Prestatieafspraken gemeente Midden-Delfland 2024-2027

Jaarschijf 2025

Gemeente Midden-Delfland

HV Schiphoorn
Huurdersvertegenwoordiging

WONEN Midden-Delfland

Inleiding

In de gemeente Midden-Delfland worden prestatieafspraken gemaakt om de lokale volkshuisvestelijke doelstellingen te realiseren. De volgende lokale partijen zijn hierbij betrokken:

- Gemeente Midden-Delfland (in het vervolg 'de gemeente')
- Wonen Midden-Delfland (in het vervolg 'WMD')
- Huurdersvereniging Maasland-Maasdijk (in het vervolg HV's)
- Huurdersvereniging Schipluiden-Den Hoorn (in het vervolg HV's).

De gemeentelijke Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken. Om tot goede en gedragen prestatieafspraken te komen, bepaalt de Woningwet dat corporaties elk jaar voor 1 juli een bod moeten uitbrengen aan de gemeente. Het bod bestaat uit een activiteitenoverzicht waarin de corporatie duidelijk maakt wat haar bijdrage is aan de uitvoering van het gemeentelijk sociale volkshuisvestingsbeleid. Het bod is concreet voor het komende jaar en geeft een doorkijk naar de jaren erna. De gemeente, HV's en de corporatie gaan dan aan de hand van het volkshuisvestingsbeleid en het bod met elkaar in gesprek over het maken van lokale prestatieafspraken.

Context Midden-Delfland en regio Haaglanden

De gemeente Midden-Delfland heeft het volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de Woonvisie 2024-2030: 'Dorps wonen voor iedereen' en in de Woonagenda 2016-2022. Daarnaast is de omgevingsvisie 1.0 van kracht en is recent de toekomstvisie Midden-Delfland 2050 vastgesteld. De inhoud hiervan wordt naar verwachting vertaald in een volgende versie van de omgevingsvisie.

Voor WMD is het Koersplan 2022-2025 "meer dan wonen" richtinggevend voor het handelen. WMD zet zich in voor duurzaam en betaalbaar wonen voor en met huurders, woningzoekenden en stakeholders in de regio Haaglanden.

Op landelijk niveau zijn in 2022 de Nationale Prestatieafspraken getekend. Op regionaal niveau (regio Haaglanden) is in maart 2023 de regionale woondeal getekend. Beide bieden het kader voor deze lokale prestatieafspraken.

Vanaf 1 januari 2025 gaat Wonen Midden-Delfland samen met Wonen Wateringen verder als WoonWest. Ook de HV's zijn de mogelijkheden voor een samenwerking aan het verkennen. In deze prestatieafspraken maken partijen afspraken specifiek voor gemeente Midden-Delfland. Partijen gaan ervanuit dat de gemaakte afspraken voortgezet kunnen worden ondanks deze verandering(en).

Leeswijzer

De gemeente, de HV's en WMD hebben meerjarige afspraken gemaakt voor de periode 2024-2027. Jaarlijks worden hier concrete uitvoeringsafspraken aan gekoppeld. Indien voortschrijdend inzicht erom vraagt passen partijen de meerjarige afspraken aan. De huidige volkshuisvestelijke prioriteiten zijn: de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, zorgen voor betaalbaarheid, investeren in kwaliteit en investeren in leefbaarheid[1]. Gebaseerd op deze volkshuisvestelijke prioriteiten zijn de prestatieafspraken opgedeeld in volgende hoofdstukken:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg
5. Huisvesting aandachtsgroepen
6. Leefbaarheid
7. Samenwerken

In de afspraken is de partij waarvan het lettertype dikgedrukt is onder de kolom de **regiehouder** van de daaraan gekoppelde afspraak. Deze partij is verantwoordelijk voor de regie en voortgang van de afspraak. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen **focus afspraken** en **reguliere afspraken**. De focus afspraken worden gemonitord aan de hand van de KPI-lijst, de reguliere afspraken zijn doorlopende afspraken die halfjaarlijkse besproken worden in het ambtelijk tripartite overleg. De definitie van de in de tekst dikgedrukte blauw gemarkeerde begrippen staat in de definitielijst (bijlage 1).

[1] *Bron: volkshuisvesting Nederland – volkshuisvestelijke prioriteiten*

1. Beschikbaarheid

Ambitie
De gemeente, HV's en WMD gaan voor het toevoegen van sociale huurwoningen binnen de gemeente Midden-Delfland om te voldoen aan de behoeften van de verschillende doelgroepen. Gemeente en WMD hebben een actueel beeld van de lokale en regionale woningbehoefte en passen hier hun woonbeleid op aan.

Meerjarige afspraak 2024-2027	**Uitvoeringsafspraak 2025**	**Focus of Regulier**	**Regiehouder**
1.1 De gemeente stuurt, met WMD als belangrijke partner voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, op een toename van de sociale voorraad (huur en koop). <u>Doel: het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente laten groeien richting de 30% van de totale woningvoorraad</u>	1.1.1 Bij alle nieuwe projecten (waar nog geen woonprogramma voor is vastgesteld) wordt een percentage van minimaal 30% sociale huurwoningen aangehouden. De gemeente realiseert hiermee een toename van het aandeel sociale huurwoningen binnen de gemeente.	Focus	**Gemeente**
	1.1.2 De gemeente en WMD maken bij een project op gemeentegrond op projectbasis afspraken over de sociale grondprijs. De mogelijkheid voor het hanteren van de vaste sociale grondprijs is onderwerp van gesprek tussen beide partijen.	Regulier	**Gemeente** en WMD
	1.1.3 WMD verkoopt geen sociale huurwoningen.	Regulier	**WMD**
	1.1.4 Gemeente en WMD monitoren continu en overleggen ambtelijk minimaal twee keer per jaar over kansrijke locaties voor nieuwbouw en mogelijkheden om nieuwbouwontwikkeling te versnellen. Hierbij zijn partijen alert op kansen voor transformatie. Tijdens dit overleg wordt ook de voortgang van lopende projecten aan de hand van de projectenlijst besproken.	Regulier	**Gemeente** en WMD
	1.1.5 WMD continueert de acquisitie van nieuwbouwprojecten	Regulier	**WMD**
	1.1.6 In bijlage 2 staat de gemeentelijke projectenlijst en de bijbehorende mijlpalen voor 2025.	Regulier	**Gemeente**

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
	1.1.7 De gemeente informeert HV's over behandeling van vaststelling woonprogramma bij individuele projecten door de raad.	Regulier	**Gemeente** en HV's
1.2 WMD zet zich ook in voor huishoudens met een (laag) middeninkomen, waarvoor er in de huidige woningmarkt geen/weinig passend aanbod beschikbaar is. <u>Doel: bijdragen aan de beschikbaarheid van huurwoningen voor (lagere) middeninkomens</u>	1.2.1 WMD wijst maximaal 15% van de **sociale huurwoningen** toe aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €47.699,- (prijspeil 2024) en de €80.000,- of meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de €52.671,- (prijspeil 2024) en €100.000,-. Dit is ook ter bevordering van diversiteit in de wijken.	Focus	**WMD**
	1.2.2 WMD stemt met de HV's het actualiseren van het huurbeleid voor **niet-DAEB woningen (middenhuur en vrije sector)** af en betrekt indien nodig de gemeente hierbij. Insteek: een prijs die past bij middeninkomens en de basiskwaliteit van niet-DAEB huurwoningen.	Focus	**WMD** en HV's
	1.2.3 WMD hanteert een niet-DAEB portefeuille van ca. 8% van haar totale woningbezit.	Regulier	**WMD**
	1.2.4 WMD gebruikt lokale digitale kanalen om haar niet-DAEB aanbod op projectbasis onder de aandacht van de inwoners van de gemeente Midden-Delfland te brengen. Hierbij is de intentie om niet-DAEB-woningen lokaal toe te wijzen. De gemeente (afdeling communicatie) denkt met WMD mee over effectieve digitale communicatie.	Regulier	**WMD** en gemeente
	1.2.5 KoopGarant woningen worden bij mutatie deels definitief verkocht (7) en deels in (niet-)DAEB segment verhuurd (11).	Regulier	**WMD**
1.3 Gemeente, WMD en HV's zoeken naar manieren om de doorstroming te bevorderen. <u>Doel: huurders wonen in een woning die qua huurprijs, locatie, type en grootte het best past</u>	1.3.1 WMD maakt gebruik van de maximale ruimte als het gaat om lokale toewijzing in het kader van lokaal maatwerk (inclusief lokale doorstroming uit koop- en huurwoningen).	Focus	**WMD**
	1.3.2 In 2025 onderzoeken de gemeente en WMD in mogelijkheden voor doorstroming naar een passende woning door het inzichtelijk maken van stagnatie / mogelijke belemmeringen. Op basis van de bevindingen maken partijen vervolgafspraken.	Focus	**Gemeente**

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
	1.3.3 WMD houdt circa 35 woningen aan voor **starters** die bij mutatie door middel van een jongerencontract (tijdelijke huurovereenkomst voor vijf jaar) worden aangeboden.	Regulier	**WMD**
	1.3.4 **Lokale doorstromers** blijven voorrang krijgen op niet-DAEB woningen en daarna overige inwoners van Midden-Delfland.	Regulier	**WMD**
	1.3.5 WMD houdt zich aan de regionale maatwerk regeling om regionale doorstroming te bevorderen.	Regulier	**WMD**
1.4 Gemeente en WMD werken samen aan effectieve uitwisseling van persoonsinformatie. Doel: het voorkomen van woonfraude	1.4.1 De gemeente en WMD onderzoeken de mogelijkheid om de BRP-gegevens rechtstreeks aan WMD te verstrekken ten behoeve van toewijzing.	Focus	**Gemeente** en WMD
	1.4.2 In 2025 werken gemeente en WMD aan een convenant gegevensdeling.	Focus	**Gemeente** en WMD

2. Betaalbaarheid

Ambitie
De gemeente, HV's en WMD gaan voor een betaalbare woningvoorraad in gemeente Midden-Delfland.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
2.1 WMD hanteert een gematigd huurbeleid en verhoogt de huur binnen de kaders van de geldende landelijke wet- en regelgeving. <u>Doel: voldoende woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens</u> *Huurprijsgrenzen (prijspeil 2024):* *Kwaliteitskortingsgrens: €454,47* *Eerste aftoppingsgrens: €650,43* *Tweede aftoppingsgrens: €697,07* *Liberalisatiegrens: €879,66*	2.1.1 In afstemming met de HV's actualiseert WMD haar huurbeleid in 2025. 2.1.2 In afstemming met de HV's bepaalt WMD de huurverhoging in 2025 conform de geldende wet- en regelgeving en legt dit vast in het huurprijsbeleid. 2.1.3 WMD verhuurt jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende woningen onder de tweede aftoppingsgrens. Het huidige huurbeleid is gericht op een gemiddelde huurprijs van 75% van maximaal redelijk.	Focus Regulier Regulier	**WMD** en HV's **WMD** en HV's **WMD**
2.2 Gemeente, HV's en WMD zetten zich in om huurachterstanden tegen te gaan en daarmee maatschappelijke problemen en kosten te minimaliseren. WMD tracht met de gemeente zo preventief mogelijk om te gaan met huurachterstanden. <u>Doel: minder problematiek rondom huurbetaling bij huurders</u>	2.2.1 WMD past maatwerk toe bij huurders met een betalingsachterstand op de huur. 2.2.2 De gemeente en WMD werken conform het convenant "Vroegsignalering". Goed functioneren van het veiligheidsoverleg blijft belangrijk om het oplopen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. 2.2.3 De HV's verwijzen huurders die kampen met een huurachterstand of met financiële zorgen naar WMD of gemeente.	Focus Regulier Regulier	**WMD** **Gemeente** en WMD **HV's**

3. Duurzaamheid

Ambitie
De gemeente, HV's en WMD streven naar een energiezuinige woningvoorraad, die in 2050 CO_2-neutraal is. Hiervoor dragen ze gemeenschappelijk de verantwoordelijkheid.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
3.1 Gemeente, WMD en HV's trekken samen op om de duurzaamheidsstrategie in de gemeente vorm te geven en te concretiseren. De partijen werken samen op basis van een gedeeld gevoel van urgentie en besef van ieders financiële (on)mogelijkheden. <u>Doel: een groenere en duurzamere gemeente</u>	3.1.1 De gemeente kent een vastgestelde warmtetransitievisie. De route tot en met 2030 is hoofdzakelijk gericht op isoleren, all-electric en kleinschalige hybride oplossingen. WMD focust zich op het isoleren van woningen. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om particulieren te activeren en een uitvoeringsprogramma van de warmtetransitievisie te realiseren. Partijen pakken waar mogelijk gezamenlijk de communicatie richting bewoners op. 3.1.2 Het Regionaal Energieloket (REL) fungeert als vraagbaak voor zowel kopers als huurders. Onderdeel van het REL is het inzetten van energiefixers en energiecoaches. Specifiek voor huurders is dit voorlichting over energiebesparend-gedrag en *quick fixes* zoals tochtstrips en radiatorfolie.	Focus Regulier	**Gemeente** en WMD **Gemeente**
3.2 De huurder van WMD profiteert qua woonlasten en wooncomfort van de verduurzaming, waaronder het isoleren richting de Standaard, van de woningen van WMD. <u>Doel: meer duurzame woningvoorraad ten behoeve van de betaalbaarheid onder huurders</u>	3.2.1 WMD verduurzaamt in 2025 42 woningen binnen haar woningvoorraad. In bijlage 3 is de verduurzamingsplanning voor de komende jaren te vinden. 3.2.2 WMD verduurzaamt haar woningbezit zodat zij uiterlijk in 2028 geen woningen met een E-, F- of G-energielabel in haar bezit heeft. 3.2.3 WMD verduurzaamt haar bestaande woningvoorraad zodat 1/3e hiervan in 2030 voldoet aan **de Standaard** zoals afgesproken in het Klimaatakkoord. Isolerende maatregelen worden niet doorberekend aan de zittende huurder. 3.2.4 WMD denkt na over hoe zij **klimaatadaptatie** in de toekomst kan vormgeven bij (nieuwbouw)projecten.	Focus Focus Focus Focus	**WMD** **WMD** **WMD** **WMD**

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
	3.2.5 Uitgangspunt is dat isolerende maatregelen van WMD (plaatsen dubbel glas, gevelisolatie, vloerisolatie, dakverbetering) no-regret zijn.	Regulier	**WMD**
	3.2.6 In 2025 plaatst WMD op verzoek van huurders op maximaal 30 woningen een zonnepaneelinstallatie (bestaande uit 4 of 6 zonnepanelen) indien mogelijk. De kosten hiervan worden doorberekend aan de huurder, waarbij de ruimte voor huurders blijft bestaan om hier financieel van te profiteren.	Regulier	**WMD**
	3.2.7 Op verzoek van de huurder kan op kosten van huurder (via een ZAV) overgegaan worden op elektrisch koken als dit technisch mogelijk is. Bij seniorenwoningen wordt dit bij keukenvervanging vanwege veiligheidsoverwegingen standaard gedaan zonder extra kosten voor de huurder.	Regulier	**WMD**
	3.2.8 Bij mutatie- en planmatig onderhoud plaatst WMD HR++ dubbel glas waar dit nog niet aanwezig is.	Regulier	**WMD**

4. Wonen met zorg

Ambitie
De gemeente, HV's en WMD streven ernaar dat senioren en kwetsbare inwoners zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, eventueel met maatwerkvoorziening uit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (gemeente) dan wel Wet Langdurige Zorg (Zorgkantoor). Gemeente en WMD hebben een actueel beeld van de lokale en regionale behoefte voor wonen met zorg en passen hier hun woonbeleid op aan.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
4.1 WMD en de gemeente zetten in op het faciliteren van senioren en kwetsbare inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen. <u>Doel: senioren kunnen langer veilig en passend thuis blijven wonen</u>	4.1.1 WMD zet de ambitie om 30 **geclusterde woningen** te ontwikkelen (locatie De Hoornbloem) voort evenals de ambitie om 62 bestaande woningen te transformeren naar een geclusterde woonvorm.	Focus	**WMD**
	4.1.2 De gemeente en WMD bespreken de mogelijkheden en/of complexmatige aanpak voor het stallen en opladen van scootmobiels (rekening houdend met wet- en regelgeving bv. in het kader van brandveiligheid). Partijen stemmen hiervoor het beleid en bijbehorende kostenverdeling af.	Focus	**Gemeente** en WMD
	4.1.3 WMD maakt jaarlijks 5 à 10 woningen langer wonen-bestendig (tweede toilet op verdieping, verruiming badkamer) op natuurlijke momenten zoals bij mutatie of op aanvraag van huurders.	Regulier	**WMD**
	4.1.4 De gemeente en WMD werken samen om bewoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Wanneer dit niet meer in de huidige woning lukt, is de gemeente (WMO-loket) het eerste aanspreekpunt voor huurders. De gemeente bekijkt per aanvraag welke maatwerkvoorziening passend en haalbaar is. Bij hoge kosten van deze aanpassing wordt de huurder indien mogelijk begeleid naar een meer passende woning. In dat geval stemt de gemeente hierover af met WMD.	Regulier	**Gemeente** en WMD

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
4.2 WMD biedt met zorgaanbieders passende huisvesting voor meerdere zorgdoelgroepen. <u>Doel: passende huisvesting zorgdoelgroepen</u>	4.2.1 De verwachting is dat de regionale woonzorgvisie in het eerste kwartaal van 2025 gereed is. Daarna gaat de gemeente aan de slag met de lokale woonzorgvisie. Hierbij betrekt de gemeente haar lokale stakeholders waaronder WMD en de HV's.	Focus	**Gemeente**, WMD en HV's
	4.2.2 WMD verhuurt de 15 woningen die aangepast zijn aan de eisen voor mindervaliden, bij mutatie weer aan deze doelgroep.	Regulier	**WMD**
	4.2.3 WMD stelt de zeven woningen beschikbaar voor Stichting Woondroom voor kandidaten met een zorgvraag in het autistisch spectrum. Daarnaast is één woning beschikbaar gesteld als huiskamer voor deze doelgroep.	Regulier	**WMD**
	In afstemming onderzoeken partijen de mogelijkheid om in 2025 een extra woning beschikbaar te stellen voor stichting Woondroom. HV's en corporatie gaan in gesprek met Stichting Woondroom over de invulling hiervan.	Focus	**WMD** en HV's
	4.2.4 Twaalf woningen zijn beschikbaar voor WoonInitiatief Midden-Delfland voor kandidaten die aangewezen zijn op woonbegeleiding.	Regulier	**WMD**
	4.2.5 Twaalf woningen zijn beschikbaar voor Fokus voor kandidaten met ADL-zorg. WMD stelt de zorgpost kosteloos beschikbaar.	Regulier	**WMD**
	4.2.6 Aan Pieter van Foreest verhuurt WMD onder andere ruimten voor de huisvesting van twaalf PG-cliënten.	Regulier	**WMD**
	4.2.7 Aan Stichting Welzijn Midden-Delfland verhuurt WMD drie recreatiezalen.	Regulier	**WMD**
	4.2.8 Gemeente en WMD werken conform afspraken uit het Convenant Wonen en Zorg met het Zorgkantoor (DSW) aan de ontwikkeling van woonzorgvormen.	Regulier	**Gemeente** en WMD

5. Huisvesting aandachtsgroepen

Ambitie
De gemeente, HV's en WMD staan voor goede huisvesting van aandachtsgroepen die in balans is met de slaagkansen voor reguliere woningzoekenden. Onder deze aandachtsgroepen vallen (definitie vanuit Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)): urgenten, statushouders, uitstromers uit instellingen en overige bemiddelingen, niet vallende onder regulier, regionaal of lokaal maatwerk.

Ter aanvulling en aanscherping van de definitie wordt onder regulier woningzoekenden de woningzoekenden bedoeld via woon-/inschrijfduur, loting, direct te huur en leefstijlen, via lokaal en regionaal maatwerk, herstructureringskandidaten en reguliere bemiddelingen.

Meerjarige afspraak 2024-2027	**Uitvoeringsafspraak 2025**	**Focus of Regulier**	**Regiehouder**
5.1 De gemeente en WMD dragen samen zorg voor passende huisvesting van aandachtsgroepen. Doel: passende huisvesting voor aandachtsgroepen	5.1.1 WMD stelt maximaal 30% van het totaal aan vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen beschikbaar voor de aandachtsgroepen. WMD monitort de toewijzing en signaleert als deze 30% nadert en potentieel wordt overschreden. Partijen gaan dan met elkaar in gesprek.	Focus	**WMD,** gemeente en HV's
	5.1.2 WMD en gemeente gaan in gesprek over mogelijke afspraken voor spoedzoekers, de definitie en de bijbehorende afwegingskaders. Op basis van inzicht in vraag en omvang van de groep kijken partijen naar de mogelijkheden voor het huisvesten van spoedzoekers.	Focus	**Gemeente** en WMD
	5.1.3 We houden de voortgang van het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) in de gaten. Op basis van de actualiteit gaan we met elkaar in gesprek over de impact hiervan op onze prestatieafspraken.	Focus	**Gemeente,** WMD en HV's
	5.1.4 WMD stelt in de periode 2022-2026 voor 14 personen woningen beschikbaar zijnde uitstromers uit instellingen in het kader van de uitvoeringsagenda MOBWBT 2022-2026 en het convenant zorgafhankelijke groepen. Het convenant wordt door de gemeenten van de **DWO-regio** geactualiseerd voor het jaar 2025 en volgend.	Regulier	**Gemeente** en WMD

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
	5.1.5 WMD stelt 1 woning beschikbaar in het kader van Housing First conform afspraak uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvangvoorziening. Leidend is het convenant zorgafhankelijke groepen.	Regulier	**WMD**
5.2 De gemeente draagt de verantwoording voor de juiste begeleiding en ondersteuning van aandachtsgroepen Doel: passende begeleiding voor aandachtsgroepen	5.2.1 Begeleiding en ondersteuning van aandachtsgroepen wordt conform afspraken uit het convenant "Huisvesting uitstroom zorgafhankelijke groepen Midden-Delfland 2023" uitgevoerd door betreffende zorgaanbieder.	Regulier	**Gemeente**
5.3 Partijen werken gericht samen om zo goed mogelijk om te gaan met kwetsbare personen. Doel: maatwerk voor kwetsbare personen	5.3.1 De gemeente, zorgpartijen, WMD en politie handelen conform afspraken beschermd thuis en overleggen in de Veiligheidskamer. 5.3.2 Partijen onderzoeken de mogelijkheid voor het opstellen van een **Laatste Kans Beleid**.	Regulier Focus	**Gemeente** en WMD **Gemeente** en WMD

6. Leefbaarheid

Ambitie
De gemeente Midden-Delfland kent geen echte probleemwijken of -buurten. De gemeente, HV's en WMD staan ervoor dat Midden-Delfland schoon en veilig blijft en bewoners zich op een positieve manier betrokken voelen bij de leefomgeving. Zo zijn bewoners ook positief gestemd om hier ook zelf een bijdrage aan te leveren.

Meerjarige afspraak 2024-2027	**Uitvoeringsafspraak 2025**	**Focus of Regulier**	**Regiehouder**
6.1 De gemeente en WMD geven aandacht aan de leefbaarheid. De gemeente en WMD werken nauw samen en pakken samen (met lokale ketenpartners, zoals welzijnsorganisaties en GGZ Delfland) overlast en incidenten in complexen aan. <u>Doel: leefbare kernen en buurten</u>	6.1.1 Gemeente, HV's en WMD verkennen in 2025 gezamenlijk de mogelijkheid om ontmoeting in de wijk te stimuleren ter bevordering van sociale cohesie.	Focus	**HV's**, WMD en gemeente
	6.1.2 Partijen onderzoeken de mogelijkheid voor het opzetten van een leefbaarheidskring in Midden-Delfland waarin o.a. Stichting Welzijn, Zorg, gemeente, BOA's en woningcorporatie zijn aangesloten ter bevordering van samenwerking in de wijk.	Focus	**Gemeente** en WMD
	6.1.3 Gemeente en WMD sturen samen op schoon, heel en veilig. Partijen acteren snel bij overlastmeldingen en als het nodig is, samen.	Regulier	**Gemeente** en **WMD**
	6.1.4 De gemeente en WMD stemmen af over de lokale impact op de leefbaarheid bij de huisvesting van aandachtsgroepen en houden bij de plaatsing rekening met de veerkracht in de wijk.	Regulier	**WMD** en gemeente
6.2 De gemeente neemt de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid, veiligheid en het groenonderhoud in de openbare ruimte. <u>Doel: hoogwaardige openbare ruimte</u>	6.2.1 De gemeente zet, in samenspraak met WMD, de afdeling openbare ruimte in en stuurt op het kwalitatief goed uitvoeren van het groenonderhoud en afvalverzameling.	Regulier	**Gemeente** en WMD
	6.2.2 Gemeente en WMD overleggen één keer per jaar om de onderhoudsplanning (WMD) en planning van openbare werken (gemeente) op elkaar af te stemmen om de overlast voor bewoners te minimaliseren en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.	Regulier	**Gemeente** en WMD

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Focus of Regulier	Regiehouder
6.3 WMD zet zich in voor de kwaliteit van de directe omgeving van haar woningen. Doel: veilige en leefbare omgeving huurwoningen	6.3.1 Gemeente, HV's en WMD zetten samen in op groen parkeren. In 2025 wordt een plan van aanpak gemaakt. 6.3.2 WMD en HV's stellen in 2025 het ontsteningsbeleid op. 6.3.3 WMD investeert in het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. Het gaat hierbij om personele inzet, het ondersteunen van initiatieven vanuit huurders en het verbeteren van de leefomgeving. Investering: ca. € 72,- per vhe. Elk kwartaal worden de HV's geïnformeerd welke resultaten op het gebied van leefbaarheid zijn behaald. Indien mogelijk wordt er een vooruitblik geschetst. 6.3.4 Bij nieuwbouw handhaaft WMD op het percentage van 50% groen in de achtertuin. Bij mutatie wordt het percentage vergroening in de tuin aangepast wanneer dit onder de 10% ligt.	Focus Focus Regulier Regulier	**Gemeente**, HV's en WMD **WMD** en HV's **WMD** en HV's **WMD**
6.4 WMD heeft overzicht over de conditie van het bezit. Doel: de kwaliteit van het bezit op peil houden	6.4.1 WMD meet jaarlijks de conditie van 1/3 van het bezit. Tijdens deze conditiemeting wordt gekeken naar de bouwkundige staat aan de buitenkant van woningen; hier wordt de onderhoudsplanning mede op gebaseerd.	Regulier	**WMD**

7. Samenwerken

Ambitie
De gemeente, de HV's en WMD werken samen op basis van gelijkwaardigheid en wederkerigheid. Op niet nagekomen afspraken tonen de partijen zich aanspreekbaar. De partijen werken samen aan wederkerige, concrete en resultaatgerichte afspraken met resultaten waar huurders de vruchten van plukken.

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Regiehouder
7.1 De gemeente, HV's en WMD stellen voor de korte en lange termijn prestatieafspraken op. Op basis van meerjarige afspraken voor de langere termijn (2024-2027) worden er jaarlijks concrete afspraken en doelen gesteld. Doel: gedeeld korte- en langetermijnperspectief	7.1.1 De gemeente, HV's en WMD handhaven de huidige werkwijze voor de totstandkoming van de prestatieafspraken. In Q1 van 2025 evalueren partijen de totstandkoming van jaarschijf 2025 en zetten dit voor jaarschijf 2026 in gang. Na dit besluit wordt het proces zo spoedig mogelijk in gang gezet, inclusief afspraken in de agenda's.	**WMD,** gemeente en HV's
7.2 De gemeente, HV's en WMD evalueren de prestatieafspraken periodiek. Waar nodig wordt bijgestuurd. Doel: controleren van de daadwerkelijke uitvoering van de prestatieafspraken	7.2.1 De partijen monitoren de voortgang door middel van een KPI-lijst waarop de focus afspraken staan. WMD stelt de KPI-lijst in afstemming met de gemeente op. WMD rapporteert de KPI-lijst per kwartaal naar de HV's. Partijen bespreken de KPI-lijst en de voortgang van de reguliere afspraken in Q2 en Q4 in een tripartite ambtelijk overleg. Indien gewenst plannen partijen een extra tripartite overleg in. 7.2.2 Indien gewenst bespreken partijen de voortgang van de prestatieafspraken na Q2 bestuurlijk.	**WMD,** gemeente, HV's **Gemeente**, HV's en WMD
7.3 De gemeente, HV's en WMD hebben de verantwoordelijkheid de eigen organisatie of achterban tijdig te informeren over de besluitvorming ten behoeve van de prestatieafspraken. Het informeren van de achterban heeft tevens het doel om draagvlak te creëren en informatie op te halen. Eventuele wijzigingen van de afspraken door afstemming met de achterban worden gelijkwaardig en in gezamenlijkheid behandeld. Doel: draagvlak in alle geledingen voor het maken en uitvoeren van de prestatieafspraken	7.3.1 Handelen conform meerjarige afspraak.	**Gemeente, HV's** en **WMD**

Meerjarige afspraak 2024-2027	Uitvoeringsafspraak 2025	Regiehouder
7.4 WMD betrekt huurders actief bij het beheer en het beleid. Doel: gedragen beheer en beleid	7.4.1 WMD en de HV's hebben standaard regulier overleg en regelmatig tussentijds contact. 7.4.2 WMD organiseert ontmoeting met huurders. Bijv. door het organiseren van een 'eet mee, praat mee' avond. De invulling stemmen zij af met HV's. 7.4.3 In 2025 gaan HV's in gesprek met WMD over het onderwerp huurdersparticipatie. Dit gaat over de definitie en de uitvoering hiervan. WMD ontwikkelt participatie van huurders en betrekt de HV's hierbij.	**WMD** en HV's **WMD** en HV's **HV's** en WMD
7.5 WMD werkt toe naar een klantwaardering van minimaal een 8 onder nieuwe huurders, huurders met een reparatieverzoek, vertrokken huurders en voor de algemene dienstverlening. Doel: hooggewaardeerde dienstverlening	7.5.1 WMD deelt de resultaten uit de Aedes-benchmark met de gemeente en de HV's. Indien gewenst bespreken partijen deze met elkaar.	**WMD,** Gemeente en HV's

Tekenblad prestatieafspraken Midden-Delfland

Gemeente Midden-Delfland

Handtekening:

Naam: Dhr. F. Voskamp
Organisatie: Gemeente Midden-Delfland

HAVIMI

Handtekening:

Naam: Dhr. A. Ruigrok
Organisatie: Huurdersvereniging Maasland – Maasdijk

WONEN Midden-Delfland

Handtekening:

Naam: Dhr. P.H.M. van Ling
Organisatie: Wonen Midden-Delfland

HV Schiphoorn
Huurdersvertegenwoordiging

Handtekening:

Naam: Dhr. P.A. Huster
Organisatie: Huurdersvereniging Schipluiden – Den Hoorn

Bijlage 1: Definitielijst

Betaalbaar (conform landelijk beleid Nationale Woon- en Bouwagenda)
Onder het segment "betaalbaar" vallen volgens de regelgeving van het Rijk:

- Sociale huurwoningen: woningen met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (per 1-1-2025 DAEB-huurgrens)
- Middeldure huurwoningen (ook: middenhuur): woning met een huurprijs tussen de DAEB-huurgrens en liberalisatiegrens. De maximale huurgrens is gekoppeld aan 144 t/m 186 punten conform het landelijk woningwaarderingsstelsel;
- Betaalbare koopwoningen: woningen met een maximale prijs van € 390.000,- (prijspeil 2024, wordt € 405.000,- in 2025).

DAEB-huurgrens
De DAEB-huurgrens is gelijk aan de maximale huurprijsgrens voor de huurtoeslag. Voor 2025 is die € 900,07. De maximale huurtoeslaggrens voor huurders onder 23 jaar is in 2025 €477,20.

De Standaard
Er is een nieuwe standaard voor woningisolatie. Deze standaard geeft aan wanneer uw woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. De standaard is ontstaan uit het Klimaatakkoord en is opgesteld door een speciale commissie. Deze bestaat uit een brede vertegenwoordiging van o.a. de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bouwend Nederland, Techniek Nederland en de Woonbond.

Duurzaamheid
Voldoen aan de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

DWO-regio
De afkorting DWO staat voor Delft, Westland en Oostland. De DWO regio wordt gevormd door de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Westland.

Energietransitie
De energietransitie is de overgang van het gebruik van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen

Focus afspraken
Afspraken die worden opgenomen in de KPI-lijst ter monitoring.

Geclusterde woningen / woonvormen
De geclusterde woonvorm gaat over ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55 +) of andere zorgdoelgroepen permanent en zelfstandig wonen. De clustering bestaat uit minimaal twaalf woningen, die tenminste nultreden zijn. Er is een gemeenschappelijke ruimte voor bewoners die gericht is op ontmoeting. Er kan sprake zijn van gezamenlijk ingekochte welzijn- en zorgarrangementen.

Hittestress
Algemene term voor gezondheidsklachten die ontstaan als mensen door hoge temperaturen en luchtvochtigheid niet meer in staat zijn de lichaamstemperatuur goed te reguleren.

Klimaatadaptatie
Voorbereiden op de risico's van het veranderende klimaat en het hierop aanpassen van de omgeving.. Denk aan **hittestress** en -armoede, wateroverlast, droogte en potentiële overstromingsrisico's.

Laatste kans beleid
Het doel van het Laatste Kans Beleid is het stoppen van overlast en het voorkomen van dakloosheid. De huurder krijgt nog één kans om -vaak via een verplicht begeleidingstraject- zijn gedrag te veranderen en de overlast te

staken. Een laatste kans overeenkomst is een mogelijkheid om nog een keer te proberen een einde te maken aan de overlast zonder direct tot ontbinding van het huurcontract over te gaan.

Lokale doorstromers
Als huurder beschikt over een zelfstandige sociale huurwoning in de gemeente Midden-Delfland, zijnde een woning van Wonen Midden-Delfland en deze na verhuizing leeg achterlaat.

Liberalisatiegrens
Sinds 1 juli 2024 is de liberalisatiegrens voor zelfstandige woningen gelijk aan de maximale huurprijsgrens bij 186 punten. Dit betekent dat de liberalisatiegrens voor nieuwe verhuringen in 2025 €1.184,82 per maand is. De beginhuurprijs bepaalt of een huurcontract geliberaliseerd is; niet de huidige huurprijs.

Niet-DAEB huurwoningen
Zijn huurwoningen met een huurprijs vanaf de DAEB-huurgrens. Dit gaat dus om middenhuur- en/of vrije sector huurwoningen.

Sociale huurwoningen
Sociale huurwoningen: woningen met een bij aanvang kale huurprijs onder de liberalisatiegrens (2024) of DAEB-huurgrens (vanaf 2025). Voor de definitie van ('echte') sociale huurwoningen sluiten we aan bij de definitie zoals die is opgenomen in het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Het voornemen bestaat om een sociale huurwoning als volgt te definiëren:

- Een huurwoning:
  a. welke een laag-segment-huurwoonruimte is als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014;
  b. welke bij aanvang wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en
  c. betreffende een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, waarvoor voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd.
- Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet.

Starters
Jongeren die bij hun ouders en/of verzorgers wonen die nog niet zelfstandig hebben gewoond. Er zit geen leeftijdsgrens aan de term starters. Er is tevens geen kwaliteitskortingsgrens aan de woningen voor deze doelgroep verbonden. Starters/jongerenwoningen krijgen een tijdelijk huurcontract: zodra ze 27 zijn moeten ze uit deze woning en doorstromen. Woningen worden geadverteerd via lokaal maatwerk: omdat de woningen zijn bedoeld voor de lokale jongeren.

Regiehouder
De regiehouder is verantwoordelijk voor de uitvoering en voortgang van de desbetreffende afspraak.

Reguliere afspraken
Reguliere afspraken zijn afspraken die algemeen gedaan worden.

Bijlage 2: projectenlijst

Plannaam	Totaal	waarvan sociale huur	waarvan middenhuur	Status 2025
DH: Café Delfland	7	-	-	Voorbereiding
DH: Equestrum	24	24	-	Start Bouw
DH: De Kreek (fase 4)	22	-	22	Voorbereiding
DH: Wonen op Zuidmade	6	-	-	Voorbereiding
DH: Woudselaan (kaswoningen, locatie Van Marrewijk)	7	-	-	Voorbereiding
DH: Woudselaan (Harnaschmolen 2)	30	-	-	Voorbereiding
DH: Woudselaan (deel 'West')	12	-	-	Voorbereiding
DH: Centrum Den Hoorn Fase 1	22	-	-	Voorbereiding
DH: Rotterdamseweg 251	6	-	-	Voorbereiding
DH: Hoornbloem	30 -40	30	ntb	Voorbereiding Realisatie in periode 2024-2030
SCH: Keenenburg V (restant fase 1)	8	8	-	Voorbereiding Realisatie in periode 2024-2030
SCH: Keenenburg V (fase 2)	36	-	-	Voorbereiding
SCH: Zuidrand	13	>30%	ntb	Voorbereiding Realisatie in periode 2024-2030
SCH: Hof Keenenburg fase 1 Schipluiden	27	14	13	Voorbereiding Realisatie in periode 2024-2030
SCH: Hof Keenenburg fase 2 (Rabobank)	4	-	-	Voorbereiding
SCH: Hof Keenenburg fase 3 (Jeugdhuis)	8	2	-	Voorbereiding Realisatie in periode 2024-2030
ML: Maaslandse Zoom (Commandeurspolder)	109	36	10	Start Bouw
ML: Magneet (De Houve)	18	6	-	Oplevering
ML: Centrumplan Maasland (Voormalig Kantoorvleugel)	8	>30%	-	Voorbereiding Realisatie in periode 2024-2030
ML: Maaslandse Dam Fase 3	4	-	-	Oplevering
Overige projecten Midden-Delfland – kansrijke projecten	120	>30%	-	Potentie Realisatie in periode 2024-2040

Bijlage 3: Verduurzamingsprojecten WMD

Jaar	Woningen	Complex	Dorp
2025	42	405	Maasdijk
2026	44	406	Maasdijk
2027	40	N.T.B.	N.T.B.

Bijlage 4: Kerngegevens woningvoorraad WMD

Onderstaand volgt een overzicht van de kerngegevens over de woningvoorraad van Wonen Midden-Delfland (peildatum 01-10-2024).

DAEB en niet-DAEB per kern

Plaats	DAEB	niet-DAEB	Niet-Daeb	Totaal
	Sociaal	Middenhuur	Vrije sector	
DEN HOORN	667	17	2	686
SCHIPLUIDEN	317	26		343
MAASLAND	635	83		718
Totaal	**1619**	**126**	**2**	**1747**

Voorraad naar woningtypen en kern

Type woning	DEN HOORN	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal	%
Eengezinswoning	215	152	447	814	46,6%
Meergezins met lift	314	69	165	548	31,4%
Meergezins zonder lift	157	122	106	385	22,0%
Eindtotaal	**686**	**343**	718	**1747**	**100%**

Voorraad naar woningtype, DAEB en niet-DAEB en kern

Plaats	Eengezins-woning	Meergezins met lift	Meergezins zonder lift	Totaal
DEN HOORN	**215**	**314**	**157**	**686**
DAEB	207	303	157	667
niet-DAEB	8	11		19
SCHIPLUIDEN	**152**	**69**	**122**	**343**
DAEB	133	62	122	317
niet-DAEB	19	7		26
MAASLAND	**447**	**165**	**75**	**718**
DAEB	393	141	101	635
niet-DAEB	54	24	5	83
Totaal	**814**	**548**	**385**	**1747**

Voorraad naar energielabel[2]

DEN HOORN

Energie labels		
A+++	19	3%
A++	6	1%
A+	31	5%
A	270	39%
B	152	22%
C	146	21%
D	49	7%
E	7	1%
F	6	1%
G	0	0%
Totaal woningen	**686**	

SCHIPLUIDEN

Energie labels		
A+++	0	0%
A++	0	0%
A+	2	1%
A	117	34%
B	82	24%
C	104	30%
D	30	9%
E	7	2%
F	1	0%
G	0	0%
Totaal woningen	**343**	

MAASLAND

Energie labels		
A+++	16	2%
A++	14	2%
A+	1	0%
A	179	25%
B	264	37%
C	162	23%
D	59	8%
E	20	3%
F	2	0%
G	1	0%
Totaal woningen	**718**	

[2] Conform meetmethodiek NTA8800.E-pe en alleen afgemelde labels

Huurprijscategorieën (prijspeil 2024)

Goedkoop	≤ € 454,47
Betaalbaar I	€ 454,48 t/m € 650,43
Betaalbaar II	€ 650,44 t/m € 697,07
Bereikbaar	€ 697,08 t/m € 879,66
Middenhuur	€ 879,67 t/m € 1157,95
Vrije sector	€ ≥ 1157,96

Sociale huurcontracten naar huurprijscategorieën, per kern (prijspeil 01-10-2024)

Huurprijs huidige huur sociaal contract	DEN HOORN	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal	%	%
Goedkoop	40	23	29	92	5,4%	69,0%
Betaalbaar I	381	188	359	928	54,7%	
Betaalbaar II	67	28	56	151	8,9%	
Bereikbaar	174	96	236	506	29,8%	29,8%
Middenhuur	11	2	8	21	1,2%	1,2%
Vrije sector	0	0	0	0	0,0%	0,0%
Totaal	**673**	**337**	**688**	**1698**	**100%**	**100%**

Geliberaliseerde huurcontracten naar huurprijscategorieën, per kern (prijspeil 1-10-2024)

Huurprijs huidige huur geliberaliseerd contract	DEN HOORN	SCHIPLUIDEN	MAASLAND	Totaal
Bereikbaar	0	2	3	5
Middenhuur	12	4	27	43
Vrije sector	1	0	0	1
Totaal	**13**	**6**	**30**	**49**