

Convenant Prestatieafspraken 2021

gemeente Lansingerland en corporatie Woonzorg Nederland

Voorwoord

De herziening van de Woningwet in 2015 heeft het speelveld voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen veranderd. Zij maken nu gezamenlijk afspraken om invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Daarbij komen ambities en gedeelde volkshuisvestelijke opgaven tot uiting en de inspanningen die daarvoor individueel of gezamenlijk geleverd worden. Er is een gedeeld bewustzijn over de meerwaarde van samenwerking en het bundelen van de krachten om volkshuisvestelijke doelen, verwoord in de Woonvisie Lansingerland 2015-2020, voor de sociale doelgroep te behalen.

Deze versie van prestatieafspraken 2021 is de opvolger van de prestatieafspraken 2020.

In het Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 van januari 2019 zijn regionale afspraken vastgelegd over onder andere de sociale woningvoorraad in de regio Rotterdam. Deze afspraken leiden voor Lansingerland tot een uitbreiding van de sociale voorraad over een periode tot 2030. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande sociale woningvoorraad. De gemaakte afspraken komen tot uitdrukking in de bijbehorende paragrafen.

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: *Gemeente*.
- Corporatie Woonzorg Nederland: *Corporatie*

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
- De Woningwet 2015 de basis is, maar partijen zelf ook de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader;
- Het convenant geen doel op zich is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Door een looptijd van één jaar, te weten 2021, het best aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven;
- Een convenant met een integraal karakter het beste aansluit bij de diversiteit van de woonopgaven in Lansingerland en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt;
- De prestatieafspraken de sociale huurvoorraad in de gemeente Lansingerland betreffen;
- Woonzorg Nederland richt zich met name op het huisvesten van ouderen (vanaf 55 jaar) en het verhuren van verpleeg- en verzorgingshuizen;
- De afspraken alleen het bezit van Woonzorg Nederland in de gemeente Lansingerland betreffen: 42 vhe, waarvan 17 vhe onder de eerste aftoppingsgrens van € 619,01 (2020) en 25 vhe tussen de eerste aftoppingsgrens en € 737,14 (2020). Daarnaast 6 vhe maatschappelijk vastgoed/bedrijfsruimte. De streefhuren vertonen een lichte afwijking hiervan: 20 vhe onder de eerste aftoppingsgrens en 22 tussen de eerste aftoppingsgrens en € 720,42.
- Er is alleen in de Smitshoek een bewonerscommissie actief momenteel
- Het Landelijk Huurders Platform de bewonerscommissie vertegenwoordigt op het gebied van beleidszaken. Elke zes weken is er regulier overleg met Woonzorg Nederland. Daarnaast organiseren zij jaarlijks een landelijke ledenvergadering voor de bewonerscommissies en ook jaarlijks vijf regiovergaderingen. Aangesloten bewonerscommissies zijn door aansluiting bij het Landelijk Huurders Platform automatisch lid van de Woonbond;

Kader:

- Gemeentelijke Woonvisie Lansingerland 2015-2020.
- Ondernemingsplan Woonzorg Nederland 2017-2023
- Activiteitenplan (Bod) Woonzorg Nederland d.d. 8 juni 2020.
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) 2009
- Wet Doorstroming Huurmarkt (2017)
- Wet Aanpak Woonoverlast (2017)
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 gemeente Lansingerland

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Algemeen

- In dit convenant spreken partijen voor diverse woonopgaven de uit te voeren inspanningen, de rolverdeling en de benodigde middelen af;
- Alle in dit convenant overeengekomen zaken hebben een op zichzelf staande relevantie en kunnen niet tegen elkaar worden afgewogen;
- De bij dit convenant gevoegde bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit convenant.

I) Op peil houden c.q. uitbreiden van de betaalbare sociale voorraad

Doel: Voldoende huisvesting voor mensen met een laag inkomen.

Betreft: Artikel 2 t/m 6

Woonvisie:

U9 Jaarlijks wordt de sociale voorraad en de planvoorraad gemonitord. Op ongewenste ontwikkelingen wordt actie genomen.

U12 De komende jaren worden er voor starters koopwoningen gebouwd in de sociale klasse van 140.000 en in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000, type eengezinswoningen en appartementen. Om de woningen ook in de toekomst te behouden voor starters, is het een overweging een constructie als maatschappelijk gebonden eigendom eraan te verbinden.

U13 Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen geven we voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten.

U14 Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen wordt voorrang gegeven aan (koop)starters die als scheefwoner een sociale huurwoning bewonen.

U19 Minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen beneden de € 35.739,- (prijspeil 2016).

U20 Met de woningcorporatie wordt jaarlijks huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.

U21 Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.

U23 Met de woningcorporatie worden jaarlijks afspraken gemaakt over het terugdringen van scheefwonen als invloedsfactor op de bewoning van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.

U24 Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn.

Overige relevante stukken:

- Beleidsnota Inkomensondersteuning 2015-2018 'Ondersteuning op maat'
- Nota Garantstelling Gemeente Lansingerland 2015
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 2. Huurbeleid/betaalbaarheid

Gezamenlijk:

- Partijen streven naar een huurbeleid dat passend en betaalbaar is met name voor mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

Corporatie:

- Conform het Bod van de corporatie en wettelijke voorschriften (80-10-10) wijst Woonzorg Nederland passend toe.
- Woonzorg Nederland beschouwt de totale door haar te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten.

- Landelijk zijn 95,5% van de woningen van Woonzorg Nederland sociale huurwoningen, voor de 42 woningen in Lansingerland is sprake van 100%. Woonzorg Nederland wijst vanaf 01 januari 2016 deze woningen passend toe. Geliberaliseerde woningen blijven geliberaliseerd. De woningen van Woonzorg Nederland in Lansingerland zijn (en blijven) allemaal sociaal (daeb).
- Woonzorg Nederland kiest ervoor om bij de jaarlijkse huurverhoging sociale huurwoningen af te toppen op de liberalisatiegrens. De overheid biedt corporaties echter de mogelijkheid om boven deze grens uit te komen. Woonzorg Nederland bepaalt begin 2021 of het aftoppingsbeleid ten aanzien van de liberalisatiegrens wordt gehandhaafd.
- In 2021 volgt Woonzorg Nederland de huursombenadering. Op dit moment wordt nog aan de begroting gewerkt waardoor de exacte huurverhoging 2021 nog niet bekend is. Woonzorg Nederland voert een gematigd huurprijsbeleid. In 2020 betekende dat inflatievolgend + de mogelijkheid tot max. 1%. Als dit nodig en wenselijk is zullen de extra inkomsten worden ingezet voor investeringen. Streven: 70% onder de 1^e aftoppingsgrens voor de huurtoeslag.
- Woonzorg Nederland biedt haar huurders een onderhoudsabonnement aan voor woningonderhoud waarvoor een huurder zelf verantwoordelijk is. Huurders hebben de vrijheid om tegen betaling gebruik te maken van dit onderhoudsabonnement. Glasschade en rioolverstopping worden middels fondsen in de servicekosten verrekend.

Gemeente:

- De gemeente ondersteunt inwoners met een laag inkomen door regelingen als individuele inkomenstoeslag, gemeentelijke kwijtscheldingen, woonkostentoeslag, schuldhulpverlening, Rotterdampas, Jeugd Sportfonds, Jeugd Cultuurfonds, Stichting Leergeld, Individuele bijzondere bijstand, collectieve zorgverzekering en individuele studietoelage.

Artikel 3 Optimaal benutten van bestaande voorraad voor primaire doelgroep

Gezamenlijk:

- Partijen benutten in onderling overleg de bestaande voorraad van de corporaties optimaal om de lokale doorstroming te bevorderen en “scheefwonen” naar inkomen of huishoudgrootte zo veel mogelijk tegen te gaan.
- Partijen monitoren structureel de wachttijd van woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland. Specifieke aandacht hebben de primaire doelgroepen van beleid.

Gemeente:

- De gemeente houdt bij nieuwbouwinitiatieven/plannen ten aanzien van het toevoegen van sociale (huur)woningen rekening met het Regioakkoord en het bijbehorend gemeentelijk bod.
- De gemeente werkt in principe bestuurlijk mee om op projectbasis in Lansingerland gebruik te maken van de mogelijkheden van de geldende Huisvestingsverordening als het gaat om lokaal maatwerk en de bevordering van doorstroming.

Artikel 4. Onttrekking sociale huurvoorraad (verkoop, sloop, liberalisatie)

Gezamenlijk:

- Doel is om conform het regioakkoord de bestaande sociale voorraad uit te breiden. Hiermee rekening houdende onttrekken partijen zo min mogelijk sociale woningen c.q. zorgen voor voldoende compensatie door nieuwe ontwikkelingen.
- Partijen monitoren de totale sociale voorraad in Lansingerland. Aantal onttrekkingen worden hierin apart genoemd.

Corporatie:

- Uitgangspunt voor Woonzorg Nederland landelijk is dat die woningen verkocht worden die niet tot haar doelgroep behoren.
- Woonzorg Nederland is bezig om de portefeuillestrategie te herzien. Mochten er wijzigingen optreden, wordt dit met de gemeente en de huurdersverenigingen overlegd.
- Woonzorg Nederland heeft echter in 2021 geen plannen om haar huurwoningen in Lansingerland te verkopen.
- Tot op heden top Woonzorg Nederland de huren van bestaande sociale huurwoningen in Lansingerland af om liberalisatie te voorkomen (zie artikel 2). Woonzorg Nederland bepaalt begin 2021 of het aftoppingsbeleid ten aanzien van de liberalisatiegrens wordt gehandhaafd.

Gemeente:

- n.v.t.

Artikel 5. Nieuwbouwinitiatieven:

Gezamenlijk:

- De gemeente en de in Lansingerland actieve corporaties zetten zich optimaal in om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met het regioakkoord.
- Partijen streven bij de nieuwbouw van sociale woningen met name naar kleinere en geschikte betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland ontwikkelt vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Woonzorg Nederland benut daartoe kansen voor transformatie in het bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van haar doelgroep[toeneemt.
- Woonzorg Nederland heeft geen plannen tot nieuwbouw of aankoop van woningen in de gemeente Lansingerland.
- Woonzorg Nederland heeft voor de komende periode geen plannen tot aankoop of verkoop van grondposities in de gemeente Lansingerland.
- Woonzorg Nederland heeft geen voorgenomen werkzaamheden ten aanzien van het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoals opvangcentra en jongerencentra. In het geval dat er algemene ruimte in en rondom de woningen aanwezig is, overleggen zij graag met de gemeente en de bewoners om initiatieven te huisvesten die aansluiten bij haar doelgroep.
- Woonzorg Nederland heeft op verzoek het overzicht ten aanzien van de achtervang en de eventuele herfinanciering ter beschikking.
- Woonzorg Nederland wil haar woonportefeuille de komende jaren vergroten. Desgewenst () vindt een gesprek tussen gemeente en corporatie plaats over de kansen en mogelijkheden binnen Lansingerland.

Gemeente:

- De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale woningen. Uitgangspunt is de Kaderbrief Grondprijzen die jaarlijks wordt geactualiseerd.
- Voor de financiering van hun activiteiten maken corporaties gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met 3B Wonen is een gelimiteerde achtervang-overeenkomst afgesloten, aangezien zij alleen projecten in de gemeente Lansingerland realiseert. Voor de overige corporaties hanteert de gemeente Lansingerland conform haar Nota Garantstelling 2015 een achtervang per lening. Er worden alleen garantstellingen verstrekt als er

sprake is van publieke taken door maatschappelijke organisaties die actief zijn binnen de gemeente Lansingerland en voor activiteiten binnen het grondgebied van de gemeente.

Artikel 6. Groot onderhoud & renovatie/herontwikkeling

Gezamenlijk:

- In geval van toekomstige gebiedsontwikkelingen streven beide partijen ernaar om gezamenlijk hun belangen op tafel te leggen en op een constructieve manier samen te werken aan visievorming voor het betreffende gebied.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland gaat **vraaggericht** te werk, zo dicht mogelijk aansluitend op de behoeften van onze bewoners. Het gaat erom dat de bewoner zich thuis voelt, los van zorgintensiteit en contractvorm. Woonzorg Nederland gaat daarom de komende periode de samenwerking met bewoners verdiepen en investeren in kennis over onze huurders. We kijken **integraal** naar wonen, zorg en diensten. En naar de functie van onze gebouwen in een wijk. Zorggebouwen krijgen steeds vaker meerdere functies tegelijk, waarbij zorg, diensten en buurtfuncties vloeiend in elkaar overlopen. Bij transformatie van zorggebouwen pakken we een rol in de ontwikkeling van het totale gebied met als doel een zorgzame wijk. Omdat door de vergrijzing en de extramuralisering het aantal zelfstandig wonende ouderen voorlopig blijft toenemen, wil Woonzorg Nederland de komende tien jaar haar voorraad wooneenheden uitbreiden naar 47.000 tot 50.000 eenheden (zelfstandig en intramuraal).
- Woonzorg Nederland bespreekt jaarlijks de plannen ten aanzien van groot onderhoud met de eventuele bewonerscommissie. Na gunning van de opdracht aan een aannemer worden de huurders geïnformeerd over de globale planning. De definitieve planning volgt via of Woonzorg Nederland of de aannemer.
- Bij het in stand houden van alle complexen hanteert Woonzorg Nederland - zoals de meeste corporaties - een conditiescore conform de NEN 2767-norm van gemiddeld 3 (redelijk). Waarbij score 1 staat voor nieuwbouw en score 6 voor een zeer slechte staat van onderhoud.

II) Doelgroep gerichtheid

Doel: Passend huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

Betreft: Artikel 7 t/m 10

Woonvisie:

U31: We blijven de effecten van het scheiden van wonen en zorg monitoren om daarmee inzicht te krijgen of er structureel extra maatregelen moeten worden getroffen.

Overige relevante stukken:

- Handboek Sluitende Aanpak gemeente Lansingerland
- Huisvestingsverordening Regio Rotterdam 2016, gemeente Lansingerland
- Convenant 2^e kans beleid
- Regionaal convenant woonoverlast
- Regionaal convenant hennepkwekerijen

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 7. Toewijzing woningen

Corporatie:

- Per 1 januari 2018 worden alle woningen in Rijnmond via Woonnet Rijnmond aangeboden. De woningen worden aangeboden op basis van het 'wens en wacht' model.
- Conform de wens van de gemeente wordt lokaal maatwerk toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 10% ruimte om af te wijken van passend toewijzen.

Artikel 8. Scheiden wonen en zorg.

Gezamenlijk:

- Specifieke casussen die door het scheiden van wonen en zorg ontstaan, worden in het WZW-team Lansingerland besproken en aangepakt.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland richt zich bijna uitsluitend op een bijzondere doelgroep ouderen.
- Woonzorg Nederland heeft landelijk een visie en concepten bepaald met betrekking tot met name verzorgingshuizen die leeg komen te staan. Een van de concepten is het ombouwen naar volledig scheiden van wonen en zorg.
- Woonzorg Nederland zorgt ervoor dat haar complexen en woningen zo goed als mogelijk voor haar doelgroep zijn. Te denken valt aan drempelloos wonen, liften in alle complexen, algemene ruimtes (recreatiezalen), rookmelders, bewonersconsulenten per complex.
- Woonzorg Nederland heeft, gezien haar doelgroep, een uitgebreid brandveiligheidsbeleid.
- Naast het feit dat de complexen van Woonzorg Nederland voldoen aan het bouwbesluit, realiseert Woonzorg Nederland in elke woning twee rookmelders die ook voor de doelgroep geschikt is. Daarnaast zorgt Woonzorg Nederland voor bijeenkomsten waar onze huurders uitleg

krijgen wat ze wel/ niet kunnen doen bij bv brand. Een en ander samen met de brandweer en brandwondenstichting.

Gemeente:

- Bij herinrichting en regulier onderhoud heeft de gemeente aandacht voor levensloopbestendigheid en toegankelijkheid in de openbare buitenruimte.
- Inwoners kunnen bij de gemeente terecht voor informatie over mantelzorg en langer thuis wonen.

Artikel 9. Huisvesting reguliere urgenten.

Gezamenlijk:

- Op basis van de Huisvestingsverordening Regio Rotterdam 2015 worden reguliere urgenties in Lansingerland verleend.

Gemeente:

- De gemeente is eindverantwoordelijk voor het proces rondom de behandeling en de afgifte van urgentieverklaringen.

Artikel 10. Huisvesting asielgerechtigden.

Gezamenlijk:

- Asielgerechtigden vallen in de nieuwe Huisvestingsverordening Regio Rotterdam 2020 onder het begrip “reguliere urgenten”.
- We voeren de taakstelling van het Rijk uit. De corporatie zorgt in overleg met de gemeente voor de huisvesting van deze asielgerechtigden.

Corporatie:

- De huisvesting van urgente doelgroepen wordt conform taakstelling en/of andere afspraken evenredig verdeeld over de voorraad van de corporaties.
- Woonzorg Nederland staat positief tegenover het huisvesten van statushouders mits in lijn van haar doelgroep.
- Woonzorg is bereid in Lansingerland een bijdrage te leveren aan het huisvesten van statushouders onder de voorwaarde dat de toewijzing valt onder de regels van passend toewijzen en de leeftijdsgrens vanaf 50 jaar gehanteerd wordt. De bijdrage van Woonzorg Nederland is aan de taakstelling: 1 asielgerechtigde in de komende periode van 2 jaar.
- In een artikel in de huurovereenkomst wordt aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

Gemeente:

- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Integrale aanpak Asielgerechtigden in Lansingerland.
- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Alternatieve huisvesting Asielgerechtigden.

Artikel 11. Lokaal sociaal vangnet

Corporatie:

- In geval huurders, die tot een bijzondere doelgroep behoren via een zorginstantie doorstromen naar een corporatiewoning, wordt in een artikel in de huurovereenkomst aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

Gemeente:

- De gemeente stelt het Handboek Sluitende Aanpak bij naar aanleiding van gewijzigde wet- en/of regelgeving. Daarbij houdt zij rekening met de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg en de opvang en zorg aan verwarde personen.
- De gemeente maakt deel uit van het multidisciplinaire team Sluitende Aanpak en het WZW-adviesteam.

Artikel 12. Veiligheid**Corporatie:**

- Gezien haar doelgroep is Woonzorg Nederland extra alert op veiligheid. Zij kijkt specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften.

III) Basisvoorwaarden

Doel: Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. In samenwerking met burgers/huurders en de corporaties.

Betreft: Artikel 13 t/m 16

Woonvisie:

U1: Wijkgericht werken, in samenwerking met burgers en de woningcorporatie. Inzet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.

U2A: Versterken van duurzaamheid in de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad en –omgeving.

Aandachtsgebieden zijn het nemen van energiemaatregelen, het toepassen van duurzame materialen in woningen en infrastructuur en aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Op basis van het in 2015 vast te stellen actieprogramma duurzaamheid van de gemeente zullen waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden genomen in diverse (lopende) woningbouwprojecten.

U2B: Gemeente en 3B Wonen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen met elkaar. Actiepunten op het gebied van duurzaamheid worden in de met de corporaties te maken prestatieafspraken opgenomen en gemonitord.

U22: Met de woningcorporatie wordt jaarlijks energielastenbeleid overeengekomen als invloedsfactor op betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.

U39: De komende jaren wordt er extra inspanning verricht op burgerparticipatie, communicatie met woonconsumenten en woningcorporatie om daarmee doelen van burgers, corporatie en gemeente te dienen.

Overige relevante stukken:

- Gezamenlijk ondertekend document “Proces van samenwerken in het kader van wijkgericht werken” van 15 april 2014.

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 13. Wijkgericht werken

Gezamenlijk:

- Partijen stimuleren zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners/huurders in de wijken.

Gemeente:

- De gemeente is actief met wijkgericht werken in Lansingerland conform het convenant wijkgericht werken. Voor de uitvoering van het actieprogramma is onder andere een programmamanager wijkgericht werken aangesteld.

Artikel 14. Bewoners(huurders)participatie

Gezamenlijk:

- Partijen streven ernaar om de participatie van burgers/bewoners in Lansingerland te bevorderen.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland heeft op landelijke niveau afspraken met het overkoepelende orgaan van bewonerscommissies namelijk het Landelijk Huurders Platform. Op lokaal niveau vindt overleg plaats met de aanwezige bewonerscommissies.
- Landelijke afspraken, met name ten aanzien van beleid, maakt Woonzorg Nederland met het Landelijk Huurders Platform gemaakt. Er is elke zes weken regulier overleg met verslaglegging. Lokale afspraken vinden plaats via bewonerscommissies waar minimaal twee keer per jaar mee om de tafel gezeten wordt. Ook hier is verslaglegging van.
- Woonzorg Nederland biedt haar klanten een veilige, geborgen woning en woonomgeving. Hiermee wordt sociale isolatie en hospitalisatie zoveel mogelijk voorkomen. Kern van dit aanbod vormt het totaal aan wooncomplexen en intramurale voorzieningen van Woonzorg Nederland waarin met bewoners én omwonenden een gemeenschap wordt opgebouwd.
- Voor Woonzorg Nederland is sinds 2012 het contact met en de dienstverlening aan individuele huurders decentraal georganiseerd. In elk gebied waar Woonzorg Nederland werkzaam is, is een lokaal team verantwoordelijk voor het ‘reilen en zeilen’ van de wooncomplexen. Dat lokale team bestaat uit een clustermanager, bewonersconsulenten en een adviseur onderhoud. De clustermanager weet wat er lokaal speelt en anticipeert hierop en onderhoudt relaties met gemeenten en lokale marktpartijen.
- Het persoonlijk contact met een vertrouwde en deskundige bewonersconsulent is een belangrijk aspect van de klantgerichte werkwijze. De medewerkers van Woonzorg Nederland kunnen slagvaardig, snel en dicht bij de klant beslissingen nemen om de klant optimaal te helpen.
- Woonzorg Nederland heeft een klachtenprocedure die in september 2016 met alle huurders is gecommuniceerd. Daarnaast heeft Woonzorg Nederland ook een onafhankelijke klachtencommissie.
- Klachten worden eerst lokaal bij de bewonersconsulent van Woonzorg Nederland gemeld. Indien dit niet het gewenste resultaat oplevert, kan deze bij de clustermanager gemeld worden. Tenslotte kan men terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie van Woonzorg Nederland. Ook kan een huurder naar de Huurcommissie die als nieuwe landelijke klachtencommissie gaat acteren.

Gemeente:

- De gemeente heeft een verordening burgerinitiatieven waarmee ook bewoners/huurders van de corporaties de mogelijkheid hebben om initiatieven in te brengen.
- De gemeente heeft het ZEIL-fonds om de sociale cohesie in Lansingerland te bevorderen en financieel te ondersteunen. Bewoners/huurders van de corporaties in Lansingerland kunnen hier gebruik van maken.

Artikel 15. Leefbaarheidsprojecten

Gezamenlijk:

- Inzet van partijen is om door middel van wijkgericht werken de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.

Corporatie:

- Woonzorg Nederland pakt samen met de gemeente en sociale partners overlastsituaties aan.
- 1. Woonzorg Nederland investeert in maatregelen, die de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving bevorderen. De betreffende maatregelen hebben betrekking op:
 - a. Het leveren van een bijdrage aan en uitvoering geven aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid;
 - b. De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere roerende zaken van Woonzorg Nederland;
 - c. Woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's, onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van Woonzorg Nederland.
- 2. De betreffende maatregelen voldoen aan de eisen die de wetgever daaraan stelt en de uitgaven daarvoor zullen zonder nadere prestatieafspraken het toegestane maximum bedrag per sociale verhuureenheid, jaarlijks € 131,37 per vhe, niet overschrijden.

Gemeente:

- De gemeente werkt waar mogelijk mee aan schuldhulpverlening.
- De gemeente voert om de drie tot vier jaar een "Lemon-onderzoek" uit naar de beleving van bewoners van hun wijk.

Artikel 16. Duurzaamheid**Corporatie:**

- Uitgangspunt is het landelijk covenant over duurzaamheid.
- Woonzorg Nederland streeft ernaar in 2050 al haar gebouwen CO2 neutraal te hebben. Daartoe richt zij zich op een gemiddelde Ei minder dan 1,4 bij zelfstandige woningen, te bereiken in 2024.
- Woonzorg Nederland werkt voor de periode na 2024 een breder programma uit voor verdere verduurzaming van haar woningen. De kleine huurverhoging die dat met zich mee zal brengen zal lager zijn dan de reductie in energielasten.
- Werkzaamheden ten aanzien van duurzaamheid / verbetering van energielabels worden door Woonzorg Nederland zoveel mogelijk tegelijk met de onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.
- Woonzorg Nederland heeft bij de selectie van een nieuwe energieleverancier voor de collectieve aansluitingen, samen met de landelijke huurdersvereniging, gekozen voor een leverancier van enkel groene energie.
- Woonzorg Nederland heeft de ambitie om binnen 5 jaar haar woningvoorraad gemiddeld op label B te hebben. In Lansingerland is dit gemiddelde bij benadering nu al bereikt. De Smitshoek heeft label A, de Leeuwerik heeft label C

Gemeente:

- We stimuleren inwoners, ontwikkelaars en corporaties om energiezuinig te (ver)bouwen. Hiervoor gebruiken we groene leges: een korting op de bouwleges bij energiezuinig (ver)bouwen. Door aanscherping van landelijke eisen is deze regeling in 2019 herzien.
- Gemeente heeft in 2019 een Transitievisie Warmte opgesteld. Dit document geeft een eerste visie op aardgasvrije wijken in Lansingerland. De gemeente blijft corporaties betrekken bij de verdere planvorming op het gebied van aardgasvrije wijken. Zo verwachten we voor enkele wijken nader onderzoek naar de mogelijkheden te doen

- De gemeente informeert inwoners over verduurzaming van hun woningen. Zo draagt de gemeente bijvoorbeeld bij aan het energieloket en bijbehorende energiecoaches. Dit loket informeert inwoners over energiebesparing en duurzame energie.

IV Overige bepalingen

Artikel 17. Levering van informatie en gegevens conform Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting:

De corporatie deelt tijdig en op transparante wijze met de gemeente de volgende gegevens:

- overzicht voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, uiterlijk 1 juli van elk jaar (wettekst artikel 44, lid 1): “Het Bod”.
- (financiële) gegevens op basis van de Woningwet.

Artikel 18. Monitoring

- Partijen monitoren jaarlijks in september de uitvoering van de inspanningen zoals overeengekomen.

Artikel 19. Geschillen

- Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in om in goed onderling overleg deze op te lossen

Artikel 20. Looptijd en herijking

- Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op de dag na ondertekening van het convenant en loopt t/m 31 december 2021.
- Partijen treden uiterlijk in het derde kwartaal van 2021 in overleg met als doel om vóór 15 december 2021 te komen tot herijking en het opnieuw vaststellen van het convenant Prestatieafspraken voor de jaren 2022 en 2023.

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Lansingerland op 9 december 2020,

Namens gemeente Lansingerland,

K. Arends, wethouder

Namens Woonzorg Nederland,

C. van Boven, directeur-bestuurder

Prestatieafspraken 2020 Woonzorg Nederland en gemeente Lansingerland

Onze inzet	Gemeente Lansingerland
Woonconcepten: uitbreiding en transformatie. Wij ontwikkelen vernieuwende woonconcepten onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Zie voor een beschrijving van onze woonconcepten onze folder met de missie en visie. We benutten daartoe kansen voor transformatie in ons bestaand bezit en kansen voor uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt.	
Betaalbaarheid. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat in Lansingerland 48% van de 42 zelfstandige sociale huurwoningen een streefhuur onder de 1^e aftoppingsgrens heeft (€607,46 in 2019). We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing, gebaseerd op een goede prijs en kwaliteit verhouding. De huuraanpassing voor sociale huurwoningen varieert, afhankelijk van de afstand tussen de kale- en maximale huur. Ons huurbeleid is overeenkomstig (de wettelijke uitwerking van) het Sociaal Huurakkoord. Daarnaast trachten wij schuldenproblematiek onder onze bewoners te voorkomen en verminderen door huurachterstanden vroegtijdig te signaleren en hierop te acteren. In 2020 wordt de inkomensafhankelijke huurverhoging nog niet mogelijk voor senioren. De invoering van deze wet gaat in per 2021. Of Woonzorg Nederland hiertoe overgaat, moet intern nog besloten worden. Als wij deze inkomensafhankelijke huurverhoging gaan hanteren, dan gebruikt Woonzorg Nederland de extra huurinkomsten voor investeringen.	Initiatieven gericht op het voorkomen van schuldenproblematiek. Kunnen we hier een afspraak over maken?
Woonruimteverdeling gebeurt op basis van inkomen en huurprijs. Wij kijken ook naar mogelijkheden voor het creëren van gemeenschappen, leefbaarheid en de zorgvraag van onze bewoners. Bovendien hebben we aandacht voor het voorkomen van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. De toewijzing van leegkomende woningen gebeurt via Woonnet Rijnmond.	.
Duurzaamheid. Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2-neutraal zijn. Daartoe richten wij ons op zelfstandige woningen met landelijk gemiddeld een EI van kleiner dan 1,4 (gemiddeld label B of beter), in 2024. Tevens werken wij voor de perioden daarna een breder programma uit, waarmee onze zelfstandige woningen en ons zorgvastgoed verder worden verduurzaamd. Bij duurzaamheidsmaatregelen vragen wij van zittende huurders een beperkte huurverhoging. Deze verhoging is lager dan de (ingeschatte) reductie in energielasten, waarmee wij ons inzetten voor dalende woonlasten voor onze bewoners. De Leeuwerik heeft energielabel C; De Smitshoek heeft energielabel A.	.
Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen. Als woningcorporatie gespecialiseerd in seniorenhuisvesting is een deel van onze bewoners kwetsbaar of minder zelfredzaam. Daarom zijn wij extra alert op veiligheid. Wij kijken specifiek naar brandveiligheid, legionella, asbest, inbraak, valpreventie en liften. .	

Onze inzet	Gemeente Lansingerland
Leefbaarheid, zorg en gemeenschappen worden in onze gebouwen gefaciliteerd. Bijdragen aan leefbaarheid doen wij in kleinschalige infrastructuur in en om onze gebouwen, het tegengaan van overlast en in het ondersteunen van bewonersactiviteiten. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg)vragen en verwijzen door, zetten zich dagelijks in voor leefbaarheid en bevorderen waar mogelijk (bewoners)netwerken. Onze gebouwen hebben ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies. Met onze inzet gaan wij vereenzaming onder onze bewoners tegen en innoveren wij seniorenhuisvesting en wonen met zorg (in de buurt). In de Smitshoek is inmiddels in de algemene ruimte een Kinderdagverblijf aanwezig. Met maatschappelijke instellingen zijn we in een vergevorderd stadium om hen ook huurruimte te kunnen aanbieden in de Smitshoek.	