



Gemeente
Leidschendam-Voorburg

vidomes
wonen is leven



stichting
huurdersraad
vidomes

respectus
HUURDERSVERENIGING
BELANGENBEHARTIGING VOOR DE HUURDERS VAN WOONINVEST

Lokale prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg 2018 t/m 2021

**gemeente Leidschendam-Voorburg, Vidomes, WoonInvest,
Huurdersraad Vidomes, Huurdersvereniging Respectus**

8 december 2017

Voorwoord

Voor het afsluiten van nieuwe lokale prestatieafspraken over de woonopgaven in Leidschendam-Voorburg hebben de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest, de Huurdersraad Vidomes en Respectus en de gemeente Leidschendam-Voorburg gezamenlijk een proces ingericht.

Per 1 juli 2015 geldt de nieuwe Woningwet bij het maken van lokale prestatieafspraken. Deze wet bepaalt onder meer dat de huurdersorganisaties aanschuiven bij het maken van afspraken en hierin een beslissende stem hebben. Ook hebben de woningcorporaties en gemeente een andere rol gekregen. Zo moeten de gemeenten een actueel volkshuisvestingsbeleid vaststellen en de woningcorporaties uitnodigen tot activiteiten die passen binnen dit beleid. De Woningwet schrijft voor dat woningcorporaties, gemeente en huurdersorganisaties zich gezamenlijk buigen over de investeringen voor de komende jaren. Op basis van de nieuwe Woningwet worden prestatieafspraken overeengekomen in tripartite-overleg. De huurdersorganisaties zijn daarin een volwaardige gesprekspartner. De overige woningcorporaties Wassenaarsche Bouwstichting, Staedion en Stichting Mooiland met woningbezit in Leidschendam-Voorburg zijn separaat betrokken in het proces.

Het bod van de woningcorporaties is het startpunt voor het maken van prestatieafspraken. In 2017 hebben de woonbiedingen van Vidomes en WoonInvest op de Woonvisie geleid tot aanvullende prestatieafspraken voor 2017. In bijlage II is de monitoring van de prestatieafspraken over het jaar 2016 opgenomen. Inmiddels hebben Vidomes en WoonInvest ieder een woonbod voor 2018 uitgebracht. Daarnaast hebben Vidomes en WoonInvest voorstellen gedaan over de scheiding van hun activiteiten in diensten van algemeen economisch belang en diensten die niet daartoe behoren (DAEB- resp. niet-DAEB-activiteiten). De gemeente heeft hierop een positieve zienswijze uitgebracht.

Partijen hebben de woonbiedingen voor 2018 besproken in het 3-partijenoverleg. Conclusie is dat de uitgebrachte biedingen van Vidomes en WoonInvest passen binnen de Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020, de Duurzaamheidsagenda Leidschendam-Voorburg en het Actieplan Langer zelfstandig wonen Leidschendam-Voorburg. Ook zijn de biedingen van beide corporaties goed met elkaar verenigbaar.

Naar aanleiding van de jaarlijkse woonbiedingen op de Woonvisie door de woningcorporaties hebben partijen afgesproken om jaarlijks een nieuwe prestatieovereenkomst voor een periode van vier jaar te maken. Afspraken die afgehandeld zijn dan wel niet meer van toepassing zijn, komen niet terug in de nieuwe overeenkomst. Partijen achten het tevens wenselijk de prestatieafspraken elk half jaar met elkaar te monitoren.

Hoofddoel van de lokale prestatieafspraken blijft het zoveel mogelijk gezamenlijk optrekken in de zorg voor betaalbare huisvesting en verdere verduurzaming van de sociale huurwoningvoorraad.

Overeenkomst lokale prestatieafspraken

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP te Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, volmacht nummer 788077, door de heer F. Kist, in zijn hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 5 december 2017, nummer 2012145, de gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen "de gemeente";

en

2. de Stichting Vidomes, gevestigd te Delft, kantoorhoudend aan de Kleveringweg 24 te Delft, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur, mevrouw D.L. Braal-Verhoog, Stichting Vidomes voormeld, hierna te noemen "Vidomes";

en

3. de Stichting WoonInvest, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Charlotte van Pallandtlaan 2 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder/directeur mevrouw M. Straks, Stichting WoonInvest voormeld, hierna te noemen "WoonInvest";

en

4. de Stichting Huurdersraad Vidomes, gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudend aan het Van 't Hoffplein 1 te Zoetermeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter mevrouw S.C. Seubert-Rühl, Stichting Huurdersraad Vidomes voormeld, hierna te noemen "Huurdersraad Vidomes";

en

5. de Huurdersvereniging Respectus, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Bruijnings Ingenhoeslaan 138 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter P. Derks, Huurdersvereniging Respectus voormeld, hierna te noemen "Respectus";

de ondergetekende sub 1, 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: "partijen", de ondergetekenden sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: de woningcorporaties,

Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe lokale prestatieafspraken voor de periode 2018 t/m 2021.
- de Woningwet, de Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg en de regionale prestatieafspraken Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) de kaders vormen voor deze prestatieafspraken.
- partijen het wenselijk achten jaarlijks een nieuwe prestatieovereenkomst voor een periode van vier jaar af te sluiten op grond van de woningwet die voorschrijft dat de woningcorporaties jaarlijks een nieuw bod op de gemeentelijke Woonvisie uitbrengen.
- de prestatieafspraken in de prestatieovereenkomst 2016 t/m 2019 zijn opgenomen in deze overeenkomst voor zover deze actueel zijn en nog zijn niet uitgevoerd.
- de belangrijkste prestatieafspraken zijn vervat in een samenvatting, welke niet geldt ter vervanging van de afzonderlijk geformuleerde prestatieafspraken in deze overeenkomst.

- partijen elk half jaar, in februari en november, de prestatieafspraken evalueren en monitoren.
- de afspraken moeten passen binnen de beschikbare financiële budgetten van alle partijen. De financiële armslag is beperkt, waardoor keuzes nodig zijn en prioriteiten gesteld moeten worden.
- de prestatieafspraken bijdragen aan de ambities en doelstellingen van partijen.
- de prestatieafspraken mede tot stand zijn gekomen door de Huurdersraad Vidomes en de Huurdersvereniging Respectus.

besluiten de volgende afspraken met elkaar overeen te komen:

SAMENVATTING prestatieafspraken 2018 t/m 2021

Betaalbaarheid & Beschikbaarheid

1. Behoud van minimaal 7.900 betaalbare sociale woningvoorraad.
2. Inzet seniorenmakelaar om de doorstroming te stimuleren.
3. Onderzoek nieuwbouw sociale huurwoningen in Kleinplaspoelpolder en Stompwijk.
4. Samen met andere maatschappelijke partners zoeken naar mogelijkheden tot (opstap)woningen voor Leidschendam-Voorburgse jongeren, kwetsbare mensen en vergunninghouders.
5. In gesprek gaan over de parkeernormen voor nieuwbouw in het licht van nieuwe ontwikkelingen.

Wonen, zorg en begeleiding

6. Onderzoek naar de start van een pilot Flatcoach in één of meer nader te bepalen wooncomplex(en) met financiering door partijen.
7. Bij contactmomenten met inwoners actief informeren over regelingen voor inwoners met een minimum inkomen.
8. Inzet capaciteit en geld voor de aanpak van de toegankelijkheid en veiligheid van seniorencomplexen.

Duurzaamheid

9. Een transitieplan energie op weg naar het aardgasloze tijdperk.
10. Communicatieplan voor de duurzaamheid.
11. Waar nodig verbreding bestaande subsidieregeling (stimuleringsregeling) voor o.a. zonnepanelen.
12. Stimuleren bewonersinitiatieven op het gebied van vergroening en klimaat.

Wijken en leefbaarheid

13. Overleg over de omgang met de nieuwe bevoegdheid van de burgemeester tot gedragsaanwijzing in het kader van de Wet aanpak overlast.
14. Afstemming leefbaarheidsonderzoeken, leefbaarheidsprogramma's en speerpunten voor het komend jaar.

A Sociaal domein

Veranderingen in de wetgeving rond zorg en begeleiding hebben tot gevolg dat inwoners langer zelfstandig moeten blijven wonen. De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) gaat uit van eigen verantwoordelijkheid. Als iemand financieel of anderszins geen voorzieningen kan treffen om "mee te doen in de samenleving" kan een beroep worden gedaan op de Wmo. Voor algemeen gebruikelijke voorzieningen kan geen beroep worden gedaan op de Wmo.

Partijen ondersteunen de inzet op betaalbaarheid en beschikbaarheid van huisvesting van kwetsbare groepen en gezamenlijke arrangementen die langer zelfstandig wonen bevorderen. Samen met de Stuurgroep Langer zelfstandig wonen trekken partijen op in de opgave om meer toegankelijke woningen te realiseren op locaties nabij voorzieningen aan de hand van de gemeentelijke Kansenkaart Woon- en leefomgeving.

A1. Langer zelfstandig wonen

Partijen werken samen in het kader van "een gezin, een plan", dat wil zeggen dat er één persoon is die ondersteunt en begeleidt op basis van een integraal plan voor het gehele huishouden. Meldingen over huurders waar mogelijk iets aan de hand is verlopen via het Meldpunt Bezorgd¹. Probleemsituaties bij kwetsbare groepen (o.a. verwaarlozing, vervuiling, schulden) melden de woningcorporaties ook bij het Meldpunt Bezorgd² dat trajecten kan inzetten voor bijvoorbeeld woonbegeleiding (Bemoeizorgconvenant). Ook kunnen de woningcorporaties rechtstreeks contact opnemen met Limor, Leger des Heils en het Florence-team Thuisbegeleiding. Indien langdurige inzet nodig is, kunnen deze partijen de huurders ook toeleiden naar begeleiding op grond van de Wmo (laatste kansbeleid).

1. Partijen analyseren in 2018 op gemeentelijk en wijkniveau hoe de vraag naar zorg en begeleiding zich ontwikkelt en hoe dit zich verhoudt tot het aanbod van voorzieningen, woonvormen en geschikte woonruimte.
2. Partijen onderzoeken jaarlijks de afstemming van de huidige woonruimteregels op nieuwe tussenvormen van wonen en zorg.
3. Partijen inventariseren – in nauwe samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties – de mogelijkheden tot transformatie van leegstaand vastgoed naar (tijdelijke) woonvormen³.
4. In 2018 herzien partijen alle vigerende convenanten voor kwetsbare groepen tezamen met de medeondertekenaars van deze convenanten; tevens gaan partijen het proces voor het laatste en nieuwe kansbeleid herinrichten en waar nodig bijstellen.
5. Partijen vertalen in 2018 in samenspraak met andere maatschappelijke organisaties de – regionaal geformuleerde – minimale voorwaarden voor het zelfstandig wonen van inwoners met een zorgvraag naar lokaal niveau.
6. Partijen ontwikkelen vanaf 2018 samen met aanbieders van zorg- en welzijnsvoorzieningen jaarlijks één pilot voor een woonzorgarrangement op maat voor zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag, afgestemd op de woonsituatie van deze inwoners.
7. Partijen werken waar mogelijk samen om ontruiming te voorkomen. Zo zal de gemeente in 2018 de mogelijkheid onderzoeken om de huur – bij wijze van maatwerk – rechtstreeks te betalen aan de corporatie voor mensen met een problematische huurachterstand en een uitkering en dit bedrag inhouden op de uitkering. Deze werkwijze geldt nu al voor vergunninghouders, wanneer vluchtelingenwerk aangeeft dat er sprake is van een extra kwetsbare achtergrond.

¹ Zie ook de website van de gemeente Leidschendam-Voorburg: [https://www.leidschendam-voorburg.nl/Int/PDC/pdc-producten/Wet-maatschappelijke-ondersteuning-\(Wmo\).html](https://www.leidschendam-voorburg.nl/Int/PDC/pdc-producten/Wet-maatschappelijke-ondersteuning-(Wmo).html)

² <http://www.ggdhaaglanden.nl/melden/verwaarlozing-melden.htm>

³ Zie ook artikel 2 lid 3 Regionale prestatieafspraken: Onderzoek mogelijkheden tijdelijke woonvormen (artikel 2 lid 3 Regionale prestatieafspraken)

8. Partijen stemmen af en verwijzen door waar nodig ten aanzien van alle beschikbare regelingen voor huishoudens met en minimuminkomen. Partijen wijzen in voorkomende gevallen bij contactmomenten met inwoners actief op de regelingen voor mensen met een minimum inkomen op het gebied van de kwijtscheldingsregeling huurverhoging bij Vidomes, de gemeentelijke regelingen en de regeling van WoonInvest. Aan inwoners wordt gevraagd of men gebruik maakt van de regelingen en of men de naam, adres, woonplaats gegevens mag uitwisselen.
9. Partijen onderzoeken de mogelijkheid van een pilot Flatcoach in één of meer nader te bepalen wooncomplex(en) met financiering van betrokken partijen. Vóór maart 2018 voeren partijen overleg of invoering per 1 juli 2018 haalbaar is.
10. Partijen stellen – onder voorbehoud van besluitvorming van de gemeente – capaciteit en geld beschikbaar voor de collectieve aanpak van toegankelijkheid en veiligheid van seniorencomplexen aan de hand van het Handboek Toegankelijkheid.

A2. Doelgroepen

11. De woningcorporaties wijzen maximaal 7% van het aantal woningtoewijzingen per jaar toe aan kwetsbare doelgroepen en zorgbehoevenden exclusief de taakstelling voor vergunninghouders, waarbij de gemeente de noodzakelijke individuele voorzieningen verstrekt.
12. De woningcorporaties huisvesten voor zover mogelijk het percentage van de halfjaarlijks aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders gelijk aan ieders aandeel in de voorraad sociale huurwoningen.
De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding van vergunninghouders.

A3. Woningaanpassing

Bij de aanpak van wooncomplexen zullen de woningcorporaties zoveel mogelijk rekening houden met de behoeften van de zittende huurders.

B Betaalbaarheid, beschikbaarheid woningvoorraad, nieuwbouw

De woningcorporaties zijn er voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de sociale huurwoningvoorraad in het licht van de actuele ontwikkelingen. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de "aandachtsgroep Europa". Woningcorporaties mogen hierbij 10% toewijzen aan de Europaplusgroep. Partijen vinden het belangrijk om de aandacht bij de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de laagste inkomensgroepen. Uitgangspunt is het regionale Convenant "Gaten dichten in Haaglanden 2017-2026".

Partijen gaan door op de ingeslagen weg met het zoeken naar geschikte locaties in de gemeente voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, onder meer voor de (tijdelijke) huisvesting van kwetsbare groepen. Mogelijkheden tot transformatie van bestaand vastgoed maakt hier onderdeel van uit. De raad heeft in september 2017 besloten dat 15% van de woningen die de komende jaren op de deellocaties 2, 3 en 4 in Klein Plaspoelpolder gebouwd gaan worden, een sociale huurwoning is. Zowel door Vidomes als door WoonInvest is voor 2018 een bod gedaan voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in Klein Plaspoelpolder. Partijen zien een grote behoefte aan betaalbare starterswoningen voor jongeren, kwetsbare mensen, statushouders en andere groepen. Partijen gaan actief op zoek naar locaties en bestaande gebouwen die hiervoor geschikt (te maken) zijn. Voor de nieuwbouw is het ook belangrijk om met elkaar in gesprek te gaan over de geldende parkeernormen.

B1. Beschikbaarheid woningvoorraad

1. Partijen spreken af zo min mogelijk sociale huurwoningen te verkopen, waarbij de totale sociale huurwoningvoorraad maximaal 230 woningen (Vidomes 100 en WoonInvest 130) mag afnemen⁴.
2. Als de onder 1 bedoelde afname van de sociale huurwoningvoorraad groter dreigt te worden dan is afgesproken, gaan partijen hierover tijdig met elkaar in gesprek om eventueel aanvullende prestatieafspraken te maken.
3. Als de wachttijden voor een bepaalde doelgroep langer worden dan de gemiddelde wachttijd stellen de woningcorporaties hun toewijzings-, huur- en/of verkoopbeleid bij om die wachttijden te verkorten⁵.

B2. Betaalbaarheid (doelgroepen inkomen, huishouden)

4. Partijen verleiden (goedkope) scheefwoners te verhuizen en stimuleren tot doorstroming (Vidomes met behulp van de seniorenmakelaar), communicatie over geschikte woonprojecten, labeling van wooncomplexen voor de leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder en nieuwbouw.
5. De woningcorporaties hanteren een huurverhoging conform de landelijke regeling van de huursombenadering, waarbij zij onnodige huurkortingen afbouwen om oneigenlijke prijsdrempels om te verhuizen te voorkomen. Bij de concretisering van het huurbeleid betrekken zij de huurdersorganisaties. De opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging op basis van artikel 7:255 lid 1 onderdelen a en b Burgerlijk Wetboek worden ingezet voor investeringsprojecten voor sociale woningbouw in Leidschendam-Voorburg.
6. De woningcorporaties richten hun verkoopprogramma zoveel mogelijk op de doelgroep en de lage middeninkomens, al dan niet met terugkoopgarantie.
7. Indien de woningcorporaties woningen verkopen onder Koopgarant, dan vindt in 90% van de gevallen de verkoop plaats aan de groep binnen de huurinkomenstabel van SVH. Deze afspraak geldt niet voor verkoop in de vrije sector.
8. De woningcorporaties overwegen de KoopGarant woningen vooral terecht te laten komen bij de doelgroep (tot € 38.950).
9. Partijen streven ernaar en nemen zo nodig maatregelen opdat inwoners met een minimuminkomen een meer dan gemiddelde slaagkans hebben in de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties.
10. Vidomes houdt 2.700 woningen betaalbaar. Deze betaalbare voorraad blijft nagenoeg gelijk bij leegkomst ten opzichte van nu; WoonInvest gaat een groter deel van de woningvoorraad betaalbaar verhuren. Ruim 5.200 woningen van WoonInvest zullen na mutatie (weer) betaalbaar verhuurd worden.

B3 Nieuwbouw

11. De gemeente blijft bereid om garant te staan in de achtervang voor de leningen van de corporaties voor herfinanciering, renovaties en nieuwbouw.
12. De gemeente hanteert bij nieuwe initiatieven tot woningbouw de Beleidsregels Woningbouw Leidschendam-Voorburg 2017 t/m 2019 (www.lv.nl/beleidsregelswoningbouw).
13. Voor de nieuwe sociale huurwoningen zetten partijen zich maximaal in om betaalbare sociale eengezinswoningen te kunnen realiseren.

⁴ exclusief woningen die verkocht worden als KoopGarantwoning. Zij blijven onderdeel uitmaken van de sociale woningvoorraad.

⁵Zie ook artikel 3 lid 3 Regionale prestatieafspraken Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden.

14. Partijen zullen zich blijven inspannen om ook in samenwerking met commerciële ontwikkelaars sociale woningbouw te realiseren binnen hun plannen en locaties.
15. Partijen gaan met elkaar in gesprek over de invulling van de sociale woningbouwopgave in Klein Plaspoelpolder; uitgangspunt is 15% nieuwbouw sociale huurwoningen.
16. Partijen vormen tezamen met andere maatschappelijke partners een werkgroep om te komen tot een tweetal mogelijke locaties voor (opstap)woningen voor Leidschendam-Voorburgse jongeren en kwetsbare mensen. De werkgroep ontwikkelt in 2018 een gezamenlijke businesscase om te komen tot 25 tot 50 (opstap)woningen.
17. Partijen spreken de intentie uit in 2018 de mogelijkheden voor het realiseren van de sociale huurwoningen in Stompwijk met elkaar te verkennen.
18. In aansluiting op de regionale prestatieafspraken maken partijen afspraken over grondkosten en de kwaliteit van woningbouw bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
19. Partijen gaan met elkaar in gesprek over de parkeernormen voor nieuwbouw in het licht van nieuwe ontwikkelingen als auto's delen, afnemend autobezit voor verschillende groepen sociale huurders. De woningcorporaties zien het niet tot hun taak parkeergarages te realiseren.

C Wijkgericht werken / Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen op grond van de Woningwet alleen investeren in de directe omgeving van de woningen die ze bezitten, zoals het onderhoud van het eigen groen rondom hun wooncomplexen. Uitgangspunt voor het beheer van de openbare ruimte heeft de gemeente het Handboek Beheer Openbare Ruimte 2016 "Duidelijkheid op straat" vastgesteld (<https://www.lv.nl/file/624/download>). Onder leefbaarheid valt ook het ondersteunen van initiatieven van huurders, het aanstellen van complexbeheerders en het uitvoeren van woonmaatschappelijk werk. op de reeds afgesproken samenwerking in signalering en gezamenlijke aanpak van probleemsituaties in de wijk. De afstemming van signalen van zorg of overlast verloopt via bestaande netwerken van maatschappelijke partners in de wijk en de wijkmanagers, waarbij de wijkmanager als 1^o aanspreekpunt kan optreden en gezamenlijk wordt bepaald wie als trekker/coördinator fungeert. De gemeente heeft in het wijkgericht werken een regierol door het aanhaken bij bestaande overleggen op verschillende niveaus. Uitgangspunt voor de aanpak van signalen is een integrale benadering. Waar nodig, is altijd een wijkactieprogramma mogelijk. Wijkmanagers hebben een drieledige rol en deze verschilt per wijk:

- Gids voor bewonersinitiatieven: Wegwijs maken binnen gemeente (niet overnemen of uitvoeren)
 - Gebiedsmonitor: Op de hoogte blijven, aansluiten in omgevingsoverleggen, zichtbaar op straat, verbinding leggen met partners. Actief in alle wijken – ook in de aandachtswijken van de corporaties – om te voorkomen dat andere wijken aandachtswijk worden
 - (Informeel) regisseur: Samenwerking tussen partners verbeteren/stimuleren, zowel intern als extern, bemiddelen tussen en bij elkaar brengen van partijen, aanhaken van beleidsontwikkelaars bij relevante ontwikkelingen in de wijken, geen uitvoering van de initiatieven.
1. Partijen herijken jaarlijks in het ambtelijk overleg de lijst met aandachtswijken met speciale aandacht aan de zelfredzaamheid van bewoners en betrokkenheid van bewoners bij de buurt. Vanaf 2016 benoemden partijen de Prinsenhof en de Heuvel tot aandachtswijken. Vanaf 2018 benoemen partijen Bovenveen, De Heuvel, Prinsenhof en Voorburg-Noord tot aandachtswijk.
 2. De complexbeheerders, sociaal beheerders en andere medewerkers van de woningcorporaties, de huurdersorganisaties en medewerkers van de gemeente signaleren – in ieder geval op meldingen van – overlast en zijn samen met de gemeentelijke wijkmanager aanspreekpunt voor elkaar. Het gaat hier niet om individuele gevallen.

3. De woningcorporaties voorkomen dat in geval van ontruiming van woonruimte inboedels op straat komen te staan en dragen de kosten voor het verwijderen van inboedels van de openbare weg en tijdelijk opslaan daarvan.
4. Partijen faciliteren en stimuleren de buurtpreventieteams.
5. Partijen gaan in overleg over de wijze waarop met de nieuwe bevoegdheid van de burgemeester tot gedragsaanwijzing in het kader van de Wet aanpak overlast wordt omgegaan.
6. Voor de afstemming van leefbaarheidsonderzoeken, leefbaarheidsprogramma's en speerpunten voor het komend jaar beleggen partijen tweemaal per jaar een Werkgroep Leefbaarheid. Ook wordt vastgesteld of een wijkactieplan vereist is.
7. Als partijen signalen oppikken in de wijk die een bepaalde aanpak vergen, dan leggen partijen verbinding met andere aanwezige partijen in de wijk. Dan kan een omgevingsoverleg worden ingericht om te inventariseren wie wat doet. Partijen bepalen gezamenlijk wie tijdelijk als trekker / coördinator opereert.

D Duurzaamheid

Het is goed te zien dat de woningcorporaties actief meedenken over meer duurzame energie (zonnepanelen), de transitie naar gasloze woningen (Rijnlandlaan en De Star) en gezamenlijke erkenning dat de communicatie naar bewoners hierin essentieel is. Partijen zijn in overleg met elkaar over een campagne naar de huurders toe over diverse aspecten van duurzaamheid. Dit geldt ook voor particuliere woningeigenaren. De afgelopen jaren was de verduurzaming bij renovatieplannen van de corporaties vooral gericht op het maken van energielabelsprongen.

De komende jaren richten partijen zich op het overstappen naar een andere duurzame energievoorziening dan gas en de mogelijkheden met zon. De gemeente faciliteert de doorrekening naar het zogenaamde concept "Nul op de meter" en is hierover in gesprek met de woningcorporaties. De verduurzaming van woningen vindt plaats in achtneming van het aspect woonlasten. De gemeente heeft de corporaties gefaciliteerd in een onderzoek naar het effect van energiebesparende maatregelen op de woonlasten van de huurders.

1. Partijen werken nauw samen aan de energietransitie van aardgas en steenkolen naar duurzame bronnen (o.a. nul-op-meter)en werken mee aan het transitieplan voor Leidschendam-Voorburg. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol als regisseur om partijen bij elkaar te brengen. Ook zullen onder leiding van de gemeente kansrijke gebieden in de gemeente worden aangewezen voor het ontwikkelen van gasloze buurten en wijken. We streven naar een eerste e-deal of greendeal voor een wijk in 2018, bijvoorbeeld in De Heuvel <http://www.greendeals.nl/gd212-aardgasvrije-wijken>. In het kader van de motie energietransitie onderzoekt de gemeente of zij extra financiële middelen beschikbaar kan stellen.
2. Gemeente onderzoekt of de bestaande subsidieregeling (stimuleringsregeling) voor o.a. zonnepanelen voor particulieren kan worden verbreed naar de woningcorporaties op basis van uitkomsten uit extern onderzoek
3. Partijen hebben de ambitie om gemeentebreed in 2020 ten opzichte van de uitstoot van woningen 2008⁶ (te weten 150.000 ton CO₂) een CO₂-reductie van tenminste 20% te realiseren.
4. De woningcorporaties realiseren bij ingrijpende verbetering van twee wooncomplexen van WoonInvest en drie wooncomplexen van Vidomes meer dan twee labelsprongen naar energielabel A of B ten opzichte van de huidige situatie, onder voorwaarde dat de gemeente hiervoor een financiële bijdrage verstrekt.

⁶ In 2008 was de CO₂ uitstoot 150.000 ton voor doelgroep woningen (zowel particulier als huur), zie http://www.klimaatmonitor.databank.nl/live/livereportcontents.ashx?report=home&inp_geo=qemeente_1916&inp_comp=provincie&tabid=11

5. Uitgangspunt bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen is dat de gemiddelde woonlasten⁷ van de huurders worden verlaagd.
6. In 2019 zijn in principe alle open verbrandingstoestellen in de wooncomplexen van de woningcorporaties verwijderd met uitzondering van de wooncomplexen die worden gesloopt.
7. In het kader van de implementatie van 'Omgekeerd Inzamelen' worden de woningcorporaties en huurdersorganisaties in de periode 2016-2020 door de gemeente betrokken bij maatregelen ten behoeve van de (gescheiden) afvalinzameling, met name in de hoogbouw en gestapelde bouw.
8. Gemeente onderzoekt in 2018 gemeentebreed welke maatregelen – waaronder groene daken en ontkoppeling waterafvoer – op welke locatie noodzakelijk zijn in het kader van de waterberging en waterafvoer. Zo mogelijk worden de woningcorporaties hierbij betrokken.
9. Partijen spreken af na afronding van het onderzoek ook andere mogelijkheden tot oplossing van de problemen rond de huur-inkomensverhouding van de minima te verkennen en te komen tot concrete pilots in 2018/2019. Het kan hierbij zowel gaan over gebruik van bestaande regelingen als het ontwikkelen van nieuwe aanvullende maatregelen.
10. Partijen ontwikkelen samen met bewonerscommissies initiatieven tot vervanging van steen door plant. Corporaties en gemeente streven naar minimaal twee projecten met huurders in 2019.
11. Een integraal communicatieplan Duurzaamheid wordt onder leiding van de gemeente ontwikkeld. Partijen zorgen voor voldoende capaciteit en zullen dit samen met elkaar vormgeven.

E Begrippen en definities

Doelgroepen op basis van inkomenspositie, huishoudensamenstelling of leeftijd

- a. **Primaire doelgroep**⁸: inwoners met een bescheiden beurs die zonder financiële hulp geen zelfstandige woning kunnen betalen, dat wil zeggen lagere inkomensgroepen met een inkomen tot € 23.275 en inwoners met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (prijspeil 2018): eenpersoons (€ 22.400); meerpersoons (€ 30.400); eenpersoonsouderen (€ 22.375); meerpersoonsouderen (€ 30.400).
- b. **Doelgroep huurtoeslag**: vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties op grond van de Woningwet hun woningen 'passend toewijzen'⁹, ook als het zorgwoningen betreft. Dit houdt in dat woningcorporaties aan tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 597,30 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 640,14 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens', omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt, grotendeels zelf moeten betalen.
- c. **Europarichtlijn**¹⁰: per 1 januari 2018 geldt de zogenaamde 80-10-10-regeling:
 - o 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (de primaire doelgroep);
 - o 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 36.798 tot € 41.056 (de middeninkomens);
 - o 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.

⁷ Uit: regionale prestatieafspraken: "Individuele woonlasten worden meestal berekend op basis van de netto huur en netto servicekosten (inclusief aftrek individuele huurtoeslag), energielasten, stookkosten, kosten water en gemeentelijke belastingen."

⁸ Prijspeil 2018

⁹ <http://kcwz.nl/dossiers/scheidenwonenenzorg/toewijzing#passendtoewijzen>

¹⁰ <http://kcwz.nl/dossiers/scheidenwonenenzorg/toewijzing>

De 80-10-10-regeling geldt tot 1 januari 2021. De toewijzings eis geldt niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. De woningcorporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 36.798 een woning toewijzen indien er:

- o recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar op grond van de zorgverzekering, óf
 - o sprake is van een indicatie voor verblijf op grond van de (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf
 - o sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg)
- d. **Middeninkomens:** huishoudens met een inkomen tot € 41.056.
- e. **Huishoudens met jonge kinderen (0-12 jaar):** doelgroep in de Structuurvisie 2040 voor de ruimtelijke planvorming in de gemeente.
- f. **Grote gezinnen:** kunnen moeilijker aan een passende woning komen, vooral de grotere gezinnen met vier of meer kinderen
- g. **Senioren of senioren doorstromers:** huishoudens van 65 jaar en ouder die wensen te anticiperen op huisvesting die voor hen meer geschikt zijn dan hun huidige woning.

Kwetsbare groepen en zorgbehoevenden

- h. **Senioren en mensen met een fysieke beperking:** senioren (55 jaar en ouder) en mensen jonger dan 55 jaar die vanwege hun fysieke (lichamelijke) beperking een geschikte woning nodig hebben in de reguliere woningvoorraad of vanwege hun zorgvraag een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- i. **Mensen met een verstandelijke beperking (VG):** mensen die vanwege hun verstandelijke beperking een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- j. **Mensen met een zintuiglijke beperking (ZG):** mensen die vanwege hun zintuiglijke beperking (stoornis in het horen of zien) een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- k. **Mensen met een psychiatrische stoornis (GGZ):** mensen die vanwege hun psychiatrische stoornis een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- l. **Jeugdzorg¹¹:** jeugdigen tot 23 jaar die (tijdelijk) niet meer in het ouderlijk gezin kunnen wonen en een andere vorm van huisvesting nodig hebben. Voorbeelden: tienermoeders, zwerfjongeren, jongeren met psychische problemen/verslaving/gedragsproblemen.
- m. **Maatschappelijke opvang:** mensen zonder dak boven hun hoofd (dak- en thuislozen) of die te maken hebben met huiselijk geweld of seksuele of andere uitbuiting (o.a. Vrouwenopvang) of vertrekken uit instelling of gevangenis (ex-gedetineerden). Vaak is de problematiek ernstig en complex, zoals schulden, verslaving en het ontbreken van een sociaal netwerk.
- n. **Vergunninghouders:** vreemdelingen die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten en beschikken over een verblijfsvergunning en daarmee recht hebben op een woning. De vergunninghouders hebben absolute voorrang en worden geholpen via directe bemiddeling. De gemeente krijgt elk halfjaar een taakstelling voor het aantal vergunninghouders dat zij in die periode aan een woning moeten helpen.

Overige begrippen

- o. **Aftoppingsgrens (prijspeil 2018):** de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 597,30. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt € 640,14.
- p. **Betaalbare huurvoorraad:** woningen met een rekenhuur die eventueel door een energiecorrectie onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.

¹¹ Definitie Jeugdzorg gerelateerd aan huisvesting. De jeugdzorg conform de Jeugdwet is breder.

q. **Huurgrenzen 2018:**

	2017	2018
Maximale huurgrens*	710,68	710,68
Aftoppingsgrens laag	592,55	597,30
Aftoppingsgrens hoog	635,05	640,14
Kwaliteitsgrens	414,02	417,34

* Maximale Huurgrens is voor drie jaar bevroren

- r. **Huurprijsgrens (prijspeil 2018):** € 710,68: hoogste huurgrens in de systematiek van de Huurtoeslagwet. Deze grens is vastgezet tot en met 2018.
- s. **Inkomensgrenzen huurtoeslag (prijspeil 2018):** eenpersoons (€ 22.100); meerpersoons (€ 30.000); eenpersoonsouderen (€ 22.100); meerpersoonsouderen (€ 30.050).
- t. **Liberalisatiegrens:** sociale huurvoorraad met een huur tot € 710,68.
- u. **Minimuminkomen:** voor eenpersoonshuishoudens tot € 15.925 en voor meerpersoonshuishoudens € 23.200.
- v. **Monitoring/monitoren:** het registreren en controleren van de ontwikkelingen van tenminste de bij deze overeenkomst gemaakte afspraken, volgens vooraf bepaalde meetpunten/distincties waarmee die ontwikkelingen worden bewaakt en gevolgd en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.
- w. **Regio(nale woningmarkt):** de regio Haaglanden c.q. de regionale woningmarkt: de (negen) gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en hun grondgebied. De woningcorporaties in deze gemeenten werken beleidsmatig samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Samen beheren zij circa 159.000 woningen, waarvan er jaarlijks circa 11.000 van huurder wisselen.
- x. **Rode complexen:** complexen waarbij de bruto huur + de gemiddelde stookkosten een regionaal gedefinieerde grens overschrijden.
- y. **Sociale huurwoning:** een woning met een huur volgens de Rijksregelgeving voor de definiëring van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.
- z. **Team Zorg:** het toegangsteam van de gemeente voor het beoordelen van Wmo-producten en overige zorgvragen met uitzondering van bijstandsuitkeringen en Jeugdzorg.
- aa. **Toegankelijkheid:** de mogelijkheid om zelfstandig en op een gelijkwaardige manier gebruik te kunnen maken van openbare ruimten, gebouwen, producten, diensten en informatie (uit "Bereikbaarheid, Toegankelijkheid en Bruikbaarheid; Beknopte handreiking voor lokale belangenbehartigers 2007, Versterking Cliëntenpositie").
- bb. **Wachttijd:** De periode dat een vooraf gedefinieerde groep woningzoekenden ingeschreven moet staan om minimaal 50% van deze groep te laten slagen.
- cc. **Wijkactieprogramma:** Een jaarlijkse afsprakenlijst van zaken die woningcorporaties en gemeente gezamenlijk oppakken in de aandachtswijken.
- dd. **(individuele) Woonlasten:** de bruto huur en de gemiddelde stookkosten. Individuele woonlasten worden meestal berekend op basis van de netto huur en netto servicekosten (inclusief aftrek individuele huurtoeslag), energielasten, stookkosten en kosten van water en gemeentelijke belastingen.

Afkortingen

DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

CCV = Centrum voor criminaliteitspreventie en veiligheid

FSC-hout: hout uit FSC-gecertificeerde bossen

GGZ Haagstreek: centrum voor geestelijke gezondheidszorg in Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en de Haagse Vinex wijk Leidschenveen. Het centrum biedt een breed pakket aan behandeling, begeleiding en ondersteuning.

JIT: JeugdInterventieTeam.

Koopgarant: verkoop van een woning met korting op de marktwaarde en een terugkoopgarantie tegen de dan geldende marktwaarde.

Limor: een Landelijke Instelling voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie die mensen ondersteunt en hulp verleent aan mensen die zich in maatschappelijk ongewenste of persoonlijk als onaanvaardbaar beleefde posities bevinden, waarbij het dreigen ontberen van sociale basisbehoeften van cruciaal belang is.

Middin: ondersteunt mensen met een beperking en ouderen om hun leven vorm te geven volgens eigen wensen en toekomstbeelden in en met de samenleving

Philadelphia: een landelijke zorginstelling die ondersteuning biedt aan mensen met een verstandelijke beperking

RIBW Fonteyenburg: biedt professionele woonbegeleiding aan cliënten met psychiatrische of ernstige psychosociale problematiek.

Wijkatlas: een bron van informatie over de huidige situatie en ontwikkelingen in de wijken en in de gemeente als geheel.

Wmo: Wet Maatschappelijke Ondersteuning

BIJLAGE I – Overzicht bestaande convenanten

- Samenwerkingsovereenkomst Schuldhulpverlening gemeente Leidschendam-Voorburg, Vidomes, WoonInvest
- Convenant WoonInvest, RIBW Fonteynenburg, Parnassia en GGZ Haagstreek 5 woningen per jaar
- Convenant WoonInvest, Limor 2 woningen per jaar
- Convenant WoonInvest, Jeugdformaat 2 woningen per jaar
- Afspraken WoonInvest met het JIT over woningen onder begeleiding van het JIT; doelgroep: jonge gedetineerden die terugkomen in de samenleving
- Verhuur woningen WoonInvest aan Middin, Jeugdformaat en Stichting Philadelphia
- Gemeente Leidschendam-Voorburg: 2 woningen noodopvang, beheerd door Limor
- Intentieovereenkomst De Heuvel
- Samenwerkingsovereenkomst Vidomes en Limor voor huisvesting van langdurig zorgafhankelijken
- Samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de huisvesting en begeleiding van de doelgroep justitiabelen tussen WoonInvest, Vidomes, Reclassering Nederland en Limor (max. 5 woningen per jaar incl. JIT)
- Privacyconvenant veiligheidshuis Leidschendam-Voorburg.
- Convenant Partners in Buurtpreventie Prinsenhof
- Convenant Partners in Buurtpreventie Heuvelwijk / Amstelwijk
- Convenant Partners in Buurtpreventie Damsigt
- Convenant Partners in Buurtpreventie Leidschendam Zuid
- Convenant Partners in Buurtpreventie Duivenvoorde
- Convenant Integrale aanpak van Woninginbraken Leidschendam – Voorburg
- Convenant Informatie uitwisseling integrale aanpak van hennepkwekerijen regio Haaglanden
- Convenant Partners in Buurtpreventie Oranje kwartier
- Convenant Partners in Buurtpreventie Voorburg West
- Convenant Partners in Buurtpreventie 't Loo (slapend)

BIJLAGE II – Monitoring prestatieafspraken 2016

A Sociaal domein

Het sociaal domein omvat de prestatieafspraken over langer zelfstandig wonen, doelgroepen en woningaanpassing. De wens van veel oudere inwoners is om in de huidige woning en het liefst in de eigen buurt te blijven wonen, óók wanneer zij minder mobiel en vitaal worden en de behoefte aan zorg toeneemt. Partijen zoeken hiervoor naar oplossingen in de woning zelf, het toewijzen van een geschikte woning en betaalbare nieuwbouw. Dat betekent woonzorgarrangementen op maat, meer variatie in het woningaanbod, aanpassing van woningtoewijzingsregels en verbetering van de (brand)veiligheid in de woning. Dit geldt voor alle inwoners die niet op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien en voor wie bijzondere voorzieningen en begeleiding nodig zijn, bijvoorbeeld in verband met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

A Sociaal domein	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
Langer zelfstandig wonen				
1. Onderzoek naar de vraag naar zorg in relatie tot het aanbod (zie Actieprogramma Langer zelfstandig wonen en cijfers Atrivéonderzoek)				
2. De regels voor woonruimteverdeling afstemmen op nieuwe woonvormen met zorg				
3. Onderzoeken of leegstaande gebouwen geschikt zijn voor (tijdelijke) woonvormen				
4. Het opnieuw bekijken van de afspraken met maatschappelijk partners over de huisvesting van kwetsbare groepen. Ook de uitvoering van het laatste en nieuwe kansbeleid speelt hierbij een rol.				
5. Het analyseren van (dreigende) huisuitzettingen				
6. Het vertalen van de regionale minimale voorwaarden voor langer zelfstandig wonen naar Leidschendam-Voorburg				
7. Een woonzorgarrangement op maat (experiment) starten voor zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag				
8. De woningcorporaties delen waar mogelijk signalen van zorgbehoefte en/of overlast met het gemeentelijk digitaal zorgloket en de gemeentelijke wijkmanagers				
9. De aanpak van de Lokale Kamer ¹² wordt tweemaal geëvalueerd.				
10. Limor huurt voor noodopvang een woning van de woningcorporaties totdat de huurder zelfstandig kan wonen en huren (nieuwe kansbeleid).				
11. Het onderzoeken van de mogelijkheid om de huur rechtstreeks te betalen aan de woningcorporaties bij een problematische huurachterstand en een uitkering (focus op uitkeringsgerechtigden en huurders met huurachterstanden)				

¹² Lokale kamer is een organisatorisch verband waarin gemeenten de lokale aanpak van criminaliteit en overlast vorm geven.

A Sociaal domein	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
Doelgroepen				
12. Het bepalen of uitbreiding van toegankelijke wooncomplexen noodzakelijk is.				
13. De corporaties wijzen maximaal 7% van alle woningtoewijzingen toe aan kwetsbare groepen. Gemeente regelt waar nodig begeleiding.				
14. Bij de huisvesting van vergunninghouders verzorgt de gemeente de benodigde begeleiding. In 2016 vormen corporaties en gemeente een werkgroep. ¹³				
Woningaanpassing				
15. Gemeente geeft voorlichting over aanvragen van woningaanpassing.				
16. Overleg over collectieve woningaanpassingen in wooncomplexen waar meer dan 80% van de bewoners 75 jaar en ouder is.				

Toelichting

- Partijen doen in 2017 een aantal aanbevelingen op basis van het regionaal onderzoek (Opgaven wonen voor zorgdoelgroepen regio Haaglanden, Atrivé 2015).
- Voor de toewijzing van nieuwe woonzorgvormen streven partijen naar inpassing in het Woonnet Haaglanden, gekoppeld aan de Huisvestingsverordening.
- Partijen inventariseren in 2017 leegstaande gebouwen voor (tijdelijke) woonvormen.
- In 2016 is de gemeente gestart met de evaluatie van de huisvesting van kwetsbare groepen en heeft overleg gehad met Middin, GGZ Haagstreek, Fonteyenburg, Limor en de woningcorporaties. In regionaal verband (H5) is de huisvesting van beschermd wonen en maatschappelijke opvang opgepakt.
- Partijen vertalen in 2017 de regionaal geformuleerde minimale voorwaarden voor zelfstandig wonen in een Actieplan Langer zelfstandig wonen tezamen met betrokken zorg- en welzijnsaanbieders. De gemeente inventariseert wat er al is en wat ontbreekt.
- Een woonzorgarrangement op maat (experiment) voor zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag is in 2016 niet gelukt. Realisatie van pilots voor woonzorgtrajecten loopt gestaag, maar kan een impuls krijgen met behulp van de prestatieafspraken.
- De mogelijkheid om de huur rechtstreeks te betalen aan de woningcorporaties bij een problematische huurachterstand en een uitkering is in 2017 opgepakt bij de herziening van de Samenwerkingsovereenkomst Schuldhulpverlening.
- Aandacht voor woningaanpassing aan zowel de binnen- en als buitenkant van de woning. De gemeente heeft een Wmo-voorlichtingsfolder uitgebracht.

Cijfers	Vidomes	WoonInvest
Aantal (dreigende) huisuitzettingen	4	9
Aantal verhuringen voor noodopvang	--	0
Aantal sociale huurwoningen incl. toe- en/of afname	3.580	5332
Aantal woningtoewijzingen kwetsbare groepen ¹⁴		11

¹³ De taakstelling is gehaald voor zover dit realistisch was.

¹⁴ Excl. vergunninghouders (prestatieafpraak A2 – 13)

Cijfers	Vidomes	WoonInvest
Huisvesting aantal vergunninghouders	60	79
%75-plussers per wooncomplex	--	--

B Beschikbaarheid en betaalbaarheid woningvoorraad

De woningcorporaties en gemeente willen de bestaande sociale huurwoningen zoveel mogelijk behouden. Verkoop is nodig om woningen aan te passen aan de wensen van deze tijd en voor het financieren van investeringen. Vanwege de olopende wachttijden voor gezinnen, wordt de verkoop van grote woningen zoveel mogelijk voorkomen. Partijen vinden het belangrijk om de aandacht bij de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de laagste inkomensgroepen.

B1 Beschikbaarheid woningvoorraad	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
1. 7.900 woningen blijven betaalbaar (B2.16)				
2. Verkoop en liberalisering verwerkt in biedingen en met elkaar besproken. (B1.1)				
3. Verkoop blijft onder de 230 woningen (B1.2)				
4. Bij grotere afname sociale voorraad aanvullende afspraken maken (nog niet nodig) (B1.3)				
5. Vooraf overleg bij aanwijzing nieuwe verkoopcomplexen (B1. 5 en 6)				
6. Bij overschrijding aantal verkopen of minder aanbod betaalbare woningen doen corporaties interventies (B1. 7)				
7. Inventarisatie of het woningaanbod voldoende aansluit op de vraag: op regionaal niveau bekijken of het woningaanbod aansluit op de vraag (B1.4)				
8. Bij het opstellen DAEB/niet DAEB rekening gehouden met kwaliteit, schaarste, type woning, eenzijdige buurten (B1.5)				
9. Toestemming gemeente scheidingsplannen (B1.5)				
10. Bijstelling toewijzingsbeleid, huurbeleid en verkoopbeleid bij onevenwichtige wachttijden (B1.7)				

Toelichting

- Aantal verkopen is beperkt gebleven tot 14 KoopGarantwoningen, 6 sociale huurwoningen en 7 vrije sectorhuurwoningen bij Vidomes. WoonInvest heeft in 2016 19 KoopGarantwoningen, 25 sociale huurwoningen en 1 vrije sectorwoning verkocht.

Inkomenscategorie	Vrije verkoop		KoopGarant	
	Vidomes	WoonInvest	Vidomes	WoonInvest
< € 34.000	15%	50%	80%	63%
€ 34.000 - € 44.000	25%	23%	15%	21%
> € 44.000	60%	27%	5%	16%

- Er waren geen aanvullende afspraken nodig rond verkopen.

- Analyse over de aansluiting woningaanbod en vraag volgt in 2017 wordt gestart met de formulering van de ambities voor de sociale woningvoorraad.
- Uit regionaal marktonderzoek blijkt de regio Haaglanden een sterk marktgebied. De gemeente Leidschendam-Voorburg blijft populair en de vraag naar (sociale) huurwoningen is groot. Daarom past Vidomes haar portefeuillestrategie aan met een focus op behoud van de sociale voorraad en toevoeging van (nieuwe) sociale woningen.
- Het Rigo-onderzoek "Gaten dichten in Haaglanden" april 2017, vergt niet een apart onderzoek naar de aansluiting van vraag en aanbod. Uitkomsten worden gekoppeld aan de Beleidsregels woningbouwprogrammering Leidschendam-Voorburg.

wachtduur*

	gemeente	Haaglanden	gemeente	Haaglanden
Gebaseerd op aantal verhuringen:	252	4.230	282	5.241
wachtduur alle woningzoekenden	34 mnd	40 mnd	30 mnd	33 mnd
HT doelgroep	32 mnd	41 mnd	30 mnd	32 mnd
- waarvan minima	31 mnd	41 mnd	33 mnd	33 mnd
lage middeninkomens	43 mnd	37 mnd	30 mnd	33 mnd
starters	50 mnd	52 mnd	47 mnd	46 mnd
doorstromers	25 mnd	26 mnd	20 mnd	21 mnd
grote gezinnen (6+)	-	44 mnd		54 mnd
jongeren (t/m 22 jr)	37 mnd	41 mnd	27 mnd	33 mnd

*Mediaan van zuivere inschrijfduur bij verhuringen via woon/inschrijfduur. Excl. vrije sector & onzelfstandig.

B2 Betaalbaarheid	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
11. 90% toewijzing aan Europagroep (B2.8)				
12. 95% van de huurtoeslagdoelgroep onder de aftoppingsgrenzen (B2.9)				
13. Goedkope scheefwoners worden verleid door de corporaties om te verhuizen (B2.10)				
14. Huurverhoging voldoet aan de landelijk regeling huursombenadering en huurderorganisaties zijn hierbij betrokken (B2.11)				
15. Verkoopprogramma vooral gericht op lage middeninkomens (B2.12)				
16. Bij verkoop onder KoopGarant: 90% kopers valt onder grens huurinkomenstabel (B2.13)				
17. Slaagkansen minima beter dan gemiddelde slaagkans nieuwe huurders (B2.15)				

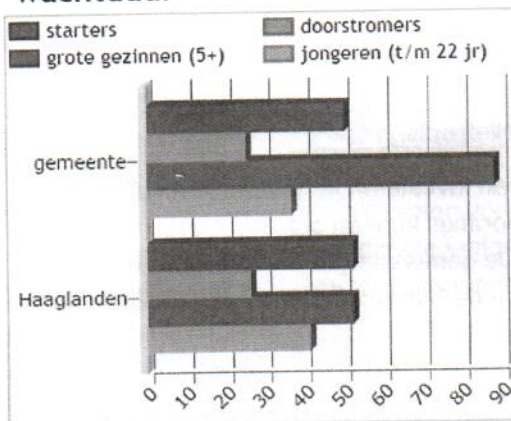
Toelichting

- Het verleiden van goedkope scheefwoners is niet van de grond gekomen. Dit heeft niet de grootste prioriteit. Dure scheefheid is een groter probleem.
- Bij verkoop is niet van iedereen het inkomen bekend. Bij de verkoop van woningen onder KoopGarant is het aanleveren van inkomensgegevens een harde eis.
- Er waren geen onevenwichtige slaagkansen.

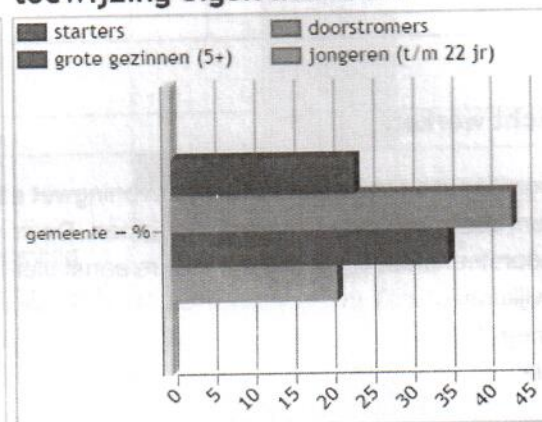
prestatienormen en toewijzing in eigen gemeente:

	gemeente (huidig jr)		Haaglanden (huidig jr)		gemeente (vorig jaar)		Haaglanden (vorig jaar)	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
toewijzing Europa	492	98%	8.693	98%	510	99%	9.520	98%
passendheidsnorm 95%	411	99%	6.955	98%	nvt	nvt	nvt	nvt
betaalbare toewijzing 70%	398	79%	7.152	82%	392	75%	7.173	73%
sociale toewijzing 85%	506	97%	8.717	97%	520	96%	9.831	96%
toewijzing eigen inwoners	177	34%			192	36%		
- waarvan grote gezinnen (6+)								
- waarvan jongeren (t/m 22 jr)	9	21%			13	31%		

wachtduur



toewijzing eigen inwoners



B3 Nieuwbouw	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
18. Onderzoek naar locaties voor sociale nieuwbouw (B3.17)				
19. Ruimte voor jaarlijks 50-100 nieuwe huurwoningen (B3.18)				
20. Gemeente staat garant in de achtervang voor leningen (B3.20)				
21. Gemeente heeft special aandacht voor 30% sociaal				
22. Gemeente stuurt op transformatie woonmilieus				
23. Inzet voor nieuwe betaalbare sociale eengezinswoningen				

Toelichting

- Positief over de samenwerking en inzet om de 30% sociaal waar te maken.
- Start gemaakt met de drie aanvullende woningbouwlocaties.
- Aandeel eengezinswoningen nog te beperkt.
- De wachttijden voor woningzoekenden lopen op en de slaagkansen nemen af. Dit komt vooral doordat het aantal verhuizingen in de regio terugloopt. Tegelijk zien we ook een afname van de betaalbare woningvoorraad.

Cijfers	Vidomes	WoonInvest
Aantal kopers sociale huurwoningen binnen de doelgroep	20	26
Aantal verkochte woningen (aard en omvang)	27	39
Aantal nieuwbouwwoningen (aard en omvang)	0	0
Aantal woningtoewijzingen aandachtsgroep Europa	163	335
Aantal woningtoewijzingen onder aftoppingsgrens	143	315
Aantal verhuizingen door senioren-/doorstroommakelaar	11	0
Aantal verkochte woningen aan lage middeninkomens	--	7
Aantal geslaagde huurders met een minimuminkomen	--	301

C Wijkgericht werken

Woningcorporaties mogen op grond van de Woningwet alleen investeren in de directe omgeving van hun woningen, zoals het onderhoud van het groen. De corporaties kunnen ook initiatieven van huurders ondersteunen of complexbeheerders aanstellen. De gemeentelijke wijkmanager nodigt jaarlijks de wijkconsulent van de corporaties, de wijkagent en de buurt-coördinator van Woej uit voor een wijkoverleg. Doel is het bespreken van de voortgang van de wijkactieprogramma's in de aandachtswijken.

C Wijkgericht werken	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
1. Beheer openbare ruimte volgens Beheerkwaliteitsplan 2006				
2. Beheer openbare groenvoorzieningen volgens Beheerkwaliteitsplan 2006				
3. Herijking aandachtswijken en overleg / vaststelling wijkactieprogramma's				
4. Signalering overlast in de wijk				
5. Verwijdering inboedels bij huisuitzetting				
6. Faciliteren / stimuleren buurtpreventieteams				
7. Toepassing gedragsaanwijzing (wetsvoorstel aangenomen door de Tweede Kamer)				
8. Onderzoek gezamenlijk leefbaarheidsonderzoek				

Toelichting

- Herijking van de aandachtswijken was in 2016 niet nodig. Regelmatig overleg met Vidomes. Acties waren: aanpak overlast in een aantal wooncomplexen (Prinsenhof), renovatieplan voor een wooncomplex in de Heuvel met bewoners, actieprogramma Vidomes.
- Melding verward persoon bij het Meldpunt Bezorgd dat het instrument Bemoeizorg kan inzetten: <http://www.ggdhaaglanden.nl/bezorgd/verwaarlozing-en-eenzaamheid.htm>
- De gedragsaanwijzing is niet gebruikt.
- Corporaties werken samen in het leefbaarheidsonderzoek, gemeente voorsnog niet.

D Duurzaamheid

In het kader van de regionale prestatieafspraken¹⁵ maken partijen afspraken over het aanbrengen van voorzieningen voor duurzaam energiegebruik of het ondersteunen van huurders hierbij, zoals zonnepanelen, grondwaterpompen en warmte-koude opslaginstallaties.

D Duurzaamheid	Gereed	Gestart	Nog niet gestart	Wat loopt niet?
1. CO2-reductie van tenminste 20% in 2020				
2. PvA voorlichting en advies huurders				
3. PvA aanpak rode complexen				
4. Energielabel A f B				
5. Verlaging gemiddelde woonlasten (samenvatting woonlastenonderzoek bijgevoegd)				
6. Zonnepanelen op drie wooncomplexen				
7. Uitgangspunten formuleren voor brede Stroomversnelling				
8. Verwijdering open verbrandingstoestellen				
9. Toepassing FSC-convenant				
10. Aansluiting bij andere convenanten voor verduurzaming woning en directe leefomgeving				
11. Corporaties betrekken bij "Omgekeerd inzamelen"				
12. Onderzoek gemeente naar maatregelen voor waterberging en waterafvoer (o.a. groene daken)				

Toelichting

- Vidomes gaat verduurzaming van de woningvoorraad vanaf 2017 intensiveren.
- WoonInvest koppelt het verduurzamen aan planmatig onderhoud.
- De gemeente zet in op 9.000 m² extra zonnepanelen, 5.000 energielabelsprongen, de (ver)bouw van nul-op-de-meterwoningen en promotie van elektrisch vervoer.
- Partijen zetten zich in voor voorlichting en bewustwording van energieverbruik.
- Hier worden de rode complexen¹⁶ uit de regionale prestatieafspraken bedoeld.
- In 2016 hebben partijen een Werkgroep energie opgericht. Deze werkgroep heeft een opdracht uitgezet bij een extern adviesbureau om voor vier rode complexen (met veel huishoudens met een minimuminkomen) een aantal renovatiescenario's door te rekenen met specifiek aandacht voor energetische ingrepen. Eind 2016 was het rapport Woonlasten minima Leidschendam-Voorburg in concept gereed. Er zijn nog geen concrete afspraken gemaakt. De resultaten nemen de corporaties mee in de interne besluitvorming rond de 'rode' complexen en vertalen deze in 2017 in concrete maatregelen. WoonInvest onderzoekt daarnaast of de complexen na invoering van het bijgestelde huurbeleid nog steeds 'rood' zijn.
- Onderzoek haalbaarheid zonnepanelen is door gemeente gestart.
- Uitgangspunten voor de Brede Stroomversnelling: in afwachting van genoemd onderzoek.
- De afspraak om alle verbrandingstoestellen te verwijderen, wordt niet gehaald bij de woningen van WoonInvest die worden gerenoveerd i.p.v. gesloopt.
- In 2017 sluiten partijen aan bij andere convenanten voor verduurzaming; geen andere bekend.

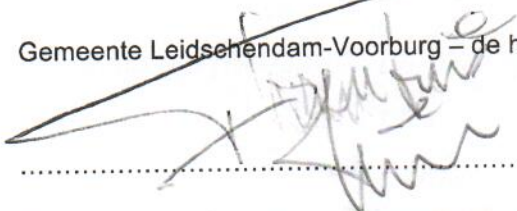
¹⁵ Regionale prestatieafspraken samenwerkende gemeenten regio Haaglanden Sociale verhuurders Haaglanden 2015 t/m 2018

¹⁶ Woningvoorraad die de grootste woonlastenproblematiek kent als gevolg van de energetische beperkingen van het vastgoed of de huurstelling of door het gedrag van individuele huurders

- De overgang naar een duurzame energievoorziening vraagt om een andere samenwerking met partners als gemeenten, collegacorporaties en netbeheerders.
- Partijen deden onderzoek naar de woonlasten van huishoudens met een minimuminkomen in onzuinige complexen. De effecten van verschillende ingrepen op deze woonlasten zijn nauwkeurig in kaart gebracht. De inzichten uit het onderzoek leiden tot het nemen van gerichte en efficiënte maatregelen.
- Vragen en knelpunten over "Omgekeerd inzamelen" kunnen corporaties en huurders-organisaties melden bij de accounthouder woningcorporaties van de gemeente.
- Onderzoek groene daken is gestart.

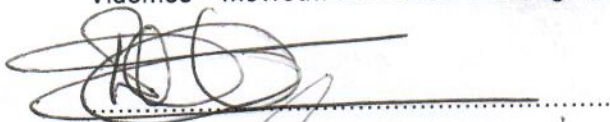
Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op 8 december 2017 te Leidschendam.

Gemeente Leidschendam-Voorburg – de heer F.J. Kist, wethouder Wonen



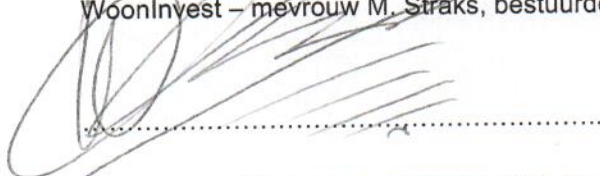
.....

Vidomes – mevrouw D.L. Braal-Verhoog, voorzitter Raad van Bestuur




.....

WoonInvest – mevrouw M. Straks, bestuurder/directeur



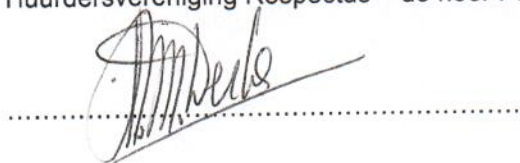
.....

Huurdersraad Vidomes – mevrouw S.C. Seubert-Rühl, voorzitter



.....

Huurdersvereniging Respectus – de heer P. Derks, voorzitter



.....