partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van Voorschoten. Daarbij horen naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen tevens afspraken over de manier waarop partijen met elkaar samenwerken.

### 2.1 Overlegstructuur

- 2.1.1 Er is vier keer per jaar een overleg op bestuurlijk niveau tussen gemeente en corporaties.
- 2.1.2 Er is vier keer per jaar een overleg op ambtelijk niveau tussen corporaties en gemeente.
- 2.1.3 De huurdersorganisaties sluiten aan bij het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken in het voorjaar en het najaar (zie afspraak 2.1.4).
- 2.1.4 De voortgang van de realisatie van deze prestatieafspraken wordt elk half jaar geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken: in een voorjaars- en najaarsoverleg. Hierin zit de wethouder wonen, de bestuurder van De Sleutels, de clustermanager van Woonzorg Nederland en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties.
- 2.1.5 De gemeente regisseert het proces van het bestuurlijk en ambtelijk overleg, plant de afspraken en stelt in overleg de agenda op. De corporaties notuleren de bijeenkomsten.
- 2.1.6 Bovenstaande werkwijze onder 2.1.5 wordt na 1 jaar geëvalueerd.

### 2.2 Werkwijze Jaarschijven

- 2.2.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar (en eventuele doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen (gezamenlijk) aan zullen werken. De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.
- 2.2.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar (april) wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juli tot en met september wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Vertrekpunt hiervoor is een voorgenomen schema van activiteiten (bod) dat de corporaties uiterlijk 1 mei ter advisering aan de huurdersorganisaties voorleggen en uiterlijk 1 juli aan de gemeente sturen. De jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar (oktober) in het bestuurlijk overleg vastgesteld.
- 2.2.3 Bovenstaande werkwijze onder 2.2.1 en 2.2.2 wordt na 1 jaar geëvalueerd.



*Samenvattend:*

**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.

**2.3 Afstemming, onderzoek en informatie-uitwisseling**

- 2.3.1 Partijen spreken af actief informatie uit te wisselen, informeren elkaar over voorgenomen onderzoeken, regionale overleggen en beleidsveranderingen. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.
- 2.3.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.

**2.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken**

- 2.4.1 Deze overeenkomst loopt tot 31 december 2020 en geldt vanaf het moment van ondertekening en wordt door de partijen in het voorjaar 2018 geëvalueerd op werkbaarheid en realisatie.
- 2.4.2 Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Partijen proberen in dat geval gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken.
- 2.4.3 Deze prestatieafspraken zijn gemaakt met inachtneming van de huidige omstandigheden. Mochten omstandigheden zo veranderen (zoals een wetswijziging) dat een partij de prestatieafspraken niet meer kan uitvoeren, dan is de desbetreffende partij niet langer aan deze prestatieafspraken gebonden. Partijen treden in dat geval opnieuw in overleg.



## **2.5 Achtervang WSW**

Het WSW borgt leningen van corporaties, hiermee kunnen corporaties tegen gunstige voorwaarden financieringen aantrekken voor sociale huisvesting. Het WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers (eigen vermogen en kasstroom van de betreffende corporatie en saneringssteun uit de corporatiesector zelf) in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. De gemeente kan achtervang bieden via een generieke (tot een bepaald bedrag) of specifieke achtervangsregeling (per project).

2.5.1. De gemeente hanteert een specifieke achtervang voor via WSW geborgde bouwprojecten van corporaties in Voorschoten

### 3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Partijen willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. Zij houden de sociale voorraad voldoende op peil voor de sociale doelgroep en hebben aandacht voor middeninkomens en starters op de woningmarkt die in Voorschoten onvoldoende slaagkans hebben. Ook hebben zij aandacht voor woonlasten en betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders.

#### 3.1 Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

3.1.1 Gedurende de looptijd van deze prestatie-afspraken garanderen de corporaties een ondergrens van de sociale voorraad (<€710,68 prijspeil 2016) van 2.069 woningen. Nieuwbouw door corporaties wordt toegevoegd aan de sociale voorraad, waardoor de ondergrens geleidelijk stijgt (m.u.v. sloop en vervangende nieuwbouw).

3.1.2 Minimaal 70% van de sociale voorraad heeft een streefhuur die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar), waarvan minimaal 8% goedkoop is. De ontwikkeling van de sociale voorraad wordt nauw gemonitord door partijen.

Gemeente Voorschoten 2016 in aantallen

|                    | goedkoop   | betaalbaar         | bereikbaar        | totaal |
|--------------------|------------|--------------------|-------------------|--------|
|                    | < € 409,92 | € 409,92- € 628,76 | € 628,76-€ 710,68 |        |
| De Sleutels        | 16         | 375                | 90                | 481    |
| Woonzorg Nederland | 173        | 858                | 560               | 1591   |
| totaal             | 189        | 1.233              | 650               | 2072   |

Gemeente Voorschoten 2020 in aantallen

|                    | goedkoop   | betaalbaar         | bereikbaar        | Totaal |
|--------------------|------------|--------------------|-------------------|--------|
|                    | < € 409,92 | € 409,92- € 628,76 | € 628,76-€ 710,68 |        |
| De Sleutels        | 17         | 320                | 144               | 481    |
| Woonzorg Nederland | 173        | 1.041*             | 560               | 1.774  |
| totaal             | 190        | 1.361              | 704               | 2.255  |

858 woningen + nieuwbouw 31 (Foreschate) en 152 (Hofflantshuis, waarvan 40 onzelfstandige eenheden) = 1.041

Gemeente Voorschoten 2016 in percentages

|                    | goedkoop   | betaalbaar         | bereikbaar        | totaal |
|--------------------|------------|--------------------|-------------------|--------|
|                    | < € 409,92 | € 409,92- € 628,76 | € 628,76-€ 710,68 |        |
| De Sleutels        | 3,3        | 78,0               | 18,7              | 100    |
| Woonzorg Nederland | 10,9       | 53,9               | 35,2              | 100    |
| totaal             | 9,1        | 59,5               | 31,4              | 100    |

Gemeente Voorschoten 2020 in percentages

|                    | goedkoop   | betaalbaar         | bereikbaar        | totaal |
|--------------------|------------|--------------------|-------------------|--------|
|                    | < € 409,92 | € 409,92- € 628,76 | € 628,76-€ 710,68 |        |
| De Sleutels        | 3,5        | 66,5               | 29,9              | 100    |
| Woonzorg Nederland | 9,8        | 58,7               | 31,6              | 100    |
| totaal             | 8,4        | 60,4               | 31,2              | 100    |

### 3.2 Nieuwbouw, toevoeging en verwerving van sociale woningen

- 3.2.1 De corporaties hebben in de periode 2017-2020 geen nieuwbouw van sociale woningen in Voorschoten gepland. Corporaties zijn bereid tot nieuwbouw als deze aansluit bij de marktvraag en er passende locaties beschikbaar zijn.
- 3.2.2 Corporaties en gemeente bespreken jaarlijks gezamenlijk de mogelijkheden voor ontwikkeling of verwerving van sociale huurwoningen.
- 3.2.3 Op de locaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd. De gemeente heeft de intentie om ook op andere locaties bij nieuwbouw 15% sociaal te bouwen en treedt daarin in overleg met de corporaties.

### 3.3 Sloop en verkoop van sociale woningen

- 3.3.1 Het verkoopbeleid van de corporaties wordt afgestemd met huurdersorganisaties en gemeente en wordt gemonitord in de jaarschijven, waarbij bekeken wordt wat het effect is van verkoop op de omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Dit kan aanleiding zijn voor aanpassing van het verkoopbeleid.
- 3.3.2 Het complexgewijs door corporaties onttrekken van sociale woningen aan de voorraad (verkoop of sloop) vindt in overleg plaats met gemeente en na zienswijze van betrokken huurdersorganisaties.

### 3.4 Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming

Middeninkomens (> € 35.739 - € 39.875,00 prijspeil 2016) zijn door Rijksbeleid nog maar beperkt een doelgroep van corporaties. Partijen zijn van mening dat middeninkomens aandacht verdienen. Belangrijk is de beschikbaarheid van doorstroombmogelijkheden uit de sociale voorraad, zodat deze optimaal wordt benut voor de sociale doelgroep.

- 3.4.1 De gemeente spant zich in om de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€ 710 – 1.000 euro in de vrije huursector te stimuleren bij marktpartijen.
- 3.4.2 De corporaties hebben de intentie om ook huurwoningen voor het middensegment (710-1.000 euro) te realiseren. Samen met de gemeente onderzoeken zij de haalbaarheid hiervan.
- 3.4.3 De woonruimtebemiddeling verloopt via Woningnet.
- 3.4.4 Partijen overleggen met elkaar hoe maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden om lokaal maatwerk in te zetten bij toewijzing.



- 3.4.5 De slaagkansen van verschillende doelgroepen worden gemonitord via de rapportage van Holland Rijnland en halfjaarlijks besproken in het ambtelijk overleg. De corporaties geven een toelichting op de cijfers.
- 3.4.6 Grote sociale woningen worden door de corporaties eerst aan grotere huishoudens (3 of meer bewoners) aangeboden.
- 3.4.7 Corporaties en gemeenten onderzoeken methoden om de doorstroming (van middeninkomens en ouderen in een grote sociale eengezinswoning) te bevorderen en maken hier in 2017 afspraken over.

| <i>Gemeente Voorschoten 2016</i> | Vrije sector > € 710,68 |
|----------------------------------|-------------------------|
|                                  | > € 710,68              |
| De Sleutels                      | 20                      |
| Woonzorg Nederland               | 245                     |
| totaal                           | 265                     |

| <i>Gemeente Voorschoten 2020</i> | Vrije sector > € 710,68 |
|----------------------------------|-------------------------|
| De Sleutels                      | 20                      |
| Woonzorg Nederland               | 245                     |
| totaal                           | 265                     |

### 3.5 Statushouders

- 3.5.1 Partijen zien de huisvesting van statushouders als een gezamenlijk vraagstuk. Corporaties en gemeente maken jaarlijks samen afspraken over de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders.
- 3.5.2 De huisvesting van statushouders legt een druk op de beschikbaarheid van de sociale voorraad. De gemeente spant zich in om naar alternatieve woonruimte voor statushouders te kijken (zoals tijdelijke locaties en particuliere verhuur) en koppelt de resultaten daarvan terug aan de corporaties.
- 3.5.3 De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders.
- 3.5.4 Bij de toewijzing van woningen aan statushouders wordt rekening gehouden met de aansluiting bij de doelgroep van het complex.

### **3.6 Huurprijsbeleid**

- 3.6.1 Jaarlijks wordt de gemeente in het bestuurlijk overleg door de corporaties geïnformeerd over het huurprijsbeleid.
- 3.6.2 Extra huurstijgingen die als gevolg van de jaarlijkse inkomensroets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen de huurverhogingen bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. In deze prestatieafspraken wordt afgesproken dat deze inkomsten gebruikt worden voor investeringen in de sociale huurvoorraad in Voorschoten.

### **3.7 Gezamenlijke inzet op voorkoming huurachterstand en uithuiszetting**

- 3.7.1 Er is een convenant voorkoming uithuiszetting. Partijen zijn hierbij aangesloten.

## 4. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Voorschoten wil een duurzame gemeente zijn in een duurzame regio. Huurdersorganisaties, gemeente en corporaties zetten zich in voor een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad tegen een betaalbare huurprijs.

De inzet van partijen richt zich verder op het krijgen van inzicht in het energiebesparingspotentieel en stimuleren van energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw maar ook in de bestaande voorraad. Voorschoten wil ook ruimte bieden aan energieopwekking, zoals zonnecollectoren, zonnepanelen en coöperaties.

### 4.1 Verbetering duurzaamheid bestaande voorraad huursector

4.1.1 Corporaties bieden de onderstaande prestaties op duurzaamheid tot 2020:

#### De Sleutels

|         | 2016 | %   | 2017 | %   | 2020 | %   |
|---------|------|-----|------|-----|------|-----|
| Label A | 39   | 8   | 39   | 8   | 39   | 8   |
| Label B | 49   | 10  | 49   | 10  | 49   | 10  |
| Label C | 217  | 43  | 217  | 43  | 217  | 43  |
| Label D | 160  | 32  | 160  | 32  | 160  | 32  |
| Label E | 34   | 7   | 34   | 7   | 34   | 7   |
| Label F | 2    | 0   | 2    | 0   | 2    | 0   |
| Label G | 0    | 0   | 0    | 0   | 0    | 0   |
| Totaal  | 501  | 100 | 501  | 100 | 501  | 100 |

- Het bezit van de Sleutels in Voorschoten heeft gemiddeld label C.
- Bij al haar onderhoudswerkzaamheden streeft de Sleutels naar inzet van duurzame materialen.
- Woningen die in het kader van renovatie of levensduurverlenging worden aangepakt, krijgen minstens energielabel B of verbeteren met twee labelstappen. Er zijn geen renovaties gepland in de periode 2016-2020.

#### Woonzorg Nederland

|         | 2016 | %   | 2017 | %   | 2020 | %   |
|---------|------|-----|------|-----|------|-----|
| Label A | 256  | 14  | 256  | 14  | 256  | 12  |
| Label B | 109  | 6   | 109  | 6   | 292  | 14  |
| Label C | 454  | 24  | 454  | 24  | 454  | 22  |
| Label D | 390  | 21  | 390  | 21  | 416  | 20  |
| Label E | 349  | 19  | 349  | 19  | 349  | 17  |
| Label F | 269  | 14  | 269  | 14  | 269  | 13  |
| Label G | 52   | 3   | 52   | 3   | 26   | 1   |
| Totaal  | 1879 | 100 | 1879 | 100 | 2062 | 100 |

- Het bezit van Woonzorg Nederland in Voorschoten heeft gemiddeld label D. In 2020 is dat gemiddeld label C.
- Woonzorg Nederland heeft de intentie om in 2020 de woningen met label G te hebben gehalveerd.
- Woonzorg Nederland heeft de intentie om voormalig verzorgingshuis 't Hofflantshuis en het huidige verzorgingshuis Foreschate bij renovatie naar energie label B te brengen.



- 4.1.2 Corporaties rapporteren jaarlijks in het najaar over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling in kaart.
- 4.1.3 Als huurders van eengezinswoningen daartoe het verzoek doen, werken corporaties mee aan het plaatsen van zonnepanelen.
- 4.1.4 Partijen bespreken jaarlijks samen de mogelijkheid om de inzet en prestaties op duurzaamheid te intensiveren.

#### **4.2 Kwaliteitseisen bestaande bouw**

- 4.2.1 Bij het instandhouden van sociale woningen geldt een gemiddelde conditiescore van minimaal 3 op de Nen 2767 norm.
- 4.2.2 De kwaliteit van het hang- en sluitwerk van de woningen die corporaties renoveren voldoet aan het niveau van het PKVW.

#### **4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw en renovatie**

- 4.3.1 Bij nieuwbouw en hoog-niveau renovaties streven corporaties en gemeente naar een extra kwaliteitsinspanning op duurzaamheid t.o.v. het bouwbesluit, indien de betaalbaarheid van de woning dit toelaat. Dit door een betere prestatie dan bouwbesluit op een of meerdere onderdelen op het gebied van: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en/of toekomstwaarde. Gerealiseerde prestaties en projecten worden jaarlijks besproken.
- 4.3.2 Nieuwbouw van sociale huurwoningen en renovatie indien toepasbaar voldoet aan het Woonkeur-label (minimaal basispakket). Dat betekent dat woningen voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.
- 4.3.3 Nieuwbouw voldoet aan het PKVW.

#### **4.4 Stimuleren energiebewustzijn**

- 4.4.1 Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen 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.
- 4.4.2 Bij geadverteerde woningen staat het energielabel vermeld.

#### **4.5 Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren**

- 4.5.1 Corporaties bieden indien van toepassing particuliere eigenaren de mogelijkheid om bij renovatieprojecten aan te haken voor de kwalitatieve verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning. Dit kan kostenvoordelen voor de particuliere woningeigenaar opleveren. De corporatie attendeert eigenaren op de mogelijkheid.

## 5. Sociaal Maatschappelijke Opgaven en Zorg

Huurlersorganisaties, corporaties en gemeente willen dat alle bewoners in Voorschoten goed kunnen wonen en ook bij fysieke beperkingen zelfstandig kunnen blijven wonen in de wijk. Daarbij wordt actief gewerkt aan woonoplossingen voor kwetsbare bewoners, zoals mensen met een fysieke, psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking. Wonen gaat naast passende woningen, over samenleven, de zorg voor elkaar en toegang tot voorzieningen om in de dagelijkse levensbehoeften te voorzien. Samenwerking tussen partijen (gemeente, wonen, zorg, welzijn en burgers) is hiervoor cruciaal. We willen dat bewoners tijdig nadenken over de vraag waar ze oud gaan worden. Gaan zij verhuizen naar een woning die past bij een volgende levensfase of kan de huidige woning worden aangepast?

### 5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

- 5.1.1 De gevolgen van de extramuralisering in de verstandelijke gehandicaptensector en de ggz en de veranderende wetgeving rondom beschermd wonen zijn nog onvoldoende in beeld. De gemeente heeft in 2017 in beeld gebracht wat nodig is voor mensen die dak- en thuisloos raken en mensen die uitstromen. Corporaties zijn erop gericht om uitzettingen te voorkomen. De gemeente geeft aan wat, aan de hand van de veranderende wet- en regelgeving, de gevolgen zijn voor de woningmarkt (zoals beschikbaarheid van uitstroomwoningen en noodwoningen).
- 5.1.2 Corporaties hebben de intentie om een aantal woningen (vooralsnog 1 per corporatie) te verhuren aan De Binnenvest (maatschappelijk opvang) voor noodopvang van huishoudens en onderzoeken deze mogelijkheid in 2017. Dit aantal is in aanvulling op de contingentsregeling.

### 5.2 Zelfstandig wonen

- 5.2.1 Gemeente en corporaties 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. Ook de inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek. Hiervoor is er twee keer per jaar een projectoverleg tussen betrokken ambtenaren van de gemeente en projectleiders van de corporaties, de uitkomst wordt aan het bestuurlijk overleg gerapporteerd.
- 5.2.2 Aangepaste huurwoningen, zoals MinderValidenwoningen (MiVa) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. Als een MiVa woning leegstaat vindt er overleg tussen corporaties en gemeente plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen een aangepaste woning en een bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkomen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.
- 5.2.3 De gemeente (WMO loket) registreert het als burgers grote woningaanpassingen aanvragen en informeert bij de corporaties naar de beschikbaarheid van MiVa woningen.
- 5.2.4 Partijen monitoren de gevolgen van scheiden van wonen en zorg om daarmee inzicht te krijgen of extra maatregelen nodig zijn. Dit wordt ten minste 1 keer per jaar besproken in het ambtelijk overleg.

- 5.2.5 Partijen spannen zich in en trekken daarbij 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. Voorbeeld is de inzet van een woonfolder door de gemeente.
- 5.2.6 De gemeente en corporaties maken in 2017 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wmo. De aanpassingen zijn bedoeld om inwoners in Voorschoten langer zelfstandig te laten wonen.
- 5.2.7 Partijen onderzoeken in 2017 wat de mogelijkheden van domotica zijn voor bijzondere doelgroepen en de doelgroep 55+ en bepalen hoe hier bij nieuwbouw en renovatieplannen rekening mee kan worden gehouden.




## **6. Leefbaarheid**

Voorschoten is een leefbare gemeente en wil dat blijven. Onder leefbaarheid valt: buurtbemiddeling, achter-de-voordeuraanpak, wijkbeheer, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.

### **2.6 Inzet op leefbaarheid**

- 6.1.1 Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat of onder druk dreigt te komen. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Partijen bevorderen daarom de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk.
- 6.1.2 Via voorlichting wijzen partijen 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.
- 6.1.3 Partijen nemen een actieve rol in versterking van de participatie van huurders en bewoners.
- 6.1.4 De aansluiting tussen leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties en de programma's van de gemeente is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen betrokken partijen (waaronder de wijkmanagers van de gemeente).
- 6.1.5 Partijen zijn voorstander van 'groene tuinen' en 'ontharding van tuinen' en voeren in 2017 hier een bewustwordingscampagne op.
- 6.1.6 Er is in 2016 een dorpsprofiel opgesteld. Dit geeft een beeld van de status (sociaal en fysiek) van wijken en wordt benut bij verdere beleidsvorming- en prioritering. Dit profiel wordt betrokken in het overleg met de corporaties en indien nodig op specifieke delen aangevuld in 2017.

Aldus overeengekomen te Voorschoten op 19 december 2016

|   |   |
|---|---|
| <p>Namens het <b>College van Burgemeester en Wethouders</b> van de gemeente Voorschoten</p>  <p>Bianca Bremer, wethouder Wonen</p> | <p>Namens <b>Huurders Belangenvereniging de Eendracht</b></p>  <p>Frank Bonneur</p> |
| <p>Namens <b>De Sleutels</b></p>  <p>Gerda van den Berg, bestuurder</p>  | <p>Namens <b>Woonzorg Nederland</b></p>  <p>Cees van Boven, bestuurder</p>          |

Namens de bewonerscommissies van Woonzorg Nederland in de gemeente Voorschoten heeft de penningmeester van complex Starrenstaete bijgedragen aan de totstandkoming van de prestatieafspraken over de periode 2017-2020. Omdat de bewonerscommissie geen rechtspersoon is, heeft zij deze prestatieafspraken niet ondertekend.

## Bijlage 1 Begrippen en definities

| Begrip / definitie*   |   |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
|---|---|--|-----------------|---|----------|---|----------|--|----------|--|----------|
| Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens | € 710,68  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Aftoppingsgrens hoog  | € 628,76  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Aftoppingsgrens laag  | € 586,68  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Kwaliteitskortingsgrens   | € 409,92  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Dure huur   | Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68   |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Bereikbare huur   | Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 en de liberalisatiegrens van € 710,68  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Betaalbare huur   | Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 409,92 en de aftoppingsgrens hoog van € 628,76   |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Goedkope huur   | Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Primaire doelgroep  | <p>Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b></td> <td>€ 22.100</td> </tr> <tr> <td><b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b></td> <td>€ 22.100</td> </tr> <tr> <td><b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b></td> <td>€ 30.000</td> </tr> <tr> <td><b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b></td> <td>€ 30.050</td> </tr> </tbody> </table> |  | Inkomensgrenzen | <b>eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b> | € 22.100 | <b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b> | € 22.100 | <b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b> | € 30.000 | <b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b> | € 30.050 |
|   | Inkomensgrenzen   |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| <b>eenpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>                       | € 22.100  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| <b>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b>           | € 22.100  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| <b>Meerpersoonshuishouden &lt; 65 jaar</b>                      | € 30.000  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| <b>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</b>          | € 30.050  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Secundaire doelgroep  | Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Doelgroep van beleid  | De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.   |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Middeninkomens  | Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (corporaties mogen hieraan maximaal 10% toewijzen).  |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |
| Hogere inkomens   | Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 39.874 (corporaties mogen hieraan maximaal 10% toewijzen). Hierbij moeten zij de geldende voorrangsregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het BTIV in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen   |  |                 |   |          |   |          |  |          |  |          |

\*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

**Extramuralisering**

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

**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.

**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.

**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.

**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.

**WSW**

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woningcorporaties mogen DAEB-activiteiten financieren via een gunstig tarief bij het WSW. Voor commerciële activiteiten, zoals middeldure huur en koop, is dit niet mogelijk.

**Huurliberalisatiegrens**

De huurliberalisatiegrens wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de minister. Voor 2016 is de liberalisatiegrens € 710,68 per maand.

**Sociale huurwoning**

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

**Vrije sector woning**

Huurwoning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens (€ 710,68). 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 2 Gezamenlijke jaarschijf 2017 Ev. en werkagenda

### Resultaten

| Nr    | Doelstelling   | Monitor                    | trekker     |
|-------|--|----------------------------|-------------|
| 3.1.1 | Gedurende de looptijd van deze prestatie-afspraken garanderen de corporaties een ondergrens van de sociale voorraad (<710,68 prijspeil 2016) van 2.069 woningen  | Jaarrapportage corporaties | Corporaties |
| 3.1.2 | Minimaal 70% van de sociale voorraad heeft een streefhuur die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar), waarvan minimaal 8% goedkoop is. De ontwikkeling van de sociale voorraad wordt nauw gemonitord door partijen. | Jaarrapportage corporaties | Corporaties |
| 5.1.2 | Corporaties hebben de intentie om een aantal woningen (vooralsnog 1 per corporatie) te verhuren aan De Binnenvest (maatschappelijk opvang) voor noodopvang van huishoudens en onderzoeken deze mogelijkheid in 2017. Dit aantal is in aanvulling op de contingentsregeling.                              | Corporaties                | Corporaties |

### Instrumenten en maatregelen

| Organisatie en Samenwerking |   |            |      |           |
|-----------------------------|---|------------|------|-----------|
| Nr                          | Afspraak  | Trekker    | 2017 | 2018 e.v. |
| 2.1.5a                      | De gemeente regisseert het proces van het bestuurlijk en ambtelijk overleg, plant de afspraken en stelt in overleg de agenda op. De corporaties notuleren de bijeenkomsten. | Gemeente   | x    | X         |
| 2.1.5b                      | De corporaties notuleren de bijeenkomsten van het ambtelijk en bestuurlijk overleg.   | Corporatie | x    | X         |

| Beschikbaarheid en betaalbaarheid |  |          |      |           |
|-----------------------------------|--|----------|------|-----------|
| Nr                                | Afspraak   | Trekker  | 2017 | 2018 e.v. |
| 3.2.2                             | Corporaties en gemeente bespreken jaarlijks gezamenlijk de mogelijkheden voor ontwikkeling of verwerving van sociale huurwoningen.                     | Gemeente | x    | X         |
| 3.4.1                             | De gemeente spant zich in om de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€ 710 – € 1.000 ) in de vrije huursector te stimuleren bij marktpartijen. | Gemeente | x    | x         |

| Beschikbaarheid en betaalbaarheid |  |             |      |           |
|-----------------------------------|--|-------------|------|-----------|
| Nr                                | Afspraak   | Trekker     | 2017 | 2018 e.v. |
| 3.4.2                             | De corporaties hebben de intentie om ook huurwoningen voor het middensegment (710-1.000 euro) te realiseren. Samen met de gemeente onderzoeken zij de haalbaarheid hiervan.  | Corporaties | x    | x         |
| 3.4.5                             | De slaagkansen van verschillende doelgroepen worden gemonitord via de rapportage van Holland Rijnland en halfjaarlijks besproken in het ambtelijk overleg. De corporaties geven een toelichting op de cijfers.   | Corporaties | x    | x         |
| 3.4.7                             | Corporaties en gemeenten onderzoeken methoden om de doorstroming (van middeninkomens en ouderen in een grote sociale eengezinswoning) te bevorderen en maken hier in 2017 afspraken over.  | Corporaties | x    |           |
| 3.5.1                             | Corporaties en gemeente maken jaarlijks samen afspraken over de gemeentelijke taakstelling voor huisvesting van statushouders.   | Gemeente    | x    | x         |
| 3.5.2                             | De huisvesting van statushouders legt een druk op de beschikbaarheid van de sociale voorraad. De gemeente spant zich in om naar alternatieve woonruimte voor statushouders te kijken (zoals tijdelijke locaties en particuliere verhuur) en koppelt de resultaten daarvan terug aan de corporaties.  | Gemeente    | x    | x         |
| 3.6.2                             | Extra huurstijgingen die als gevolg van de jaarlijkse inkomensstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen de huurverhogingen bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. In deze prestatieafspraken wordt afgesproken dat deze inkomsten gebruikt worden voor investeringen in de sociale huurvoorraad in Voorschoten. | Corporaties | X    | x         |

| Woningkwaliteit en duurzaamheid |          |         |      |           |
|---------------------------------|----------|---------|------|-----------|
| Nr                              | Afspraak | Trekker | 2017 | 2018 e.v. |

| Woningkwaliteit en duurzaamheid |   |             |      |           |
|---------------------------------|---|-------------|------|-----------|
| Nr                              | Afspraak  | Trekker     | 2017 | 2018 e.v. |
| 4.1.2                           | Corporaties rapporteren jaarlijks in het najaar over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling in kaart.   | Corporaties | x    | x         |
| 4.1.4                           | Partijen bespreken jaarlijks samen de mogelijkheid om de inzet en prestaties op duurzaamheid te intensiveren.   | Corporaties | x    | x         |
| 4.3.1                           | Bij nieuwbouw en hoog-niveau renovaties streven corporaties en gemeente naar een extra kwaliteitsinspanning op duurzaamheid t.o.v. het bouwbesluit, indien de betaalbaarheid van de woning dit toelaat. Dit door een betere prestatie dan bouwbesluit op een of meerdere onderdelen op het gebied van: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en/of toekomstwaarde. Gerealiseerde prestaties en projecten worden jaarlijks besproken. | Corporaties | x    | x         |
| 4.4.1                           | Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit middels informatie en communicatie.   | Gemeente    | x    | X         |

| Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg |  |          |      |           |
|--|--|----------|------|-----------|
| Nr                                       | Afspraak   | Trekker  | 2017 | 2018 e.v. |
| 5.1.1                                    | De gemeente heeft in 2017 in beeld gebracht wat nodig is voor mensen die dak- en thuisloos raken en mensen die uitstromen. Corporaties zijn erop gericht om uitzettingen te voorkomen. De gemeente geeft aan wat, aan de hand van de veranderende wet- en regelgeving, de gevolgen zijn voor de woningmarkt (zoals beschikbaarheid van uitstroomwoningen en noodwoningen).   | Gemeente | x    |           |
| 5.2.1                                    | Gemeente en corporaties 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. Ook de inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek. Hiervoor is er twee keer per jaar een projectoverleg tussen betrokken ambtenaren van de gemeente en projectleiders van de corporaties, de uitkomst wordt aan het bestuurlijk overleg gerapporteerd. | Gemeente | x    | x         |

| Sociaal maatschappelijke opgaven en zorg |   |                    |      |           |
|--|---|--------------------|------|-----------|
| Nr                                       | Afspraak  | Trekker            | 2017 | 2018 e.v. |
| 5.2.4                                    | Partijen monitoren de gevolgen van scheiden van wonen en zorg om daarmee inzicht te krijgen of extra maatregelen nodig zijn. Dit wordt ten minste 1 keer per jaar besproken in het ambtelijk overleg.                                     | Gemeente           | x    | x         |
| 5.2.5                                    | Partijen spannen zich in en trekken daarbij 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.                                       | Gemeente           | x    | x         |
| 5.2.6                                    | De gemeente en corporaties maken in 2017 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wmo. De aanpassingen zijn bedoeld om inwoners in Voorschoten langer zelfstandig te laten wonen. | Gemeente           | x    |           |
| 5.2.7                                    | Partijen onderzoeken in 2017 wat de mogelijkheden van domotica zijn voor bijzondere doelgroepen en de doelgroep 55+ en bepalen hoe hier bij nieuwbouw en renovatieplannen rekening mee kan worden gehouden.                               | Woonzorg Nederland | x    |           |

| Leefbaarheid |   |          |      |           |
|--------------|---|----------|------|-----------|
| Nr           | Afspraak  | Trekker  | 2017 | 2018 e.v. |
| 6.1.1        | Partijen bevorderen de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk.  | Gemeente | x    | x         |
| 6.1.2        | Via voorlichting wijzen partijen 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 | Gemeente | x    | x         |
| 6.1.3        | Partijen nemen een actieve rol in versterking van de participatie van huurders en bewoners.   | Gemeente | x    | x         |
| 6.1.4        | De aansluiting tussen leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties en de programma's van de gemeente is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen betrokken partijen                         | Gemeente | x    | x         |
| 6.1.5        | Partijen zijn voorstander van 'groene tuinen' en 'ontharding van tuinen' en voeren in 2017 hier een bewustwordingscampagne op.  | Gemeente | x    |           |
| 6.1.6        | Het dorpsprofiel wordt betrokken in het overleg met de corporaties en indien nodig op specifieke delen aangevuld in 2017.   | Gemeente | x    |           |



### Bijlage 3 Jaarschijf 2017 per corporatie

#### De Sleutels

| afpraak | Onderwerp  | 2017  |
|---------|--|---|
|         | Aantal toevoegingen                                  | 0   |
|         | Aantal sloop en verkoop                              | 0   |
|         | Aantal renovaties en onderhoudsprojecten             | 0   |
|         | Ontwikkeling energetische kwaliteit van het bezit    | 0   |
|         | Energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar | 0   |
|         | Inzet op leefbaarheid                                | In het algemeen basis beheer. Dat houdt in dat de wijkbeheerder reguliere wijkcontroles uitvoert, reactief beheert (dus afgaat op meldingen), en bestaande relaties onderhoudt. Enige uitzonderingen zijn de intensief beheer locaties Prinses Marijkelaan (regulier beheer, wekelijks bezoek aan de school, regelmatig meldingen) en JE laan (intensief beheer tot eind 2016, daarna regulier beheer) gekoppeld aan het vastgoedproject. |

## Woonzorg Nederland

| Onderwerp  | 2017   |
|--|--|
| Aantal toevoegingen                                  | Op dit moment zijn er geen plannen tot aankoop en/of nieuwbouw van woningen. Echter gaan wij graag met de gemeente in gesprek mocht er vraag zijn voor nieuwbouw voor (kwetsbare) ouderen.   |
| Aantal sloop en verkoop                              | <p>Anders dan de zg RVG woningen is vorig jaar in overleg met de gemeente besloten om 22 woningen gelegen aan de Jan van Galenlaan te verkopen.</p> <p>Uit 1997 stamt het besluit dat 62 eengezinswoningen in de Nassauwijk verkocht zouden worden. Gemeentelijke goedkeuring is daarvoor gegeven op 8 oktober 1997. Aan zittende huurders is toentertijd de mogelijkheid geboden de woning te kopen. Daar is beperkt gebruik van gemaakt. Tot op heden komt er af en toe een woning leeg. Die wordt op de markt verkocht.</p> <p>Er zijn geen plannen tot sloop van woningen. Indien een verzorgings- of verpleeghuis leeg staat of komt te staan, kijken wij graag met de gemeente / huurders naar de mogelijkheden van het bewuste complex.</p>   |
| Aantal renovaties en onderhoudsprojecten             | Het leegstaande Hofflants Huys zal 2017/2018 aangepast worden. Het gebouw geschikt wordt gemaakt voor studenten en jongeren uit Voorschoten. Woonzorg Nederland trekt daarnaast samen met Topaz op voor het verzorgingshuis Foreschate. Hier zal Woonzorg Nederland zelf de verhuur gaan doen. Momenteel wordt er door partijen gewerkt aan een businesscase. In beide gevallen zal duurzaamheid worden meegenomen in de plannen voor beide gebouwen.  |
| Ontwikkeling energetische kwaliteit van het bezit    | Idem   |
| Energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar | Idem   |
| inzet op leefbaarheid                                | <p>Onze klantbelofte is een veilige, geborgen woning en woonomgeving bieden, waarmee sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk wordt voorkomen. Kern van ons aanbod vormt ons totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd.</p> <p>Onze huurders willen een goede woning en een plek waar ze zich thuis kunnen voelen. Persoonlijke dienstverlening en maatwerk zijn meer en meer bepalend voor het woongenot van de huurders. Zij willen bij vragen over wonen, welzijn of zorg gehoord worden en de juiste hulp krijgen, bij voorkeur via een vaste contactpersoon.</p> <p>Sinds 2012 is het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders decentraal georganiseerd. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het 'reilen en zeilen' van de wooncomplexen. Dat lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en een adviseur onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen. Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van onze klantgerichte werkwijze. Onze medewerkers kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.</p> |

