

Convenant Prestatieafspraken 2022-2023 gemeente Lansingerland en corporaties 3B Wonen, Havensteder en huurdersvereniging HVLL

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: *Gemeente*.
- Corporaties: Stichting 3B Wonen, Stichting Havensteder en Wooninvest, hierna te noemen: *Corporaties*.
- Huurdersvereniging Lansingerland, hierna te noemen: *Huurdersvereniging*.

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid blijvend als belangrijke en gelijkwaardige partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
 - Gemeente: houdt toezicht op de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid en maakt daarover afspraken met de woningcorporaties en huurdersvereniging.
 - Corporaties: zorgen voor het bieden van passende en betaalbare woningen voor doelgroepen die niet op een andere wijze in huisvesting kunnen voorzien.
 - Huurdersvereniging: komt op voor belangen van huurders en toekomstige huurders op het gebied van betaalbaar en passend wonen voor alle doelgroepen die benoemd worden in de prestatieafspraken.
- Partijen de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader en deze prestatieafspraken geen doel op zich zijn, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Met een looptijd van twee jaar, te weten 2022 en 2023, welke periode het best aansluit bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven en een resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen hierin;
- Een afspraak in deze prestatieafspraken niet per definitie betekent dat elk van de partijen ook een rol heeft in de realisatie van of verantwoordelijk kan worden gehouden voor het resultaat;
- De Woonvisie 2021-2025; 'Een plek voor iedereen' van de gemeente, Het Koersplan 2020-2024; 'Samenwerken aan veerkrachtige wijken' van 3B Wonen, en het Beleidsplan 2021-2024 'Passend en betaalbaar Sociaal wonen voor alle doelgroepen' van de huurdersvereniging de basis vormen voor deze prestatieafspraken;
- Bijlage 2 geeft het verdere kader geeft van deze prestatieafspraken.

Gemeenschappelijk kader

Alle partijen, ieder van uit een eigen maatschappelijke rol en met verschillende accenten in de oplossingsrichtingen, onderschrijven dat Lansingerland een plek wil bieden voor iedereen zoals omschreven in de Woonvisie 2022-2025 Een plek voor Iedereen. De huidige woningvoorraad sluit niet aan op de vraag die er is naar betaalbare woningen en de vraag die de komende jaren nog zal ontstaan. Er is een grote behoefte aan gelijkvloerse woningen voor senioren, aan betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en ook de regionale vraag naar eengezinswoningen blijft onverminderd hoog. Om een krachtige samenleving te blijven, is het belangrijk dat we ook werken aan sterke schouders en aandacht hebben voor groepen die gebaat zijn bij bijzondere woonvormen.

Partijen hebben oog voor kwetsbare groepen op de woningmarkt, kwaliteit en toekomstbestendigheid van de leefomgeving. Het verschil in vraag en aanbod is een extra stimulans voor de partijen om zich optimaal in te zetten om bij te dragen aan deze opgaven. Alle partijen onderschrijven de noodzaak hiertoe.

Hoofddoel 1: Een plek voor iedereen

Constateringen

We zien dat de huidige woningvoorraad in Lansingerland niet aansluit bij de vraag en er een tekort is aan sociale en middeldure woningen. Verder zien wij dat steeds meer bijzondere doelgroepen zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad. Door het tekort aan betaalbare woningen is Lansingerland nu niet de plek voor iedereen die we voor ogen hebben. Het toevoegen van sociale huur- en middenhuurwoningen heeft daarom prioriteit en daarbij willen we vertraging voorkomen. Daarnaast is het inzetten op voldoende doorstrommogelijkheden een belangrijk instrument. Het betaalbaar houden van de nieuwbouw en bestaande voorraad is daarin een speerpunt. Partijen voelen zich verantwoordelijk om kwetsbare doelgroepen en andere aandachtsgroepen vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, met onder andere zorgpartijen, te voorzien in hun woonbehoefte. We zien dat steeds meer groepen in de knel komen. De groei van o.a. het aantal te huisvesten statushouders, de komst van herhuisvestingsurgente en de toename van directe bemiddeling voor zorgvragers geeft extra druk op de al beperkte sociale huurvoorraad.

Afspraken

Vergroten huurwoningvoorraad

Opgave nieuwbouw

1. Partijen committeren zich aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Lansingerland en dragen bij aan de bouwoopgave van ca. 11.000 woningen tot 2040 waarvan ca. 2.700 sociale huurwoningen¹.
2. 3B Wonen is de first supplier en werkt bij de realisatie vanuit haar Portefeuillestrategie 2020-2024. Indien 3B Wonen niet ten volle de rol van first supplier kan vervullen, wordt met Havensteder gesproken over hun mogelijkheden second supplier te zijn voor de opgave t.a.v. te bouwen sociale woningen. Voor middenhuuractiviteiten is Havensteder first supplier. Indien Havensteder niet ten volle de rol van first supplier voor middenhuur kan vervullen, wordt met 3B Wonen gesproken over hun mogelijkheden second supplier te zijn voor de opgave in de middenhuur. 3B Wonen en Havensteder doen in 2022 een nieuw bod, met daarin de ambitie van Havensteder om toe te voegen aan de sociale huur en middenhuur en 3B Wonen sociale huurwoningen toevoegt.
3. De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen. Uitgangspunt is de Grondnota en de daaraan verbonden jaarlijkse Kaderbrief Grondprijzen.
4. Het voorkomen van vertraging op lopende projecten en initiatieven, met als basis de Woonvisie 2021-2025, is belangrijk en partijen spannen zich hier ten volle voor in. Knelpunten in de voortgang worden actief gesignaleerd en partijen dragen binnen hun vermogen bij aan het tegengaan van deze knelpunten. Daarnaast zetten partijen in onderling overleg daartoe menskracht, middelen, zo soepel mogelijke omgang met regels en procedures en het helpen vergroten van draagvlak voor ontwikkelingen etc. in. In onderling overleg wordt gekeken wat kansrijk en haalbaar is om vertraging te voorkomen of verkleinen.

¹ Zie bijlage 1, voor lopende en voorgenomen projecten

5. Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gaat aandacht uit naar kleine, gelijkvloerse woningen. Uitgangspunt voor de langere termijn is hierin 2/3 appartementen en 1/3 eengezinswoningen toe te voegen.
6. Partijen hebben aandacht voor de doelgroepen starters en senioren.
7. De gemeente spant zich in om met privaat- en publiekrechtelijke middelen bij gebiedsontwikkeling de in de Woonvisie beoogde doelen, zoals o.a. minimaal 25-30% als aandeel sociale huur, 25 jaar blijvend sociaal, het gewenste programma (verhouding eengezinswoningen en gestapelde woningen, typologieën en gewenste gbo's) en de rol van 3B Wonen als first supplier en Havensteder als second supplier t.b.v. sociale segment te borgen.
8. Vanaf 1 augustus 2021 hanteert de gemeente de nieuwe generieke achtervangovereenkomst voor leningen van corporaties. De gemeente tekent niet meer voor elke geborgde (nieuwe) lening, maar de achtervang wordt automatisch (naar rato van bezit) toebedeeld. Er blijft een limitering van achtervang mogelijk, en de gemeente heeft besloten deze limitering toe te passen bij Havensteder. De limitering voor Havensteder komt uit op:

Voor 2022: € 2.020.000.000,00

Voor 2023: € 2.070.000.000,00

De limitering wordt jaarlijks herijkt. Wanneer in een lopend jaar de limitering (naar verwachting) wordt overschreden dan zal Havensteder dit melden en toelichten aan betrokken partijen. Naar aanleiding van deze melding zullen Havensteder en betrokken partijen in overleg treden om de limitering al dan niet aan te passen. Limitering kan pas ingaan als alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft, hier gezamenlijk toe besluiten.

Zo min mogelijk onttrekken aan sociale en betaalbare voorraad

9. Doel is om conform het regioakkoord de bestaande sociale huurvoorraad uit te breiden. Hiermee rekening houdende onttrekken corporaties zo min mogelijk sociale woningen. 3B Wonen verkoopt in 2022 en 2023 gemiddeld 5 huurwoningen per jaar en geen geliberaliseerde woningen. Havensteder verkoopt in 2022 en 2023 niets van haar bezit in Lansingerland.
10. Bij sloop-nieuwbouw wordt minimaal evenveel toegevoegd als wordt gesloopt, bij voorkeur komen er meer sociale huurwoningen terug. Dit doen we om de druk op de woningmarkt te beperken en om zittende huurders de mogelijkheid te bieden om in de nabije omgeving te kunnen blijven wonen.
11. De corporaties toppen de huren van bestaande sociale huurwoningen af en zullen liberalisatie van sociale huurwoningen voorkomen.
12. WoonInvest zet zich in om haar bezit in Lansingerland te verkopen aan een toegelaten instelling. Wel wordt dit gedaan voor een prijs die recht doet aan de waarde van het bezit en die past binnen haar portefeuillestrategie. WoonInvest voert een gelijklopend huurbeleid aan 3B Wonen zolang het proces tot het overnemen van de 23 woningen van WoonInvest in Lansingerland door een toegelaten instelling gaande is. Wordt er geen overeenstemming bereikt met een toegelaten instelling over het overnemen van de woningen zal WoonInvest bij mutatie de huurprijs verhogen tot 900 euro per maand. De gemeente Lansingerland zou deze stap betreuren en haar reactie zal zijn dat zij hier melding van doet bij de AW en provincie Zuid-Holland .

Optimaal benutten sociale voorraad

13. De corporaties zetten in op het beperken van met name te goedkoop en te groot wonen (scheefwonen). 3B Wonen zet hiertoe de doorstroommakelaar in. Uitgangspunt is daarbij

- van 2x scheef naar 1x scheef. Corporaties hanteren hierbij een gelijkblijvende huur, exclusief servicekosten.
14. Bij minimaal 50% van de starterskoopwoningen krijgen kandidaten die (scheefwonende) huurders van sociale huurwoningen zijn in Lansingerland, voorrang. De corporatie attendeert haar huurders hierop. Om dit te borgen stelt de gemeente een doelgroepenverordening op en worden hierover afspraken gemaakt in de overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar.
 15. De gemeente besluit in 2022 of en onder welke voorwaarden zij doorstromers kunnen ondersteunen met een verhuiskostenvergoeding.
 16. Indien nodig om de doorstroming van specifieke doelgroepen te bevorderen, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in Lansingerland gebruik te maken van par. 2.4 van de geldende Huisvestingsverordening. Ook wordt de wettelijke mogelijkheid benut om 25% aan lokale woningzoekenden toe te wijzen. In 2023 evalueren we het beleid hierop en stellen dit waar nodig bij.
 17. Partijen spreken af om de vrije toewijzingsruimte per 1 januari 2022 te verhogen van 7,5% naar 15%. Dit doen partijen onder meer om in te zetten op doorstroming (met name 'van 2 keer scheef naar 1 keer scheef') en diverse huishoudenssamenstellingen, ook qua inkomen. Daarnaast constateren partijen een groeiende vraag naar sociale huurwoningen voor mensen met een medische urgentie die niet altijd qua inkomen tot de primaire doelgroep behoren.
 18. Partijen komen in de eerste helft van 2023 tot afspraken voor de wijze waarop de woonruimte verdeeld wordt en focussen daarbij op de wens voor een afnemende wachttijd en toenemende slaagkansen van regulier woningzoekenden.
 19. Aan de hand van de regionale monitor WBR voeren gemeente en corporaties minimaal één keer per jaar overleg over de ontwikkeling van de lokale woningmarkt (opgave in beeld).
 20. Corporaties informeren actief gemeente en HVLL als het doel van passend toewijzen niet behaald wordt.

Betaalbaarheid

21. Corporaties in Lansingerland, waarvan de woningen door 3B Wonen worden beheerd, hanteren voor de periode 2022 en 2023 een gelijklopend huurprijsbeleid. In het kader van betaalbaarheid toppen de corporaties bij mutatie af op de liberalisatiegrens, zodat de inkomensdoelgroep sociale huur een sociale huur behoudt. De corporaties toppen daarnaast bij zittende huurders af op de liberalisatiegrens.
22. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatiegrens mag uitkomen. Daarmee wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning.
23. Corporaties conformeren zich aan het sociaal huurakkoord.
24. Op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt worden de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomensgroep boven de € 44.655 (prijspeil 2021) ingezet voor investeringsprojecten sociale woningbouw in Lansingerland. Gezinnen vanaf vier personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd zijn uitgesloten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
25. Niet-DAEB woningen van 3B Wonen en Havensteder worden afgetopt op €900,- (prijspeil 2020, geïndexeerd CPI).
26. Om schulden te helpen voorkomen neemt 3B Wonen namens de corporaties deel in het project 'Vroeg erop Af' en zet actief in op het tijdig treffen van betalingsregelingen bij betalingsproblemen.
27. In januari 2022 en 2023 treden HVLL en 3B Wonen in overleg over de betaalbaarheid en HVLL geeft 3B Wonen gekwalificeerd advies op het huurbeleid.

Aandachtsgroepen

28. Partijen volgen de gemeentelijke verordening voor de huisvesting van reguliere urgenten. De gemeente is verantwoordelijk voor het afgeven van urgentieverklaringen.
29. Voor de huisvesting van statushouders voeren gemeente en corporaties de Taakstelling door het Rijk uit. De corporaties zorgen gezamenlijk en naar rato van hun bezit binnen hun mogelijkheden en in overleg met de gemeente voor de huisvesting van de statushouders.
30. Voor spoedzoekers (mensen met een dringende woonvraag, zonder lange inschrijfduur, zoals gescheiden mensen, uitstromers uit instellingen, ex-studenten en b.v. mensen die werk hebben gevonden in Lansingerland) zijn er onvoldoende oplossingen. Hierdoor neemt het aantal thuislozen toe in Lansingerland. In de 1^e helft van 2022 neemt de gemeente een besluit over het al dan niet realiseren van flexwonen binnen de gemeente. De voorkeur gaat uit om het te ontwikkelen met 3B Wonen. De haalbaarheid hiervan onderzoeken we in 2022.
31. Partijen onderschrijven dat het huisvesten van woonwagenbewoners een primaire woonopgave is. Waar woonwagenbewoners aangewezen zijn op sociale huur zijn woningcorporaties betrokken bij uitbreidingvraagstukken van woonwagencentra. 3B Wonen wordt betrokken bij en denkt mee over de toekomstige uitbreiding van de locatie Bosland. Voor Meerweg wordt het onderzoek op een projectmatige werkwijze vervolgd en zal op basis van behoefte en vastgesteld beleid verder worden geconcretiseerd. Corporaties denken met de gemeente mee over het op te stellen toewijzingsbeleid van woonwagens dat door de gemeente in 2022 zal worden geconcretiseerd.

Woon-zorgopgave

32. De gemeente neemt de regierol om bij de grote woningbouwontwikkelingen de ambitie te realiseren dat circa 5% van de te bouwen woningen bestemd wordt voor bijzondere doelgroepen zoals deze zijn gedefinieerd in de Woonvisie 2021-2025.
33. Partijen onderscheiden de volgende drie woonzorgdoelgroepen waarbij er een behoefte is om het aantal plekken uit te breiden in Lansingerland:
 - Kwetsbare jongvolwassenen (17 tot 27 jaar). Realisatie van voorziening met 18 - 24 woningen.
 - Inwoners met GGZ-problematiek. Uitvoering van de bestuurlijke afspraken met de regiogemeenten: beschermd wonen uitbreiden met 25 plekken (totaal 44).
 - Ouderen die niet of onvoldoende in staat zijn om (met behulp van een netwerk) zelfstandig thuis te wonen. Voor hen zijn woningen nodig in een geclusterde woonvorm die op loopafstand liggen van een locatie waar ook intramurale zorg voor ouderen en een gemeenschappelijke ruimte voor sociale activiteiten aanwezig en beschikbaar is. 3B Wonen en de gemeente nemen deel in het in 2022 te sluiten regio convenant voor deze opgave.
34. 3B Wonen huisvest bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Vanwege de gewenste uitbreiding van het aantal plaatsen voor beschermd wonen, stelt 3B Wonen de nog resterende 4 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar in 2022. Onder de voorwaarde dat 3B Wonen, de gemeente en de betrokken zorgorganisatie tot een uitvoerbaar kader komen over de locatie van deze woningen.

Hoofddoel 2: Fijn en toekomstbestendig wonen

Constateringen

Om fijn en toekomstbestendig te kunnen wonen, is het belangrijk dat we rekening houden met dat wat Lansingerland als woonmilieu sterk maakt en hetgeen er moet worden ontwikkeld en behouden om in de krachtige samenleving te voorzien. We stemmen daarom woningbouwontwikkelingen af op het karakter van de gemeente en de gewenste samenstelling van de samenleving. We hebben

daarbij aandacht voor kwaliteit van het woonmilieu met water en groen en ruimte om gezond en veilig te bewegen, diversiteit, bewonerstevredenheid en toekomstbestendigheid en duurzaamheid. Hoge kwaliteit, mooi, duurzaam en toekomstbestendig: wij zetten in op gebiedsontwikkeling die nu en in de toekomst waarde behoudt. Dat betekent dat partijen de lat hoog leggen als het gaat om sociale huurwoningen in een wijk. Deze dienen kwalitatief, duurzaam en voldoende ruim te zijn. Bovendien moeten onze gebouwen passen in de stedenbouwkundige omgeving. Wij houden ons vastgoed graag zo toekomstbestendig mogelijk. Dit betekent dat we niet alleen sturen op een hoge kwaliteit, maar ook waar mogelijk zo bouwen dat andere bestemmingen en woonvormen er in de toekomst met geringe aanpassingen mogelijk zijn.

Afspraken

Kwaliteit en duurzaamheid

35. Partijen werken vanuit de volgende uitgangspunten voor de sociale huurvoorraad in Lansingerland en hanteren deze uitgangspunten bij nieuwbouw:
 - Variatie in bouw en doelgroepen: partijen dragen bij aan zo gevarieerd mogelijke wijken en buurten. We kijken dan naar woningtype, grootte en bewonersdoelgroep. Sociale huurwoningen bouwen we zoveel mogelijk 'gespikkeld' in de wijken. Zo voorkomen we grote clusteringen van sociale woningbouw en eenzijdigheid in de bewoning van wijken.
 - Corporaties bouwen levensloopbestendig volgens het Woonkeur Nieuwbouw - Basispakket voor sociale huurwoningen. Is er sprake van wonen met zorg, dan wordt Woonkeur Nieuwbouw - Pluspakket Wonen met Zorg toegepast, zoals genoemd in de Woonvisie 2021-2025.
 - Bestaand bezit hebben de corporaties reeds verduurzaamd tot een gemiddelde energie-index van 1,25 en corporaties voldoen daarmee aan het landelijke convenant duurzaamheid. Partijen werken samen aan toekomstbestendige vervolgstappen aan de hand van de warmtevisie van de gemeente. In 2022 komen we tot nadere concretisering van het plan van aanpak.

Tevredenheid bewoners

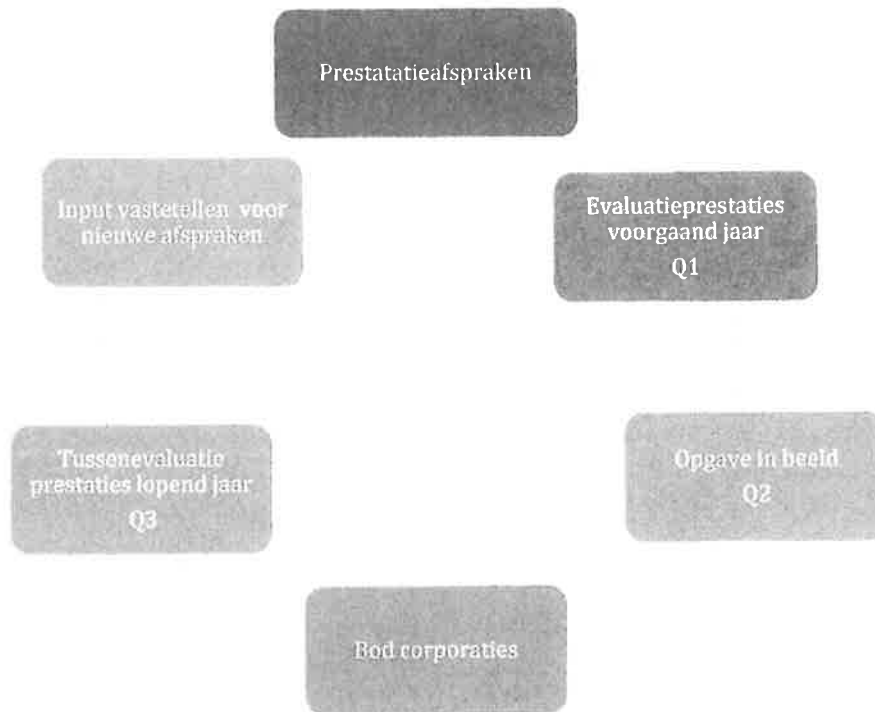
36. Gemeente en woningcorporaties dragen financieel, door inzet van menskracht en beschikbare faciliteiten, bij aan leefbaarheid, participatie en inspraak, zelf- en samenredzaamheid en ontmoeting in buurten.
37. De bewonerstevredenheid over de woonkwaliteit van Lansingerland is hoog. Om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren zetten partijen in op wijkgericht werken. 3B Wonen initieert een pilot in De Sterrenwijk in Berkel en Rodenrijs waarbij gemeente en huurdersvereniging betrokken zijn. Na de pilot wordt toekomstige inzet van partijen in wijkgericht werken bepaald. Deze afspraken zijn gereed eind 2022.
38. Partijen spreken af om WZVW-team, waarin multidisciplinair overlegd wordt over casuïstiek, nieuw leven in te blazen en in 2022 actiever te benutten voor het bespreken van bedoelde casuïstiek. Hierin werken we ook aan de actualisatie van het convenant sluitende aanpak.
39. Huurdersvereniging speelt informatie door over enge/onveilige en vervuilde plekken in de wijk aan de gemeente of de corporatie. Huurdersvereniging stimuleert dat straten hun woonomgeving gevoelsmatig als hun eigendom beschouwen en op die manier er zorg voor dragen. Dit wordt nader uitgewerkt in de overleggen over wijkgericht werken. De huurdersvereniging zal als klankbord voor bewonersgroepen en wijkinitiatieven dienen.
40. De huurdersvereniging stimuleert en ondersteunt bewonersinitiatieven door middel van informatie en begeleiding bij het opzetten van straat-/buurt-/wijkinitiatieven om het woongenot, de saamhorigheid en de zelfredzaamheid te bevorderen. De Huurdersvereniging

kan dat bv. doen door welkomst bij de buurt/ontmoeting voor nieuwe bewoners te organiseren. De huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. De gemeente en 3B Wonen hebben afgesproken dit op fifty-fifty basis te doen.

41. Partijen committeren zich aan Het Regionaal Convenant aanpak complexe woonoverlast en 3B Wonen en de gemeente zullen dit convenant ook ondertekenen.

Procesafspraken

jaarcyclus



Overlegafspraken 2022

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Evaluatie voorgaand jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Februari 2022
Herijken Spelregelnotitie	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Maart en april 2022
Vooroverleg bod	Gemeente, Corporaties	3B Wonen	Mei 2022
Tussenevaluatie lopend jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	September 2022

Overlegafspraken 2023

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Evaluatie voorgaand jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Februari 2023
Vooroverleg bod	Gemeente, Corporaties	3B Wonen	Mei 2023
Input vaststellen voor volgende prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Juni 2023
Tussenevaluatie lopend jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	September 2023
Opstellen prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen ²	September-31 oktober 2023
Nieuwe prestatieafspraken ondertekenen	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Allen	Uiterlijk 14 december 2023

² 3B Wonen pleegt extra inspanningen om met partijen te overleggen over een concepttekst en spant zich in eerder opgehaalde input te verwerken.

