

Prestatieafspraken voor 2025 Waddinxveen

Onderstaande prestatieafspraken voor 2025 zijn in gezamenlijkheid tussen gemeente Waddinxveen ('gemeente'), Woonpartners Midden-Holland ('Woonpartners') en de Huurdersbelangenorganisatie Regio Hollands-Midden ('HRHM') tot stand gekomen. De genoemde bedragen zijn onder voorbehoud van goedkeuring van de meerjarenbegroting 2025.

In de bijlagen is een bouwplanlijst en een overzicht van de verdeling van de woningen van Woonpartners Midden Holland in Waddinxveen over de huurprijsklassen en van het energielabel opgenomen.

No	Thema's	Afspraak
1. Beschikbaarheid		
1a	Minstens 30% sociale huur	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners draagt bij aan het streven van minstens 30% sociale huur van de totale woningvoorraad in de gemeente Waddinxveen. Daartoe zijn verschillende projecten in voorbereiding (zie 1 d). • Woonpartners en de HRHM verwachten dat de gemeente voldoende sociale huur programmeert in nieuwbouwprojecten om 30% te realiseren en de corporaties in dezen positioneert. • Gemeente en Woonpartners komen tot een gezamenlijk gedragen bouwplanlijst (zie bijlage). • De gemeente onderzoekt de inzet van een vereveningsfonds voor de realisatie van sociale huur door corporaties in nieuwbouw zodat er gericht voor doelgroepen kan worden gebouwd i.p.v. in elk project een mix aan doelgroepen te realiseren. Dit fonds wordt ingezet door de gemeente en gevuld door ontwikkelaars die in hun projecten geen sociale huurwoningen opnemen. • De gemeente hanteert sociale grondprijzen voor woningen onder de liberalisatiegrens.
1b	15% vrije toewijzingsruimte	Woonpartners wil de 15% vrije toewijzingsruimte o.a. kunnen inzetten in wijken met verminderde veerkracht met als doel de stimulering van vitale wijken.
1c	Lokaal maatwerk	Woonpartners maakt gebruik van artikel 15 van de huisvestingsverordening (voorrang bij economische of maatschappelijke binding) tot een maximum van 50% van alle beschikbaar gekomen sociale huurwoningen.
1d	Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Er worden 41 sociale huurwoningen opgeleverd (Parkrijk) in 2025. • Er wordt verder gebouwd aan 37 woningen aan het Raadhuisplein (oplevering 2025) • Er wordt in 2025 gestart met de bouw van 48 sociale huurwoningen ('t Suyt II), onder voorbehoud van een positief resultaat van het gesprek over randvoorwaarden en planoptimalisatie. • De gemeente en Woonpartners hebben de intentie om flexwoningen toe te voegen. Zij onderzoeken samen de mogelijkheden en nemen hierover in 2025 een besluit..

No	Thema's	Afspraak
1e	Huisvesten spoedzoekers door onconventionele oplossingen zoals door woningdelen.	<ul style="list-style-type: none"> Bij de woningruimteverdeling zal Woonpartners gebruik gaan maken van de mogelijkheid tot verloting en de specifieke labeling van woningen om de slaagkansen voor doelgroepen zoals jongeren, starters en ouderen te vergroten. Voor 1 juli 2025 onderzoekt de gemeente de mogelijkheden voor het loslaten van de kostendelersnorm. Dit vanuit de volkshuisvestelijke prioriteit om de bestaande voorraad beter te kunnen benutten. De gemeente en Woonpartners werken mee aan een regionaal woonruimteverdeelsysteem o.b.v. inschrijfduur met mogelijkheid tot de inzet van voorrangscriteria (doorstromers, uit regio/W'veen, leeftijd en het instellen van een overgangperiode voor bepaalde groepen (niet) ingeschrevenen.
1f	Doorstroming	<ul style="list-style-type: none"> Woonpartners zal doorstroming effectueren in de bestaande voorraad door voor senioren geschikte en voor die doelgroep aantrekkelijke woningen te adverteren met voorrang voor huurders die een grote sociale huurwoning achterlaten. Woonpartners bereidt een pilot nieuwbouwproject Raadhuisplein met bijbehorende maatregelen voor om de doorstroming uit de bestaande voorraad te bevorderen. De gemeente en HRHM worden hierbij betrokken. De pilot zal worden geëvalueerd om te beoordelen of de maatregelen het beoogde effect hebben gehad.
1g	Voldoende investeringscapaciteit voor (middel-)lange termijn	Woonpartners en gemeente bespreken op welke manier, met welke keuzes en onder welke condities maximaal ingezet kan worden op investeren in sociale huur door Woonpartners. Mocht dat nog onvoldoende zijn voor de opgave, dan gaan Woonpartners en gemeente samen op zoek naar alternatieve financieringsstrategieën en oplossingen, zoals bijvoorbeeld andere investeerders.
2. Betaalbaarheid		
2a	Betaalbare sociale huurwoningen	<ul style="list-style-type: none"> Woonpartners verhoogt de huren van de sociale huurwoningen met de maximaal toegestane percentages, maar topt af op de liberalisatiegrens of de maximale huurprijsgrens. De gemeente zet zich in om een bijdrage te leveren in het betaalbaar houden van het wonen in sociale huurwoningen via een zo breed mogelijk instrumentarium, bijvoorbeeld via toekennen van energietoeslag en lobbyen bij de VNG met betrekking tot belastingverlichting. Waar mogelijk gezamenlijke actie van de gemeente en Woonpartners m.b.t. de tijdige inzet van subsidies.
2b	Voorkomen huissuitzettingen	<ul style="list-style-type: none"> Woonpartners streeft naar het voorkomen van huissuitzettingen. Dit gebeurt door het aanscherpen van het incassobeleid: het aanschrijven van slepers (dit zijn huurders die steeds een maand achterlopen met de huur door iets later te betalen), persoonlijk contact bij 2 maanden huurachterstand en het afsluiten van betalingsregelingen Gemeente zet schulphulpverlening in zodat de lopende kosten kunnen worden betaald en zet in op samenwerking bij vroegsignalering.
2c	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Aan huishoudens met een hoog inkomen of hoog middeninkomen met een sociaal huurcontract zeggen wij per 1 juli 2025 inkomensafhankelijke huurverhoging aan. Bij inkomensterugval voorziet de wet in maatwerk.

No	Thema's	Afspraak
		De extra opbrengsten worden aangewend voor het energiezuiniger maken van woningen met een EFG label/ voor de aanpak van energiearmoede.
2d	Doorstroommonitor	Woonpartners en de gemeente dragen bij aan de totstandkoming van een (regionale) doorstroommonitor. Daarbij is van belang dat doelstellingen worden gedefinieerd, data wordt verzameld en trends worden geanalyseerd. Doel is om verhuispatronen inzichtelijk te maken, specifieke doelgroepen die problemen ondervinden bij het vinden van passende huisvesting te identificeren en gericht beleid te formuleren. D.m.v. de doorstroommonitor kan worden beoordeeld om specifieke maatregelen en stimulansen het beoogde effect hebben gehad.
2e	Slaagkans jongeren tot 21 jaar	Ten behoeve van het vergroten van de slaagkans voor jongeren tot 21 jaar wordt door Woonpartners de huur van bepaalde woningen met een huur tot de 1ste aftoppingsgrens tijdelijk afgetopt tot de kwaliteitskortingsgrens tot het moment dat de jongere huurder de 21-jarige leeftijd bereikt en zelfstandig huurtoeslag kan aanvragen.
2e	Aan- en verkoop	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners blijft in 2025 incidenteel (ca. 2 woningen) verkopen uit de afgesproken en bestaande verkoopvijver. • In 2025 gaan gemeente en Woonpartners het gesprek aan over het strategisch verkoopbeleid en de bijbehorende verkoopvijver om de maximale bijdrage voor de volkshuisvestelijke opgave te kunnen blijven leveren.
3. Kwaliteit & verduurzaming		
3a	Brandveiligheid	Woonpartners MH investeert in 2025 en in de jaren daarna een bedrag van ruim € 1,2 miljoen in woningverbetering op het thema brandveiligheid in onze gehele woningvoorraad. Daarbij worden extra maatregelen ten opzichte van het vereiste getroffen in complexen met kwetsbare huurders.
3b	Duurzaam bouwen	<ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwbouw draagt Woonpartners zo veel mogelijk bij aan duurzame, circulaire en klimaatadaptieve bouw. • De duurzaamheidsvisie van Woonpartners wordt gedeeld en besproken met de gemeente en HRHM. • De gemeente zet waar mogelijk subsidies in en biedt ruimte om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken ook al liggen die niet binnen de contouren van het gebouw/op eigen terrein.
3c	Aanpak E, F, G labels	<ul style="list-style-type: none"> • In 2025 gaat Woonpartners door met de verduurzaming van de woningvoorraad, waarbij voor 1 januari 2029 alle E, F, G labels aangepakt zullen zijn. Dat is twee jaar eerder dan de ambitie van het Rijk. Labelaanpak is onderdeel van de cyclus van groot onderhoud in combinatie met verduurzaming. De aantallen in de labelaanpak komen dan ook niet overeen met de woningaantallen van de groot onderhoudsprojecten. • De gemeente zal Woonpartners vroegtijdig informeren over (nieuwe) voornemens of voorziene afwijkingen t.a.v. de transitievisie warmte.
		Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C

No	Thema's	Afspraak																									
		<table border="1"> <tr> <td>2025</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>49</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>165</td> </tr> </table>	2025	10	2026	49	2027	61	2028	45	Totaal	165															
2025	10																										
2026	49																										
2027	61																										
2028	45																										
Totaal	165																										
3d	Groot onderhoudsprojecten	<p>Tot en met 2028 zijn onder voorbehoud de volgende complexen ingepland:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>jaar uitvoering</th> <th>Complexnummer</th> <th>Complexnaam</th> <th>aantal woningen</th> <th>type ingreep</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2026</td> <td>260</td> <td>Jac. V. Lennestraat e.o.</td> <td>40</td> <td>grootonderhoud/verduurzaming</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>192</td> <td>Henegouwerweg hoogbouw</td> <td>48</td> <td>grootonderhoud/verduurzaming</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>164</td> <td>Apollolaan</td> <td>64</td> <td>grootonderhoud</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>291</td> <td>Mevrouw Kuipers Rietbergplantsoen</td> <td>41</td> <td>grootonderhoud/verduurzaming</td> </tr> </tbody> </table> <p>Het aanbrengen van zonnepanelen op onze eengezinswoningen wordt gecontinueerd, mits sprake is van een financieel aantrekkelijke business case voor onze huurders.</p>	jaar uitvoering	Complexnummer	Complexnaam	aantal woningen	type ingreep	2026	260	Jac. V. Lennestraat e.o.	40	grootonderhoud/verduurzaming	2027	192	Henegouwerweg hoogbouw	48	grootonderhoud/verduurzaming	2027	164	Apollolaan	64	grootonderhoud	2028	291	Mevrouw Kuipers Rietbergplantsoen	41	grootonderhoud/verduurzaming
jaar uitvoering	Complexnummer	Complexnaam	aantal woningen	type ingreep																							
2026	260	Jac. V. Lennestraat e.o.	40	grootonderhoud/verduurzaming																							
2027	192	Henegouwerweg hoogbouw	48	grootonderhoud/verduurzaming																							
2027	164	Apollolaan	64	grootonderhoud																							
2028	291	Mevrouw Kuipers Rietbergplantsoen	41	grootonderhoud/verduurzaming																							
3e	Bodemzetting openbaar gebied	De gemeente stelt eisen aan aanleg en onderhoud van openbaar gebied en uit te geven kavels teneinde de bodemdaling/zettingsgevoeligheid van huisaansluitingen te beperken.																									
3f	Aardgasvrij	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners en de gemeente geven vervolg aan het participatie- en communicatietraject t.b.v. een verkenning naar een warmteoplossing in de buurten Peter Zuidlaan, Horstenbuurt en Groenswaard 123 • In 2025 zullen voorkeuren opgehaald worden voor een van de andere, duurzame oplossingen in plaats van aardgas die kansrijk zijn voor de startbuurt. Woonpartners zet zich samen met de gemeente in om het uitgestippelde traject te laten slagen. Woonpartners stelt voorwaarden aan de verschillende opties. • De consequenties van de verschillende opties brengen gemeente en Woonpartners gezamenlijk in kaart. 																									
4. Wonen, zorg & welzijn																											
4a	Beschut wonen	Woonpartners verkent samen met de gemeente de mogelijkheden om een Beschut Woonlocatie met 10 eenheden in Waddinxveen te organiseren. Deze vraag komt voort uit de afbouw van het aantal eenheden beschermd wonen.																									

No	Thema's	Afspraak
4b	Wonen met zorg, passende woonvormen en samenwerking: bijdragen aan beter huisvesten van speciale doelgroepen	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners en de gemeente spannen zich in om binnen de nieuwbouwpoging ruimte beschikbaar te stellen voor een oudersinitiatief voor wonen en zorg (ca. 15 appartementen). • Woonpartners en de gemeente onderzoeken de mogelijkheden om vraag en aanbod voor speciale doelgroepen regionaal af te stemmen. • Woonpartners en de gemeente werken proactief samen op het gebied van voorkomen dakloosheid en de inzet van bemoeizorg voor zorgmijders
4c	Passend wonen voor ouderen	<ul style="list-style-type: none"> • Zowel in nieuwbouw als bestaande bouw onderzoekt Woonpartners de mogelijkheden om woonconcepten te introduceren die langer zelfstandig thuiswonen met zorgondersteuning en ontmoeting faciliteren. • Op basis van de inventarisatie toe- en doorgankelijkheid en de regionale woonzorgvisie maakt Woonpartners afspraken met de gemeente over de toe- en doorgankelijkheid van de directe woonomgeving, het realiseren van voorzieningen (openbaar vervoer, gezondheidszorg, dagelijkse levensbehoeften <400 meter) en het faciliteren van ontmoeting in de ontmoetingsruimte en de woonomgeving.
4d	Afstemming WMO en scootmobielen	Woonpartners en gemeente stemmen regelmatig 'grijze gebieden' af en maken concrete afspraken over samenwerking, coördinatie en taken en verantwoordelijkheden over het toewijzen, aanbrengen en onderhoud van hulpmiddelen. Zij leggen dit vóór 1 juli 2025 vast in een document.
5. Leefbaarheid & Participatie		
5a	Investeren in leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners investeert financieel en door de inzet van menskracht, in sociaal beheer en leefbaarheid in de wijken. Woonpartners vergroot haar zichtbaarheid in de wijk. Over de volledige voorraad van Woonpartners (in de regio) gaat het daarbij om een bedrag van € 585.000,=. • Woonpartners, gemeente en HRHM werken intensief samen aan het opstellen van de sociale kaart waarbij ook de andere netwerkpartners in de wijken hun bijdrage leveren. • Om te weten wat er leeft en speelt zet Woonpartners in 2025 andere vormen van participatie in. Zij gaat op zoek naar "Woonpartners" en organiseren hiertoe laagdrempelige koffiekarbijeenkomsten. • De gemeente en HRHM onderzoeken hoe ze hieraan kan bijdragen, bijvoorbeeld via het beschikbaar stellen van mensen en middelen (gemeente: een bus).
5b	Integrale afstemming & participatie	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente zoekt afstemming met Woonpartners bij gemeentelijke ontwikkel- of herinrichtingsprojecten. • De gemeente verstrekt tijdig informatie en nodigt bewoners en Woonpartners uit om deel te nemen aan consultaties, bijeenkomsten, participatieve evenementen en co-creaties.
5c	Ontmoetingsruimtes	Woonpartners faciliteert de ontmoetingsruimte in het Anne Frankcentrum. Onderzoek naar de behoefte aan meer ontmoetingsruimten in andere complexen maakt onderdeel uit van de uitwerking van de wijkvisie. De invulling ervan kan alleen welslagen wanneer ook de gemeente daarin bijdraagt als aanjager van activiteiten om ontmoeting te bevorderen en eenzaamheid te verminderen.

No	Thema's	Afspraak
5d	Veerkracht behouden	<ul style="list-style-type: none"> De veerkracht van de Waddinxveense wijken is goed en moet behouden blijven. Woonpartners richt zich op de wijken/buurten met de minste veerkracht. Er worden in 2025 wijkaanpakken opgesteld voor wijk 1 en 3.  <ul style="list-style-type: none"> Woonpartners, de gemeente en HRHM kijken in gezamenlijkheid naar de mogelijkheden om de acties die voortkomen uit de wijkaanpakken uit te voeren.

Ondertekend in drievoud op 9 december 2024 te Waddinxveen:

S. van der Steen

directeur-bestuurder

Woonpartners Midden-Holland

A. Cammeraat

voorzitter

Stichting H.R.H.M.

A. Kerssies

wethouder Wonen en RO

Gemeente Waddinxveen

Bijlage bij bieding voor prestatieafspraken 2025 gemeente Waddinxveen

Bouwplanlijst: Openstaande woningbouwopgave van de Gemeente Waddinxveen.

Plannaam	Sociale huur <€880	Midden huur €880-€1130	Woningen opgenomen in begroting Woonpartners	Woningen worden door andere particuliere partij verhuurd	Woningen die nog niet gerealiseerd kunnen worden (zonder woningcorporatie of andere investeerder)
Heggewinde 22a	9				9 sociale huurwoningen
Noordkade	442	178			442 sociale huurwoningen 178 middenhuur
Op Dreef	63	24	<i>Ca. 70 sociale huurwoningen</i>		63 sociale huurwoningen 24 middenhuur
Park Triangel	116	112	Parktuin Triangel (deelplan J): 30 sociale huurwoningen	112 middenhuur	45 sociale huurwoningen
			Parkrijk II Triangel (Deelplan H/I fase 2): 41 sociale appartementen		
			<i>Park Vredenburg (deelplan I3): 42 sociale huurwoningen</i>		
Peter Zuidlaan		41		41 middenhuur	
Plannaam A	21	8			21 sociale huurwoningen 8 middenhuur
Plannaam B		2			2 middenhuur
Sleutelkwartier - Passage	22	20	Ouder initiatief: 20 sociale huurwoningen		2 sociale huurwoningen 20 middenhuur

Sleutelkwartier - Raadhuisplein	37		37 sociale huurwoningen		
Sleutelkwartier - Stationsstraat	12			12 sociale huurwoningen	
Suyt fase 2	48	19	48 sociale huurwoningen		19 middenhuur
Totaal	770	404	176 sociaal	12 sociaal	582 sociaal
			0 middenhuur	153 middenhuur	232 middenhuur

Legenda:

	Woningen die nog niet gerealiseerd kunnen worden doordat er geen partij bij betrokken is.
	Woningen die gerealiseerd kunnen worden omdat er een partij bij betrokken is.
	Woningen waarover Woonpartners momenteel in gesprek is met de Gemeente om deze (waar mogelijk) op te nemen in de begroting. Deze aantallen zijn momenteel nog niet zeker van realisatie door Woonpartners.
X	Totaal aantal woningen die momenteel niet gerealiseerd kunnen worden door de beperkte investeringscapaciteit van Woonpartners Midden-Holland.

Bijlage bij bieding voor prestatieafspraken 2025 gemeente Waddinxveen

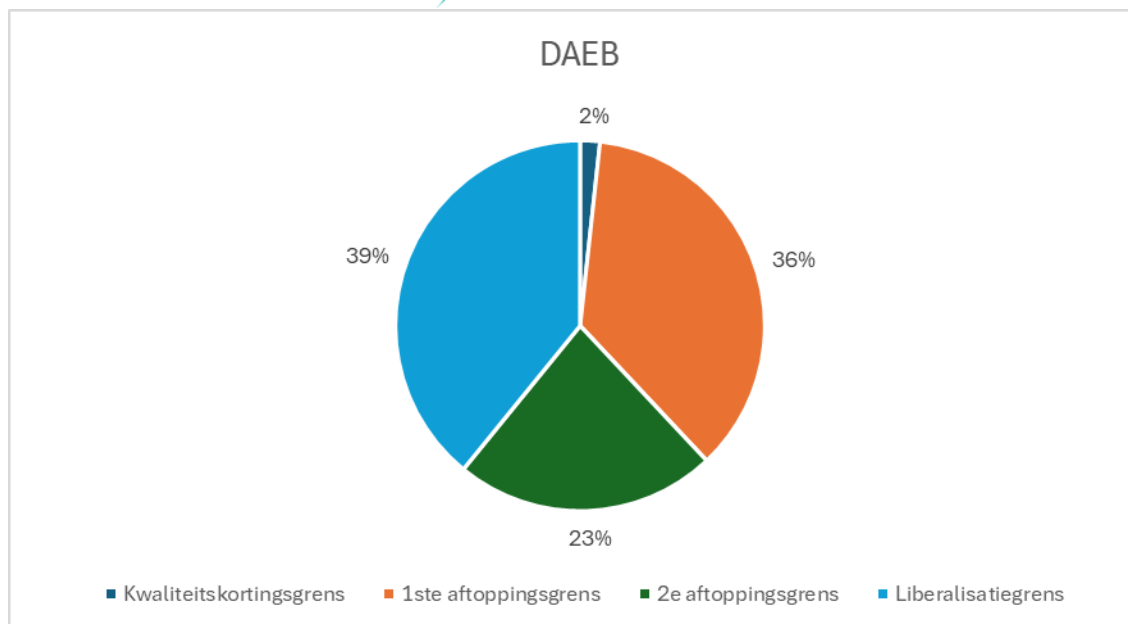
1. Betaalbaarheid

Huurprijsklassen netto huur per juli 2024, Waddinxveen

Huurprijsklassen Waddinxveen per 1 juli 2024	Aantal	% Voorraad
Tot Kwaliteitskortingsgrens	247	7%
Tot 1e aftoppingsgrens	2307	65%
Tot 2e aftoppingsgrens	215	6%
Tot liberalisatiegrens	616	17%
Boven liberalisatiegrens	174	5%
Totaal aantal woningen	3559	
Aandeel DAEB		90%

Huurprijsklassen DAEB-voorraad, streefhuur per juli 2024, Waddinxveen

Huurprijsklassen Waddinxveen per 1 juli 2024	Aantal	% Voorraad
Tot Kwaliteitskortingsgrens	55	2%
Tot 1e aftoppingsgrens	1155	36%
Tot 2e aftoppingsgrens	730	23%
Tot liberalisatiegrens	1246	39%
Totaal DAEB-voorraad	3186	100%



2. Kwaliteit & verduurzaming

Energielabels juli 2024, Waddinxveen

Weergegeven labels zijn prélabels, geen afgemelde labels en kunnen dus nog fluctueren. Woonpartners Midden-Holland gebruikt prélabels als sturingsinstrument.

Prélabels juli 2024		
A+++	27	1%
A++	3	0%
A+	56	2%
A	1203	34%

B	1151	32%
C	734	21%
D	188	5%
E	94	3%
F	55	2%
G	26	1%
Onbekend	22	1%
Totaal	3559	100%