Prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg 2022 t/m 2025

Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente, de Huurdersraad Vidomes, Huurdersvereniging Respectus en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest voor de periode 2022 t/m 2025. De grondslag is artikel 44 in de Woningwet. Deze wet bepaalt onder meer dat de woningcorporaties jaarlijks hun beoogde bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie – de zogenaamde bieding – aangeven. De biedingen van Vidomes en WoonInvest voor 2022 en volgende jaren op de verlengde gemeentelijke Woonvisie 2016 t/m 2020, die tot 2025 loopt, zijn het startpunt geweest voor het maken van deze prestatieafspraken. In gezamenlijk overleg zijn de gemeente, de huurdersorganisaties en de woningcorporaties tot deze afspraken gekomen. Deze hebben betrekking op het sociaal domein, beschikbaarheid woningvoorraad, betaalbaarheid, nieuwbouw, wijkgericht werken, leefbaarheid en duurzaamheid.

Overeenkomst lokale prestatieafspraken

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP te Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, door de heer F.J. Kist, in zijn hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 30 november 2021, nummer 2520, de gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen “de gemeente”;

en

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

en

3. de Stichting WoonInvest, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Charlotte van Pallandtlaan 2 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder/directeur P. van Heeswijk, Stichting WoonInvest voormeld, hierna te noemen “WoonInvest”;

en

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

en

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

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

Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2022 t/m 2025;
- de Woningwet, de verlengde Woonvisie Leidschendam-Voorburg 2016-2020, het Sociaal Kompas Leidschendam-Voorburg, de Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019, de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 t/m 2021 (verlengd tot de vaststelling van de Bouwstenen in het kader van de Omgevingsvisie Leidschendam-Voorburg), Bestedingsplan Langer zelfstandig wonen Leidschendam-Voorburg 2021 t/m 2030 en het Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2019 t/m 2022 de kaders vormen voor deze prestatieafspraken;
- partijen het wenselijk achten jaarlijks een nieuwe prestatieovereenkomst voor een periode van vier jaar af te sluiten op grond van de Woningwet die voorschrijft dat de woningcorporaties jaarlijks een nieuw bod op de gemeentelijke Woonvisie uitbrengen;
- partijen jaarlijks de prestatieafspraken evalueren en monitoren;
- de afspraken moeten passen binnen de beschikbare financiële budgetten van partijen. De financiële armslag is beperkt, waardoor keuzes nodig zijn en prioriteiten gesteld moeten worden;
- de prestatieafspraken bijdragen aan de ambities en doelstellingen van partijen.

besluiten de volgende afspraken met elkaar overeen te komen:

A Sociaal Domein

A1. Langer zelfstandig wonen

1. Partijen ontwikkelen gezamenlijk met betrokken welzijns- en zorgorganisaties en (eventueel) de zorgverzekeraars een WoonZorgVisie en stellen op basis van deze visie een Uitvoeringsagenda op. De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van deze WoonZorgVisie. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. In 2022 zal een concretisering van de WoonZorgVisie plaatsvinden. Voor expertise zal gebruikgemaakt worden van (of kan een beroep worden gedaan op) de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.
2. Partijen continueren de flatcoach en breiden deze de komende vijf jaar uit. Partijen investeren ieder tot € 60.000 euro per jaar aan de flatcoach.

3. De woningcorporaties passen wooncomplexen als geheel collectief aan. Naar aanleiding van de nog te ontwikkelen Subsidieregeling Collectieve Woningaanpassingen Leidschendam-Voorburg, maken partijen in 2022 afspraken over de fasering van de inzet van het budget dat de woningcorporaties en de gemeente jaarlijks beschikbaar zullen stellen. Voorwaarden:
   a. De woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor onderhoud, reparatie en toekomstige vervanging van de gemaakte aanpassingen;
   b. Bij een Wmo-melding voor een individuele maatwerkvoorziening inzake toegankelijkheid, betrekking hebbend op een met subsidie aangepast wooncomplex, verwijst de gemeente daarvoor naar de woningcorporatie of Vereniging van Eigenaren (VvE) waar het wooncomplex onder valt. Dit indien de aangebrachte collectieve voorzieningen toereikend zijn in het kader van zelfredzaamheid en participatie;
   c. De verdeling van het budget is 50% gemeente en 50% woningcorporaties.
4. De gemeente zet zich samen met de woningcorporaties en andere betrokken zorg- en welzijnspartners in voor de totstandkoming van (innovatieve) woonzorgvormen voor kwetsbare inwoners met een zorgvraag binnen de bestaande nieuwbouwplannen.
5. In 2022 bespreken partijen de uitkomsten en de opvolging van de brandschouw die in 2021 plaatsgevonden heeft. De woningcorporaties geven uitvoering aan de opvolging van de uitkomsten en de gemeente ziet toe op de uitvoering.
6. De woningcorporaties schakelen de gemeente in en leggen contact met maatschappelijke partners bij de woningtoewijzing van gelabelde mindervalidewoningen (MIVA-woningen). De gemeente regelt bij de eerstvolgende wijziging van de Wmo-Beleidsregels een financiële tegemoetkoming in de gederfde huurinkomsten aan de woningcorporaties, zodat de vrijkomende aangepaste woonruimte beschikbaar blijft voor mindervalide-inwoners.
7. In 2022 geven partijen uitvoering aan de gemaakte onder afspraak 6 van deze paragraaf. Tevens onderzoeken partijen of de doorstroommakelaar met gebruik van diens knelpuntenbudget bewoners die geen gebruik meer maken van de voorzieningen van de MIVA-woning, kan stimuleren te verhuizen.

A2. Financiële zelfredzaamheid

8. Partijen werken optimaal samen om ontruimingen te voorkomen. Zo kan de gemeente bij wijze van maatwerk de huur rechtstreeks betalen aan de betreffende woningcorporatie of kan gebruik worden gemaakt van budgetbeheer (eventueel in combinatie met een schuldhulpverleningstraject) voor huurders met een problematische huurachterstand.
   a. De gemeente en de woningcorporaties werken volgens het proces ‘Voorkomen uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg’ om ontruimingen te voorkomen en evalueren dit proces halfjaarlijks in het ‘Uitvoeringsoverleg voorkomen uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg’.
   b. Vroegsignalering vindt plaats op grond van het Landelijk Convenant Vroegsignalering. De woningcorporaties melden zo vroeg mogelijk – tot maximaal twee maanden huurachterstand – een huurder met huurachterstand bij de gemeente.
9. Partijen communiceren actief over de beschikbare regelingen voor huishoudens met een minimuminkomen en organiseren jaarlijkse bijeenkomsten voor de betrokken klantcontactmedewerkers van partijen.

A3. Doelgroepen

10. De woningcorporaties wijzen op basis van het Convenant Huisvesting kwetsbare groepen Leidschendam-Voorburg 2018 (674) maximaal 10% van het aantal woningtoewijzingen per jaar toe aan kwetsbare doelgroepen en zorgbehoevenden exclusief de taakstelling voor statushouders. Bij het huisvesten van kwetsbare groepen wordt gemonitord door de woningcorporaties op de spreiding tussen wijken binnen de gemeente. Indien de gewenste spreiding niet kan worden gehaald, zoeken partijen gezamenlijk naar oplossingen om kwetsbare groepen elders te huisvesten.
11. De gemeente en woningcorporaties verkennen wat de mogelijkheden zijn om short-stay-faciliteiten te realiseren binnen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouwplannen.
12. Partijen spreken over Openbare Geestelijke Gezondheidszorg af:
    a. Wanneer een herijking van het plan van aanpak ("Sluitende aanpak personen met verward gedrag") noodzakelijk is;
    b. De gemeente stelt bij het Bestuurlijk Overleg Gebundelde Kracht voor om de woningcorporaties deel te laten nemen aan Gebundelde Kracht;
    c. Partijen communiceren het Meldpunt Bezorgd[1] aan de huurders;
    d. De gemeente organiseert, onder voorbehoud van besluitvorming van de gemeente, een doorlopende communicatiecampagne over het Meldpunt Bezorgd.
13. Gezien de snel stijgende taakstelling en de lage mutatiegraad is een schatting dat in ieder geval 54 statushouders gehuisvest worden. De woningcorporaties en de gemeente blijven met elkaar in gesprek om meer mogelijkheden te realiseren en waar nodig aanvullende maatregelen te treffen om de sociale druk op sommige buurten te beperken.
14. De gemeente en de woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheid om te komen tot een kleinschalige woonzorgvorm voor in de leeftijd van 18-/18+ die uitstromen uit de jeugdhulp.
15. De gemeente en de woningcorporaties behouden de twee noodwoningen die beschikbaar zijn voor permanente verhuur voor tijdelijke opvang van dakloze gezinnen met kinderen. In Q1 2022 onderzoeken partijen in hoeverre dit aantal uitgebreid kan worden en in welke vorm dit zal zijn. De gemeente stelt vanaf 2022 voor begeleiding hiervan gedurende vijf jaar €40.000 beschikbaar.

B Betaalbaarheid, beschikbaarheid en nieuwbouw

1. In 2022 verkoopt Vidomes maximaal 5 en WoonInvest 0 sociale huurwoningen.
2. Om ervoor te zorgen dat grote (eengezins)woningen betaalbaar blijven voor een zo groot mogelijk deel van de doelgroep bieden de woningcorporaties een deel van dit bezit aan onder de tweede aftoppingsgrens. Vidomes bereikt dit door bij een deel van de vrijkomende woningen de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens te brengen; WoonInvest gebruikt hier een deel van de nieuwbouwwoningen voor en stelt voor die woningen de huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens vast.
3. Partijen verleiden (goedkope) scheefwoners te verhuizen en stimuleren doorstroming naar passende woningen door middel van de volgende instrumenten:
    a. De woningcorporaties met behulp van de seniorenmakelaar;
    b. De woningcorporaties en de gemeente met de financiering van een doorstroommakelaar;

[1] [1] Heeft u of iemand uit uw omgeving te maken met vervuiling, schulden, eenzaamheid, problematische verzameldwang, sociaal isolement, psychische- of verslavingsproblemen? Maakt u zich zorgen of hebt u er last van? Wilt u voorkomen dat de situatie uit de hand loopt? Vraag dan advies of meld de situatie bij Meldpunt Bezorgd GGD Haaglanden: (070) 353 72 91 (ma-vr) van 9.00 tot 17.00 uur of meldpuntbezorgd@ggdhaaglanden.nl.

   c. De gemeente in het Lokaal Maatwerk Leidschendam-Voorburg;
   d. Communicatie over passende woonprojecten;
   e. Labeling van bestaande wooncomplexen voor senioren en nieuwbouw.
4. De gemeente en de woningcorporaties werken gedurende de komende vier jaar samen met de inzet van seniorenmakelaars/doorstroommakelaars. Dit houdt in dat Vidomes 6 uur en WoonInvest 22 uur per week een seniorenmakelaar inzetten. Daarbij passen de woningcorporaties maatwerk toe – ook onderling – om een match te kunnen maken. Er is een knelpuntenbudget beschikbaar om financiële drempels bij een huurder te slechten. De gemeente draagt € 60.000,- per jaar bij aan de kosten en zorgt dat Wmo-consulenten samenwerken met de seniorenmakelaars. Het streefaantal voor het te realiseren aantal verhuizingen uit schaarse woningen is:
   a. 12 doorstromingen in 2022
   b. 24 doorstromingen in 2023
   c. 180-200 doorstromingen 2022-2030.
5. In 2022 bereiden de woningcorporaties een regeling huurbevriezing minima voor, waarover de gemeente en de woningcorporaties de betreffende doelgroep actief informeren om huurbevriezing bij de eigen woningcorporatie kunnen regelen.
6. De gemeente en de woningcorporaties maken afspraken met elkaar over de dienstverlening rond de toegang van de woningcorporaties tot het BRP voor de afgifte van huisvestingsvergunningen door de gemeente en woonoverlast.
7. Indien de woningen worden verkocht onder KoopGarant, dan vindt in 90% van de gevallen de verkoop plaats aan de groep binnen de huurinkomenstabel van de Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Deze afspraak geldt niet voor verkoop in de vrije sector.
8. Vidomes houdt van de totale woningvoorraad (3.520 woningen) 81% kleine woningen en 75% grote woningen betaalbaar; WoonInvest houdt van de totale woningvoorraad (5.703 woningen) 89% van de kleine woningen en 56% van de grote woningen betaalbaar (zie bijlage).
9. Bij verhuringen houden de woningcorporaties – in het licht van het bod voor de regionale Woningmarktafspraken – met het oog op betaalbaarheid en voldoende kansen voor de lagere inkomens in minimaal 85% van de verhuringen de huur-inkomensstandaardtabel van SVH[2] aan. De overige 15% kan worden ingezet om iets hogere inkomens te huisvesten (kwetsbare complexen of moeilijk verhuurbare woningen, maatwerk ten behoeve van doorstroming).
10. Partijen spreken af dat de toewijzingsruimte 15% bedraagt, conform het wettelijk maximum. Met deze ruimte beogen zij onder andere voldoende ruimte om alleenstaanden te blijven bedienen, die door de verlaagde inkomensgrens niet meer tot de DAEB-doelgroep behoren. Op basis van ervaringen kunnen partijen besluiten dit percentage bij de volgende vast te stellen prestatieafspraken bij te stellen.
11. Partijen spannen zich tot het uiterste in om te voldoen aan de sociale woningbouwopgave conform de bieding betreft de nieuwbouw van minimaal 750 doelgroepwoningen c.q. sociale huurwoningen tot 2030.
12. Partijen zoeken naar geschikte herontwikkelingslocaties met oog voor differentiatie in woningtypen (sociaal en middelduur), gemengde samenstelling van wijken en bouwen voor de doorstroming; vanaf 2022 zet de gemeente in nauwe samenspraak met de woningcorporaties het haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw in de Prinsenhof voort.

[2] Voor het jaar 2020 is deze tabel te vinden in de Spelregels Woonruimteverdeling Sociale Verhuurders Haaglanden

13. De woningcorporaties zoeken samenwerking met ontwikkelaars bij nieuwbouw van woningen; de gemeente bevordert de onderlinge samenwerking.
14. Ten behoeve van de realisatie van de sociale woningbouwopgave nemen partijen deel aan de Taskforce Sociale woningbouw Leidschendam-Voorburg. Doel is het tot stand brengen (van het resultaat) van de lokale afspraken tussen partijen in het Bestuurlijk Overleg Wonen over concretisering van de regionale woningmarktafspraken betreffende:
    a. de bouw van de DAEB-woningen per corporatie in de periode tot 2030;
    b. de extra mogelijkheden om de omvang van de doelgroepvoorraad te verhogen;
    c. de spreiding van de doelgroepvoorraad binnen de gemeente;
    d. het signaleren van en het oplossen van knelpunten bij de realisatie van sociale woningbouw.
15. De gemeente hanteert bij initiatieven voor woningbouw de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.
16. De gemeente zet zich in voor de huisvesting van specifieke doelgroepen bij de evaluatie van de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.
17. Partijen zetten vanaf 2022 in op het toevoegen van sociale huur- en/of middeldure huurwoningen op de genoemde woningbouwlocaties in de bijlage.
18. De gemeente betrekt de woningcorporaties actief bij de herziening van het gemeentelijk parkeerbeleid in relatie tot parkeernormen voor de doelgroepen van (toekomstige) sociale woningbouw op verschillende locaties.
19. Partijen spreken over nieuwbouw van sociale woningbouw ter uitbreiding van de sociale voorraad, waarbij de woningcorporatie grond koopt van de gemeente, het volgende af:
    a. Gedurende 30 jaar na oplevering van de nieuwbouw is het de woningcorporatie niet toegestaan de sociale woningen te verkopen aan een derde, tenzij verkoop geschiedt aan een andere toegelaten instelling, zoals gedefinieerd in de Woningwet. Bij verkoop aan een andere toegelaten instelling verplicht de woningcorporatie zich de inhoud van dit artikel aan de kopende toegelaten instelling een op een door te leggen. In dat geval is de woningcorporatie geen vergoeding, op welke grondslag dan ook, aan de gemeente verschuldigd.
    b. Indien de woningcorporatie gedurende 30 jaar na oplevering van de nieuwbouw de sociale woningen wenst te verkopen aan een derde, niet zijnde een toegelaten instelling zoals gedefinieerd in de Woningwet, is dit slechts mogelijk na schriftelijke instemming van de gemeente. In dat geval kan de woningcorporatie wel een vergoeding aan de gemeente verschuldigd zijn. In een separate overeenkomst leggen partijen dan de nadere afspraken vast die aan de verkoop van de sociale woningen zijn verbonden. De eventuele financiële gevolgen die verbonden zijn aan de verkoop van de sociale woningen op grond van dit lid, zal worden bepaald door 2 onafhankelijke taxateurs.
20. De gemeente werkt mee aan de regionale invoering van de Bouwstroom Haaglanden ter bevordering van de woningbouwproductie.
21. De woningcorporaties passen een gemiddeld inflatievolgend huurverhogingsbeleid toe. Dat gemiddelde geldt bedrijfsbreed, niet per gemeente.
22. De woningcorporaties voeren bij huishoudens met een hoger inkomen de inkomensafhankelijke huurverhoging door. De meeropbrengst wordt door elk van de woningcorporaties geïnvesteerd in hun woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg, zoals aangegeven in de door hen uitgebrachte biedingen.

C Wijkgericht werken en leefbaarheid

1. Partijen herijken jaarlijks in het ambtelijk overleg de lijst met aandachtswijken met speciale aandacht voor de leefbaarheid, de zelfredzaamheid van bewoners en betrokkenheid van bewoners bij de buurt. Bovenveen, De Heuvel, Prinsenhof en Voorburg-Noord zijn de wijken die extra aandacht nodig hebben. De gemeente ondersteunt via het gemeentelijk subsidiebeleidskader maatschappelijke partners die zich naar behoefte extra inzetten voor de leefbaarheid in de aandachtswijken in Leidschendam-Noord en Bovenveen.
2. Het Programmaplan Sterker voor Noord verstevigt de samenwerking met partijen in de wijken Prinsenhof en De Heuvel.
3. Partijen werken samen via de Werkgroep “Samen Beter” in De Heuvel en Prinsenhof. In 2022 rollen partijen deze samenwerkingsvorm uit naar Bovenveen.
4. De afstemming van signalen rond zorg of overlast verloopt via bestaande netwerken van maatschappelijke partners in de wijk en de gemeentelijke gebiedsregisseurs.
   a. Waar nodig nemen gebiedsregisseurs (gemeente) de regie in de aanpak van signalen rond zorg of overlast en faciliteren overleg; signaleren zien partijen als een gezamenlijke verantwoordelijkheid;
   b. Partijen werken samen bij woonoverlast en zoeken binnen de keten van betrokken maatschappelijke partners naar alternatieven voor een snellere aanpak (o.a. bemiddeling) en maken hierover nadere werkafspraken;
   c. Bij overlast van groepen in de woon- en leefomgeving werken partijen samen met onder meer de gebiedsregisseurs en de Lokale Kamer van de gemeente volgens het met elkaar afgesproken processchema;
   d. De gebiedsregisseurs van de gemeente en de wijkbeheerders van de woningcorporaties stemmen met ingang van 2022 af op welke momenten zij incidenteel gezamenlijk de straat op gaan.
5. Partijen nemen gezamenlijk de verantwoordelijkheid voor de bestrijding van overlast door (zwerf)afval en nemen maatregelen om vervuiling van de openbare ruimte te voorkomen:
   a. De gemeente vervolgt het onderzoek naar de mogelijkheid om bij wijze van pilot vaste aanbiedplekken in te stellen voor het ophalen van grofvuil in de wijken Amstelwijk, De Heuvel en de Prinsenhof;
   b. Partijen stemmen de wijze van communicatie over het gedrag van inwoners ten aanzien van het aanbieden van grofvuil met elkaar af en zetten hiervoor inclusieve communicatie in;
   c. De gemeente verzorgt het dagelijks (op werkdagen) laten rijden van een bakfiets die afval opruimt en een ploeg die zwerfafval opruimt (onder andere De Binnenbaan); in de Prinsenhof vergroot de gemeente de beschikbare inzamelcapaciteit voor huishoudelijk afval met 50%;
   d. De woningcorporaties spreken de huurders aan op de aanbiedregels voor huis- en grofvuil houden.
6. Partijen nemen maatregelen om overlast van (plaag)dieren zoveel mogelijk te voorkomen:
   a. Partijen ontwikkelen gezamenlijk een plan van aanpak inclusief voorlichting aan de bewoners voor de bestrijding van plaagdieren;
   b. De gemeente werkt samen met de gemeente Den Haag voor toestemming bij de provincie om overlastgevende meeuwennesten in woonwijken aan te pakken.
   c. De woningcorporaties verwijderen in nauwe samenwerking met Verenigingen van Eigenaars jaarlijks in maart oude nesten van meeuwen en maken de daken van hun woningbezit schoon;

   d. De woningcorporaties spreken de huurders aan die zich niet aan het voederverbod houden;
7. Partijen faciliteren en creëren ruimte in de leefbaarheidsprogramma's voor initiatieven van bewoners:
   a. De woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen initiatieven op het gebied van sociale cohesie en leefbaarheid op naam van de inwoner indienen bij Vlietwensen;
   b. De woningcorporaties en de gemeente werken gezamenlijk een plan van aanpak uit voor het gemeentebreed inzetten van het instrument lief & leedstraatjes.
8. Indien nodig organiseren partijen voor een nader te bepalen thema een bijeenkomst binnen hun reguliere netwerken voor het gebiedsgericht werken.
9. Gemeente organiseert in 2022 een stakeholdersoverleg Vlietwensen, waarbij de woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen aansluiten. Doel is te zorgen voor makkelijkere/ snellere lijntjes met de woonconsulenten.
10. Jaarlijks bespreken partijen op basis van de woontevredenheidsonderzoeken en wijkatlas waar eventueel extra inzet op leefbaarheid nodig is. Hierbij overleggen de woningcorporaties de plannen over de besteding van de budgetten met de huurdersorganisaties en de gemeente. Deze plannen maken onderdeel uit van deze prestatieafspraken.
11. Partijen melden signalen van ondermijning, zoals illegale verhuur aan elkaar via convenantafspraken.
12. Partijen faciliteren en stimuleren de buurtpreventieteams. In de meeste wijken investeren partijen in een buurtpreventieteam.
13. Partijen pikken signalen in de gebieden en wijken op die worden aangepakt. Hiervoor leggen zij verbinding met andere partijen en netwerken in de wijk om te bepalen wie wat (moet) doen om de signalen op te lossen. Partijen bepalen gezamenlijk wie (tijdelijk) als trekker/ coördinator opereert.
14. Partijen geven invulling aan de doelstellingen in de Bouwsteen Groene woongemeente en Sociaal Kompas Leidschendam-Voorburg over de leefbaarheid.

D Duurzaamheid

Energie

1. Partijen werken samen aan de vertaling van de Lokale Energie Strategie (LES) in de WarmteTransitieVisie (WTV). De gemeente heeft hierin een belangrijke rol als regisseur om partijen en bewoners bij elkaar te brengen.
   a. De gemeente betrekt partijen bij het herijken van de (LES);
   b. De gemeente geeft inzicht in de gebiedsgerichte planning aan de woningcorporaties en huurdersorganisatie;
   c. Partijen onderzoeken kansrijke gebieden voor gasloze wijken;
   d. WoonInvest en de gemeente werken samen in het kader van de proeftuin aardgasvrije wijken welke gestart is in 2021 en doorgang vindt in 2022 (wijk De Heuvel);
   e. De woningcorporaties delen inzichten uit de Vastgoedatlas Haaglanden en Aedes Routekaart 2021 voor de Wijkuitvoeringsplannen.
2. Partijen informeren elkaar over geplande investeringen (woningen, riolering, waterberging).
3. Onderhoud en investeringen van woningcorporaties zijn no-regret en voorbereidend op aardgasvrij en de Standaard. De woningcorporaties investeren in de wooncomplexen in renovatie/ onderhoud zoals genoemd in het bijgevoegde overzicht in de bijlage.

4. Vidomes plaatst PV-panelen op circa 350 woningen ‘achter de meter’; WoonInvest plaatst PV-panelen achter de collectieve meter in ca. 350 woningen; de gemeente stelt expertise beschikbaar om het toepassen van PV-panelen op alle geschikte daken van de woningen van de woningcorporaties te onderzoeken.
5. Partijen communiceren actief over subsidieregelingen (landelijk/ gemeentelijk) naar diverse doelgroepen, bijvoorbeeld Vereniging van Eigenaren (VvE’s) of het stimuleren van energiecoöperaties ten behoeve van zonnepanelen, om sneller voorbereid te zijn op aardgasvrij wonen.
6. Vidomes realiseert gemiddeld energielabel B in 2027 en A in 2030 voor hun gehele[3] woningbezit en 380 energiezuinigere woningen binnen 5 jaar. WoonInvest realiseert gemiddeld energielabel B voor hun gehele woningbezit in 2025.
7. De woningcorporaties borgen dat na het uitvoeren van maatregelen op het gebied van duurzaamheid de woonlasten van huurders gemiddeld minimaal gelijk blijven of dalen.
8. In 2022 hebben de woningcorporaties alle open verbrandingstoestellen (OVT) in de verhuureenheden van de woningcorporaties verwijderd.

Klimaat

9. Gemeente gaat het gesprek met de woningcorporaties aan over de knelpunten van water, hitte en droogteoverlast in Leidschendam-Voorburg via de Klimaatatlas en de Klimaatatlas van de Provincie Zuid-Holland en het door de woningcorporaties gedane woonbelevingsonderzoek.
    a. Partijen voeren periodiek een risicodialoog over potentiële knelpunten aan de hand van de klimaatstresstesten in gebieden met veel corporatiebezit. Partijen blijven kennis delen omdat dat relevant is voor investeringsbeslissingen en om preventieve maatregelen te nemen.
    b. Bij renovatieprojecten nemen woningcorporaties gezamenlijk met bewoners klimaatadaptieve maatregelen, bijvoorbeeld het vergroenen van tuinen, gevels van wooncomplexen en buitenruimte.
    c. Partijen onderzoeken hoe zij initiatieven voor klimaatadaptie en vergroening door bewoners kunnen (via de betreffende contactpersonen binnen de partijen) activeren door middel van een voorbeeldcomplex (bijvoorbeeld het wooncomplex Veenkade van Vidomes). De gemeente zoekt naar financiering van deze initiatieven in nauwe samenspraak met de woningcorporaties.
    d. De gemeente vergroot de sponswerking van Leidschendam-Voorburg door waar mogelijk te vergroenen; de gemeente is aangesloten bij de landelijke Operatie Steenbreek om particuliere tuinen en openbare ruimte groener te maken. Locaties waar tegels ruimte kunnen maken voor groen kunnen bewoners aanmelden bij de gemeente via https://www.lv.nl/contact-met-gemeente/formulier.
    e. De gemeente initieert ook leefbaarheidsinitiatieven die te maken hebben met zaken als klimaatadaptie en vergroening door bewoners. Ook de huurdersorganisaties en woningcorporaties worden hierbij zo nodig door de gemeente betrokken.
    f. De woningcorporaties ontwikkelen in 2022 een plan om de daken van hun wooncomplexen waar mogelijk te voorzien van zonnepanelen en/of groene daken; de gemeente stelt zich op als verbinder om expertise bij elkaar te brengen.

[3] Onder geheel wordt verstaan alle woningen die Vidomes bezit, dus ook de woningen buiten de Gemeente Leidschendam-Voorburg

Gesloten kringlopen/ circulariteit/CO^2

10. Partijen passen bij sloop, renovatie en nieuwbouw circulaire principes toe. Deze worden per project expliciet benoemd. De (leer)opbrengsten hiervan worden onderling gedeeld en geëvalueerd. Bij het toepassen van nieuwe (bij voorkeur biobased) materialen is een lage milieu-impact (MPG) het uitgangspunt.
11. Partijen hebben de ambitie om gemeentebreed in 2021 ten opzichte van de uitstoot van woningen (koop- en huurwoningen) 2008 (te weten 141.540 ton CO^2, bron: Klimaatmonitor Rijk) een CO^2-reductie van tenminste 22% te realiseren (door isolerende maatregelen en plaatsen van zonnepanelen). Partijen zijn hiermee op weg om in 2050 de CO^2-uitstoot nog verder te laten dalen.
12. De gemeente voert de regie over het uitvoeren en bijwerken van het in 2020 opgestelde communicatieplan Duurzaamheid Leidschendam-Voorburg.

E Begrippen en definities

a. **Regels voor toewijzing betaalbare woningen:**
Woningcorporaties moeten tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 763,47 (prijspeil 2022) toewijzen aan hun doelgroepen.
b. **Aftoppingsgrens (prijspeil 2022):** de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 633,25. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt € 678,66.
c. **DAEB-woning**: sociale huurwoning op grond van de Woningwet.
d. **Flatcoach:** zorgt voor het stimuleren van de sociale cohesie tussen bewoners onderling en zorgt tevens voor minder aanvragen voor individuele begeleiding op grond van de Wmo.
e. **KoopGarant**: verkoop van een woning met korting op de marktwaarde en een terugkoopgarantie tegen de dan geldende marktwaarde.
f. **Goedkope/ betaalbare huurwoning (prijspeil 2022)**: maandhuur tot kwaliteitskortingsgrens van € 442,46 / maandhuur van kwaliteitskortingsgrens tot hoogste aftoppingsgrens van € 678,66.
g. **Minimuminkomen:** https://www.uwv.nl/particulieren/bedragen**.**
h. **MIVA-woning:** een woning voor minder valide inwoners.
i. **Monitoring/monitoren**: het registreren en controleren van de ontwikkelingen van tenminste de bij deze overeenkomst gemaakte afspraken, volgens vooraf bepaalde meetpunten/distincties waarmee die ontwikkelingen worden bewaakt en gevolgd en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.
j. **Pilot Gebundelde kracht:** samenwerking tussen partijen (GGZ Rivierduinen, MEE, LIMOR, Fonteynenburg, Kwadraad, Gemeente, Woej, Sport en Welzijn) in Bovenveen om inwoners met complexe problematiek zo goed mogelijk zelfstandig te laten functioneren.
k. **Regio(nale woningmarkt)**: de regio Haaglanden c.q. de regionale woningmarkt: de (negen) gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en hun grondgebied. De woningcorporaties in deze gemeenten werken beleidsmatig samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH).
l. **Regionale woningmarktafspraken**: Tussenakkoord ‘Samenwerken aan een solide woningmarkt in Haaglanden 2021-2030 - de eerste stap’ (december 2021).

m. **Samen Beter:** dagelijks werken aan de leefbaarheid en/of vitaliteit van de wijk de Prinsenhof door krachten te bundelen met inbreng van (maatschappelijk) partners op basis van een aantal thema's: gezondheid, leefbaarheid, participatie en communicatie, inclusie en samenwerking. Hierbij wordt onder ander met elkaar gekeken naar gezamenlijk opgave, beoogde resultaten en effect en een stand van zaken wat er al is en wat er gedaan wordt en door wie.
n. **Short-stay-faciliteit**: woonruimte voor tijdelijke bewoning.
o. **Sociale huurwoning:** een woning met een huur volgens de Rijksregelgeving voor de definiëring van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.
p. **Statushouders**: vreemdelingen die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten en beschikken over een verblijfsvergunning en daarmee recht hebben op een woning. De statushouders hebben absolute voorrang en worden geholpen via directe bemiddeling. De gemeente krijgt elk halfjaar een taakstelling voor het aantal statushouders dat zij in die periode aan een woning moeten helpen.
q. **Taskforce Sociale woningbouw**: samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties om een bijdrage te leveren aan de realisatie van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen in Leidschendam-Voorburg en de krachten rond deze opgave te bundelen en processen te versnellen.
r. **Toegelaten instelling:** verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, kunnen bij koninklijk besluit als toegelaten instelling worden toegelaten. Toegelaten instellingen, ook wel woningcorporaties, zijn onderworpen aan de Woningwet 2015, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV).
s. **(individuele) Woonlasten:** de bruto huur en de gemiddelde stookkosten. Individuele woonlasten worden meestal berekend op basis van de netto huur en netto servicekosten (inclusief aftrek individuele huurtoeslag), energielasten, stookkosten en kosten van water en gemeentelijke belastingen.

Aldus overeengekomen en ondertekend op 2 december 2021.

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

……

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

……..

WoonInvest – P. van Heeswijk, bestuurder/directeur

……..

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

……

Huurdersvereniging Respectus – P. Derks, voorzitter

……

BIJLAGE

B Betaalbaarheid/ beschikbaarheid / nieuwbouw

Tabel 1 Betaalbare woningvoorraad Vidomes en WoonInvest in Leidschendam-Voorburg

LV - WoonInvest		
categorie	totaal voorraad	vrijkomend
klein tot 1e aftopgrens	3.843	266
klein tot huurprijsgrens	410	22
klein Koopgarant	0	0
klein VS / verkoop	43	0
% betaalbaar klein	89%	92%
groot tot 2e aftopgrens	784	27
groot tot huurprijsgrens	413	16
groot Koopgarant	0	0
groot VS / verkoop	210	8
% betaalbaar groot	56%	52%
Totaal woningen	**5.703**	**340**

LV - Vidomes		
categorie	totaal voorraad	vrijkomend
klein tot 1e aftopgrens	2.232	144
klein tot huurprijsgrens	284	15
klein Koopgarant	0	0
klein VS / verkoop	236	5
% betaalbaar klein	81%	88%
groot tot 2e aftopgrens	574	20
groot tot huurprijsgrens	173	6
groot Koopgarant	0	0
groot VS / verkoop	21	1
% betaalbaar groot	75%	74%
Totaal woningen	**3.520**	**192**

Tabel 2 Voorgenomen uitbreiding en vervanging sociale woningbouw Vidomes Leidschendam-Voorburg

Nieuwbouw projecten in aanbouw / voorbereiding	Aantal woningen	Prognose start van de bouw	Type woningen
Meerlaan / Van Santhorststraat – Stompwijk	10 tot 15	2022	appartementen
Nieuwstraat – Leidschendam	19	2022	eengezinswoningen

Tabel 3 Complexen met investeringsvoornemens

Vidomes

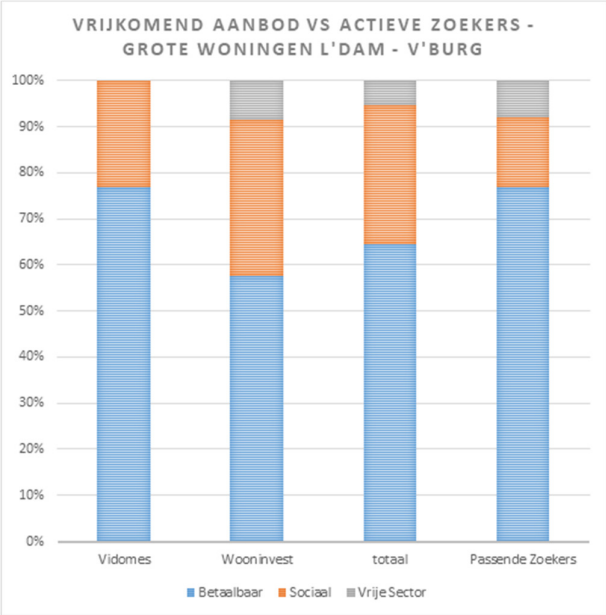
Leidschendam-Voorburg

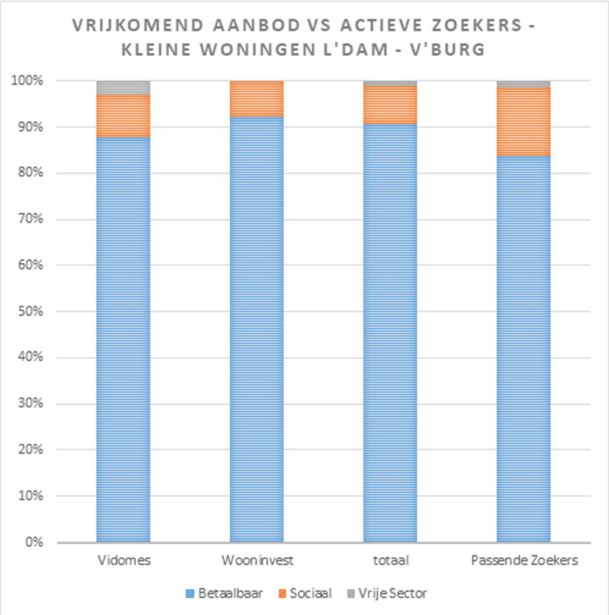
Complex	# won	Ingreep	Status	Inv / won	opleverjaar
Duyvendijk- / Velthuijsenlaan	270	Groot Onderhoud incl verduurzaming	In uitvoering	80K	2021-2022
De Haar	66	Groot Onderhoud incl verduurzaming	Planvorming 2021-2023	60K	2024-2025
Prinses Margrietlaan	73	Onderhoud incl stapsgewijze verduurzaming	Planvorming 2021-2022	10K	2022-2023

WoonInvest (bedragen exclusief onderhoud en indexering)

Complex	Aantal woningen	Ingreep	Status	Investering per woning	Verwacht jaar van oplevering
2548 De Star	112	Nieuwbouw	Voorbereiding	€ 246.758,93	2024
1007 Van Faukebergestraat/plein	59	Renovatie	Voorbereiding	€ 50.847,46	2023
1017 Van Everdingenstraat	74	Renovatie	Voorbereiding	€ 103.108,11	2025
1036 Hartzstraat	122	Renovatie	Voorbereiding	€ 100.901,64	2025
2004/2031 Emmastraat / Pr. Hendrikstraat	100	Sloop/nieuwbouw	Voorbereiding	€ 434.610,00	2025
2509 Caan van Necklaan / Velthuisenlaan	210	Renovatie	Voorbereiding	€ 98.890,48	2024
2604 Nieuwstraat Venestraat	72	Sloop/nieuwbouw	Voorbereiding	€ 314.111,11	2024
gemiddeld label B 2025 (13 complexen)	1131	Verduurzamen	Voorbereiding/ uitvoering	€ 21.976,13	2025

Tabel 4 Vrijkomend aanbod Vidomes en WoonInvest





D Duurzaamheid

Tabel 5 Woningverbeteringen i.c.m. duurzaamheid WoonInvest

2022

In 2022 staan de volgende complexen die kampen met vocht- en schimmelproblematiek door een (gedeeltelijke) technische oorzaak op de planning voor een ingreep om vocht- en schimmelproblemen op te lossen en/of voorkomen. Deze aanpassingen worden overlegd en voorgelegd aan betrokken huurders.

- Complex van 60 woningen, Emmastraat 2-14 + 16-38 even, Oranje Nassaustraat 1-19 oneven en Pr. Hendrikstraat 2-36 even + 7-33 oneven)
- Complex van 36 woningen aan de Emmastraat 1-61 oneven, Oranje Nassaustraat 21-25 oneven, Prins Hendrikstraat 3 en 5).

Vanaf 2022

Naast deze complexen staan er nog vijf complexen gepland om te renoveren of vervangende nieuwbouw voor te plegen. Bewoners worden in de planvorming betrokken. Het gaat om Van Faukebergestraat/plein met 59 woningen, Van Everdingenstraat 74 woningen, Hartzstraat 122 woningen en Caan van Necklaan / Velthuijsenlaan 210 woningen en het complex aan de Nieuwstraat / Venestraat [De Bres].

Bij de verduurzaming werkt WoonInvest met een meerjarenkalender. Verduurzaming wordt gecombineerd met onderhoud. De volgende complexen worden in eerdere en aankomende jaren verduurzaamd:

Naam	Complex	Aantal won	Uitvoering jaar	Totaal (€)
Verweijstraat	1016	60	**2020/2021**	642.499
Beatrixlaan	1018	119	**2020/2021**	1.043.466
Br. Ingenhoeslaan	1034	44	**2021**	1.517.392
Slompstraat	2529	38	**2020**	503.947
Oude Bleijk	2619	18	**2020**	273.354
Martinuslaan	2033	96	**2021**	2.853.126

Naam	Complex	Aantal won	Uitvoering jaar	Totaal (€)
Br. Ingenhoeslaan	1010	48	**2021**	2.135.906
Reuvenslaan	1025	126	**2022**	3.740.895
Elzendreef	2022	161	**2022**	3.184.829
Klaverweide	2056	121	**2023**	3.332.640
De Tol	2517	98	**2023**	4.053.890
De Tol	2516	98	**2024**	4.038.150
Kersengaarde	2060	104	**2025**	4.717.773
Totaal		**1.131**		**32.037.868**

De woningen worden via diverse ingrepen naar minimaal energielabel B gebracht.

Tabel 6 Energielabels woningvoorraad

Vidomes

El-range	Vereenvoudigd energielabel	Eindtotaal 2020	Delft	Den Haag	Leidschendam-Voorburg	Rijswijk	Zoetermeer
<0,61	A++	129	0	0	0	43	86
0,61<0,81	A+	60	0	0	8	12	40
0,81<1,21	A	2.865	441	647	186	299	1.292
1,21<1,41	B	1.929	549	58	513	204	605
1,41<1,81	C	5.648	812	3	1.374	865	2.594
1,81<2,11	D	2.730	727	0	673	388	942
2,11<2,41	E	2.008	337	0	302	542	827
2,41<2,71	F	811	69	0	286	33	423
>2,71	G	447	130	0	147	59	111
Eindtotaal		**16.627**	**3.065**	**708**	**3.489**	**2.445**	**6.290**
Gemiddelde Energie-Index		**1,63**	**1,67**	**1,02**	**1,7**	**1,66**	**1,64**

* Totaal aantal woningen met een Energie-Index verschilt van de totale woningvoorraad in tabel 1. Om twee redenen: in tabel 4 tellen we niet de Koopgarant woningen mee en een Energie-Index wordt alleen opgenomen bij zelfstandige wooneenheden. In tabel 1 worden in de totale woonvoorraad wel de Koopgarant woningen en zowel de zelfstandige als onzelfstandige wooneenheden opgeteld.

WoonInvest

Tabel 3: Energielabels woningvoorraad per 2021		
El-range	Eenvoudig label	Aantal Woningen
<0,61	A	0
0,61<0,81	A	18
0,81<1,21	A	896
1,21<1,41	B	1027
1,41<1,81	C	2023
1,81<2,11	D	1007
2,11<2,41	E	575
2,41<2,71	F	210
<2,71	G	96
Eindtotaal		**C**
Gemiddelde El per 1-1-2021		**1,50**