

Prestatieafspraken Wassenaar 2022 – 2025



Lijst met gebruikte begrippen en afkortingen

Begrip / afkorting	Definitie
De partijen	Met de partijen worden bedoeld: Huurdersbelangenvereniging Rozenstein, Huurdersvereniging De Wassenaarsche, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenaarsche Bouwstichting en de gemeente Wassenaar.
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning, 2015. De gemeente geeft zorgondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€752,33 per maand (prijspeil 2021)
Eerste / lage aftoppingsgrens	€633,25 per maand (prijspeil 2021)
Tweede / hoge aftoppingsgrens	€678,66 per maand (prijspeil 2021)
Kwaliteitskortinggrens	€442,46 per maand (prijspeil 2021)
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortinggrens en de tweede aftoppingsgrens
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortinggrens
Primaire doelgroep	Huishoudens met een verzamelinkomen lager dan €32.200,- (prijspeil 2021). Zij komen in aanmerking voor huurtoeslag. De primaire doelgroep wordt ook aangeduid als 'de doelgroep' of als 'huurtoeslaggerechtigden'.
Secundaire doelgroep	Huishoudens met een verzamelinkomen tussen €32.200,- en €40.024,- (prijspeil 2021). Deze inkomensgrens is afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. De secundaire doelgroep komt in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.
De sociale doelgroep	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep. Ook wel de doelgroep van beleid genoemd.
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen €40.024,- en €44.655,- (prijspeil 2021).
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 44.655,- (prijspeil).
Bijzondere doelgroepen	Specifieke doelgroepen die vaak vragen om specifieke afspraken. Het gaat dan bijvoorbeeld om statushouders, jongeren, senioren en doelgroepen met een psychische of lichamelijke beperking.
Starter op de woningmarkt	Een woningzoekende die op de dag dat het woningaanbod wordt gepubliceerd niet over een zelfstandige woonruimte met een huurprijs onder de huurprijsgrens beschikt.

DAEB-woning	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.
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 sectorwoning	Huurwoning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens. 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.

Inleiding

Deze prestatieafspraken Wassenaar 2022 – 2025 zijn tot stand gekomen door samenwerking van Huurdersbelangenvereniging Rozenstein, Huurdersvereniging De Wassenarsche, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, Wassenarsche Bouwstichting en de gemeente Wassenaar. De basis voor deze samenwerking is de Woningwet 2015. Het proces is vormgegeven door aan de hand van vier gezamenlijke sessies de vijf thema's die in deze prestatieafspraken zijn opgenomen te bespreken. Dit heeft geleid tot intensievere samenwerkingsafspraken die zijn gericht op sociale woningvoorraad in de gemeente Wassenaar, zodat die voldoende betaalbare en duurzame woningen bevat voor onze inwoners die daar behoefte aan hebben.

De vijf thema's in deze prestatieafspraken zijn:

Thema 1	Organisatie en samenwerking
Thema 2	Beschikbaarheid en betaalbaarheid
Thema 3	Woningkwaliteit en duurzaamheid
Thema 4	Sociaal-maatschappelijke opgave en zorg
Thema 5	Leefbaarheid

De thema's zijn opgedeeld in onderwerpen die elk starten met de gezamenlijke ambitie. Onder elk onderwerp zijn de meerjarige prestatieafspraken opgenomen.

In deze meerjarige prestatieafspraken zijn de afspraken vastgelegd voor de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025. De basis voor de afspraken is de Woonvisie Wassenaar 2021 – 2025 die in maart 2021 door de gemeenteraad van Wassenaar is vastgesteld. De woonvisie is het kader waarbinnen de samenwerking plaatsvindt. De partijen stellen jaarlijks conform de Woningwet 2015 de jaarschijf voor het komende jaar op, waarin de meerjarige prestatieafspraken worden geconcretiseerd en – indien nodig, in afstemming tussen de partijen – worden aangevuld.

Thema 1 Organisatie en samenwerking

a) Overlegstructuur

Gezamenlijke ambitie

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Wassenaar willen met prestatieafspraken 2022-2025 hun samenwerking rond wonen continueren, verder concretiseren en verdiepen. Partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van Wassenaar. Daarbij horen naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen tevens afspraken over de manier waarop partijen met elkaar samenwerken.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Bestuurlijke overleg	1.1	Er is eens in de twee maanden overleg op bestuurlijk niveau tussen gemeente en corporaties.	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties
Ambtelijk overleg	1.2	Er is ten minste vier keer per jaar en zo veel als nodig een overleg op ambtelijk niveau tussen corporaties en gemeente. Daarbij sluit van elke corporaties de manager Wonen / Woonbedrijf aan en van de gemeente de beleidsmedewerkers Wonen en Maatschappelijk Ontwikkeling. Hierbij wordt ook het bestuurlijke overleg voorbereid.	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties
Voortgang prestatieafspraken	1.3	De huurdersorganisaties sluiten aan bij het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken en jaarschijf, in ieder geval in het voorjaar (review en bod) en het najaar (nieuwe jaarschijf of prestatieafspraken). De voortgang van de realisatie van deze prestatieafspraken wordt elk half jaar geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken: in een voorjaars- en najaarsoverleg. Hierin zitten de wethouder wonen, de bestuurders van de woningcorporaties en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties. De voortgang wordt daarbij gemonitord en waar eventueel tekorten worden gezien, worden afspraken gemaakt over hoe het tekort aan te pakken.	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties
Procesregie	1.4	De gemeente (beleidsmedewerker Wonen) registreert het proces van het ambtelijke en bestuurlijk overleg, plant de afspraken en stelt in overleg de agenda op en notuleert. Corporaties leveren hun bijdrage aan het overleg en aan de uitvoering van de prestatieafspraken, gericht op goede samenwerking.	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties	Gemeente
Leefbaarheids-overleg	1.5	Ten aanzien van de afspraken in thema 5 op het gebied van leefbaarheid, overleggen de gemeente en corporaties met hun samenwerkingspartners in het Signaleringsoverleg, de	Gemeente / corporaties	Gemeente

	overleggen inzake de Pilot Voorkomen Uithuiszetting en Vroegsignalering en het Leefbaarheidsoverleg.	
--	--	--

b) Werkwijze jaarschijven

Gezamenlijke ambitie

Partijen werken samen jaarlijks aan concrete afspraken voor het komende jaar, die worden opgenomen in de nieuwe jaarschijf. Partijen komen ten behoeve van de nieuwe jaarschijf op geplande momenten bij elkaar om de inhoud te bespreken en af te stemmen. Indien noodzakelijk zoeken de partijen elkaar buiten de geplande momenten op om afstemming te zoeken.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Jaarlijkse jaarschijf	1.6	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.	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties
Monitoring uitvoering jaarschijf	1.7	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.	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties
Processtappen ten behoeve van de jaarschijf	1.8	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	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties	Gemeente / corporaties / huurdersorganisaties

	<p>aangepast in de periode juli- september</p> <p>Stap 3 Bespreking en vaststelling schema van activiteiten op bestuurlijk niveau (oktober):</p> <p>Het bestuurlijk overleg legt de voorgenomen activiteiten vast in de jaarschijf in het najaarsoverleg. Huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig.</p> <p>Stap 4 Evaluatie van jaarschijf in ambtelijk overleg (maart):</p> <p>Het ambtelijk overleg evalueert de jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar.</p> <p>Stap 5 Evaluatie van jaarschijf in bestuurlijk overleg (april/mei):</p> <p>Bestuurlijk overleg evalueert jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar in voorjaarsoverleg. Huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig.</p>	
--	---	--

c) Afstemming, onderzoek en informatie-uitwisseling

Gezamenlijke ambitie

Om de samenwerking te bevorderen, kennen de partijen elkaars beleid (ontwikkelingen) en zijn ze betrokken bij elkaars beleidsontwikkeling.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Informatie uitwisselen	1.9	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. Huurdersorganisaties worden geïnformeerd door hun woningcorporaties. De gemeente zorgt in afstemming met de corporaties voor een actueel convenant gegevensuitwisseling, zodat de gegevensuitwisseling tussen gemeente en corporaties voldoet aan de privacywetgeving.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties
Betrokkenheid bij beleidsontwikkeling	1.10	Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties
Aansluiten regionaal beleid	1.11	Partijen sluiten aan bij de regionale prestatieafspraken, de regionale woonvisie en de afspraken in het kader van de regionale woonruimteverdeling.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties

d) Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

Gezamenlijke ambitie

De prestatieafspraken vormen de basis voor de samenwerking tussen de partijen. Ze zijn niet per definitie statisch, maar kunnen in overleg worden aangepast indien de partijen dat wensen.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Evaluatie prestatieafspraken	1.12	Deze prestatieafspraken zijn de basis voor de samenwerking tussen de partijen tot 31 december 2025 en gelden vanaf het moment van ondertekening en worden door de partijen in het voorjaar 2023 geëvalueerd op werkbaarheid en realisatie.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties
Evaluatie woonvisie	1.13	In het najaar van 2023 evalueert de gemeente de tussenstand van de realisatie van de woonvisie. De uitkomsten onder 1.11 worden hierbij betrokken. In 2025 start de gemeente met het actualiseren van de woonvisie en gemeente betreft de (input) van haar woonpartners bij het opstellen van deze woonvisie.	Gemeente	Gemeente
Eventueel bijstellen prestatieafspraken	1.14	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.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties

Thema 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

a) Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

Gezamenlijke ambitie

Partijen willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. De partijen richten hun aandacht op de sociale doelgroep en op de middeninkomens die in Wassenaar onvoldoende slaagkans hebben. Ook hebben ze aandacht voor woonlasten en betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Ondergrens sociale voorraad	2.1	Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken hanteren de corporaties de huidige sociale voorraad als ondergrens van de sociale voorraad (<€752,33 prijspeil 2021). Nieuwbouw door corporaties wordt toegevoegd aan de sociale voorraad, waardoor de ondergrens geleidelijk stijgt (m.u.v. sloop en vervangende nieuwbouw). In dit verband kunnen de corporaties - na afstemming met gemeente - besluiten een klein aantal woningen per jaar te verkopen (zie daarbij afspraak 2.10 met de Wassenaarsche Bouwstichting).	Corporaties	Corporaties
Streefhuur	2.2	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).	Corporaties	Corporaties
Aandeel sociaal	2.3	Op grond van de Woonvisie Wassenaar 2021-2025 stuurt de gemeente op een aandeel sociale woning van 25% van het totaal van de woningbouwprogrammering. Dit gehanteerde percentage wordt betrokken bij de evaluatie van de woonvisie in het voorjaar van 2023 (zie afspraak 1.11).	Gemeente / corporaties	Gemeente

b) Nieuwbouw en locaties

Gezamenlijke ambitie

Voldoende sociale huurwoningen in Wassenaar, door:

- Netto 25% van de totale nieuwbouw uit sociale woningbouw te laten bestaan.
- Versnelling van sociale woningbouw door afstemming tussen gemeente en corporaties.
- Vergroten totale omvang sociale huurvoorraad corporaties Wassenaar.

- Bevordering doorstroming binnen de woningvoorraad.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Samenwerking corporaties	2.4	De corporaties trekken gezamenlijk op bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.	Corporaties	Corporaties
Afstemming nieuwbouw sociaal	2.5	Gemeente en corporaties verkennen samen de locaties die de komende vier jaar voor nieuwbouw in aanmerking komen, stellen een 'realistisch overzicht locaties nieuwbouw sociaal' op en maken daar vervolgens afspraken over. Deze afstemming vindt ten minste vier keer per jaar plaats en wordt gestuurd vanuit het ambtelijk overleg (AO) waaraan de betrokken projectleiders van de gemeente deelnemen. Elementen in deze afspraken zijn: toetsingscriteria, termijnen, planning, prioritering en percentage sociale woningen, bestemmingsmogelijkheden. Twee keer per jaar worden de betreffende projecten in het bestuurlijk overleg (BO) afgestemd.	Gemeente / corporaties	Gemeente, Q1 2022
Afstemming kaders	2.6	Ten minste twee keer per jaar overleggen gemeente en corporaties over de ruimtelijke kaders bij nieuwbouw waarbij onder andere de parkeernorm, grondprijis voor sociale woningbouw, leges en precario, groenvoorziening en ondergrondse vuilcontainers worden besproken, in relatie met de doelgroep waarvoor de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Corporaties en gemeente zorgen voor voldoende ondersteuning op proces en project en stellen elkaar op de hoogte van wie de aanspreekpunten zijn. Als eerste stemmen de partijen hun beleid op deze onderwerpen af en bespreken zij gezamenlijk nieuwe (beleids)afspraken voor het parkeerbeleid en voor de leges en precarioheffingen voor sociale woningbouw binnen de gemeente Wassenaar. Per project waarbij de corporaties worden betrokken, wordt een proces- en programmadocument opgesteld waarin procesafspraken tussen gemeente en corporatie worden vastgelegd.	Gemeente / corporaties	Gemeente, Q1
Labeling 'sociaal'	2.7	Bij het beschikbaar komen van nieuwbouwlocaties die (deels) voor 'sociale huurwoningen' gelabeld zijn, worden deze locaties eerst aan de toegelaten instellingen St. Willibrordus of Wassaarsche Bouwstichting aangeboden conform de voorwaarden voor sociale woningbouw zoals die zijn opgenomen in de meest recente grondprijisbrief.	Gemeente / corporaties	Gemeente

Flexwonen	2.8	De gemeente en de corporaties bespreken het beschikbaar komen van panden, locaties en het verkrijgen van de benodigde vergunningen ten behoeve van de mogelijkheden voor flexwonen in bestaande panden en / of nieuwe locaties.	Gemeente / corporaties	Gemeente
------------------	-----	---	------------------------	----------

c) Middeninkomens

Gezamenlijke ambitie

Middeninkomens (> €40.024,- = prijspeil 2021) zijn een (tertiaire) doelgroep van corporaties. Partijen zijn van mening dat middeninkomens aandacht verdienen. Belangrijk is de beschikbaarheid van doorstroombmogelijkheden uit de sociale voorraad.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Vrij toewijzen	2.9	Corporaties mogen vanaf 01-01-2022 maximaal 7,5% van hun bezit vrij toewijzen. Vanwege de lokale behoefte (bepaald door de groei van de doelgroepen en de gespannen woningmarkt), wordt de vrije toewijzingsruimte vergroot tot 15%. Op deze manier kunnen beide corporaties in Wassenaar meer woningzoekenden helpen aan een passende woning en daarmee gedeeltelijk de doorstroming bevorderen.	Corporaties / gemeente / huurders	Corporaties
Verkoop sociale woningen	2.10	Om lage middeninkomens te ondersteunen zet de Wassenaarsche Bouwstichting in op verkoop van een aantal sociale woningen onder voorwaarden. Hierbij biedt de corporatie een korting op de marktwaarde van de woningen en heeft de corporatie een terugkoopplicht. Huurders van een sociale huurwoning in Wassenaar krijgen als eerste een koopwoning aangeboden, vervolgens wordt de koopwoning aangeboden aan anderen in Wassenaar. Het maximale inkomen om voor een Koopgarantwoning in aanmerking te kunnen komen bedraagt €55.000,-.	Wassenaarsche Bouwstichting	Wassenaarsche Bouwstichting
Huurwoningen vrije sector	2.11	De gemeente spant zich in om naar behoefte de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€752,- – €1.250,- (prijspeil 2021)) in de vrije huursector te stimuleren bij marktpartijen.	Gemeente	Gemeente
Aanbod Wassenaarsche Bouwstichting	2.12	De Wassenaarsche Bouwstichting stuurt op aanbod voor de secundaire doelgroep en de middeninkomens (o.a. via niet-DAEB huur en betaalbare koop; beide met voorrang voor doorstromers uit sociale huurwoningen). De Wassenaarsche Bouwstichting presenteert de op dat aanbod gerichte voorgenomen investeringen in het overleg dat is genoemd onder afspraak 2.5.	Wassenaarsche Bouwstichting	Wassenaarsche Bouwstichting

d) Urgentieregeling

Gezamenlijke ambitie

Urgentieverklaringen worden op grond van de geldende Huisvestingsverordening toegekend aan woningzoekenden die in aanmerking komen voor voorrang op een sociale huurwoning.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Secretariaat door corporaties	2.13	De corporaties nemen het secretariaat (Toetsingscommissie Urgentieverklaring, TCU) van de voorrangregeling op zich en dragen zorg voor de intake van en informatievoorziening aan woningzoekenden die om een urgentieverklaring verzoeken.	Corporaties	Corporaties
Management-informatie	2.14	Het secretariaat (afspraak 2.13) levert jaarlijkse managementinformatie over aantallen aangevraagde en verleende urgentieverklaringen. De eerste keer is bij het voorjaarsoverleg in 2022 en is vanaf dan een jaarlijks agendapunt in het bestuurlijk overleg.	Corporaties / gemeente	Corporaties

e) Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming

Gezamenlijke ambitie

Mensen worden in Wassenaar passend gehuisvest en partijen zetten in op doorstroming in de woningvoorraad.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Woonruimte-bemiddeling	2.15	De woonruimtebemiddeling verloopt via Woonnet Haaglanden. Ten behoeve van het oplossen van lokale knelpunten kan op grond van de Huisvestingsverordening maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Wassenaar. Voor dit lokaal maatwerk zijn de volgende voorrangsregels vastgesteld voor Wassenaaarders met een maatschappelijke binding: 1. Voorrang voor doorstromers en starter op de woningmarkt uit de wijk Kerkehout wanneer ze reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout.	Woonnet Haaglanden	Woonnet Haaglanden

		<p>2. Voorrang voor starters op de woningmarkt binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning.</p> <p>3. Voorrang voor senioren binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporaties achterlaten.</p>	
Toewijzen nieuwbouw	2.16	Voor toewijzing bij nieuwbouw overleggen partijen met elkaar om maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden om lokaal toe te wijzen in te zetten.	Gemeente / corporaties
Slaagkans	2.17	De slaagkans van verschillende doelgroepen worden gemonitord en halfjaarlijks geëvalueerd in het ambtelijk overleg. De corporaties leveren hier de gegevens voor aan vanuit de SVH-monitor en bepalen in hoeverre er sprake is van redelijke termijnen.	Gemeente / corporaties
Beschikbaarheid oudere starters	2.18	De leeftijdsgrenzen voor seniorenwoningen worden door de corporaties per complex bepaald op 55+ of 65+. Het onderscheid is afhankelijk van de te huisvesten doelgroep en de aanwezigheid van zorgvoorzieningen in het betreffende complex.	Gemeente / corporaties
Doorstroming bevorderen	2.19	Om doorstroming te bevorderen en zo verhuisketens op gang te brengen, zetten de corporaties een doorstroommakelaar in om de doorstroming te bevorderen. De doorstroommakelaar kan woningen reserveren op basis van maatwerk, maar alleen als de betreffende doorstromer een sociale huurwoning achterlaat.	Corporaties
Beschikbaarheid aangepaste huurwoningen	2.20	Aangepaste huurwoningen (zoals MinderValiden (MiVa) en Algemeen dagelijkse levensbehoeftewoningen (ADL)) die beschikbaar komen, worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket, indien er geen voordrachtskandidaat vanuit het convenant met de zorgpartij beschikbaar is. Als een MiVa-woning leegstaat, overleggen gemeente en corporaties over de invulling ervan. Het streven daarbij is om een match tot stand te brengen tussen de reeds aangepaste woning en een bewoners die deze aanpassing nodig heeft. De partijen bespreken het vergroten van het zoekgebied aan zowel de gemeente als corporatiekant, teneinde de slaagkans voor een match te kunnen vergroten. In het ambtelijk overleg tussen gemeente en corporaties vindt de afstemming en monitoring plaats over deze afspraak. De corporatie behouden zich het recht om een reeds aangepaste leegstaande woning na twee maanden te verhuren.	Corporaties / gemeente

f) Huisvesting urgente doelgroepen

Gezamenlijke ambitie

De partijen zetten zich in om het aantal urgente doelgroepen (statushouders, spoedzoekers en uitstromers Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) in een goede balans met de reguliere woningzoekenden voldoende en passende huisvesting in Wassenaar te kunnen bieden.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huisvesting urgente doelgroepen	2.21	De gemeente en de corporaties maken nadere afspraken over huisvesting urgente doelgroepen. Het vertrekpunt hiervoor zijn de regionale discussie over huisvesting bijzondere doelgroepen en de woonzorgvisie Wassenaar (zie afspraak 4.4). In de jaarschijven worden deze afspraken geconcretiseerd.	Gemeente / corporaties	Gemeente

g) Huisvesting statushouders

Gezamenlijke ambitie

De taakstelling huisvesting statushouders wordt behaald en statushouders kunnen daarmee een woning krijgen.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huisvesting statushouders	2.22	De taakstelling huisvesting statushouders is een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Corporaties en de gemeente dragen gezamenlijk zorg voor de huisvesting van statushouders. De gemeentelijke taakstelling is hierin leidend.	Gemeente / corporaties	Gemeente
Alternatieve woonruimte	2.23	De gemeente en de corporaties onderzoeken gezamenlijk alternatieve woonruimten / -vormen (zoals tijdelijke locaties en particuliere verhuur) voor statushouders en overlegt daarover met de corporaties.	Gemeente / corporaties	Gemeente
Begeleiding statushouders	2.24	De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders. De uitvoering wordt gedaan door Vluchtelingenwerk Nederland.	Gemeente	Gemeente
Proces-optimalisatie	2.25	Partijen bespreken halfjaarlijks in het bestuurlijk overleg gezamenlijk het proces van huisvesting van statushouders en kijken naar mogelijkheden om dit te optimaliseren.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties

h) Huisvesting uitstromers uit instellingen

Gezamenlijke ambitie

Uitstromers uit instellingen worden gehuisvest

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huisvesting uitstromers	2.26	De huisvesting van uitstromers is een verantwoordelijkheid voor de gemeente. Corporaties en de gemeente dragen zorg voor de huisvesting van uitstromers. De gemeentelijke taakstelling is hierin leidend. Op grond van de woonzorgvisie Wassenaar (zie afspraak 4.4) werken de gemeente, de corporaties en de zorgpartijen samen, op het gebied van huisvesting, zorg en begeleiding van kwetsbare doelgroepen, waaronder uitstromers.	Gemeente / corporaties	Gemeente

i) Huurprijsbeleid

Gezamenlijke ambitie

Alle partijen zijn geïnformeerd over het (voorgenomen) huurbeleid van de corporaties.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Informatie huurprijsbeleid	2.27	Jaarlijks worden de gemeente en de huurdersorganisaties in het bestuurlijk overleg door de corporaties geïnformeerd over het huurprijsbeleid.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Corporaties
Huursom-benadering	2.28	WBV St. Willibrordus verhoogt de huren passend binnen de huursombenadering. Hierbij kan WBV St. Willibrordus gebruik maken van de extra bandbreedte bovenop de huursombenadering. De extra ruimte is benodigd om de investeringscapaciteit van WBV St. Willibrordus voor investeringen in beschikbaarheid, herstructurering, duurzaamheid en betaalbaarheid op de korte en langere termijn op peil te houden. De extra bandbreedte wordt jaarlijks door het ministerie van BZK in de circulaire over het huurbeleid vastgesteld. De Wassenaarsche Bouwstichting verhoogt de huursom zo veel mogelijk inflatievolgend en differentieert daarbinnen naar complex, met inspraak van de huurdersvereniging.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Corporaties

Thema 3 Woningkwaliteit en duurzaamheid

a) Verbetering duurzaamheid bestaande woningvoorraad huursector

Gezamenlijke ambitie

De partijen streven naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Inzet corporaties	3.1	De corporaties hebben een investeringsprogramma op basis waarvan zonnepanelen worden geplaatst, al dan niet in combinatie met verbetering van de energieprestatie van de woning. Dit programma wordt in de jaarschijf opgenomen. Bestaand bezit wordt verduurzaamd langs de lijn van de <i>trias energetica</i> (gebruik duurzame energie, beperk de energievraag en indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk.	Corporaties	Corporaties
Rapportage	3.2	Corporaties rapporteren jaarlijks in het najaar over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling in kaart door in ieder geval de ontwikkeling van de energielabels en van het aantal zonnepanelen te rapporteren.	Corporaties	Corporaties
Gezamenlijke verkenning	3.3	Partijen verkennen samen creatieve oplossingen om een verdere slag te maken in duurzaamheid gericht op energiebesparing en het benutten van alternatieve energiebronnen.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente
Zonnepanelen	3.4	Aantallen zonnepanelen van de corporaties en de mogelijke aanvullingen daarop, worden jaarlijks besproken en in de jaarschijven vastgelegd.	Corporaties / gemeente / huurders-organisaties	Corporaties
Transitievisie warmte	3.5	De gemeente heeft een transitievisie warmte, op basis waarvan de partijen buurtgericht samenwerken.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente
Klimaattaafel	3.6	Met dit platform werken de partijen zo veel mogelijk samen met derden aan verduurzaming. De focus ligt op het ontwikkelen en laten groeien van verschillende	Gemeente / corporaties /	Gemeente

	duurzaamheidsinitiatieven. Daar waar nodig en wenselijk haken de corporaties incidenteel aan.	huurders-organisaties
--	---	-----------------------

b) Woningaanpassingen

Gezamenlijke ambitie

Indien noodzakelijk en gewenst kunnen inwoners van Wassenaar langer zelfstandig wonen

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Afspraken Wmo	3.7	Partijen evalueren in het eerste kwartaal van 2022 de bestaande afspraken tussen partijen over de verdeling van collectieve en individuele aanpassingen en gaan in gesprek over nieuwe ontwikkelingen die naar het oordeel van een van de partijen tot aanpassing van de bestaande afspraken zouden moeten leiden.	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties

c) Kwaliteitseisen bij nieuwbouw

Gezamenlijke ambitie

Er worden enkel kwalitatief geschikte woningen toegevoegd aan de woningvoorraad

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Bouwbesluit	3.8	Bij nieuwbouw en verduurzaming van sociale woningen voldoen de corporaties minimaal aan de eisen van energetische duurzaamheid en – afhankelijk van de behoefte van de doelgroep – levensloopgeschiktheid in het Bouwbesluit dan wel het Bouwbesluit vervangende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Omgevingswet).	Corporaties	Corporaties
Woonkeur-label	3.9	Nieuwbouw van sociale huurwoningen voldoet aan het Woonkeur-label (minimaal basispakket) indien de betaalbaarheid en doelgroep van de woning dat toelaat. Dat betekent dat woningen voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.	Corporaties	Corporaties

Klimaat-adaptief en circulair	3.10	Bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisie wordt onderzocht hoe klimaatadaptief en circulair bouwen onderdeel uit kan gaan maken van het ruimtelijk beleid van de gemeente.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente
--------------------------------------	------	--	--	----------

d) Stimuleren energiebewustzijn

Gezamenlijke ambitie

Het energieverbruik in de woningvoorraad verminderen door middel van gedragsverandering.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Bewustmaking energie-verbruik inwoners	3.11	De partijen stimuleren gezamenlijk huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit door middel van 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.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties

e) Stimuleren duurzamen woningen van particuliere eigenaren

Gezamenlijke ambitie

Het bevorderen van het verduurzamen van woning van en door particuliere woningeigenaren.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Participatie particuliere huiseigenaren	3.12	Corporaties bieden indien van toepassing particuliere eigenaren van woningen binnen een project de mogelijkheid om bij verduurzamingsprojecten 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.	Corporaties	Corporaties

Thema 4 Sociaal-maatschappelijke opgave en zorg

a) Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Gezamenlijke ambitie

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente willen dat alle bewoners in Wassenaar 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 inwoners) is hiervoor cruciaal. We willen dat inwoners tijdig nadenken over de vraag waar ze oud gaan worden.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Huisvesting bijzondere doelgroepen	4.1	De gevolgen van de uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang worden door de gemeente in beeld gebracht en jaarlijks in de jaarschijf wordt de opgave bepaald. De partijen maken daarbij (proces)afspraken over zorg en begeleiding van de bijzondere doelgroepen.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties

b) Zelfstandig wonen

Gezamenlijke ambitie

Inwoners hebben voldoende mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Toe- en doorgankelijkheid	4.2	Gemeente en corporaties kijken bij nieuwbouw samen naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen van doelgroepen met een zorgvraag mogelijk te maken. Ook de inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek. Aangepaste huurwoningen (zoals MinderValiden (MiVa) en Algemeen dagelijkse levensbehoeftewoningen (ADL woning)) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. Als een MiVa woning leegstaat vindt er	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties

		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 voorkómen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep. Partijen spreken af dat het zoekgebied aan zowel gemeente- als corporatiekant wordt vergroot teneinde de slaagkans voor een match te kunnen vergroten. Monitoring vindt plaats in het ambtelijk overleg tussen gemeente en corporaties.		
Vraag woning-aanpassingen	4.3	De gemeente (WMO loket) registreert de aanvraag van inwoners die grote woningaanpassingen aanvragen en informeert bij de corporaties naar de beschikbaarheid van MIVA woningen en ADL woningen.	Gemeente / corporaties	Gemeente
Woonzorgvisie	4.4	De gemeente is in 2021 gestart met het maken van de woonzorgvisie en heeft als doel deze in 2022 vast te stellen. De partijen zijn betrokken bij het opstellen van de woonzorgvisie, evenals andere geschikte woonzorgpartners in de gemeente. Op basis van deze woonzorgvisie maken de partijen gerichte afspraken ten behoeve van onder andere (langer) zelfstandig wonen en de daaraan verbonden goede zorg. Deze concrete afspraken worden gemaakt in de jaarschijven.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente
Monitoren zorg en wonen	4.5	Partijen monitoren de doelen op basis van de woonzorgvisie (zie afspraak 4.4) om daarmee inzicht te krijgen of extra maatregelen nodig zijn. Dit wordt ten minste 1 keer per jaar besproken in het ambtelijk overleg. Relevante zorgpartners worden daarbij betrokken. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Indien de monitoring daartoe aanleiding geeft, worden concrete afspraken gemaakt in de jaarschijven.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente
Schuldhelpverlening, voorkomen huurachterstanden en huissuizettin-gen	4.6	De samenwerking tussen corporaties, gemeente en hulpverlening met betrekking tot schuldhelpverlening wordt voortgezet en doorontwikkeld. Gemeente en corporatie werken samen op grond van het Convenant Vroegsignalering. Achterstanden van de huurbetalingen worden in het RIS systeem gemeld. Indien nodig wordt na afstemming tussen de gemeente en de corporaties gebeld of een brief verstuurd aan de bewoners. Indien nodig vindt er een huisbezoek plaats door gemeente en corporaties en andere samenwerkingspartners (zoals Kwadraad, Smow, Kredietbank).	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties

Thema 5 Leefbaarheid

a) Inzet op leefbaarheid

Gezamenlijke ambitie

Partijen werken in Wassenaar samen aan een leefomgeving die schoon, heel en veilig is.

Meerjarige afspraken:

Onderwerp	Nr.	Afspraak	Partij(en)	Trekker / datum
Inzet op leefbaarheid	5.1	Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat of onder druk dreigt te komen. Partijen bevorderen met behulp van de bewoners het leefbaar houden van de wijk. De gemeente blijft inzetten op het onderhouden van de gemeentelijke groenvoorzieningen. De bewoners zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van hun tuin en worden aangesproken op achterstallig onderhoud (op grond van het beleid dat de corporaties daartoe hebben).	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties
Aansluiting leefbaarheidsactiviteiten	5.2	De aansluiting tussen leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties en de programma's van de gemeente is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen betrokken partijen.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties
Meldingen	5.3	Individuele meldingen over leefbaarheidsproblematiek worden behandeld in het leefbaarheidsoverleg. Indien een individuele melding of een aantal meldingen daartoe aanleiding geven kunnen partijen ter plaatse de problematiek gezamenlijk schouwen waarna corporaties en gemeente afstemmen wie welke oplossing kan bieden, rekening houdend met de eigen mogelijkheden.	Gemeente / corporaties / huurders-organisaties	Gemeente / corporaties
Buurtbemiddeling	5.4	Er is een tweejarige pilot tussen corporaties, gemeente en politie inzake buurtbemiddeling. Corporaties kunnen zelf zaken bij het betrokken bureau aanmelden. Na de tweejarige pilot besluiten gemeente en corporaties in 2022 om het instrument al dan niet in te zetten als product. Daarbij worden dan ook afspraken gemaakt over de gezamenlijke financiering door gemeente en corporaties.	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties
Hennepwekerijen en drugslabs	5.5	De aanwezigheid van hennepwekerijen, drugslabs en dealerpanden tast het plaatselijke woon- en leefklimaat sterk aan. Deze activiteiten hebben bovendien een aanzuigende werking op de criminaliteit in de buurt. De gemeente treedt samen met de politie en de corporaties hard op tegen hennepwekerijen, drugslabs en dealerpanden, om te	Gemeente / corporaties	Gemeente / corporaties

	<p>voorkomen dat deze vorm van criminaliteit zich in Wassenaar manifesteert en daarmee het leefklimaat negatief aantast. De gemeente en de corporaties werken samen op grond van het mede door hen getekende regionale hennepconvenant. Evaluatie van deze samenwerking door de gemeente en de corporaties vindt plaats met de politie. Daarbij wordt indien een van de partijen dat wenst onderzocht op hoe de werkwijze eventueel aangepast wordt.</p>		
<p>Servicecentra in ouderen-complexen</p>	<p>5.6 In een aantal ouderencplexen van de corporaties zijn servicecentra aanwezig die bijdragen aan de leefbaarheid, het langer zelfstandig wonen en het bestrijden van eenzaamheid. De partijen hebben de ambitie om te onderzoeken hoe de servicecentra een rol kunnen krijgen in de wijken waar er nog geen zijn. Corporaties en gemeente overleggen met de daarvoor aangewezen organisaties, zoals Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW), Stichting Beheer ServiceCentra Wassenaar (SBSW), en Stichting Wassenaarse Zorgverlening (SWZ) over de instandhouding van deze centra en de inzet van bijvoorbeeld welzijnsorganisaties en vrijwilligers.</p>	<p>Gemeente / corporaties</p>	<p>Gemeente / corporaties</p>

Overeengekomen te Wassenaar op 13 december 2021

<p>Namens de Gemeente Wassenaar</p>  <p></p> <p>De heer Ritske Bloemendaal Wethouder Volkshuisvesting</p>	<p>Namens Huurdersvereniging De Wassenaarsche</p>  <p></p> <p>Mevrouw Dianca Berendsen Voorzitter</p>
<p>Namens De Wassenaarsche Bouwstichting</p>  <p></p> <p>De heer Ad Zopfi Bestuurder</p>	<p>Namens Huurdersbelangenvereniging Rozenstein</p>  <p></p> <p>De heer Matthijs Paardekooper Voorzitter</p>
<p>Namens Woningbouwvereniging St. Willibrordus</p>  <p></p> <p>Mevrouw Joke ten Brink Bestuurder</p>	