



vidomes
wonen is leven



stichting
huurdersraad
vidomes

respectus
HUURDERSVERENIGING
BELANGENBEHARTIGING VOOR DE HUURDERS VAN WOONINVEST

Prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg 2019 t/m 2022

Voorwoord

De Woningwet per 1 juli 2015 vormt de wettelijke grondslag voor het afsluiten van prestatieafspraken tussen gemeente, huurders en woningcorporaties. Deze wet bepaalt onder meer dat de woningcorporaties jaarlijks hun beoogde bijdrage aan de gemeentelijke woonvisie – het zogenaamde bod – aangeven. Bijgevoegde biedingen van Vidomes en WoonInvest vormen het startpunt voor het maken van prestatieafspraken. Volgens de nieuwe Woningwet zitten huurdersorganisaties gelijkwaardig aan tafel bij de prestatieafspraken.

Voor de periode 2018 t/m 2021 hebben de woningcorporaties Vidomes en WoonInvest, de Huurdersraad Vidomes en Huurdersvereniging Respectus en de gemeente in 2017 prestatieafspraken met elkaar gemaakt over de woonopgaven in Leidschendam-Voorburg (2012145). Deze afspraken hebben betrekking op het sociaal domein, betaalbaarheid, beschikbaarheid, wijkgericht werken en duurzaamheid.

De uitgebrachte biedingen voor 2019 alsmede actuele ontwikkelingen waren aanleiding tot nieuwe prestatieafspraken voor de komende periode 2019 t/m 2022.

Overeenkomst lokale prestatieafspraken

Ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon, Gemeente Leidschendam-Voorburg, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2264 BP te Leidschendam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd, volmacht nummer 788077, door mevrouw J.J. Bouw, in haar hoedanigheid als wethouder, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de dato 27 november 2018, nummer 778, de gemeente Leidschendam-Voorburg, hierna te noemen “de gemeente”;
en
2. de Stichting Vidomes, gevestigd te Delft, kantoorhoudend aan de Kleveringweg 24 te Delft, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter Raad van Bestuur, mevrouw D.L. Braal-Verhoog, Stichting Vidomes voormeld, hierna te noemen “Vidomes”;

en

3. de Stichting WoonInvest, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Charlotte van Pallandtlaan 2 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder/directeur mevrouw M.L. Straks, Stichting WoonInvest voormeld, hierna te noemen "WoonInvest";

en

4. de Stichting Huurdersraad Vidomes, gevestigd te Zoetermeer, kantoorhoudend aan het Van 't Hoffplein 1 te Zoetermeer, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter mevrouw S.C. Seubert-Rühl, Stichting Huurdersraad Vidomes voormeld, hierna te noemen "Huurdersraad Vidomes";

en

5. de Huurdersvereniging Respectus, gevestigd te Leidschendam-Voorburg, kantoorhoudend aan de Bruijnings Ingenhoeslaan 138 te Voorburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door voorzitter P. Derks, Huurdersvereniging Respectus voormeld, hierna te noemen "Respectus";

de ondergetekende sub 1, 2, 3, 4 en 5 hierna gezamenlijk te noemen: "partijen", de ondergetekenden sub 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen: de woningcorporaties,

Overwegende dat:

- partijen het belang onderkennen van nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2019 t/m 2022.
- de Woningwet, de Huisvestingsverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg en de regionale prestatieafspraken Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) de kaders vormen voor deze prestatieafspraken.
- partijen het wenselijk achten jaarlijks een nieuwe prestatieovereenkomst voor een periode van vier jaar af te sluiten op grond van de woningwet die voorschrijft dat de woningcorporaties jaarlijks een nieuw bod op de gemeentelijke Woonvisie uitbrengen.
- partijen elk half jaar, in februari en november, de prestatieafspraken evalueren en monitoren.
- de afspraken moeten passen binnen de beschikbare financiële budgetten van alle partijen. De financiële armslag is beperkt, waardoor keuzes nodig zijn en prioriteiten gesteld moeten worden.
- de prestatieafspraken bijdragen aan de ambities en doelstellingen van partijen.

besluiten de volgende afspraken met elkaar overeen te komen:

A. Sociaal domein

De hervorming van de langdurige zorg leidt op gemeentelijk niveau tot een grote maatschappelijke opgave. Mensen met een lichte zorgvraag hebben geen recht meer op verblijf in een instelling en de zorg moet meer aan huis worden geleverd. De gemeente en andere partijen in het sociaal domein moeten antwoord geven op de vraag hoe onze inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen. Het is de taak van de gemeente partijen te verbinden en initiatieven te stimuleren en ondersteunen. Tegelijkertijd moeten die inwoners zich ook bewust worden van hun eigen verantwoordelijkheid op dat punt. Maar voor de kwetsbare mensen die hierbij ondersteuning nodig hebben, ligt er een taak voor zowel de gemeente als de woningcorporaties.

A1. Langer zelfstandig wonen

1. Partijen zoeken samen met aanbieders van zorg- en welzijnsvoorzieningen naar een locatie voor een woonzorgarrangement voor zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag, afgestemd op de woonsituatie van deze inwoners.
2. Partijen kijken of de huidige woonruimteregels aangepast moeten worden voor nieuwe tussenvormen van wonen en zorg en nemen hiertoe zo nodig het initiatief.
3. Per 1 januari 2019 onderzoeken partijen de start van een pilot Flatcoach in één of meer nader te bepalen wooncomplex(en).
4. Partijen stellen capaciteit en geld beschikbaar voor de collectieve aanpak van toegankelijkheid en brandveiligheid van vier seniorenwooncomplexen aan de hand van het Handboek Toegankelijkheid¹. Speerpunt is het veilig stallen van scootmobielen.

A2. Financiële zelfredzaamheid

5. Partijen werken optimaal samen om ontruiming te voorkomen. Zo kan de gemeente de huur bij wijze van maatwerk rechtstreeks betalen aan de betreffende woningcorporatie voor huurders met een problematische huurachterstand.
6. Partijen communiceren actief over de beschikbare regelingen voor huishoudens met een minimuminkomen en organiseren halfjaarlijkse bijeenkomsten voor hun betrokken medewerkers.
7. Partijen zetten zich maximaal in om problemen rond de huur-inkomensverhouding van de minima te verkennen en zo nodig maatregelen te nemen op grond van het Woonlastenrapport Leidschendam-Voorburg 2015.

A3. Doelgroepen

8. De woningcorporaties wijzen op basis van het Convenant Huisvesting kwetsbare groepen Leidschendam-Voorburg 2018 maximaal 7% van het aantal woningtoewijzingen per jaar toe aan kwetsbare doelgroepen en zorgbehoevenden exclusief de taakstelling voor statushouders, waarbij de gemeente de noodzakelijke individuele voorzieningen verstrekt.
9. De woningcorporaties huisvesten voor zover mogelijk het percentage van de halfjaarlijks aan de gemeente opgelegde taakstelling voor de huisvesting van statushouders gelijk aan ieders aandeel in de voorraad sociale huurwoningen.
10. De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding op maat van statushouders. Gemeente bereidt samen met de woningcorporaties in de eerste helft van 2019 een plan van aanpak voor als antwoord op de knelpunten in de huisvesting van grote gezinnen, waarbij de mogelijkheden van huisvesting in woningen van andere verhuurders worden verkend. Het gaat daarbij onder meer om (sociale)

¹ Duidelijkheid op straat – Handboek openbare ruimte Gemeente Leidschendam-Voorburg <https://www.lv.nl/file/624/download>

huurwoningen die door marktpartijen worden/zijn ontwikkeld en andere (sociale) verhuurders in de gemeente.

B Betaalbaarheid, beschikbaarheid woningvoorraad, nieuwbouw

De woningcorporaties zijn er voor de huisvesting van de lagere inkomensgroepen. Uitgangspunt is het zoveel mogelijk behouden van de sociale huurwoningvoorraad in het licht van de actuele ontwikkelingen. Volgens de Woningwet moeten woningcorporaties minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de "aandachtsgroep Europa". Woningcorporaties mogen hierbij 10% toewijzen aan de Europaplusgroep.

Partijen vinden het belangrijk om de aandacht bij de toewijzing van sociale huurwoningen te richten op de laagste inkomensgroepen. Uitgangspunt is het regionale Convenant "Gaten dichten in Haaglanden 2017-2026. Voor Leidschendam-Voorburg betekent dit ca. 750 extra sociale huurwoningen in Leidschendam per 2025.

Partijen gaan door op de ingeslagen weg met het zoeken naar geschikte locaties in de gemeente voor nieuwbouw van sociale huurwoningen, onder meer voor de (tijdelijke) huisvesting van kwetsbare groepen. Zij zien een grote behoefte aan betaalbare starterswoningen voor jongeren, kwetsbare mensen, statushouders, grote gezinnen en andere groepen. Partijen gaan actief op zoek naar locaties en bestaande gebouwen die hiervoor geschikt (te maken) zijn. Voor de nieuwbouw is het ook belangrijk om met elkaar in gesprek te gaan over de geldende parkeernormen.

B1. Beschikbaarheid woningvoorraad

1. Partijen spreken af om zo min mogelijk sociale huurwoningen te verkopen. Voor 2019 verkoopt Vidomes maximaal 10 sociale huurwoningen en 7 huurwoningen als KoopGarantwoning en WoonInvest 0 woningen.
2. Als de wachttijden voor een bepaalde doelgroep langer worden dan de gemiddelde wachttijd stellen de woningcorporaties hun toewijzings-, huur- en/of verkoopbeleid bij om die wachttijden te verkorten².
3. Bij een onevenredige stijging van de wachtduur passen partijen de labeling van doelgroepen aan en vertalen dit naar het gewenste woningbouwprogramma.
4. Partijen nemen zo nodig maatregelen opdat inwoners met een minimuminkomen een meer dan gemiddelde slaagkans hebben in de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties.

B2. Betaalbaarheid (doelgroepen inkomen, huishouden)

5. Partijen verleiden (goedkope) scheefwoners te verhuizen en stimuleren tot doorstroming (Vidomes met behulp van de seniorenmakelaar, WoonInvest via haar woonconsulenten), communicatie over geschikte woonprojecten, labeling van wooncomplexen voor de leeftijdsgroep van 55 jaar en ouder en nieuwbouw.
6. De woningcorporaties hanteren een huurverhoging conform de landelijke regeling van de huursombenadering en zetten de opbrengsten uit de wettelijk geregelde inkomensafhankelijke huurverhoging in voor sociale woningbouw in Leidschendam-Voorburg.
7. Indien de woningcorporaties woningen verkopen onder Koopgarant, dan vindt in 90% van de gevallen de verkoop plaats aan de groep binnen de huurinkomenstabel van SVH. Deze afspraak geldt niet voor verkoop in de vrije sector.
8. De woningcorporaties overwegen de KoopGarant woningen vooral terecht te laten komen bij de

²Zie ook artikel 3 lid 3 Regionale prestatieafspraken Samenwerkende gemeenten woningmarktregio Haaglanden en de Vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden.

doelgroep (tot € 38.950).

9. Vidomes houdt ongeveer 3.440 woningen sociaal: 2.750 woningen betaalbaar, 320 tot € 710,68 huur en 370 KoopGarantwoningen en WoonInvest houdt 5.200 woningen sociaal, waarvan 4.700 betaalbaar³.

B3 Nieuwbouw

10. De gemeente blijft bereid om garant te staan in de achtervang voor de leningen van de corporaties voor herfinanciering, renovaties en nieuwbouw.
11. De gemeente hanteert bij nieuwe initiatieven tot woningbouw de Beleidsregels Woningbouw Leidschendam-Voorburg 2017 t/m 2019 (www.lv.nl/beleidsregelswoningbouw).
12. De partijen starten op 1 januari 2019 in het kader van het Regionaal convenant "Gaten Dichten" een Taskforce Sociale woningbouw met deelname van woningcorporaties en gemeente met als doel te komen tot versnelling van sociale woningbouw en uitbreiding van het aantal locaties hiervoor. Mogelijkheden tot transformatie van bestaand vastgoed maken hier onderdeel van uit.
13. Partijen spannen zich tot het uiterste in om de sociale woningbouwopgave – ook in samenwerking met commerciële ontwikkelaars – te realiseren binnen hun plannen en locaties.
14. Partijen maken afspraken over het aantal te realiseren sociale huurwoningen op diverse locaties, waaronder de Star, Rijnlandlaan, Klein Plaspoelpolder, Oude Bleijk en Stompwijk (zie onderstaand overzicht). In Klein Plaspoelpolder is het uitgangspunt 15% nieuwbouw sociale huurwoningen.

Locatie	Ambitie woningcorporaties
de Star Leidschendam	107
Klein Plaspoelpolder Leidschendam	30
Koningin Julianaweg 44 Leidschendam	nrb
Oude Bleijk Leidschendam	nrb
Van Santhorstlaan 1-3 / Zustersdijk Stompwijk	20
Rijnlandlaan Voorburg	48
<i>Subtotaal</i>	205

15. Partijen starten in 2019 samen met betrokken maatschappelijke partners een studie naar de haalbaarheid van circa 50-100 woningen (opstapwoningen) voor jongeren, statushouders en kwetsbare inwoners.
16. In aansluiting op de regionale prestatieafspraken maken partijen afspraken over grondkosten en de kwaliteit van woningbouw bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen.
17. Partijen gaan met elkaar in gesprek over het gemeentelijk grond- en parkeerbeleid.

C Wijkgericht werken / Leefbaarheid

Inspanningen op het gebied van de leefbaarheid door de woningcorporaties hebben te maken met:

- schoon, heel en veilig
- de aanpak van en preventieve acties ter voorkoming van overlast
- het stimuleren van sociale cohesie en bewonersparticipatie.

Onder de leefbaarheidsinspanningen van de woningcorporaties vallen ook zaken als het ondersteunen van initiatieven van huurders en het aanstellen van wijkbeheerders, complexbeheerders, huismeesters en het woonmaatschappelijk werk. De gemeentelijke gebiedsregisseurs pakken in de aandachtwijken de regie en zorgen voor overleg met de juiste

³ Betaalbare woningen: woningen tot de tweede aftoppingsgrens.

instellingen en personen (woningcorporaties, handhaving, politie en welzijn) om problemen aan te pakken en op te lossen. Zij hebben een driedelige rol en de inzet verschilt per wijk/gebied:

- Gids voor bewonersinitiatieven
 - Monitoren van ontwikkelingen in de gebieden en wijken
 - Samenwerking tussen partners verbeteren/stimuleren.
1. Partijen herijken jaarlijks in het ambtelijk overleg de lijst met aandachtswijken met speciale aandacht aan de zelfredzaamheid van bewoners en betrokkenheid van bewoners bij de buurt. Voor 2019 zijn de wijken die extra aandacht nodig hebben van de partijen: De Heuvel, De Prinsenhof, Bovenveen en Voorburg-Noord.
 2. De gemeente ondersteunt via het gemeentelijk subsidiebeleidskader maatschappelijke partners die zich naar behoefte extra inzetten voor de leefbaarheid in de onder 1 genoemde aandachtsgebieden.
 3. De afstemming van signalen rond zorg of overlast verloopt via bestaande netwerken van maatschappelijke partners in de wijk en de gemeentelijke gebiedsregisseurs.
 4. Partijen faciliteren en creëren ruimte in de leefbaarheidsprogramma's voor initiatieven van bewoners.
 5. Gemeente belegt tweemaal per jaar de Werkgroep Leefbaarheid Leidschendam-Voorburg en voert de regie in de ontwikkeling van actieprogramma's voor de leefbaarheid. De gemeente en de corporaties stemmen jaarlijks de leefbaarheidsprogramma's op elkaar af en bespreken de uitvoering van de programma's en de ontwikkelingen in met name de aandachtswijken en overige gebieden.
 6. Corporaties investeren in het kader van de leefbaarheid in sociaal beheerconsulenten (aanpak overlast, burenruzies, enz.), wijkbeheerders, complexbeheerders (complexen schoon heel en veilig houden, signaleren problemen achter de voordeur, aanspreken bewoners op ongewenst woongedrag) en gebiedsconsulenten/participatiemedewerkers (formuleren leefbaarheidsprogramma, overleg bewonerscommissies/stakeholders, ondersteunen bewonersinitiatieven) alsmede in buurtbemiddeling, verlichting en camera's.
 7. Partijen faciliteren en stimuleren de buurtpreventieteams; de woningcorporaties financieren de bewonerscommissies.
 8. Partijen pikken signalen in de gebieden en wijken op die worden aangepakt. Hiervoor leggen zij verbinding met andere partijen en netwerken in de wijk om te bepalen wie wat (moet) doen. Partijen bepalen gezamenlijk wie (tijdelijk) als trekker / coördinator opereert.
 9. De gemeente initieert ook leefbaarheidsinitiatieven die te maken hebben met zaken als klimaatadaptie en vergroening door bewoners. Ook de huurdersorganisaties en corporaties worden hierbij zo nodig betrokken.

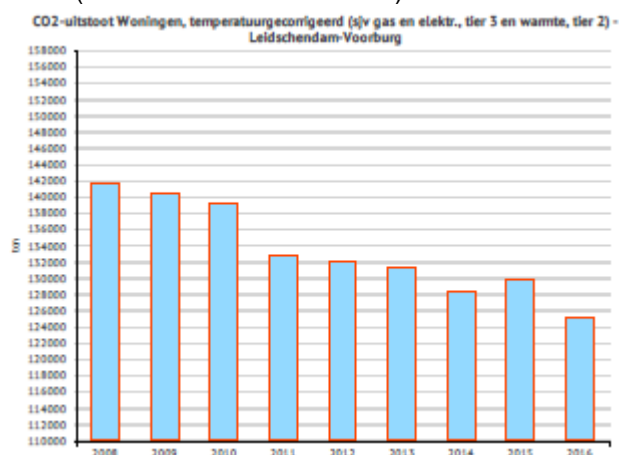
D Duurzaamheid

Het is goed te zien dat de woningcorporaties actief meedenken over meer duurzame energie (zonnepanelen), de transitie naar gasloze woningen (Rijnlandlaan en de Star) en gezamenlijke erkenning dat de communicatie naar bewoners hierin essentieel is. Partijen zijn in overleg met elkaar over een campagne naar de huurders toe over diverse aspecten van duurzaamheid. Dit geldt ook voor particuliere woningeigenaren. De afgelopen jaren was de verduurzaming bij renovatieplannen van de corporaties vooral gericht op het maken van energielabelsprongen.

De komende jaren richten partijen zich op het overstappen naar een andere duurzame energievoorziening dan gas en de mogelijkheden met zon. De gemeente faciliteert de doorrekening naar het zogenaamde concept "Nul op de meter" en is hierover in gesprek met de woningcorporaties. De verduurzaming van woningen vindt plaats in achtneming van het aspect woonlasten. De

gemeente heeft de corporaties gefaciliteerd in een onderzoek naar het effect van energiebesparende maatregelen op de woonlasten van de huurders. Naast inzet op energiebesparing willen partijen graag gezamenlijk werken aan het vergroenen van de gemeente.

1. Partijen werken samen aan het energietransitievisie. De gemeente heeft hierin een belangrijke rol als regisseur om partijen en bewoners bij elkaar te brengen. Partijen wijzen kansrijke gebieden aan voor het ontwikkelen van pilots voor gasloze wijken, o.a. in de Heuvel en Klein Plaspoelpolder.
2. Gemeente onderzoekt maatregelen voor financiële ondersteuning om sneller aardgasvrij te worden in de vorm van subsidie en/of leningen. Partijen werken samen om bijvoorbeeld een aanvraag voor te bereiden in het kader van de proeftuin aardgasvrije wijken voor 2019.
3. Partijen hebben de ambitie om gemeentebreed in 2020 ten opzichte van de uitstoot van woningen 2008 (te weten 150.000 ton CO₂) een CO₂-reductie van tenminste 20% te realiseren.



4. De woningcorporaties realiseren gemiddeld energielabel B voor hun woningbezit in 2027 en monitoren de energie-index jaarlijks.
5. Uitgangspunt bij het uitvoeren van energiebesparende maatregelen bij groot onderhoud is dat de gemiddelde woonlasten⁴ van de huurders gelijk blijven en indien mogelijk worden verlaagd.
6. In 2019 met uitloop naar 2020 zijn in principe alle open verbrandingstoestellen in de wooncomplexen van de woningcorporaties verwijderd met uitzondering van de wooncomplexen die worden gesloopt of gerenoveerd.
7. De woningcorporaties worden door de gemeente betrokken bij het afvalbeleid.
8. Partijen wijzen op basis van de Klimaatkaart Leidschendam-Voorburg een locatie aan voor het organiseren van een gezamenlijke actie tot het vergroenen van bijvoorbeeld tuinen, gevels van wooncomplexen en buitenruimte.
9. Vidomes streeft bij nieuwbouw naar Nul-op-de-meterwoningen, WoonInvest zet in op isolatie ten behoeve van LTV laagtemperatuurverwarming⁵.
10. Partijen hebben de ambitie bij renovatie en herontwikkeling over te gaan tot circulair slopen.
11. Gemeente voert de regie over de opstelling van een integraal communicatieplan Duurzaamheid⁶ Leidschendam-Voorburg. Partijen zorgen voor voldoende capaciteit en zullen dit samen met elkaar vormgeven.

⁴ Uit: regionale prestatieafspraken: "Individuele woonlasten worden meestal berekend op basis van de netto huur en netto servicekosten (inclusief aftrek individuele huurtoeslag), energielasten, stookkosten, kosten water en gemeentelijke belastingen."

⁵ LTV is een manier van het verwarmen van een ruimte waarbij de aanvoertemperatuur niet hoger is dan 55 graden Celsius.

⁶ De Duurzaamheidsagenda Leidschendam-Voorburg 2016-2020 benadrukt het afstemmen met inwoners, ondernemers en organisaties om tot meer efficiënte en betaalbare duurzame oplossingen te komen.

E Begrippen en definities

Doelgroepen op basis van inkomenspositie, huishoudensamenstelling of leeftijd

- a. **Primaire doelgroep**⁷: inwoners met een bescheiden beurs die zonder financiële hulp geen zelfstandige woning kunnen betalen, dat wil zeggen lagere inkomensgroepen met een inkomen tot € 23.275 en inwoners met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (prijspeil 2018): eenpersoons (€ 22.400); meerpersoons (€ 30.400); eenpersoonsouderen (€ 22.375); meerpersoonsouderen (€ 30.400).
- b. **Doelgroep huurtoeslag**: vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties op grond van de Woningwet hun woningen 'passend toewijzen'⁸, ook als het om zorgwoningen betreft. Dit houdt in dat woningcorporaties aan tenminste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een woning mogen toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. Ontvangers van huurtoeslag krijgen dan een woning aangeboden tot € 597,30 (voor één- en tweepersoonshuishoudens) of € 640,14 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens', omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt, grotendeels zelf moeten betalen.
- c. **Europarichtlijn**⁹: per 1 januari 2018 geldt de zogenaamde 80-10-10-regeling:
 - o 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (de primaire doelgroep);
 - o 10% van de woningen toewijzen aan de middeninkomens;
 - o 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenten.De 80-10-10-regeling geldt tot 1 januari 2021. De toewijzings eis geldt niet voor huishoudens die zijn aangewezen op zorg. De woningcorporatie mag een huurder met een huishoudinkomen hoger dan € 36.798 een woning toewijzen indien er:
 - o recht is op verpleging en verzorging van ten minste 10 uur zorg per week gedurende ten minste een jaar op grond van de zorgverzekering, óf
 - o sprake is van een indicatie voor verblijf op grond van de (o.g.v. de Wet langdurige zorg), óf
 - o sprake is van een indicatie voor ADL-assistentie (o.g.v. de Wet langdurige zorg)
- d. **Senioren of senioren doorstromers**: huishoudens van 65 jaar en ouder die wensen te anticiperen op huisvesting die voor hen meer geschikt zijn dan hun huidige woning.

Kwetsbare groepen en zorgbehoevenden

- e. **Senioren en mensen met een fysieke beperking**: senioren (55 jaar en ouder) en mensen jonger dan 55 jaar die vanwege hun fysieke (lichamelijke) beperking een geschikte woning nodig hebben in de reguliere woningvoorraad of vanwege hun zorgvraag een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- f. **Mensen met een verstandelijke beperking (VG)**: mensen die vanwege hun verstandelijke beperking een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- g. **Mensen met een zintuiglijke beperking (ZG)**: mensen die vanwege hun zintuiglijke beperking (stoornis in het horen of zien) een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.
- h. **Mensen met een psychiatrische stoornis (GGZ)**: mensen die vanwege hun psychiatrische stoornis een woonvorm met begeleiding of intramurale woonvorm nodig hebben.

⁷ Prijspeil 2018

⁸ <http://kcwz.nl/dossiers/scheidenwonenenzorg/toewijzing#passendtoewijzen>

⁹ <http://kcwz.nl/dossiers/scheidenwonenenzorg/toewijzing>

- i. **Jeugdzorg**¹⁰: jeugdigen tot 23 jaar die (tijdelijk) niet meer in het ouderlijk gezin kunnen wonen en een andere vorm van huisvesting nodig hebben. Voorbeelden: tienermoeders, zwerfjongeren, jongeren met psychische problemen/verslaving/gedragsproblemen.
- j. **Statushouders**: vreemdelingen die op grond van de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten en beschikken over een verblijfsvergunning en daarmee recht hebben op een woning. De statushouders hebben absolute voorrang en worden geholpen via directe bemiddeling. De gemeente krijgt elk halfjaar een taakstelling voor het aantal statushouders dat zij in die periode aan een woning moeten helpen.

Overige begrippen

- k. **Aftoppingsgrens (prijspeil 2018)**: de lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 597,30. De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens wordt € 640,14.
- l. **Betaalbare huurvoorraad**: woningen met een rekenuur die eventueel door een energiecorrectie onder de tweede aftoppingsgrens van de Huurtoeslag valt.
- m. **Huurprijsgrens (prijspeil 2018)**: € 710,68: hoogste huurgrens in de systematiek van de Huurtoeslagwet. Deze grens is vastgezet tot en met 2018.
- n. **Inkomensgrenzen huurtoeslag (prijspeil 2018)**: eenpersoons (€ 22.100); meerpersoons (€ 30.000); eenpersoonsouderen (€ 22.100); meerpersoonsouderen (€ 30.050).
- o. **Liberalisatiegrens**: sociale huurvoorraad met een huur tot € 710,68.
- p. **Minimuminkomen**: voor eenpersoonshuishoudens tot € 15.925 en voor meerpersoonshuishoudens € 23.200.
- q. **Monitoring/monitoren**: het registreren en controleren van de ontwikkelingen van tenminste de bij deze overeenkomst gemaakte afspraken, volgens vooraf bepaalde meetpunten/distincties waarmee die ontwikkelingen worden bewaakt en gevolgd en afwijkingen tijdig worden gesignaleerd.
- r. **Regio(nale woningmarkt)**: de regio Haaglanden c.q. de regionale woningmarkt: de (negen) gemeenten Delft, Den Haag, Midden-Delfland, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer en hun grondgebied. De woningcorporaties in deze gemeenten werken beleidsmatig samen binnen de vereniging Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH). Samen beheren zij circa 159.000 woningen, waarvan er jaarlijks circa 11.000 van huurder wisselen.
- s. **Sociale huurwoning**: een woning met een huur volgens de Rijksregelgeving voor de definiëring van de sociale huurvoorraad van woningcorporaties.
- t. **Toegankelijkheid**: de mogelijkheid om zelfstandig en op een gelijkwaardige manier gebruik te kunnen maken van openbare ruimten, gebouwen, producten, diensten en informatie (uit "Bereikbaarheid, Toegankelijkheid en Bruikbaarheid; Beknopte handreiking voor lokale belangenbehartigers 2007, Versterking Cliëntenpositie").
- u. **Wachttijd**: De periode dat een vooraf gedefinieerde groep woningzoekenden ingeschreven moet staan om minimaal 50% van deze groep te laten slagen.
- v. **Wijkactieprogramma**: Een jaarlijkse afsprakenlijst van zaken die woningcorporaties en gemeente gezamenlijk oppakken in de aandachtswijken.
- w. **(individuele) Woonlasten**: de bruto huur en de gemiddelde stookkosten. Individuele woonlasten worden meestal berekend op basis van de netto huur en netto servicekosten (inclusief aftrek individuele huurtoeslag), energielasten, stookkosten en kosten van water en gemeentelijke belastingen.

Afkortingen

¹⁰ Definitie Jeugdzorg gerelateerd aan huisvesting. De jeugdzorg conform de Jeugdwet is breder.

DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang

Koopgarant: verkoop van een woning met korting op de marktwaarde en een terugkoopgarantie tegen de dan geldende marktwaarde.