

# Bilaterale afspraken gemeente Westland – Wonen Wateringen 2018 – 2020

---



# Bilaterale afspraken gemeente Westland – Wonen Wateringen

---

## **Inhoudsopgave**

<b>Blz. 3</b>	<b>Inleiding</b>
<b>Blz. 3</b>	<b>0. Algemene afspraken</b>
<b>Blz. 4</b>	<b>1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep</b>
<b>Blz. 6</b>	<b>2. Liberalisatie en verkoop</b>
<b>Blz. 6</b>	<b>3. Nieuwbouw en aankoop</b>
<b>Blz. 8</b>	<b>4. Kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit</b>
<b>Blz. 10</b>	<b>5. Huisvesting specifieke doelgroepen</b>
<b>Blz. 11</b>	<b>6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed</b>
<b>Blz. 12</b>	<b>7. Monitoring prestatieafspraken</b>
<b>Blz. 13</b>	<b>Bijlage I: Verbeter- en onderhoudsprojecten/ Nieuwbouw</b>
<b>Blz. 14</b>	<b>Bijlage II: Overzicht huisvesting bijzonder doelgroepen en maatschappelijk vastgoed</b>
<b>Blz. 15</b>	<b>Bijlage III: Begrippenlijst</b>

2018 - 2020

## Inleiding

De input voor de prestatieafspraken tussen Gemeente Westland en woningcorporatie Wonen Wateringen (hierna te noemen 'de Corporatie') is tot stand gekomen op basis van de Woonvisie Gemeente Westland (26.1.2016, het bod van Wonen Wateringen van juni 2017 en het gewijzigde scheidingsvoorstel van november 2017 (Het bod van Wonen Wateringen van juni 2017 is door het gewijzigde scheidingsvoorstel grotendeels achterhaald.)

De tekst van de prestatieafspraken van oktober 2016 is als basis gebruikt en geactualiseerd waar dit van toepassing is.

Een paar opmerkingen zijn relevant i.r.t. de prestatieafspraken

- De nieuwe Woningwet geeft duidelijke kaders mee voor corporaties.
- De regionale prestatieafspraken tussen gemeenten en SVH zijn kaderstellend voor de lokale prestatieafspraken.
- Het Strategisch Voorraadbeleid van Wonen Wateringen (de Wensportefeuille) is dynamisch beleid en wordt jaarlijks herijkt. Een van de uitgangspunten hierbij is en blijft dat Wonen Wateringen middels haar SVB bijdraagt aan de realisatie van de Woonvisie van de gemeente Westland.
- De prestatieafspraken zijn gemaakt op basis van financiële haalbaarheid (beperkte financiële middelen gemeente en corporatie) voor partijen. Per project/initiatief wordt de haalbaarheid op voorhand getoetst.
- Veranderingen in de markt, wet- en regelgeving, beleid en/of financieel-economische omstandigheden kunnen aanleiding zijn om de afspraken opnieuw te bezien. Gemeente en Corporatie zullen zich samen zoveel mogelijk inspannen om afspraken gestand te doen maar zullen in onderling overleg, indien noodzakelijk, de afspraken herijken.
- Raadpleging van huurders heeft in 2016 plaats gevonden tijdens bewonersavonden van Wonen Wateringen en in 2017 is een huurdersonderzoek uitgevoerd waarbij bewoners konden aangeven welke onderwerpen wat hen betreft prioriteit hebben. De hoofdprioriteiten volgens huurders zijn: "Betaalbaarheid", "Kwaliteit" en "Leefbaarheid". Er is bij Wonen Wateringen (nog) geen sprake van georganiseerde huurdersorganisaties.
- De prestatieafspraken zijn opgesteld conform de indeling van de landelijke checklist afspraken gemeenten en corporaties.

## 0 Algemene afspraken

- Wonen Wateringen ziet het Westland als haar werkgebied en heeft hiermee haar focus nadrukkelijk op het ontwikkelen en beheren van sociale huurwoningen in het *gehele* Westland. Hiermee draagt Wonen Wateringen bij aan een beter evenwicht in, voor de gemeente Westland, beschikbare partijen voor realisatie en beheer van sociale woningbouw.

- De gemeente Westland en Wonen Wateringen zien een gezamenlijke opgave op het gebied van volkshuisvesting en zullen, als gelijkwaardige partners, hier in samenwerken. De prestatieafspraken zijn hier de weerslag van.
- Gemeente Westland en Wonen Wateringen zijn zich er van bewust dat bewoners van het Westland/huurders van Wonen Wateringen een onlosmakelijke schakel vormen binnen de prestatieafspraken. Gemeente en Woningcorporatie bespreken nader hoe bewoners bij de verdere realisatie van de afspraken worden betrokken.
- Monitoring van de realisatie van de gemaakte afspraken is onderdeel van de prestatieafspraken
- De slaagkansen <sup>1</sup> van alle doelgroepen worden gemonitord. De slaagkansen moeten minimaal gelijk blijven aan die van 2016. Indien dit niet het geval is, dan worden (regionaal) gezamenlijk de mogelijkheden tot vergroten slaagkansen (van de desbetreffende doelgroep(en)) verkend.
- Partijen gaan uit van een harmonieuze samenwerking. Indien er sprake is van een geschil dan wordt dit in eerste instantie in onderling overleg met elkaar opgelost. Lukt dit niet dan wordt mediation in gezet om alsnog tot een oplossing te komen.

## 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep

### Woonvisie:

- **11% van de woningen huur tot 403,-**
- **7500 woningen tot 618,- : behouden van deze voorraad minimaal**
- **Toename 100 sociale huurwoningen p/j, nieuwbouw minimaal 28% tot 618**
- **Voldoende woningen aanbieden in huur tot 618**
- **Jaarlijks 62% van vrij gekomen woningen aanbieden tot 618 (betaalbaar)**
- **Bevorderen doorstromen binnen en uit sociale huurvoorraad**
- **Jaarlijks 50 scheefwonders (> 43K) uit sociale huurvoorraad**
- **Jaarlijkse 20 senioren van EGW naar passende woning.**
- **Woningtoewijzing: Sturen op slaagkansen westlanders in sociale huur**

### Wonen Wateringen:

Alle nieuw te ontwikkelen woningen krijgen een huurprijs in het Daeb-segment (max. € 710,68, prijspeil 2018). Omdat de bereikbaarheid en betaalbaarheid in de Woonvisie prioriteit hebben en prestatieafspraken ook wederkerig zijn, zetten Wonen Wateringen en de gemeente Westland zich hier beiden voor in.

Om de doorstroming zoveel mogelijk te bevorderen wordt gebruik gemaakt van de ruimte binnen lokaal beleid. Wonen Wateringen gaat in 2018 lokaal beleid vooral toepassen om senioren te laten doorstromen. Ook ontwikkelt Wonen Wateringen in 2018 seniorenbeleid inclusief flankerende maatregelen, gericht op het verleiden van senioren om vanuit een grote EGW van Wonen Wateringen te verhuizen naar een, voor hen meer, passende woning. Daarnaast blijft Wonen Wateringen de seniorenmakelaar van SVH projectmatig in zetten om doorstroming van senioren te bevorderen. Verder

---

<sup>1</sup> Slaagkansen zijn afhankelijk van mutaties en doorstroming.

zetten wij in op het aanbieden van vrije sector woningen met voorrang voor huurders van Wonen Wateringen. Dit kan bijdragen aan de doorstroming van scheefwoners. Tevens gaan we vanaf 2018 de inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen (zie nieuwbouw).

Met ons huurbeleid gaan we sturen op een woningvoorraad waarvan de huurprijs van 70% van de woningen betaalbaar is (onder de aftoppingsgrenzen). Dit betekent dat Wonen Wateringen waar nodig huren extra zal aftoppen om voldoende betaalbare en bereikbare woningen te behouden. Bij nieuwbouw wordt zodanig geprogrammeerd, dat dit wordt gecontinueerd. Dit kan door nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen te brengen, maar ook door extra woningen uit de bestaande voorraad, die qua streefhuur het dichtst bij de aftoppingsgrens ligt, in prijs te verlagen. In totaal blijft ruim 86% (2022) woningvoorraad sociaal.

#### **Prestatieafspraken:**

- Minimaal 70% van de woningvoorraad van Wonen Wateringen heeft een huur tot de aftoppingsgrenzen.
- Gemeente Westland en Wonen Wateringen zetten zich beiden maximaal in om betaalbare en beschikbare woningen in het Westland te kunnen aanbieden.
- Wonen Wateringen wijst minimaal 95% van de leegkomende woningen passend toe.
- Bij het vrijkomen en opnieuw verhuren van zelfstandige sociale huurwoningen wordt minimaal 70% betaalbaar (€ 597,30/€ 640,14 prijspeil 2018) gehouden en minimaal 85% van de vrijkomende woningen blijft sociaal.
- Wonen Wateringen hanteert bij huurharmonisatie het huurbeleid 2018
- Het nieuwbouwprogramma draagt bij aan behoud van de betaalbare voorraad. In totaal blijft ruim 86% (ultimo 2022) van de woningvoorraad sociaal (tot € 710,68, prijspeil 2018).
- Voor jongeren tot 23 jaar is wordt een aangewezen voorraad de huur niet geharmoniseerd als deze lager/gelijk € 417,34 is (kwaliteitsgrens, prijspeil 2018). Binnen het huursegment tot € 417,34 is ook aanbod voor jongeren met een grotere afstand tot de woonmarkt van belang. De exacte opgave zullen gemeente en Wonen Wateringen nog nader afstemmen.
- Wonen Wateringen zet in op bevordering doorstroming van senioren en stelt in 2018 seniorenbeleid op gericht op doorstroming uit grote EGW. Inzet is jaarlijks 3 -5 extra doorstromingen door inzet van dit beleid c.q. van de seniorenmakelaar
- Wonen Wateringen stimuleert scheefhuurders te verhuizen naar vrije sector huur. We zetten hier de inkomensafhankelijke huurverhoging op in.
- Het lokaal maatwerk voor senioren kan (qua woningtype) scheefwonende senioren verleiden om te verhuizen naar een meer passende woning.
- Wonen Wateringen zet in op maximaal gebruik van mogelijkheden lokaal maatwerk t.b.v. doorstroming senioren.
- Gemeente Westland en Wonen Wateringen bespreken met elkaar, mede in het kader van het convenant "gaten dichten in haaglanden" wat de vereisten zijn om te komen tot een dusdanige exploitatie dat sprake kan zijn van voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid.

## 2 Liberalisatie en verkoop

### Woonvisie:

- ***Gemeente wil de huidige trend van afname sociale woningvoorraad keren en toewerken naar een jaarlijkse toename van de sociale woning voorraad.***

### *verkoop*

Er worden gemiddeld (op basis van de mutatiegraad) 7 woningen per jaar verkocht. Dit betekent dat als een voor verkoop geormerkte woning (overzicht is overhandigd) muteert deze wordt verkocht. In de praktijk kan dit dus betekenen dat in het ene jaar meer of minder woningen worden verkocht. Op basis van ervaringscijfers zal dit bij gelijkblijvende mutatie gemiddeld ca. 7 per jaar bedragen. Dit betreft (voorheen niet-DAEB)woningen die zijn overgeheveld naar DAEB maar wel worden verkocht. Per kwartaal verstrekt Wonen Wateringen een overzicht van de verkochte woningen.

### *Liberalisatie*

Op basis van het scheidingsvoorstel van november 2017 zal het aantal vrije sector woningen (ultimo 2022) maximaal 14% gaan bedragen. In concreto zal het aantal vrije sector woningen maximaal 221 bedragen.

### Prestatieafspraken:

- Wonen Wateringen verkoopt gemiddeld 7 huurwoningen uit de DAEB-tak per jaar (huurprijs onder € 710,68; prijspeil 2018).
- Het aandeel vrije sector woningen in de totale woningvoorraad zal maximaal 14% gaan bedragen. Dit betekent dat minimaal 86% van de woningvoorraad van Wonen Wateringen sociaal zal zijn.
- Monitoring wat verkocht is vindt per kwartaal plaats
- Bij > 7 woningen in één jaar treedt Wonen Wateringen in overleg met de gemeente.

## 3 Nieuwbouw en aankoop

### Woonvisie:

- ***Sociale huurvoorraad voldoende gedifferentieerd naar woningtype***  
***Minimaal 4500 grotere woningen (4kamers, WW 140 punten) met huurprijs tot 618,-***
- ***In/nabij kernen bouwen en creëren aanbod voor lokale woningbehoefte***

## **Wonen Wateringen**

Volgens de Woonvisie Gemeente Westland moet het aantal sociale huurwoningen in het Westland per saldo met 100 per jaar toenemen. Wonen Wateringen is hiervoor (binnen Wateringen en Kwintsheul) als lokale Westlandse corporatie de eerst aangewezen corporatie.

Door de nieuwe wetgeving (Woningwet) is het voor corporaties nauwelijks nog mogelijk om koopwoningen te ontwikkelen. Wonen Wateringen ontwikkelt geen (sociale) koopwoningen en ook geen huurwoningen met een huurprijs in de vrije sector. Alle nieuw te ontwikkelen woningen krijgen een huurprijs in het Deab-segment. Er is financiële ruimte voor het overnemen van woningen van Vestia, met als doel deze te behouden in de sociale voorraad. Een en ander wordt in 2018 onderzocht en is afhankelijk van het bijbehorende financieel arrangement. Voor het overige staan geen aankopen op het programma, met uitzondering van het terugkopen van Koopgarant woningen. Deze worden echter ook in hetzelfde jaar weer verkocht als een gewone verkoopwoning of als Koopgarantwoning.

De voorgenomen investeringen bedragen € 7,2 miljoen (basis 2017).

Wonen Wateringen past in 2018 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengst hiervan bedraagt circa € 58.000 (2018). Deze opbrengst wordt volledig besteed aan onze investeringen in Westland, vanaf 2018 o.a. in de kern Naaldwijk (44 appartementen Waelpark) en aan investeringen in duurzaamheid.

### *Nieuwbouw sociale huur*

Bij nieuwbouw voegen we toe wat het meeste bijdraagt aan de totstandkoming van een verhuisketen (bouwen voor doorstroming). Dit betreft vooral traploos bereikbare (appartementen/3-kamerwoningen). Daarnaast is er behoefte aan kleinere eengezinswoningen met 3 kamers.

Nieuwbouw voor senioren heeft dus de nadruk. Dit genereert de grootste verhuisketen. Alle locaties nabij voorzieningen worden voor deze doelgroep benut. Indien geen uitbreidingslocatie beschikbaar dan binnen bestaande voorraad toegankelijkheid verbeteren ouderen en zorgvragers (zie paragraaf 4.)

### **Prestatieafspraken:**

#### *Nieuwbouw*

- Wonen Wateringen is in Wateringen en Kwintsheul samen met de andere lokale corporatie de eerste aangewezen partij voor de gemeente voor het realiseren en beheren van sociale woningbouw. Op het niveau van Westland als gemeente is Wonen Wateringen een van de preferred partners voor realisatie en beheer van sociale woningbouw.
- De woningvoorraad Wonen Wateringen groeit in de periode tot 2022 met ca. 291 sociale huurwoning en er is ruimte voor overname van woningen van Vestia
- Nieuwbouw zal primair gericht zijn op doorstroming en laat zich vertalen in het bouwen van 3-kamer-appartementen en kleinere eengezinswoningen.

- De Gemeente Westland spant zich in voor sociaal conforme condities voor het bouwen van sociale huurwoningen (zoals vermeld in convenant "Gaten dicht"). Nadere invulling van dit onderwerp zal in de loop van 2018 in overleg plaats vinden.
- De gemeente Westland spant zich in om hergebruik van (gemeentelijke) gebouwen te koppelen aan de opgave "sociale woningbouw". Uitgaande van woningen die blijven behoren tot de sociale huurvoorraad, 30 jaar of langer. Uitgegaan wordt van een specificatie van sociale huurwoningen zoals deze in de totale huurvoorraad wordt beoogd: nl. 70% van de sociale huur met een prijs onder de aftoppingsgrens.
- Nieuwbouw wordt gerealiseerd in het Daeb-segment . Wonen Wateringen bouwt in beginsel geen (sociale) koopwoningen en geen vrije sector huurwoningen.

#### *aankoop*

- Wonen Wateringen is bereid om, bij aangeven Vestia, aankoop van sociale huurwoningen van Vestia in de gemeente Westland te onderzoeken.
- Wonen Wateringen is, o.bv. convenant "Gaten Dichten", bereid om Vestia-Bezit in zowel DAEB als niet-DAEB over te nemen. Met als doel deze woningen sociaal te verhuren.
- Koopgarant vormt geen onderdeel meer van het SVB van Wonen Wateringen. Aangekochte woningen worden weer verkocht.

Projecten in uitvoering zijn: (zie bijlage I)

#### **4 Kwaliteit en duurzaamheid van het woningbezit**

##### **Woonvisie:**

##### ***Levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid huurvoorraad***

- ***Diverse doelstellingen op vlak van rollatorbestendige woningen. Cijfers demografie en vergrijzing zijn bekend. Aantallen specifieke zorgdoelgroepen zijn nog indicatief (notitie WWZ)***
- ***Aanbieden/ontwikkelen innovatieve woonvormen***
- ***Tegengaan bewoning aangepaste woningen door niet-doelgroep aangepaste woning***

##### ***Duurzaamheid: Beperken woonlasten in sociale huur***

##### **Wonen Wateringen**

Wonen Wateringen gaat haar ambitie op het vlak van duurzaamheid herijken en zal steviger gaan inzetten op duurzaamheid. In 2018 formuleren wij ons duurzaamheidsbeleid en dit vertalen wij naar concrete doelstellingen.



In de periode 2018-2020 investeert Wonen Wateringen in verbetering van de bestaande voorraad. Dit zijn gemiddeld 85-90 woningen per jaar. Binnen de uitvoeringsplannen ligt het accent bij het betaalbaar houden van de woning en de geschiktheid van de plattegrond voor de (toekomstige) doelgroep.

Wonen Wateringen heeft een actief beleid op het vervangen van open verbrandingstoestellen. Bij mutatie wordt daar waar sprake is van een open verbrandingstoestel deze vervangen door een HRcvketel. Met uitzondering van een complex waarvan de toekomst opnieuw wordt bepaald in het kader van strategisch voorraadbeleid.

#### **Prestatieafspraken:**

##### *Kwaliteit voorraad/toegankelijkheid*

- Wonen Wateringen verbetert jaarlijks gemiddeld 85-90 woningen.
- In de periode 2018-2020 wordt geïnvesteerd in de verbetering van de kwaliteit van de voorraad (Zie bijlage I).
- Bij bestaande bouw in 2018 inventarisatie plattegronden van woningblokken en bepalen wat mate van rollatorgeschiktheid<sup>2</sup> is.

##### *Duurzaamheid:*

- Wonen Wateringen gaat haar ambitie op het vlak van duurzaamheid herijken en zal steviger gaan inzetten op duurzaamheid. In 2018 formuleren wij ons duurzaamheidsbeleid en dit vertalen wij in afstemming met de gemeente naar concrete doelstellingen.
- Bij nieuwbouw is gasloos bouwen het uitgangspunt. Tenzij dit om praktische redenen nog niet mogelijk is.
- Wonen Wateringen vervangt bij mutatie open verbrandingstoestellen.
- Wonen Wateringen en gemeente Westland stellen een gezamenlijk duurzaamheidsconvenant op en / of verkennen mogelijkheid voor het houden van een pilot (bijv. in het kader van kennisontwikkeling) op het vlak van verduurzaming.

Verbeter- en onderhoudsprojecten in voorbereiding/uitvoering: zie bijlage I

---

<sup>2</sup> Bij het bepalen van rollatorgeschikt zijn van een woning wordt gebruikt gemaakt van de classificatie die binnen SVH ('sterrensysteem') wordt gehanteerd.

## 5. Huisvesting specifieke doelgroepen

### Woonvisie:

- *Levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid huurvoorraad (zie specificatie onderwerpen genoemd bij paragraaf 4)*

### Wonen Wateringen

Wonen Wateringen participeert samen met de andere twee corporaties in de uitvoering van de verkenning "Gewoon Thuis". In dit overleg wordt onder meer nagedacht over beschutte woonvormen met betaalbare (huur)prijzen.

Daarnaast wordt beleid ontwikkeld met het oog op de vergrijzing en het veranderende zorgbeleid van de overheid. Woningen die geschikt zijn voor senioren en/of mensen met een fysiek beperking worden gelabeld als seniorenwoning. Denk aan 0-tredenwoning en/of woningen met woonprogramma op de begane grond. In een aantal complexen is binnen de categorie betaalbare woningen de huurprijs extra afgetopt om voldoende woningen voor senioren beschikbaar te houden.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders wordt gerealiseerd binnen bestaande voorraad. Samen met de gemeente en andere corporaties wordt de realisatie van de taakstelling gemonitord. De gemeente vervult hierbij de regierol.

### Prestatieafspraken:

- Wonen Wateringen participeert samen met de andere twee corporaties in de uitvoering van de verkenning "Gewoon Thuis. Wonen Wateringen zet zich in dit kader o.a. in voor het realiseren / aanbieden van huisvesting in het kader van "beschermde / begeleid" wonen. Dit kan een woonvraag op zowel curatief als preventief vlak zijn. De opgave op dit vlak wordt met gemeente nader afgestemd en uitgewerkt.
- Wonen Wateringen verkent mogelijkheden inzake "prikkelarm wonen" (4 woningen voor hele gemeente), al dan niet in samenwerking met een zorgpartij.
- Wonen Wateringen ontwikkelt in 2018 een gericht doorstroombeleid voor senioren. Ingrediënten hiervan zijn: voorrang voor senioren die een sociale eengezinswoning achterlaten, de huurprijs zodanig dat huurders met en zonder Huurtoeslag kunnen doorstromen en met gebruikmaking van lokaal maatwerk. Ook praktische ondersteuning maakt deel uit van het aanbod van Wonen Wateringen. De gemeente ondersteunt en faciliteert dit doorstroombeleid.
- Wonen Wateringen heeft aangepaste woningen gelabeld voor senioren/specifieke doelgroepen.
- Gemeente Westland organiseert een WMO-overleg waar met Westlandse corporaties eventuele knelpunten (per kern) worden besproken zodat de WMO-middelen bij de juiste mensen terecht blijven komen.
- Inzet van WMO-middelen in nieuwbouw wordt nader door partijen verkend.

- Wonen Wateringen realiseert huisvesting in het kader van de aan hen jaarlijks opgelegde taakstelling statushouders

Bijlage I voor nieuwbouw voor bijzondere doelgroepen. Zie bijlage II voor bestaande woningen voor bijzondere doelgroepen.

## 6 leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

### Woonvisie:

- *Inzetten op behoud en/of versterking van dorpse woonmilieu*
- *Inzet van minimaal 125,- leefbaarheid per woning*
- *Inzet MVO bij aanbesteding minimaal 5% SROI*
- *Openbare ruimte: integrale aanpak openbare ruimte en grondgebied corporaties*
- *Woonoverlast: beperken aantal meldingen woonoverlast.*

### Wonen Wateringen

Verhuurt in diverse complexen ruimten die bijdragen aan ontmoeting en ontspanning: levendigheid in en rond complexen (vaak ook met buurtfunctie).

Wonen Wateringen heeft twee medewerkers in dienst die in complexen extra werkzaamheden verrichten op vlak van schoon, heel en veilig.

Andere voorbeelden van leefbaarheidsbestedingen zijn extra schoonmaak van de complexen en tuinen. Daarnaast worden er activiteiten gesteund die in het kader staan van de sociale cohesie (betrokkenheid van bewoners). Ook participeren wij in het achter-de-voorkeur project.

### Prestatieafspraken:

- Wonen Wateringen draagt bij aan versterken van en levendig houden van dorpskernen. Wonen Wateringen stelt in verschillende complexen ruimten beschikbaar die bijdragen aan ontmoeting en ontspanning bewoners/buurtgenoten.
- Wonen Wateringen zet actief in op schoon-heel- en veilig in en rond haar complexen.
- Wonen Wateringen ondersteunt bewonersactiviteiten gericht op sociale cohesie of eigen werkzaamheid.
- Wonen Wateringen levert een bijdrage aan 'achter-de-voorkeurprojecten'.
- Wonen Wateringen spreekt bewoners aan op ongewenst woongedrag en neemt waar nodig aanvullende maatregelen al dan niet in samenwerking met andere partijen.
- Gemeente Westland en Wonen Wateringen zien (in buurten waar Wonen Wateringen bezit heeft) een gezamenlijke opgave in het buurtbeheer. Er worden nadere afspraken gemaakt hoe

partijen hun werkzaamheden/activiteiten op elkaar afstemmen en waar mogelijk samenwerken om te komen tot een integrale aanpak en daarmee optimaal resultaat; samen met bewoners.

- Inzet MVO bij nieuwe initiatieven wordt verkend.

Voor overzicht maatschappelijk vastgoed: zie bijlage II

### 7 monitoring prestatieafspraken

Na de eerste herijking (begin 2018) van de afspraken organiseren gemeente en Wonen Wateringen in maart (voor het eerst maart 2019) een gezamenlijk evaluatiemoment. Er wordt teruggeblikt op de gerealiseerde prestaties en de opgaven voor het aankomende bod. Door dit jaarlijks te doen weten partijen goed van elkaars prestaties en opgaven en daarmee start het overleg om de afspraken te herijken voor het daaropvolgende jaar. Per kwartaal wordt de voortgang ambtelijk gemonitord.

Datum:

18/4/2018

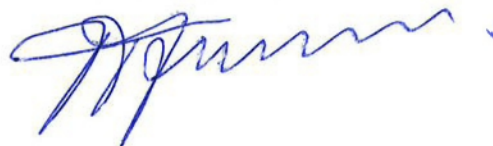
**Wonen Wateringen**

M.J. Duiverman (directeur-bestuurder)



**Gemeente Westland**

F.C. Rijnveen (wethouder Wonen)



**Bijlage I: Verbeter- en onderhoudsprojecten/ Nieuwbouw****Verbeter- en onderhoudsprojecten in voorbereiding:**

- 81 woningen in uitvoering Wateringen- Zuid (2017) (duurzaamheidsmaatregelen en planmatig onderhoud)
- 130 woningen in voorbereiding Wateringen- Zuid (2018) (Planmatig onderhoud en duurzaamheid)

**Nieuwbouw in ontwikkeling<sup>3</sup>**

- 21 appartementen jonge huishoudens, huurprijs: divers (de Bieb, Kwintsheul, oplevering februari 2018)
- 24 appartementen voor jonge verstandelijk beperkten, huurprijs: 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens (Zonnehof, start bouw 2019)
- Sloop en herontwikkeling locatie 6 eengezinswoningen Willem IIIstraat (sloop voorbereiden 2018)
- Nieuwbouw 44 appartementen Waelpark, Naaldwijk (start bouw Q4 2018)
- Nieuwbouw Waelpark 2<sup>e</sup> fase, Naaldwijk, in onderzoek
- Tuinen van de Lely, ca. 100 sociale huurwoningen, Wateringen, gebiedsontwikkeling loopt.

---

<sup>3</sup> Genoemde huurprijzen zijn opgenomen in de business case van elk project. De uiteindelijke huurprijs is afhankelijk van de definitieve investering die met een project is gemoeid. Dit raakt aan de prestatieafspraken onder nieuwbouw v.w.b. exploitatie die bijdraagt aan voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid. (pag 5.)

**Bijlage II: Overzicht huisvesting bijzonder doelgroepen en maatschappelijk vastgoed****Huisvesting bijzondere doelgroepen Wonen Wateringen**

- 7 aangepaste woningen voor gehandicapten (diverse adressen)
- 4 rolstoeltoegankelijke woningen (diverse adressen)
- 46 woningen Philadelphia:  
Begeleid wonen: 30 (16 woningen de Beemd, 6 woningen Herenstraat, 4 woningen Heulweg en 4 woningen Anijsstraat/Bonnekruid.)  
Woonzorg: 17 woningen Pleinwand .
- 23 woningen Pieter van Foreest:  
Dementerende ouderen: Bakkershof

**Maatschappelijk vastgoed Wonen Wateringen**

Middelblok 20 (dagwinkel)

De Gorzen 5 (kringloopwinkel)

Groentelaan 90 (kinderdagverblijf)

Orchideehof 24 (kinderdagverblijf)

Bakkershof 140 (kinderdagverblijf)

Zorgtuinderij Heulweg (Pieter van Foreest, kinderdagverblijf en fysiotherapie)

Bakkershof 1 (Vlietzicht- Pieter van Foreest)

Harrie Hoekstraat 2 (Middin)

Tolland 2 (Vitis, welzijn)

Leeuwerik 76 (ontmoetingsruimte)

Lessenaar 5 (ontmoetingsruimte)

Kruidenlaan 53 (ontmoetingsruimte)

## Bijlage III Begrippenlijst

<b>Aftoppingsgrens</b>	<p>De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de te ontvangen huurtoeslag voor de huurder afgetopt, ofwel verlaagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is vastgesteld op €597,30 (prijspeil 2018).</li> <li>• 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is vastgesteld op €640,14 (prijspeil 2018).</li> </ul>
<b>Beschutte woonvormen</b>	Een aangepaste woonvorm voor mensen die omwille van psychiatrische moeilijkheden tijdelijk of permanent nood hebben aan begeleiding bij het wonen en het dagelijks leven. Beschut wonen betekent wonen in de maatschappij in een kleinschalige woonvorm.
<b>Bijzondere/ specifieke doelgroepen</b>	Huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en daarvoor ondersteuning nodig hebben.
<b>Daeb / niet-Daeb</b>	Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De activiteiten van woningcorporaties worden verdeeld in Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten. Alleen voor Daeb-activiteiten mag staatssteun worden ontvangen. Niet-Daeb-activiteiten zijn commerciële activiteiten.
<b>Direct rendement</b>	<p>Het directe rendement op basis van marktwaarde geeft een weergave van de operationele verdien capaciteit van de vastgoedexploitatie. Het directe rendement wordt als volgt berekend:</p> $\frac{\text{Operationele aan vastgoed gerelateerde kasstroom}}{\text{Marktwaarde in verhuurde staat}}$
<b>DSCR</b>	<p>DSCR staat voor debt-service coverage ratio. Dit kengetal geeft weer in welke mate een corporatie in staat is om voldoende kasstromen te genereren om, indien nodig, voldoende aflossingen op het vreemd vermogen te kunnen voldoen. De DSCR wordt als volgt berekend:</p> $\frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten} + \text{aflossingen}}$
<b>ESCo</b>	ESCo staat voor Energy Service Company. Hierbij besteedt een eigenaar/gebruiker van een gebouw of complex de energievoorziening en het management daarvan uit aan een externe partij, met als doel substantieel op energiekosten te besparen, meer kwaliteit te realiseren, minder vermogensbeslag te hebben in installaties en de eigen organisatie te ontlasten.
<b>Europese inkomensnorm (EU-grens)</b>	De inkomensgrens tot waar woningbouwcorporaties tenminste 80% van hun bezit dienen toe te wijzen (tot € 36.798 belastbaar huishoudensinkomen per jaar, prijsspeil 2018).
<b>Goedkoop scheefwonen</b>	Het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs die relatief laag is in verhouding tot het inkomen (zie ook scheefheid / scheefwonen).
<b>Huurtoeslag Grens</b>	Inkomensgrens die bepaald of huishoudens aanspraak maken op huurtoeslag. Gebaseerd op het huishoudensinkomen en de huishoudensamenstelling.

<b>ICR</b>	ICR staat voor interest coverage ratio en wordt als volgt berekend: $\frac{\text{Operationele kasstroom} + \text{rentelasten} - \text{rentebaten}}{\text{Rentelasten}}$
<b>Huurwoningvoorraad</b>	De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen: <b>Goedkoop:</b> woningen met een huurprijs tot de kwaliteitgrens (< €417,34, prijspeil 2018) <b>Betaalbaar :</b> woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitgrens en de eerste aftoppingsgrens (€417,34 - €597,30/ €640,14, prijspeil 2018)  <b>Bereikbaar:</b> woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€640,14 - €710,68, prijspeil 2018) <b>Vrije sectorhuur:</b> woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (>€710,68, prijspeil 2018)
<b>Koopgarant</b>	Koopconstructie waarbij woningcorporaties een huurwoning verkopen waarbij zij een korting op de marktwaarde geven en een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Met Koopgarant is een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Hierdoor kan doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector plaatsvinden.
<b>Liberalisatie</b>	Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.
<b>Liberalisatiegrens</b>	De liberalisatiegrens bepaalt of een woning behoort tot de sociale huursector of tot de vrije huursector. Woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens behoren tot de sociale huursector. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens behoren tot de vrije huursector. De liberalisatiegrens is vastgesteld op €710,68 (prijspeil 2018).
<b>Loan to Value</b>	De loan to value meet in hoeverre de kasstroomgenererende capaciteit van de portefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie. De loan to value wordt als volgt berekend: $\frac{\text{Nominale schuldpositie}}{\text{Bedrijfswaarde}}$
<b>Lokaal Maatwerk</b>	Lokaal Maatwerk biedt de mogelijkheid af te wijken van de toewijzingsregels voor sociale huur- en koopwoningen in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld voor het met voorrang toewijzen van huurwoningen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.
<b>Middeninkomens</b>	Huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een dergelijk inkomen
<b>Open verbrandingstoestellen</b>	Een open-verbrandingstoestel is een toestel dat voor de verbranding van gas gebruikmaakt van lucht uit de ruimte waarin het toestel staat opgesteld, waarbij de rookgassen in diezelfde ruimte vrijkomen (afvoerloos toestel) of via een afvoer naar buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden van een open-verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel,



<b>Passend toewijzen</b>	de geiser, de gasoven en de gaskachel. Vanaf 2016 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 597,30 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 640,14 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2018).
<b>Primaire doelgroep</b>	Huishoudens met een inkomen tot € 36.798, de doelgroep voor de sociale huursector.
<b>Scheefheid / scheefwonen</b>	Dit betreft huishoudens niet behorend tot de primaire doelgroep (inkomen tot € 36.798 per jaar) gehuisvest in een sociale huurwoning. Hierbij wordt nog onderscheid gemaakt naar inkomens tussen € 36.798 en € 41.056 (middeninkomens of secundaire doelgroep) en boven € 41.056.
<b>Scheidingsvoorstel</b>	Volgens de nieuwe Woningwet moeten corporaties hun DAEB en niet-DAEB-werkzaamheden scheiden. Hierbij kunnen zij kiezen tussen administratieve scheiding, juridische splitsing of een combinatie hiervan. Scheidings- en splitsingsvoorstellen zijn niet nodig voor corporaties die onder het verlichte regime vallen. Corporaties die niet onder het verlichte regime vallen moeten vóór 1 januari 2017 ontwerpvoorstellen voor scheiding bij de Autoriteit Woningcorporaties aanleveren.
<b>Slaagkans</b>	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
<b>Sociale huurwoning</b>	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 710,68 (prijspeil 2017)
<b>Sociale woningvoorraad</b>	De totale voorraad sociale huurwoningen.
<b>Solvabiliteit</b>	Financiële parameter om de vermogenpositie van een corporatie te duiden. De solvabiliteit wordt als volgt berekend: $\frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Balanstotaal}}$
<b>Statushouder / vergunninghouder</b>	Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.
<b>Taakstelling</b>	Door het Rijk opgelegde taak om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten.