



Gemeente
Wassenaar

 **Wassenaarsche**
Bouwstichting

ROZENSTEIN 



Huurdersvereniging De Wassenaarsche


St. Willibrordus

Prestatieafspraken Wassenaar

2017-2020

13 december 2016

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Organisatie en samenwerking	
2.1	Overlegstructuur	6
2.2	Werkwijze jaarschijven	6
2.3	Afstemming, onderzoek en informatie-uitwisseling	7
2.4	Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken	7
2.5	Achtervang WSW	8
3.	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	
3.1	Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad	9
3.2	Nieuwbouw van woningen	10
3.3	Middeninkomens	10
3.4	Vorrangsregeling	11
3.5	Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming	11
3.6	Statushouders	12
3.7	Huurprijsbeleid	12
3.8	Gezamenlijke inzet op budgetbegeleiding en schuldhulpverlening	12
4.	Woningkwaliteit en duurzaamheid	
4.1	Verbetering duurzaamheid bestaande voorraad huursector	13
4.2	Woningaanpassingen	14
4.3	Kwaliteitseisen bij nieuwbouw	14
4.4	Stimuleren energiebewustzijn	14
4.5	Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren	14
5.	Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg	
5.1	Huisvesting van bijzondere doelgroepen	15
5.2	Zelfstandig wonen	15
6.	Leefbaarheid	
6.1	Inzet op leefbaarheid	16
Bijlage 1	Begrippen en definities	18
Bijlage 2	Gezamenlijke jaarschijf en werkagenda 2017 e.v.	20
Bijlage 3	Jaarschijf 2017 en verder per corporatie	28

1. Inleiding

In dit document zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Wassenaar, de woningcorporaties Wassenaarsche Bouwstichting en Woningbouwvereniging St. Willibrordus en de huurdersorganisaties: Huurdersvereniging De Wassenaarsche en Huurderbelangenvereniging Rozenstein met elkaar hebben gemaakt. De afspraken gelden per 1 januari 2017. Dit document vervangt daarmee de prestatieafspraken voor de periode 2011 tot en met 2015.

De Huurdersorganisaties zijn volwaardig partij, maar zijn niet juridisch en financieel aansprakelijk voor de inhoud van de afspraken.

Terugblik prestatieafspraken 2011-2015

Partijen hebben gezamenlijk teruggeblikt op de vorige prestatieafspraken 2011-2015. Benoemde aandachtspunten zijn de aandacht voor het actief volgen van de realisatie van afspraken, versterking van de concreetheid van afspraken en tussentijdse evaluatie van afspraken en samenwerking. Partijen hebben in deze prestatieafspraken voorgesorteerd op deze aandachtspunten.

Thema's en opzet van de prestatieafspraken

Er zijn prestatieafspraken gemaakt op de volgende thema's:

- 1 Organisatie en samenwerking
- 2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid
- 3 Duurzaamheid en woningkwaliteit
- 4 Sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg
- 5 Leefbaarheid

Deze thema's zijn door de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties nader uitgewerkt in prestatieafspraken geldend voor de komende periode. Er is voor gekozen om te werken met Kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 tot en met 2020) en –aansluitend bij de Woningwet 2015- jaarlijkse prestatieafspraken, geldend voor één jaar. In de kaderafspraken worden afspraken vastgelegd over met name de doelen en de ambities voor de komende vierjaarsperiode. In de jaarlijkse prestatieafspraken worden afspraken opgenomen over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar, die bijdragen aan het behalen van de doelen en ambities zoals zijn vastgelegd in de kaderafspraken. De kaderafspraken en de jaarlijkse prestatieafspraken vormen tezamen het totaalpakket aan prestatieafspraken.

Partijen in deze prestatieafspraken

Gemeente Wassenaar

Wassenaar geniet landelijke bekendheid vanwege haar fraaie groene woonmilieu. De landgoederenzone Wassenaar-Den Haag is een rijksbeschermd gezicht en wordt door de provincie Zuid Holland in de Visie Ruimte en Mobiliteit een van de dertien cultuurhistorische kroonjuwelen genoemd. Wassenaar kent meerdere woonmilieus en biedt meer diversiteit dan alleen 'rijk en duur' wonen. De zandstranden, het duingebied, het bosareaal en de vele historische landgoederen, buitenplaatsen, monumenten en de dorpskern maken Wassenaar tot een zeer aantrekkelijke (woon)gemeente. Wassenaar telt anno 2016 25.885 inwoners en ongeveer 11.500 huishoudens.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Woningbouwvereniging St. Willibrordus zet zich met ziel en zaligheid in voor haar huurders en de sociale woningbouw. In 2019 is zij 100 jaar sociaal betrokken in de woningmarkt van de gemeente Wassenaar. St. Willibrordus staat voor een kleinschalige, lokale aanpak en intensieve samenwerking

met alle belanghebbenden. Haar doel is de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen en de hoge klanttevredenheid overeind te houden

Wassenaarsche Bouwstichting

De Wassenaarsche Bouwstichting opereert op de grens van de woningmarktgebieden Haaglanden, Leiden en Duin- en Bollenstreek en is naast Wassenaar actief in Den Haag, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg. Het totale bezit omvat circa 2.500 verhuureenheden, waaronder twee zorgcentra, een complex studentenwoningen en een opvangvoorziening voor dak- en thuisloze jongeren.

De Wassenaarsche Bouwstichting is een maatschappelijke ondernemer. Zij investeert duurzaam in het adequaat huisvesten van specifieke doelgroepen, waaronder huishoudens met een beperkt woonbudget of een bijzondere woonvraag. De Wassenaarsche Bouwstichting is samen met partners op het gebied van wonen, welzijn en zorg actief op de woningmarkt in Wassenaar en omgeving en in maatschappelijk vastgoed. Kwalitatief hoogwaardige producten en dienstverlening zijn daarbij het uitgangspunt.

Huurdersvereniging De Wassenaarsche

Huurdersvereniging 'De Wassenaarsche' behartigt de belangen van de (toekomstige) huurders van huurwoningen van de Wassenaarsche Bouwstichting. Deze belangenbehartiging richt zich op woningen en de relevante aspecten van de woonomgeving. De Wassenaarsche zet zich in om de rechtspositie van de huurders te waarborgen en bevordert in gezamenlijk overleg met alle mogelijke betrokkenen de leefbaarheid in de directe woonomgeving.

Huurderbelangenvereniging Rozenstein

Huurderbelangenvereniging Rozenstein behartigt de belangen van de huurders bij de Woningbouwvereniging St. Willibrordus en bestaat uit de bewonerscommissies Oostdorp, 's Heerenbergstraat e.o., van Duivenvoordelaan (onderverdeeld in blok 1, 2 en 3), Hof van Eden, Ter Weer e.o., Weteringpark 1. Rozenstein informeert de huurders en peilt hun meningen, overlegt en onderhandelt met de woningbouwvereniging over beleid en beheer, ondersteunt de huurders op straat-, buurt- en wijkniveau, zet acties op of ondersteunt acties van anderen, voert juridische procedures of ondersteunt die.

Investeringsruimte

Wat betreft het beleid en de investeringsruimte bij corporaties is er veel gewijzigd ten opzichte van de vorige prestatieafspraken. Corporaties in Nederland moeten voldoen aan strengere regelgeving rondom financiering, investeringen en woningtoewijzing. Daarnaast is het toezicht op corporaties flink verstevigd en is de investeringsruimte van corporaties afgenomen door heffingen, invoering van het passend toewijzen en het huurakkoord. Nieuwe regelgeving geldend voor corporaties is opgenomen in de Herzieningswet Toegelaten Instellingen (Woningwet) die per 1 juli 2015 in werking is getreden.

De beide woningcorporaties zijn in staat om binnen de financiële kaders ten behoeve van de continuïteit van de bedrijfsvoering en rekening houdend met de toekomstige woonbehoeften maatschappelijke prestaties te leveren in de gemeente Wassenaar. De corporaties zijn hierbij gebonden aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De corporaties leveren een bijdrage aan de thema's van deze prestatieafspraken die recht doet aan de eigen financiële mogelijkheden.

Wet- en regelgeving

In de Woningwet 2015 (Herzieningswet Toegelaten Instellingen) ligt een aantal regels vast waaraan door de gemeente en de corporaties moet worden voldaan. Het gaat voor de periode 2017 tot en met 2020 om de volgende wettelijke verplichtingen:

- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren, waarbij de gemeente wordt betrokken. Het visitatierapport moet zijn voorzien van een bestuurlijke reactie (van de bestuurder én de Raad van Toezicht) van de corporatie en aan alle belanghebbenden worden toegezonden. Omdat dit een wettelijke verplichting is, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafpraak vast te leggen.
- Jaarlijks uiterlijk op 15 december dienen de corporaties hun dPi-gegevens (prospectieve informatie; die vooruitblijkt) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties, waarbij een afschrift moet worden gezonden aan de gemeente. Jaarlijks per 1 juli dienen de corporaties hun dVi-gegevens (verantwoordingsinformatie; die terugkijkt) aan te leveren bij de Autoriteit Woningcorporaties. Omdat dit een wettelijke verplichting is, is ervoor gekozen om hierover geen extra prestatieafpraak vast te leggen.
- Alle corporaties in Nederland zijn verplicht om eens per jaar, voor 1 juli, een schema van voorgenomen activiteiten voor de komende vijf jaren naar het college van B&W van de gemeente te zenden. In deze prestatieafspraken is ervoor gekozen om gezamenlijk jaarlijks de activiteiten en werkzaamheden met elkaar af te stemmen en voor het komende jaar vast te leggen. Afspraken over deze werkwijze zijn opgenomen in het hoofdstuk organisatie en samenwerking.

2. Organisatie en Samenwerking

Ambitie en doel

Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties in Wassenaar willen met prestatieafspraken 2017-2020 hun samenwerking rond wonen verder concretiseren en verdiepen. Partijen geven gezamenlijk en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid invulling aan goed wonen voor de inwoners van Wassenaar. Daarbij horen naast afspraken over de inhoudelijke opgaven en de bijdragen van partijen tevens afspraken over de manier waarop partijen met elkaar samenwerken. Huurdersorganisaties zijn volwaardig partner in deze samenwerking.

2.1 Overlegstructuur

2.1.1 Er is eens in de twee maanden overleg op bestuurlijk niveau tussen gemeente en corporaties.

2.1.2 Er is vier keer per jaar een overleg op ambtelijk niveau tussen corporaties en gemeente.

2.1.3 De huurdersorganisaties sluiten aan bij het bestuurlijk overleg over de prestatieafspraken in het voorjaar en het najaar (zie afspraak 2.1.4).

2.1.4 De voortgang van de realisatie van deze prestatieafspraken wordt elk half jaar geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken: in een voorjaars- en najaarsoverleg. Hierin zitten de wethouder wonen, de bestuurders van de woningcorporaties en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties.

2.1.5 De gemeente regisseert het proces van het ambtelijke overleg, plant de afspraken en stelt in overleg de agenda op en notuleert.

2.1.6 De corporaties regisseren het proces van het bestuurlijke overleg, plannen de afspraken en stellen in overleg de agenda op en notuleren.

2.1.7 Bovenstaande werkwijze onder 2.1.5 en 2.1.6 wordt na 1 jaar geëvalueerd.

2.2 Werkwijze Jaarschijven

2.2.1 Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar (en eventuele doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen (gezamenlijk) aan zullen werken. De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.

2.2.2 In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar (april) wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juli tot en met september wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Vertrekpunt hiervoor is een voorgenomen schema van activiteiten (bod) dat de corporaties uiterlijk 1 mei ter advisering aan de huurdersorganisaties voorleggen en uiterlijk 1 juli aan de gemeente sturen. De jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar (oktober) in het bestuurlijk overleg vastgesteld.

2.2.3 Bovenstaande werkwijze onder 2.2.1 en 2.2.2 wordt na 1 jaar geëvalueerd.

Samenvattend:

Stap 1 Opstellen schema voorgenomen activiteiten voor volgende jaar

Voor 1 mei ter advisering aan huurdersorganisatie, voor 1 juli aanbieden aan gemeente: Woningcorporaties beschrijven ieder hun voorgenomen activiteiten volgend jaar voor 1 juli (= het bod conform wetgeving). Hierbij kan er ook een doorkijk worden gegeven voor meerdere opeenvolgende jaren.

Stap 2 Bespreking schema van activiteiten op ambtelijk niveau (periode juli-september):

De voorgenomen activiteiten worden op ambtelijk niveau besproken en eventueel aangepast in de periode juli- september

Stap 3 Bespreking en vaststelling schema van activiteiten op bestuurlijk niveau (oktober):

Het bestuurlijk overleg legt de voorgenomen activiteiten vast in de jaarschijf in het najaarsoverleg. Huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig.

Stap 4 Evaluatie van jaarschijf in ambtelijk overleg (maart):

Het ambtelijk overleg evalueert de jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar.

Stap 5 Evaluatie van jaarschijf in bestuurlijk overleg (april/mei):

Bestuurlijk overleg evalueert jaarschijf van het voorgaande en het lopende jaar in voorjaarsoverleg. Huurdersorganisaties zijn hierbij aanwezig.

2.3 Afstemming, onderzoek en informatie-uitwisseling

- 2.3.1 Partijen spreken af actief informatie uit te wisselen, informeren elkaar over voorgenomen onderzoeken, regionale overleggen en beleidsveranderingen. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.
- 2.3.2 Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.
- 2.3.3 Partijen sluiten aan bij de regionale Prestatieafspraken, de regionale woonvisie en de afspraken in het kader van de regionale woonruimteverdeling.

2.4 Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken

- 2.4.1 Deze overeenkomst loopt tot 31 december 2020 en geldt vanaf het moment van ondertekening en wordt door de partijen in het voorjaar 2018 geëvalueerd op werkbaarheid en realisatie.
- 2.4.2 In het najaar van 2018 evalueert de gemeente de tussenstand van de realisatie van de woonvisie. De uitkomsten onder 2.4.1 worden hierbij betrokken.
- 2.4.3 Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Partijen proberen in dat geval gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken.

2.5 Achtervang WSW

Het WSW borgt leningen van corporaties, hiermee kunnen corporaties tegen gunstige voorwaarden financiering aantrekken voor sociale huisvesting. Het WSW neemt de betaalverplichtingen voor een lening over wanneer de corporatie (ondanks de voordelige financieringsvoorwaarden) de rente en aflossing op een door WSW geborgde lening niet meer kan betalen. Alleen als het WSW deze betaalverplichting niet uit de overige buffers (eigen vermogen en kasstroom van de betreffende corporatie en saneringssteun uit de corporatiesector zelf) in de zekerheidsstructuur kan voldoen, moeten Rijk en gemeenten bijspringen. De gemeente kan achtervang bieden via een generieke (tot een bepaald bedrag) of specifieke achtervangsregeling (per project).

2.5.1. De gemeente handhaaft de generieke achtervang-overeenkomst voor via WSW geborgde activiteiten in Wassenaar.

3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Partijen willen zorgdragen voor voldoende beschikbaar aanbod, waardoor woningzoekenden zich binnen redelijke tijd kunnen huisvesten in een passende woning. We houden de sociale voorraad voldoende op peil voor de sociale doelgroep en hebben aandacht voor middeninkomens die in Wassenaar onvoldoende slaagkans hebben. Ook hebben we aandacht voor woonlasten en betaalbaarheid voor huidige en toekomstige huurders.

3.1 Omvang en toekomstige ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

- 3.1.1 Gedurende de looptijd van deze prestatie-afspraken garanderen de corporaties een ondergrens van de sociale voorraad (<€710,68 prijspeil 2016) van 2.700 woningen. Nieuwbouw door corporaties wordt toegevoegd aan de sociale voorraad, waardoor de ondergrens geleidelijk stijgt (m.u.v. sloop en vervangende nieuwbouw).
- 3.1.2 Minimaal 70% van de sociale voorraad heeft een streefhuur die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar).
- 3.1.3 Partijen maken de lokale vraag van 'jonge' starters en basis sociale minima inzichtelijk en spreken in 2017 een ondergrens af voor het percentage goedkope woningen in 2018.

Gemeente Wassenaar 2016 in aantallen

	betaalbaar	bereikbaar	totaal
	< € 628,76	€ 628,76 tot € 710,68	
Wassenaarsche Bouwstichting	1.336	275	1.611
St. Willibrordus	1115	210	1.325
totaal	2451	485	2.936

Gemeente Wassenaar 2020 in aantallen

	betaalbaar	bereikbaar	totaal
	< € 628,76	€ 628,76 tot € 710,68	
Wassenaarsche Bouwstichting	1.320	266	1.586
St. Willibrordus	1.127	220	1.347
totaal	2.447	486	2.933

Gemeente Wassenaar 2016 in percentages

	betaalbaar	bereikbaar	totaal
	< € 628,76	€ 628,76 tot € 710,68	
Wassenaarsche Bouwstichting	83%	17%	100%
St. Willibrordus	84%	16%	100%
totaal	84%	17%	100%

Gemeente Wassenaar 2020 in percentages

	betaalbaar	bereikbaar	totaal
	< € 628,76	€ 628,76-€ 710,68	
Wassenaarsche Bouwstichting	83%	17%	100%
St. Willibrordus	84%	16%	100%
totaal	84%	17%	100%

3.2 Nieuwbouw en locaties

- 3.2.1 De corporaties trekken gezamenlijk op bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.
- 3.2.2 Gemeente en corporaties verkennen in 2016 (start kw 3) en 2017 samen de locaties die de komende vier jaar voor nieuwbouw in aanmerking komen, stellen een 'realistisch overzicht locaties nieuwbouw sociaal' op en maken daar vervolgens afspraken over. Elementen in deze afspraken zijn: toetsingscriteria, termijnen, planning, prioritering en percentage sociale woningen, bestemmingsmogelijkheden.
- 3.2.3 Er komt een overleg tussen gemeente en corporaties over de ruimtelijke kaders bij nieuwbouw waarbij o.a. gekeken wordt naar de parkeernorm, grondprijs voor sociale woningbouw en groenvoorziening een en ander in relatie met de doelgroep waarvoor de nieuwbouw wordt gerealiseerd.
- 3.2.4 Bij het beschikbaar komen van nieuwbouwlocaties die voor 'sociale huurwoningen' gelabeld zijn, worden deze locaties eerst aan de corporaties aangeboden.

Voorgenomen nieuwbouw corporaties 2017 en verder:

	Wassenaarsche Bouwstichting 2020	St. Willibrordus 2017
tuindorpen		
Betaalbare egzw		
Bereikbare egzw		
Jonge egzw		
Appartementen, kleine huishoudens, starters/doorstromers jongeren	40 (o.a.Polanenpark)	18 (Bellestijn)
Senioren woningen	5 (saldo van 40 nieuwbouw aan Poortlaan minus 35 onttrekkingen bij Ridderhof 2 ^e fase.)	
totaal	45	18

3.3 Middeninkomens

Middeninkomens (> € 35.739 , prijspeil 2016) zijn door Rijksbeleid nog maar beperkt een doelgroep van corporaties. Partijen zijn van mening dat middeninkomens aandacht verdienen. Belangrijk is de beschikbaarheid van doorstroommogelijkheden uit de sociale voorraad.

- 3.3.1 Corporaties mogen maximaal 15% van hun bezit anno 2016 liberaliseren, hiermee ontstaat een middensegment huur. De corporaties investeren vervolgens weer in hun sociale voorraad en de realisatie van nieuwe sociale woningen.
- 3.3.2 Om lage middeninkomens te ondersteunen zet de Wassenaarsche Bouwstichting voor een aantal sociale woningen verkoop onder voorwaarden in. Hierbij biedt de corporatie een korting op de marktwaarde van de woningen en heeft de corporatie een terugkoopplicht. Huurders van een sociale huurwoning in Wassenaar krijgen als eerste een koopwoning aangeboden, vervolgens wordt de koopwoning aangeboden aan anderen in Wassenaar. Het maximale inkomen om voor een Koopgarantwoning in aanmerking te kunnen komen bedraagt € 50.000,-.
- 3.3.3 De gemeente spant zich in om de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€ 710 – € 1.000) in de vrije huursector te stimuleren bij marktpartijen.

Gemeente Wassenaar 2016

	Vrije sector	Koopgarant	totaal
	> € 710,68		
Wassenaarsche Bouwstichting	229	80	309
St. Willibrordus	4		4
totaal	233	80	313

Gemeente Wassenaar 2020 (exclusief nieuwbouw)

	Vrije sector	Koopgarant	totaal
	> € 710,68		
Wassenaarsche Bouwstichting	204	124	328
St. Willibrordus	4		4
totaal	208	124	332

3.4 Voorrangsregeling

Woningzoekenden die voorrang willen op een sociale huurwoning hebben een voorrangsverklaring nodig.

- 3.4.1 De corporaties nemen het secretariaat van de voorrangsregeling op zich en dragen zorg voor de intake van en informatievoorziening aan woningzoekenden die een voorrangsverklaring willen hebben.
- 3.4.2 Het secretariaat (afpraak 3.4.1) levert jaarlijkse managementinformatie over aantallen aangevraagde en verleende verklaringen. De eerste keer is bij het voorjaarsoverleg in 2018 en is vanaf dan een jaarlijks agendapunt in het bestuurlijk overleg.

3.5 Woonruimtebemiddeling en inzet op doorstroming

- 3.5.1 De woonruimtebemiddeling verloopt via Woonnet Haaglanden.
Ten behoeve van het oplossen van lokale knelpunten kan maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Wassenaar. Voor dit lokaal maatwerk zijn de volgende voorrangsregels vastgesteld voor Wassenaarders met een maatschappelijke binding:
1. Voorrang voor doorstromers en starters uit de wijk Kerkehout wanneer ze reageren op een passende woning binnen de wijk Kerkehout.
 2. Voorrang voor starters binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning.
 3. Voorrang voor senioren binnen Wassenaar wanneer ze reageren op een passende woning en een eengezinswoning van de corporaties achterlaten.
- 3.5.2 Voor toewijzing bij nieuwbouw overleggen partijen met elkaar om maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden om lokaal toe te wijzen in te zetten.
- 3.5.3 De slaagkansen van verschillende doelgroepen worden gemonitord en halfjaarlijks geëvalueerd in het ambtelijk overleg. De corporaties leveren hier de gegevens voor aan.
- 3.5.4 Om beschikbaarheid van woningen voor 'oudere' starters te vergroten kunnen corporaties seniorenwoningen toewijzen aan oudere starters door bijvoorbeeld de leeftijdsgrens voor toewijzing aan de kandidaat te verlagen. Corporaties wijzen seniorenwoningen aan oudere starters toe als dat de verhuurbaarheid vergroot en past bij de doelgroep van het complex of direct omwonenden. Werkbaarheid en resultaten worden jaarlijks geëvalueerd.

- 3.5.5 Om doorstroming te bevorderen en zo verhuisketens op gang te brengen, wordt een aantal maatregelen ingezet:
- De corporaties zetten een doorstroommakelaar in om de doorstroming te bevorderen. De doorstroommakelaar kan woningen claimen.
 - In de regio is een pilot gestart voor het stimuleren van de doorstroming van senioren (die in een sociale eengezinswoning wonen en verhuizen naar een passende woning). Partijen benoemen voor juli 2017 een pakket van maatregelen (zoals stimuleringsbijdragen en huurgewenning) voor Wassenaar. Evaluatie van de maatregelen vindt plaats in regioverband.

3.6 Statushouders

- 3.6.1 Corporaties dragen zorg voor de huisvesting van statushouders. De gemeentelijke taakstelling is hierin leidend.
- 3.6.2 De gemeente spant zich in om naar alternatieve woonruimte (zoals tijdelijke locaties en particuliere verhuur) voor statushouders te kijken en overlegt daarover met de corporaties.
- 3.6.3 De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders.
- 3.6.4 Partijen bespreken gezamenlijk het proces van huisvesting van statushouders en kijken naar mogelijkheden om dit te optimaliseren.
- 3.6.5 De corporaties en gemeente voeren in 2017 een pilot uit met de huisvesting van meerdere statushouders in een woning.

3.7 Huurprijsbeleid

- 3.7.1 Jaarlijks wordt de gemeente in het bestuurlijk overleg door de corporaties geïnformeerd over het huurprijsbeleid.

3.8 Gezamenlijke inzet op voorkoming huurachterstand en uithuiszetting

- 3.8.1 In 2017 start een evaluatie van het huidige proces voorkoming huurachterstand. Corporaties worden hierbij uitgenodigd. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.
- 3.8.2 In 2017 wordt een convenant voorkomen huurachterstand en uithuiszetting afgesloten waarin afspraken staan over de preventieve en curatieve inzet van elke partij betrokken bij de schuldhulpverlening. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

4. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Huurdersorganisaties, gemeente en corporaties zetten zich in voor een kwalitatieve en duurzame woningvoorraad tegen een betaalbare huurprijs.

4.1 Verbetering duurzaamheid bestaande voorraad huursector

In het landelijke 'Convenant Energiebesparing Huursector' (afgesloten tussen o.a. Aedes, BZK en de Woonbond in 2012) is het behalen van een gemiddelde Energie-index van 1,25 / gemiddeld label B eind 2020 opgenomen. Deze ambitie betreft het gebouw- en installatiegebonden energiegebruik voor met name ruimteverwarming, warm tapwater en ventilatie.

De Wassenaarse corporaties streven naar gemiddeld label B, maar halen dat niet in 2020.

- 4.1.1 Beide corporaties passen jaarlijks ieder in 100 woningen energiebesparende maatregelen toe. Corporaties doen de onderstaande investeringen op duurzaamheid tot 2020.

Wassenaarsche Bouwstichting

	2016	%	2020	%
Label A/B	507	26	775	40
Label C	376	20	576	29
Label D	641	33	614	31
Label E/F/G	396	21		
Totaal	1.920	100	1965	100

De Wassenaarsche Bouwstichting voert in de periode 2016-2020 energetische maatregelen uit bij 406 DAEB woningen en 40 niet Daeb woningen.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

	2016	%	2020	%
Label A/B	212	16	531	39
Label C	434	33	346	26
Label D	297	22	174	13
Label E/F/G	386	29	296	22
Totaal	1.329	100	1.347	100

- 4.1.1 Corporaties rapporteren jaarlijks in het najaar over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling in kaart.
- 4.1.2 Partijen verkennen samen creatieve oplossingen om een verdere slag te maken in duurzaamheid gericht op energiebesparing en het benutten van alternatieve energiebronnen.
- 4.1.3 Elke corporatie realiseert in 2017 één nul op de meter woning. De gemeente levert hiervoor een bijdrage voor de helft van de kosten met een maximum van 20.000 euro per woning.
- 4.1.4 Aantallen zonnepanelen van de corporaties en aanvullingen daarop, worden jaarlijks besproken en in de jaarschijven vastgelegd.

4.2 Woningaanpassingen

- 4.2.1 De gemeente en corporaties maken in het voorjaar van 2017 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wmo. De aanpassingen zijn bedoeld om inwoners in Wassenaar langer zelfstandig te laten wonen.

4.3 Kwaliteitseisen bij nieuwbouw

- 4.3.1 Bij nieuwbouw en renovatie van sociale woningen voldoen de corporaties minimaal aan de eisen van energetische duurzaamheid en levensloopgeschiktheid in het Bouwbesluit.
- 4.3.2 Nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen voldoet aan het Woonkeur-label (minimaal basispakket) indien de betaalbaarheid van de woning dat toelaat. Dat betekent dat woningen voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.

4.4 Stimuleren energiebewustzijn

- 4.4.1 Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit middels informatie en communicatie. Het betreft dan aandacht voor technische en praktische mogelijkheden en aanpassingen (interieur en exterieur) ten behoeve van energiebesparing – en opwekking en het geven van actieve voorlichting over gedrag.

4.5 Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren

- 4.5.1 Corporaties bieden indien van toepassing particuliere eigenaren de mogelijkheid om bij renovatieprojecten aan te haken voor de kwalitatieve verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning. Dit kan kostenvoordelen voor de particuliere woningeigenaar opleveren. De corporatie attendeert eigenaren op de mogelijkheid.

5. Sociaal Maatschappelijke Opgaven en Zorg

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente willen dat alle bewoners in Wassenaar goed kunnen wonen en ook bij fysieke beperkingen zelfstandig kunnen blijven wonen in de wijk. Daarbij wordt actief gewerkt aan woonoplossingen voor kwetsbare bewoners, zoals mensen met een fysieke, psychiatrische, verstandelijke of zintuiglijke beperking. Wonen gaat naast passende woningen, over samenleven, de zorg voor elkaar en toegang tot voorzieningen om in de dagelijkse levensbehoeften te voorzien. Samenwerking tussen partijen (gemeente, wonen, zorg, welzijn en burgers) is hiervoor cruciaal. We willen dat bewoners tijdig nadenken over de vraag waar ze oud gaan worden. Gaan zij verhuizen naar een woning die past bij een volgende levensfase of kan de huidige woning worden aangepast?

5.1 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

5.1.1 De gevolgen van de extramuralisering in de verstandelijke gehandicaptensector en de ggz en de veranderende wetgeving rondom beschermd wonen zijn nog onvoldoende in beeld. De gemeente heeft in het eerste kwartaal 2017 in beeld gebracht wat nodig is voor mensen die dak- en thuisloos raken en mensen die uitstromen. Corporaties zijn erop gericht om uitzettingen te voorkomen. De gemeente geeft aan wat, aan de hand van de veranderende wet- en regelgeving, de gevolgen zijn voor de woningmarkt (zoals beschikbaarheid van uitstroomwoningen en noodwoningen).

5.2 Zelfstandig wonen

5.2.1 Gemeente en corporaties kijken bij nieuwbouw en renovaties samen naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Ook de inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek.

5.2.2 Aangepaste huurwoningen (zoals MinderValiden (MiVa) en Algemeen dagelijkse levensbehoefte woningen (ADL woning) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. Als een MiVa woning leegstaat vindt er overleg tussen corporaties en gemeente plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen een aangepaste woning en een bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkómen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.

5.2.3 De gemeente (WMO loket) registreert het als burgers grote woningaanpassingen aanvragen en informeert bij de corporaties naar de beschikbaarheid van MIVA woningen en ADL woningen.

5.2.4 Partijen monitoren de gevolgen van scheiden van wonen en zorg om daarmee inzicht te krijgen of extra maatregelen nodig zijn. Dit wordt ten minste 1 keer per jaar besproken in het ambtelijk overleg. De werkgroep wonen van de Federatie Wassenaarse Ouderen wordt daarbij geraadpleegd. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.

6. Leefbaarheid

Wassenaar wil een leefbare gemeente zijn en blijven. Onder leefbaarheid valt: woonmaatschappelijk werk, buurtbemiddeling, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.


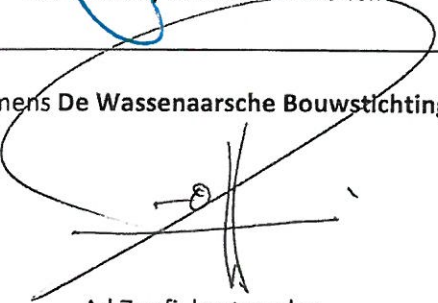



6.1 Inzet op leefbaarheid

6.1.1 Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat of onder druk dreigt te komen. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Partijen bevorderen daarom de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk.

6.1.2 De aansluiting tussen leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties en de programma's van de gemeente is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen betrokken partijen (waaronder de wijkmanagers van de gemeente).

6.1.3 De gemeente stelt in 2017 voor een aantal wijken gebiedsprofielen op. Deze geven een beeld van de status (sociaal en fysiek) van gebieden en worden benut bij verdere beleidsvorming- en prioritering. De corporaties en huurdersorganisaties denken mee bij het opstellen van de profielen.

Aldus overeengekomen te Wassenaar op 13 december 2016

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wassenaar</p>  <p>Bert Doorn, wethouder Wonen</p>	
<p>Namens De Wassenaarsche Bouwstichting</p>  <p>Ad Zopfi, bestuurder</p>	<p>Namens Huurdersvereniging De Wassenaarsche</p>  <p>Dianca Berendsen, voorzitter</p>
<p>Namens Woningbouwvereniging St. Willibrordus</p>  <p>Wil van Dam, bestuurder</p>	<p>Namens Huurderbelangenvereniging Rozenstein</p>  <p>Ruud van Kralingen, voorzitter</p>

Bijlage 1 Begrippen en definities

Begrip / definitie*											
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector / liberalisatiegrens	€ 710,68										
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76										
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68										
Kwaliteitskortingsgrens	€ 409,92										
Dure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68										
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 en de liberalisatiegrens van € 710,68										
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 409,92 en de aftoppingsgrens hoog van € 628,76										
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92										
Primaire doelgroep	<p>Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;">Inkomensgrenzen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>eenpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 22.100</td> </tr> <tr> <td>Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</td> <td style="text-align: right;">€ 22.100</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden < 65 jaar</td> <td style="text-align: right;">€ 30.000</td> </tr> <tr> <td>Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden</td> <td style="text-align: right;">€ 30.050</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomensgrenzen	eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.100	Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden	€ 22.100	Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.000	Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden	€ 30.050
	Inkomensgrenzen										
eenpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 22.100										
Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden	€ 22.100										
Meerpersoonshuishouden < 65 jaar	€ 30.000										
Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar en zes maanden	€ 30.050										
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739										
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.										
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (corporaties mogen hieraan maximaal 10% toewijzen).										
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 39.874 (corporaties mogen hieraan maximaal 10% toewijzen). Hierbij moeten zij de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het BTIV in acht nemen. Dit betekent bijvoorbeeld dat zij voorrang moeten geven aan mensen die door fysieke of psychische beperkingen moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen										

*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.

Extramuralisering

De verschuiving van wonen in een instelling (intramuraal) naar zelfstandige woning met zorg en/of begeleiding noemen we extramuralisering. Extramuralisaties spelen in de ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.

Bijzondere doelgroepen

Mensen die als gevolg van sociaal niet aangepast gedrag, psychische of psychiatrische aandoening (verwarde personen), een verstandelijke beperking, of anderszins niet zonder hulp, begeleiding of zorg zelfstandig kunnen wonen.

Scheiden wonen en zorg

De situatie waarin wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, Wmo, AWBZ en eventueel via eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van intramurale zorglocaties hierdoor meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

Verhuurdersheffing

Heffing op de verhuur van sociale huurwoningen. Het tarief van de heffing is gebaseerd op de WOZ-waarde van de huurwoning. Deze heffing moet de verhuurder jaarlijks afstaan aan het Rijk.

DAEB

Woningcorporaties verlenen zogeheten Dienst van Algemeen Economisch Belang. DAEB activiteiten zijn huisvesten van de sociale doelgroep, realiseren van maatschappelijk vastgoed en overige activiteiten als infrastructuur die verbonden is met de woning en investeringen in de leefbaarheid.

WSW

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Woningcorporaties mogen DAEB-activiteiten financieren via een gunstig tarief bij het WSW. Voor commerciële activiteiten, zoals middeldure huur en koop, is dit niet mogelijk.

Huurliberalisatiegrens

De huurliberalisatiegrens wordt elk jaar opnieuw vastgesteld door de minister. Voor 2016 is de liberalisatiegrens € 710,68 per maand.

Sociale huurwoning

Woning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur lager is of gelijk aan de huurliberalisatiegrens die op dat moment geldt.

Vrije sector woning

Huurwoning waarvan de (kale) huurprijs aan het begin van de huur hoger is dan de huurliberalisatiegrens (€ 710,68). Een huurwoning die bij het afsluiten van het huurcontract nog wel een huur had, onder de huurliberalisatiegrens van toen, en die daarna door huurverhoging boven de grens van nu is gestegen, is toch een sociale huurwoning.

Bijlage 2 gezamenlijke jaarschijf en werkagenda 2017

Organisatie en Samenwerking				
Nr	Afspraak	Trekker	2017	2018 e.v.
2.1.4.	De voortgang van de realisatie van deze prestatieafspraken wordt elk half jaar geagendeerd in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken: in een voorjaars- en najaarsoverleg. Hierin zitten de wethouder wonen, de bestuurders van de woningcorporaties en een vertegenwoordiging van de huurdersorganisaties van de woningcorporaties.	Corporaties	X	X
2.1.5.	De gemeente regisseert het proces van het ambtelijke overleg, plant de afspraken en stelt in overleg de agenda op en notuleert.	Gemeente	X	X
2.1.6.	De corporaties regisseren het proces van het bestuurlijke overleg, plannen de afspraken en stellen in overleg de agenda op en notuleren.	Corporaties	X	X
2.1.7.	Bovenstaande werkwijze onder 2.1.5 en 2.1.6 wordt na 1 jaar geëvalueerd.	Gemeente		X
2.2.1	Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar (en eventuele doorkijk voor meerdere jaren) concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen (gezamenlijk) aan zullen werken. De corporaties, de gemeente en de huurdersorganisaties houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten genoemd in de jaarschijf.	Corporaties	X	X
2.2.2.	In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar (april) wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. In de periode juli tot en met september wordt door de ambtelijke kerngroep gewerkt aan het opstellen van de concept-jaarschijf voor het volgende jaar. Vertrekpunt hiervoor is een voorgenomen schema van activiteiten (bod) dat de corporaties uiterlijk 1 mei ter advisering aan de huurdersorganisaties voorleggen en uiterlijk 1 juli aan de gemeente sturen. De jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar (oktober) in het bestuurlijk overleg vastgesteld.	Corporaties	X	X
2.2.3.	Bovenstaande werkwijze onder 2.2.1 en 2.2.2 wordt na 1 jaar geëvalueerd.	Corporaties		X
2.3.1.	Partijen spreken af actief informatie uit te wisselen, informeren elkaar over voorgenomen onderzoeken, regionale overleggen en beleidsveranderingen. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.	Gemeente	X	X
2.3.2.	Partijen betrekken elkaar bij beleidsontwikkeling waar dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze	Gemeente	X	X

	prestatieafspraken. Dit is een vast punt in het ambtelijk overleg.			
2.3.3.	Partijen sluiten aan bij de regionale Prestatieafspraken, de regionale woonvisie en de afspraken in het kader van de regionale woonruimteverdeling.	Gemeente	X	X
2.4.1.	Deze overeenkomst loopt tot 31 december 2020 en geldt vanaf het moment van ondertekening en wordt door de partijen in het voorjaar 2018 geëvalueerd op werkbaarheid en realisatie.	Gemeente		X
2.4.2.	In het najaar van 2018 evalueert de gemeente de tussenstand van de realisatie van de woonvisie. De uitkomsten onder 2.4.1 worden hierbij betrokken.	Gemeente		X

Beschikbaarheid en betaalbaarheid				
Nr	Afspraak	Trekker	2017	2018 e.v.
3.1.1.	Gedurende de looptijd van deze prestatie-afspraken garanderen de corporaties een ondergrens van de sociale voorraad (<710,68 prijspeil 2016) van 2.700 woningen. Nieuwbouw door corporaties wordt toegevoegd aan de sociale voorraad, waardoor de ondergrens geleidelijk stijgt (m.u.v. sloop en vervangende nieuwbouw).	Corporaties	X	X
3.1.2.	Minimaal 70% van de sociale voorraad heeft een streefhuur die passend is voor de primaire doelgroep. Deze voorraad heeft een huur maximaal tot aan de tweede aftoppingsgrens (betaalbaar).	Corporaties	X	X
3.1.3.	Partijen maken de lokale vraag van 'jonge' starters en basis sociale minima inzichtelijk en spreken in 2017 een ondergrens af voor het percentage goedkope woningen in 2018.	Gemeente	X	
3.2.1.	De corporaties trekken gezamenlijk op bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties.	Corporaties	X	X
3.2.2.	Gemeente en corporaties verkennen in 2016 (start kw 3) en 2017 samen de locaties die de komende vier jaar voor nieuwbouw in aanmerking komen, stellen een 'realistisch overzicht locaties nieuwbouw sociaal' op en maken daar vervolgens afspraken over. Elementen in deze afspraken zijn: toetsingscriteria, termijnen, planning, prioritering en percentage sociale woningen, bestemmingsmogelijkheden.	Gemeente	X	
3.2.3.	Er komt een overleg tussen gemeente en corporaties over de ruimtelijke kaders bij nieuwbouw waarbij o.a. gekeken wordt naar de parkeernorm, grondprijs voor sociale woningbouw en groenvoorziening een en ander in relatie met de doelgroep waarvoor de nieuwbouw wordt gerealiseerd.	Gemeente	X	
3.2.4.	Bij het beschikbaar komen van nieuwbouwlocaties die voor 'sociale huurwoningen' gelabeld zijn, worden deze locaties eerst aan de corporaties aangeboden.	Gemeente	X	X
3.3.1.	Corporaties mogen maximaal 15% van hun bezit anno 2016 liberaliseren, hiermee ontstaat een middensegment huur.	Corporaties	X	
3.3.2.	Om lage middeninkomens te ondersteunen zet de Wassenaarsche Bouwstichting voor een aantal sociale woningen verkoop onder voorwaarden in. Hierbij biedt de corporatie een korting op de marktwaarde van de woningen en heeft de corporatie een terugkoopplicht. Huurders van een sociale huurwoning in Wassenaar krijgen als eerste een koopwoning aangeboden, vervolgens wordt de koopwoning aangeboden aan anderen in Wassenaar. Het maximale inkomen om voor een Koopgarantwoning in aanmerking te kunnen komen bedraagt € 50.000,-.	Wassenaarsche Bouwstichting	X	X

3.3.4.	De gemeente spant zich in om de beschikbaarheid van middeldure huurwoningen (€ 710 – € 1.000) in de vrije huursector te stimuleren bij marktpartijen.	Gemeente	X	X
3.4.1.	De corporaties nemen het secretariaat van de voorrangsregeling op zich en dragen zorg voor de intake van en informatievoorziening aan woningzoekenden die een voorrangsverklaring willen hebben.	Corporaties	X	X
3.4.2.	Het secretariaat (afspraak 3.4.1) levert jaarlijkse managementinformatie over aantallen aangevraagde en verleende verklaringen. De eerste keer is bij het voorjaarsoverleg in 2018 en is vanaf dan een jaarlijks agendapunt in het bestuurlijk overleg.	Corporaties		X
3.5.1.	De woonruimtebemiddeling verloopt via Woonnet Haaglanden. Ten behoeve van het oplossen van lokale knelpunten kan maximaal 25% van de vrijkomende woonruimte met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente Wassenaar. Voor dit lokaal maatwerk is een aantal voorrangsregels vastgesteld voor Wassenaarders met een maatschappelijke binding	Corporaties	X	X
3.5.2.	Voor toewijzing bij nieuwbouw overleggen partijen met elkaar om maximaal gebruik te maken van de wettelijke mogelijkheden om lokaal toe te wijzen in te zetten.	Corporaties	X	X
3.5.3.	De slaagkansen van verschillende doelgroepen worden gemonitord en halfjaarlijks geëvalueerd in het ambtelijk overleg. De corporaties leveren hier de gegevens voor aan.	Corporaties	X	X
3.5.4.	Om beschikbaarheid van woningen voor 'oudere' starters te vergroten kunnen corporaties seniorenwoningen toewijzen aan oudere starters door bijvoorbeeld de leeftijdsgrens voor toewijzing aan de kandidaat te verlagen. Corporaties wijzen seniorenwoningen aan oudere starters toe als dat de verhuurbaarheid vergroot en past bij de doelgroep van het complex of direct omwonenden. Werkbaarheid en resultaten worden jaarlijks geëvalueerd.	Corporaties	X	X
3.5.5.	Om doorstroming te bevorderen en zo verhuisketens op gang te brengen, wordt een aantal maatregelen ingezet: <ul style="list-style-type: none"> • De corporaties zetten een doorstroommakelaar in om de doorstroming te bevorderen. De doorstroommakelaar kan woningen claimen. • In de regio is een pilot gestart voor het stimuleren van de doorstroming van senioren (die in een sociale eengezinswoning wonen en verhuizen naar een passende woning). Partijen benoemen voor juli 2017 een pakket van maatregelen (zoals stimuleringsbijdragen en huurgewenning) voor Wassenaar. Evaluatie van de maatregelen vindt plaats in regioverband. 	Corporaties	X	X

3.6.1.	Corporaties dragen zorg voor de huisvesting van statushouders. De gemeentelijke taakstelling is hierin leidend.	Corporaties	X	X
3.6.2.	De gemeente spant zich in om naar alternatieve woonruimte (zoals tijdelijke locaties en particuliere verhuur) voor statushouders te kijken en overlegt daarover met de corporaties.	Gemeente	X	X
3.6.3.	De gemeente is verantwoordelijk voor de individuele maatschappelijke begeleiding van statushouders.	Gemeente	X	X
3.6.4.	Partijen bespreken gezamenlijk het proces van huisvesting van statushouders en kijken naar mogelijkheden om dit te optimaliseren.	Gemeente	X	X
3.6.5.	De corporaties en gemeente voeren in 2017 een pilot uit met de huisvesting van meerdere statushouders in een woning.	Corporaties	X	
3.7.1.	Jaarlijks wordt de gemeente in het bestuurlijk overleg door de corporaties geïnformeerd over het huurprijsbeleid.	Corporaties	X	X
3.7.2	Extra huurstijgingen die als gevolg van de jaarlijkse inkomenstoets (in het kader van de nieuwe wet doorstroming huurmarkt) worden gerealiseerd, dat wil zeggen de huurverhogingen bij huishoudens met een inkomen boven de toewijzingsgrens, tellen niet mee bij de berekening van de huursomstijging. In deze prestatieafspraken wordt afgesproken dat deze inkomsten gebruikt worden voor investeringen in de sociale huurvoorraad in Wassenaar.	Corporaties	X	X
3.8.1.	In 2017 start een evaluatie van het huidige proces voorkoming huurachterstand. Corporaties worden hierbij uitgenodigd. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.	Gemeente	X	
3.8.2.	In 2017 wordt een convenant voorkomen huurachterstand en uithuiszetting afgesloten waarin afspraken staan over de preventieve en curatieve inzet van elke partij betrokken bij de schuldhulpverlening. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.	Gemeente	X	

Woningkwaliteit en Duurzaamheid				
Nr	Afspraak	Trekker	2017	2018 e.v.
4.1.1.	Corporaties rapporteren jaarlijks in het najaar over de energetische kwaliteit van hun bezit en brengen de ontwikkeling in kaart.	Corporaties	X	X
4.1.2.	Partijen verkennen samen creatieve oplossingen om een verdere slag te maken in duurzaamheid gericht op energiebesparing en het benutten van alternatieve energiebronnen.	Gemeente	X	X
4.1.3.	Elke corporatie realiseert in 2017 één nul op de meter woning. De gemeente levert hiervoor een bijdrage voor de helft van de kosten met een maximum van 20.000 euro per woning.	Corporaties	X	
4.1.4.	Aantallen zonnepanelen van de corporaties en aanvullingen daarop, worden jaarlijks besproken en in de jaarschijven vastgelegd.	Corporaties	X	X
4.2.1.	De gemeente en corporaties maken in het voorjaar van 2017 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele aanpassingen op basis van de Wmo. De aanpassingen zijn bedoeld om inwoners in Wassenaar langer zelfstandig te laten wonen.	Gemeente	X	
4.3.1.	Bij nieuwbouw en renovatie van sociale woningen voldoen de corporaties minimaal aan de eisen van energetische duurzaamheid en levensloopgeschiktheid in het Bouwbesluit.	Corporaties	X	X
4.3.2.	Nieuwbouw en renovatie van sociale huurwoningen voldoet aan het Woonkeur-label (minimaal basispakket) indien de betaalbaarheid van de woning dat toelaat. Dat betekent dat woningen voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten.	Corporaties	X	X
4.4.1.	Gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties stimuleren huurders en bewoners om bewuster om te gaan met hun energieverbruik. Partijen doen dit middels informatie en communicatie. Het betreft dan aandacht voor technische en praktische mogelijkheden en aanpassingen (interieur en exterieur) ten behoeve van energiebesparing – en opwekking en het geven van actieve voorlichting over gedrag.	Gemeente	X	X
4.5.1.	Corporaties bieden indien van toepassing particuliere eigenaren de mogelijkheid om bij renovatieprojecten aan te haken voor de kwalitatieve verbetering en/of verduurzaming van de eigen woning. Dit kan kostenvoordelen voor de particuliere woningeigenaar opleveren. De corporatie attendeert eigenaren op de mogelijkheid.	Corporaties	X	X

Wonen en zorg				
Nr	Afspraak	Trekker	2017	2018 e.v.
5.1.1.	De gevolgen van de extramuralisering in de verstandelijke gehandicaptensector en de ggz en de veranderende wetgeving rondom beschermd wonen zijn nog onvoldoende in beeld. De gemeente heeft in het eerste kwartaal 2017 in beeld gebracht wat nodig is voor mensen die dak- en thuisloos raken en mensen die uitstromen. Corporaties zijn erop gericht om uitzettingen te voorkomen. De gemeente geeft aan wat, aan de hand van de veranderende wet- en regelgeving, de gevolgen zijn voor de woningmarkt (zoals beschikbaarheid van uitstroomwoningen en noodwoningen).	Gemeente	X	
5.2.1.	Gemeente en corporaties kijken bij nieuwbouw en renovaties samen naar mogelijkheden om toegankelijkheid en doorgankelijkheid van woningen te vergroten en langer zelfstandig wonen van ouderen mogelijk te maken. Ook de inrichting van de openbare ruimte en bereikbaarheid van voorzieningen is daarbij onderwerp van gesprek.	Corporaties	X	X
5.2.2.	Aangepaste huurwoningen (zoals MinderValiden (MiVa) en Algemeen dagelijkse levensbehoefte woningen (ADL woning) die beschikbaar komen worden door de corporaties aangemeld bij het WMO-loket. Als een MiVa woning leegstaat vindt er overleg tussen corporaties en gemeente plaats over de invulling. Streven is om een match te krijgen tussen een aangepaste woning en een bewoner die deze aanpassingen nodig heeft. Dit om te voorkómen dat een aangepaste woning bij mutatie lang leeg staat of niet opnieuw wordt benut voor de beoogde doelgroep.	Corporaties	X	X
5.2.3.	De gemeente (WMO loket) registreert het als burgers grote woningaanpassingen aanvragen en informeert bij de corporaties naar de beschikbaarheid van MIVA woningen en ADL woningen.	Gemeente	X	X
5.2.4.	Partijen monitoren de gevolgen van scheiden van wonen en zorg om daarmee inzicht te krijgen of extra maatregelen nodig zijn. Dit wordt ten minste 1 keer per jaar besproken in het ambtelijk overleg. De werkgroep wonen van de Federatie Wassenaarse Ouderen wordt daarbij geraadpleegd. De gemeente neemt hiertoe het initiatief.	Gemeente	X	X

Leefbaarheid				
Nr	Afspraak	Trekker	2017	2018 e.v.
6.1.1.	Partijen zetten hun inzet en middelen voor leefbaarheid in, daar waar de leefbaarheid onder druk staat of onder druk dreigt te komen. De eerste verantwoordelijkheid voor een leefbare buurt ligt bij bewoners zelf. Partijen bevorderen daarom de inzet van bewoners bij het leefbaar houden van de wijk.	Gemeente	X	X
6.1.2.	De aansluiting tussen leefbaarheidsactiviteiten van de corporaties en de programma's van de gemeente is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen betrokken partijen (waaronder de wijkmanagers van de gemeente).	Gemeente	X	X
6.1.3.	De gemeente stelt in 2017 voor een aantal wijken gebiedsprofielen op. Deze geven een beeld van de status (sociaal en fysiek) van gebieden en worden benut bij verdere beleidsvorming- en prioritering. De corporaties en huurdersorganisaties denken mee bij het opstellen van de profielen.	Gemeente	X	

Bijlage 3 Jaarschijf 2017 per corporatie

Onderstaande schema's worden in het eerste ambtelijk overleg in 2017 ingevuld en vervolgens jaarlijks bij actualisatie van de jaarschijven voor het opvolgende jaar ingevuld.

De Wassenaarsche Bouwstichting

afpraak	Onderwerp	2017/2018
	Projecten toevoegingen	
	Projecten sloop en verkoop	
	renovaties en onderhoudsprojecten	
	Energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar en zonnepanelen	
	Inzet op leefbaarheid	

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

afpraak	Onderwerp	2017/2018
	Projecten toevoegingen	
	Projecten sloop en verkoop	
	Renovaties en onderhoudsprojecten	
	Energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar en zonnepanelen	
	Inzet op leefbaarheid	