

## Prestatieafspraken 2020 - 2024

### Zoeterwoude & Leiderdorp

Volkshuisvesting is een belangrijk thema in onze samenleving. We staan voor grote tekorten aan beschikbare woningen voor lage inkomens en lagere middeninkomens. Integrale samenwerking in het sociaal domein is nodig vanwege de instroom van meer kwetsbare bewoners, verdergaande decentralisatie van zorg en druk op leefbaarheid in buurten en wijken door de eenzijdige instroom van deze kwetsbare huishoudens. Het klimaat vraagt om verduurzaming van onze woningen en een energietransitie. Bouwen wordt steeds complexer en bouwkosten stijgen, nieuwe technische duurzame oplossingen komen op de markt en moeten zich voor een belangrijk deel nog bewijzen. Bovenstaande uitdagingen en ambities vragen om structurele samenwerking, doelstellingen voor de korte en langere termijn en beheerste pilots.


In deze veranderende omstandigheden heeft Rijnhart Wonen haar koers herijkt. De gemeenten Leiderdorp en Zoeterwoude werken veel en goed samen, de inzet van Rijnhart Wonen richt zich op beide gemeenten. Gezamenlijk met gemeenten Leiderdorp, Zoeterwoude en De Huurderij zijn we gekomen tot een horizon voor de langere termijn. En hebben afspraken gemaakt die een aanvulling zijn op bestaande afspraken en beleid vanuit de Sociale Nota's, Duurzaamheidsagenda en Woonbeleid van de gemeenten.

Met behulp van een denktank werken De Huurderij en Rijnhart Wonen aan de modernisering van onze huurdersparticipatie. We creëren ruimte voor meer en nieuwe inbreng van onze huurders.

Gemeente Leiderdorp, Zoeterwoude, Rijnhart Wonen en De Huurderij zullen als vervolg op onderstaande prestatieafspraken gezamenlijk een uitvoeringsagenda opstellen. Hierin maken wij concrete samen(werk)afspraken die leiden tot realisatie hiervan.



Ton de Gans  
Gemeente Zoeterwoude



Laila Driessen  
Gemeente Leiderdorp



Jacinta Boere  
De Huurderij



Chretien Mommers  
Rijnhart Wonen

## Beschikbaarheid

### Nieuwbouw

Er is een grote volkshuisvestelijke opgave. Er is veel meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is voor doorstromers, starters, ouderen, bijzondere doelgroepen, statushouders en middeninkomens. Het ter beschikking stellen van nieuwe woningen is een belangrijke opgave om aan de volkshuisvestelijke noden te kunnen voldoen.

- Rijnhart Wonen heeft de ambitie om 750 woningen in 10 jaar te bouwen.
- Gemeenten en Rijnhart Wonen zoeken samen naar mogelijkheden tot het vergroten van de meerjaren nieuwbouwambitie. Gezamenlijk komen wij tot een concretere invulling van het programma en maken wij aan de voorkant (samen)werkafspraken.
- Gemeenten en Rijnhart Wonen onderzoeken mogelijkheden binnen de nieuwbouw voor de middenklasse. En maken samen met De Huurderij afspraken over de ambitie van Rijnhart Wonen en de overgang van het verlichte administratieve regime naar een gescheiden administratie van Daeb en niet-Daeb door Rijnhart Wonen.
- Gemeenten en Rijnhart Wonen zetten zich gezamenlijk in voor een goed, stabiel elektriciteitsnet met voldoende capaciteit om de gewenste bouw- & duurzaamheidsambities te kunnen realiseren.

De gemeente Leiderdorp heeft de ambitie om jaarlijks 30% van de nieuwbouw sociale huur te laten zijn. De gemeente Zoeterwoude heeft het beleid om 35% sociale nieuwbouw toe te voegen. In de uitvoeringsagenda worden de nieuwbouwprojecten concreet uitgewerkt. De huidige situatie staat hieronder voor de komende jaren per gemeente benoemd;

### Nieuwbouw Leiderdorp

Nieuwbouwproject	Aantal woningen	Geplande opleverdatum
Brittenstein	56	Q1 2020
Bij de Zijl	36	Q1 2020
Amaliaplein	21	Q3 2020
Driemaster	49	Q2 2021
Pinksterbloem	Sloop72; bouw 100-120	*planontwikkeling*

- Gemeente Leiderdorp zoekt met Rijnhart Wonen locaties voor ±150 extra sociale huurwoningen minus de extra woningen aan de Pinksterbloem, minus door derden te bouwen en in exploitatie te nemen sociale huurwoningen.

### Nieuwbouw Zoeterwoude

Nieuwbouwproject	Aantal woningen	Geplande opleverdatum
Bloemenvelde	27	Q3 2020
Verde Vista	70	*planontwikkeling*

- Onderzoek en ontwikkeling voor maatschappelijk vastgoed met sociale woonvorm in het kader van actieprogramma Weer Thuis in de voormalige bibliotheek in Zoeterwoude-Dorp.
- Gemeente Zoeterwoude zoekt met Rijnhart Wonen locaties voor 50 sociale huurwoningen.

## *Verhuur*

*Verhuur draagt bij aan passende huisvesting van doelgroepen en de kracht van buurten en wijken. Woningcorporaties bieden ruimte aan kwetsbare bewoners en mensen met lage en lagere middeninkomens. Partijen streven naar gemengde wijken met meer dragende en meer vragende huurders. Een goede gemengde wijk bestaat uit lagere en middeninkomens, reguliere huurders, bijzondere doelgroepen en statushouders.*


- Grotere woningen gaan naar grotere gezinnen ( $\geq 3p$ ). Indien mogelijk ook maximum bezetting bij toewijzing.
- Rijnhart Wonen huisvest de bijzondere doelgroepen uit de regio op basis van de contingentenregeling en de statushouders op basis van de wettelijke taakstellingen van de gemeenten. Bij de matching wordt rekening gehouden met de leefbaarheid van de straat, het portiek of wooncomplex.
- In samenwerking met de gemeenten, Rijnhart Wonen en lokale zorginstanties starten we met het actieprogramma "Weer Thuis". We onderzoeken vernieuwende woonvormen voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. We komen tot nadere afspraken in het kader van het Convenant Maatschappelijke Opvang van de gemeenten in de Leidse regio. De Huurderij wordt hierbij betrokken.
- Rijnhart Wonen, gemeenten en De Huurderij zetten zich in voor doorstroom in Leiderdorp en Zoeterwoude. Gezamenlijk maken we beleid om dit doel te bereiken.
- Het aantal woningen waarbij lokaal maatwerk kan worden ingezet, wordt jaarlijks bepaald volgens de in de huisvestingsverordening Holland Rijnland gemaakte afspraken. Maximaal 25% van het gemiddeld aantal sociale verhuuringen per jaar, per gemeente in de voorgaande drie jaar. We zetten ons in voor doorstroming van senioren en bieden kansen voor starters, conform het met elkaar afgestemde lokaal maatwerk.
- Rijnhart Wonen behoudt in Zoeterwoude 300 grondgebonden eengezinswoningen in de sociale verhuur. Daarbij is specifiek aandacht voor woningen voor gezinnen.

## *Transformatie van de woningvoorraad*

- In het kader van de herijking van haar koers maakt Rijnhart Wonen een update van haar portefeuillestrategie. Hierbij komen aan de orde de kwaliteit van de voorraad, leefbaarheid van buurten en wijken, duurzaamheid en betaalbaarheid. Deze legt ze ter advisering voor aan haar huurders en de gemeenten.
- Ter verbetering van de portefeuille verkoopt Rijnhart Wonen woningen in het tempo van de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten in Leiderdorp en Zoeterwoude (20-25 woningen per jaar).



Ton de Gans  
Gemeente Zoeterwoude



Laila Driessen  
Gemeente Leiderdorp



Jacinta Boere  
De Huurderij

Chrétien Mommers  
Rijnhart Wonen

## Leefbaarheid

*Leefbaarheid betekent prettig en veilig wonen. Het gaat om betrokkenheid en zelfredzaamheid van onze huurders. Samen zorgen we ervoor dat wijken gemengd, gezond, vitaal en leefbaar zijn en blijven. De basis hiervoor is het concept 'Positieve Gezondheid', dat verdeeld is over zes dimensies: meedoen, mentaal welbevinden, dagelijks functioneren, kwaliteit van leven, optimale lichaamsfuncties en zingeving. Om leefbaarheid vorm te geven is een integrale samenwerking van het fysieke en sociaal domein essentieel. Voor het fysieke domein is inrichting van de openbare ruimte gericht op de steeds ouder wordende bewoners een aandachtspunt.*

Partijen operationaliseren via de uitvoeringsagenda het concept 'Positieve Gezondheid' voor het volkshuisvestelijk deel, rekening houdend met lokale invalshoeken.

- Partijen geven gezamenlijk invulling aan de nieuwe inwonerspeilingen in 2021, die gaan plaatsvinden in beide gemeenten. Hierbij staat het monitoren van gezonde, gemengde en leefbare wijken centraal.
- Rijnhart Wonen moderniseert huurdersparticipatie en bouwt samen met De Huurderij verder aan de Denktank. Ambitie is om gezamenlijkheid de inwoners bij het beleid te betrekken, zodat van elkaar geleerd kan worden welke manieren van participatie succesvol zijn.
- Gemeenten, Rijnhart Wonen en De Huurderij spannen zich in voor de juiste samenwerking in het kader van welzijn, burgerparticipatie en burgerinitiatieven. Zij blijven hierover gezamenlijk in gesprek.
- Gemeenten en Rijnhart Wonen creëren en behouden fysieke ontmoetingsplekken, gekoppeld aan de sociale woningvoorraad van Rijnhart Wonen, voor diverse doelgroepen zodat bewoners in het kader van Positieve Gezondheid kunnen (blijven) meedoen in de samenleving en zich mentaal goed kunnen (blijven) voelen.
- In 2020 stemt Rijnhart Wonen de uitvoering van de WMO-aanpassingen met beide gemeenten af. We leggen deze afspraken vast.
- Gemeente Zoeterwoude doet in 2019 onderzoek naar de toegankelijkheid van de buitenruimte voor rollators, scooters en minder validen en kijkt waar loop- en rollatorroutes mogelijk zijn. In het kader van de prestatieafspraken voor 2020 maken we afspraken over de realisatie.
- We voeren de gezamenlijke pilot 'bijdrage levensloopgeschikt' Pinksterbloemlaan gebouw en Madeliefpad in Zoeterwoude uit.
- Bij nieuwbouwplannen werken we met de gemeenten aan diversiteit in aanbod en doelgroepen. De gemeente spant zich extra in om bij de vrije sectorwoningen van de Driemaster en het ROC voorrang te krijgen voor lokale doorstroom uit sociale huur. Gemeente Leiderdorp spreekt uit dat ze bij haar nieuwbouwprojecten ook aandacht heeft voor middenklasse koop/huurwoningen conform de differentiatie Regionale Woonagenda.
- Vanuit 'Positieve Gezondheid' spannen beide gemeenten en RhW zich in om gemengde woonvormen te creëren via transformaties van bestaande gebouwen en via nieuwbouw projecten. De Huurderij zal meehelpen met het creëren van draagvlak voor huisvesting van deze kwetsbare groepen.
- Gemeenten en Rijnhart Wonen zetten waar nodig actief buurtbemiddeling in zodat bewoners prettig en veilig kunnen wonen.

## Duurzaamheid

*Ons klimaat verandert en iedereen moet een bijdrage leveren aan een beter klimaat. Als partners beseffen we heel goed dat het bevorderen van duurzaamheid en betaalbaarheid voor mensen met een kleine portemonnee met elkaar op gespannen voet kan staan. We zetten daarom in op duurzaamheidsmaatregelen die de totale woonlasten niet verhogen. Het verduurzamen van de woningen en wijken gebeurt niet van vandaag op morgen. Het aanbod aan installaties en van technieken is volop in ontwikkeling, evenals dat van de infrastructuur (restwarmte, elektriciteitsnet). We zetten daarom in op maatregelen waarvan we weten dat ze duurzaam bijdragen.*

- Na energetische maatregelen streven we naar een reële gemiddelde besparing van de energielasten. De vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen, vastgesteld door de Woonbond en Aedes, is hierbij het uitgangspunt.
- Rijnhart Wonen biedt in het kader van energetisch verbeteren op aanvraag aan huurders de mogelijkheid om tegen een maandelijkse of eenmalige vergoeding hun woning geschikt te maken voor elektrisch koken.
- Isolatie van dak en gevel maakt standaard onderdeel uit van planmatig onderhoud.
- De gemeenten denken actief mee met Rijnhart Wonen over de duurzaamheidsopgave. Een financiële bijdrage kan daar onderdeel van uitmaken.
- Rijnhart Wonen start in 2020 twee projecten in Zoeterwoude en twee projecten in Leiderdorp, waarbij duurzaamheid breder wordt bekeken dan alleen op het thema energie. De projecten zullen duurzaam zijn op het gebied van klimaatadaptatie, natuur inclusiviteit of circulariteit.
- Rijnhart Wonen doet huurders van eengezinswoningen (175 in Leiderdorp en 100 in Zoeterwoude) een aanbod om tegen een maandelijkse vergoeding zonnepanelen op de woning te laten plaatsen.
- Gemeenten betrekken Rijnhart Wonen in vroeg stadium bij het maken van plannen over wanneer welke wijken op het warmtenet worden aangesloten.
- Rijnhart Wonen werkt met Energie Coöperatie 'Delen Duurzame Energie Rijnhart Wonen', waarvan huurders met gemeenschappelijke daken lid kunnen worden. Zij kunnen hierdoor groene stroom af nemen die op de daken van Rijnhart Wonen door middel van zonnepanelen wordt geproduceerd.

### Leiderdorp

- Rijnhart Wonen neemt initiatief om samen met Nuon tot een plan te komen voor het aansluiten van de wijk Schansen en Dreven op het warmtenet van Nuon.
- Rijnhart Wonen blijft het traject 'Oranjewijk van het gas af' in 2020 volgen en ondersteunen.

### Zoeterwoude

- Gemeente Zoeterwoude heeft in 2019 middels een subsidie bijgedragen aan het pilotproject 'vooruitstrevend verwarmen' in 32 woningen aan de Elzenhof, Platanenlaan en Eikenlaan. In 2020 maakt Rijnhart Wonen de eerste resultaten van de monitoring bekend. In 2021 wordt de monitoring afgerond.
- Rijnhart Wonen realiseert in 2020 in samenwerking met vertegenwoordiging van de huurders een plan voor energetische verbetering van de flat aan de Kerklaan / Ambachtsherenweg van minimaal 3 labelstappen. Het actuele energielabel is gemiddeld D.

## Betaalbaarheid


*Voldoende betaalbare huurwoningen van goede en duurzame kwaliteit is de volkshuisvestelijke kerntaak. Binnen deze taak streeft Rijnhart Wonen naar blijvende betaalbare woningen voor haar huurders. Het sociaal huurakkoord tussen Woonbond en Aedes formuleert een aantal algemene uitgangspunten: De betaalbaarheid voor huurders dient te verbeteren; de trend dat de huren harder stijgen dan de inflatie en de inkomensontwikkeling van het grootste deel van de doelgroep is ongewenst. Deze verbetering dient in balans te zijn met de andere investeringsopgaven die verhuurders hebben. Derde uitgangspunt is dat de kwaliteit van de woning de grondslag moet blijven voor het huurprijsbeleid.*

- Wij verhuren woningen aan mensen met lage en middeninkomens.
- Verhuurvoorraad is als volgt gelabeld: 60% huurtoeslag, 20% geen huurtoeslag en 20% voor beide groepen. Ook reserveren wij woningen voor mensen met een middeninkomen. Dit geldt voor maximaal 10% van de nieuwe verhuringen.
- Lokaal maatwerk: max 10 dure scheefwoners met huurtoeslag krijgen een passende woning (RhW).
- Voorkomen huisuitzettingen conform het Convenant Voorkomen Huisuitzetting bij Huurschuld met de gemeenten, partijen streven gezamenlijk naar 0 huisuitzettingen door huurschuld.
- Rijnhart Wonen werkt samen met gemeenten Leiderdorp en Leiden, maatschappelijke partijen en woningcorporaties aan het realiseren van een sluitende aanpak voor het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen als gevolg van problematische schulden van inwoners van Leiderdorp. Afspraken zijn voor Leiderdorp vastgelegd in het Convenant Snelle Hulp Bij Schulden. De gemeente Zoeterwoude kent de pilot vroegsignalering schulden die eveneens gericht is op het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden. Zoeterwoude maakt gebruik van vrijwilligers van Schuldhulpmaatje.
- Betaalbaarheidsrisico's bij huurders worden door Rijnhart Wonen, gemeenten en huurdersorganisaties gesignaleerd.
- Rijnhart Wonen past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Het geeft extra opbrengst voor nieuwbouw.
- Rijnhart Wonen volgt in haar huurbeleid het sociaal huurakkoord.

**Aldus in viervoud opgemaakt en ondertekend te Leiderdorp op 12 december 2019**




Ton de Gans  
Gemeente Zoeterwoude



Laila Driessen  
Gemeente Leiderdorp



Jacinta Boere  
De Huurderij



Chrétien Mommers  
Rijnhart Wonen