



Informatiebrief

Zaaknummer: Z - Z/17/14618
Documentnummer: 48189
Datum: 21 november 2017 **23 NOV. 2017**
Onderwerp: Evaluatie Prestatieafspraken Voorschoten 2017
Bijlage(n): *1. Evaluatie Prestatieafspraken Voorschoten 2017*

Geachte Raad,

In juni 2016 heeft u de woonvisie als volkshuisvestelijk beleidskader van Voorschoten vastgesteld. Vervolgens is gestart met het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn vastgesteld voor de periode 2017-2020 met vertegenwoordigers van drie betrokken partijen, te weten: de gemeente, de woningcorporaties en de desbetreffende huurdersorganisaties.

In de informatiebrief d.d. 23 november 2016 (Z/16/004066-9301) bent u geïnformeerd over de thema's van de prestatieafspraken en de jaarlijkse cyclus hiervan, het is vastgelegd dat de prestatieafspraken jaarlijks worden geëvalueerd. Uit de Evaluatie blijkt dat alle partijen akkoord zijn met de huidige werkwijze en graag op dezelfde voet verder gaan, voor komend jaar zijn er geen wijzigingen in de werkwijze en/of reeds gemaakte (prestatie)afspraken.

Hierbij treft u in de bijlage de evaluatie aan betreffende de voortgang van de prestatieafspraken en de specifieke taken die in 2018 worden opgepakt naast de reguliere taken uit de prestatieafspraken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
loco-gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Evaluatie 2017

Eind 2016 zijn zowel het meerjarig kader als de prestatieafspraken door de gemeente Voorschoten, de woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland en de huurdersorganisaties: Huurders Belangenvereniging de Eendracht en een afvaardiging bewonerscommissies van Woonzorg Nederland vastgelegd. Hierin is afgesproken dat er jaarlijks twee maal wordt geëvalueerd.

De opzet van de evaluatie prestatieafspraken 2017 is als volgt: Allereerst wordt gekeken naar de voortgang in het huidige jaar per thema, hieruit voort komt de jaarschijf 2018 en wordt er afgesloten met de gerealiseerde prestatieafspraken.

Voortgang

Organisatie en Samenwerking

Aan de hand van de prestatieafspraken 2017-2020 concretiseren en verdiepen de partijen hun samenwerking, daarbij horen afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen.

Overlegstructuur

Dit is het eerste jaar dat de prestatieafspraken in de nieuwe vorm zijn vastgelegd, vier keer per jaar is er zowel een overleg op bestuurlijk als ambtelijk niveau tussen gemeente en corporaties. De frequentie wordt door de partijen als hoog gezien, vandaar zal de frequentie van beide overleggen worden teruggebracht naar drie keer per jaar. Waarbij de vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de corporaties twee maal per jaar aansluiten bij het bestuurlijke overleg.

Jaarschijven

Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen aan zullen werken. Het bod voor 2018 is hier aan gekoppeld, is niet zoals beschreven uiterlijk 1 mei ter advisering aan huurdersorganisaties en 1 juli aan de gemeente voorgelegd. Het is efficiënter om in goed onderling overleg met de drie partijen (gemeente, corporaties en huurdersorganisaties) de prestatieafspraken voor het volgend jaar te bespreken en vast te leggen tijdens het laatste bestuurlijke overleg van het jaar, in dit geval 26 oktober 2017.

Evaluatie

De samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties verloopt goed, de partijen tonen een gelijke inzet en de geplande overleggen zijn constructief en vinden een goede doorgang zonder complicaties. Op dezelfde voet zullen de partijen de samenwerking voortzetten.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Partijen willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor passend binnen de bouwmogelijkheden de doelgroepen binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning.

Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

De ondergrens van de sociale woningvoorraad is met minimaal 2.069 woningen gegarandeerd, en minimaal 70% van deze voorraad heeft een streef huur die passend is voor de primaire doelgroep. De verantwoording van de omvang en ontwikkeling van de voorraad is te vinden in Bijlage I (Monitor Woningvoorraad).

Nieuwbouw, toevoeging en verwerving van sociale woningen

De ontwikkeling en/of verwerving van sociale huurwoningen is verwerkt in Bijlage I (Monitor Woningvoorraad). Op nieuwbouw locaties wordt 15% sociale huur en 15% goedkope koop gerealiseerd, hiervoor wordt in contact getreden met de corporaties en projectontwikkelaars.

Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming

Het (stimuleren van het) realiseren van middeldure huurwoningen in de vrije sector is erg lastig, vooral door de DAEB en niet-DAEB regelgeving is het voor de corporaties niet haalbaar om hier in te investeren. De acties voor doorstroming (van middeninkomens en ouderen in een grotere sociale eengezinswoning) hebben niet het gewenste effect, mede omdat er wordt gestimuleerd om mensen langer thuis te laten wonen.

Statushouders

De afspraken tussen corporaties en gemeente verlopen goed en de taakstelling is tot op heden behaald. Desondanks legt het een druk op de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad van de corporaties, de gemeente heeft zich zonder resultaat ingespannen voor alternatieve huisvesting. Gezien de huidige situatie is er geen verdere opvolging nodig, bij een nieuwe piek op het gebied van statushouders zal er opnieuw naar de afspraak worden gekeken.

Evaluatie

Het realiseren van minimaal 15% sociale huur en 15% goedkope koop op de daarvoor bestemde bouwlocaties is op dit moment prioriteit. De betaalbaarheid en doorstroming van met name de middeninkomens blijft lastig en zullen een punt van aandacht blijven. Daarnaast blijft het huisvesten van statushouders onder druk staan door de beperkte mate van spreiding in het woningbezit en woningvoorraad, maar tot nu toe is dankzij de corporaties de taakstelling iedere maal gehaald.

Woningkwaliteit en Duurzaamheid

Partijen spannen zich in voor een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad, waarbij voor zowel de nieuwbouw als in de bestaande bouw energiebesparende maatregelen worden gestimuleerd door de eigenaren van de woningen.

Verbetering duurzaamheid bestaande voorraad huursector

De corporaties zetten zich in voor het verduurzamen van het woningbezit met als insteek het verlagen van de energielabels. In Bijlage II (Overzicht energielabels) staan van beide corporaties de energielabels gezamenlijk in een lijst. De huidige inzet op duurzaamheid komt vooral voort uit het akkoord klimaat conferentie Parijs 2015, tevens heeft Aedes (Vereniging van woningcorporaties) een routekaart opgesteld naar 'gasloos in 2050'. Het bezit van de corporaties in Voorschoten is slechts een gedeelte van het gehele bezit en over het algemeen in betere staat (op het gebied van duurzaamheid) dan het andere bezit, wat als gevolg heeft dat de prioriteit tot verbetering in Voorschoten lager ligt.

Evaluatie

Partijen blijven zich inzetten voor een duurzamer Voorschoten, door o.a. het stimuleren van huurders en bewoners om bewuster te worden. Door de inzet van corporaties als gevolg van het akkoord klimaat conferentie Parijs 2015 en de routekaart naar 'gasloos 2050' zijn er weinig middelen over voor losse projecten op het gebied van duurzaamheid.

Sociaal Maatschappelijke Opgaven en Zorg

Partijen willen dat alle bewoners in Voorschoten goed kunnen wonen en ook bij fysieke beperkingen zelfstandig kunnen blijven wonen in de wijk. 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 is hiervoor cruciaal.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen

De gemeente heeft in beeld gebracht wat nodig is voor mensen die dak- en thuisloos raken en mensen die uitstromen. Gezamenlijk met de corporaties zijn ze erop gericht om uitzettingen te voorkomen, vandaar dat het Convenant voorkoming uithuiszettingen getekend is. Voor

noodopvang van huishoudens door de Binnenvest is i.p.v. (minimaal) één woning per corporatie, mogelijk de school aan de Marijkelaan tijdelijk beschikbaar.

Zelfstandig Wonen

Partijen blijven samen kijken naar mogelijkheden om toegankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Toegankelijkheid is de norm voor de corporaties door o.a. Woonkeur toe te passen bij nieuwbouw en renovatie, de Jan Evertsenlaan is hier een mooi voorbeeld van. Daarnaast zetten partijen zich in om huurders en eigenaar-bewoners meer bewust te maken van het zorggeschikt maken van hun woning of te verhuizen naar een meer passende woning. De gemeente en corporaties zijn bezig met een voorstel om procedurele en financiële afspraken te maken over collectieve aanpassingen op basis van de WMO.

Evaluatie

Door de contigentregeling en het convenant voorkoming uithuiszettingen zetten de corporaties zich in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarnaast blijft het langer thuis blijven wonen of verhuizen(doorstromen) naar een passende woning een belangrijk onderwerp in een vergrijzende samenleving, toegankelijkheid staat hoog op de agenda en is de norm bij nieuwbouw en renovatie.

Leefbaarheid

Voorschoten is een leefbare gemeente en d.m.v. buurtbemiddeling, achter-de-voordeuraanpak, wijkbeheer en het schoon, heel en veilig houden wil de gemeente dat blijven.

Inzet op leefbaarheid

Partijen zetten hun middelen en inzet voor leefbaarheid in, ze bevorderen de inzet/participatie van bewoners gezien leefbaarheid hun eerste verantwoordelijkheid is. Via voorlichting wijzen partijen bewoners op de belangen en mogelijkheden. Zo wordt er ook op het gebied van 'groene tuinen' een bewustwordingscampagne voorbereid d.m.v. een folder voor de ontharding van tuinen.

Evaluatie

Zowel de corporaties als de gemeente spannen zich in voor de leefbaarheid van Voorschoten door onder minder het dorpsprofiel. De gemeente Voorschoten is leidend in de participatie en voorlichting van de bewoners op dit vlak.

Jaarschijf 2018

Toelichting Jaarschijf 2018

De prestatieafspraken welke specifiek in 2018 zullen worden opgepakt, hierbij is geen aandacht gegeven aan de prestatieafspraken die jaarlijks terugkomen op de agenda of welke doorlopend zijn gedurende de duur van de prestatieafspraken.

Beschikbaarheid en Betaalbaarheid				
Nr.	Afspraak	Trekker	2018	2019 e.v.
3.2.3	Op de locaties Starrenburg III, Segaarterrein en Intratuin wordt 15% sociale huur en 15% goedkope koop (tot circa € 200.000 prijspeil 2015) gerealiseerd. De gemeente heeft de intentie om ook op andere locaties bij nieuwbouw 15% sociaal te bouwen en treedt daarin in overleg met de corporaties.	Gemeente Corporaties	X	X
3.4.1	De gemeente spant zich in om de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€ 710 – € 1.000) in de vrije huursector te stimuleren bij marktpartijen.	Gemeente	X	X
3.4.7	Corporaties en gemeenten onderzoeken methoden om de doorstroming (van middeninkomens en ouderen in een grote sociale eengezinswoning) te bevorderen en maken hier in 2017 afspraken over.	Corporaties	X	X

Woningkwaliteit en Duurzaamheid				
Nr.	Afspraak	Trekker	2018	2019 e.v.
4.3.1	Bij nieuwbouw en hoog-niveau renovaties streven corporaties en gemeente naar een extra kwaliteitsinspanning op duurzaamheid t.o.v. het bouwbesluit, indien de betaalbaarheid van de woning dit toelaat. Dit door een betere prestatie dan bouwbesluit op een of meerdere onderdelen op het gebied van: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en/of toekomstwaarde. Gerealiseerde prestaties en projecten worden jaarlijks besproken.	Corporaties	X	X
4.4.1	Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit middels informatie en communicatie.	Gemeente	X	X

Sociaal maatschappelijke opgaven en Zorg				
Nr.	Afspraak	Trekker	2018	2019 e.v.
5.2.1	Gemeente en corporaties kijken bij nieuwbouw en renovaties samen naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Ook de inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek. Hiervoor is er twee keer per jaar een projectoverleg tussen betrokken ambtenaren van de gemeente en projectleiders van de corporaties, de uitkomst wordt aan het bestuurlijk overleg gerapporteerd.	Gemeente	X	X
5.2.6	De gemeente en corporaties maken in 2017 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wmo. De aanpassingen zijn bedoeld om inwoners in Voorschoten langer zelfstandig te laten wonen.	Gemeente	X	

Leefbaarheid				
Nr.	Afspraak	Trekker	2018	2019 e.v.
6.1.6	Het dorpsprofiel wordt betrokken in het overleg met de corporaties en indien nodig op specifieke delen aangevuld in 2017.	Gemeente	X	

3.4.2 'De corporaties hebben de intentie om ook huurwoningen voor het middensegment (710-1.000 euro) te realiseren. Samen met de gemeente onderzoeken zij de haalbaarheid hiervan.'

Onderbouwing realisatie 3.4.2

Het onderzoek is uitgevoerd. Door de regelgeving op het vlak van DAEB en niet-DAEB is het voor de corporaties niet tot nauwelijks haalbaar om huurwoningen voor het middensegment te realiseren.

Kanttekening realisatie 3.4.2

Nu de corporaties geen huurwoningen in het middensegment kunnen realiseren zal er nader onderzoek moeten worden uitgevoerd om dit op een andere manier doorgang te geven, dit kan d.m.v. een nieuwe prestatieafpraak.

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

Onderbouwing realisatie 3.7.1

Op 4 juli 2017 is het college van Voorschoten akkoord gegaan met de aangepaste bijlage voor het convenant, dit convenant is getekend.

Kanttekening realisatie 3.7.1

n.v.t.

5.1.1 'De gemeente heeft in 2017 in beeld gebracht wat nodig is voor mensen die dak- en thuisloos raken en mensen die uitstromen. Corporaties zijn erop gericht om uitzettingen te voorkomen. De gemeente geeft aan wat, aan de hand van de veranderende wet- en regelgeving, de gevolgen zijn voor de woningmarkt (zoals beschikbaarheid van uitstroomwoningen en noodwoningen).'

Onderbouwing realisatie 5.1.1

Gemeente en corporaties zijn er gezamenlijk op gericht om uitzettingen te voorkomen, met de ondertekening van het convenant voorkoming uithuiszetting is dit gerealiseerd.

Kanttekening realisatie 5.1.1

n.v.t.

5.2.7 'Partijen onderzoeken in 2017 wat de mogelijkheden van domotica zijn voor bijzondere doelgroepen en de doelgroep 55+ en bepalen hoe hier bij nieuwbouw en renovatieplannen rekening mee kan worden gehouden.'

Onderbouwing realisatie 5.2.7

Er wordt afgezien van een onderzoek. De corporaties passen standaard domotica toe bij nieuwbouw en renovaties, het is de norm voor de corporaties.

Kanttekening realisatie 5.2.7

Er is geen onderzoek aan ter grondslag gelegd.

6.1.5 'Partijen zijn voorstander van 'groene tuinen' en 'ontharding van tuinen' en voeren in 2017 hier een bewustwordingscampagne op.'

Onderbouwing realisatie 6.1.5

De campagne is gestart. Er is een folder binnen Voorschoten beschikbaar/uitgegeven op het gebied van wateroverlast, droogte en hitte als gevolg van de verharding van tuinen.

Kanttekening realisatie 6.1.5

n.v.t.

¹ Exclusief de prestatieafspraken welke jaarlijks terugkomen op de jaarschijf en welke jaarlijks worden besproken en/of gerealiseerd. (zie 'jaarlijkse realisatie' van prestatieafspraken op de jaarschijven planning)

Aldus overeengekomen

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

Omdat de bewonerscommissie van Woonzorg geen rechtspersoon is, heeft zij deze evaluatie van de prestatieafspraken niet ondertekend.

Bijlage I

Monitor Woningvoorraad

Gemeente Voorschoten 2017 in aantallen.

	Goedkoop	Bereikbaar	Duur Sociaal	Totaal
	< €414,02	€414,03 - €635,05	€635,05 - €710,68	
De Sleutels	17	362	87	466
Woonzorg	185	909	589	1683
Totaal	202	1271	676	2149

Gemeente Voorschoten 2017 in percentages.

	Goedkoop	Bereikbaar	Duur Sociaal	Totaal
	< €414,02	€414,03 - €635,05	€635,05 - €710,68	
De Sleutels	4%	78%	19%	100%
Woonzorg	11%	54%	35%	100%
Gemiddeld	7%	66%	27%	100%

Bijlage II

Overzicht Energie Labels

Energie labels 2017 woningcorporatie de Sleutels (incl. vrije sector).

Energie Index	Energie Label	Aantal Woningen
<0,60	A++	0
<0,80	A+	16
0,81-1,00	A	23
1,01-1,30	B	49
1,31-1,60	C	217
1,61-2,00	D	160
2,01-2,40	E	34
2,41>	F	2
>2,71	G	0
	Totaal	501

Energie labels 2017 woningcorporatie Woonzorg (incl. vrije sector).

Energie Index	Energie Label	Aantal Woningen
<0,60	A++	137
0,61-0,80	A+	0
0,81-1,00	A	219
1,01-1,30	B	208
1,31-1,60	C	408
1,61-2,00	D	325
2,01-2,40	E	306
2,41-2,70	F	269
>2,71	G	52
	Totaal	1924