



# PRESTATIEAFSPRAKEN

Raamovereenkomst 2022 – 2027 incl. jaarafspraken

## PARTIJEN

Gemeente Alphen aan den Rijn

Woonforte  
Habeko wonen

Huurdersorganisatie Groene Hart  
Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen

## Inhoudsopgave

Akkoordverklaring.....	2
Inleiding.....	3
Leeswijzer.....	3
Afspraken .....	3
Thema 1: voldoende bereikbare woningen .....	4
Jaarafspraken thema 1.....	8
Thema 2: senioren en bijzondere doelgroepen.....	10
Jaarafspraken thema 2.....	13
Thema 3: gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking .....	15
Jaarafspraken thema 3.....	18
Thema 4: verduurzaming .....	19
Jaarafspraken thema 4.....	21
Samenwerking.....	22
Begrippenlijst .....	24

## Akkoordverklaring

Deze overeenkomst is ondertekend door onderstaande partijen op 13 december 2021 in Alphen aan den Rijn.

**De gemeente Alphen aan den Rijn**

De heer G.P. van As  
Wethouder

-----

**Stichting Woonforte**

Mevrouw M. Brewster  
Directeur-bestuurder

-----

**Woningbouwvereniging Habeko wonen**

De heer M. Bogerd  
Directeur-bestuurder

-----

**Huurdersorganisatie Groene Hart**

Mevrouw F.Ch. Magez  
Voorzitter

-----

**Huurdersorganisatie Groene Hart**

De heer J. Pison  
Secretaris

-----

**Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen**

De heer L.J. van der Krabben  
Voorzitter

-----

## Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente Alphen aan den Rijn, de woningcorporaties Woonforte & Habeko wonen, de huurdersorganisatie Groene Hart en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen. In de Woonvisie is – verdeeld over 4 thema's – de volkshuisvestelijke opgave voor de komende jaren benoemd en zijn doelen vastgelegd. Het beleid van de corporaties – onder meer vastgelegd in het overzicht van de voorgenomen activiteiten (het bod) – en de belangen van de huurders zijn daarnaast eveneens als vertrekpunt gehanteerd.

De looptijd van de prestatieafspraken is in beginsel 5 jaar, ingaande 2022 tot en met 2026. Daarmee bestrijken de prestatieafspraken en de woonvisie eenzelfde periode. Waar de concrete opgaven in de woonvisie zijn gericht op de komende 5 jaar, is bij de prestatieafspraken tegelijkertijd ook een doorkijk gemaakt naar 10 jaar. In dit document zijn daarom afspraken opgenomen voor zowel onze ambitie over 10 jaar – waar willen wij staan? – als afspraken over de resultaten, die wij gezamenlijk het komende jaar willen behalen. Jaarlijks evalueren wij de voortgang van de afspraken en stellen op basis hiervan vast in hoeverre aanpassingen nodig zijn in de jaarafspraken voor het eerstvolgende jaar. Dit stelt ons in staat om steeds op de actualiteit in te spelen. Wanneer bijvoorbeeld gewijzigd Rijksbeleid meer kansen biedt of het juist onmogelijk maakt de afgesproken prestaties te realiseren, gaan we hierover met elkaar in gesprek en stellen waar nodig het "5-jaarsbod" bij. In onderling overleg wordt de termijn en concrete vraagstelling rond deze aanvulling/wijziging geformuleerd. Deze cyclus vervangt voor Alphen aan den Rijn de wettelijke cyclus, waarbij ieder jaar opnieuw prestatieafspraken worden gemaakt, op basis van een jaarlijks activiteitenoverzicht en bod.

### Leeswijzer

In navolging van de woonvisie zijn inhoudelijke prestatieafspraken gemaakt op 4 thema's. De opgaven, die in de woonvisie zijn geformuleerd, bestrijken echter alle delen van de woningmarkt. Daar waar de opgaven de sociale huursector of de corporaties niet raken, zijn deze dus buiten beschouwing gelaten. De thema's zijn:

- 1) Voldoende bereikbare woningen
- 2) Senioren en bijzondere doelgroepen
- 3) Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking
- 4) Verduurzaming

Alleen gezamenlijk zijn wij in staat om de opgaven uit de woonvisie te realiseren. Dit vraagt dus nadrukkelijk om een goede, onderlinge samenwerking. Naast afspraken op de inhoudelijke thema's, zijn er daarom prestatieafspraken gemaakt over:

- 5) Samenwerking

### Afspraken

De partijen hebben zoveel als mogelijk geprobeerd om de afspraken SMART te formuleren (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden). Dit betekent overigens niet dat alle afspraken een concrete handeling inhouden. Ook een procesafpraak kan SMART zijn. In deze overeenkomst onderscheiden we de volgende type afspraken:

- Procesafspraken: manier van samenwerking, overleg, planning, monitoring, evaluatie
- Handelingsafspraken: activiteiten plannen of afstemmen
- ❖ Garantieafspraken: waarborgen; de afspraak in principe te allen tijde nakomen
- Beschrijvende afspraken: vastleggen of bevestigen uitgangspunten, posities, stellingen

## Thema 1: voldoende bereikbare woningen

### Woonvisie

#### Ambitie:

We behouden onze positie als betaalbare gemeente in de Randstad met ruimte voor verschillende leefstijlen in alle kernen: jongere huishoudens en starters, ouderen, arm, middengroep of rijk. Alphen aan den Rijn onderscheidt zich binnen de Randstad door een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende woningen voor deze breedte aan groepen en specifiek aan hen, die in de knel zitten. Dit bereiken we door:

- ✓ De bouwproductie op niveau te houden om zo de druk op de woningmarkt te verlichten en verdringing te voorkomen;
- ✓ Kansen op de koopmarkt te creëren voor starters;
- ✓ Een evenwichtig bouwprogramma gericht op doorstroming en op nieuwe gezinnen;
- ✓ Midden huur als één van de ontbrekende schakels toe te voegen aan de woningmarkt;
- ✓ Ruimte te creëren voor kleine huishoudens in de sociale huurvoorraad;
- ✓ Kansen te bieden aan alternatieve woonvormen en innovatie.

De druk op de woningmarkt is hoog en het aanbod sluit vaak niet goed aan op de woonwensen van groepen woningzoekenden. De bovengenoemde 6 opgaven zijn hier een oplossing voor. De taak en de verantwoordelijkheid van de gemeente in de realisatie van deze opgaven, is de randvoorwaarden te verzorgen waardoor een bouwprogramma met zoveel mogelijk differentiatie wordt bereikt. Dan gaat het om een verplicht aandeel sociaal en middenhuur in bouwplannen, gedifferentieerd grondprijsbeleid en planologische ontheffing ten behoeve van woningbouw. De corporaties zijn verantwoordelijk – en voor de gemeente dan ook de aangewezen partner – voor de realisatie van voldoende woningen voor huishoudens met primair de laagste en secundair een middeninkomen. Dan gaat het om de opdracht voor of afname van nieuwe huurwoningen, het afstoten van bestaand bezit voor een betaalbare prijs, maar ook het gericht toewijzen van nieuwe en vrijkomende woningen, zodat lange verhuisketens ontstaan.

Een betaalbare gemeente betekent concreet:

- ❖ Om in de vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voorzien, streven de corporaties naar een gewenste woningvoorraad van 13.210 woningen (DAEB) in 2031. Hiervan zijn 11.060 woningen van Woonforte en 2.150 van Habeko wonen. Hiermee wordt een uitbreiding van ruim 1.500 woningen bereikt ten opzichte van 2021;
- ❖ Om woningzoekenden uit de sociale doelgroep passend te kunnen huisvesten, houdt Woonforte bij mutatie 70% van de woningen bereikbaar tot de eerste aftoppingsgrens en Habeko wonen 60%. Beide corporaties houden 80% van de woningen bij mutatie bereikbaar tot de tweede aftoppingsgrens (voor huishoudens aangewezen op huurtoeslag);

- ❖ Om het aanbod van woningen voor starters – jongeren, vanuit huis of als uitstroom instellingen – te vergroten en te verspreiden over de kernen, streven de corporaties in 2030 naar 2.010 woningen, die bereikbaar zijn tot de kwaliteitskortingsgrens, zowel in de vorm van regulier huurprijsbeleid (Woonforte) als het tweehurenbeleid<sup>1</sup> (Habeko wonen). Hiervan zijn 1.880 woningen van Woonforte en 130 van Habeko wonen;
- ❖ Om zittende huurders met een middeninkomen de mogelijkheid te bieden om door te stromen, streven de corporaties naar een gewenste woningvoorraad van 638 woningen in het middel dure huursegment (niet-DAEB) in 2031. Hiervan zijn 600 woningen van Woonforte en 38 van Habeko wonen. Hiermee wordt een uitbreiding van ruim 100 woningen bereikt ten opzichte van 2021.

#### De bouwproductie op niveau houden betekent concreet:

- ❖ Om de gewenste groei te realiseren en de samenstelling van de voorraad te veranderen, voegen de corporaties netto 1.580 sociale huurwoningen toe in de periode tot en met 2031. Hiervan zijn 1.270 woningen van Woonforte en 310 van Habeko wonen. Gemiddeld wordt hiermee een uitbreiding van ongeveer 175 woningen per jaar gerealiseerd. Gezien de huidige druk op de woningmarkt, streven de corporaties in de eerste 5 jaren naar een hogere productie. Het gaat hier om een netto-uitbreiding van de voorraad, dus na correctie van verkoop en sloop van bestaande woningen;
- ❖ De totale opgave middel dure huur in de periode tot 2030 wordt geschat op een toevoeging van 400-550 woningen. Deze opgave wordt deels door corporaties en deels door andere organisaties gerealiseerd. Om de gewenste doorstroming binnen de sociale huurvoorraad op gang te brengen, voegt Woonforte 100 middel dure huurwoningen toe in de periode tot en met 2031. Habeko wonen voorziet nagenoeg geen uitbreiding in het middel dure huursegment, maar hanteert ruimere inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens. Habeko verwacht daarmee gemiddeld 10 sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een middeninkomen;
- Om de groei in het benodigde aantal sociale huurwoningen te borgen, stuurt de gemeente in het toetsingskader woningbouw op een aandeel van minimaal 25% sociale huur bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties. De corporaties zijn preferent als afnemers van deze woningen;
- Als de gemeente eigen grond bezit waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, stuurt zij erop aan dat de corporaties woningen kunnen realiseren met de kwaliteit waaraan behoefte is, mede te bepalen aan de hand van recente woningmarktgegevens. De corporaties betalen hiervoor de grondprijs voor sociale woningbouw, zoals bepaald in de grondprijzentabel;
- Daar waar de gemeente geen grond bezit maar woningbouw onderdeel is van een gewenste maatschappelijke ontwikkeling die niet wordt opgepakt door de markt of waar een meer dan marktconforme verdienmogelijkheid is, kiest de gemeente voor actief grondbeleid en stuurt de gemeente aan op de gewenste kwaliteit sociale huurwoningen. De corporaties zijn preferent als afnemers van deze woningen;
- De gemeente accepteert verlies op verkoop van eigen grond als dit nodig is om sociale huur, middenhuur en koop tot de NHG-grens mogelijk te maken;

---

<sup>1</sup> Bij tweehurenbeleid hanteert de corporatie twee huren: een (hogere) huur voor het geval dat de woning wordt verhuurd aan een huishouden met een leeftijd ouder dan 23. En een (verlaagde) huur voor mensen, die jonger zijn.

- Om in de eerste 5 jaren een gemiddeld hogere productie in nieuwbouw te bereiken, optimaliseert de gemeente haar planprocessen, onder andere door vanaf het begin helderheid te creëren over verwachtingen en randvoorwaarden in het bestaande initiatiefberaad en de omgevingstafels en door de invoering van een 100-dagen aanpak<sup>2</sup>;
- Om nieuwe mogelijkheden tot inbreiding of uitbreiding te vinden stelt de gemeente samen met corporaties en marktpartijen – verenigd in het Marktplatform Alphen aan den Rijn (MAR) – een zogenaamd ‘vlekkenplan’ op waarin nieuwe mogelijkheden tot inbreiding of uitbreiding van woningbouw zijn samengevat;
- Om de gewenste kwaliteit (sociale) huurwoningen bij alle partijen te realiseren actualiseert de gemeente de doelgroepenverordening en stelt deze gewijzigd vast in 2022. Bij de aanpassing onderzoekt de gemeente – in overleg met de corporaties – welke kwaliteitseisen voor sociale en middel dure huurwoningen kunnen worden meegenomen;
- Om bouwkosten te drukken, de snelheid in de realisatie van nieuwe woningen te verhogen of om een hogere ambitie op gebied van duurzaamheid te bereiken, realiseren de corporaties voor 2026 elk ten minste één project met een innovatief karakter;
- Om de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van de bestaande voorraad mede te financieren, bezien de corporaties en de huurdersorganisaties jaarlijks de toepassing van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze meeropbrengsten zijn nooit hoger dan de investeringsbedragen. De huurdersorganisaties ontvangen hiervoor een voorstel van de corporaties.

Kansen op de koopmarkt creëren voor starters betekent concreet:

- Om betaalbaar aanbod voor koopstarters toe te voegen verkoopt Woonforte maximaal 525 huurwoningen in de periode tot en met 2026. Net als de overige prestatieafspraken, maakt de voortgang in de verkoop onderdeel uit van de monitoring. Bij een duidelijke afwijking in de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw, vindt bijstelling van de ambitie plaats;
- Woonforte en de huurdersorganisatie bespreken in 2022 in eerste instantie gezamenlijk de nadere voorwaarden – verbonden aan verkoop van de huurwoningen. Omdat de gemeente eveneens streeft naar voldoende beschikbaarheid van koopwoningen in het goedkopere segment, bespreken beide partijen in tweede instantie deze voorwaarden met de gemeente.

Een evenwichtig bouwprogramma gericht op doorstroming betekent concreet:

- Om doorstroming in de bestaande voorraad op gang te brengen, is vooral de toevoeging van appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens gewenst – zowel voor jongeren als ouderen – maar moet er ook ruimte worden opgenomen voor de realisatie van (kleinere) eengezinswoningen. Aan de hand van de ambitie en de planlijst concretiseren de corporaties en de gemeente in 2022 deze kwalitatieve opgave;
- Om de beschikbaarheid van woonruimte te vergroten verkennen de gemeente en de corporaties in de komende 5 jaar nieuwe contractvormen;
- Voor het vergroten van slaagkansen voor starters zetten de corporaties in op de totstandkoming van zo lang mogelijke verhuisketens, met aan het begin de oplevering van een nieuwbouwwoning en daarna de doorstroming van huurders, zodat aan het einde van de keten een woning beschikbaar komt voor een starter;








---

<sup>2</sup> De 100-dagen aanpak start met het indienen van een concreet initiatief en eindigt met een intentieovereenkomst en kavelpaspoort.

- Om zoveel mogelijk doorstroming te genereren, geven de corporaties bij de toewijzing van *nieuwbouw-huurwoningen* voorrang aan doorstromers – lokale woningzoekenden uit de sociale huurvoorraad. Bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen, krijgen senioren de prioriteit boven andere woningzoekenden. In de kleine kernen krijgen lokaal woningzoekenden voorrang boven anderen. Op die manier streven de corporaties jaarlijks naar 100% gebruik van de ruimte in het lokaal maatwerk voor nieuwbouw;
- Om zoveel mogelijk doorstroming te genereren in de bestaande voorraad, geven de corporaties bij toewijzing van *vrijkomende woningen in de bestaande voorraad* prioriteit aan lokaal woningzoekenden. Dit wordt in ieder geval benut voor het stimuleren van de doorstroming van senioren naar levensloopbestendige woningen en het op peil houden van de lokale slaagkans in de kleine kernen. De corporaties gebruiken hiervoor jaarlijks de maximale ruimte (25%) in het lokaal maatwerk voor de bestaande voorraad;
- Om de doorstroming van huurders met een hoog middeninkomen in de sociale huurvoorraad mogelijk te maken, verruimen de partijen de vrije toewijzingsruimte tot minimaal 10% en maximaal 15%;
- Naast het bevorderen van doorstroming in de bestaande voorraad, verhogen de corporaties de kansen voor starters door de toepassing van loting. De corporaties streven naar het jaarlijks gebruik van de maximale ruimte (10%).



## Jaarafspraken thema 1

<b>Garantie afspraken</b>				Ambitie	Woonforte	Habeko
1.01	Woningvoorraad DAEB			13.210	11.060	2.150
		2022	88% 	11.631	9.789	1.842
1.02	Betaalbare voorraad laag			70%	76%	60%
		2022	102% 	71%	74%	55%
1.03	Betaalbare voorraad hoog			80%	86%	80%
		2022	105% 	84%	84%	80%
1.04	Goedkope voorraad			2.010	1.880	130
		2022	77% 	1.541	1.441	100
1.05	Woningvoorraad niet-DAEB			638	600	38
		2022	81% 	519	486	33
1.06	Toevoeging DAEB			1.581	1.271	310
		2022	18% 	285	285	0
1.07	Toevoeging niet-DAEB			100	100	0
		2022	0% 	0	0	0
<b>Handelingsafspraken</b>						
1.08	Vlekkenplan nieuwe locaties	2022	Opstellen vlekkenplan nieuwe mogelijkheden inbreiding en uitbreiding van woningbouw			
1.09	Doelgroepenverordening	2022	Actualiseren van doelgroepenverordening met kwaliteitseisen sociale en middeldure huurwoningen			
1.10	Innovatieve projecten		Realisatie project met innovatief karakter			
1.11	Inkomensafhankelijke huurverhoging	2022	Corporaties en huurders bespreken nut en noodzaak van inkomensafhankelijke huurverhoging in betreffende jaar			
1.12	Kwalitatieve opgave	2022	Aan de hand van de ambitie en planlijst concretiseren van de kwalitatieve opgave			

<b>Beschrijvende afspraken</b>		Ambitie	Woonforte	Habeko
1.13	Aandeel sociaal nieuwbouw 2022	0%		25%
1.14	Realisatie sociaal gemeentegrond 2022			
1.15	Actief grondbeleid gemeente 2022			
1.16	Initiatiefberaad & 100-dagen aanpak 2022			
1.17	Toepassing lokaal maatwerk nieuwbouw 2022	0%		100%
1.18	Toepassing lokaal maatwerk bestaand 2022	0%		25%
1.19	Toepassing loting 2022	0%		10%
<b>Proces afspraken</b>				
1.20	Verkoop huurwoningen 2022	18%	525 92	525 92
1.21	Voorwaarden verkoop 2022		Bepalen voorwaarden verkoop huurwoningen, zoals zelfbewoningsplicht, voorrang voor huurders, koopprijs, €	
1.22	Nieuwe contractvormen		Verkenning nieuwe contractvormen om beschikbaarheid te vergroten	

## Thema 2: senioren en bijzondere doelgroepen

### Woonvisie

#### Ambitie:

De omslag van wonen bij een zorginstelling naar zoveel mogelijk 'gewoon' wonen met ondersteuning is gemaakt. De opvang en de ondersteuning van inwoners, die zich in een kwetsbare situatie bevinden is *eerder, in samenhang met lokale samenwerkingspartners en zo lang mogelijk dicht bij de vertrouwde thuissituatie georganiseerd*. Waar dit niet (meer) lukt, is een verhuizing naar een (meer) passende woonvorm mogelijk. Om doorstroom op gang te krijgen, zetten we in op voldoende passende (geclusterde) woningen voor ouderen en kwetsbaren, in de verschillende wijken en kernen van de gemeente. Dit bereiken we door:

- ✓ Het realiseren van een groter aanbod en variëteit aan geclusterde woonvormen voor senioren;
- ✓ Het gereedmaken van de sociale sector voor vergrijzing;
- ✓ Oplossing te zoeken voor het gebrek aan contingenten om de uitstroom uit instellingen op gang te brengen;
- ✓ Het aanleggen van 'loopbruggen' voor de groep, die 'tussen de wal en het schip' valt (spoedzoekers);
- ✓ Te zorgen voor spreiding van de opgave en goede begeleiding en opvang in de wijk.

Mensen met een zorgvraag wonen langer (of weer) zelfstandig. Het gaat dan niet alleen om ouderen, maar ook om mensen met een (licht) verstandelijke en/of lichamelijke beperking, een psychische aandoening, inwoners die dakloos zijn geraakt en/of uitstromen uit jeugdzorg. Voor meer mensen zal dus de zorgvraag ingevuld gaan worden door (mantel)zorg aan huis in de bestaande woonsituatie. De bovengenoemde 5 opgaven zijn hier een oplossing voor. De taak en de verantwoordelijkheid van de gemeente in de realisatie van deze opgaven, is de randvoorwaarden te verzorgen waardoor variatie in het bouwprogramma wordt bereikt, de wijze waarop de taakstelling voor bijzondere groepen wordt ingevuld, meer gespecialiseerde en intensieve ondersteuning dicht bij de inwoner is georganiseerd en meer gespecialiseerde ondersteuning in de buurt beschikbaar om te voorkomen dat de problemen van inwoners verergeren of escaleren. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie van kwalitatief voldoende woningen. Dan gaat het om toename van het aandeel kleinere, goedkope huurwoningen en geclusterde, seniorgeschikte woonvormen in de voorraad, het gericht toewijzen van deze woningen, maar ook het wegnemen van mogelijke obstakels die doorstroom belemmeren.

De omslag maken betekent concreet:

- Om mensen met een zorgvraag langer (of weer) zelfstandig te kunnen laten wonen, komt de gemeente – in samenwerking met zorginstellingen – tot een breed pakket van snel inzetbare en flexibele ambulante ondersteuning. De gemeente neemt hierin de regie en komt tot een afronding van het pakket voor 2023;

- Om langer (of weer) zelfstandig wonen mogelijk te maken voor mensen met een zorgvraag, gaat de gemeente – in samenwerking met de corporaties – inzichtelijk maken welke afspraken nodig zijn op het gebied van 1) Housing First, 2) scheiden wonen en zorg en 3) ondersteuning;
- Voor inwoners, die vanwege hun problematiek niet zelfstandig in hun behoeften kunnen voorzien (de bijzondere doelgroepen), gaan de gemeente en de corporaties in 2023 de huisvestingsbehoefte kwantificeren naar zowel omvang (geclusterde woonvorm versus kleinschalig) als locaties (stedelijk versus platteland). De gemeente neemt hiertoe het initiatief, de corporaties zijn ondersteunend.

Zo lang mogelijk zelfstandig wonen betekent concreet:

- ❖ Om in de vraag naar huisvesting voor senioren in de sociale huurvoorraad te kunnen voorzien, streven de corporaties naar een aandeel van 30% voor senioren geschikte woningen in 2031. Bij de toewijzing van deze woningen krijgen senioren voorrang boven andere woningzoekenden. Voor Woonforte betreft dit 3.000 woningen en voor Habeko wonen 550 woningen;
- ❖ Om in de vraag van senioren naar woningen in een beschutte omgeving te kunnen voorzien, streven de corporaties naar een gewenste toevoeging in de sociale huurvoorraad van 320 woningen in geclusterde woonvormen in 2031. Hiervan zijn 270 woningen van Woonforte en 50 van Habeko wonen. Het gaat hierbij niet om de realisatie van extra sociale huurwoningen boven op de opgave zoals benoemd in thema 1, maar dit is hier een onderdeel van;
  - De gemeente borgt de realisatie van geclusterd aanbod door via het toetsingskader woningbouw en het initiatiefberaad/ de omgevingstafel te sturen op diversiteit op gepaste locaties nabij 24-uurszorg en/of voorzieningen;
- De gemeente en Woonforte werken in 2022 gezamenlijk het woonzorgconcept van een vitale leefomgeving verder uit voor de locaties Bossparkweg/Magnolia en Klompenmaker/Noorderbrink;
- Om de toevoeging van voorzieningen voor ouderen in de kern Benthuizen concreet te maken, verkennen de gemeente en Habeko wonen gezamenlijk in 2023 de mogelijkheden voor een woonzorgconcept.

Doorstroming stimuleren betekent concreet:

- Om senioren te prikkelen tot een verhuizing naar een meer passende woning, zet de gemeente verhuispremies in. De regeling met concrete bedragen en voorwaarden wordt in 2022 uitgewerkt;
- Om senioren en mensen met een zorgvraag na verhuizing te begeleiden bij de integratie in de nieuwe wijk, zet de gemeente gebiedsregisseurs in;
- Om senioren te begeleiden naar een meer passende huurwoning werkt Habeko wonen vanaf 2022 met de inzet van een verhuismakelaar;
- Om barrières voor senioren weg te nemen voor het verhuizen van een eengezinswoning of portiek etagewoning naar een meer passende huurwoning, blijft Woonforte haar project Passend (t)huis in ieder geval continueren tot 2025. Daarna volgt een evaluatie.

Het 'aanleggen van loopbruggen' betekent concreet:





- Voor de realisatie van demontabele woonvormen voor de huisvesting van spoedzoekers, maakt de gemeente in 2022 een QuickScan binnen de eigen portefeuille waar deze woningen tijdelijk kunnen worden geplaatst;

- In samenwerking met de regio streeft de gemeente ernaar dat groepen – die nu niet zelfredzaam zijn op de woningmarkt – uiterlijk in 2023 toch in aanmerking kunnen komen voor de contingent- of urgentieregeling.

Spreiding van de opgave betekent concreet:

- ❖ Om de verdringing van reguliere woningzoekenden te voorkomen, wijzen de corporaties *ongeveer* 20% van de vrijgekomen – zelfstandige – sociale huurwoningen toe aan bijzondere groepen via het contingent of de urgentieregeling. Idealiter zijn dit goedkope, kleine huurwoningen;
- ❖ Om de huisvesting van statushouders uit de gemeentelijke taakstelling te realiseren, werken de corporaties samen met de gemeente. Beide corporaties nemen een naar verhouding van hun DAEB bezit evenredig aandeel hierin. Gezien het type bezit van Habeko wonen, worden gezinnen bij voorkeur in de dorpen geplaatst, maar als realisatie van de taakstelling hierom vraagt komen ook alleenstaanden in aanmerking. De corporaties verwachten, dat de gemeente daarnaast ook andere sociale verhuurders en beleggers met sociale huurwoningen aanspreekt op hun verantwoordelijkheid en in de realisatie van de taakstelling betreft;
- Om inzicht te krijgen waar de draagkracht van wijken, kernen en complexen voldoende is om de instroom van bijzondere groepen op te kunnen vangen, maken de corporaties en de gemeente gezamenlijk analyses van de veerkracht signaleringskaarten van Aedes, te beginnen met:
  - Hazerswoude-Dorp;
  - Kerk en Zanen, Alphen aan den Rijn;
  - Zeeheldenbuurt, Alphen aan den Rijn;
- Om de veerkracht van wijken en kernen te borgen, streven de corporaties naar een aandeel van maximaal 30% aan bijzondere groepen in een wijk of kern.

## Jaarafspraken thema 2

<b>Garantie afspraken</b>		Ambitie	Woonforte	Habeko
2.01	Seniorgeschikte woningen	3.550	3.000	550
	2022	45% 	1.613	390
2.02	Toevoeging geclusterde woningen	320	270	50
	2022	0% 	-	-
2.04	Bemiddeling contingent	10%		
	2021	53% 	5%	6%
	2022			2%
2.05	Taakstelling statushouders	100%		
	2021	100% 	100%	
	2022			

<b>Handelingsafspraken</b>					
2.06	Ambulante ondersteuning	2022			Pakket snel inzetbare en flexibele ambulante ondersteuning t.b.v. zelfstandig wonen
2.07	Zelfstandig wonen	2022			Afspraken op gebied van huisvesting, scheiding wonen en zorg en ondersteuning
2.08	Opgave bijzondere doelgroepen	2023			Kwantitatief en kwalitatief huisvestingsbehoefte bijzondere doelgroepen bepalen
2.09	Woonzorgconcept	2022			Uitwerking woonzorgconcept Bospark en Klompenmaker
		2023			Verkennen mogelijkheden woonzorgconcept in kern Benthuizen
2.10	Regeling verhuispremie	2022			Opstellen regeling verhuispremie senioren
2.11	Inzet gebiedsregisseurs	2022			Inzet gebiedsregisseurs bij integratie senioren in nieuwe wijk/buurt
2.12	Inzet verhuismakelaar	2022			Inzet verhuismakelaar Habeko bij verhuizing senioren naar meer geschikte woning
2.13	Quickscan locaties flexwoningen	2022			Quickscan potentiële locaties voor realisatie flexwoningen t.b.v. huisvesting spoedzoekers
2.14	Aanpassing contingent of urgentieregeling	2022			Verruiming van contingent of urgentieregeling voor groepen tussen wal-en-schip
2.15	Analyse veerkrachtkaarten	2022			Inzicht in draagkracht wijken o.b.v. veerkrachtkaarten Aedes
<b>Beschrijvende afspraken</b>			Ambitie	Woonforte	Habeko
2.16	Diversiteit geclusterd aanbod				
2.17	Project passend (t)huis				
2.18	Aandeel bijzondere groepen in wijk				30%

## Thema 3: gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking

### Woonvisie

#### Ambitie:

We willen de gevarieerde woonkwaliteiten van de gemeente Alphen aan den Rijn in wijken en kernen behouden en versterken. Dit betekent versterking van het stedelijk karakter en ruimte voor meer groen in de kern Alphen aan den Rijn, evenals nieuwe leefomgevingen aanleggen in de stadsranden waar grondgebonden bouwen in het landschap mogelijk is. Versterking van het dorps karakter wordt bereikt door een meer organische ontwikkeling in de verschillende kernen met ruimte voor gevarieerde kleinschalige (her)ontwikkelingen zonder blauwdruk van het eindresultaat. Er wordt gestreefd naar een compleet voorzieningenniveau, dat complementair is aan de omliggende steden. In de Noordrand krijgt dit gestalte door het samen laten komen van natuur, waterberging en woningbouw. Dit bereiken we door:

- ✓ Behouden van de complementariteit van de verschillende woonomgevingen in de wijken en dorpen;
- ✓ Aandacht blijven geven aan de bestaande voorraad;
- ✓ Investeren in nieuwe en bestaande netwerken in de wijken en dorpen;
- ✓ Verspreiden van de opgaves waar de gemeente voor staat.

De kwaliteit van Alphen aan den Rijn is zijn gevarieerde woonomgeving waar stedelijkheid, dorps karakter en natuur samenkomen. Dit moet zoveel mogelijk behouden blijven, maar als gevolg van de druk op de woningmarkt komt de leefbaarheid in sommige wijken in het gedrang. De bovengenoemde 4 opgaven zijn hier een oplossing voor. De taak en de verantwoordelijkheid van de gemeente in de realisatie van deze opgaven, is de balans vinden tussen het behoud van de bestaande voorraad en het realiseren van verbeteringen, waardoor variatie in het bouwprogramma en aanpassing van woningen en omgeving op de veranderingen in het klimaat wordt bereikt. Dan gaat het om ruimte maken en stimuleren van gezonde vergroening door inbreiding en aanpassing en landschappelijke verstedelijking door uitbreiding, het opstellen van gebiedsprogramma's en plannen en de inzet van gebiedsregisseurs. De corporaties zijn verantwoordelijk voor het behoud van kwalitatief goede woningen. Dan gaat het om het spreiden van het aandeel huurwoningen naar type, grootte en prijsklasse, de vergroening van woningen met hun directe omgeving en de samenwerking met de gemeente in de uitvoering van gebiedsplannen.

Aandacht blijven geven aan de bestaande voorraad betekent concreet:

- Om te zien waar maatregelen nodig zijn in verband met problemen – zoals hittestress, wateroverlast, langdurige droogte, gebrek aan biodiversiteit of bodemdaling – voeren de corporaties in 2022 – maar uiterlijk 2023 – een inventarisatie uit onder hun bezit. Hierbij maken zij gebruik van meldingen van huurders en de data uit de klimaatstresstest van de gemeente. Het gaat daarbij niet alleen om het identificeren van problemen, maar ook het vinden van kansen;



- ❖ Om een groene, biodiverse en klimaatbestendige leefomgeving te krijgen, ondersteunen de corporaties de gemeente bij de uitvoering van operatie Steenbreek door elk jaar minimaal een straat uit het bezit te werven en (mede) de communicatie naar de bewoners te verzorgen. Als er meer straten willen deelnemen, is dit mogelijk. Voor 2022 is dit de Watervolier in Alphen aan den Rijn en de Mozartlaan in Hazerswoude-Rijndijk;
- Om de woonomgeving in de Edelstenenbuurt (Alphen aan den Rijn) groener en aantrekkelijker te maken om in te verblijven, gaan de gemeente en de bewoners gezamenlijk een herinrichtingsplan opstellen voor de openbare ruimte. De rol van Woonforte hierbij is het leggen en onderhouden van de benodigde contacten;
  - Ter ondersteuning van operatie Steenbreek organiseert de gemeente voor de huurders – die hun woning en/of tuin willen vergroenen – workshops, geeft voorlichting en advies, verstrekt planten (tot 10m<sup>2</sup>) en stelt subsidies beschikbaar;
  - Om wateroverlast te beperken en een groene, biodiverse leefomgeving te krijgen, streven de corporaties in het algemeen bij nieuwe huurcontracten naar behoud van maximaal 40% en minimaal 20% groen in de voor- en achtertuin (dus niet te verhard), waarbij de mogelijkheid tot de aanleg van een terras als randvoorwaarde geldt;
  - Bij elk nieuwbouwproject of renovatie besteden de gemeente en de corporaties al vanaf de eerste voorbereiding aandacht aan duurzame tuinen/steenbreek en communiceren hier actief over. De norm van minimaal 20% groen in de tuin wordt ook hier nagestreefd. De handhaving van deze norm vindt plaats op basis van het zogenaamde ‘piep’ systeem.

#### Investeren in nieuwe en bestaande netwerken betekent concreet:

- ❖ Om tot een integrale aanpak in kernen, wijken en buurten te komen, stelt de gemeente meerjarige gebiedsprogramma’s op, die een weergave zijn van projecten die de gemeente en haar partners in de betreffende wijk (gaan) uitvoeren. In totaal gaat het om 5 programma’s. Het doel is het verbeteren van de samenwerking. Uit de programma’s stelt de gemeente gebiedsplannen samen met concrete projecten voor een horizon van 2 jaar;
- ❖ Om laagdrempelig benaderbaar te zijn voor bewoners, organiseren de gemeente en corporaties het professionals overleg minimaal 1 keer per maand buiten de eigen kantoorgebouwen. De gemeente stelt hiervoor de buurthuizen (MFA’s) om niet ter beschikking;
- ❖ Om de betrokkenheid van bewoners in de Snijdelwijk (Boskoop) en Edelstenenbuurt (Alphen aan den Rijn) bij de (her)inrichting en het beheer van de openbare ruimte te vergroten, organiseren de gemeente en Woonforte jaarlijks een wijkschouw, waar de aanwezige bewonersorganisaties en geïnteresseerde bewoners voor uitgenodigd worden. De huurdersorganisatie adviseert de gemeente en Woonforte met betrekking tot het activeren van de huurders in deze wijken.

#### Verspreiden van de opgaves betekent concreet:

- De veerkracht in de buurten Snijdelwijk (Boskoop) en Edelstenenbuurt (Alphen aan den Rijn) staat al enige jaren onder druk. Om de samenwerking naar een integrale aanpak te verbeteren zijn de gemeente en Woonforte gezamenlijk gestart met een kennis- en leertraject van Platform31 over leefbare wijken en buurten. Beide organisaties borgen de inzet en betrokkenheid bij dit traject in de komende jaren;

- ❖ Om de veerkracht in de buurten Snijdelwijk (Boskoop) en Edelstenenbuurt (Alphen aan den Rijn) te borgen, zetten de gemeente en Woonforte in op een beheerste instroom van personen in een sociaal kwetsbare situatie. Maximaal 30% van het totaal aantal woningen in de complexen wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Partijen bepalen in 2022 in hoeverre via directe bemiddeling vrijkomende woningen met voorrang aan specifieke doelgroepen worden toegewezen.

## Jaarafspraken thema 3

<b>Garantie afspraken</b>			Ambitie	Woonforte	Habeko	
3.01	Straten operatie Steenbreek	2022	20% 	10 2	5 1	5 1
3.02	Meerjarige gebiedsprogramma's	2022	20% 	5 1		
3.03	Aanwezigheid in MFA's	2022	0% 	2 -	1 -	1 -
3.04	Wijkschouw Snijdelwijk/Edelstenenbuurt	2022	0% 	2 -	2 -	- -
3.05	Directe bemiddeling Snijdelwijk/Edelstenenbuurt	2022	0% 	30% -		
<b>Handelingsafspraken</b>						
3.06	Inventarisatie bezit klimaatstresstest	2022	Aan de hand van kaarten klimaatstresstest knelpunten en kansen analyseren in het bezit			
3.07	Herinrichtingsplan Edelstenenbuurt	2022	Gemeente + bewoners maken gezamenlijk plan herinrichting openbare ruimte Edelstenenbuurt			
<b>Beschrijvende afspraken</b>			Ambitie	Woonforte	Habeko	
3.08	Workshops, planten & subsidies Steenbreek	2022				
3.09	Aandeel groen in de tuin	2022	20%			
3.10	Klimaatadaptatie nieuwbouw	2022	20%			
3.11	Leertraject Platform31	2022				

## Thema 4: verduurzaming

### Woonvisie

#### Ambitie:

In 2050 moet Alphen aan den Rijn CO<sub>2</sub> neutraal zijn. Zowel de kwaliteit van gebouwen, woningen en de rest van de bebouwde omgeving (straten, pleinen, etc.) als de warmtevoorziening van gebouwen moeten worden verduurzaamd. In de Transitievisie Warmte is deze ambitie per gebied vormgegeven en zijn keuzes gemaakt over de manier van verduurzaming, energiebesparing en warmtevoorziening. Dit bereiken we door:

- ✓ Het aansluiten van de woonvisie bij verduurzamings- en klimaatinitiatieven op landelijk, regionaal en lokaal niveau en te zorgen voor een gebiedsgerichte aanpak;
- ✓ Het anticiperen op klimaatverandering en bodemdaling in de dorpen en wijken;
- ✓ Nauw samen te werken met corporaties om de verduurzamingsslag op gang te brengen;
- ✓ De aanpak van circulaire gebiedsontwikkeling.

Een van de grote uitdagingen is om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuur inclusiviteit. Bij de energietransitie gaat het om het gebruik van alternatieve energiebronnen in plaats van fossiele bronnen. Bij circulariteit gaat het ook om duurzaam gebruik van materialen en middelen. De derde invalshoek is de klimaatadaptatie, waarbij vooral ook de gevolgen van hitte en wateroverlast in de gebouwde omgeving opgelost moeten worden. Natuur inclusief bouwen en beheren vraagt aandacht voor flora en fauna rondom de woning. De bovengenoemde 4 opgaven zijn hier een oplossing voor. De taak en de verantwoordelijkheid van de gemeente is regie nemen om deze opgaven ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Dan gaat het om het uitwerken van wijkuitvoeringsplannen voor de warmtetransitie en het stimuleren en ondersteunen van innovatieve en duurzame initiatieven. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de verduurzaming van hun bezit. Daarbij gelden de principes van de Trias Energetica, dat wil zeggen: het gaat in de eerste plaats om isoleren van woningen, daarna om woningen aan te sluiten op een duurzame warmtevoorziening.

In 2050 CO<sub>2</sub> neutraal zijn betekent concreet:

- ❖ Om duidelijk te maken wat de beste manier is om over te stappen van aardgas op een duurzame warmtebron, stelt de gemeente – samen met Woonforte, inwoners en ondernemers – wijkuitvoeringsplannen op voor – in ieder geval – de 5 verkenningsgebieden. In 2022 is dit de omgeving Archeon, Planetenbuurt en Ridderveld-west. In 2023 en 2024 zijn dit de Zeeheldenbuurt en Boskoop-west;
- ❖ Om energie te besparen streven de corporaties naar het isoleren van 2.000 bestaande huurwoningen in 2031. Hiervan zijn 1.500 woningen van Woonforte en 500 van Habeko wonen. De corporaties hanteren in principe ‘de standaard voor woningisolatie’ als kwaliteitsniveau, waarmee woningen goed genoeg geïsoleerd zijn om aardgasvrij te worden, tenzij een eindige exploitatietermijn wordt voorzien voor 2050. In dat geval hanteren de corporaties een aangepast, lichter pakket aan isolatiemaatregelen;
- Omdat Habeko wonen geen bezit heeft in één van de verkenningsgebieden, verkennen de gemeente en Habeko wonen in de komende 5 jaar de mogelijkheden om vanuit de renovatieopgave projecten te kunnen starten;

- Om energie op te wekken continueren de corporaties de plaatsing van zonnepanelen op eengezinswoningen. Voor Woonforte is dat in ieder geval tot en met 2023, waarna in totaal ruim 3.100 woningen zijn voorzien van panelen. Voor Habeko wonen gaat het om 560 woningen.







Anticiperen op klimaatverandering betekent concreet:

- Om wateroverlast, hittestress, langdurige droogte en bodemdaling te beperken en juist biodiversiteit te bevorderen, neemt de gemeente bij de inrichting en beheer van de (openbare) buitenruimte bij nieuwbouwlocaties – inclusief transformatie en uitleggebieden – klimaat adaptieve maatregelen;
- Om innovatie en groene gebouwen te stimuleren bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen, onderzoeken gemeente en corporaties gezamenlijk welke maatregelen haalbaar zijn en leggen dit vast in een toetsingskader sociale woningbouw. De richtlijnen uit het convenant klimaat adaptief bouwen gelden hierbij als vertrekpunt.

Samenwerken met corporaties in de verduurzamingslag betekent concreet:

- ❖ Om de haalbaarheid van de ambitie vast te stellen om in 2035 aardgasvrij te zijn in de Planetenbuurt, rond de gemeente – in nauwe samenwerking met Woonforte en zorggroep Alrijne – binnen 3 jaar (ultimo 2024) de planvorming af voor een alternatieve, duurzame energievoorziening;
- ❖ Om energietoelagen op de korte termijn zoveel mogelijk te voorkomen, verstuurt de gemeente per brief een voucher voor het aanbrengen van kleine energiebesparende maatregelen naar maximaal 5.000 (huur)woningen. De gemeente maakt dit breed bekend onder alle bewoners via de website en de lokale media. De corporaties promoten het gebruik van deze voucher bij hun huurders. De kosten van de vouchers financiert de gemeente uit de reservering op basis van de Regeling Reductie Energiegebruik Woning (RREW). De uitvoering start zo spoedig mogelijk en is uiterlijk 31 juli 2022 afgerond;
- Om beter te kunnen bepalen in hoeverre energietoelagen ook in Alphen aan den Rijn een rol speelt, onderzoeken de gemeente en de corporaties de situatie in de sociale huursector. Hiervoor brengen de corporaties in kaart welke complexen een slechte energieprestatie hebben. De gemeente kijkt of zij aan de hand van inkomens- en uitkeringsgegevens in kaart kan brengen of de laagste inkomens in deze complexen wonen. Afhankelijk van de conclusies uit het onderzoek wordt in 2022 in gezamenlijkheid een maatregelenpakket opgesteld om ten minste de schrijnendste gevallen te helpen;
- Voor het vergroten van de bewustwording in het energiegebruik bij bewoners van huurwoningen van Woonforte en Habeko wonen, zoekt de gemeente actief de samenwerking met de energiecoaches van de huurdersorganisaties. Bij het uitgeven van de vouchers ontvangt de bewoner tegelijkertijd een uitnodiging voor een gratis advies van een energiecoach over de toepassing van energiebesparende materialen;
- Om de bewustwording van de eigen invloed op de energierekening bij huurders te vergroten betreft de gemeente het thema energietoelagen bij de integrale aanpak in de buurten Snijselwijk (Boskoop) en Edelstenenbuurt (Alphen a/d Rijn) (zie ook thema 3). De gemeente en Woonforte starten – in samenwerking met de huurdersorganisatie – in 2022 een project, waarbij bewoners opgeleid worden tot energiecoach, die vervolgens in de eigen buurt kleine fysieke maatregelen gaan aanbrengen en adviezen gaan geven;
- Om de inzet van de energiecoaches van de huurdersorganisatie structureel te verbeteren, bespreken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties in 2022 de condities hiervoor.

## Jaarafspraken thema 4

<b>Garantie afspraken</b>		Ambitie Woonforte Habeko					
4.01	Wijkuitvoeringsplannen	2022	25%		4 1	4 1	- -
4.02	Isoleren huurwoningen	2022	0%		2.000 -	1.500 -	500 -
4.03	Planetenbuurt aardgasvrij	2022	-		-	-	-
4.04	Voucher kleine maatregelen	2022	0%		4.650 -	4.000 -	650 -
<b>Handelingsafspraken</b>							
4.05	Warmtetransitie kleine kernen				Verkennen mogelijkheden op basis van renovatieopgave		
4.06	Klimaatadaptatie opb.ruimte	2022			Gemeente neemt klimaatadaptieve maatregelen bij nieuwbouw		
4.07	Toetsingskader groene gebouwen	2022			Onderzoek haalbare maatregelen		
4.08	Onderzoek energiearmoede	2022			Onderzoek aanwezigheid + omvang probleem energiearmoede in de sociale huur Alphen		
4.09	Advies energiecoach	2022	0%		4.650 -	4.000 -	650 -
4.10	Energiearmoede Snijdelwijk/Edelstenenbuurt	2022			Project opleiden bewoners tot energiecoach		
4.11	Inzet energiecoaches	2022			Vaststellen condities voor de inzet van energiecoaches		
<b>Beschrijvende afspraken</b>					Ambitie Woonforte Habeko		
4.12	Plaatsing zonnepanelen	2022	91%		3.662 3.320	3.102 2.790	560 530

## Samenwerking

### Ambitie:

In 2026 hebben we alle voorgenomen doelstellingen gerealiseerd. Dit hebben we bereikt door samen te werken in een partnerschap en zijn zodoende de bewoners en woningzoekenden uit Alphen aan den Rijn zo goed mogelijk van dienst geweest op het raakvlak van de volkshuisvesting, duurzaamheid en het sociaal domein.

Samenwerken in een partnerschap betekent concreet:

- We maken wederkerige afspraken met een open en transparante houding naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen, rekening houdend met ieders verantwoordelijkheden;
- Alle partijen zitten gelijkwaardig aan tafel met respect voor elkaars standpunten;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken zijn of in de samenwerking ontstaan of bij het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Een partnerschap gebaseerd op transparantie betekent concreet:

- We monitoren in ieder geval 2 keer per jaar de voortgang van de voorgenomen prestatieafspraken, waar relevant afgezet tegen de doelen in deze raamovereenkomst (voortgangsrapportage). De corporaties zijn verantwoordelijk voor het opstellen ervan;
- De gegevens in de voortgangsrapportage halen we uit verifieerbare bronnen;
- Daarnaast nemen we ook markt en verhuurgegevens op – die relevant zijn voor het meten van de effecten van de voorgenomen prestaties (monitor);
- Aan de hand van de voortgangsrapportage en monitor hebben alle partijen in ieder geval 2 keer per jaar een bestuurlijk overleg.
  - In het voorjaar een evaluatie van de afgesproken prestaties van het voorgaande jaar. De gemeente neemt hiervoor het initiatief;
  - In het najaar de voorgenomen prestaties voor het eerstvolgende jaar. De corporaties nodigen de andere partijen uit voor dit overleg.
- De corporaties stellen jaarlijks voor 1 juli een overzicht op hoe zij de garantieafspraken in de komende 5 jaar daadwerkelijk willen realiseren. Hierbij geven zij ook inzicht in de ontwikkeling van de (DAEB) voorraad en de financiële continuïteit. De gemeente kan in het voorjaarsoverleg zaken benoemen waarvan zij graag wil dat de corporaties dit aanvullend meenemen in hun overzicht van de voorgenomen werkzaamheden in de komende vijf jaar (het bod). Dit overzicht is zo eenvoudig mogelijk opgesteld en heeft een duidelijke relatie met de voortgangsrapportage en monitor van de prestatieafspraken. Voor de andere afspraken leveren de corporaties de benodigde informatie aan via de voortgangsrapportage en monitor.

Een partnerschap gebaseerd op wederkerigheid betekent concreet:

- Aan de hand van 'het bod' hebben de gemeente en de corporaties jaarlijks overleg over het nieuwbouwprogramma in de komende jaren. Om de benodigde procedures efficiënt te laten verlopen, spreken ze wederzijds mijlpalen af over de realisatie van de projecten;

- De gemeente en de corporaties hebben lokaal een duurzame relatie. De corporaties zijn verantwoordelijk voor de realisatie en onderhoud van woningen, voor de gemeente is dit de inrichting en beheer van de openbare ruimte. In 2022 gaan de partijen gezamenlijk de huidige verrekening van kosten en het stellen van garanties in overeenkomsten en contracten op dit punt herzien.



## Begrippenlijst

Aftoppingsgrens	De 'aftoppingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Als je huurprijs hoger is dan deze grens wordt je huurtoeslag 'afgetopt' ofwel verlaagd. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Over het deel van de huurprijs dat tussen de basishuur en de aftoppingsgrens valt is huurtoeslag mogelijk. Over het eerste stukje (tot de kwaliteitskortingsgrens) krijg je 100% toeslag, over het tweede stukje (tot de aftoppingsgrens) 65%. In de praktijk zijn er twee verschillende aftoppingsgrenzen: de lage aftoppingsgrens – geldt voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens – en de hoge aftoppingsgrens – van toepassing op huishoudens van 3 of meer personen. De aftoppingsgrenzen worden ieder jaar door de overheid vastgesteld.
Doorstromer	Een ingeschreven woningzoekende die in de regio een (sociale huur) woning achterlaat.
Geclusterde woonvorm	Woonvorm van een aantal woningen/appartementen, waarin mensen zelfstandig wonen en waarbij er een gezamenlijke ruimte is waar deze mensen elkaar kunnen ontmoeten.
Goedkope of sociale koopwoning	Een goedkope of sociale koopwoning is een woning voor starters en lagere inkomens, zodat ook zij een betaalbaar huis kunnen kopen en daarmee profiteren van de voordelen van een koopwoning. De maximale waarde van een sociale koopwoning wordt gelijkgetrokken met de NHG-prijsgrens (€ 325.000 in 2021).
Jongere Kernvoorraad	Een woningzoekende tussen de 18 en 28 jaar. De kernvoorraad bestaat uit het minimaal aantal sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat benodigd is voor het huisvesten van de doelgroep. Het gaat dan om huurwoningen met een gereguleerd contract. Tot de kernvoorraad behoren dus ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben.
Kwaliteitskortingsgrens	De 'kwaliteitskortingsgrens' is een begrip uit de huurtoeslag. Het (inkomensafhankelijke) bedrag dat ieder huishouden met toeslag zelf moet betalen heet 'basishuur'. Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Daarboven is dat niet meer het geval. Voor jongeren tot 23 bepaalt de kwaliteitskortingsgrens of er recht op huurtoeslag bestaat of juist niet. De kwaliteitskortingsgrens wordt ieder jaar door de overheid vastgesteld.
Middel dure huur	Het segment middel dure huur bevindt zich tussen de liberalisatiegrens van € 752 en € 1.000 per maand – prijspeil 2021.
Preferente positie	De corporaties hebben een preferente positie voor andere partijen waar het gaat om de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen in Alphen aan den Rijn.
Senioren	Een senior is iemand van gevorderde leeftijd. Hoewel hiervoor geen vaste grens bestaat, is voor deze prestatieafspraken de leeftijd van 68 jaar genomen.

Seniorgeschikte woning	Een seniorenwoning is een woning die geschikt is voor mensen die wat minder mobiel zijn, maar wel zelfstandig – eventueel met hulp – hun dagelijkse bezigheden kunnen voortzetten in hun woning. Ze zijn vaak gelijkvloers en hebben brede gangen en deurposten. Deze woningen zijn in de woonruimteverdeling te herkennen aan voorrang voor de leeftijdsgroep vanaf 55 jaar bij de toewijzing.
Spoedzoeker	Mensen die dringend een betaalbare woning nodig hebben, maar er via de reguliere weg niet voor in aanmerking komen.
Starter	Een ingeschreven woningzoekende die geen (sociale huur) woning achterlaat.
Urgente	Een woningzoekende die op grond van vastgestelde criteria een urgentieverklaring krijgt, waarmee hij/zij voorrang krijgt boven andere woningzoekenden bij de toewijzing van een woning.
Woonvisie	Woonvisie 2021 – 2025 gemeente Alphen aan den Rijn, versie 15 juli 2021 onder redactie van Companen, vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn d.d. 25 november 2021
Ijzeren voorraad	De ijzeren voorraad bestaat uit het minimaal aantal sociale huurwoningen met een huurprijs ónder de tweede aftoppingsgrens, dat benodigd is voor het huisvesten van de doelgroep huishoudens, die aangewezen zijn op Huurtoeslag. De ijzeren voorraad is daarmee een onderdeel van de kernvoorraad.