



## Prestatieafspraken sociaal wonen Leidschendam-Voorburg 2021 t/m 2024

### Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente, de Huurdersraad Vidomes, Huurdersvereniging Respectus en de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest voor de periode 2021 t/m 2024. De grondslag is artikel 44 in de Woningwet 2015. 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 2021 en volgende jaren op de gemeentelijke Woonvisie 2016 t/m 2020 zijn het startpunt geweest voor het maken van deze prestatieafspraken. In het tripartite 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 1 december 2020, nummer 1551, 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 mevrouw M.L. Straks, 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 2021 t/m 2024;
- de Woningwet, de Woonvisie Leidschendam-Voorburg, het Sociaal Kompas Leidschendam-Voorburg, de Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019, de Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 t/m 2021, 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**

De hervorming van de langdurige zorg leidt op gemeentelijk niveau tot een grote maatschappelijke opgave. De Rijksoverheid heeft bij gemeenten de primaire verantwoordelijkheid belegd voor het bevorderen van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen van mensen. Dit geldt voor alle doelgroepen: mensen met een lichamelijke, geestelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking.

Het is de taak van de gemeente om maatschappelijke partners te verbinden en initiatieven te stimuleren en te ondersteunen.

Partijen zetten in op kwalitatief en kwantitatief voldoende woonopties om de inwoners van Leidschendam-Voorburg zo lang mogelijk een zelfstandig thuis te kunnen bieden. Voor de kwetsbare mensen die hierbij ondersteuning nodig hebben, ligt er een taak voor zowel de gemeente als de woningcorporaties. De gemeente organiseert een gevarieerd en flexibel aanbod van enerzijds ondersteuning in de thuissituatie en anderzijds een vangnet met opvang- en crisisvoorzieningen voor inwoners met complexe of zware problematiek. Belangrijk is een soepele overgang van de hulp van Jeugdwet naar Wmo voor kwetsbare jongeren die de leeftijd van 18 jaar bereiken. Financiële zelfredzaamheid levert een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke participatie en het welbevinden van inwoners. Een deel van onze inwoners is soms tijdelijk of soms langdurig niet in staat de eindjes aan elkaar te knopen. Daarom zien partijen het als hun plicht om financiële problemen bij de huurders van de woningcorporaties zo vroeg mogelijk te signaleren en daarbij ondersteuning te bieden.

### **A1. Langer zelfstandig wonen**

1. Partijen ontwikkelen gezamenlijk met betrokken zorgorganisaties en welzijnsorganisatie en (eventueel) de zorgverzekeraars een WoonZorgVisie met gebruikmaking van de landelijke Taskforce Wonen en Zorg; de gemeente neemt hiertoe het initiatief.
2. De gemeente neemt hiertoe het initiatief. Voor expertise zal gebruikgemaakt worden van (of kan een beroep worden gedaan op) de landelijke Taskforce Wonen en Zorg.
3. Partijen evalueren begin 2021 de Pilot flatcoach (looptijd maart 2020 – maart 2022) en realiseren financiële middelen voor de structurele inzet van de flatcoach, onder voorbehoud van de besluitvorming van de gemeenteraad Leidschendam-Voorburg.
4. In twee nog aan te wijzen wooncomplexen van Vidomes en WoonInvest brengen partijen collectieve Wmo-voorzieningen aan en stellen hiervoor jaarlijks een budget beschikbaar van 56.000 euro (28.000 euro gemeente/28.000 euro Vidomes en WoonInvest). Voorwaarden:
  - a. de woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor onderhoud, reparatie en toekomstige vervanging;
  - b. de toekenning van individuele Wmo-voorzieningen in de algemene ruimtes van deze wooncomplexen verval.
5. In 2021 organiseren de gemeente en woningcorporaties een schouw brandveiligheid, veiligheid en toegankelijkheid in een aantal nader door de woningcorporaties aan te wijzen wooncomplexen; WoonInvest stelt het leefbaarheidsbudget beschikbaar voor opvolging van knelpunten aldaar en betrekken de huurdersorganisaties hierbij.
6. De woningcorporaties schakelen de gemeente in en leggen contact met de Adviesraad sociaal domein Leidschendam-Voorburg bij de woningtoewijzing van gelabelde minder valide woningen (MIVA-woningen). De gemeente regelt bij de eerstvolgende wijziging van de Wmo-Beleidsregels een financiële tegemoetkoming in de gedeerde huurinkomsten aan de woningcorporaties, zodat de vrijkomende aangepaste woonruimte beschikbaar blijft voor minder valide inwoners.

### **A2. Financiële zelfredzaamheid**

7. Partijen werken optimaal samen om ontruiming te voorkomen. Zo kan de gemeente bij wijze van maatwerk de huur rechtstreeks betalen aan de betreffende woningcorporatie voor huurders met een problematische huurachterstand.

- a. De gemeente en de woningcorporaties werken volgens het proces voorkomen uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg om ontruiming te voorkomen en evalueren dit proces halfjaarlijks in het Uitvoeringsoverleg voorkomen uithuiszettingen Leidschendam-Voorburg.
  - b. Bij een positief resultaat continueren de gemeente en de woningcorporaties tezamen met andere betrokken maatschappelijke partners vanaf 2021 de pilot vroegsignalering Leidschendam-Voorburg (nr. 1514); de woningcorporaties melden zo vroeg mogelijk – tot maximaal twee maanden huurachterstand – een huurder met huurachterstand bij de gemeente;
8. Partijen communiceren actief over de beschikbare regelingen voor huishoudens met een minimuminkomen en organiseren halfjaarlijkse bijeenkomsten voor de betrokken klantcontactmedewerkers.
9. De woningcorporaties monitoren gezamenlijk halfjaarlijks de resultaten rondom huurincasso en huisuitzettingen en bespreken de uitkomsten met de gemeente en huurdersorganisaties.

### 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. Daarbij is een zo optimaal mogelijke spreiding van de diverse doelgroepen het uitgangspunt. De gemeente verstrekt daartoe de noodzakelijke individuele voorzieningen.
11. Partijen spreken af wanneer een herijking van het plan van aanpak (“Sluitende aanpak personen met verward gedrag”) noodzakelijk is.
- a. De gemeente stelt bij het Bestuurlijk Overleg Gebundelde Kracht voor om de woningcorporaties te benaderen om deel te nemen aan Gebundelde Kracht;
  - b. Partijen communiceren het Meldpunt Bezorgd<sup>1</sup> aan de huurders;
  - c. De gemeente organiseert een communicatiecampagne over het Meldpunt Bezorgd.
12. Voor het huisvesten van de gemeentelijke taakstelling voor statushouders overleggen de gemeente en de woningcorporaties over de voortgang en het oplossen van eventuele knelpunten; indien de gemeentelijke taakstelling met meer dan 25% in 2021 stijgt ten opzichte van 2020, dan is inzet van andere huisvestingsvormen noodzakelijk, zoals bijvoorbeeld woningdelen en tijdelijke huisvesting.
13. De gemeente en de woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheid om te komen tot een kleinschalige woonzorg-vorm voor in de leeftijd van 18-/18+ die uitstromen uit de jeugdhulp.
14. De gemeente en de woningcorporaties sluiten in 2021 een convenant met elkaar af om twee noodwoningen permanent te verhuren voor tijdelijke opvang van dakloze gezinnen met kinderen.

### B Beschikbaarheid woningvoorraad, betaalbaarheid, nieuwbouw

De woningcorporaties zijn er voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden en zo mogelijk uitbreiden van de sociale huurwoningvoorraad in het licht van de actuele ontwikkelingen. Partijen vinden het belangrijk om de aandacht bij de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de laagste inkomensgroepen.

---

<sup>1</sup> Heeft u of iemand uit uw omgeving te maken met vervuiling, schulden, eenzaamheid, problematische verzamelwang, 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](mailto:meldpuntbezorgd@ggdhaaglanden.nl).

De woningcorporaties passen de huur aan om de slaagkansen voor de doelgroep grotere gezinnen vanaf vijf personen te vergroten. De woningcorporaties toppen ook voldoende 5- en meer-kamer woningen af tot de tweede aftoppingsgrens. Voldoende betekent dat betreffende gezinnen een even goede slaagkans hebben als de gemiddelde slaagkans van andere doelgroepen.

In 2017 is het regionale Convenant Gatendichten in Haaglanden 2017-2026 afgesloten. Hierin is voor Leidschendam-Voorburg een sociale woningbouwopgave opgenomen van 750 woningen. De gemeenten, huurdersorganisaties, provincie en woningcorporaties in de regio Haaglanden willen in 2021 komen tot Nieuwe regionale woningmarktafspraken Haaglanden 2030. Hiervoor heeft de gemeente Leidschendam-Voorburg in nauwe samenspraak met de huurdersorganisaties en de woningcorporaties op 14 juli 2020 een bod uitgebracht aan de Woningmarktregio Haaglanden. Het bod omvat conform de opgave in het huidige convenant de toevoeging van 750 zogenaamde doelgroepwoningen in de periode 2019-2030. Doelgroepwoningen zijn:

- huurwoningen (corporaties en particulieren) tot € 737,14 (prijspeil 2020);
- koopwoningen tot € 180.000,--.

Partijen gaan door op de ingeslagen weg met het zoeken naar geschikte locaties in de gemeente voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, onder meer voor de (tijdelijke) huisvesting van kwetsbare groepen. Zij zien een grote behoefte aan betaalbare starterswoningen voor jongeren, kwetsbare mensen, statushouders, grote gezinnen en andere groepen. Onder begeleiding van de Taskforce sociale woningbouw Leidschendam-Voorburg continueren partijen het onderzoek naar mogelijke sociale woningbouwlocaties. De eerste rapportage van dit onderzoek op 9 juli 2019 heeft geleid tot het besluit van de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg om de haalbaarheid te onderzoeken van (sociale) woningbouw op de locaties Prinsenhof en Fluitpolderplein te Leidschendam. In 2021 stelt de gemeente in samenspraak met de huurdersorganisaties en woningcorporaties de businesscase ter zake op en kan de gemeente een besluit nemen over het al dan niet aanwijzen van deze woningbouwlocaties. Voor de nieuwbouw is het van belang met elkaar in gesprek te gaan over de geldende parkeernormen.

## **B1. Beschikbaarheid woningvoorraad**

1. In 2021 verkoopt Vidomes maximaal 8 en WoonInvest 0 sociale huurwoningen.
2. Als de wachttijden voor een specifieke doelgroep langer worden dan de gemiddelde wachttijd voor andere benoemde doelgroepen dan bespreken partijen het betaalbaar of sociaal houden van specifieke woningen of passen de toewijzingsregels aan.
3. Bij een onevenredige stijging van de wachtduur passen partijen de toewijzingsregels en/of de labeling aan en bespreken de slaagkansen van diverse doelgroepen.

## **B2. Betaalbaarheid (doelgroepen inkomen, huishouden)**

4. Vidomes past de huur aan tot onder de eerste aftoppingsgrens bij grotere (eengezins)woningen; WoonInvest past de huur aan tot onder de eerste aftoppingsgrens bij nieuwbouw.
5. De woningcorporaties gaan met elkaar maatwerkafspraken verkennen over de inzet van de seniorenmakelaar.
6. Partijen verleiden (goedkope) scheefwoners te verhuizen en stimuleren doorstroming naar passende woningen door middel van de volgende instrumenten:
  - a. Vidomes met behulp van de seniorenmakelaar;
  - b. WoonInvest via haar woonconsulenten;
  - c. Gemeente in het Lokaal Maatwerk Leidschendam-Voorburg;

- d. Communicatie over passende woonprojecten;
  - e. Labeling van bestaande wooncomplexen voor senioren en nieuwbouw.
7. In 2021 bereiden partijen een bestedingsplan voor om te komen tot de inzet van een doorstroommakelaar en maken hiervoor in 2022 financiële middelen vrij onder voorbehoud van de besluitvorming in de gemeenteraad Leidschendam-Voorburg.
  8. De woningcorporaties bieden bestaande huurders van woningen een regeling<sup>2</sup> aan om – indien noodzakelijk – onder voorwaarden tijdelijk dan wel permanent de huur van bestaande huurders te bevriezen of te verlagen en stemmen hun regeling zoveel mogelijk op elkaar af; de woningcorporaties ontwikkelen een regeling voor huurbevriezing voor de huurders met een minimuminkomen. In 2021 zal deze regeling waarschijnlijk overbodig zijn vanwege een wettelijk recht op huurverlaging.
  9. In najaar 2021 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.
  10. De gemeente en de woningcorporaties maken afspraken met elkaar over de toegang tot het BRP voor de aanvraag van huurbevriezing en huurverlaging overeenkomstig de bestaande afspraken over de toegang van de woningcorporaties tot het BRP voor de afgifte van huisvestingsvergunning en woonoverlast.
  11. De woningcorporaties bepalen na advies van de huurdersorganisaties de maximale huurstijging.
  12. 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.
  13. Vidomes houdt 2.854 van de 3.468 woningen betaalbaar (82%) en 578 van de 753 grote woningen (77%) betaalbaar; WoonInvest houdt 5.200 woningen sociaal, waarvan 4.700 betaalbaar; zie de volgende tabellen.

LV - WoonInvest			LV - Vidomes		
	vrijkomend	totaal voorraad		vrijkomend	totaal voorraad
klein tot 619	269	3.734	klein tot 619	141	2.133
klein tot 737	26	510	klein tot 737	23	447
klein Koopgarant	0	0	klein Koopgarant	7	135
klein overig	0	0	klein overig	6	97
% betaalbaar klein	91%	88%	% betaalbaar klein	79%	76%
groot tot 663	28	727	groot tot 663	21	578
groot tot 737	16	475	groot tot 737	5	172
groot Koopgarant	0	0	groot Koopgarant	0	3
groot overig	5	213	groot overig	0	22
% betaalbaar groot	56%	51%	% betaalbaar groot	78%	75%
<b>Totaal woningen</b>	<b>345</b>	<b>5.660</b>	<b>Totaal woningen</b>	<b>205</b>	<b>3.588</b>

*Woningvoorraad Leidschendam-Voorburg beschikbaar naar prijsklasse: totaal en geschat vrijkomend op basis van mutatiegraad*

14. Bij verhuringen houden de woningcorporaties met het oog op betaalbaarheid en voldoende kansen voor de lagere inkomens in minimaal 75% van de verhuringen de huur-inkomensstandaardtabel van SVH<sup>3</sup> aan. De overige 25% kan worden ingezet om iets hogere inkomens te huisvesten (kwetsbare complexen of moeilijk verhuurbare woningen, maatwerk ten behoeve van doorstroming).

<sup>2</sup> Vidomes: <https://www.vidomes.nl/ik-huur/mijn-huur/huuraanpassing/>; WoonInvest: <https://www.wooninvest.nl/over-wooninvest/nieuws/een-tijdelijke-huurbevriezing-of-huurverlaging-voor-bewoners>

<sup>3</sup> Voor het jaar 2020 is deze tabel te vinden in de [Spelregels Woonruimteverdeling Sociale Verhuurders Haaglanden](#)

15. Partijen spreken af dat de toewijzingsruimte om hogere inkomens te huisvesten in DAEB-woningen 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 in 2021 kunnen partijen besluiten dit percentage in de toekomst bij te stellen.

### B3 Nieuwbouw

16. Partijen spannen zich tot het uiterste in om te voldoen aan de sociale woningbouwopgave conform de uitgebrachte bieding van de gemeente voor de in 2021 af te sluiten regionale woningmarktafspraken na bestuurlijke afstemming met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De bieding betreft de nieuwbouw van 750 doelgroepwoningen c.q. sociale huurwoningen tot 2030.
17. Partijen zoeken naar geschikte nieuwbouwlocaties met oog voor differentiatie in woningtypen (sociaal en middelduur), gemengde samenstelling van wijken en bouwen voor de doorstroming; de voorkeur gaat uit naar aanwijzing van bebouwbare grond als eerste optie en verdichting van bestaand woningbezit als tweede optie.
18. Samenwerking met andere partijen kan onderdeel zijn van de realisering van de sociale woningbouwopgave, waarbij de woningcorporaties de eerste gesprekspartners zijn voor de gemeente.
19. Ten behoeve van de realisatie van de sociale woningbouwopgave nemen partijen deel aan een lokale Taskforce Sociale woningbouw met als doel:
- een bijdrage te leveren aan de realisatie van een substantiële uitbreiding van het aantal sociale – en middeldure huurwoningen voor diverse doelgroepen in Leidschendam-Voorburg, de krachten rond deze opgave te bundelen en processen te versnellen
  - met het opgestelde meerjarenprogramma 2019 – 2025 met locaties, gericht op de realisatie van sociale woningbouw, de voortgang te monitoren van de afspraken met partijen om tussen 2019 en 2025 sociale huurwoningen te realiseren.
  - knelpunten te signaleren in het proces om te komen tot dan wel in het onderzoeken van ruimtelijk en financieel haalbare nieuwbouwlocaties.
20. De businesscase sociale woningbouw op de naar verwachting in Q2 2021 door de gemeenteraad aan te wijzen woningbouwlocaties wordt door de gemeente opgesteld met betrokkenheid van belanghebbenden zoals de woningcorporaties en buurtbewoners.
21. De gemeente hanteert bij initiatieven voor woningbouw de Verordening sociale en middeldure woningbouw Leidschendam-Voorburg 2020.
22. Partijen zetten vanaf 2021 in op het toevoegen van sociale huur- en/of middeldure huurwoningen op de volgende woningbouwlocaties:

Locatie	Ambitie woningcorporaties
Nieuwstraat Leidschendam	Vidomes (19)
De Bres – Nieuwstraat / Venestraat Leidschendam	WoonInvest
Overgoo	Vidomes / WoonInvest
De Star Leidschendam	WoonInvest
Meerlaan / Van Santhorstlaan 1-3 / Zustersdijk Stompwijk	Vidomes (10-15)
Appelgaarde Voorburg	WoonInvest
Emmastraat Voorburg	WoonInvest
Rijnlandlaan Voorburg	Vidomes (48)

23. De gemeente betreft de woningcorporaties actief bij de herziening van het gemeentelijk parkeerbeleid in relatie tot parkeernormen voor de doelgroepen van (toekomstige) sociale woningbouw op verschillende locaties.
24. Partijen spreken over nieuwbouw van sociale woningbouw ter uitbreiding van de sociale voorraad, waarbij de woningcorporatie grond koopt van de gemeente, af dat:
  - 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 corporatie zich de inhoud van dit artikel aan de kopende toegelaten instelling een op een door te leggen. In dat geval is corporatie 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 corporatie 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.

## **C Wijkgericht werken / Leefbaarheid**

De gemeente werkt aan een samenleving waarin iedereen kan meedoen. Het stimuleren en ondersteuning van sociale cohesie kan daar een belangrijk bijdrage aan leveren.

Inspanningen op het gebied van de leefbaarheid door de woningcorporaties hebben te maken met:

- schoon, heel en veilig
- de aanpak van en preventieve acties ter voorkoming van overlast
- het stimuleren van sociale cohesie en bewonersparticipatie.

Onder de leefbaarheidsinspanningen van de woningcorporaties vallen ook zaken als het ondersteunen van initiatieven van huurders en het aanstellen van wijkbeheerders, complexbeheerders, huismeesters en het woonmaatschappelijk werk.

De gemeentelijke gebiedsregisseurs pakken in de aandachtswijken de regie en zorgen voor overleg met de juiste instellingen en personen (woningcorporaties, handhaving, politie en welzijn) om problemen aan te pakken en op te lossen.

De gebiedsregisseurs hebben een driedelige rol en de inzet verschilt per wijk/gebied:

- Gids voor bewonersinitiatieven;
- Monitoren van ontwikkelingen in de gebieden en wijken met speciale aandacht voor de Versterkingsaanpak Leidschendam-Noord;
- Samenwerking tussen partners verbeteren/stimuleren.

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. Voor deze wijken stellen de woningcorporaties in afstemming met de gemeente Wijkaanpakken op.



2. In 2021 initieert de gemeente het Versterkingsprogramma Leidschendam-Noord in de wijken Prinsenhof en De Heuvel. In dat programma wordt samengewerkt met maatschappelijke partners en de Werkgroep “Samen Beter” met input vanuit onder andere de Wijkatlas Leidschendam-Voorburg 2019 en het Woonbelevingsonderzoek Vidomes en WoonInvest 2020.
3. Partijen zorgen voor de uitrol van de pilot “Samen Beter” in de Prinsenhof en De Heuvel naar één van de andere aandachtsgebieden.
4. De gemeente ondersteunt via het gemeentelijk subsidiebeleidskader maatschappelijke partners die zich naar behoefte extra inzetten voor de leefbaarheid in de onder 1 genoemde aandachtswijken.
5. De afstemming van signalen rond zorg of overlast verloopt via bestaande netwerken van maatschappelijke partners in de wijk en de gemeentelijke gebiedsregisseurs.
  - a. Partijen ontwikkelen gezamenlijk een plan van aanpak inclusief voorlichting aan de bewoners voor de bestrijding van plaagdieren;
  - b. De gemeente start in 2021 onderzoek naar de mogelijkheid om bij wijze van pilot een vaste dag in te stellen voor het ophalen van grof vuil in de wijken Amstelwijk, De Heuvel en de Prinsenhof te Leidschendam;
  - c. Partijen stemmen de wijze van communicatie over het gedrag van inwoners ten aanzien van het aanbieden van huisvuil met elkaar af;
  - d. In de Prinsenhof werkt de gemeente samen met het Leer- en Ontwikkelbedrijf DSW om huisvuil en klein grof vuil op te ruimen. Voor grof vuil bellen de medewerkers van DSW Avalex;
  - e. 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. De woningcorporaties maken hun huurders hierop attent;
  - f. Partijen werken samen bij woonoverlast en zoeken binnen de keten van betrokken maatschappelijke partners naar alternatieven voor een snellere aanpak, waaronder bemiddeling en maken afspraken hierover;
  - g. 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.
6. Partijen faciliteren en creëren ruimte in de leefbaarheidsprogramma’s voor initiatieven van bewoners.
  - a. De woningcorporaties en huurdersorganisaties kunnen initiatieven op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid op naam van de inwoner indienen bij Vlietwensen;
  - b. De gemeente biedt ondersteuning aan burgerinitiatieven voor verbetering van de buurt of gemeente (o.a. klimaatadaptatie, vergroening), zo nodig in samenwerking en afstemming met bewoners, huurdersorganisaties, woningcorporaties en andere organisaties.
7. Indien nodig organiseren partijen voor een nader te bepalen thema een bijeenkomst binnen hun reguliere netwerken voor het gebiedsgericht werken.
8. De woningcorporaties investeren in het kader van de leefbaarheid in sociaal beheerconsulenten (aanpak overlast, burenruzies, enz.), wijkbeheerders, complexbeheerders (complexen schoon heel en veilig houden, signaleren problemen achter de voordeur, aanspreken bewoners op ongewenst woongedrag) en gebiedsconsulenten/participatiemedewerkers (formuleren leefbaarheids-programma, overleg bewonerscommissies/stakeholders, ondersteunen bewonersinitiatieven) alsmede in buurtbemiddeling, verlichting en camera's.
9. Partijen melden signalen van ondermijning zoals illegale verhuur aan elkaar via nieuwe convenantafspraken.
10. Partijen faciliteren en stimuleren de buurtpreventieteams; de woningcorporaties financieren de bewonerscommissies.
11. In elke aandachtswijk investeren partijen in een buurtpreventieteam;

12. 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. Partijen bepalen gezamenlijk wie (tijdelijk) als trekker / coördinator opereert.
13. Partijen geven invulling aan de doelstellingen over leefbaarheid in het Kompas van de leefomgeving per buurt / wijk aan de hand van de gegevens uit de wijkatlas.
14. De gemeente initieert ook leefbaarheidsinitiatieven die te maken hebben met zaken als klimaatadaptatie en vergroening door bewoners. Ook de huurdersorganisaties en corporaties worden hierbij zo nodig door de gemeente betrokken.

## D Duurzaamheid

De verduurzaming van de woon- en leefomgeving vraagt een langetermijninvestering en een continu proces samen met onder andere de huurders en woningcorporaties. De gemeente samen met partijen een Lokale Energiestrategie op en vertaalt dit in een warmtevisie. De warmtevisie geeft inzicht in welke alternatieven voor aardgas waar het meest geschikt zijn. Via pilotwijken doen gemeente en inwoners ervaring op met het voorbereiden van woningen op de energietransitie.

Klimaatadaptatie is een continu proces, waarin kansen in de openbare ruimte in Leidschendam-Voorburg worden benut om adaptieve maatregelen te treffen. De kosten blijven zo behapbaar en er kan continu ingespeeld worden op technische ontwikkelingen en het veranderende klimaat. De gemeente blijft de aanleg van groene daken stimuleren.

### Energie

1. Partijen werken samen aan de Lokale Energie Strategie (LES) en de vertaling daarvan in de WarmteTransitieVisie (WTV); beide plannen zijn gereed in 2021. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol als regisseur om partijen en bewoners bij elkaar te brengen.
  - Lokale Energie Strategie (LES)*
    - a. De gemeente betreft partijen bij het opstellen van de (LES);
    - b. De gemeente geeft inzicht in de gebiedsgerichte planning aan de woningcorporaties en huurdersorganisatie;
  - WarmteTransitieVisie (WTV)*
    - c. Partijen onderzoeken kansrijke gebieden voor gasloze wijken
    - d. WoonInvest en de gemeente werken samen om vóór maart 2021 een aanvraag voor te bereiden in het kader van de proeftuin aardgasvrije wijken voor 2021 (wijk Heuvel);
    - e. De woningcorporaties delen inzichten uit de Vastgoedatlas Haaglanden en andere bronnen 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. De woningcorporaties investeren in de wooncomplexen in renovatie / onderhoud zoals genoemd in het volgende overzicht:

Complex	Aantal woningen	Oplevering
Duyvendijklaan / Velthuijsenlaan (Vidomes)	270	2021-2022
Von Geusastraat (Vidomes)	110	2024-2025
Bruijnings Ingenhoeslaan (WoonInvest)	48	2020-2021
Martinuslaan (WoonInvest)	96	2020-2021
Reuvenslaan en Elzendreef (WoonInvest)	126/161	2022

4. Vidomes plaatst PV-panelen op 349 woningen 'achter de meter'; WoonInvest plaatst 211 PV-panelen achter de collectieve meter in drie wooncomplexen.
5. De gemeente onderzoekt mogelijkheden voor financiële ondersteuning in de vorm van subsidies/leningen al dan niet door derden (Woonwijzerwinkel, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/prb-2019-6961.html>, enz.), bijvoorbeeld voor 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 woningbezit en 380 energiezuinigere woningen binnen 5 jaar. WoonInvest realiseert gemiddeld energielabel B voor hun woningbezit in 2024.
7. Vidomes streeft bij nieuwbouw naar Nul-op-de-meterwoningen, WoonInvest zet bij nieuwbouw in op isolatie ten behoeve van lage temperatuurverwarming (LTV)<sup>4</sup>.
8. Uitgangspunt bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen bij groot onderhoud is dat de gemiddelde woonlasten<sup>5</sup> van de huurders minimaal gelijk blijven of dalen.
9. In 2021 hebben de woningcorporaties alle open verbrandingstoestellen (OVT) in de verhuureenheden van de woningcorporaties verwijderd.

### *Klimaat*

10. 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. Er zijn geen knelpunten gesignaleerd. 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. De gemeente initieert initiatieven voor klimaatadaptie en vergroening door bewoners. Ook de huurdersorganisaties en corporaties worden hierbij zo nodig betrokken. De gemeente zoekt naar mogelijkheden van financiering 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>.

### *Gesloten kringlopen/ circulariteit*

11. Partijen passen bij sloop-nieuwbouw circulaire principes toe. Partijen benoemen per project deze principes. De werking hiervan wordt onderling gedeeld en geëvalueerd. Hiernaast blijven zij onderzoeken in 2021 hoe zij circulair bouwen in projecten concreet kunnen maken.

---

<sup>4</sup> LTV is een manier van het verwarmen van een ruimte waarbij de aanvoertemperatuur niet hoger is dan 55 graden Celsius.

<sup>5</sup> De woonlasten zijn het totaal van de kale huurprijs, servicekosten en de energierekening. De bewijslast voor het aantonen dat de woonlasten gelijk blijven na renovatie, ligt bij de verhuurder. Om aan te tonen dat de woonlasten gelijk blijven, kan men volstaan met de laatste overboeking van de huur en de theoretische berekening van het energiegebruik na doorvoering van de energetische maatregelen. Belangrijk bij het eventueel verhogen van de kale huurprijs is, dat deze huurprijs tot aan de subsidievaststelling niet boven de liberalisatiegrens mag uitkomen.

CO<sup>2</sup>

12. 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<sup>2</sup>, bron: [Klimaatmonitor Rijk](#)) een CO<sup>2</sup>-reductie van tenminste 20% te realiseren (door isolerende maatregelen en plaatsen zonnepanelen). Partijen zijn hiermee op weg om in 2050 de CO<sup>2</sup>-uitstoot nog verder te laten dalen.
13. 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 € 737,14 (prijspeil 2020) toewijzen aan hun doelgroepen.

- b. **Aftoppingsgrens (prijspeil 2020):** de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 619,01. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt € 663,40.
- c. **DAEB-woning:** sociale huurwoning op grond van de Woningwet.
- d. **KoopGarant:** verkoop van een woning met korting op de marktwaarde en een terugkoopgarantie tegen de dan geldende marktwaarde.
- e. **Goedkope / betaalbare huurwoning:** maandhuur tot kwaliteitskortingsgrens van € 432,51 / maandhuur van kwaliteitskortingsgrens tot hoogste aftoppingsgrens van € 663,40.
- f. **Liberalisatiegrens:** de huurprijsgrens van sociale huurwoningen: ≥ € 737,14 (prijspeil 2020).
- 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 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. **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.
- m. **Senioren:** huishoudens van 65 jaar en ouder die wensen te anticiperen op huisvesting die voor hen meer geschikt zijn dan hun huidige woning.
- n. **Sociale huurwoning:** een woning met een huur volgens de Rijksregelgeving voor de definiëring van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.
- o. **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.

- p. **Taskforce Sociale woningbouw:** samenwerking tussen Vidomes, WoonInvest en gemeente 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.
- q. **Toegankelijkheid:** de mogelijkheid om zelfstandig en op een gelijkwaardige manier gebruik te kunnen maken van openbare ruimten, gebouwen, producten, diensten en informatie (uit “Bereikbaarheid, Toegankelijkheid en Bruikbaarheid; Beknopte handreiking voor lokale belangenbehartigers 2007, Versterking Cliëntenpositie”).
- 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. **Wachttijd:** De periode dat een vooraf gedefinieerde groep woningzoekenden ingeschreven moet staan om minimaal 50% van deze groep te laten slagen.
- t. **(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 in drievoud ondertekend op 3 december 2020.**

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

.....

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

.....

WoonInvest – mevrouw M.L. Straks, bestuurder/directeur

.....

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

.....

Huurdersvereniging Respectus – P. Derks

.....