

GEMEENTE OEGSTGEEST



PORTAAL

Mooiland



hbv Leiden

# Prestatieafspraken 2019-2021 gemeente Oegstgeest, woningcorporaties en huurdersorganisaties

06-12-2018

## **Inleiding**

Deze prestatieafspraken hebben het karakter van een meerjarige raamafpraak. Dit jaar is gekozen voor deze opzet omdat het de mogelijkheid biedt doelstellingen te formuleren die richting geven aan de samenwerking en inzet van partijen voor meerdere jaren, waarbij de afspraken voor 2019 concreet zijn ingevuld. De looptijd 2019 -2021 is gekozen omdat de verwachting is dat in 2020 de nieuwe woonvisie voor de periode vanaf 2021 wordt opgeleverd.

## **Het proces**

Bij het maken van deze meerjarige prestatieafspraken zijn de gemeente Oegstgeest, de corporaties MeerWonen, Portaal, Mooiland en DUWO en de huurdersorganisatie van MeerWonen en HBV Leiden in meer of mindere mate betrokken geweest. De mate van betrokkenheid heeft te maken met de omvang van het vastgoed van de verschillende partijen in de gemeente Oegstgeest. Dit blijkt ook uit het overzicht van de prestatieafspraken.

De gemeente Oegstgeest, MeerWonen en de Stichting huurders MeerWonen zijn het meest betrokken bij de afspraken. Portaal heeft een beperkte voorraad in Oegstgeest die relatief recent is gebouwd (2012 en 2014) met energielabel A. Mooiland is voornemens haar bezit in Oegstgeest de komende jaren af te stoten. Uit het overzicht van de prestatieafspraken blijkt dat zij, waar het hen aangaat, betrokken zijn en blijven bij het realiseren van de geldende woonvisie 2016-2024.

DUWO is nu ook betrokken bij deze meerjarige prestatieafspraken. Studentenhuisvesting is geen onderdeel van de geldende woonvisie, maar daar waar de afspraken ook DUWO aangaan, zijn deze als partij aangemerkt.

## **Het resultaat**

Het meerjarig overzicht van de afspraken (zie bijlage 1) geeft iedere partij snel inzicht in de doelstellingen en de bijdragen die van hem verwacht worden en ook de voortgang is daarmee makkelijk bij te houden.

De cyclus van de prestatieafspraken zelf is onderdeel van de prestatieafspraken gemaakt.

## **Het knelpunt: nieuwbouw van sociale huurwoningen**

In de huidige Woonvisie staat dat er 159 sociale nieuwbouw huurwoningen zijn opgenomen in de harde plancapaciteit voor de periode 2016-2024. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor sociale nieuwbouw huurwoningen in de zachte plancapaciteit. MeerWonen heeft aangegeven dat zij deze sociale nieuwbouw huurwoningen graag wil realiseren. In haar bod heeft MeerWonen opgenomen dat ze 20 nieuwbouwwoningen per jaar wil realiseren.

In de huidige woningbouwplanning van de gemeente Oegstgeest, lopende tot 2022, is concreet voorzien in 13 nieuwbouw sociale huurwoningen in 2019 in de Kamphuizerpolder. Daarnaast zijn er de komende jaren nog ca 100 nieuwbouw sociale huurwoningen voorzien in Nieuw Rijngeest 8. Het totaal komt hiermee op 113 nieuwbouw sociale huurwoningen.

Hiermee lijkt het dat de afgesproken norm ten aanzien van het aandeel sociaal in de nieuwbouw niet wordt gehaald. Echter in de periode 2007-2014 is het aandeel sociaal in de nieuwbouw omvangrijk geweest (circa 21% sociaal huur en 26% sociaal koop, exclusief herstructurering). Dit betekent dat de corporaties bij de start van de crisis hun rol hebben gepakt in de nieuwbouwproductie. Voor de periode 2014 tot 2019 heeft dit tot gevolg gehad dat er weinig nieuwbouw sociaal is gerealiseerd. Ondertussen is de beschikbaarheid van sociale huurwoningen steeds verder onder druk komen te staan.

Gezien de groeiende groep woningzoekenden die wachten op een sociale huurwoning zijn het College van Burgemeester en Wethouders, het bestuur van MeerWonen en het bestuur van de Stichting Huurders MeerWonen het erover eens dat hier extra inspanning nodig is. Deze inspanning blijkt ook uit de lange lijst van acties gericht op de realisatie van de doelstelling 'groei aantal woningen met huur tot de liberalisatiegrens'.

Nieuw Rhijngeest 8 is hierbij van belang. In 2007 is afgesproken dat hier sociale huurwoningen, die via Woningnet worden aangeboden, worden gebouwd (30% sociaal met een maximum van 100). Hiermee is MeerWonen de partij om deze huurwoningen te bouwen. Gelijktijdig zijn de gemeente en de universiteit in overleg om op deze locatie tevens studentenhuusvesting (DUWO) te realiseren. Door vertragingen in de planvorming is nog niet aan te geven wanneer de bouw gaat starten.

## De afspraken

Hieronder vindt u de afspraken die zijn gemaakt, in de bijlage vindt u de bijbehorende planning en verwachte inzet van partijen.

### 1 Beschikbaarheid en passendheid

#### 1.1 Groei aantal woningen met huur tot liberalisatie grens

- a Samen ruimte voor sociale huur verwerven;
- b Overleg met projectleiders gemeente in het kader van programmering en procesgang bij nieuwbouwprojecten;
- c Bij verkoop zorggebouwen voorwaarden aan nieuwbouw stellen ten behoeve van realisatie sociale huur;
- d Realiseren 159 sociale nieuwbouw huurwoningen in periode 2016-2024 in Kamphuzerpolder en Nieuw Rhijngeest 8;
- e Projectleiders gemeente informeren MeerWonen periodiek over de voortgang van nieuwbouw;
- f Onderzoek naar mogelijkheid om de geplande 20 woningen sociale koop van Frederiksoord zuid om te zetten naar sociale huur;
- g Zachte plancapaciteit kent minimaal 15% sociale huur;
- h We realiseren 25% sociale huur op grond in bezit van de gemeente en op grond in bezit projectontwikkelaars;
- i Jaarlijks inzicht geven in nieuwbouwlocaties;
- j Inzicht geven in gebruik en toepassing Reserve Sociale Woningbouw;
- k Afstemming zoeken in regio om vraag naar sociale huur en koop op te vangen;
- l Toewijzing nieuwbouw aan lokaal woningzoekenden;
- m Bepalen van de gewenste oppervlakte van nieuwbouw sociale huurwoning voor de verschillende doelgroepen.

#### 1.2 Minimaal behoud huidige sociale huurvoorraad

- a Deel terugkomende VOV-woningen inzetten voor sociale huur;
- b Sociale huurwoningen gaan niet naar vrije sectorhuur;
- c Splitsen of samenvoegen sociale huurwoning, kan alleen na toestemming gemeente.

### **1.3 Toewijzen aan primaire doelgroep**

- a Corporaties, met uitzondering van studentenhuysvester DUWO, bieden sociale huurwoningen via het regionale woonruimteverdelingssysteem aan;
- b Vergroten woningvoorraad voor middeninkomens;
- c Behouden voorraad betaalbare woningen van minimaal 70% tot 2e aftoppingsgrens;
- d Verkrijgen inzicht in woonlasten in kader van betaalbaarheid.

### **1.4 Doorstroming bevorderen/toewijzing nieuwbouw**

- a Bevorderen doorstroming goedkope scheefwoners;
- b Aanjagen bouw middeldure huur bij marktpartijen, die bij voorkeur met voorrang worden aangeboden aan doorstromers uit sociale huur in Oegstgeest;
- c Bouw middeldure huur door woningcorporatie als marktpartijen niet bouwen;
- d Verstrekken startersleningen en inzet realisatie woningen voor lage middeninkomens;
- e Inzet is behoud sociale huur bij complexmatige verkoop;
- f Inspanningsverplichting doorstroming senioren uit sociale eengezinswoning;
- g Inzet inkomensafhankelijke huurverhoging in bezit is mogelijk.

### **1.5 Betaalbaarheid**

- a Toepassen inkomensafhankelijke huurverhoging met maatwerk ( inkomens boven €41.056);
- b Actief huurders informeren over maatwerkoplossingen bij ernstige daling inkomen.

### **1.6 Schuldhulpverlening inzetten**

- a Uitvoeren schuldhulpconvenant/ voorkomen huisuitzetting;
- b Delen evaluatie vroeg-signalering.

## **2 Kwaliteit bestaande woningvoorraad: duurzaamheid**

### **2.1 Realiseren energieneutraal en CO2 neutraal in 2050**

- a Ontwikkelen warmtevisie door gemeente met inbreng woningcorporaties en SHMW;
- b Nieuwbouw EPC=0 realiseren;
- c Inzet opbrengst IAH in duurzaamheid en nieuwbouw;
- d Inzet verduurzamingsmaatregelen, doel gemiddeld label B in 2021 is bereikt;
- e Ontwikkelen lange termijn visie verduurzaming bezit corporaties in verlengde van de warmtevisie van de gemeente;
- f Bevorderen vergroening van tuinen.

### **2.2 stimuleren duurzaam energiedrag en verduurzaming van woningen bij particulieren**

- a Continueren duurzaam bouwloket;
- b Uitvoeringsprogramma duurzaamheid 2018.

## 3 Leefbaarheid

### 3.1 Inzet leefbaarheid handhaven en zo mogelijk bevorderen

- a Inzet wijkbeheerder/huismeester/ beheerder/regiobeheerder;
- b Uitvoeren wijkwandeling;
- c Delen resultaten leefbaarheidsonderzoek;
- d Onderzoek onder 65+ naar behoeften in het kader van langer zelfstandig wonen;
- e Tegengaan woonoverlast door samenwerking gemeente en corporatie.

## 4 Wonen en zorg

### 4.1 Wonen met zorg

- a Reservering zachte plancapaciteit voor levensloopgeschikte en aanpasbare appartementen;
- b Nieuwbouw appartementen MeerWonen zijn levensloop geschikt;
- c Voorrang WMO-cliënten bij toewijzing woningen met grote aanpassingen;
- d Realisatie cluster van ca 10 zelfstandige wooneenheden voor bijzondere doelgroepen;
- e Huisvesting urgenten conform de regionale afspraken.

### 4.2 Huisvesting statushouders naar rato bezit

- a Nakomen in convenant gemaakte afspraken met gemeente;
- b Zorg voor maatschappelijke begeleiding verblijfsgerechtigden.

## 5 (Periodiek) bestuurlijk overleg

### 5.1 Realiseren volkshuisvestingsbeleid

- a (gezamenlijke) Uitvoering regulier woningmarktonderzoek;
- b Ontwikkelen nieuwe woonvisie in 2020;
- c Nieuwe meerjaren prestatieafspraken maken in vervolg op nieuwe woonvisie.

### 5.2 Realiseren van een transparante overlegstructuur

- a Informatieplicht bij relevante ontwikkelingen;
- b Voortgangsoverleg prestatieafspraken, inclusief voornemens huuraanpassingen en bespreking monitor woonruimteverdeling;
- c Bespreking monitor en jaarrapportage woonruimteverdeling.

Bijlage 1 Meerjaren planning prestatieafspraken

Bijlage 2 Begrippenlijst

Bijlage 3 Samenhang duurzaamheidsbeleid regionaal en lokaal

Bijlage 4 Overlegagenda gemeente Oegstgeest, MeerWonen en SHMW

Bijlage 5 Monitor 2019-2021

**Bijstelling en bijzondere omstandigheden**

Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als een van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van een van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze overeenkomst.

**Geschillen**

Mochten er geschillen zijn tussen partijen over de uitleg van deze prestatieafspraken die in gezamenlijk overleg niet overbrugbaar zijn, dan zal een traject van mediation worden gestart. Indien de partijen er samen (met behulp van mediation) niet uit komen, heeft ieder de mogelijkheid om het geschil dat hieraan ten grondslag ligt voor te leggen bij de Minister.

## Tekenblad behorende bij prestatieafspraken 2019-2021

Gemeente Oegstgeest

Stichting MeerWonen

Mevr. H. Sahin  
Wethouder gemeente Oegstgeest

Dhr P.Hoogvliet  
Directeur-bestuurder MeerWonen

Stichting Huurders MeerWonen

Woningstichting Portaal

Dhr A.H.J. Martin  
Voorzitter

Dhr D.J. van der Zeep  
Voorzitter  
Raad van Bestuur Portaal

Huurdersbelangenvereniging  
Leiden

Woningstichting DUWO

Mevr. P. van Schooten  
Voorzitter

Dhr. H. Pluim  
Vestigingsdirecteur Leiden /  
Den Haag

Woningstichting Mooiland

Mevr. E. Pansier  
Directeur Wonen