

Nr. 73 Informatiebrief

Zaaknummer: Z/24/089034
Documentnummer: 418720
Datum: 12 november 2024
Onderwerp: Toelichting Prestatieafspraken 2025-2028
Portefeuillehouder: Wethouder Van der Elst
Bijlage(n): Bijlage 1 Prestatieafspraken 2025-2028

Geachte Raad,

In december 2023 heeft u de woonvisie als volkshuisvestelijk beleidskader van Voorschoten vastgesteld. Vervolgens is gestart met het maken van prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn gevoerd met vertegenwoordigers van drie betrokken partijen, te weten: de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties. De gesprekken zijn onder begeleiding van een adviseur van extern adviesbureau RIGO op een prettige en constructieve wijze gevoerd op basis van vrijwilligheid en gelijkwaardigheid.

Via deze brief willen wij u informeren over de uitkomsten van de prestatieafspraken voor de periode 2025 – 2028. De woonvisie kent een aantal thema's waarvoor de gemeente Voorschoten beleid heeft opgesteld. Hieronder wordt op hoofdlijnen per thema beschreven welke beleidsuitgangspunten in de prestatieafspraken zijn opgenomen.

Organisatie en samenwerking

Jaarlijks vinden minimaal 4 bestuurlijke overleggen plaats tussen gemeente en corporaties. De huurdersorganisaties nemen deel aan deze bijeenkomsten. In het voorjaar en najaar worden de in uitvoeringsplan beschreven activiteiten en werkzaamheden geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd.

Huurders worden actief betrokken en de raad wordt jaarlijks geïnformeerd.

Beschikbaarheid

De ambitie uit de woonvisie om eind 2030 minimaal 1000 woningen te hebben toegevoegd houdt in dat er tenminste 300 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. In de gesloten prestatieafspraken worden er al 296 voorzien. Hoewel dit een bruto woningaantal betreft weten wij ook dat er waarschijnlijk nog extra sociale huurwoningen gaan worden gebouwd die nu nog in de pijplijn zitten, maar nog niet ver genoeg gevorderd om nu in de lijst

Gemeente Voorschoten

op te nemen. Om de planning daadwerkelijk waar te maken zijn een uitbreiding van de ambtelijke capaciteit en bijbehorende middelen noodzakelijk. Zo niet, dan zal er een vertraging ontstaan.

Bestaande woningvoorraad beter benutten

Er wordt terughoudend omgegaan met verkoop. Alleen Rijnhart wonen zal een beperkt aantal woningen verkopen. Door middel van een quickscan worden de mogelijkheden onderzocht naar optoppen, splitsen en woningdelen. Uiteraard wordt doorstroming bevorderd. Er gaat een pilot plaatsvinden met een doorstroommakelaar. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het “lokaal maatwerk” biedt.

Betaalbaarheid

Het wonen moet volgens de woonvisie ook betaalbaar blijven. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben daarom afgesproken om betaalbaarheidsproblemen in beeld te gaan brengen. Dit als basis om meer greep te krijgen op deze problematiek. Met de gemaakte afspraken kunnen woningcorporaties het tegoedkoop huren (scheefhuren) van woningen tegengaan. Ten slotte komt er door het monitoren van vraag en aanbod door de corporaties een beter inzicht in de prijscategorieën waar de grootste behoefte aan is. Dit om te kunnen sturen vanuit hun portefeuillestrategie en het toe te voegen woningbouwprogramma.

Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

De energietransitie is voor alle partijen een belangrijke opgave. Een opgave die op een verantwoorde wijze moet plaatsvinden. Gezamenlijk zijn hierbij voorwaarden gesteld. Woningcorporaties blijven zich inzetten om het energieverbruik bij huurders te verminderen. Een belangrijke stap is het aanpakken van de huurwoningen met de slechtste energielabels, conform de Nationale Prestatieafspraken. Maar ook andere woningen waarbij een aanpak noodzakelijk is zullen de woningcorporaties niet vergeten. Bij onderhoud, renovatie en sloop/nieuwbouw is het belangrijk dat de biodiversiteit behouden blijft. Maar ook is het belangrijk dat vertraging van plannen wordt voorkomen. Dat is mogelijk om door op een hoger schaalniveau ecologisch onderzoek te doen. Om dit waar te maken treden partijen in overleg om te onderzoeken hoe een oplossing kan worden gevonden om biodiversiteit te behouden en snelheid te maken met plannen. Ook vindt onderzoek plaats hoe en welke maatregelen mogelijk zijn in het kader van klimaatadaptatie.

Leefbaarheid, zorg en huisvesting van aandachtsgroepen

Leefbaarheid is een zorg voor alle betrokken partijen. Partijen werken daarom samen om verschillende aspecten die belangrijk zijn voor de leefbaarheid te bevorderen. Bijzondere

aandacht zal uitgaan naar de wijk Vlietwijk. In toenemende mate worden situaties aangetroffen waar huurders te maken hebben met meerdere problemen. Dit vraagt om een domein-overstijgende aanpak, waar partijen mee aan de slag gaan. Om te komen tot een efficiënte aanpak van WMO-aanvragen voor aanpassingen aan een woning zal een WMO-convenant tussen de gemeente en woningcorporaties worden opgesteld. Woningcorporaties en gemeente verkennen mogelijkheden om langer thuis blijven wonen mogelijk te maken. Bij het ontwikkelen van de woonzorgvisie door de gemeente worden huurdersorganisaties en woningcorporaties betrokken. Het huisvesten van statushouders wordt als een gezamenlijk vraagstuk gezien, maar met gescheiden verantwoordelijkheden. De gemeente en de woningcorporaties gaan in gesprek over de realisatie van de benodigde woonwagens en standplaatsen.

Jaarlijks, voor het eerst in het voorjaar van 2026, zullen wij u informeren over de evaluatie en voortgang van de prestatieafspraken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stermerdink,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Prestatieafspraken Voorschoten

2025 t/m 2028

Gemeente Voorschoten

De Sleutels

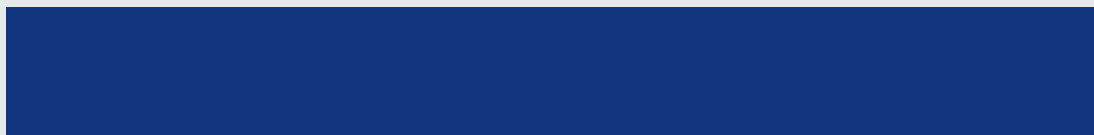
Rijnhart Wonen

Woonzorg Nederland

Huurdersbelangenvereniging de Eendracht

Huurdersbelangenvereniging Voorschoten

Bewonerscommissie Woonzorg Nederland Voorschoten



Getekend, 11 december 2024

	Gemeente Voorschoten Hans van der Elst, wethouder
	Huurdersbelangenvereniging de Eendracht Elger Niels, voorzitter
	Huurdersbelangenvereniging Voorschoten Nelleke Botermans, voorzitter
Bewonerscommissies Woonzorg Nederland Voorschoten	Bewonerscommissies Woonzorg Nederland Voorschoten Trudy van den Berg
	De Sleutels Danny Wijnbelt, directeur-bestuurder
	Rijnhart Wonen Chrétien Mommers, directeur-bestuurder
	Woonzorg Nederland Cees van Boven, bestuursvoorzitter

Inhoud

Getekend, 11 december 2024	1
Vooraf	3
1. Beschikbaarheid: vergroten van het aanbod	5
2. Bestaande voorraad benutten en verdelen	7
3. Betaalbaarheid van de voorraad	9
4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen	10
5. Leefbaarheid, zorg en huisvesting van aandachtsgroepen	12
Bijlage 1: Uitvoeringsagenda en monitoring	15
Bijlage 2: Geplande nieuwbouw sociale huur en middenhuur	16

Vooraf

De gemeente Voorschoten, Rijnhart Wonen, de Sleutels, Woonzorg Nederland, Huurders Belangen Vereniging de Eendracht, Huurdersbelangenvereniging Voorschoten en de Bewonerscommissies Woonzorg Nederland Voorschoten streven gemeenschappelijke doelen na. Alle zeven streven we naar **goed, betaalbaar en duurzaam wonen in fijne buurten**.

Deze prestatieafspraken zijn de leidraad om daar samen aan te werken. En omdat het realiseren van de ambities meerdere jaren kost, doen we dat met **meerjarige afspraken**: van 2025 t/m 2028.

Woonvisie en Nationale Prestatieafspraken

De koers voor het wonen in Voorschoten is uitgezet in de **Woonvisie 2023-2027**. Met deze prestatieafspraken werken we aan de doelen uit de woonvisie, voor specifiek het werkgebied van de corporaties.

Ambities uit de woonvisie 2023-2027

- Eind 2030 heeft Voorschoten er tenminste 1.000 nieuwe woningen bij;
- De gemeente Voorschoten zet in op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen binnen de woningvoorraad;
- De gemeente Voorschoten zorgt ervoor dat woningen in het betaalbare segment ook zo veel als mogelijk betaalbaar blijven;
- In het dorp geven we voorrang aan eigen jongeren, starters en ouderen;
- Bijzondere en reguliere doelgroepen verspreiden we over ons dorp om wederzijdse integratie en acceptatie te bevorderen;
- In Voorschoten is er aandacht voor het huisvesten van statushouders, woonwagenbewoners, arbeidsmigranten, personen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang en ouderen.

Voor de corporaties¹ zijn daarnaast de **Nationale Prestatieafspraken (NPA)** het belangrijkste kader waarbinnen ze aan hun opgaven werken. De NPA worden in 2025 herijkt. Daarmee ontstaan nieuwe kaders. Ongeacht of de nieuwe kaders strenger of soepeler worden, hebben de corporaties in Voorschoten uitgesproken dat ze zich **volop blijven inzetten op doelen van de huidige NPA**: de huren betaalbaar houden, het toevoegen van sociale huurwoningen en het verbeteren van de energieprestatie van de woningen, te beginnen bij de slechtste woningen.

Naast de woonvisie en de NPA geldt dat de prestatieafspraken passen binnen de **Regionale Woonagenda Holland Rijnland** en de **Regionale Realisatieagenda Wonen**.

Disclaimer

Wanneer externe omstandigheden zoals wijzigingen in het rijksbeleid², de herijking van de Nationale Prestatieafspraken, of de financiële condities bij een van de partijen wezenlijk de

¹ Dat geldt niet alleen voor de corporaties. Ook de Woonbond en VNG hebben de NPA getekend en daarmee zijn het ook voor gemeenten en huurdersorganisaties een belangrijk kader.

² Zo wordt naar verwachting in 2025 de wet Versterking regie volkshuisvesting aangenomen, waarmee kaders en verantwoordelijkheden van partijen veranderen.

mogelijkheden aantast om aan de prestatieafspraken te voldoen, dan treden we **in overleg om de ontstane situatie te bespreken**. Indien nodig maken we hier nieuwe afspraken over.

Aan de slag!

Met het vaststellen van deze prestatieafspraken begint het werk pas. De opgaven zijn groot en de omstandigheden niet gemakkelijk. Dat maakt goede samenwerking des te belangrijker: **alleen gezamenlijk** kunnen we onze doelen realiseren. Een rode draad in de afspraken is dan ook dat we **elkaar op tactisch en strategisch niveau beter moeten vinden**. Vooral bij bredere sociale problematiek en leefbaarheid zien we dat snelle en korte lijntjes nodig zijn.

Op een aantal afspraken zien we dat het doel helder is, maar de uitwerking nog niet. In de uitvoeringsagenda (bijlage 1) benoemen we welke zaken om nadere uitwerking vragen.

1. Beschikbaarheid: vergroten van het aanbod

1.1. Corporaties en gemeente	Nieuwbouw sociale huurwoningen In de woonvisie staat de ambitie om in een periode van 2023 tot en met 2030 tenminste 1.000 nieuwbouwwoningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur (300). • In 2023 en 2024 zijn reeds 33 sociale huurwoningen opgeleverd. • In de looptijd van de prestatieafspraken (2025 t/m 2028) staat de realisatie van 98 sociale huurwoningen gepland. Hiervan zijn er 44 opgenomen in harde plannen en 32 opgenomen in plannen in ontwikkeling. Daarnaast worden deze periode 32 woningen in de middenhuur gerealiseerd, waarvan 10 in harde plannen en 12 in plannen in ontwikkeling. • Voor 2029 en 2030 (na de looptijd van de prestatieafspraken maar binnen de horizon van de woonvisie) worden voor 165 sociale huurwoningen en 34 woningen in de middenhuur de plannen nog ontwikkeld. De corporaties zetten zich in om deze woningen uiterlijk 2030 te realiseren. • Opgeteld bestaan de gerealiseerde en geplande nieuwbouwplannen t/m 2030 uit 296 sociale huurwoningen en 66 in middenhuur. • We zien dat de productie tijdens de looptijd van de prestatieafspraken lager ligt, met echter een inhaalslag in 2029 en 2030. • Bijlage 2 laat een overzicht van de plannen en de verdeling per corporatie zien. Het is goed dat de plannen en locaties voor de benodigde nieuwbouw in ontwikkeling of in beeld zijn. Dat is echter geen garantie dat deze woningen ook daadwerkelijk uiterlijk 2030 (en deels ervóór) gerealiseerd worden. Dit vraagt om de inzet van voldoende personele capaciteit en middelen bij gemeente en corporaties. Als die onvoldoende is of dreigt te worden treden we snel in overleg om de mogelijke oplossingen te bespreken om het tempo te bewaken. Ook is aandacht nodig voor mogelijke externe knelpunten³. De aantallen te realiseren woningen worden jaarlijks opgenomen in het activiteitenoverzicht van de corporaties. Gedurende het jaar monitoren we de voortgang: op de planontwikkeling, op de beschikbaarheid van locaties en op de capaciteit om aan plannen te werken bij zowel gemeente als corporaties. De corporaties zijn de voorkeurspartij voor het realiseren van de sociale huur. Bij private ontwikkelaars stuurt en stimuleert de gemeente (o.a. via anterieure overeenkomsten) op ontwikkeling door corporaties zelf; en in geval van turn-key-uitname op een prijs en kwaliteit die haalbaar en passend is voor de corporaties.
-------------------------------------	---

³ Denk aan de rol van nutsbedrijven, de provincie of procedures bij de Raad van State.

1.2. Corporaties en gemeente	Bouwen flexwoningen Nieuwbouw van permanente sociale huur heeft de voorkeur boven flexwoningen. De gemeente heeft in 2024 besloten dat op de hiervoor onderzochte locaties niet wordt ingezet op flexwoningen. Mochten er de komende jaren andere locaties in beeld komen waar permanente bouw (voorlopig) niet mogelijk is, dan kunnen flexwoningen een mogelijkheid zijn voor extra snelle bijdrage aan de beschikbaarheid. De gemeente zorgt dat er dan tijdig bouwrijpe grond en voldoende nutsvoorzieningen voor deze flexwoningen zijn. Tijdens de planvorming maken we gezamenlijk en tijdig afspraken over bestemming en herhuisvesting.
1.3. Corporaties en gemeente	Inzet op welk type woningen? De gemeente voert in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties een nieuw woonbehoefteonderzoek uit om met name de kwalitatieve behoefte te bepalen. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek gaan gemeente en corporaties in gesprek over het type woningen dat we met nieuwbouw willen realiseren. Totdat het nieuwe onderzoek er is leggen we in nieuwbouwplannen de nadruk op het bouwen van woningen die de doorstroming bevorderen. Per project verkennen en bepalen we of en hoeveel specifieke woningen (zorggeschikt, of geclusterd voor bijzondere doelgroepen) we willen realiseren. We onderzoeken of het haalbaar is om circa 10% van nieuwe projecten voor deze doelgroepen te bouwen⁴.
1.4. Corporaties en gemeente	Realisatie middenhuur⁵ In de nieuwbouwprogrammering wordt gemeente-breed ingezet op 10% middenhuur. Dit percentage kan per project verschillen. Bij nieuwbouwprojecten wordt onderzocht hoeveel er in de middenhuur kan worden gebouwd. Gemeente en corporaties gaan per project het gesprek aan over de realisatie van deze middenhuur. Corporaties zijn conform de woonvisie ook hier de voorkeurspartij om middenhuur te realiseren.

⁴ Woonzorg Nederland bouwt al standaard geclusterde woningen voor senioren.

⁵ Middenhuur betekent hier niet-DAEB, tussen de liberalisatiegrens en de bovengrens van middenhuur (€ 1.157,95 per 1 juli 2024)

2. Bestaande voorraad benutten en verdelen

2.1. Corporaties	Verkoop De Sleutels en Woonzorg Nederland zijn vooralsnog niet van plan woningen te verkopen in Voorschoten. Rijnhart Wonen verkoopt wel woningen in Voorschoten. Verkoop is geen doel op zich, maar is een middel om financiële middelen te genereren voor nieuwbouw en verduurzaming, bij te dragen aan gemengde buurten, en woningen af te stoten die niet in de portefeuille passen. Aaneengesloten blokken van grondgebonden woningen waar al verkocht is worden (eerst) verkocht, voordat een nieuw blok aangebroken wordt. Het maximum aantal woningen per jaar wordt bij de uitvoeringsagenda nader bepaald. We monitoren de verkoop van woningen.
2.2. Gemeente en corporaties	Benutten bestaande voorraad De corporaties onderzoeken op portefeuilleniveau via een quickscan de mogelijkheden om woonruimte toe te voegen via optoppen, splitsen en woningdelen⁶. De resultaten hiervan worden opgenomen in de uitvoeringsagenda en besproken met de gemeente. De gemeente zet zich in om deze aanpassingen in de bestaande voorraad mogelijk te maken indien dit haalbaar blijkt.
2.3. Gemeente en corporaties	Doorstroming bevorderen We streven naar meer doorstroming in de voorraad. Zo bieden we zoveel mogelijk bewoners de kans op een woning die past bij hun huishoudenssituatie, hun inkomen of woonwens. De pilot met de doorstroommakelaar wordt geëvalueerd. Op basis van de evaluatie bepalen corporaties en gemeente over het vervolg. Ook als de pilot negatief uitpakt, onderzoeken we andere opties om doorstroming te bevorderen. Op basis van de evaluatie wordt ook besloten welke financiële bijdrage de corporaties en de gemeente leveren aan de doorstroommakelaar. Hoe we uitkomsten van de evaluatie bespreken en verwerken bepalen we in de uitvoeringsagenda. Op basis van de evaluatie bespreken we ook specifiek de rol en bijdrage van Woonzorg Nederland die immers vooral aan de ‘achterkant van de keten zit’. Doorstroming gaat ook over andere groepen, zoals krap wonende huishoudens met kinderen en woningruil. Ook hier gaan de corporaties en gemeente stimuleringsmaatregelen onderzoeken voor passende bewoning

⁶ Voor het bezit van Woonzorg Nederland is dit minder kansrijk

	De gemeente geeft de positie van doorstromers bijzondere aandacht bij de herziening van de huisvestingsverordening via voorrangsregelingen ⁷ , of het inzetten doorstroommakelaar.
2.4 Corporaties	Inzet lokaal maatwerk Om de doorstroming te bevorderen willen we meer huishoudens de kans bieden naar een voor hen geschikte/passende woning te verhuizen. Daarvoor mogen de corporaties binnen de grenzen van lokaal maatwerk toepassen (artikel 13 Huisvestingsverordening Holland Rijnland): • Bij de toewijzing van (voor senioren geschikte) woningen voorrang verlenen aan 55-plussers die een ruime (ruimtelijk te grote) sociale huurwoning (zoals een eengezinswoning) achterlaten in de Leidse subregio⁸. • Bij de toewijzing van eengezinswoningen voorrang verlenen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten in de Leidse subregio.
2.5. Corporaties en gemeente	Verdelen van bestaande woningen De corporaties verhuren sociale huurwoningen via Huren in Holland Rijnland met de regionale afspraken daarbij. We vergroten de ruimte voor vrije toewijzing aan woningzoekenden met een inkomen boven de DAEB-inkomensgrens van 7,5% naar 15% van het aantal verhuringen per gemeente. Deze ruimte zetten we voornamelijk in voor stadsvernieuwingssurgenten en doorstromers met een iets hoger inkomen.

⁷ De huisvestingsverordening Holland Rijnland biedt ruimte voor experimenten.

⁸ Deze bestaat uit de gemeenten Voorschoten, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest en Zoeterwoude

3. Betaalbaarheid van de voorraad

3.1. Corporaties	Aanbod per inkomensgroep Voor de verdeling van het aanbod onder de aftoppingsgrenzen voor de laagste inkomensgroep (doelgroep passend toewijzen) en het aanbod tussen aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens voor de inkomensgroep erboven (tot de DAEB-inkomensgrens) zijn regionale afspraken gemaakt⁹. De corporaties monitoren en delen jaarlijks de resultaten hiervan met de gemeente en de huurders.
3.2. Gemeente, corporaties, huurdersorganisaties	Betaalbaarheidsproblemen in beeld Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente maken zich zorgen over toenemende signalen van (stille) armoede onder huurders. Om meer zicht te krijgen op de problematiek maken corporaties met de gemeente enerzijds afspraken over een jaarlijkse monitoring van betaalbaarheid (te beginnen met het hoe en wat). Anderzijds maken gemeente en corporaties afspraken over het optuigen van frequent overleg met relevante spelers en partijen ten behoeve van het tijdig signaleren en aanpakken van armoedeproblematiek op gemeentelijk niveau. Trekker is de gemeente en in de uitvoeringsagenda geven we dit nader vorm.
3.3. Corporaties	Inkomensafhankelijke huurverhoging Corporaties kunnen – na overleg met hun huurdersorganisaties – besluiten om wettelijke mogelijkheden voor een inkomensafhankelijke huurverhoging te benutten en een hogere huurverhoging te vragen aan huurders met een inkomen boven de betreffende inkomensgrenzen. Deze extra inkomsten kunnen buiten de huursom worden ingezet in nieuwbouw, verduurzaming of betaalbaarheid. Rijnhart Wonen maakt gebruik van de wettelijke ruimte om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de aangewezen inkomensgroepen. Maximaal 80% van deze huurverhogingen tellen niet mee in de huursom. Doel hiervan is de lastenverzwaring voor alle huurders te dempen. De extra huurinkomsten investeert Rijnhart Wonen in nieuwbouw, om woningen toe te voegen en het verbeteren van de woningvoorraad.

⁹ Anno 2024 is dat op basis van de Regionale Woonagenda minimaal 70% van de verhuringen.

4. Duurzaam en toekomstbestendig wonen

4.1 Gemeente en corporaties	Energietransitie De gemeente heeft de regie bij de energietransitie. De corporaties en bewoners worden betrokken en werken waar mogelijk mee aan integrale wijkaanpakken voor het aardgasvrij maken van bestaande woningen. Hoe de energietransitie er per wijk uit ziet wordt elders (en ook met andere partijen) verkend en uitgewerkt. Ongeacht wat daar uitkomt spreken we af dat de energietransitie moet voldoen aan deze voorwaarden: • Betaalbaarheid¹⁰ van de woonlasten blijft voor huurders behouden. Het mag niet zo zijn dat de huurder een onevenredige prijs gaat betalen voor de energietransitie¹¹. Dit geldt ook voor de verhuurder: de kosten voor investering en exploitatie moeten acceptabel zijn. • Langdurige duurzaamheid. Hogere woonlasten (mits betaalbaar) zijn enkel acceptabel mits de duurzame opwekking en levering ook een daling van de CO₂-uitstoot oplevert. • Leveringszekerheid. De energietransitie mag nooit ten koste gaan van de zekerheid op energie. De partijen investeren alleen in een plan voor energietransitie als er voldoende waarborg is dat aan deze uitgangspunten wordt voldaan.
4.2 Corporaties	Corporaties verduurzamen conform de NPA en borgen comfort De corporaties verbeteren de energetische kwaliteit van hun woningvoorraad conform de NPA. Ongeacht wat nieuwe NPA hierover zeggen, blijven de corporaties zich inzetten om de energiebehoefte te verminderen, te beginnen bij de slechtste woningen. We vergeten niet de huurders van woningen die voorlopig nog niet wordt aangepakt, of die op nominatie voor sloop staan. Uitgangspunt is dat de corporaties zorgen dat totdat de aanpak plaatsvindt ook in deze woningen geen achterstallig onderhoud mag zijn, conform de definities van de huurcommissie. Geen enkel wooncomplex blijft op die manier buiten zicht. De corporaties nemen dit uitgangspunt mee in hun project- en beheerplannen en bij voorziene vertraging kijken de corporaties naar oplossingen.

¹⁰ Zie afspraak 3.2 voor hoe we naar betaalbaarheid kijken.

¹¹ Uitgangspunt hierbij is dat de corporaties – en daarmee de huurders – niet duurder uit zijn voor een verduurzamingsaanpak dan dat huiseigenaren zouden zijn. Een corporatie zou dus niet meer moeten investeren in verduurzamingsmaatregelen dan een marktpartij of groep huiseigenaren in een soortgelijk complex.

4.3 Gemeente en corporaties	Tempo behouden met behoud biodiversiteit We willen biodiversiteit behouden, maar met zo min mogelijk vertraging in de plannen voor onderhoud, renovatie en sloop-nieuwbouw. Dat kan door op hoger schaalniveau ecologisch onderzoek te doen, met een bijbehorend soortenmanagementplan en maatregelen zoals het ‘preventief’ plaatsen van nestkasten. Er is zowel de corporaties, gemeente en huurdersverenigingen alles aan gelegen om vertraging in de plannen te voorkomen. Vanuit die gedeelde urgentie zoeken we gezamenlijk een oplossing om zo’n gebiedsgerichte aanpak te realiseren.
4.4 Gemeente en corporaties	Samen kansen voor duurzaamheid zoeken Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten zoeken we in een vroeg stadium naar haalbare kansen voor duurzame oplossingen (bovenop wat wettelijk verplicht is). Het gaat onder meer om voorkomen van hittestress, waterberging en natuurinclusiviteit. Bij planmatig onderhoud en renovatie wordt onderzocht waar mogelijk (technisch, sociaal en financieel) de hemelwateropvang van de riolering kan worden afgekoppeld. De gemeente en corporaties onderhouden contact over de afstemming van werkzaamheden (werk met werk maken). De corporaties en gemeente informeren en stimuleren zittende en nieuwe huurders om hun tuin te vergroenen met minder verhard oppervlak. In de uitvoeringsagenda bepalen we hoe gemeente en corporaties elkaar weten te vinden om kennis uit te wisselen.
4.5. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.	Goed gebruik van woning en installaties We vinden het belangrijk huurders goed te informeren over hoe hun woning en de installaties goed te gebruiken, over hun eigen energiegedrag, en de mogelijkheden om energiebewuste keuzes te maken. Corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties gaan met elkaar in gesprek over hoe huurders hier het best over geïnformeerd kunnen worden. In de uitvoeringsagenda bepalen we hoe we dat doen.

5. Leefbaarheid, zorg en huisvesting van aandachtsgroepen

5.1. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	Samen werken aan leefbaarheid Corporaties, de gemeente en huurdersorganisaties werken aan buurten waar het prettig en gezond wonen is en waar huidige én toekomstige bewoners zich thuis voelen. Daarom wordt er in gezamenlijkheid ingezet op het bevorderen van positieve gezondheid. We hebben aandacht voor de kwaliteit van woningen, gemengde wijken, kwetsbare groepen in de wijk, en (brand)veiligheid in en om de complexen. Een integrale samenwerking van partijen draagt bij aan inclusieve wijken waar ruimte is voor alle bewoners. Het kunnen ontmoeten, het aanpakken van (woon)overlast, maar ook het op orde zijn van het voorzieningenniveau en het groen in de wijk is hierin belangrijk. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. De corporaties zijn verantwoordelijk voor een schoon, heel en veilige woonsituatie in hun bezit. Gemeente en corporaties stemmen hun inzet op elkaar af. In de uitvoeringsagenda bepalen we waar specifiek de nadruk op moet liggen. Aandachtspunten zijn in elk geval woonfraude(overlast), openbare orde, vuil op straat en grofvuil, veiligheid en verlichting in de brandgangen, brandveiligheid (waaronder in elk geval scootmobielbeleid) en schuldenproblematiek.
5.2. Gemeente en corporaties en huurdersorganisaties	Participatie bij gebiedsgerichte aanpak Bij gebiedsontwikkelingen kiezen we voor een gebiedsgerichte aanpak. Corporaties, gemeente en de huurdersorganisaties bespreken dan hoe de participatie met bewoners eruit komt te zien. De aanpak voor Vlietwijk krijgt hierbij in het bijzonder de aandacht; deze wijk kan als pilot gelden voor toekomstige gebiedsgerichte aanpak.
5.3. Gemeente en corporaties	Afstemming leefbaarheid en multi-problematiek Er is een grote opgave om kwetsbare bewoners te huisvesten, vaak met bijbehorende zorg en welzijn. Een 'zachte landing' in de wijk is belangrijk voor henzelf en voor de buurt. De rolverdeling daarbij is op hoofdlijnen duidelijk: corporaties leveren een woning en hebben een belangrijke rol bij het signaleren van problemen. Zorg en begeleiding komt van andere organisaties. Om multi-problematiek en domein-overstijgende zaken beter af te stemmen en te voorkomen dat er gaten vallen is een periodiek overleg nodig tussen de gemeente, corporaties en zorg- en welzijspartijen. In de uitvoeringsagenda bepalen we hoe dat overleg eruitziet.

5.4. Gemeente en corporaties	WMO-convenant WMO-aanvragen voor aanpassingen in de woning en voorzieningen als scootmobielen leiden regelmatig tot onduidelijkheid en teleurstelling voor bewoners, omdat dit onvoldoende is afgestemd tussen gemeente en corporaties. Daarom stellen gemeente (trekker) en corporaties een WMO-convenant op, met als streven dit eind 2025 vast te stellen. Resultaat moet zijn werkafspraken voor een duidelijk proces bij aanvraag van voorzieningen – in het bijzonder scootmobielen – maar ook woningaanpassingen en onder andere deurdrangers in collectieve ruimtes. In de uitvoeringsagenda bepalen we hoe we tot het convenant komen en hoe we tot die tijd handelen.
5.5. Gemeente en corporaties	Langer zelfstandig wonen Inwoners langer zelfstandig laten wonen is ook het streven in de gemeente Voorschoten. Dat vraagt om woningen en een woonomgeving die dat mogelijk maken. Corporaties streven bij renovatie naar aanpassingen die de woning langer zelfstandig bewoonbaar maken. Per project wordt de haalbaarheid hiervan onderzocht. Ook wijzen corporaties op de mogelijkheden om door te stromen naar een beter passende woning. De gemeente verkent op welke manier (bijvoorbeeld vanuit de woonzorgvisie) de openbare ruimte levensloopbestendiger te maken. Denk hierbij aan voldoende bankjes in de buurt, brede trottoirs, ontmoetingsruimten, of parkeerruimte voor scootmobielen.
5.6 Gemeente	Woonzorgvisie De gemeente start in 2025 met het opstellen van de woonzorgvisie en betreft hierbij de corporaties en huurdersorganisaties.
5.7. Gemeente en corporaties	Huisvesting bijzondere en reguliere woningzoekenden De druk op de sociale huurvoorraad maakt dat partijen zich zorgen maken over de beschikbaarheid van woningen voor ‘reguliere’ woningzoekenden. We streven ernaar om minimaal 75% van de vrijkomende woningen aan regulier woningzoekenden toe te wijzen. Daarom spreken we een signaalwaarde van 25% af voor de toewijzing aan urgenten, statushouders en contingenten (zoals gedefinieerd in de huisvestingsverordening). Als we de 25% (dreigen te) overschrijden, gaan corporaties en gemeente in gesprek over mogelijke maatregelen. Corporaties huisvesten de bijzondere doelgroepen uit de regio op basis van de contingentenregeling.

5.8. Gemeente en corporaties	Huisvesting statushouders De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, de corporaties leveren daaraan een bijdrage. Dat doen we volgens de werkafspraken die zijn gemaakt. De gemeente zoekt naast de sociale huurvoorraad actief naar alternatieve vormen van huisvesting voor statushouders. We intensiveren het statushoudersoverleg om gezamenlijk grip te houden op de opgave en de sturing hierop. Bijzondere aandacht heeft de vraag wat er (meer dan nu) nodig is voor een positieve integratie.
5.9. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties	In gesprek met bewoners Wonen gaat niet bij iedereen vanzelf goed. We vinden het belangrijk bewoners daarover te spreken. Het gaat over het technisch gebruik van hun woning (installaties, ventilatie, brandveiligheid) en het signaleren van eventuele sociale problematiek in brede zin. De corporaties, huurdersorganisaties en gemeente hebben hier hun eigen werkwijzen voor. Ze delen de ervaringen en verbeterpunten hierover met elkaar. In de uitvoeringsagenda bepalen we hoe.
5.10. Gemeente en corporaties	Woonwagens en standplaatsen De gemeente en corporaties bespreken de realisatie van de benodigde woonwagens en standplaatsen.

Bijlage 1: Uitvoeringsagenda en monitoring

De meerjarige afspraken zijn leidend voor 2025 t/m 2028. Bij een aantal van de afspraken is het gezamenlijk doel helder, maar het **hoe** vraagt om nadere uitwerking. Dat doen we op basis van onderstaande uitvoeringsagenda.

In het **eerste kwartaal van 2025 bepalen we per afspraak hoe we dat uitwerken**: wie neemt welke actie en wanneer. Ook bepalen we hoe we de voortgang op de prestatieafspraken monitoren.

Uitvoeringsagenda

Afspraak	Uit te werken
Algemeen: we hebben behoefte aan een slimme overlegstructuur op strategisch en tactisch niveau op verschillende thema's.	We bepalen wat een slimme overlegstructuur is waarmee de juiste mensen elkaar snel en/of periodiek weten te vinden, zonder dat we te vaak en met te veel mensen vergaderen.
Algemeen: wijze van monitoring	We bepalen op welke momenten en hoe (wie levert informatie aan) we de afspraken monitoren. En hoe we de voortgang en bestuurlijk agenderen.
2.1 Verkoop	We bepalen het maximum aantal te verkopen woningen per jaar.
2.2 Benutten bestaande voorraad	We bespreken de resultaten uit de quickscan en afhankelijk daarvan op welke manier we hier concreet vervolg aan geven.
2.3 Doorstroming bevorderen	We bepalen hoe we de evaluatie van de doorstroommakelaar verwerken tot een vervolg.
3.2 Betaalbaarheidsproblemen in beeld	We bepalen op welke manier we de betaalbaarheid in beeld brengen. En we bespreken op welke manier we armoedeproblematiek in het vroegste stadium kunnen signaleren en aanpakken.
4.4 Samen kansen voor duurzaamheid zoeken	We bepalen hoe gemeente en corporaties slim kennis kunnen uitwisselen over kansen en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid.
4.5 Goed gebruik van woning en installaties	We bepalen op welke manieren we huurders hier het best over kunnen informeren en hoe we dit afstemmen tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.
5.1 Samen werken aan leefbaarheid	We bepalen wat de belangrijkste aandachtspunten voor leefbaarheid moeten zijn. In elk geval gaat het om woonfraude(overlast), openbare orde, vuil op straat en grofvuil, veiligheid en verlichting in de brandgangen, brandveiligheid (waaronder in elk geval scootmobielbeleid) en schuldenproblematiek. Waar nuttig en mogelijk maken we hierbij gebruik van de veerkrachtkarten.

5.3 Afstemming leefbaarheid en multi-problematiek	We bepalen hoe we ervoor zorgen dat bij multi-problematiek en domein-overstijgende zaken de juiste partijen en mensen ad hoc en/of periodiek elkaar vinden, op tactisch en strategisch niveau. Dit sluit aan bij het algemene punt over het bepalen van een slimme overlegstructuur.
5.4 WMO-convenant	We bepalen we hoe we tot het convenant komen en hoe we tot die tijd handelen.
5.9 In gesprek met bewoners	We bepalen hoe we ervaringen en verbeterpunten uitwisselen over hoe we goed met huurders in gesprek komen over gebruik van hun woning en sociale problematiek.

Bijlage 2: Geplande nieuwbouw sociale huur en middenhuur

Nieuwbouwproductie corporaties		Woonzorg Nederland	De Sleutels	Rijnhart Wonen	Totaal
Gerealiseerd in 2023 en 2024	Sociale huur		33		33
	Middenhuur				0
Harde plannen, te realiseren t/m 2028	Sociale huur		44	22	66
	Middenhuur		10	10	20
Plannen in ontwikkeling, te realiseren t/m 2028	Sociale huur		32		32
	Middenhuur		12		12
Plannen in ontwikkeling, te realiseren in 2029 en 2030	Sociale huur	75		90	165
	Middenhuur	24		10	34
Totaal gerealiseerd en gepland binnen horizon woonvisie (2023 t/m 2030)	Sociale huur	75	109	112	296
	Middenhuur	24	22	20	66