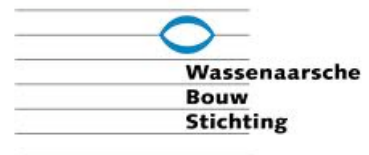

Prestatieafspraken 2011 t/m 2015

Gemeente Wassenaar

Woningbouwvereniging St. Willibrordus

Wassenaarsche Bouwstichting



29 juni 2011

Hoofdstuk	Titel	Pagina
1.	Préambule: prestatieafspraken Wassenaar 2011 t/m 2015	3
2.	Samenwerken in een partnerschap	6
3.	Actieprogramma	9
4.	Nieuwbouwopgave	11
4.1.	Woningbouwprogrammering	11
4.2.	Gemeentelijke facilitering bij nieuwbouw corporaties	12
4.3.	Toekomstbestendig bouwen (woningkwaliteit)	13
4.4.	Maatschappelijk vastgoed	13
5.	Ontwikkelingen in de bestaande voorraad	15
5.1.	Energiebesparende maatregelen	15
5.2.	Verkoop van woningen	16
5.3.	Herstructurering, renovatie en sloop van woningen	16
6.	Woonruimteverdeling en doelgroepen	18
6.1.	Woonruimteverdeling	18
6.2.	Huisvesten Bbsh-doelgroep en middeninkomens	18
6.3.	Vergroten kansen van starters	19
6.4.	Huisvesten van statushouders	20
7.	Wonen, zorg en welzijn	21
8.	Wijkaanpak, leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie	23
9.	Borging van de uitvoering	25
	Bijlage 1: Bestaande huurwoningvoorraad corporaties	28
	Bijlage 2: Woningbouw- en sloopprogramma corporaties	29
	Bijlage 3: Projectenoverzicht gemeente Wassenaar	30
	Bijlage 4: Energielabeling woningen corporaties	31

1. **Préambule: prestatieafspraken Wassenaar 2011 t/m 2015**

In deze *Prestatieafspraken Wassenaar 2011 tot en met 2015* zijn de afspraken vastgelegd die de gemeente Wassenaar en de twee Wassenaaarse woningcorporaties Woningbouwvereniging St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting met elkaar hebben gemaakt op het gebied van wonen. Om de gezamenlijke ambities en doelen te realiseren en de burgers van Wassenaar op de beste manier van dienst te zijn, hebben gemeente en corporaties (hierna ook te noemen: partijen) gekozen voor een samenwerking in de vorm van een partnerschap. Partijen hebben de afgelopen maanden intensief gewerkt om dit partnerschap vorm en invulling te geven.

Gemeente Wassenaar

De gemeente Wassenaar, gelegen in de regio Haaglanden, telde per 1 januari 2010 25.816 inwoners verdeeld over 12.056 woningen (bron: CBS).

De gemeente heeft haar woonbeleid vastgelegd in de *Woonvisie Wassenaar - Buiten Gewoon Wonen*. De woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 augustus 2009. De corporaties kunnen zich vinden in het in de woonvisie vastgelegde beleid van de gemeente. De woonvisie is daarmee richtinggevend voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Woningbouwvereniging St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting

Woningbouwvereniging St. Willibrordus bezit per 1 januari 2011 in Wassenaar 1.342 woningen (inclusief overig bezit in totaal 1.371 verhuureenheden). Van het bezit valt 88% in de categorie goedkoop en betaalbaar (onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag). Het beleid van de corporatie is vastgelegd in het beleidsplan *Woningbouwvereniging St. Willibrordus werkt als cement in de Wassenaaarse samenleving* uit november 2008. In dit beleidsplan is als missie van de corporatie geformuleerd 'Woningbouwvereniging St. Willibrordus is een lokaal verankerde onderneming die op grond van haar sociale verantwoordelijkheid investeert in betaalbaar wonen; in het bijzonder voor huishoudens met een laag tot modaal inkomen'.

De Wassenaarsche Bouwstichting bezit per 1 januari 2011 in Wassenaar 1.880 woningen en 152 plaatsen in verzorgingshuizen en opvang. Daarnaast bezit de corporatie 309 studentenwoningen in Den Haag, die worden beheerd door Stichting DUWO uit Delft. In het totaal bezit WBS 2.356 verhuureenheden. Daarnaast beheert de stichting circa 800 woningen voor particuliere verhuurders en Verenigingen van Eigenaren. Van het woningbezit in Wassenaar valt 78% in de categorie goedkoop en betaalbaar. Het beleid van de corporatie is vastgelegd in het *Beleidsplan 2010-2015* dat eind 2009 is verschenen. In het beleidsplan is als missie geformuleerd 'De Wassenaarsche Bouwstichting werkt voor ieder die huisvesting zoekt (huur/koop), met bijzondere aandacht voor huishoudens die steun behoeven bij het invullen van hun huisvesting (inkomen, zorg of begeleiding).'

Taken en verantwoordelijkheden corporaties

De woningcorporaties zijn in de gemeente actief op de terreinen wonen, wijken, leefbaarheid en zorg. In het Besluit Beheer Sociale Huursector (Bbsh) zijn de taken en verantwoordelijkheden van corporaties geregeld. Vanuit taken en verantwoordelijkheden maar ook vanuit de eigen missie en visie zijn de corporaties aan het werk ten behoeve van de inwoners in de gemeente. De corporaties maken dit in de gemeente zichtbaar door de verhuur van betaalbare huurwoningen, het technisch en functioneel verbeteren van bestaande huurwoningen, de ontwikkeling van nieuwe huur- en koopwoningen en door het actief herstructureren van wijken, het bijdragen aan leefbaarheidsvraagstukken in de wijken en het ontwikkelen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden.

De gezamenlijke opgave in Wassenaar

In de gemeentelijke woonvisie zijn als ambities op het gebied van wonen geformuleerd:

- Bevorderen dynamiek en beperkte groei op de woningmarkt

- Betere afstemming tussen aanbod van wonen, welzijn en zorg in buurten
- Vergroten kwaliteit van woningen en woonomgeving in enkele buurten
- Borgen uitvoering door goede samenwerking en door monitoring

De grootste opgave ligt bij het eerste punt. Door de qua prijs onevenwichtige opbouw van de Wassenaar-se woningvoorraad ontbreekt voldoende aanbod in het middensegment. Het gevolg is dat de doorstroming stagneert. Groepen als starters, maar ook middeninkomens, komen hierdoor in de knel. In de woonvisie is reeds aangegeven dat niet alleen de huishoudens met een inkomen tot € 33.614,- de aandachtsgroep van het gemeentelijk woonbeleid vormen maar ook huishoudens met een inkomen tussen deze grens en 1,5 keer modaal (middeninkomens met een inkomen tussen € 33.614 en circa € 48.700,-). Woningcorporaties mogen per 1 januari 2011 deze laatstgenoemde groep slechts beperkt huisvesting bieden in een sociale huurwoning (maximaal 10% van het aantal toewijzingen). Dat betekent dat deze groep middeninkomens is aangewezen op de duurdere huursector of (gezien de koopprijzen in Wassenaar) de maatschappelijk gebonden koopsector, bijvoorbeeld via Koopgarantconstructies.

Door de verzilvering van Wassenaar is het zorgen voor voldoende passende woningen voor ouderen en andere zorgvragers eveneens een belangrijke opgave. Op het gebied van wonen moeten oplossingen worden gezocht in nieuwbouw maar vooral in aanpassing van de bestaande voorraad en in stimulering van de doorstroming. Daarnaast speelt op dit terrein het realiseren van (accommodaties voor) zorg- en welzijnsvoorzieningen door de corporaties.

Hoewel de meeste buurten in Wassenaar van hoge kwaliteit zijn, zijn er enkele buurten waar extra aandacht nodig is voor de kwaliteit van het wonen, de woonomgeving, voorzieningen en sociale structuur, zoals in de buurten Kerkehout en Oostdorp. Maatregelen zijn breder dan enkel gericht op woningen. Per gebied zoeken gemeente en betrokken corporaties naar de juiste mix van maatregelen.

Bovenstaande thema's uit de gemeentelijke woonvisie zijn ook terug te vinden in de beleidsplannen van de beide corporaties. Beide corporaties geven in hun beleidsplan aan dat zij de middeninkomens tot een doelgroep rekenen die zij willen helpen passende huisvesting te vinden. Ook willen beiden zorgdragen voor woningen voor ouderen die goed toegankelijk zijn en waar zorg kan worden verleend, en investeren in leefbaarheid, een duurzame leefomgeving en maatschappelijk vastgoed.

Over de opgaven in Wassenaar bestaat dus een grote mate van overeenstemming. Bij deze opgaven geldt dat zowel de gemeente als de corporaties in de komende jaren minder middelen te besteden hebben. Er zullen dus strategische keuzes gemaakt moeten worden waar de beschikbare middelen worden ingezet. De prestatieafspraken vormen een middel om gezamenlijk tot dergelijke keuzes te komen.

Prestatieafspraken tussen gemeente Wassenaar en de Wassenaarse corporaties

De gemeente en de woningcorporaties zien de kwaliteit van wonen en leven als centrale doelstellingen van hun (woon)beleid. Partijen werken al jaren samen. Deze samenwerking is vastgelegd in het *Convenant prestatieafspraken tussen de gemeente Wassenaar en de Wassenaarse woningcorporaties*, getekend op 2 maart 2006.

Partijen hebben deze afspraken gezamenlijk geëvalueerd als onderdeel van het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken. Geconstateerd wordt dat de afspraken in hoofdlijnen goed gewerkt hebben. De hoofddoelstellingen (artikel 1) van de afspraken zijn nog steeds geldig. Veel intenties die in de prestatieafspraken zijn vastgelegd, liggen ook ten grondslag aan de Woonvisie Wassenaar uit 2009. Voorbeelden hiervan zijn het afstemmen van de omvang van de bestaande voorraad huurwoningen op de aandachtsgroepen van het woonbeleid en het vergroten van de kansen voor starters. De afspraken rond woningtoewijzing uit de Wassenaarse prestatieafspraken zijn geactualiseerd in de *Regionale Prestatieafspraken 2010-2014* afgesloten tussen het Stadsgewest Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haag-

landen en vormen daarmee nog steeds de basis voor de woningtoewijzing in Wassenaar. Een aantal afspraken uit de prestatieafspraken 2006 is ondertussen uitgevoerd. Zo heeft het onderzoeken van de mogelijkheden van het toepassen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom er in geresulteerd dat de Wassenaarsche Bouwstichting bestaande en straks mogelijk ook nieuwe woningen verkoopt in Koopgarant. Ook is de overeengekomen productie van 105 sociale huurwoningen in de periode 2005-2009 ruim gehaald. Tegelijkertijd kan ook geconstateerd worden dat veel afspraken algemeen zijn geformuleerd waardoor het in de praktijk moeilijk is gebleken om deze afspraken als leidraad voor het handelen te gebruiken. Een voorbeeld hiervan vormen de afspraken over grondprijzen en financiële inzet van de corporaties. Op basis van de ervaringen met de afspraken uit 2006 hebben partijen behoefte aan meer concrete en meetbare afspraken. In deze prestatieafspraken 2011-2015 is geprobeerd tot dergelijke meer concrete en meetbare afspraken te komen.

Partijen zijn er van overtuigd dat met deze hernieuwde overeenkomst de samenwerking tussen gemeente en corporaties wordt versterkt. Er is sprake van leren samenwerken, waarbij partijen onderkennen dat er verbeteringen in de samenwerking wenselijk en mogelijk zijn. De intentie van partijen is om op basis van het onderlinge vertrouwen dat deze overeenkomst weerspiegelt, de onderlinge samenwerking te verbeteren.

Opzet prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- 2 Samenwerken in een partnerschap
- 3 Actieprogramma
- 4 Nieuwbouwoopgave
- 5 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad
- 6 Woonruimteverdeling en doelgroepen
- 7 Wonen, zorg en welzijn
- 8 Wijkaanpak, leefbaarheid, veiligheid en sociale ondersteuning
- 9 Borgen van de uitvoering

Hoofdstuk 2 geeft de intentie van de overeenkomst aan en de wijze waarop partijen met elkaar willen samenwerken. In hoofdstuk 3 is een overzicht te vinden van de concrete acties die uit de prestatieafspraken volgen. De achtergrond van deze acties is te vinden in de inhoudelijke thema's in de hoofdstukken 3 tot en met 9.

Belangrijke documenten die de basis voor deze prestatieafspraken vormen, zijn:

- *Woonvisie Wassenaar Buiten Gewoon Wonen 2020*. De woonvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 augustus 2009;
 - *Regionale Prestatieafspraken 2010 t/m 2014* (prestatieafspraken tussen Stadsgewest Haaglanden en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden), februari 2010;
 - *Iedereen doet mee, Meerjarenbeleidsplan Wmo 2007-2010*, vastgesteld op 26 februari 2008.
-

2. Samenwerken in een partnerschap

Betekenis van het partnerschap

De gemeente Wassenaar werkt al decennia samen met de corporaties. De corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen die in Wassenaar een betekenisvol vastgoedbezit hebben. Daarnaast dragen zij bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. De corporaties werken vanuit een lange termijn visie op de ontwikkeling van Wassenaar. Zij hebben belang bij continuïteit en voorspelbaarheid in de ontwikkeling van Wassenaar (en de regio). De corporaties hebben duurzaam een bepaald minimaal rendement nodig en zijn in specifieke gevallen bereid negatieve financiële rendementen te accepteren bij de ontwikkeling van vastgoed voor hun doelgroep. Ook investeren zij in maatschappelijke en sociale maatregelen zonder dat daar een direct rendement tegenover staat, bijvoorbeeld leefbaarheidmaatregelen zoals de aanleg van achterpadverlichting. De gemeente Wassenaar wenst de bijzondere positie van de corporaties in deze overeenkomst tot uitdrukking te brengen.

Partijen willen in een partnerschap met elkaar samenwerken aan maatschappelijke opgaven in Wassenaar. Hierbij wordt het volgende in acht genomen:

- 1 De samenwerking tussen partijen is gericht op het realiseren van doelen die ten goede komen aan de inwoners van Wassenaar en in het bijzonder die groep bewoners die behoort tot de doelgroep zoals die in de geldende wettelijke regeling is aangegeven. Partijen hebben er belang bij dat de aanwezige verdien capaciteit in Wassenaar ten goede komt aan de inwoners van Wassenaar. Hierbij is de opgave in de gemeente leidend. De belangen van partijen voor de korte én lange termijn lopen vaak parallel.
- 2 De samenwerking tussen partijen is gelijktijdig ook zakelijk.
- 3 De gemeente Wassenaar borgt een eerlijk speelveld waarop ook andere organisaties niet zijnde een corporatie actief kunnen zijn. Ook corporaties met een minder betekenisvol bezit in Wassenaar of corporaties zonder bezit in Wassenaar worden niet uitgesloten. Indien St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting aangeven niet in staat te zijn een door de gemeente gewenste opgave te realiseren, staat het de gemeente dan ook vrij een derde partij te benaderen.

Het partnerschap komt tot uiting door:

- 1 Het bouwprogramma van de gemeente te bespreken met de corporaties, waarbij de vraag centraal staat of het te realiseren aandeel sociale woningbouw van tenminste 30% daadwerkelijk wordt gehaald;
- 2 De corporaties in de gelegenheid te stellen om woningen in de sociale sector te bouwen maar ook huurwoningen in de vrije sector en goedkope en middeldure koopwoningen om de kwaliteits- en vitaliteitsdoelstellingen haalbaar te maken. Voor de woningen in de sociale sector worden de Wassenaarse corporaties als eerste benaderd;
- 3 De corporaties in de gelegenheid te stellen om woningen in de sociale sector te realiseren door, overeenkomstig de regionale prestatieafspraken, afspraken te maken over redelijke grondprijzen. Als criterium voor de bepaling hiervan denken partijen aan de waarde in het economisch verkeer, rekening houdend met datgene wat er op gerealiseerd gaat worden;
- 4 Het slim combineren van investeringen van gemeente en corporaties om maatschappelijk gewenste effecten te bereiken;
- 5 Het samen monitoren van leefbaarheids- en woningmarktontwikkelingen, om te kunnen interveniëren als daar redenen toe blijken te zijn;
- 6 Het samen optrekken bij het (her-)ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed als daar op basis van doelen of de logica in een gebied aanleiding toe is;
- 7 Het voeren van periodiek bestuurlijk en ambtelijk overleg om de snelheid in de uitvoering te borgen;
- 8 Het gezamenlijk communiceren over aan de prestatieafspraken gerelateerde projecten en behaalde afspraken/resultaten.

Bestuurlijke en financiële transparantie

Een partnerschap tussen gemeente en corporaties komt tot uiting in bepaald gedrag. Er dient in eerste instantie sprake te zijn van vertrouwen en van wederkerigheid. Gedrag dat daarbij hoort, is bestuurlijke en financiële transparantie. Daarbij hoort ook dat partijen open zijn naar elkaar over elkaars standpunten, elkaars belangen, elkaars voornemens en elkaars visie.

Bestuurlijke en financiële transparantie speelt een cruciale rol in de samenwerking tussen de gemeente en de corporaties. Partijen handelen transparant. Dat betekent dat:

- Partijen elkaar op de hoogte brengen van hun visie en daarbij behorende voornemens;
- Partijen open met elkaar spreken over elkaars belangen en standpunten;
- Partijen elkaar op de hoogte brengen van besluiten die (financieel) relevant (in het kader van deze prestatieafspraken) zijn voor de andere partij(en), en elkaar vooraf gelegenheid geven om daarover een standpunt kenbaar te maken;
- Partijen wat betreft hun financiën transparant zijn naar elkaar;
- Partijen investeringsstromen inzichtelijk maken -naar onderwerp, omvang en tijd- om te kunnen beoordelen of synchronisatie van investeringen voor betrokken partijen meerwaarde kan opleveren;
- Partijen de financiële inspanningen kwantificeren die zij doen op de thema's, zodat deze inspanningen lokaal en landelijk kunnen worden vergeleken.

Om financiële transparantie te verkrijgen wordt voor de corporaties gebruik gemaakt van de beoordelingsmethodiek van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). Het oordeel van het CFV geeft aan of het volkshuisvestelijk beleid van een corporatie in financieel opzicht kan worden gecontinueerd en of de voorgenomen activiteiten passen binnen de financiële ruimte die de corporatie tot haar beschikking heeft. Ook de gemeente is transparant als het gaat om haar handelen en haar investeringen. De gemeente geeft de corporaties jaarlijks inzicht in haar programmabegrotingen en/of kaderbrieven. Bij de ontwikkeling van wijken geven betrokken partijen inzicht in hun gebiedsexploitaties.

Bevorderen cultuur van samenwerken

Het samenwerken, waaronder valt het gezamenlijk uitvoeren van de prestatieafspraken, wordt gestimuleerd als partijen voldoende inzicht in elkaars activiteiten en standpunten hebben. Partijen proberen actief dit inzicht te vergroten bijvoorbeeld door het organiseren van een bijeenkomst voor medewerkers van de gemeente en/of raadsleden over de werkwijze van de corporaties en veranderende wet- en regelgeving waar corporaties mee te maken hebben. Andersom kan een bijeenkomst voor de medewerkers van de corporaties worden georganiseerd over de werkwijze van de gemeente.

Ook partners in een veranderende context

Op het moment van het opstellen van deze prestatieafspraken is er sprake van onzekerheid over de toekomst, zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van de corporaties. Zowel de gemeente als de corporaties hebben te maken met de gevolgen van de economische crisis op de lokale woningmarkt. Vooral bij de gemeente ligt er de taak om hierop in te spelen en sterker sturing te geven aan de woningbouwprogrammering in de komende jaren. De positie van de corporaties is onzeker wegens veranderingen in landelijke (volkshuisvestelijke) wet- en regelgeving. Het gaat, zoals nu kan worden voorzien, om een vertaling van de Europese staatssteunbeschikking naar een nieuw Bbsh (Besluit beheer sociale huursector) en om de invoering van de huurtoeslagheffing zoals in het Regeerakkoord is aangekondigd, wat gevolgen zal hebben voor de handelingsruimte en de financiële ruimte van corporaties. Het Regeerakkoord bevat tevens maatregelen die gevolgen hebben voor met name het gemeentefonds van gemeenten.

Partijen hebben uitgesproken dat zij ook bij een verandering in de context ten eerste willen blijven vasthouden aan het partnerschap, en ten tweede de in de prestatieafspraken omschreven ambities en doelen

niet uit het oog willen verliezen. Op het moment dat er sprake is van ontwikkelingen die van invloed (kunnen) zijn op de gemaakte prestatieafspraken, zullen partijen met elkaar bespreken in hoeverre de afspraken moeten worden heroverwogen. Uitgangspunt hierbij is het achterliggende doel dat met de betreffende prestatieafspraken werd beoogd. Tevens is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar uitgangspunt bij deze overeenkomst.

3. Actieprogramma

Onderstaand overzicht toont de concrete acties die voortkomen uit de afspraken die te vinden zijn in hoofdstuk 4 en verder. Dit actieprogramma kan hierdoor worden benut bij de uitvoering van de afspraken en de monitoring van de uitvoering.

Afspraak		Uit te werken door....	Genoemde datum
<i>Thema Samenwerken in partnerschap</i>			
2.	Indien er sprake is van ontwikkelingen die van invloed zijn op deze afspraken: heroverwegen ervan met als uitgangspunten het achterliggende doel van de betreffende afspraken en redelijkheid en billijkheid ten opzichte van elkaar.	Gemeente en corporaties	-
<i>Thema Nieuwbouwopgave</i>			
4.1.2.	Bespreken van het voorgenomen woningbouwprogramma met de corporaties, waarbij de vraag centraal staat of het te realiseren aandeel sociale woningbouw van 30% daadwerkelijk wordt gehaald.	Gemeente	Tenminste één keer per jaar
4.2.5	Maken van afspraken over redelijke grondprijzen.	Gemeente en corporaties	Voor 31 december 2012
	Opstellen van een Nota Grondbeleid.	Gemeente	
<i>Thema Ontwikkelingen in de bestaande voorraad</i>			
5.1.2	Maken van afzonderlijke afspraken tussen de gemeente en De Wasse-naarsche Bouwstichting en de gemeente en St. Willibrordus over de wijze waarop en het tempo waarin de corporaties de energetische kwaliteit van bestaande huurwoningen in de gemeente Wassenaar verbeteren.	Gemeente en WBS Gemeente en St. Willibrordus	Voor einde 1 ^e kwartaal 2012
5.1.3	In beeld brengen van de actuele verdeling van de energielabels over hun woningbezit in de gemeente Wassenaar, waarvoor het format wordt gebruikt zoals is opgenomen in bijlage 4.	Corporaties	Jaarlijks per 1 januari
5.1.6	Gezamenlijk opzetten van een voorlichtingscampagne gericht op het bevorderen van energiebewustzijn bij de huurders.	Gemeente en corporaties	In 2012
5.3.4	Actualiseren van de aantallen te onttrekken woningen waarvoor het format wordt gebruikt zoals is opgenomen in bijlage 2.	Corporaties	Jaarlijks per 1 januari
<i>Thema Woonruimteverdeling en doelgroepen</i>			
6.1.1	Op basis van evaluatie in regionaal verband bespreken of er over lokale beleidsruimte en lokaal maatwerk aanvullende afspraken gemaakt moeten worden.	Gemeente en corporaties	Begin 2012
6.2.1	Evaluëren van de situatie van de Bbsh-doelgroep, de lage middeninkomens en de middeninkomens op de Wassenaarse woningmarkt, waarbij bekeken wordt of er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden.	Gemeente en corporaties	Voor einde 4 ^e kwartaal 2011
6.2.2	Actualiseren van het overzicht van de huurwoningenvoorraad van de corporaties zoals is opgenomen in bijlage 1.	Corporaties	Jaarlijks per 1 januari
6.3.1	Onderzoeken van de mogelijkheden voor het invoeren van startersle-ningen in de gemeente.	Gemeente	Voor einde 2 ^e kwartaal 2011

6.4.2	Halfjaarlijkse rapportage aan het Stadsgewest Haaglanden waarin is vastgelegd of de gemeente de taakstelling wat betreft de opvang van statushouders in het betreffende halfjaar heeft gehaald, toesturen naar de corporaties.	Gemeente	Halfjaarlijks
6.4.3	Bijhouden hoeveel woningen worden aangeboden aan statushouders en hoeveel woningen uiteindelijk worden toegewezen of geweigerd.	Corporaties	Continu
<i>Thema Wonen, zorg en welzijn</i>			
7.1.1	Starten met een pilotproject rond het complex van de Wassenaarsche Bouwstichting aan de Ernst Casimirstraat.	Gemeente en WBS	In 2011
	Als resultaat van de pilot opstellen door de betrokken partijen van een voorstel aan gemeente en Wassenaarsche Bouwstichting voor de te nemen maatregelen. Dit voorstel is uiterlijk medio 2012 gereed voor besluitvorming.		Voor medio 2012
7.1.2	Overleggen over een nadere invulling van de Zorgster. Hiertoe in een eerste stap gezamenlijk een Notitie woonservicegebieden opstellen, waarin definities en uitgangspunten voor de uitwerking worden opgenomen.	Gemeente en corporaties	Vanaf 4 ^e kwartaal 2011
7.1.3	Onderzoek uitvoeren naar de verhuiscapaciteit van senioren.	In opdracht van WBS	In 2011
7.1.5	Aanwijzen van een coördinator voor het bestaande 'signaleringsoverleg'.	Gemeente	In 2011
<i>Thema Wijkaanpak, leefbaarheid, veiligheid en sociale ondersteuning</i>			
8.1.2	Organiseren van een afstemmingsoverleg betreffende werk in wijken.	Gemeente en corporaties	Jaarlijks in het voorjaar
8.1.3	Uitsluitel geven aan de corporaties over de wijze waarop een bestandsvergelijking tbv woonfraude kan worden uitgevoerd	Gemeente	Binnen drie maanden na ondertekening van deze afspraken
	Realiseren van deze wijze van uitvoering	Gemeente	Binnen zes maanden na geven van uitsluitel
8.1.5	Maken van aanvullende procedureafspraken over het Laatste Kansbeleid.	Gemeente en corporaties	Voor einde 3 ^e kwartaal 2011

4. Nieuwbouwopgave

In dit hoofdstuk van de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over:

- woningbouwprogramma
- gemeentelijke facilitering bij nieuwbouw corporaties
- toekomstbestendig bouwen/woningkwaliteit
- maatschappelijk vastgoed

4.1. Woningbouwprogrammering

In de *Woonvisie Wassenaar - Buiten Gewoon Wonen* is de gewenste kwalitatieve opbouw van het woningbouwprogramma vastgelegd:

- 10% voor starters. Deze woningen worden gebouwd in de huursector of de maatschappelijk gebonden koopsector en vallen daarmee in de sociale sector;
- 20% voor senioren. Voor deze groep worden nultredenwoningen in de sociale sector gerealiseerd;
- 30% voor jonge gezinnen. Voor deze groep worden eengezinswoningen in de koopsector gerealiseerd onderverdeeld naar de prijsklassen € 250.000-€ 300.000,- (20% van het programma) en € 300.000-€ 400.000 (10% van het programma);
- 40% vrije marktruimte, waarmee flexibel kan worden ingespeeld op de vraag van tal van andere groepen.

In het totaal wordt met dit programma 30% in de sociale sector gerealiseerd overeenkomstig de regionale woonvisie en de regionale prestatieafspraken. De eis van 30% sociale woningbouw geldt voor alle locaties in de gemeente. Aangezien sinds het opstellen van de woonvisie de marktomstandigheden zijn gewijzigd, is het van belang te bezien hoe de hiervoor genoemde voornemens nog actueel zijn en gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente ziet de Wassenaarse corporaties als de centrale partijen bij het realiseren van sociale woningbouw. Mede gezien de regionale prestatieafspraken vinden partijen het van groot belang dat de 30% sociale woningbouw in het bouwprogramma daadwerkelijk wordt gehaald. Met het oog hierop bespreekt de gemeente het gemeentelijk woningbouwprogramma tenminste één keer per jaar met de corporaties. Het woningbouwprogramma van de gemeente gaat verder uit van een extra inspanning op het realiseren van nultredenwoningen en eengezinswoningen in het (goedkope) middensegment. Ook bij de realisatie van deze woningen kunnen de corporaties een belangrijke rol spelen. Bij het overleg tussen partijen over de nadere invulling van het woningbouwprogramma en de locaties daarbinnen zijn de woonvisie en een eventuele wijkvisie leidend.

In bijlage 2 is een overzicht te vinden van de voorgenomen nieuwbouwprojecten van St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting. In bijlage 3 is het totale woningbouwprogramma (/projectenoverzicht) van de gemeente te vinden. St. Willibrordus heeft plannen voor de bouw van 50 huurappartementen (waarvan 30 in de sociale sector) op de locatie Van Bellelaan/Van Bellesteijnschool. Daarnaast doet St. Willibrordus op dit moment onderzoek naar de toekomst van 57 woningen aan de Pieter Maritzstraat, Willibrordusstraat en Hallekenstraat in Oostdorp. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek worden deze woningen gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw. De bouw van het project Havenaer van de Wassenaarsche Bouwstichting met 18 sociale huurwoningen en 39 koopwoningen is in december 2010 gestart. Verder wil de Wassenaarsche Bouwstichting 40 huurwoningen realiseren op de locatie Sterrenbad/Zwembad. Deze woningen zijn de eerste vijf jaar bestemd voor sociale woningbouw. Alle genoemde projecten zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbouwplanning. In het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn verder minimaal 14 sociale huurappartementen voorzien op de locatie Van Duivenvoordelaan/Van Woesik. Nog niet bekend is wie deze woningen gaat realiseren. Als de Zwembadlocatie en Van Duivenvoordelaan worden meegerekend, worden in de periode 2011-2013 in Wassenaar 101 woningen in de sociale sector gerealiseerd op een totale productie van 310 woningen. Dit komt dus neer op

33% van het programma, waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke woonvisie, de regionale woonvisie en de regionale prestatieafspraken.

Over het woningbouwprogramma en de woningbouwprogrammering worden de volgende afspraken gemaakt:

- 4.1.1. Overeenkomstig de regionale en gemeentelijke woonvisie en de regionale prestatieafspraken spreken partijen af dat tenminste 30% van het nieuwbouwprogramma 2011-2015 gerealiseerd wordt in de sociale sector (huur en koop). Overeenkomstig de regionale prestatieafspraken worden sociale huurwoningen gedefinieerd als huurwoningen met een subsidiabele huur tot de huurprijsgrens uit de Huurtoeslagwet en sociale koopwoningen als woningen waarvan de geraamde kosten voor het in eigendom verkrijgen niet hoger zijn dan € 181.000,- (prijspeil januari 2009).
- 4.1.2. Om de afspraak genoemd onder 4.1.1. te kunnen bewaken, bespreekt de gemeente tenminste één keer per jaar het voorgenomen woningbouwprogramma met de corporaties, waarbij de vraag centraal staat of het te realiseren aandeel sociale woningbouw van 30% daadwerkelijk wordt gehaald.
- 4.1.3. Bij de invulling van bouwlocaties in Wassenaar zijn de woonvisie en een eventuele wijkvisie leidend. De programmatische invulling van de locaties moet passen binnen de gewenste kwalitatieve opbouw van het programma zoals vastgelegd in de woonvisie.
- 4.1.4. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de woningbouwprojecten die de corporaties voornemens zijn te realiseren in de periode tot en met 31 december 2015. Gemeente en corporaties maken, zover dit nog niet gebeurd is, nadere afspraken over de invulling van het programma voor deze locaties.

4.2. **Gemeentelijke facilitering bij nieuwbouw corporaties**

De gemeente Wassenaar is primair verantwoordelijk voor het woonbeleid in de gemeente. De corporaties zijn bij de uitvoering van dit beleid een onmisbare partner. De gemeente erkent deze rol door de Wassenarische corporaties als eerste te benaderen bij de realisatie van woningen in de sociale sector. Op grond van deze rol als partner en om de gewenste productie te realiseren faciliteert de gemeente de corporaties bij het ontwikkelen van nieuwbouw in de sociale sector. Overeenkomstig de regionale prestatieafspraken (zie de toelichting op artikel 3 lid 2 van deze afspraken) zijn de corporaties bereid om in Wassenaar van de sociale nieuwbouwproductie minimaal 1/3 te realiseren als huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Voorwaarde hiervoor zijn zodanige afspraken dat reële onrendabele investeringen door de corporaties gedragen kunnen worden en de risico's voor de corporaties worden verkleind.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 4.2.1. De gemeente Wassenaar erkent de preferente positie van St. Willibrordus en Wassenarsche Bouwstichting bij de productie in Wassenaar van nieuwbouw in de sociale sector. De inhoud van deze preferente positie is uitgewerkt in artikelen 4.2.2 en 4.2.3.
- 4.2.2. In geval van nieuwbouwlocaties met woningen in de sociale sector waar de grond in eigendom is van de gemeente of de gemeente vrij is de ontwikkelende partijen te kiezen, overlegt de gemeente in een vroeg stadium met de corporaties over de voorwaarden waaronder de corporatie(s) deze woningen kan/kunnen realiseren. Voorwaarden kunnen betrekking hebben op programma, verhouding sociale huur-sociale koop, compensatiemogelijkheden e.d. Wanneer binnen een redelijke termijn geen overeenstemming wordt bereikt met de corporatie(s), staat het de gemeente vrij om in zee te gaan met een andere partij. De gemeente streeft ernaar de nieuwbouw waar deze afspraak betrekking op heeft, gelijkelijk over beide corporaties te verdelen.
- 4.2.3. In geval van nieuwbouwlocaties met woningen in de sociale sector waar de grond in eigendom is van een of meer projectontwikkelaars, legt de gemeente in de samenwerkingsovereenkomst met deze ontwikkelaars vast dat de woningen in de sociale sector door de ontwikkelende partijen als eerste aan St. Willibrordus of Wassenarsche Bouwstichting worden aangeboden. Wanneer de ontwikkelende partijen en de corporatie(s) niet tot overeenstemming komen, staat het de ontwikkelaars vrij om in zee te gaan met een andere partij.

- 4.2.4. Bij projecten zonder woningen in de sociale sector is de gemeente gebonden aan de geldende aanbestedingsregels. Binnen deze regels geeft de gemeente de corporaties de gelegenheid om huurwoningen in de vrije sector en goedkope en middeldure koopwoningen te realiseren om kwaliteits- en vitaliteitsdoelstellingen haalbaar te maken.
- 4.2.5. Gemeente en corporaties maken voor 31 december 2012 afspraken over redelijke grondprijzen. Als criterium voor de bepaling hiervan denken partijen aan de waarde in het economisch verkeer, waarbij rekening wordt gehouden met datgene wat er op de locatie gerealiseerd gaat worden (zoals bijvoorbeeld sociale woningbouw of maatschappelijk vastgoed). Het gemeentelijk grondprijsbeleid waar deze afspraken onderdeel van zijn, wordt vastgelegd in een Nota Grondbeleid, die wordt opgesteld voor de hiervoor genoemde datum.
- 4.2.6. Als tegenprestatie bij het totstand komen van de afspraak genoemd in artikel 4.2.5 zijn de Wassenarese corporaties bereid om 1/3 van de nieuwbouwproductie in de sociale sector te realiseren als huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens van de Huurtoeslagwet. Dit sluit aan bij het gestelde in de regionale prestatieafspraken.
- 4.2.7. De gemeente laat bestemmingsplan- en vergunningsprocedures zo efficiënt mogelijk verlopen. St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting zorgen voor zo compleet mogelijke vergunningaanvragen en voor het tijdig indienen van deze aanvragen.

4.3. **Toekomstbestendig bouwen (woningkwaliteit)**

De gemeente en de corporaties streven ernaar dat de woningen die worden toegevoegd aan de bestaande voorraad, toekomstbestendig en duurzaam zijn. De gemeente en de corporaties willen daarom bij nieuwbouw de mogelijkheden benutten voor het realiseren van duurzame, energiezuinige en levensloopgeschikte woningen. Veel eisen op het vlak van duurzaamheid, energiezuinigheid en levensloopbestendigheid zijn reeds vastgelegd in het Bouwbesluit:

- per 1 januari 2011 is in het Bouwbesluit de energieprestatiecoëfficiënt (epc) bij nieuwbouw verlaagd van 0,8 naar 0,6. Alle nieuwbouwwoningen hebben een energielabel A. De verwachting is dat de epc per 1 januari 2015 verder wordt verlaagd naar 0,4;
- door de eisen aan toegankelijkheid bezitten nieuwbouwwoningen tenminste één ster in het regionale classificatiesysteem voor toegankelijkheid;
- het Bouwbesluit stelt eisen aan constructieveiligheid, brandveiligheid en inbraakwerendheid van woningen. Bij de invoering van het vernieuwde Bouwbesluit (naar verwachting per 1 januari 2012) moet bij de aanvraag van een bouwvergunning tevens een berekening worden ingeleverd van de materiaalgebonden milieueffecten.

De corporaties voldoen bij de bouw van nieuwe woningen minimaal aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Daarnaast spreken partijen het volgende af:

- bij de realisatie van nultredenwoningen geldt overeenkomstig de woonvisie WoonKeur als leidraad;
- Wassenaar heeft een convenant afgesloten over de toepassing van FSC-hout. Aansluitend bij dit convenant passen de corporaties uitsluitend FSC-hout toe.

Vanzelfsprekend staat het de corporaties vrij om bij het realiseren van projecten verdergaande eisen te stellen dan vastgelegd in deze afspraken.

Op het gebied van woningkwaliteit worden de volgende afspraken gemaakt:

- 4.3.1. Gemeente en corporaties hanteren ten minste het vigerende Bouwbesluit als de geldende norm bij nieuwbouw van woningen door corporaties.
- 4.3.2. Bij de realisatie van nultredenwoningen geldt WoonKeur als leidraad.
- 4.3.3. De corporaties passen uitsluitend FSC-gecertificeerd hout toe.

4.4. **Maatschappelijk vastgoed**

Maatschappelijk vastgoed heeft betrekking op accommodaties voor organisaties die zich bezig houden met zorg, welzijn, onderwijs, cultuur of leefbaarheid. De Wassenaarse corporaties kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan beheer of ontwikkeling van dergelijk vastgoed door hun betrokkenheid bij de wijk of het gebied. Ook kunnen corporaties in sommige gevallen (onder voorwaarden) genoeg nemen met een niet-marktconform rendement.

Op dit moment zijn de corporaties betrokken bij of hebben plannen voor de volgende projecten met maatschappelijk vastgoed in Wassenaar:

- Gezondheidscentrum Bronovo als onderdeel van het project Havenaer;
- Buitenschoolse opvang op het Blauw Zwartterrein;
- AHOED (apothek en huisartsen) op de locatie Sterrenbad/Zwembad;
- Buurtcentrum Oostdorp;
- Cultureel centrum Warenar.

Over maatschappelijk vastgoed worden de volgende afspraken gemaakt:

- 4.4.1. In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de corporaties komen de ontwikkelingen rond maatschappelijk vastgoed aan de orde. St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting worden tijdig geïnformeerd over ontwikkelingen op dit gebied waarbij de gemeente betrokken is.
 - 4.4.2. Indien een rol weggelegd is voor St. Willibrordus of Wassenaarsche Bouwstichting bij het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed, hebben de corporaties de intentie in deze ontwikkeling te participeren en in het maatschappelijk vastgoed te investeren, afhankelijk van de voorwaarden waaronder.
 - 4.4.3. Bij de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed door een corporatie worden op projectniveau afspraken gemaakt tussen de gemeente en de betrokken corporatie.
 - 4.4.4. Voor de grondprijzen voor maatschappelijk vastgoed geldt het gestelde in afspraak 4.2.5. In de Nota Grondbeleid zal ook grondprijsbeleid voor maatschappelijk vastgoed worden vastgelegd.
-

5. Ontwikkelingen in de bestaande voorraad

In dit hoofdstuk van de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over:

- energiebesparende maatregelen
- verkoop van woningen
- herstructurering, renovatie en sloop van woningen

5.1. Energiebesparende maatregelen

Op 13 december 2010 is het *Klimaatbeleidsplan 2010-2014* van de gemeente Wassenaar vastgesteld door de Raad. Hoofddoelstelling van het Klimaatbeleidsplan is te komen tot verduurzaming en daarmee een bijdrage te leveren aan het voorkomen van klimaatverandering, het bieden van een oplossing voor de eindigheid van fossiele brandstoffen, het verminderen van politieke en economische afhankelijkheid en de enorme stijging van de energiekosten het hoofd te bieden.

De gemeente en de corporaties streven ernaar de energieprestaties van bestaande woningen te verbeteren. Dit is wenselijk omdat dit leidt tot beheersbare woonlasten, meer wooncomfort én tot een vermindering van de milieubelasting door een vermindering van de uitstoot van CO₂. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het bewust maken van de inwoners van de gemeente ten aanzien van hun energieverbruik en de manieren waarop het energieverbruik per huishouden kan verminderen.

Bij het verbeteren van de energieprestaties van bestaande huurwoningen zijn de corporaties afhankelijk van de instemming van de zittende huurders. Omdat er mogelijk een huurverhoging voortkomt uit energieverbetering van een woning, is het niet mogelijk om huurders te verplichten mee te werken aan de energieverbetering van hun huurwoning. Als de zittende huurder niet instemt met een verbetering van de energieprestatie van zijn of haar woning, zal de woning pas worden aangepast bij mutatie. De corporaties merken in de praktijk dat er weinig draagvlak bestaat bij zittende huurders voor energieverbetering van de woning.

In bijlage 4 zijn per energielabel de aantallen woningen in bezit van St. Willibrordus en Wassenaarsche Bouwstichting opgenomen (per 1 januari 2011). De tabel zal jaarlijks geactualiseerd worden.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 5.1.1. De corporaties ondersteunen de hoofddoelstelling van het Klimaatbeleidsplan 2010-2014 van de gemeente Wassenaar.
- 5.1.2. Om de energetische kwaliteit van de huurwoningen in de gemeente Wassenaar te verbeteren, besteden de corporaties aandacht aan het verbeteren van de energieprestatie van de woningen. Over de wijze waarop en het tempo waarin dit gebeurt, worden afzonderlijke uitwerkingsafspraken gemaakt tussen de gemeente en De Wassenaarsche Bouwstichting en de gemeente en St. Willibrordus. Deze uitwerkingsafspraken worden gemaakt voor het einde van het eerste kwartaal van 2012.
- 5.1.3. Om de uitvoering van afspraak 5.1.2 te kunnen monitoren, brengen de corporaties jaarlijks per 1 januari de actuele verdeling van de energielabels over hun woningbezit in de gemeente Wassenaar opnieuw in beeld, waarvoor het format wordt gebruikt zoals is opgenomen in bijlage 4.
- 5.1.4. De gemeente werkt mee aan het verlenen van vergunningen aan de corporaties voor duurzame oplossingen zoals warmtepompen en isolatieprogramma's.
- 5.1.5. Gemeente en corporaties benutten zoveel mogelijk de landelijke en provinciale subsidieregelingen ten behoeve van uitvoering van afspraak 5.1.2.
- 5.1.6. Gemeente en corporaties besteden –mede op basis van hetgeen over duurzaamheid is opgenomen in de woonvisie van de gemeente- aandacht aan het bevorderen van energiebewustzijn bij de huurders, gericht op ten eerste het verminderen van het energieverbruik in de woning en daarmee de woonlasten van de huurders en ten tweede het bewustzijn over het belang van het verbeteren

van de energieprestaties van de woningen door de corporaties. Hiertoe zetten de gemeente en de corporaties in 2012 gezamenlijk een voorlichtingscampagne op.

5.2. **Verkoop van woningen**

De Wassenaarsche Bouwstichting verkoopt bestaande huurwoningen in de gemeente Wassenaar (zowel via Koopgarant als in vrije verkoop). Bij verkoop is er sprake van verkoop aan de zittende huurder dan wel bij mutatie. Dat betekent dat per jaar slechts een beperkt deel van het totale verkoopprogramma van de Wassenaarsche Bouwstichting daadwerkelijk wordt verkocht. In 2011 zal de Wassenaarsche Bouwstichting nog twee complexen aanwijzen die tevens via Koopgarant zullen worden verkocht.

Als de woning bij mutatie wordt verkocht via Koopgarant hanteert de Wassenaarsche Bouwstichting een voorkeursregeling (zie ook paragraaf 6.1). De volgorde is:

- 1 huurder van een sociale huurwoning in Wassenaar (die een huurwoning in de sociale sector achterlaat);
- 2 inwoner van Wassenaar;
- 3 inwoner van de regio.

De volgende afspraak wordt gemaakt:

- 5.2.1. Het aantal woningen geormerkt voor verkoop (het totale verkoopprogramma) van de Wassenaarsche Bouwstichting bedraagt per 1 januari 2011 193 woningen. Naar verwachting worden in de periode 2011 tot en met 2015 circa 25 woningen in de gemeente Wassenaar daadwerkelijk verkocht (5 woningen per jaar). De Wassenaarsche Bouwstichting stelt de gemeente op de hoogte van wijzigingen in haar verkoopprogramma.

5.3. **Herstructurering, renovatie en sloop van woningen**

In de wijken Oostdorp en Kerkehout is sprake van herstructurering.

De Wassenaarsche Bouwstichting hanteert minimaal het Politiekeurmerk Veilig Wonen bij groot onderhoud en renovatie van woningen. Het verbeteren van de veiligheid van een woning door het toepassen van de eisen van dit keurmerk, is al eerder aan huurders van de Wassenaarsche Bouwstichting aangeboden. Daar waar de huurder toen niet heeft meegedaan met de maatregelen die behoren bij het toepassen van het keurmerk, worden deze maatregelen alsnog uitgevoerd. Ook bij mutatie wordt de veiligheid van de woning verbeterd door het toepassen van de eisen van het keurmerk.

St. Willibrordus heeft in de afgelopen jaren alle woningen in haar bezit voorzien van gedegen hang- en sluitwerk en aandacht besteed aan het verbeteren van de veiligheid in de omgeving van de woningen in haar bezit. Bij mutatie van woningen wordt de inbraakpreventie beoordeeld en waar nodig aangepast.

De corporaties voldoen bij grootschalig onderhoud en renovatie minimaal aan de eisen uit het Bouwbesluit. De gemeente en de corporaties hebben geen extra eisen vastgelegd over zaken als het toepassen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen of verdergaande eisen op het vlak van energie en duurzaamheid. Vanzelfsprekend staat het de corporaties vrij om bij het realiseren van projecten verdergaande eisen te stellen dan vastgelegd in deze afspraken.

In de tabel in bijlage 2 zijn de aantallen te onttrekken woningen van de corporaties in de gemeente Wassenaar opgenomen.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 5.3.1. Gemeente en corporaties hanteren ten minste het vigerende Bouwbesluit als de geldende norm bij renovatie en groot onderhoud van bestaande woningen door de corporaties.
 - 5.3.2. In de periode 2011 tot en met 2015 verwacht de Wassenaarsche Bouwstichting in totaal 14 woningen aan de voorraad te onttrekken (zie bijlage 2).
 - 5.3.3. St. Willibrordus voert momenteel een onderzoek uit naar de toekomst van 57 woningen in de Pieter Maritzstraat, Willibrordusstraat en Hallekensstraat in Oostdorp. Totdat de resultaten van dit onderzoek bekend zijn, is het nog onduidelijk of er sprake zal zijn van het onttrekken van woningen in de periode 2011 tot en met 2015 in de gemeente Wassenaar.
 - 5.3.4. Jaarlijks per 1 januari actualiseren de corporaties -indien nodig- de aantallen te onttrekken woningen in de periode 2011 tot en met 2015, waarvoor het format wordt gebruikt zoals is opgenomen in bijlage 2.
 - 5.3.5. In het bestuurlijk overleg tussen gemeente en corporaties wordt aandacht besteed aan de wijze waarop (tijdelijke) herhuisvesting van bewoners kan plaatsvinden bij het onttrekken van woningen aan de voorraad en het renoveren van woningen.
-

6. Woonruimteverdeling en doelgroepen

In dit hoofdstuk van de prestatieafspraken worden afspraken gemaakt over:

- woonruimteverdeling
- huisvesten Bbsh-doelgroep en lagere middeninkomens
- vergroten kansen van starters
- huisvesten van statushouders

6.1. Woonruimteverdeling

Huurwoningen in Wassenaar worden toegewezen via het regionale woonruimteverdelingsysteem 'Woonnet Haaglanden'. In de Regionale Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden zijn regels voor de woonruimteverdeling vastgelegd. De regionale huisvestingsverordening is op 24 november 2004 door het algemeen bestuur van het Stadsgewest Haaglanden vastgesteld. Per 1 januari 2011 zijn in het regionale woonruimteverdelingsysteem de tabellen over huur en inkomen aangepast.

Maximaal 10% van het voor verhuur vrijkomende woningaanbod kan in afwijking van de regels zoals vastgelegd in de Regionale Huisvestingsverordening worden verdeeld om in te kunnen spelen op specifieke lokale vraagstukken; de lokale beleidsruimte en het lokaal maatwerk. Voor 2011 blijven de bestaande afspraken hierover gehandhaafd. In de tweede helft van 2011 zal op regionaal niveau een evaluatie plaatsvinden van de wijze waarop de lokale beleidsruimte en lokaal maatwerk wordt ingevuld. Naar aanleiding van deze evaluatie wordt in Wassenaar nagegaan welke afspraken de gemeente en de corporaties aanvullend nog willen maken over lokaal maatwerk.

De volgende afspraken worden gemaakt:

6.1.1. Begin 2012 bespreken de gemeente en de corporaties –op basis van de regionale evaluatie van de wijze waarop de lokale beleidsruimte en het lokaal maatwerk bij de woonruimteverdeling wordt ingevuld- of zij over dit onderwerp aanvullende afspraken willen maken. Naar verwachting zijn de resultaten van de regionale evaluatie in het vierde kwartaal van 2011 bekend.

6.2. Huisvesten Bbsh-doelgroep en middeninkomens

In Wassenaar vallen overeenkomstig de woonvisie onder de aandachtsgroepen van het woonbeleid:

- de Bbsh-doelgroep: huishoudens met een inkomen tot circa € 27.500,-;
- de lage middeninkomens. Per 1 januari 2011 worden hiertoe gerekend huishoudens met een inkomen tussen € 27.500,- en € 33.614,-. Deze grens is gebaseerd op de EU-richtlijn over de toewijzing door woningcorporaties;
- de middeninkomens: huishoudens met een inkomen tussen € 33.614,- en 1,5 keer modaal (circa € 48.700,-).

De gemeente en de corporaties vinden het belangrijk dat er voldoende woningen beschikbaar zijn voor deze aandachtsgroepen van het woonbeleid.

De Europese regels met betrekking tot de toewijzing van woningen door corporaties hebben een negatieve invloed op de slaagkansen van de groep middeninkomens als het gaat om de huursector. Vanwege invoering van de Europese regels is deze groep huishoudens per 1 januari 2011 voornamelijk aangewezen op koopwoningen of op huurwoningen in de vrije sector. Volgens de woonvisie van de gemeente gaat het om circa 2.700 huishoudens in Wassenaar (die deels overigens reeds in een huurwoning in de sociale sector wonen).

Omdat er nog veel onzekerheid bestaat over de gevolgen van de invoering van de EU-richtlijn, kiezen partijen ervoor om de eerste helft van 2011 te benutten als 'proefperiode'. In het vierde kwartaal van 2011 evalueren de gemeente en de corporaties de situatie van de genoemde doelgroepen op de woning-

markt, waarbij bekeken zal worden of er nieuwe afspraken gemaakt moeten worden. Bij deze evaluatie wordt in brede zin naar de woningvoorraad en doelgroepen gekeken en zal bijvoorbeeld ook gekeken worden naar het onderwerp scheefwonen.

Uit bijlage 1 blijkt dat de kernvoorraad in de gemeente Wassenaar per 1 januari 2011 uit 3.144 woningen bestaat. Het overzicht in bijlage 1 zal jaarlijks door de corporaties geactualiseerd worden.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 6.2.1. Als het gaat om de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de Bbsh-doelgroep, de lage middeninkomens en de middeninkomens benutten de gemeente en de corporaties de eerste helft van 2011 als 'proefperiode'. Voor het einde van het vierde kwartaal van 2011 evalueren de gemeente en de corporaties de situatie van de genoemde doelgroepen op de Wassenaarse woningmarkt. Partijen onderzoeken hierbij de kansen van de genoemde groepen op de woningmarkt. Als de kansen van een van de doelgroepen (sterk) achterblijven, wordt onderzocht op welke wijze de kansen van deze groep kunnen worden vergroot. Op basis hiervan worden de prestatieafspraken aangepast.
- 6.2.2. De corporaties actualiseren jaarlijks per 1 januari het overzicht zoals is opgenomen in bijlage 1.

6.3. **Vergroten kansen van starters**

Een belangrijke aandachtsgroep van het woonbeleid in Wassenaar betreft de starters op de woningmarkt. In de woonvisie is omschreven dat onder 'starters' de volgende drie verschillende groepen worden verstaan:

- Huishoudens (vaak jongeren) die in Wassenaar vanuit een onzelfstandige woonsituatie (zoals op kamers of bij ouders) voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen. Zij hebben doorgaans een laag inkomen;
- Huishoudens, oorspronkelijk uit Wassenaar, die na studie of werk elders graag willen terugkeren naar Wassenaar; dit kunnen alleenstaanden zijn of (jonge) gezinnen met kinderen. Zij hebben vaak een middeninkomen;
- Huishoudens die na een echtscheiding of einde van een relatie op zoek zijn naar zelfstandige woonruimte.

De gemeente en de corporaties willen sturen op het inzetten van de volgende twee instrumenten waarmee starters meer keuzemogelijkheden krijgen:

- Een eerste instrument betreft verkoop van woningen via Koopgarant. De Wassenaarsche Bouwstichting verkoopt bestaande huurwoningen in de gemeente Wassenaar via Koopgarant. In het verkoopprogramma van de corporatie zijn 144 woningen opgenomen die bij mutatie via Koopgarant worden verkocht. In 2011 zal de Wassenaarsche Bouwstichting nog twee complexen aanwijzen die tevens via Koopgarant zullen worden verkocht. Daarnaast heeft de corporatie nog 49 woningen opgenomen in haar verkoopprogramma die bij mutatie via de reguliere verkoop worden verkocht (zie ook paragraaf 5.2);
- Een tweede instrument is het aanbieden van startersleningen door de gemeente. De gemeente onderzoekt in 2011 de mogelijkheden voor het invoeren van startersleningen in de gemeente Wassenaar.

De volgende afspraak wordt gemaakt:

- 6.3.1. De gemeente onderzoekt in de eerste helft van 2011 de mogelijkheden voor het invoeren van startersleningen in de gemeente Wassenaar.

6.4. **Huisvesten van statushouders**

Iedere gemeente in Nederland heeft op basis van haar inwoneraantal een wettelijk verplichte taak tot het huisvesten van statushouders. Hierin werken de gemeenten samen met de lokale woningcorporaties. Jaarlijks wordt de taakstelling van de gemeente Wassenaar voor het komende jaar op het vlak van het huisvesten van statushouders in de gemeente vastgelegd door het Ministerie van BZK. De corporaties constateren dat het van belang is de toewijzingen in een jaar goed bij te houden, aangezien de taakstelling voor het volgende jaar wordt gebaseerd op deze cijfers. Daarnaast constateren de corporaties dat weigering van woningen regelmatig voorkomt, evenals het aanbieden van woningen waar geen reactie op volgt.

Om eenvoudiger te kunnen voldoen aan het behalen van de taakstelling in het huisvesten van statushouders, houdt de gemeente zich actief bezig met 'uitruiling' op regionale schaal, passend binnen de opgelegde taakstelling. Wassenaar heeft meer woningen in haar woningvoorraad die geschikt zijn voor gezinnen, terwijl in bijvoorbeeld Den Haag het woningaanbod voor eenpersoonshuishoudens groot is. Een concreet voorbeeld van 'uitruiling' is dat de gemeente Wassenaar een gezin van vier personen uit Den Haag huisvest en de gemeente Den Haag vier eenpersoonshuishoudens uit Wassenaar huisvest, waarmee beide gemeenten eenvoudiger aan de opgelegde taakstelling kunnen voldoen.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 6.4.1. De corporaties leveren een pro-actieve bijdrage in de realisatie van de jaarlijkse taakstelling op het vlak van het huisvesten van statushouders in de gemeente Wassenaar.
 - 6.4.2. De gemeente stuurt halfjaarlijks een rapportage aan het Stadsgewest Haaglanden, waarin is vastgelegd of de gemeente de taakstelling in het betreffende halfjaar heeft gehaald. Het Stadsgewest Haaglanden stuurt vervolgens op basis van de rapportages van de afzonderlijke regiogemeenten een regionale rapportage naar het Ministerie van BZK. De gemeente stuurt de halfjaarlijkse rapportage aan het Stadsgewest Haaglanden tevens naar de corporaties.
 - 6.4.3. De corporaties houden bij hoeveel woningen worden aangeboden aan statushouders en hoeveel woningen uiteindelijk worden toegewezen of geweigerd. In het geval dat partijen een knelpunt signaleren als het gaat om het huisvesten van statushouders, wordt dit besproken in het bestuurlijk overleg.
 - 6.4.4. De gemeente houdt zich actief bezig op regionale schaal met 'uitruil' met andere gemeenten passend binnen de opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders.
-

7. **Wonen, zorg en welzijn**

Uit de Woonvisie blijkt dat Wassenaar op dit moment reeds relatief veel oudere huishoudens kent en weinig jonge huishoudens. In Wassenaar is 34% van de huishoudens ouder dan 65 jaar tegenover gemiddeld in Haaglanden 22%; 6% van de huishoudens in Wassenaar is jonger dan 35 jaar, waar dat in Haaglanden 21% is. Wassenaar is dus een verzilverde gemeente, een ontwikkeling die zich volgens de prognoses verder doorzet.

Door deze verzilvering en de extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg vraagt een groeiende groep mensen de komende jaren om (intensieve) zorg in een zo normaal mogelijk leefsituatie. Het woonbeleid wil deze groep zo adequaat mogelijk ondersteunen door het realiseren van geschikte woningen nabij voorzieningen. Zo draagt het woonbeleid bij aan het zelfstandig thuis kunnen blijven wonen waarmee sociale cohesie wordt behouden en versterkt.

Wassenaar heeft reeds een goede basisinfrastructuur van geschikte woningen, welzijnsdiensten en zorgaanbod. In de Woonvisie is hierop voortgebouwd via het concept van de Zorgster. De Zorgster verbindt bestaande voorzieningen rond De Bonte Os, Hillenaarlaan, Willibrord, Van Heeckerenhuis, het Sophiekehuis en het gezondheidscentrum Bronovo. Deze Zorgster moet verder ontwikkeld worden tot woonservicegebieden. Dat betekent dat beschikbare locaties in het gebied een functie krijgen passend bij het woonserviceconcept. Ook moet er aandacht worden besteed aan het zoveel mogelijk geschikt maken voor ouderen van de bestaande woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Partijen constateren dat nadere invulling van de Zorgster noodzakelijk is. Behalve door hierover met elkaar in gesprek te gaan, willen partijen op korte termijn starten met het zetten van concrete stappen in de richting van het realiseren van het woonserviceconcept door middel van een concreet proefproject. In het kader van deze prestatieafspraken is daarbij een keuze gemaakt voor de Ernst Casimirstraat (gelegen in woonservicegebied Haven). Er zal een verkenning worden gedaan naar de noodzakelijke maatregelen om de toegankelijkheid te verbeteren van het complex en de woonomgeving. Onderdeel van de pilot is het onderzoeken van de mogelijkheden voor de inzet van WMO-middelen voor het structureel verbeteren van de toegankelijkheid in het complex Ernst Casimirstraat (ophogen van galerijen in plaats van verhogingen bij individuele woningen). De intentie is om de pilot uitrolbaar te maken naar andere locaties, zoals bijvoorbeeld de Van Duivenvoordelaan.

Een concreet project op het gebied van wonen en zorg dat gepland staat voor de periode 2011-2015 is de verbouw van 2 bestaande woningen van de Wassenaarsche Bouwstichting aan de Westerhoflaan tot 6 wooneenheden voor Philadelphia.

Het is belangrijk om meer inzicht te hebben in de verhuismotieven van senioren en met name in welke factoren senioren kunnen verleiden door te stromen naar een voor hen geschikte woning. In opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting zal daarom een onderzoek worden gestart naar de verhuisgeneigdheid van senioren en de mogelijke maatregelen ter stimulering van de verhuisgeneigdheid. Bij het onderzoek zal een brede groep belanghebbenden worden betrokken. In 2011 zal dit onderzoek zijn afgerond. Naar aanleiding van de uitkomsten zal een plan van aanpak worden opgesteld.

In Wassenaar is behoefte aan verbetering van de opvang van probleemgevallen. Er is behoefte aan een begeleid wonenproject waar mensen tijdelijk kunnen wonen onder begeleiding van een professionele instelling. Voorbeelden zijn de opvang van ex-gedetineerden via de Stichting Exodus en de vrouwenopvang via het Leger des Heils. Ook wensen gemeente en corporaties het bestaande signaleringsoverleg over probleemsituaties te verbeteren. Gewenst is de gemaakte afspraken in dit overleg waaraan deelnemen gemeente, corporaties, politie, en zorg- en welzijnsinstellingen, beter te bewaken. Als middel hiertoe zal de gemeente een medewerker aanwijzen die functioneert als trekker en aanspreekpunt voor dit overleg.

Op het gebied van wonen, zorg en welzijn worden de volgende afspraken gemaakt:

- 7.1.1. De gemeente en de Wassenaarsche Bouwstichting starten in 2011 een pilotproject rond het complex van de Wassenaarsche Bouwstichting aan de Ernst Casimirstraat (gelegen in woonservicegebied Haven). In het pilotproject wordt onderzoek gedaan naar de noodzakelijke maatregelen om de toegankelijkheid te verbeteren van het complex en de woonomgeving. Onderdeel van de pilot is het onderzoeken van de mogelijkheden voor de inzet van WMO-middelen voor het structureel verbeteren van de toegankelijkheid. Het resultaat van de pilot is een voorstel aan gemeente en Wassenaarsche Bouwstichting voor de te nemen maatregelen (inclusief een kostenraming en dekkingsvoorstel). Dit voorstel is uiterlijk medio 2012 gereed voor besluitvorming. Bij positieve besluitvorming over de voorstellen is de intentie om een soortgelijke aanpak ook toe te passen bij andere locaties in Wassenaar die daarvoor in aanmerking komen (bijvoorbeeld het complex Van Duivenvoordelaan van St. Willibrordus).
 - 7.1.2. Mede als vervolg op het gemeentelijk WMO-beleid dat in 2011 wordt vastgesteld, overleggen partijen vanaf het vierde kwartaal van 2011 over een nadere invulling van de Zorgster. Hiertoe wordt in een eerste stap gezamenlijk een *Notitie woonservicegebieden* opgesteld, waarin definities en uitgangspunten voor de uitwerking worden opgenomen.
 - 7.1.3. In opdracht van de Wassenaarsche Bouwstichting wordt een onderzoek uitgevoerd naar de verhuisgeneigdheid van senioren en maatregelen ter stimulering van de verhuisgeneigdheid, waarbij diverse partijen betrokken worden. Dit onderzoek is afgerond in 2011. Als uit het onderzoek zinvolle stimuleringsmaatregelen naar voren komen, wordt een plan van aanpak opgesteld voor het uitvoeren van deze maatregelen dat ter besluitvorming kan worden voorgelegd aan gemeente en corporaties.
 - 7.1.4. Als de gemeente komt met een concreet voorstel voor een begeleid wonenproject, zijn de corporaties bereid hier aan mee te werken. In nader overleg tussen gemeente, corporatie(s) en begeleidende instelling vindt vervolgens de exacte invulling van het project plaats.
 - 7.1.5. Om de afspraken gemaakt in het bestaand signaleringsoverleg beter te bewaken wijst de gemeente een medewerker aan als coördinator voor het dit overleg waarin door gemeente, corporaties, politie en zorg- en welzijnspartijen wordt gesproken over probleemsituaties. Deze coördinator wordt aangewezen in 2011.
-

8. **Wijkaanpak, leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie**

Werken in de wijken

Voor de wijk Oostdorp is door de Wassenaarsche Bouwstichting en St. Willibrordus gezamenlijk een gebiedsvisie opgesteld, waaraan een concreet actieprogramma is gekoppeld. Momenteel werken de beide corporaties aan de uitwerking van deze gebiedsvisie. Hiertoe is een kerngroep geformeerd, waarin tevens de gemeente vertegenwoordigd is. Naast de aanpak in Oostdorp wordt gewerkt in de wijk Kerkehout. Partijen zijn van mening dat afronding van de aanpak in deze twee wijken gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken prioriteit heeft. Na 2015 kan indien nodig worden gestart met wijkaanpak in andere wijken van Wassenaar.

De gemeente en de corporaties willen zoveel mogelijk hun werkzaamheden in wijken en de investeringen die hiermee gepaard gaan, op elkaar afstemmen. Hiertoe wordt ieder voorjaar een afstemmingsoverleg georganiseerd op basis waarvan de gemeente en de corporaties budgetten voor het daaropvolgende jaar kunnen aanpassen aan de voorziene werkzaamheden. Tijdens het afstemmingsoverleg wordt tevens gekeken naar eventuele mogelijkheden om kosten te besparen door werkzaamheden op elkaar af te stemmen.

Leefbaarheid en veiligheid

De gemeente en de corporaties willen woonfraude in de huurwoningvoorraad in de gemeente Wassenaar tegengaan. Onder woonfraude wordt verstaan illegale doorverhuur en onrechtmatig gebruik van huurwoningen, waaronder hennepsteelt in huurwoningen. Een eerste stap in het tegengaan van woonfraude is het uitvoeren van een bestandsvergelijking, waarbij de huurdersgegevens zoals bekend bij de corporaties worden vergeleken met de gegevens zoals in de GBA van de gemeente zijn opgenomen. Een dergelijke bestandsvergelijking geeft een eerste indicatie over de omvang van eventuele woonfraude.

Laatste Kansbeleid

De corporaties en de gemeente willen gezamenlijk procedureafspraken maken voor het Laatste Kansbeleid voor huurders met huurachterstand of huurders die overlast veroorzaken. De corporaties hanteren reeds een eigen specifiek uitzettings- en huurachterstandsbeleid. De aanvullende procedureafspraken die de corporaties en de gemeente willen maken, faciliteren dit beleid. Uitvoering van dit beleid betekent dat indien er uiteindelijk toch sprake is van huisuitzetting, de corporaties er in samenwerking met de gemeente reeds alles aan gedaan hebben om deze huisuitzetting te voorkomen.

De volgende afspraken worden gemaakt:

- 8.1.1. Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken geven partijen prioriteit aan uitvoering van de wijkaanpak in de wijken Oostdorp en Kerkehout. Wat betreft Oostdorp werken partijen in deze periode gezamenlijk aan de uitwerking van de gebiedsvisie die de corporaties voor deze wijk hebben opgesteld.
- 8.1.2. Jaarlijks in het voorjaar organiseren partijen een afstemmingsoverleg. Hierbij worden de werkzaamheden in de wijken die de gemeente en de corporaties voorzien voor het daaropvolgende jaar, op elkaar afgestemd. Op basis van dit afstemmingsoverleg passen partijen vervolgens hun begroting aan aan de voorziene werkzaamheden.
- 8.1.3. De gemeente en de corporaties willen woonfraude bestrijden en voeren hiertoe als eerste stap een bestandsvergelijking uit, waarbij de huurdersgegevens zoals bekend bij de corporaties worden vergeleken met de gegevens zoals in de GBA van de gemeente zijn opgenomen. Binnen de gemeente wordt overlegd over de wijze waarop uitvoering kan worden gegeven aan deze afspraak. De gemeente geeft over deze wijze van uitvoering uitsluitsel aan de corporaties binnen drie maanden na ondertekening van de prestatieafspraken. Binnen een half jaar hierna wordt de voorgestelde wijze van uitvoering daadwerkelijk gerealiseerd.

- 8.1.4. Signalen van woonfraude die bij de gemeente binnen komen en die betrekking hebben op woningen van de corporaties, worden door de gemeente doorgegeven aan de (betreffende) corporatie(s).
 - 8.1.5. Voor het einde van het derde kwartaal van 2011 maken de gemeente en de corporaties gezamenlijk aanvullende procedureafspraken over het Laatste Kansbeleid.
-

9. Borging van de uitvoering

Bestuurlijk voor- en najaarsoverleg

Partijen hebben regelmatig bestuurlijk overleg met elkaar. Twee maal per jaar, te weten tijdens een 'voorjaarsoverleg' en tijdens een 'najaarsoverleg', wordt specifiek stilgestaan bij de (uitvoering van de) prestatieafspraken.

Het *voorjaarsoverleg* vindt plaats in februari / maart en is gewijd aan het bespreken van een jaarplan voor het daaropvolgende jaar. In dit jaarplan worden projecten benoemd, zowel (nieuw)bouwprojecten (waaronder het aantal te bouwen bereikbare woningen) als sociale of leefbaarheidsprojecten, waar de gemeente en de corporaties in dat jaar, waarop het jaarplan betrekking heeft, gezamenlijk aan zullen werken. Zowel de corporaties als de gemeente houden vervolgens in hun begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de projecten genoemd in het jaarplan. Aangegeven wordt welke plannen een gezamenlijke uitvoering moeten hebben.

Het *najaarsoverleg*, dat plaatsvindt in de maand oktober, wordt benut om terug te kijken op de in dat jaar geleverde prestaties. In gezamenlijkheid wordt doorlopen:

- Welke prestatieafspraken partijen het afgelopen jaar nagekomen zijn;
- Welke prestatieafspraken niet nagekomen zijn, wat de redenen daarvan zijn en welke oplossing(en) in gezamenlijkheid eventueel gevonden kan worden om deze prestatieafspraken toch nog te kunnen uitvoeren.

Bij het najaarsoverleg gaat het daarmee om het op een gezonde, zakelijke manier aanspreken als een afspraak niet is nagekomen, maar ook om het in gezamenlijkheid vieren van de successen die wel zijn geboekt.

Sturen op faciliteren en uitvoeren van afspraken

Nadat is besloten over de inhoud van de prestatieafspraken volgt uitvoering van de prestatieafspraken, waarna in 2013, halverwege de looptijd van de afspraken, de uitvoering van de afspraken en de samenwerking wordt geëvalueerd en afspraken worden gemaakt over opvolgende fasen en projecten. Het monitoren van de afzonderlijke prestatieafspraken vindt continu plaats en zal terugkeren in het halfjaarlijkse bestuurlijk overleg.

Om de uitvoering van de afspraken te borgen wordt een projectgroep geformeerd die bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente en de corporaties. Deze projectgroep komt iedere twee maanden bij elkaar om de volgende taken uit te voeren:

- Ervoor zorgen dat de afspraken worden uitgevoerd, door trekkers aan te wijzen en indien nodig werkgroepen te formeren;
- Het organiseren van de monitoring van de prestatieafspraken. De projectgroep houdt bij of afspraken worden nagekomen, en of de wijze van uitvoering van de afspraken de gewenste wijze is;
- Het organiseren van de bestuurlijke voor- en najaarsoverleggen inclusief het voorbereiden van de agenda hiervoor;
- Het bewaken van de afspraken die bestuurlijk worden gemaakt;
- Het organiseren van de gezamenlijke communicatie;
- Het organiseren van evaluaties (bijvoorbeeld per thema), inclusief medio 2013 een evaluatie van de prestatieafspraken en de uitvoering hiervan, waarbij de werkwijze van de projectgroep aan bod zal komen, en ook het evalueren van de wijze waarop het partnerschap vorm heeft gekregen.

Partijen benoemen hiervoor medewerkers en formuleren gezamenlijk de opdracht voor deze projectgroep. De benoemde medewerkers hebben vooral ook een interne coördinatiefunctie, wat betekent dat zij intern toegang moeten hebben tot diegenen die bij de uitvoering van de afspraken betrokken zijn of worden.

Samenwerking bij projecten

In het geval van concrete (woningbouw)projecten geldt dat ambtelijk of bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de betreffende corporatie(s) over dit project plaatsvindt indien nodig en/of wenselijk. In ieder geval komen de gemeente en de betreffende corporatie(s) in een vroegtijdig stadium –in de initiatiefase van een project- ambtelijk bij elkaar om het gezamenlijke afsprakenkader met elkaar voor te bereiden. Financiële randvoorwaarden maken onderdeel uit van dit afsprakenkader. Ook de wijze waarop binnen het project met elkaar wordt samengewerkt, wordt besproken bij het voorbereiden van het afsprakenkader.

Externe samenwerking

Deze prestatieafspraken respecteren de lopende afspraken met externe partijen. Bij het realiseren van opgaven in de gemeente hechten partijen er waarde aan om relevante belanghouders in de omgeving te betrekken.

Overeenkomstig de wettelijke vereisten zullen de prestatieafspraken voor advies worden voorgelegd aan de huurdersorganisaties van de corporaties.

Looptijd en bijstelling

Deze prestatieafspraken gelden voor de periode van vaststelling tot en met 31 december 2015 en lopen behoudens schriftelijke opzegging van partijen automatisch door bij het verstrijken van de einddatum tot er sprake is van ondertekening van een nieuwe overeenkomst. Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen.

Bijzondere omstandigheden

Uitgangspunt bij de afspraken in deze overeenkomst 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 partij 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 afspraken kunnen houden. Partijen moeten instemmen met deze voorstellen, voordat deze in plaats treden van de afspraken uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Wassenaar op 29 juni 2011

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wassenaar**

Mevrouw drs. D. Dekker-Mulder

Namens **Woningbouwvereniging St. Willibrordus**

De heer W.G.G. van Dam, directeur-bestuurder

Namens **Wassenaarsche Bouwstichting**

De heer mr. ing. A.M. Zopfi, directeur-bestuurder

Bijlage 1: Bestaande huurwoningvoorraad corporaties

Onderstaand overzicht toont het bezit van de Wassenaarsche Bouwstichting en St. Willibrordus per 1 januari 2011. Dit overzicht zal jaarlijks door de corporaties geactualiseerd worden.

	Huurprijsklasse (grenzen geldend van 1 januari 2011 t/m 31 december 2011)				Totaal
	Tot € 361,66	€ 361,66 tot € 554,76	€ 554,76 tot € 652,52	Hoger dan € 652,52	
- Wassenaarsche Bouwstichting	455	1.005	344	75	1.879
- Woningbouwvereniging St. Willibrordus	277	903	160	2	1.342
Totaal gemeente Wassenaar	732	1.908	504	77	3.221

Bijlage 2: Woningbouw- en sloopprogramma corporaties

In de volgende tabel zijn de aantallen woningen opgenomen die de corporaties in de gemeente Wassenaar voornemens zijn te realiseren en te onttrekken. De tabel zal jaarlijks geactualiseerd worden.

Bij het overzicht van nieuwbouw en te onttrekken woningen gelden de volgende opmerkingen:

- het project Westerhoflaan van de Wassenaarsche Bouwstichting omvat de verbouw van 2 bestaande woningen tot 6 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze woningen zijn opgenomen als te onttrekken woningen en als nieuw te bouwen woningen.
- het project Mariastraat van de Wassenaarsche Bouwstichting omvat ingrijpende vernieuwing van 12 bestaande huurwoningen. Deze woningen zijn opgenomen als te onttrekken woningen en als nieuw te bouwen woningen.
- St. Willibrordus onderzoekt op dit moment de toekomst van 57 woningen aan de Pieter Maritzstraat, Willibrordusstraat en Hallekensstraat. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek worden de woningen gerenoveerd of vervangen door nieuwbouw.

	Huur*				Koop*		Bijzondere doelgroepen	Totaal woningen	Opm.
	tot € 361,66	€ 361,66 tot € 554,76	€ 554,76 tot € 652,52	Vanaf € 652,52	Tot € 181.000	Vanaf € 181.000			
Nieuwbouwprogramma 2011 t/m 2015									
Wassenaarsche Bouwstichting									
Havenaer (Bronovo)			18			39		57	1
Sterrenbad/zwembadlocatie			40					40	
Westerhoflaan							6	6	2
Mariastraat			12					12	
Totaal te realiseren woningen WBS	0	0	70	0	0	39	6	115	
Wbv St. Willibrordus									
Van Bellelaan/Van Bellesteijnschool			30	20				50	
Oostdorp (afh. uitkomst onderzoek toekomst complex)								0	
Totaal te realiseren woningen Wbv St. Willibrordus	0	0	30	20	0	0	0	50	
Totaal nieuwbouwprogramma corporaties	0	0	100	20	0	39	6	165	
Opmerkingen	1. 39 woningen zijn reguliere verkoop, 2. verbouw van 2 bestaande woningen tot 6 wooneenheden voor Philadelphia								
Aantal woningen nieuwbouw in de sociale sector									
Wassenaarsche Bouwstichting	70								
Wbv St. Willibrordus	30								
Totaal	100								

Te onttrekken woningen 2011 t/m 2015									Opm.
Wassenaarsche Bouwstichting									
Westerhoflaan				2				2	1
Mariastraat	12							12	
Totaal te onttrekken woningen WBS	12	0	0	2			0	14	
Woningbouwvereniging St. Willibrordus									
Oostdorp (afh. uitkomst onderzoek toekomst complex)								0	
Totaal te onttrekken woningen Wbv St. Willibrordus	0	0	0	0			0	0	
Opmerkingen	1. verbouw van 2 bestaande woningen tot 6 wooneenheden voor Philadelphia								

* In dit schema wordt voor het gemak aangesloten bij de prijsindeling die wordt genoemd in de Regionale prestatieafspraken 2010 t/m 2014 tussen regio Haaglanden en de SVH. Dit betekent voor de huursector dat wordt aangesloten bij de prijsgrenzen die door VROM zijn vastgesteld per 1 januari 2011. Wat betreft koop wordt in de regionale prestatieafspraken een grens voor sociale koopwoningen van €181.000 genoemd.

Bijlage 3: Projectenoverzicht gemeente Wassenaar

	sociaal		vrije sector		Totaal
	appartementen	eengezinswoningen	appartementen	eengezinswoningen	
2011					
Prinsenwijk (Baronielaan 2)				7	7
Centrum (Langstraat 81)				1	1
Centrum (Schoolstraat 81)			8		8
Hofcamp (Havenkade)			40		40
Hoge Klei (fase 3)				25	25
Kommenverord (Lange Kerkdam)				1	1
Villawijken (Schouwweg 72)			37		37
Villawijken (Zanderijlaan), Zwembadlocatie	40				40
Hofcamp (Hofcampweg 65), Havenaer			40		40
Hofcamp (Hofcampweg 65), Havenaer	19				19
Landelijk Gebied (ambassade)				2	2
Van Duivenvoordelaan (van Woestik)	14				14
Totaal 2011	73	0	125	36	234
2012					
Villawijken (Bremhorstlaan 35)				1	1
Centrum (Kerkstraat/Kloosterland)				5	5
Hofcamp (van Polanenpark 243)				7	7
Hofcamp (van Polanenpark 105)				4	4
Hofcamp (Havenstraat)				8	8
Totaal 2012	0	0	0	25	25
2013					
Hofcamp (Van Bellelaan), Bellesteijnschool	30		20		50
Totaal 2013	30	0	20	0	50
Totaal 2011-2013	103	0	145	61	309
percentages	33%	0%	47%	20%	
totaal sociaal	33%				
totaal vrije sector	67%				

Bijlage 4: Energielabeling woningen corporaties

In de volgende tabel met bijbehorend figuur zijn per energielabel de aantallen woningen in het bezit van St. Willibrordus en de Wassenaarsche Bouwstichting opgenomen. Het betreft een overzicht per 1 januari 2011. De tabel zal jaarlijks geactualiseerd worden.

Energielabel	Wassenaarsche Bouwstichting	Wbv. St. Willibrordus	Totaal corporaties Wassenaar
Label A	61	54	115
Label B	32	127	159
Label C	311	405	716
Label D	546	383	929
Label E	314	236	550
Label F	440	129	569
Label G	82	8	90
Totaal	1.786	1.342	3.128

