



Prestatieafspraken Leiderdorp en Zoeterwoude

2024-2027

STATUS

definitief

DATUM

14-12-2023

met ziel en zakelijkheid

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen	4
1.1 Nieuwbouw	4
1.2 Vervangende nieuwbouw	5
1.3 Benutten bestaande voorraad	5
2 Betaalbaarheid en verhuur.....	6
2.1 Voldoende woningen voor lage inkomens.....	6
2.2 Huuraanpassing.....	6
2.3 Betaalbaarheid	6
2.4 Doorstroming	7
2.5 Toewijzingen.....	7
2.6 Middensegment	7
2.7 Lokaal maatwerk	7
2.8 Vrije toewijzingsruimte	7
3 Kwaliteit en duurzaamheid (verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand).....	8
3.1 Energietransitie, woningen aardgasvrijen toekomstklaar, duurzame opwekking.....	9
3.2 Duurzame alternatieven.....	9
3.3 Gezonde woning en woonomgeving, klimaatadaptatie	9
4 Leefbaarheid en zorg.....	11
4.1 Leefbaarheid.....	11
4.2 Wonen en zorg	12
BIJLAGE 1: Definities voor de meerjarige prestatieafspraken.....	13
BIJLAGE 2: Achtergrond en extra info bij de prestatieafspraken	14
Ondertekening.....	15

Inleiding

In Leiderdorp en Zoeterwoude is het fijn wonen. Het vinden van een woning die bij je past is echter in deze gemeenten lastig. Ook in Leiderdorp en Zoeterwoude is er schaarste op de woningmarkt: er zijn meer woningzoekenden dan woningen die vrij komen, huurders blijven zitten: er is weinig doorstroming. Ook zijn er veel woningzoekenden die om veel verschillende redenen een woning zoeken en ook recht hebben op een (sociale) huurwoning. De druk op de woningmarkt zorgt ervoor dat mensen soms blijven wonen in een woning of woonomgeving die niet geschikt voor hen is. Hierdoor kan onrust ontstaan en de leefbaarheid soms/ onder druk komen te staan.

Naast het hebben van een woning is een duurzame woning een wens voor veel huishoudens. De verduurzaming van de sociale huurwoningen in Leiderdorp en Zoeterwoude staat hoog op de agenda en is een belangrijk onderdeel van deze prestatieafspraken.

Deze afspraken zijn gemaakt met de Nationale prestatieafspraken en de regionale woonagenda in het achterhoofd. De verplichtingen die hierin staan zijn voor partijen leidend, totdat de wet- en regelgeving verandert. De recente Tweede Kamer verkiezingen en de formatie die volgt zorgen voor onzekerheden voor het te volgen overheidsbeleid. Onzekerheid of de kaders blijven bestaan voor zowel Rijnhart Wonen als de gemeenten. We moeten altijd alert zijn en voorbereid op wijzigingen.

Een ander aandachtspunt is de impact van maatschappelijke en economische ontwikkelingen op financiële mogelijkheden. Een hogere rente, stijgende bouwkosten zorgen ervoor dat corporaties rekening moeten houden met verschillende scenario's om de verduurzaming, de energietransitie en voldoende nieuwbouw uit te voeren. Wijzigende omstandigheden kunnen leiden tot het bijstellen van de ambities.

Deze afspraken zijn gezamenlijk opgesteld door Rijnhart Wonen, gemeente Leiderdorp, gemeente Zoeterwoude, huurdersorganisaties De Huurderij en HBOL. De afspraken worden in principe gemaakt voor de periode van 4 jaar, van 2024 tot en met 2027. Alle partijen die deze prestatieafspraken hebben ondertekend zijn zich bewust van de onzekerheden van dit moment. Als er zodanige ontwikkelingen zijn die vragen om een eerdere aanpassing van de prestatieafspraken, kan dit leiden tot het openbreken van de afspraken en nieuwe of aanvullende afspraken te maken. Jaarlijks bepalen we gezamenlijk of hier aanleiding voor is.

1 Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

De volkshuisvestelijke opgave in Leiderdorp en Zoeterwoude is groot. Het aantal mensen dat op zoek is naar een sociale huurwoning en daar ook recht op heeft is groter dan het aanbod. Het toevoegen van sociale huurwoningen blijft dan ook het belangrijkste. Ook de vraag naar woningen voor middeninkomens wordt echter groter. In de nationale prestatieafspraken en in de regionale woonagenda is vastgelegd dat tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is opgebouwd uit minimaal 30% sociale huur en het overige deel bedoeld voor de middeninkomens in de vorm van middenhuur of sociale koop. Voor de gemeenten is Rijnhart Wonen de *preferred* partner om de sociale huurvoorraad te laten groeien.

De komende jaren willen we gezamenlijk een bijdrage aan leveren om wijken meer gemengd te maken. Gemengde wijken dragen bij aan de leefbaarheid, het voorkomen van concentraties van doelgroepen, en beperken van mogelijke overlast.

Om de woningportefeuille van Rijnhart Wonen beter aan te laten sluiten op de vraag van woningzoekenden verkoopt Rijnhart Wonen woningen die niet meer aansluiten bij de vraag of in te grote mate aanwezig zijn in de huidige portefeuille. Via nieuwbouw worden meer woningen toegevoegd die beter aansluiten bij de vraag.

1.1 Nieuwbouw

1. De gemeenten en Rijnhart Wonen zetten zich in om de permanente sociale woningvoorraad in de gemeente te vergroten naar 30%. In elk nieuwbouwproject zet Leiderdorp in op 35% sociale huur en Zoeterwoude 30%. Om in de looptijd van deze prestatieafspraken stappen te maken zien partijen de prioriteit om voldoende personele capaciteit en middelen beschikbaar te stellen.
2. Rijnhart Wonen en gemeenten zetten zich in om meer woningen voor de lage middeninkomens te realiseren.
3. Rijnhart Wonen en de gemeenten hebben de ambitie om in de periode 2024 tot 2030 561 woningen toe te voegen in Leiderdorp en Zoeterwoude in de sociale huurvoorraad. In de periode 2024 tot en met 2027 is de ambitie om netto toe te voegen en plannen voor te bereiden voor de volgende periode van prestatieafspraken:
 - a. Leiderdorp: 135 woningen netto toevoegen en 290 woningen voorbereiden
 - b. Zoeterwoude: 67 woningen en 70 woningen voorbereiden.
4. Gemeenten hebben een flexibele houding om beleidskaders en beleidsregels ruimhartig te hanteren teneinde woningbouw en aanpassingen in de bestaande voorraad mogelijk te maken. Gemeenten zetten zich in zodat belemmerende beleidskaders niet te stagnerend werken. Doel is om de opgave/ de aantallen te halen, mede door beperkte beschikbare locaties.
5. Rijnhart Wonen en gemeenten gaan met elkaar in gesprek om mogelijkheden aan te wijzen om op een innovatieve wijze met de parkeernorm om te gaan.
6. Bij verkoop van grondposities en bij omgevingsplan wijzigingen wijst de gemeente de initiatiefnemers op de verplichte 35% sociale huur in Leiderdorp en 30% sociale huur in Zoeterwoude en op de grondprijzen die worden gehanteerd.
7. Rijnhart Wonen werken samen met gemeenten om flexwoningen te realiseren. Bij voorkeur op locaties waar op dit moment geen permanente woningbouw mogelijk of gewenst is.
8. Gemeenten en Rijnhart Wonen werken efficiënt samen om de duurzaamheid en nieuwbouw te versnellen: flora en fauna wetgeving, wet kwaliteitsborging, opzetten van bouwstroom van geïndustrialiseerde woningen.

- a. De gemeente neemt in het kader van de Wet Natuurbescherming het initiatief om een Soorten Management Plan op te stellen die voor alle inwoners van toepassing is, en betreft de corporatie tijdig. De financiële consequenties worden in de uitvoeringsagenda besproken.

1.2 Vervangende nieuwbouw

9. In geval van sloop/ nieuwbouw / renovatie en PO maakt Rijnhart Wonen gebruik van haar Sociaal Statuut om huurders goed en op tijd te betrekken en de belangen te waarborgen. De gemeenten maken hiervoor gebruik van hun participatieverordening en de inspraakverordening.

1.3 Benutten bestaande voorraad

10. Gemeente en Rijnhart Wonen werken samen om ook minder traditionele methoden toe te passen om woningen of woonruimten toe te voegen.
11. Rijnhart Wonen update de portefeuillestrategie uiterlijk in 2025 op basis van de behoefte cijfers en betreft hierbij de gemeenten en huurdersorganisaties.
12. Gedurende de looptijd van de meerjaren prestatieafspraken verkoopt Rijnhart Wonen woningen in zowel Leiderdorp en Zoeterwoude. Verkoop is geen doel op zich, maar heeft als doel om de financiële continuïteit te waarborgen en buurten te versterken. Maximaal 20 woningen per jaar, na rato verdeeld over Leiderdorp en Zoeterwoude.
13. Gemeenten en Rijnhart Wonen zetten zich maximaal in voor beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Wanneer uit de monitoring blijkt dat het aanbod van grondgebonden sociale huurwoningen niet meer aansluit bij de vraag, dan neemt Rijnhart Wonen maatregelen om een verdere verkoop van het aantal grondgebonden sociale huurwoningen te beperken. Maatregelen worden in de portefeuillestrategie en uitvoeringsagenda opgenomen.
14. Gemeenten en Rijnhart Wonen zorgen dat bij de verkoop van een sociale huurwoning een zelfbewoningsplicht van toepassing is.

2 Betaalbaarheid en verhuur

Rijnhart Wonen past een gematigd huurbeleid toe binnen de geldende wet- en regelgeving. Gezamenlijk werken we eraan om te voorkomen dat huurders in financiële problemen komen. Dat begint bij de aanbieder van een huurwoning die past bij het inkomen. En we komen tijdig in actie als er signalen zijn dat huurders de huur niet meer kunnen betalen.

We zien de komende jaren een uitdaging in de verdeling van de sociale huurwoningen. In de regionale Woonagenda is afgesproken 75% regulier toe te wijzen. Dit doel kan onder druk komen te staan: door de (te verwachten) huisvestingstaakstellingen in het kader van de spreidingswet en statushouders, maar ook doordat steeds meer verschillende (bijzondere) doelgroepen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Via doorstromingsmaatregelen, het aanbieden van betaalbare woningen in het middensegment en het toepassen van lokaal maatwerk proberen we zoveel mogelijk huurders een passende en betaalbare woning te bieden.

2.1 Voldoende woningen voor lage inkomens

1. Rijnhart Wonen zorgt dat er voldoende woningen voor lage inkomens zijn en betaalbaar blijven: 60% van de huurders heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De sociale woningvoorraad is als volgt gelabeld: 80% onder de aftoppingsgrenzen (60% voor huurtoeslag + 20% voor alle inkomens) en 20% onder de liberalisatiegrens.

2.2 Huuraanpassing

De huuraanpassing die Rijnhart Wonen toepast past binnen de kaders van de wetgeving. De invulling van het huuraanpassingsbeleid is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen de corporatie en de huurdersvertegenwoordiging. Hierbij wordt het adviestraject gevolgd zoals vastgelegd in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV). Aanvullend op het wettelijk beleid maken we de volgende afspraken:

2. De komende jaren volgt Rijnhart Wonen een gematigd huuraanpassingsbeleid.
3. Rijnhart Wonen maakt gebruik van de wettelijke ruimte om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor de aangewezen inkomensgroepen. 80% van deze huurverhogingen tellen niet mee in de huursom. Doel hiervan is de intentie om de lastenverzwaring voor alle huurders te dempen. De extra huurinkomsten investeert Rijnhart Wonen in nieuwbouw, om de ambitie om woningen toe te voegen en voor te bereiden in afspraak 3 in het thema beschikbaarheid te behalen en in het verbeteren van de woningvoorraad.

2.3 Betaalbaarheid

4. Rijnhart Wonen en gemeenten, waar mogelijk in samenwerking met de huurdersorganisaties, brengen inkomensondersteuningsregelingen (van de gemeente en het Rijk) bij huurders onder de aandacht die daarvoor mogelijk in aanmerking kunnen komen.
5. Rijnhart Wonen en gemeenten werken conform het convenant Voorkomen Huisuitzetting en het convenant Eerste Hulp bij Schulden (voormalig convenant Snelle Hulp bij Schulden) in samenwerking met andere partijen die deze convenanten hebben ondertekend. Uitgangspunt is vroegsignalering van schulden en achterstanden.

2.4 Doorstroming

6. Om doorstroming en passende bewoning in Leiderdorp en Zoeterwoude te bevorderen sluit Rijnhart Wonen aan bij de pilot regionale doorstroommakelaar, waarbij samengewerkt wordt met corporaties in de (sub) regio Leiden¹. Gemeenten passen lokale regelgeving aan als het nodig is om de doorstroming op gang te brengen.
7. Gezamenlijk met huurdersorganisaties en gemeenten onderzoekt Rijnhart Wonen het bevorderen van de doorstroming voor huurders met een hoger inkomen.

2.5 Toewijzingen

8. Rijnhart Wonen en gemeenten zetten zich in om tenminste 75% van het vrijgekomen aantal woningen aan reguliere woningzoekenden toe te blijven wijzen.

2.6 Middensegment

9. Woningen die Rijnhart Wonen in het middensegment verhuurt zijn betaalbaar voor de (lage) middeninkomens.
10. Huurders van een sociale huurwoning van Rijnhart Wonen en vervolgens huurders die een sociale huurwoning achterlaten krijgen voorrang bij een woning in het middensegment.

2.7 Lokaal maatwerk

11. Het aantal woningen waarbij lokaal maatwerk kan worden ingezet wordt jaarlijks bepaald volgens de in de regionale huisvestingverordening Holland Rijnland gemaakte afspraken. Maximaal 25% van het gemiddeld aantal sociale verhuringen per jaar, per gemeente in de voorgaande drie jaar. We zetten ons in voor de doorstroming (van o.a. senioren) en bieden kansen voor starters, volgens het met elkaar afgestemde lokaal maatwerk.
12. Bij de eerste toewijzing bij nieuwbouw is het mogelijk om een specifiek voorrangregeling af te spreken. Gemeenten, Rijnhart Wonen en huurdersorganisaties werken dit per project in overleg met elkaar uit. Het uitgangspunt hierbij is een goede balans tussen toewijzing aan specifieke (lokale) doelgroepen, bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden. Dit is geen onderdeel van het reguliere lokaal maatwerk.

2.8 Vrije toewijzingsruimte

13. We verruimen de vrije toewijzingsruimte uit de wet van 7,5% naar 15% van het aantal verhuringen per gemeente. We zetten deze vooral in om de doorstroming te bevorderen (inkomsgrenzen zoals in de pilot doorstroommakelaar), stadsvernieuwingsurgente van Rijnhart Wonen te huisvesten (inkomsgrenzen zoals in het vigerende Sociaal Statuut vastgelegd) en gemengde complexen te creëren

¹ Regio Leiden: gemeente Leiden, gemeente Leiderdorp, gemeente Oegstgeest, gemeente Voorschoten en gemeente Zoeterwoude

3 Kwaliteit en duurzaamheid (verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand)

Rijnhart Wonen staat voor kwalitatief goede woningen. Hier zetten we op in. Iedere huurder verdient een duurzame woning van goede kwaliteit in gezonde, kwalitatief goede en leefbare buurten. Zo zorgen we dat we in lijn met de wet- en regelgeving vanaf 2026 geen woningen met slechte staat van onderhoud hebben. Daarnaast werken we met de gemeenten aan wijken waarin bewoners kunnen wonen in een gezonde en kwaliteit goede leefomgeving. Gemengde wijken dragen hieraan bij. Met een gemengde wijk bedoelen we een wijk waar bewoners met zowel een laag, midden als een hoog inkomen een woning kan vinden die past bij het huishoudinkomen.

Duurzaamheid is een heel breed begrip. Bovenaan staat de verbetering en de verduurzaming van de woningvoorraad. Het Nederlandse klimaatbeleid zet sterk in op het aanzienlijk verminderen van de uitstoot van broeikasgassen. Het doel voor de CO₂ is reductie tot 95% in 2050 t.o.v. de uitstoot in 1990. Dit zien we op veel plekken terug. Bijvoorbeeld in de Nationale prestatieafspraken heeft de energietransitie extra prioriteit gekregen en de energiecrisis heeft de urgentie om te versnellen nog eens duidelijk naar voren gebracht.

Bij de energietransitie is de mate van isolatie bepalend voor het toepassen van een nieuwe warmtebron. Om de transitie te kunnen maken moeten de woningen voldoen aan een warmtevraag die bepaald wordt voor iedere woning afzonderlijk. Dit wordt de Standaard voor woningisolatie genoemd. Deze Standaard geeft aan wanneer een woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. De Standaard is ontstaan uit het Klimaatakkoord en is opgesteld door een speciale commissie. Deze bestaat uit een brede vertegenwoordiging van betrokken partijen, zoals de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bouwend Nederland, Techniek Nederland en de Woonbond.

Gemeenten hebben een belangrijke rol in de uitvoering van de energietransitie in hun buurten en wijken. Zij maken keuzes vanuit de warmtevisie en de wijkuitvoeringsplannen. En hangen hier een planning aan. Alleen bij duidelijkheid over de uitvoeringsplannen per wijk, weet Rijnhart Wonen welke woningen toekomst klaar zijn. Het aardgasvrij en toekomstklaar maken van de bestaande voorraad is dus een inspanning die niet alleen bij Rijnhart Wonen ligt, maar samenwerking en inzet vereist van verschillende partijen waaronder ook de energiebedrijven. Het aanpakken van woningen met E, F en G labels, deze woningen voldoen ook nog niet aan de Standaard, heeft prioriteit en Rijnhart Wonen zet hier maximaal op in, waarbij deze woningen toekomstklaar gemaakt worden.

De leefomgeving en de woningen moeten daarnaast ook meer voorbereid zijn op de veranderingen door het klimaat. Maatregelen om water op te vangen, wateroverlast tegen te gaan of hittestress te vermijden krijgen bij de gemeenten en Rijnhart Wonen steeds meer aandacht en prioriteit.

3.1 Energietransitie, woningen aardgasvrij² en toekomstklaar³, duurzame opwekking

1. In Leiderdorp en Zoeterwoude heeft Rijnhart Wonen 1680 woningen die minimaal een label A hebben. In de periode 2024-2027 wil Rijnhart Wonen meer dan 1000 woningen aanpakken, waarbij alle woningen gereedgemaakt worden voor de energietransitie van de gemeenten conform de wijkuitvoeringsplannen. Daarmee voldoen bijna 2700 van de 3322 woningen reeds bestaande woningen in Leiderdorp en Zoeterwoude (meer dan 80%) na de vervanging van de warmtebron aan de klimaatdoelen voor 2050.
2. Gemeenten werken toe naar (wijk) uitvoeringsplannen, als vervolg op de Transitievisie Warmte, die gereed zijn eind 2026. Rijnhart Wonen en de huurdersorganisaties worden betrokken bij de totstandkoming. De uitvoeringsplannen geven Rijnhart Wonen meer handvatten voor nieuwe warmtebronnen, waarbij betaalbaarheid van de warmtebron belangrijk is.
3. Rijnhart Wonen verbetert in de periode tot en met 2028 in ieder geval wooncomplexen waar woningen met een E, F of G label deel van uitmaken naar een label B of beter. Bij de aanpak wordt enkel glas in verblijfsruimten vervangen. Complexen die aangemerkt zijn om in de toekomst gesloopt te worden en woningen onderdeel van een Verenging van Eigenaren vormen een uitzondering.
4. De gemeenten stellen de komende jaren menskracht en kleine energiebesparende maatregelen beschikbaar voor onderhoud door huurders.

3.2 Duurzame alternatieven

5. Rijnhart Wonen blijft alternatieve warmtebronnen testen (blijven onderzoeken naar duurzame alternatieven) om beter zicht te krijgen op structurele oplossingen.
6. Bij vervangen van cv ketel naar alternatieve warmtetechniek zijn energielasten voor huurders, beheerskosten en investeringskosten een belangrijke afweging.

Partijen werken ernaar de woonlasten van huurders betaalbaar te houden. Door erop in te zetten de warmtevraag van de woning te verminderen kan Rijnhart Wonen hieraan bijdragen, maar heeft niet altijd invloed op de (keuze voor de) warmtebron. Uitgangspunt is dat de verduurzaming van de woningvoorraad door blijft gaan.

7. Gemeenten, Rijnhart Wonen en huurdersorganisatie informeren huurders over regelingen om energielasten deels te compenseren en mogelijkheden om te verduurzamen (waaronder duurzaam bouwloket, brieven, website).

3.3 Gezonde woning en woonomgeving, klimaatadaptatie

8. Gezamenlijk zetten huurdersorganisaties, gemeenten en Rijnhart Wonen zich in op bewustwording van klimaatadaptatieve maatregelen en goed gebruik van de woning.

Toelichting: inzetten van wooncoaches, voorlichting over apparaten, installaties, brandveiligheid, voorkomen vocht en schimmel

9. Bij nieuwbouw houden Rijnhart Wonen en de gemeenten rekening met hittestress, wateroverlast en hergebruik van water.

² Aardgasvrij: er is geen aardgas in de woning. Dit kan zijn om te verwarmen en/ of te koken.

³ Toekomstklaar isoleren: De woning voldoet minimaal aan de Standaard. Uitzonderingen hierop zijn de woningen waarin de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen heeft aangebracht, de woningen met een A++ energielabel en de woningen waarbij er meer verduurzamingsmaatregelen getroffen moeten worden in het gehele complex, terwijl het merendeel van de woningen in het complex al voldoet aan de Standaard.

10. Bij een duurzaamheidsingreep kijkt Rijnhart Wonen ook naar ventilatie, hitte problematiek, vocht en schimmel en past maatregelen toe waar nodig, indien mogelijk in samenwerking met gemeenten.
11. Gemeenten en Rijnhart Wonen kijken naar maatregelen om vergroening in de wijken te bevorderen, beheren en beheersen, zowel bij nieuwbouw als bij bestaande complexen. Zoals biodiversiteit vergroten, wateroverlast verminderen, hittestress verminderen.

4 Leefbaarheid en zorg

Rijnhart Wonen, de gemeenten en huurdersorganisaties willen wijken en buurten waar het prettig en gezond wonen is en waar huidige én toekomstige bewoners zich thuis voelen. We hebben aandacht voor kwaliteit goede woningen, meer gemengde wijken, maar ook voor kwetsbare groepen in de wijk. Een integrale samenwerking van partijen draagt bij aan inclusieve wijken waar ruimte is voor alle bewoners. Het kunnen ontmoeten, het aanpakken van overlast, maar ook het op orde zijn van het voorzieningenniveau en het groen in de wijk is hierin belangrijk.

Bewoners hebben het recht om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Speciale aandacht gaat hierbij naar ouderen en bewoners met een zorgvraag. Om de vraag beter in beeld te brengen stellen gemeenten een (subregionale) woon-zorgvisie op. Gezamenlijk ontwikkelen we woningen of woonconcepten die aansluiten bij de vraag en behoefte. Het kunnen stallen van scootmobielen is hierin belangrijk.

4.1 Leefbaarheid

1. Rijnhart Wonen zorgt voor schoon, heel en veilige complexen. Hierbij werkt Rijnhart Wonen integraal samen met gemeenten, huurdersorganisaties en zorg en welzijnsorganisaties in de wijken en buurten. En worden knelpunten in onderlinge afstemming en samenwerking besproken.
2. De gemeenten onderzoeken samen met de Rijnhart Wonen, de huurdersorganisaties en de welzijns- en zorgpartners, wat de beste manier is om de samenwerking vorm te geven. En ze leggen dit vast in de woon-zorgvisie.
3. Gemeenten zorgen voor een schoon, heel en veilige woonomgeving. Gemeente voert hierin de regie en werkt samen met Rijnhart Wonen en de huurdersorganisaties. Partijen maken afspraken over wat te doen bij ernstige overlast tussen eigenaren en huurders, over buurtbemiddeling, over afvalinzameling en hoe te handelen bij hoarding/ verzamelwoede, bij woningsluiting en bij calamiteiten.
4. Bij overlast werken Rijnhart Wonen, gemeenten en de andere partners uit het convenant zorgnetwerken OGGZ Zuid Holland Noord, samen in het meldpunt Zorg en Overlast.
5. Gemeenten en Rijnhart Wonen monitoren de impact op de leefbaarheid van een complex bij nieuwe toewijzingen. Hierbij is er aandacht voor de sociale gezondheid en integratie van bewoner: zoals integratie van statushouders, oplossingen stimuleren voor taalbarrière tussen inwoners (ontmoeting, lessen Nederlands en Arabisch), maar ook signaleren van culturele verschillen die tot onbegrip leiden. Inclusio en Sociaal Team Zoeterwoude hebben hierin een signalerende rol. Partijen pakken hun verantwoordelijkheid in de begeleiding van doelgroepen.
6. Rijnhart Wonen en de gemeenten zetten zich ervoor in dat complexen en openbare ruimte zo zijn ingericht dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en spontane ontmoeting wordt gestimuleerd. Fysieke ontmoetingsplekken, gekoppeld aan de sociale woningvoorraad van Rijnhart Wonen blijven behouden en gebruik wordt gestimuleerd. Voor diverse doelgroepen en bewoners zodat zij mee kunnen blijven doen in de samenleving.

Toelichting: dit is een hoogover afspraak. Concrete jaarlijkse afspraken in de uitvoeringsagenda kunnen betrekking hebben op verbeteren toegankelijkheid van een complex of de openbare ruimte, creëren van scootmobielstallingen etc.

4.2 Wonen en zorg

7. Rijnhart Wonen huisvest de bijzondere doelgroepen uit de regio op basis van de contingentenregeling.
8. Omdat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, maken zij hierover afspraken met Rijnhart Wonen. In beginsel neemt Rijnhart Wonen de taakstelling op zich. Mocht Rijnhart Wonen verwachten hier niet aan te kunnen voldoen geeft zij elk half jaar, nadat de nieuwe taakstelling bekend is, aan in hoeverre zij kan bijdragen. Gemeenten onderzoeken, eventueel samen met Rijnhart Wonen, andere woonvormen of mogelijkheden met andere partijen om statushouders te huisvesten.
9. Bij matching van woning en huishouden wordt rekening gehouden met de leefbaarheid van de straat, portiek of complex op basis van overlastmeldingen en sociale cohesie in de directe omgeving.
10. In Leiderdorp en Zoeterwoude stellen de gemeenten een actuele integrale woon-zorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering, waarbij de concrete lokale opgave door de gemeenten in beeld wordt gebracht. Rijnhart Wonen is betrokken en kan daar vervolgens naar handelen.
11. Gemeenten onderzoeken andere manieren en met andere partijen om bij te dragen aan de opgave om bijzondere doelgroepen te huisvesten.
12. Gemeenten en Rijnhart Wonen stellen een kansenkaart op voor bijzondere huisvesting naar aanleiding van de concrete lokale opgave (bijvoorbeeld hofjeswoning, woonzorgcomplex, passende huisvesting voor ouderen, Friendswoning of woonconcepten van partners uit de contingentenregeling).
13. Gemeenten en Rijnhart Wonen spannen zich in om gemengde woonvormen te creëren. Bij nieuwbouwprojecten bestaande uit sociale huurwoningen is het uitgangspunt dat 10% wordt gerealiseerd voor bijzondere doelgroepen. Gemeenten en Rijnhart Wonen spannen zich in om dit te realiseren op passende locaties en betrekken hierbij, indien nodig, partijen met kennis van de zorg (zorgpartijen) en financiering voor gemengde woonvormen (zorgverzekeraars).
14. Bij het creëren van bijzondere huisvesting zorgen gemeenten en Rijnhart Wonen dat dit niet beperkend is in de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen.
Als een project ontwikkeld wordt, maar in de planvorming nog geen duidelijkheid is over welke bijzondere huisvesting op die locatie een plek kan krijgen, moet dit niet tot vertraging leiden voor het totale plan. Het plan gaat door.
15. De huurdersorganisaties helpen mee met het creëren van draagvlak in de buurt voor huisvesting van kwetsbare groepen of woonvormen voor bijzondere doelgroepen, waaronder statushouders.
16. Huurdersorganisaties, gemeenten en Rijnhart Wonen geven invulling aan de informatiebehoefte/voorlichting voor en aan de groep ouderen die langer zelfstandig thuis wonen.

BIJLAGE 1: Definities voor de meerjarige prestatieafspraken

- *Aardgasvrij*: er is geen aardgas in de woning. Dit kan zijn om te verwarmen en/ of te koken.
- *Energielabel*: label conform definitie 2023
- *Flexwonen*: Flexwonen verwijst naar flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst.
- *Fysieke ontmoetingsplek*: een fysieke locatie of gebouw waarbij bewoners op eigen initiatief ontmoeting en activiteiten kunnen organiseren.
- *Gemengd complex*: een complex waar verschillende doelgroepen huishoudensgroottes en inkomens passend kunnen wonen.
- *Toekomstklaar isoleren*: De woning voldoet minimaal aan de Standaard. Uitzonderingen hierop zijn de woningen waarin de huurder Zelf Aangebrachte Voorzieningen heeft aangebracht, de woningen met een A++ energielabel of beter en de woningen waarbij er meer verduurzamingsmaatregelen getroffen moeten worden in het gehele complex, terwijl het merendeel van de woningen in het complex al voldoet aan de Standaard.
- *Middenhuur woning*: een woning verhuurd met een huurprijs boven de huurprijsgrens, en in lijn met de (voorgestelde) wetgeving om woningen tot en met 186⁴ punten voor maximaal de puntprijs te verhuren. Een middenhuurwoning heeft een huurprijs van maximaal het bedrag dat hoort bij 186 punten.
- *Middeninkomen*: een inkomen hoger dan het inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning. Er is onderscheid tussen het inkomen voor een éénpersoonshuishouden en een meergezinshuishouden.

<i>prijspeil 2023</i>	Laag middeninkomen	Hoog middeninkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 44.035 - € 48.836	€ 48.836 - € 57.573
meerpersoonshuishouden	€ 48.625 - € 56.513	€ 56.513 - € 76.764

- *Netto groei woningvoorraad*: Aantal woningen tov 1 januari 2024 rekening houdend met sloop en verkoop. Het gaat om toevoegingen aan de sociale voorraad.
- *Slechte staat van onderhoud*: Woningen in klasse 5 of 6 van NEN2767
- *Sociale huurwoning*: een woning die verhuurd wordt met een huur van maximaal de huurprijsgrens (€ 879,66 prijspeil 2024)

⁴ Of het aantal punten dat in de wetgeving wordt vastgelegd.

BIJLAGE 2: Achtergrond en extra info bij de prestatieafspraken

Huidige woningvoorraad

Bron: Viewpoint 1 december 2023 (exclusief Ommedijk)

Verdeling per woningtype

	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Leiderdorp	1150	552	972	2674
Zoeterwoude	43	289	316	648
Totaal	1193	841	1288	3322

Verdeling huurklassen bij mutatie

	Betaalbaar	Middelduur	Middensegment	Verkoopvijver	Totaal
Leiderdorp	1743	303	311	317	2674
Zoeterwoude	360	171	43	74	648
Totaal	2103	474	354	391	3322

Verdeling energielabels

	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
Leiderdorp	1395	437	454	153	184	29	22	2674
Zoeterwoude	285	173	111	33	29	8	9	648
Totaal	1680	610	565	186	213	37	31	3322

Aantal woningen in de verkoopvijver

	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Leiderdorp	157	6	154	317
Zoeterwoude		4	70	74
Totaal	157	10	224	391

Stand van zaken toevoegen woningen

Netto sociale huurvoorraad op 31-12-2023

- Leiderdorp: 2623 (+ 72 Pinksterbloem)
- Zoeterwoude: 642

	Zoeterwoude	Leiderdorp	Totaal
Aantal in Koersplan 2020-2030	168	582	750
Gerealiseerd tot en met 2023	27	162	189
Nog te realiseren 2024-2030	141	420	561
Prestatieafspraken 2024-2027	67	135	202

Ondertekening

Ondertekend op 14 december 2023



Gebke van Gaal
namens
Gemeente Leiderdorp



Paul Olthof
namens
Gemeente Zoeterwoude



Jacinta Boere
namens
De Huurderij



Wim Pols
namens
HBOL



Chrétien Mommers
namens
Rijnhart Wonen