

Prestatieafspraken 2024

Onderstaande prestatieafspraken voor 2024 zijn in gezamenlijkheid tussen gemeente Waddinxveen, Woonpartners Midden-Holland en de Huurdersbelangenorganisatie Regio Hollands-Midden tot stand gekomen.

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

No	Thema's	Concretisering
1. Beschikbaarheid		
1a	Minstens 30% sociale huur	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners MH doet haar uiterste best om bij te dragen aan het streven van minstens 30% sociale huur van de totale woningvoorraad in elke gemeente. We hebben daartoe verschillende projecten in voorbereiding (zie 1 c). • 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. • De gemeente draagt zorg voor voldoende capaciteit voor ruimtelijke procedures. • De gemeente gaat in 2024 de Nota Kostenverhaal actualiseren, waar het vereveningsfonds (of anderszins) deel van uitmaakt voor de realisatie van sociale huur door corporaties in nieuwbouw zodat er gericht voor doelgroepen kan worden gebouwd i.p.v. in elk (mini)project een onwenselijke mix aan doelgroepen realiseren. • De gemeente hanteert sociale grondprijzen voor woningen onder de liberalisatiegrens.
1b	15% vrije toewijzingsruimte	Woonpartners MH benut de 15% vrije toewijzingsruimte met name om in wijken met verminderde veerkracht (Bomenbuurt, Vondelwijk en Groenswaard) clustering van zeer lage inkomens te beperken. Dit draagt bij aan doorstroming, diversiteit, sociale cohesie, draagkracht, draagvlak voor voorzieningen en daarmee aan behoud of verbetering van veerkracht en leefbaarheid in complexen/wijken.
1c	Nieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> • Er worden in 2024 67 sociale huurwoningen opgeleverd (Parkrijk en Sleutelkwartier, onder voorbehoud verloop RO-procedures) en aan de woningvoorraad toegevoegd. • Er wordt in 2024 gestart met de bouw van minimaal 65 sociale huurwoningen ('t Suyt II en Parkrijk)

No	Thema's	Concretisering
		<ul style="list-style-type: none"> De gemeente en Woonpartners onderzoeken samen de mogelijkheden om tussen 8 en 16 flexwoningen toe te voegen in 2024.
1d	Huisvesten spoedzoekers door tijdelijke huisvesting en onconventionele oplossingen	<ul style="list-style-type: none"> Bij de woningruimteverdeling maakt Woonpartners meer dan voorheen gebruik van de mogelijkheid tot verloting en de specifieke labeling van woningen om de slaagkansen te vergoten van doelgroepen die middels de BL-score in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komen In 2024 onderzoeken de gemeente en Woonpartners de mogelijkheden om creatief om te gaan met de kostendelersnorm zodat wij meer mensen kunnen huisvesten in een woning. Per 1 juli 2024 geeft Woonpartners het mandaat van de urgentieafhandeling terug aan de gemeente. De gemeente zet zich in voor een regionale urgentiecommissie. De gemeente en Woonpartners werken mee aan een geschikter woonruimteverdelingssysteem o.b.v. inschrijfduur met mogelijkheid tot de inzet van voorrangscriteria (doorstromers, uit regio/gemeente, leeftijd). Het instellen van een overgangperiode voor bepaalde groepen (niet) ingeschrevenen.
1e	Totstandkoming van een doorstroommonitor	De gemeente maakt de doorstroommonitor (onderdeel van het dashboard wonen) teneinde verhuispatronen inzichtelijk te maken, het identificeren van specifieke doelgroepen die problemen ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en het formuleren van gericht beleid. D.m.v. de doorstroommonitor beoordelen de gemeente en Woonpartners of specifieke maatregelen en stimulansen het beoogde effect hebben gehad.
1f	Investeringscapaciteit	Woonpartners is de enige actieve woningcorporatie in Waddinxveen. Om de afspraken en ambities uit onder andere uit de Regionale Realisatieagenda waar te maken, indien de investeringscapaciteit van Woonpartners niet toereikend is, wordt een collega-woningcorporatie in Waddinxveen aangetrokken. Gemeente en Woonpartners onderzoeken de opties gezamenlijk.
1g	Exploitatietermijn en voorwaarden sociale huurwoningen	De gemeente continueert het vigerende beleid om andere partijen dan toegelaten instellingen aan dezelfde exploitatietermijn en -voorwaarden voor sociale huurwoningen te houden als corporaties, zolang dit niet in wetgeving is opgenomen.
2. Betaalbaarheid		
2a	Betaalbare sociale huurwoningen en energiearmoede	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente zet zich in om een bijdrage in het betaalbaar houden van het wonen in sociale huurwoningen te leveren via een zo breed mogelijk instrumentarium, bijvoorbeeld via toekennen van energietoeslag en lobbyen bij de VNG met betrekking tot belastingverlichting.

No	Thema's	Concretisering
		<ul style="list-style-type: none"> • Waar mogelijk gezamenlijke actie van de gemeente en Woonpartners m.b.t. de tijdige inzet van subsidies. • Het programma energiearmoede wordt gericht uitgevoerd in de buurten Zuidplas 80, Oranjewijk Noord, Zeeheldenbuurt en de Bomenwijk.
2b	Kosten voorkomen huisuitzettingen	Gemeente en Woonpartners MH verkennen wat de mogelijkheden zijn om de kosten van verlies van inkomsten bij voorkomen huisuitzettingen eerlijker te verdelen.
2c	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Aan huishoudens met een hoog inkomen of hoog middeninkomen met een sociaal huurcontract zeggen wij per 1 juli 2024 inkomensafhankelijke huurverhoging aan. De extra opbrengsten worden aangewend voor het energiezuiniger maken van woningen met een EFG label/ voor de aanpak van energiearmoede.
2d	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 eerste aftoppingsgrens afgetopt tot de kwaliteitskortingsgrens tot het moment dat de jongere huurder de 21-jarige leeftijd bereikt.
2e	Aan- en verkoop	Woonpartners MH zal o.b.v. volkshuisvestelijke uitgangspunten woningen uit de verkoopvijver blijven verkopen. In 2024 zijn 4 woningen verkoop geprognoseerd, maar ook 4 woningen aankoop. Inzet is om jaarlijks per saldo meer nieuwbouw en aankoop te realiseren dan te verkopen.
2f	Wijkvisie Bomenbuurt	Bomenbuurt is versnipperd door verkoop en heeft verminderde veerkracht. WPMH en gemeente stellen een wijk(ontwikkelings)visie op waarbij het uitgangspunt is om de veerkracht te verbeteren.
3. Kwaliteit & verduurzaming		
3a	Brandveiligheid	Woonpartners MH investeert in 2024 een bedrag van ruim € 1,4 miljoen in woningverbetering op het thema brandveiligheid in onze gehele woningvoorraad.
3b	Duurzame bouw	<ul style="list-style-type: none"> • Bij nieuwbouw draagt Woonpartners zo veel mogelijk bij aan duurzame, circulaire en klimaatadaptieve bouw. • Inzet van subsidies en de 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 2024 gaat Woonpartners door met de verduurzaming van de woningvoorraad, waarbij in 2028 alle E, F, G labels aangepakt zullen zijn. Dat is twee jaar eerder dan de ambitie van het Rijk. Om dat zo efficiënt mogelijk te laten verlopen sluiten we aan bij onze onderhoudscyclus. • De gemeente zal Woonpartners vroegtijdig informeren over (nieuwe) voornemens of voorziene afwijkingen t.a.v. de transitievisie warmte.

No	Thema's	Concretisering																
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>0*</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>26</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>170</td> </tr> </table> <p>(zie bijlage voor totaal aantal woningen Waddinxveen) *De woningen die voor 2024 gepland waren, worden eerder dan verwacht (eind 2023) opgeleverd.</p>	Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C		2023	22	2024	0*	2025	26	2026	23	2027	51	2028	48	Totaal	170
Tussentijdse aanpak van EFG woningen naar label C																		
2023	22																	
2024	0*																	
2025	26																	
2026	23																	
2027	51																	
2028	48																	
Totaal	170																	
3d	Groot onderhoudsprojecten	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners heeft in 2024 geen groot onderhoudsprojecten, voor de projecten jaren daarna kijken we of gezamenlijk kunnen optrekken. • Meerjarige planningen met elkaar delen en vroegtijdig meerjarige afspraken maken over herinrichten / opknappen openbare ruimte. • In buurten met veel kwetsbare bewoners sociaal beheer/wijkaanpak van Woonpartners betrekken bij dergelijke ingrepen. 																
3e	Bodemzetting openbaar gebied	De gemeente stelt hoge eisen aan aanleg en onderhoud van openbaar gebied en uit te geven kavels teneinde de bodemdaling/zettingsgevoeligheid van huisaansluitingen te beperken.																
3f	Aardgasvrij	Ten behoeve van de buurten die volgens de Transitievisie warmte 2021 het proces naar aardgasvrij als eerste in 2023 ingaan, werken Woonpartners en gemeente in 2024 e.v. samen aan realisatie van aardgasvrije woningen. De komende jaren is de aandacht gericht op de wijken Peter Zuidlaan / Horstenbuurt, Groenswaard 1-2-3 en Vondelwijk																
4. Wonen, zorg & welzijn																		
4a	Beschut wonen	Woonpartners MH verkent samen met de gemeente de mogelijkheden om 10 Beschut Woonlocaties in Waddinxveen te organiseren.																
4b	Wonen met zorg, passende woonvormen en samenwerking: bijdragen aan beter huisvesten van speciale doelgroepen	Partijen onderzoeken de mogelijkheden voor een vangnetconstructie, niet zijnde een daklozenopvang. En formuleren concrete afspraken waarin gemeente, zorginstelling, welzijnsorganisaties en corporatie samenwerken voor huurders met een zorgvraag bij wie het wonen met vormen van begeleiding niet blijkt te werken. De afspraken worden daarna vastgelegd en geborgd. Zoals afspraken over oplossingen voor																

No	Thema's	Concretisering
		overlastgevende zorgmijders. Als hulpverlening geen toegang krijgt en ervoor gedwongen kader onvoldoende grond is, stopt nu het proces en wordt dossier opgebouwd voor ontruiming. De wens is dat er steviger wordt ingezet op bemoeizorg en dat proactief de samenwerking met de corporatie wordt gezocht als de hulpverlening in het proces vastloopt. Ook hier gezamenlijk actief optrekken en op operationeel niveau korte communicatielijnen opbouwen.
4c	Passend wonen voor ouderen	Woonpartners MH inventariseert de toe- en doorgankelijkheid van de woningen. Op basis van die inventarisatie maken wij in 2024 gezamenlijk afspraken over toe- en doorgankelijkheid van de directe woonomgeving.
4d	Afstemming WMO en scootmobielen	Woonpartners MH en de gemeente maken concrete afspraken over samenwerking, coördinatie en taken en verantwoordelijkheden over het toewijzen, aanbrengen en onderhoud van hulpmiddelen.
5. Leefbaarheid & Participatie		
5a	Investeren in leefbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners MH investeert financieel en door de inzet van menskracht, in sociaal beheer en leefbaarheid in de wijken. Over de volledige voorraad van Woonpartners (in de regio) gaat het daarbij om een bedrag van € 1,1 miljoen. De gemeente heeft per project een verschillende budgetten om bij te dragen aan leefbaarheid en participatie. Het jaarlijkse budget leefbaarheid van de gemeente bedraagt € 60.000 euro om te investeren in de uitvoering en ondersteuning van initiatieven in de openbare ruimte en initiatieven die de sociale cohesie vergroten. • Woonpartners MH, gemeente en HRHM werken intensieve samen aan het opstellen van de sociale kaart waarbij ook de andere netwerkpartners in de wijken hun bijdrage leveren. • Inzet in wijken /buurten met verminderde veerkracht: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bomenbuurt: wij stellen een stedenbouwkundige (wijk)visie op. ○ Vondelwijk: wij stellen een stedenbouwkundige (wijk)visie op. ○ Groenswaard: wij onderzoeken de mogelijkheid voor andere toewijzing in de Wingerdflat en intensiveren het sociaal beheer. Wij kijken in gezamenlijkheid naar mogelijkheden voor het versterken van deze buurten. • Wij maken gezamenlijk afspraken over onder welke voorwaarden burgemeesterssluitingen voorkomen kunnen worden of vroegtijdig worden opgeheven.
5b	Integrale afstemming & participatie	<ul style="list-style-type: none"> • Woonpartners MH en gemeente werken Intensief samen op het gebied van leefbaarheid in de wijken door integrale afstemming te zoeken met gemeentelijke ontwikkel- of herinrichtingsprojecten. • Gemeente en Woonpartners MH faciliteren en stimuleren bewonersparticipatie door bijvoorbeeld informatie tijdig te verstrekken en bewustwordingscampagnes te organiseren. In gezamenlijkheid

No	Thema's	Concretisering
		willen wij bewoners uitnodigen om deel te nemen aan consultaties, bijeenkomsten, participatieve evenementen en co-creaties.
5c	Ontmoetingsruimtes	Voor het realiseren van ontmoetingsruimtes in de wijk of nieuw seniorencomplex kan een subsidie worden verkregen. Een ontmoetingsruimte levend krijgen vergt, zeker in aanvang, stimulering en inzet van professionals. Gemeente stelt de visie maatschappelijke voorzieningen op. We zetten ons gezamenlijk in voor het realiseren en levend houden van ontmoetingsruimtes o.b.v. de visie maatschappelijke voorzieningen.

Ondertekend in drievoud op 11 december 2023 te Waddinxveen:

(was getekend)

D. Hommes

directeur-bestuurder (a.i.)

Woonpartners Midden-Holland

(was getekend)

A. Cammeraat

voorzitter

Stichting H.R.H.M.

(was getekend)

A. Kerssies

wethouder Wonen en RO

Gemeente Waddinxveen

Bijlage prestatieafspraken 2024 gemeente Waddinxveen

1. Betaalbaarheid

Huurprijsklassen per juli 2023, Waddinxveen

Huurprijsklassen Waddinxveen per 1 juli 2023	Aantal	% voorraad
Tot kwaliteitskortingsgrens	399	11%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens	2.330	66%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens	274	8%
Tot liberalisatiegrens	337	10%
Boven liberalisatiegrens	167	5%
	3.507	
Aandeel DAEB		89%

2. Kwaliteit & verduurzaming

Energielabels mei 2023, Waddinxveen

Waddinxveen

Prélabels	Aantal	Perc.
G	-	0%
F	27	1%
E	1	0%
D	51	1%
A	1.192	34%
B	1.142	33%
C	732	21%
D	186	5%
E	93	3%
F	56	2%
G	21	1%
Onbekend	8	0%
Totaal	3.509	

} 170

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