



Prestatieafspraken Wassenaar

Jaarschijf en Werkagenda 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding:	3
2. Organisatie en Samenwerking	4
3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid	5
4. Woningkwaliteit en Duurzaamheid	8
5. Wonen en zorg	10
6. Leefbaarheid	11
7. Ondertekening	13
Bijlage 1 vergaderoverzicht 2021	14
Bijlage 2: Begrippen en definities	15

1. Inleiding

In de 'Prestatieafspraken Wassenaar 2017 – 2020' is door de gemeente Wassenaar, de Wassaarse woningcorporaties en de huurdersverenigingen afgesproken dat zij jaarlijks in het najaar de jaarschijf en werkagenda voor het daarop volgende jaar vaststellen. De jaarschijf bevat afspraken die aanvullend zijn op de afspraken die al gemaakt zijn in het meerjarenkader.

De meerjaren prestatieafspraken verlopen eind 2020. Omdat de gemeente Wassenaar begin 2021 een nieuwe woonvisie vaststelt, worden de lopende meerjarenafspraken met 1 jaar verlengd. In de jaarschijf 2021 zijn op een aantal onderdelen wel de agendapunten voor 2022 benoemd.

Voor de eenduidigheid van de afspraken worden de volgende definities van partijen gehanteerd: gemeente Wassenaar, Woningbouwvereniging St. Willibrordus, De Wassaarsche Bouwstichting, Huurdersbelangenvereniging Rozenstein en Huurdersvereniging De Wassaarsche. De nummering van de paragrafen sluit aan bij die van de meerjaren prestatieafspraken.

De impact van Corona en het vormgeven van de nieuwe werkorganisatie van de gemeente brengen extra werkbelasting met zich mee. Met dat in het achterhoofd hebben partijen deze afspraken gemaakt. Uitgangspunt is om enkel af te spreken, waarvan men zeker is dat dit nagekomen kan worden.

2. Organisatie en Samenwerking		
Nr.	Afspraak	Trekker
2.4	Samenwerking Partijen bespreken gezamenlijk in het 1 ^{ste} kwartaal hoe de samenwerking zo efficiënt mogelijk vorm gegeven kan worden. Daarin bespreken zij ook hoe het proces van prestatieafspraken in te steken en welke planning daarbij te volgen. Partijen staan in het bijzonder stil bij de gewenste betrokkenheid van de huurdersorganisaties in het overleg en de prestatieafspraken.	Partijen kw1
2.4	Nieuwe prestatieafspraken 2022 en verder De nieuwe woonvisie wordt in maart 2021 vastgesteld. In het derde kwartaal maken partijen nieuwe kaderafspraken voor 2022 en verder. Bij het maken van nieuwe afspraken zal steeds 4 jaar vooruit gekeken worden. De afspraken worden om de 2 jaar geactualiseerd. Dit geeft meer ruimte om afspraken uit te voeren. Op basis van monitoring wordt de voorgang bewaakt en kan er tussentijds bijgestuurd worden. Deze systematiek vervangt de jaarschijfafspraken. Partijen streven er naar om afspraken zo concreet mogelijk te maken.	Partijen kw2/kw3

In bijlage 1 staat het vergaderoverzicht van welzijn, wonen en zorg voor 2021.

3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid		
Nr.	Afspraak	Trekker
3.1	Sociale ondergrens <i>3.1a Toewijzing aan huurtoeslaggroep en monitoring</i> - Op gemeentelijk niveau wordt minimaal 70% van het DAEB-aanbod toegewezen aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep). - De 70% norm is inclusief DAEB-nieuwbouw. - De 70% norm geldt als een gemiddelde over de periode van drie jaren. - Wij monitoren de norm jaarlijks vanuit SVH (rapportage RPA) en bespreken deze gezamenlijk aan de bestuurlijke tafel. De monitoring vindt o.a. plaats op het niveau van prijs-segmenten. - Iedere drie jaren wordt de norm geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd.	Corporaties 2021
3.2	Woningbouwprogrammering <i>3.2a Gebiedsontwikkeling Gemeentewerf en Kerkehout</i> Gemeente en corporaties willen ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid samen de gemeentelijke locaties Gemeentewerf en Kerkehout ontwikkelen. De gemeente doet een scenariostudie voor de gebiedsontwikkeling van deze locaties. De corporaties denken aan de voorkant mee. De corporaties zijn de preferente partijen voor de realisatie van de sociale huurwoningen. <i>3.2b Poortlaan en Van Polanenpark</i> De Wassenaarsche Bouwstichting geeft verdere uitvoering aan de ontwikkeling van circa 93 woningen op de eigen locatie aan de Poortlaan. Op deze ontwikkeling is minimaal 25% van de woningen sociaal. Daarnaast loopt er een vergunningaanvraag voor de bouw van 8 sociale starterswoningen op de plek van Polanenpark 105. <i>3.2c Stompwijkstraat</i> St. Willibrordus geeft verdere uitvoering aan de herstructurering op de Stompwijkstraat door 40 woningen te slopen en circa 87 appartementen te bouwen Dit is 100% sociale woningbouw. <i>3.2d Parkeernorm</i> Partijen bespreken in 2021 of er meer projectspecifieke parkeernormen mogelijk zijn voor nieuwe projecten, bijvoorbeeld de Gemeentewerf en Kerkehout. <i>3.2e Overleg voortgang nieuwbouw van projecten</i> Ten minste twee keer per jaar bespreken corporaties en gemeente in het ambtelijk overleg de voortgang van en kansen voor nieuwbouw van projecten.	Partijen kw1 / kw2 2021 De Wassenaarsche Bouwstichting 2021 St. Willibrordus 2021 Corporaties 2021 kw3 Corporaties en gemeente 2021
3.3	Middeninkomens <i>3.3a Middeldure huur</i> Op de Poortlaan realiseert de Wassenaarsche Bouwstichting 44 middeldure huurwoningen	Wassenaarsche Bouwstichting 2021

3.5.1	Lokaal maatwerk <i>3.5.1a Benutten lokaal maatwerk en monitoring</i> Bij 25% van de woningtoewijzingen van de sociale huurwoningen kan voorrang worden verstrekt middels het lokaal maatwerk. Uitgangspunt is het volledig benutten van de mogelijkheid van de 25%. De corporaties monitoren het gebruik van het lokaal maatwerk. Mochten zij niet aan de doelstelling van 25% lokaal maatwerk kunnen voldoen dan informeren zij hierover de gemeente. Jaarlijks wordt in de woningmarktmonitor van de gemeente het behaalde percentage lokaal maatwerk opgenomen.	Corporaties 2021
3.5.2	Woningtoewijzing <i>3.5.2a benutten vrije toewijzingsruimte</i> De corporaties hebben in 2021 de mogelijkheid om de uitbreiding van de wettelijke toewijzingsruimte (van 10 naar 15%) te gebruiken om huurders met een middeninkomen een kans te geven op de lokale woningmarkt. De corporaties benutten de vrije toewijzingsruimte zoveel mogelijk voor lokaal maatwerk, doorstroming en omwille van de leefbaarheid in wijken. (Dit heeft geen invloed op de omvang van de DAEB-voorraad). De corporaties verantwoorden achteraf hoe zij de vrije toewijzingsruimte hebben ingevuld.	Corporaties 2021
3.5.3	Tegengaan woonfraude <i>3.5.3a Actualiseren covenant GBA</i> In het derde kwartaal starten gemeente en corporaties het proces om het covenant GBA te actualiseren naar de geldende wet- en regelgeving.	Corporaties kw3 2021
3.6	Vergunninghouders <i>3.6a huisvesting vergunninghouders</i> Partijen verwachten een sterke groei van het aantal te huisvesten vergunninghouders. Prognose is 10 vergunninghouders + 10 extra in de eerste helft van 2021. Het behalen van de gemeentelijke taakstelling staat onder druk, omdat er steeds minder sociale huurwoningen vrijkomen. Partijen bekijken samen de mogelijkheden om interventie van de Provincie te voorkomen. De corporaties wijzen de gemeente op het belang om te zoeken naar aanvullende locaties en woningen buiten de sociale huurvoorraad voor huisvesting van vergunninghouders. <i>3.6b evaluatie woonbegeleiding</i> In 2021 ontvangen gehuisveste vergunninghouders woonbegeleiding en financiële begeleiding vanuit de gemeente. De woonbegeleiding wordt geleverd door Stichting Vluchtelingenwerk Nederland. De senior beleidsadviseur sociaal domein en de woningcorporaties bespreken vier keer per jaar de procesgang en voortgang taakstelling en sturen bij waar nodig. Er wordt afgesproken dat de gemeente eerst de cijfers controleert bij de corporaties voordat deze richting de provincie gaan.	Gemeente kw1 2021 Gemeente 2021

	<i>3.6c Kennismakingsgesprek vergunninghouders met hun bure</i> Huurdersvereniging De Wassenaarsche doet de suggestie om huurders die naast een vergunninghouders wonen in gesprek te brengen met hun nieuwe bure. Het eerste contact zou samen met Vluchtelingenwerk kunnen worden opgestart. De gemeente brengt Huurdersvereniging De Wassenaarsche en Stichting Vluchtelingenwerk met elkaar in contact om dit idee te bespreken.	Gemeente kw1 2021
3.7	Huurprijsbeleid <i>3.7a Mogelijkheid huursomstijging boven inflatie 2021</i> De corporaties krijgen de gelegenheid om gebruik te maken van de wettelijke ruimte om een huursomstijging van maximaal 1% boven de inflatie te realiseren. Hoe en in welke mate de jaarlijkse huurverhoging wordt vormgegeven is onderwerp van gesprek tussen de individuele corporatie en de eigen huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV) vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen. Corporaties stellen de gemeente van de uitkomst van dat gesprek op de hoogte.	Corporaties 2021

4. Woningkwaliteit en Duurzaamheid		
Nr.	Afspraak	Trekker
4.1.1	Warmtetransitie De gemeente is bezig met het vormgeven van de visie Wassenaar aardgasvrij en start daarvoor een participatietraject. De woningcorporaties zijn betrokken geweest in de eerste fase: Technisch-Economische analyse. Het definitieve raamwerk van de transitie wordt verder uitgewerkt in een visie die eind 2021 aan de Raad ter vaststelling wordt aangeboden. Vanaf 2022 wordt er gewerkt aan het vervolg met uitvoeringsplannen waarin de inzet en tijdspad per wijk verder wordt uitgewerkt. De gemeente schat in op basis van de voorlopige conclusies van TE-analyse dat feitelijk pas na 2030 in de eerste wijk gestart kan worden. Op de korte termijn is de strategie voor corporaties en particuliere woningeigenaren om in te zetten op isolatie en energiebesparing, waarbij er in de toekomst naar verwachting verschillende bronnen van duurzame energie nodig zullen zijn. De gemeente werkt samen (publicatie/communicatie) met de corporaties met betrekking tot het verduurzamen van de corporatiewoningen door de corporaties. <i>4.1.1a Samenwerking energietransitie</i> De gemeente betreft de corporaties actief bij het verder opstellen van de Transitievisie Warmte. Tijdens fase 2 van het opstellen van de TVW (het participatietraject) welke naar verwachting begin 2021 van start gaat, zullen de woningcorporaties gevraagd worden om hun input te leveren en daarmee het eindresultaat van de visie te verrijken. Corporaties werken actief mee aan een lokale energietransitie binnen hun mogelijkheden. <i>4.1.1b Voorstel kosten verduurzaming</i> De corporaties geven aan dat kosten van verduurzaming hoog zijn en vragen of de gemeente verlaging van de precariobelasting bij duurzaamheidsprojecten in overweging wil nemen. De corporaties stellen hiervoor een beargumenteerd voorstel op.	Gemeente/ Corporaties 2021 Corporaties kw1 2021
4.1.2	Complex verduurzaming In 2021 en verder verduurzamen de woningcorporaties gemiddeld 100 woningen per jaar. Zij zetten daarbij in op maximaal isoleren. <i>4.1.2a Verduurzaming van complexen</i> De Wassenaarsche Bouwstichting zal in 2021 starten met de uitvoering van Cluster 2 en 3 in Kerkehout, dit zijn 128 eengezinswoningen. Dit project loopt waarschijnlijk tot medio 2022. Daarnaast zijn er in cluster 1 in Kerkehout circa 40 eengezinswoningen die in 2021 uitgevoerd en opgeleverd gaan worden. <i>4.1.2b Verduurzaming van complexen</i> St. Willibrordus zal in 2021 aanvangen met het verduurzamen van 125 woningen gelegen in de wijk "Jeruzalem", Van der Duyn van Maasdamstraat e.o. Dit project wordt uiterlijk in kw2 2022 afgerond.	Wassenaarsche Bouwstichting 2021 St. Willibrordus 2021

4.1.3	Zonnepanelen <i>4.1.3a Overzicht zonnepanelen</i> Corporaties leveren ten behoeve van de monitor jaarlijks een overzicht van het aantal geplaatste zonnepanelen <i>4.1.3b CO2 reductie in beeld</i> Corporaties brengen vanaf 2021 de gerealiseerde CO2 reductie in beeld. <i>4.1.3c Beleid zonnepanelen</i> In 2021 formuleert de gemeente een hernieuwd beleid voor welstand in relatie tot plaatsing van zonnepanelen. De gemeente betreft de corporaties daar bij.	Corporaties 2021 Corporaties 2021 Gemeente Kw3/kw4 2021
4.4	Stimuleren energiebewustzijn Corporaties continueren hun inspanningen om het duurzaamheidsbewustzijn van huurders te stimuleren. <i>4.4a inspanningen De Wassenaarsche Bouwstichting:</i> Organiseren van energie-party's voor huurders Inzet op gasloos koken bij mutaties en op verzoek van zittende huurders. <i>4.4b inspanningen St. Willibrordus:</i> Actief etaleren van maatregelen en informeren van huurders.	Wassenaarsche Bouwstichting 2021 St. Willibrordus 2021
4.5	Stimuleren verduurzaming woningen van particuliere eigenaren <i>4.5a Duurzaam bouwloket</i> De gemeente gaat in 2021 het duurzaam bouwloket meer inzetten voor advisering rondom woningverduurzaming. Er wordt dan specifiek ook gekeken naar energiebesparing voor huurders. <i>4.5b Pilot aardgasvrij/aardgasarm</i> Partijen bespreken in 2021 de mogelijkheden om een pilot aardgasvrij/aardgasarm in een grotere wijk of blok te doen. <i>4.5c Aanhaken woningeigenaren bij verduurzaming</i> De Wassenaarsche Bouwstichting biedt woningeigenaren in complexen met huurwoningen de mogelijkheid om mee te doen met verduurzamingsmaatregelen.	Gemeente 2021 Partijen 2021 Wassenaarsche Bouwstichting 2021

Voor de agenda prestatieafspraken 2022

- Heroverweging bouwleges voor corporaties.
- Aantal verduurzaamde woningen jaarlijks monitoren.
- Plaatsing laadpalen en deelauto's op eigen terrein en gevolgen daarvan voor parkeernorm (Co2 reductieplan verkeer).

5. Wonen en zorg		
Nr.	Afspraak	Trekker
4.2	Collectieve woningaanpassingen inzake WMO <i>4.2a financiering grote en kleine woningaanpassingen</i> Er ligt een gezamenlijke afspraak van gemeente en corporaties over de uitvoering van kleine woningaanpassingen door de corporaties en de bijdrage van de gemeente aan collectieve woningaanpassingen. De afspraak is gericht op het beter geschikt maken van woningcomplexen voor mindervaliden én besparing op de kosten van individuele woningaanpassingen. De gemeente is voornemens deze afspraken te herzien en stelt rekening houdend met regelgeving, eisen, taken en verantwoordelijkheden een voorstel op over de omgang met en financiering van collectieve woningaanpassingen. In kw1/kw2 2021 bespreken partijen dit voorstel en maken op basis daarvan nadere afspraken over grote en kleine woningaanpassingen.	Gemeente (MO) Kw1/kw2 2021
4.2	Woningvervuiling/hoarding <i>4.2b aanpak woningvervuiling</i> Partijen willen komen tot een aanpak woningvervuiling in Wassenaar. Het ACT team is de trekker voor dit onderwerp. Het ACT team formuleert een voorstel voor een concrete actie / op te stellen aanpak in kw1 2021.	ACT-team op verzoek van de gemeente (MO) kw1 2021
5.1	Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang en Woonvormen <i>5.1a Zicht op uitstroom beschermd wonen</i> In kw3/kw4 2021 heeft de gemeente beter zicht op de huisvestingsvraag van uitstromers uit instellingen beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugd. In kw3/4 2021 is er zicht op aantallen nieuwe cliënten Beschermd Wonen en de regionale verdeling daarvan. Daarnaast worden er afspraken gemaakt over spreiding van reeds bestaande intramurale voorzieningen over de regio. Zodra aantallen bekend zijn worden deze eerst ambtelijk besproken en vervolgens besproken in het bestuurlijk overleg met de corporaties. <i>5.1b Convenantafspraken huisvesting kwetsbare doelgroepen</i> Corporaties, gemeente en zorgaanbieders verkennen of het nodig is om convenantafspraken te maken voor het zelfstandig huisvesten van kwetsbare doelgroepen. In kw2 2021 bespreken zij de meest geëigende vorm waarin uitstromers uit intramurale huisvesting snel gehuisvest kunnen worden en benoemen zij om welke doelgroepen het dan gaat. <i>5.1c Verhuisbereidheidonderzoek ouderen</i> De gemeente en woningcorporaties willen een onderzoek doen naar de verhuisbereidheid van ouderen in Wassenaar en de factoren die daarop van invloed zijn. In Kw3 maken gemeente en corporaties samen een onderzoeksopzet, betrekken ook de huurdersorganisaties daarbij, en maken afspraken over verdeling van de kosten van het onderzoek.	Gemeente (MO) kw3/kw4 Gemeente (MO) kw2 2021 Corporaties en gemeente kw3 2021

6. Leefbaarheid		
Nr.	Afspraak	Trekker
6.1	Schoon, heel en veilig <i>6.1a continueren inzet en delen signalen</i> In 2021 continueren partijen hun inzet op schoon, heel en veilig. Partijen delen actief signalen en benoemen op basis daarvan concrete vervolgacties of leefbaarheidsprojecten. <i>6.1b inzet St. Willibrordus</i> St. Willibrordus heeft in 2021 bijzondere aandacht voor: • handhaving en toezicht, tuinonderhoud en veiligheid bij de woonomgeving van het eigen woningbezit. • Het invoeren van video intercom bij appartementen en extra bewaking op veiligheid door de complexbeheerder. • Financieel ondersteunen van bewonersinitiatieven gerelateerd aan eigen complexen op gebied van schoon, heel en veilig. • Uitrol van ondergrondse containers. <i>6.1c inzet Wassenaarsche Bouwstichting</i> • De Wassenaarsche Bouwstichting continueert haar beleid ten aanzien van leefbaarheid in haar woningbezit middels de inzet van een huismeester in senioren- en jongerencomplexen. • Bij projecten wordt via een Projectgroep (waarin ook bewoners uit het project zitting hebben) de leefbaarheid tijdens de uitvoering van de projectwerkzaamheden bewaakt. • Uitrol van ondergrondse containers.	Corporaties 2021 St. Willibrordus HBV Rozenstein 2021 Wassenaarsche Bouwstichting 2021 kw1
6.1	<i>6.1d Ronde tafelgesprek</i> Het college van B&W en de wijkmanagers nemen deel aan een ronde tafelgesprek georganiseerd door Huurdersvereniging “De Wassenaarsche”. Streven is om dit te doen in de eerste helft van 2021 (afhankelijk van de corona maatregelen)	HV De Wassenaarsche kw1/kw2 2021
6.1	<i>6.1e Pilot ‘Met elkaar de wijk in’</i> In 2021 organiseren wijkmanagers, corporaties en huurdersorganisaties een pilot ‘met elkaar de wijk in’. Het doel van de pilot is om in gesprek te komen met de bewoners van de wijk en de sociale betrokkenheid te bevorderen. In het eerste kwartaal 2021 wordt in samenspraak met de huurdersorganisaties vastgesteld in welke wijk de pilot zal plaatsvinden. Omdat iedereen op een veilige manier aan de pilot deel moet kunnen nemen, zal deze van start gaan op een moment dat dit weer veilig kan.	Partijen 2021

6.2	Ondergrondse containers <i>6.2a plaatsing ondergrondse containers</i> Avalex en de gemeente hebben een locatieplan opgesteld voor het plaatsen van ondergrondse containers. In dit plan zijn ook de ondergrondse containers bij complexen van de woningcorporaties opgenomen. Het plan wordt besproken met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. In 2021 wordt uitvoering gegeven aan het locatieplan. De gemeente plant in overleg met de Wassenaarsche Bouwstichting de herinrichting van het openbaar gebied aan de Ernst Casimirstraat.	Gemeente kw1/kw2 Gemeente
6.3	Omgevingswet <i>6.3a Kennissessie omgevingswet</i> Kennissessie nieuwe omgevingswet 2022 voor de woningcorporaties en huurdersorganisaties georganiseerd door de gemeente. Streven is kw3/kw4.	Gemeente kw3/kw4

7. Ondertekening

Aldus overeengekomen te Wassenaar op 14 december 2020

Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wassenaar Lia de Ridder, wethouder Wonen	
Namens De Wassenaarsche Bouwstichting Ad Zopfi, bestuurder	Namens Huurdersvereniging De Wassenaarsche Dianca Berendsen, voorzitter
Namens Woningbouwvereniging St. Willibrordus Wil van Dam, bestuurder	Namens Huurdersbelangenvereniging Rozenstein Matthijs Paardekoper, voorzitter

Bijlage 1 vergaderoverzicht 2021

Overleg Welzijn, Wonen en Zorg Wassenaar

Data ambtelijk overleg 2021

Donderdag 28 januari

Donderdag 25 maart

Donderdag 20 mei

Donderdag 1 juli

Donderdag 12 augustus

Donderdag 23 september

Donderdag 4 november

Data bestuurlijk overleg 2021

Maandag 1 maart (huurdersorganisaties sluiten aan over proces prestatieafspraken)

Maandag 5 juli (huurdersorganisaties sluiten aan)

Maandag 13 september

Maandag 15 november (huurdersorganisaties sluiten aan)

Maandag 13 december, ondertekening prestatie afspraken (huurdersorganisaties sluiten aan)

Bijlage 2: Begrippen en definities

Begrip/ definitie*	
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector/ liberalisatiegrens	€ 737,14
Aftoppingsgrens hoog	€ 663,40
Aftoppingsgrens laag	€ 619,01
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 737,14 -€ 1.000 huur (vrije sector)
Bereikbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 663,40 en de liberalisatiegrens van € 737,14
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 432,51 en de aftoppingsgrens hoog van € 663,40
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking komt voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: • Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 23.225 • Eenpersoons ouderenhuishouden: € 23.175 • Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 31.550 • Meerpersoons ouderenhuishouden: € 31.475
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 39.055
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 39.055 en € 43.574
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.574

*BRON / ontleend aan: Ministerie van BZK. Prijsgrenzen geldend op 1 januari 2020-31 december 2020