

Prestatieafspraken gemeente Kaag en Braassem 2021- 2024



Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken 2021-2024 tussen de gemeente Kaag en Braassem, woningcorporatie Stichting MeerWonen, woningcorporatie Woondiensten Aarwoude, Stichting Huurders MeerWonen en Stichting Bewoners Belangen Aarwoude. In dit document zijn afspraken opgenomen die voor de gemeente Kaag en Braassem gelden. Hierin hebben wij gezamenlijke doelen vastgelegd en aangegeven welke resultaten wij de komende jaren willen behalen. Jaarlijks evalueren we de voortgang van de afspraken en stellen we op basis van de raamovereenkomst prestatieafspraken vast voor het komende jaar.

Deze prestatieafspraken vormen tevens de concrete uitwerking van de eerste jaarschijf van de raamovereenkomst (2021).

Deze afspraken zijn vastgelegd in december 2020.

Thema's

De vijf partijen hebben prestatieafspraken gemaakt over de volgende thema's:

- Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid
- Leefbaarheid
- Wonen & Zorg
- Duurzaamheid
- Samenwerking

Ondertekening

Deze overeenkomst is ondertekend op 14 december 2020 te Kaag en Braassem.

Gemeente Kaag en Braassem: F.M. Schoonderwoerd, wethouder

Stichting MeerWonen: P.G. Hoogvliet, directeur-bestuurder

Woondiensten Aarwoude: M.E.J. Meulen, directeur-bestuurder

Stichting Huurders MeerWonen: W. Haasdijk, bestuurslid

Stichting Bewoners Belangen Aarwoude: D. van Dam, secretaris

Inleiding

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Kaag en Braassem werken meerdere jaren samen aan voldoende betaalbare sociale huurwoningen van goede kwaliteit. De woonvisie 2016-2026 van de gemeente, de MRSV, de ondernemingsplannen van MeerWonen en Woondiensten Aarwoude en het woningmarktonderzoek van RIGO, gepubliceerd op 5 februari 2019, vormen het kader waarbinnen de samenwerking wordt uitgewerkt in prestatieafspraken. Daarin volgen de partners een proces van 'growing concern'. Elk jaar zetten de partijen een volgende stap door het maken van concrete en doelgerichte afspraken. Deze gezamenlijke groei draagt bij aan een steeds intensievere en brede samenwerking tussen de gemeente, MeerWonen, Woondiensten Aarwoude, Stichting Bewoners Belangen Aarwoude en Stichting Huurders MeerWonen.

Jaarlijks werken de partners prestatieafspraken uit. Deze prestatieafspraken geven concreet aan wat de partijen het komende jaar doen om de doelen uit de woonvisie en ondernemingsplannen dichterbij te brengen. Daarmee werken de partijen in lijn met de procescyclus die in de Woningwet 2015 is uitgewerkt.

1. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid

Inleiding

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. Steeds meer mensen schrijven zich in voor een sociale huurwoning. Vanuit de rijksoverheid worden diverse maatregelen voorbereid om de druk op de woningmarkt te verlagen of beter te verdelen. Onder andere wordt de verhuurderheffing verlaagd en er wordt meer ruimte geboden voor tijdelijke woningen. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) is afgesproken dat er tenminste 25% sociale huur wordt toegevoegd in de gemeenten.

Op dit moment zitten vooral de lage en middeninkomens in de knel. Door het toevoegen van de juiste woningen wordt er gewerkt aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en voldoende aanbod in alle segmenten. Daarnaast wordt lokaal maatwerk ingezet om de toegang tot de woningmarkt voor starters te verbeteren, de doorstroming te faciliteren, de leefbaarheid in de kernen te bevorderen en mensen met een zorgvraag fysiek zo passend mogelijk te huisvesten.

Concrete afspraken

Thema 1: Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. Op basis van de verkenning van mogelijkheden voor locaties en de toevoeging van netto 250 woningen, maken de corporaties een woningbouwplanning voor de komende 4 jaren. Beide corporaties en de gemeente hebben een inspanningsverplichting om te voldoen aan de toevoeging.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2020/ 2021
2. De gemeente stuurt in nieuwbouwontwikkeling van locaties op 25% sociale huur, toevoeging van 5% sociale koop of 20% betaalbare koop (tot €250.000). Het streven is de beweging te maken naar een 50/50 verdeling van betaalbare koop en middenhuur. De bouwproductie wordt waar mogelijk versneld.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2021, 2022, 2023, 2024
3. De gemeente hanteert een vaste grondprijs voor een kavel per sociale huur en middenhuur woning. De grondprijzen worden gepresenteerd in de grondprijzenbrief. Deze grondprijzenbrief is onderdeel van de jaarlijkse invulling van de prestatieafspraken en wordt als bijlage jaarlijks toegevoegd.	<ul style="list-style-type: none">Gemeente	2021, 2022, 2023, 2024
4. Eens in de vier jaar laten gemeente en de corporaties een woningmarktonderzoek uitvoeren. De kosten worden verdeeld. Tegen betaling kunnen ook andere partijen aansluiten.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2024
5. Woningcorporaties realiseren geen middenhuur, tenzij vanuit de markt de opgave niet wordt opgepakt. In dat geval kan er door de woningcorporaties middenhuur met een maximale huurprijs van € 900 worden gerealiseerd. De middenhuur die de woningcorporaties in voorkomende gevallen realiseren is primair gericht op de uitstromers uit sociale huurwoningen, maar andere groepen sluiten we niet uit. Om concreet te maken of de middenhuur opgave wel of niet vanuit de markt wordt opgepakt, houdt de gemeente jaarlijks bij hoeveel plannen voor deze doelgroep in het prijssegment tot €900 worden gerealiseerd. Vanuit het inzicht dat naar voren komt uit de realisatie van de plannen voeren gemeente en corporaties het gesprek of we zien dat er ook een rol voor de corporaties is weggelegd.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2020/ 2021
6. De gemeente zet de inkomsten uit het vereveningsfonds sociale woningbouw in om gewenste sociale woningbouwplannen realiseerbaar te maken, met name woningbouwplannen nabij voorzieningen. De gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek over de criteria waaraan een aanvraag moet voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit het fonds.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2021, 2022, 2023, 2024

<p>7. De corporaties maken samen met de gemeente een gewenste kwalitatieve woningbouwplanning voor de periode 2021-2025, die per jaar wordt ingevuld. Per locatie wordt bekeken welk woningtype het meest passend is. Alle nieuwbouw is zoveel mogelijk levensloopbestendig. Onder andere hierdoor neemt de woningvoorraad voor senioren geschikte woningen toe in de komende 4 jaar. Daarnaast neemt de woningvoorraad toe in kleine betaalbare woningen, waar nodig geclusterd en in specifieke woonvormen. De basis kwaliteit van een sociale huurwoning is 70 m². De minimale grootte van een kleine woning is 50 m². Een punt van aandacht voor de realisatie van betaalbaar en klein is de parkeernorm die moet worden gehanteerd. De gemeente is bereid om met corporaties het gesprek aan te gaan over de aanpassing van de parkeernorm.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021
<p>8. De bestaande woningvoorraad wordt bij groot onderhoud waar mogelijk levensloopbestendig gemaakt. In samenspraak met de Wmo wordt gekeken naar preventieve gezamenlijke investeringen die in de toekomst individuele kosten kunnen besparen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
<p>9. Ook voor nieuwbouw wordt in samenspraak met de Wmo gekeken waar preventieve gezamenlijke investeringen in de toekomst kosten kunnen besparen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
<p>10. De gemeente en corporaties voeren een scan uit en kijken waar kansrijke locaties liggen waar gestapelde bouw kan worden gerealiseerd, om binnen Bestaand Stads-en Dorpsgebied (BSD) voldoende bouwlocaties te creëren.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021
<p>11. Om de slaagkans van jongeren en starters voor het in aanmerking komen voor een woning toe te laten nemen, gaan de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties met elkaar in gesprek over welke instrumenten hiervoor kunnen worden ingezet. Mogelijke instrumenten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het labelen van woningen voor starters en jongeren • Inzet van tijdelijke huurcontracten met behoud van inschrijfduur • Kamergewijze verhuur voor jongeren • Inzet van 'friends-contracten' voor jongeren • Hanteren van een vast toewijzingspercentage dat specifiek bestemd is voor starters bij grote toewijzings-en/of ontwikkelprojecten. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangenorganisaties 	2021
<p>12. De gemeente en corporaties stellen een huisvestingsplan op voor bijzondere doelgroepen. Daaronder worden ook spoedzoekers gerekend. De partijen vormen samen met particuliere aanbieders, een beperkte flexibele schil voor noodsituaties die niet opgelost kunnen worden via bestaande voorrangregelingen. Binnen het huisvestingsplan kijken we naar oplossingsrichtingen om verdringing van starters te voorkomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangenorganisaties 	2021/2022
<p>13. Corporaties zorgen ervoor dat er voldoende woningen beschikbaar komen voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Van de vrijkomende woningen is 70% betaalbaar voor de woningzoekenden met recht op huurtoeslag. De corporaties hanteren een betaalbaarheidsadvies bij woningtoewijzing. Bij verhuring van levensloopbestendige woningen past corporatie Woondiensten Aarwoude de hoogte van de huur aan op het inkomen van de huurder. MeerWonen voert een tweehurenbeleid, waardoor de huur aansluit bij de woningzoekende.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
<p>14. Sociale huurwoningen worden verdeeld via het regionale woonruimteverdelingssysteem 'Huren in Holland Rijnland'. De corporaties delen één keer per jaar cijfers over de woonruimteverdeling via het voorgestelde format van de monitor. Zie bijlage 3 voor de monitor. De gemeente stelt dit bij nieuwbouw ook als voorwaarde aan andere partijen dan corporaties die sociale huurwoningen realiseren. De ambitie is om ook de particuliere huurvoorraad te presenteren in de woonruimteverdeling via 'Huren in Holland Rijnland'. Zo blijven de sociale huurwoningen in beeld, beschikbaar en zo eerlijk mogelijk verdeeld onder de juiste doelgroepen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024

<p>15. We zetten maximaal in op 100% lokaal maatwerk bij nieuwbouw. De corporaties informeren de zittende huurders actief over de mogelijkheid om door te kunnen stromen binnen hun eigen kern of gemeente. De middenhuur woningen die in voorkomende gevallen door de corporaties worden gerealiseerd, zijn primair voor de uitstromers uit sociale huurwoningen, maar andere groepen sluiten we niet uit. De doelgroepenverordening wordt van toepassing verklaard in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars, waardoor betaalbare woningen bij de doelgroep terecht komen en inwoners die een huurwoning achterlaten in Kaag en Braassem voorrang kunnen krijgen om door te stromen. Per gebiedsontwikkeling wordt een voorrangsregeling en doorstroomregeling op maat vastgesteld.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties 	<p>2021, 2022, 2023, 2024</p>
<p>16. Gemeente en corporaties onderzoeken wat de mogelijke belemmeringen zijn voor mensen om door te stromen. Hiervoor gebruiken we het project 'Leimuiden' als pilot voor onderzoek/monitoring naar de stagnatie in doorstroming vanuit Woondiensten Aarwoude. Het huurpanel van WDA gaat hierin een rol spelen. MeerWonen zou onderzoek/monitoring kunnen uitvoeren op de locatie 'Gerardus'. In aansluiting op het onderzoek naar mogelijke belemmeringen onderzoeken we of en zo ja, welke oplossingen bijdragen aan de doorstroming van ouderen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	<p>2021</p>
<p>17. Ouderen worden gestimuleerd actief en tijdig na te denken om zelf door te stromen naar een geschikte levensloopbestendige woning. De gemeente en corporaties investeren geld en capaciteit in gezamenlijke communicatie over dit onderwerp.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	<p>2020/ 2021</p>
<p>18. Woondiensten Aarwoude gaat door met het terugkopen en weer sociaal verhuren van hun Koopgarant woningen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corporatie Woondiensten Aarwoude 	<p>2021</p>

2. Leefbaarheid

Inleiding

Leefbaarheid is een breed begrip. Het omvat meer dan alleen fysieke opgaven zoals een goede kwaliteit van woningen en een goede openbare ruimte. Leefbaarheid gaat ook over veiligheid, gezondheid en inclusiviteit. Het zorgen voor een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving is een gezamenlijk streven van de partijen.

De reikwijdte van corporaties op het gebied van leefbaarheid is sinds de Woningwet van 2015 beperkter. Onder voorwaarden mogen corporaties bijdragen aan de leefbaarheid. De activiteiten moeten onderdeel zijn van de presentatieafspraken tussen de gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties.

Concrete afspraken

Thema 2: Leefbaarheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. Corporaties zetten medewerkers in voor het signaleren van mogelijke problemen. Zij vormen voor bewoners een herkenbaar en laagdrempelig aanspreekpunt. De medewerkers van de corporaties en de medewerkers van de door de gemeente ingezette partijen voor maatschappelijke ondersteuning onderhouden proactief contact.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
2. We willen vergroening en tuinonderhoud stimuleren. De corporaties onderzoeken of in het huurcontract bepalingen over onderhoud van tuin en leefomgeving of aanvullende overeenkomsten zoals een woonreglement kunnen worden opgenomen. Daarnaast kijken de gemeente en corporaties gezamenlijk naar stimuleringsregelingen.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties Nog te bepalen partijen 	2021/2022
3. Lokaal maatwerk zetten we in om de leefbaarheid in kernen te bevorderen. Het spreiden van kwetsbare doelgroepen over corporatiebezit draagt bij aan de bevordering van de leefbaarheid.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
4. De gemeente en corporaties delen vroegtijdig signalen van verloedering en onveiligheid. Ze bepalen samen wie welke rol heeft in het verminderen van overlast en maken een plan. De partijen handelen pas als ieder zijn/haar oplossingsbevoegdheid heeft ingezet of besluiten samen over te gaan tot een alternatieve aanpak.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
5. Het convenant voorkomen huisuitzetting zetten we in. In 2021 evalueren we het convenant en scherpen we die aan waar nodig. De corporaties nemen persoonlijk contact op met huurders bij een betalingsachterstand. Dit doen we al bij één maand achterstand. De corporaties wijzen de huurders op preventieve hulp of kernteam bij grotere problemen.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021
6. Gemeente en corporaties maken een procesafspraken voor bespreking en opschaling van langlopende overlast dossiers. Er wordt structureel integraal afgestemd over zorgdossiers ter voorkoming van langlopende meervoudige probleemsituaties. Dit doen we vanuit de zorgplicht voor onze huurders.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021
7. De corporaties en gemeente zetten in op professionele buurtbemiddeling in de vorm van mediation bij overlastproblemen. Bij het uitblijven van een oplossing bij burenruzies kunnen de corporaties een andere woning aan één van de betrokken partijen aanbieden.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
8. De rijkstaakstelling statushouders wordt, naar rato van het bezit, voor 60% door MeerWonen gerealiseerd en voor 40% door Woondiensten Aarwoude. De statushouders worden zoveel mogelijk direct passend gehuisvest. Hierbij wordt rekening gehouden met nareizigers en spreiding over dorpen en	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties (grote) marktpartijen 	2021, 2022, 2023, 2024

<p>kernen. Indien (grote) marktpartijen sociale huurwoningen realiseren dienen zij – naar rato – statushouders te huisvesten.</p>		
<p>9. We helpen nieuwkomers met de integratie in de wijk. Inwoners/huurders informeren we over feit dat zij een belangrijke taak vervullen in het leefbaar houden van hun leefomgeving. De gemeente zorgt voor voldoende begeleiding van statushouders in de gemeente. De huurdersbelangenorganisaties geven signalen door aan Driemaster als de begeleiding van statushouders onvoldoende is.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangen organisaties 	<p>2021, 2022, 2023, 2024</p>
<p>10. Per 1 januari 2021 vervalt de mogelijkheid om naast de 10% vrije toewijzingsruimte 10% extra toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Partijen monitoren jaarlijks of de resterende vrije toewijzingsruimte voldoende is om de opgave op te kunnen pakken. Als blijkt dat dit niet zo is treden partijen met elkaar in overleg om, binnen de wettelijke kaders, lokale afspraken te maken die aansluiten bij de lokale omstandigheden. Deze afspraken worden toegevoegd aan de prestatieafspraken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangen organisaties 	<p>2021, 2022, 2023, 2024</p>

3. Wonen en zorg

Inleiding

Op het gebied van wonen en zorg en welzijn is er veel veranderd. De rijksoverheid heeft actief ingezet op het scheiden van financiering voor wonen en zorg. Hiermee beoogt de overheid dat mensen met een lichte zorgindicatie hun zorg thuis kunnen ontvangen en niet meer in een zorginstelling wonen.

Zwaardere indicaties voor ouderen worden minder snel afgegeven, met als gevolg dat de oudere inwoner langer zelfstandig thuis blijft wonen. Tegelijkertijd is Nederland, de gemeente Kaag en Braassem niet uitgezonderd, een vergrijzend land. Bovengenoemde ontwikkelingen vragen onder andere om het creëren van levensloopbestendige woningen, zowel in de particuliere sector als in het corporatiebezit, zowel in nieuwbouw als bestaande woningen.

Zorg in de wijk

Door de scheiding van wonen en zorg zijn zorgpartijen vaker genoodzaakt om huisvesting van hun cliënten te ontwikkelen in samenwerking met vastgoedpartijen. Omdat deze doelgroep vaak een laag inkomen heeft, worden de corporaties MeerWonen en Woondiensten Aarwoude als partner gevraagd in woningontwikkeling die voor deze doelgroep geschikt is. Daar waar wensen of kansen zich voordoen onderzoeken de gemeente en de corporaties de mogelijkheden.

Decentralisering

De organisatie en financiering van de maatschappelijke zorg (maatschappelijke opvang en beschermd wonen) is momenteel in handen van centrumgemeente Leiden. In 2022 is het de bedoeling dat deze verantwoordelijkheid wordt overgeheveld naar de individuele gemeenten. In 2017 is het Uitvoeringsprogramma decentralisatie en transformatie Maatschappelijke zorg Holland Rijnland 2018-2020 vastgesteld. Hierin zijn doelstellingen waar iedere gemeente aan moet voldoen wat betreft de infrastructuur van de maatschappelijke zorg vastgesteld.

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 regelt de woonruimteverdeling in de sociale voorraad van corporaties in de regio Holland Rijnland. Deze faciliteert momenteel onder andere de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang door middel van de contingentenregeling. Jaarlijks kunnen gecontracteerde instellingen op basis van een vastgesteld contingent woningen bij corporaties vragen voor het huisvesten van cliënten. Deze cliënten wonen dan zelfstandig met ambulante begeleiding. Ook is in de huidige huisvestingsverordening de woningtoewijzing aan statushouders door corporaties geregeld.

De ontwikkelingen van de laatste jaren en de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zorgen ervoor dat de gemeente, corporaties en zorg- en welzijnspartijen nauwer met elkaar moeten samenwerken. De afspraken tussen de gemeente en de corporaties op dit terrein worden in dit hoofdstuk weergegeven.

Concrete afspraken

Thema 3: Wonen en zorg		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. Het uitgangspunt is dat nieuwbouwwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig zijn. Daarnaast informeren gemeente, corporaties en huurdersbelangenorganisaties bewoners over mogelijkheden zelf de bestaande woning aan te passen in het kader van wonen en zorg. De gemeente zet in op het organiseren van zorg in de wijken, het opzetten van netwerken in de wijk en het verbinden van initiatieven.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties Huurdersbelangenorganisaties 	2021, 2022, 2023, 2024
2. Gemeente en corporaties maken afspraken om Wmo-cliënten voorrang te geven bij toewijzing van woningen met grote aanpassingen.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021
3. Aan de hand van het onderzoek naar wenselijke woon-zorg woonconcepten maken de gemeente en woningcorporaties in 2021 een huisvestingsplan voor bijzondere doelgroepen die de gemeente moet gaan huisvesten nu Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang een taak wordt van de gemeente zelf. Als het concept er ligt worden de huurdersbelangenorganisaties betrokken. Lokaal maatwerk zetten we in om mensen met een zorgvraag of fysieke functiebeperking zo passend mogelijk te huisvesten. In het huisvestingsplan bijzondere doelgroepen wordt aandacht gegeven aan de randvoorwaarden waar de zorgaanbieders een rol in spelen. De gemeente geeft aan wat de consequenties zijn van de decentralisatie voor het bouwprogramma en de zorgbehoefte.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021
4. De corporaties en gemeente voegen in de planperiode (2021 – 2024) minimaal twee Skaeve huse toe. De gemeente is verantwoordelijk voor de vergunningaanvragen, is eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor een bouwrijpe locatie inclusief aansluiting van alle nutsvoorzieningen en voor de garantie van voldoende zorg. De corporaties leveren de (tijdelijke) units en sluiten een huurovereenkomst met een zorgpartij.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
5. De gemeente investeert via de opdrachten in het sociaal domein in de ontvangende buurt en waakt met de corporaties over spreiding van instroom van kwetsbare buurten in kernen en wijken.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente 	2021, 2022, 2023, 2024
6. De corporaties nemen deel aan het zorgnetwerk. Corporaties kunnen een drie-partijen overeenkomst inzetten als de inschatting is dat dit noodzakelijk is om huisvesting en zorg te combineren.	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
7. Gemeente en corporaties hebben een beeld van kwetsbare huurders / zorgmijders door middel van vroegsignalering in het zorgnetwerk. Er wordt gekeken wat zij nodig hebben om zo zelfstandig mogelijk te kunnen wonen en er wordt afgesproken wie welke actie onderneemt.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
8. Partijen ondertekenen het regionale convenant drugs en passen hierop de beleidskaders aan. Convenant drugs en convenant voorkomen huisuitzetting maken de uitwisseling van gegevens mogelijk.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
9. De corporaties herkennen signalen over huurders die zorg of andere ondersteuning nodig hebben en volgen deze op. De corporaties blijven de zorgvraag en ondersteuning aan huurders door andere partijen volgen zodat huurders passende zorg en/of ondersteuning ontvangen.	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
10. De gemeente pakt de regie in het opzetten van een zorgketen waarin structureel en integraal wordt afgestemd over zorgdossiers.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente 	2021, 2022, 2023, 2024

4. Duurzaamheid

Inleiding

De gemeenten in de regio Holland Rijnland maken in de komende jaren een Regionale Energiestrategie en een Transitievisie Warmte. Hiermee krijgt de energietransitie in de gemeenten steeds meer vorm.

Regionale Energiestrategie (RES)

De Regionale Energiestrategie stelt de gemeente Kaag en Braassem samen met de andere gemeenten in Holland Rijnland op. De Regionale Energiestrategie bevat:

1. een bod aan het Rijk, hoeveel duurzame elektriciteit de regio gaat opwekken in 2030;
2. locaties voor duurzame opwek en spelregels voor inpassing ervan;
3. een Regionale Structuur Warmte (RSW). Deze bevat: een realistische inschatting van regionale warmtebronnen en spelregels voor toe- en verdeling van warmte over afnemers binnen de regio;
4. doelstellingen t.a.v. duurzame mobiliteit.

Om de RES op te stellen en te toetsen, wordt een programmaraad ingesteld waarin breder betrokkenen en (maatschappelijke) partijen zijn vertegenwoordigd. De Programmaraad krijgt een adviserende rol.

Uiterlijk in juni 2021 moet de RES vastgesteld zijn door de gemeenteraden, het Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Om de RES lokaal te borgen, maakt de gemeente Kaag en Braassem een lokale vertaling in de vorm van een Lokale Energiestrategie (LES). Bij het tot stand komen van de LES wordt er aandacht besteed aan de invulling van de monitoring.

Transitievisie Warmte (TVW)

Iedere gemeente is verplicht om uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vast te stellen. In de TVW legt de gemeente het tijdspad vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas af gaan. De TVW wordt onderdeel van de Lokale Energiestrategie.

Voor de wijken en kernen waarvan de transitie in of voor 2030 gepland is, is in de TVW ook aangegeven hoe de potentiële alternatieve energie infrastructuur eruit gaan zien. De definitieve energie infrastructuur wordt vastgelegd in een uitvoeringsplan op wijk en kernniveau.

Woonagenda Aedes

Koepelorganisatie Aedes heeft in haar Woonagenda vastgesteld dat corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal moeten zijn. MeerWonen en Woondiensten Aarwoude in de gemeente Kaag en Braassem geven gehoor aan de vaststelling van Aedes.

Concrete afspraken

Thema 4: Duurzaamheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. De gemeente stelt – binnen de daarvoor geldende termijn – een warmtevisie op en bespreekt en deelt het concept met de corporaties en de huurdersbelangenorganisaties. In aansluiting op de warmtevisie ontwikkelen de corporaties een (midden) lange termijn visie voor de verduurzaming van hun bezit.	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente• Corporaties	2021
2. De corporaties geven in een plan per jaar aan hoeveel woningen geïsoleerd worden en voorzien worden van energiebesparende maatregelen. Dit plan en de bijbehorende investering wordt onderdeel van de monitor. Het maakt onderdeel uit van de meerjarige afspraken tussen de huurdersorganisaties, corporaties en gemeente over de jaarlijks te bereiken (energie)prestatieverbetering van de sociale woningvoorraad.	<ul style="list-style-type: none">• Corporaties	2021, 2022, 2023, 2024

3. Meeropbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen onder meer worden ingezet voor investeringen in duurzaamheid. Per 1 januari 2021 wordt er niet meer gewerkt met energielabels maar met energie-indexen. MeerWonen en Stichting huurders MeerWonen gaan met elkaar in gesprek over de effecten van de nieuwe methode en de benodigde inzet van middelen op de verduurzamingsopgave. Zodra de eerste effecten van de nieuwe methode inzichtelijke kunnen worden gemaakt, evalueren de partijen samen de omgang van de nieuwe methode en worden er afspraken gemaakt voor de rest van het jaar.	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties • MeerWonen • Stichting huurders MeerWonen 	2021
4. De gemeente en corporaties verkennen samen hoe iedere partij een eigen rol en hoe de partijen een gezamenlijke rol kunnen pakken binnen de ontwikkeling van klimaatadaptatie. Voorbeelden van richtingen waaraan kan worden gedacht zijn: een hitteplan, inzet van de Klimaateffectatlas, etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021
5. Corporaties en de gemeente brengen elkaar vroegtijdig op de hoogte van de plannen en projecten die een bijdrage leveren aan de energietransitie. Daarmee wordt de kans vergroot om gelijktijdig op te kunnen trekken in geplande projecten.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
6. Circulair zijn wordt in de toekomst een belangrijke opgave. De gemeente nodigt de corporaties uit om verder over het onderwerp door te praten.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	2021/2022
7. Partijen ontwikkelen een strategie om bewoners bewust te maken van de invloed van hun gedrag. Corporaties en de gemeente werken aan een voorlichtings-/bewustwordingscampagne om te komen tot energiebesparing in de huur- en koopwoningen. Hoe de voorlichtings-/bewustwordingscampagne wordt uitgevoerd ligt nog open. De gemeente zet zich in om subsidies voor stimuleringsmaatregelen ook beschikbaar te laten komen voor huurders van de corporaties.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangen organisaties 	2021

Renovatie en energetische maatregelen

MeerWonen neemt in periode 2021-2024 in Kaag en Braassem de volgende energetische maatregelen:

Project	Aantal woningen	Type onderhoud	Jaar gereed
Diverse projecten	97	Diverse isolatiemaatregelen (gevel, dak, glas)	2021
Elena project	460	Onderzoek naar uit te voeren energiebesparende maatregelen. Bedoeling is dat daadwerkelijke uitvoering bij een deel van deze woningen ook al in 2021 van start gaat	2021 2022
Diverse projecten	55	Diverse isolatiemaatregelen en mechanische ventilatie	2022
Diverse projecten	108	Diverse isolatiemaatregelen	2023
Diverse projecten	12	Diverse isolatiemaatregelen	2024
Subtotaal	272 + 460		

Woondiensten Aarwoude neemt in periode 2021 - 2024 in Kaag en Braassem de volgende energetische maatregelen:

Kern/wijk/straat	Aantal woningen	Type onderhoud	Jaar gereed
Verschillende kernen	104	Doelstelling energieneutraal	2021
Verschillende kernen	33	Doelstelling energieneutraal	2022
x	X		2023
Verschillende kernen	45	Energetische maatregelen	2024
Subtotaal	182		

5. Samenwerking

Inleiding

MeerWonen, Woondiensten Aarwoude, Stichting Huurders MeerWonen, Stichting Bewoners Belangen Aarwoude en de gemeente zoeken nadrukkelijk de samenwerking op. Deze samenwerking is vastgelegd in wettelijke structuren, maar we gaan graag verder dan wat minimaal vereist is. Vanwege de toenemende complexiteit in de samenleving kunnen we alleen gezamenlijk zorgen voor een goede kwaliteit van wonen en leven. Deze samenwerking is voor alle partijen niet vrijblijvend. Het is van groot belang dat partijen in vertrouwen werken aan gezamenlijke resultaten en er voor elkaar zijn als dat nodig is.

Concrete afspraken

Thema 5: Samenwerking		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. De corporaties en gemeente stemmen hun werkzaamheden en planning met elkaar af, bijvoorbeeld ten aanzien van de aanleg van riolering en de fasering van nieuwbouwprojecten. De corporaties en de gemeente brengen elkaar vroegtijdig op de hoogte van de plannen en projecten die er liggen die een bijdrage leveren aan de energietransities.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2021, 2022, 2023, 2024
2. Twee maal per jaar (april en september) vindt een voortgangsoverleg plaats over de prestatieafspraken waarbij in het overleg in september vooruit gekeken wordt naar het volgende jaar. Deze overleggen vinden plaats tussen de gemeente, corporaties en de huurdersbelangenverenigingen. Voor het voortgangsoverleg nodigt de gemeente corporaties en huurdersbelangenorganisaties uit.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties Huurdersbelangenorganisaties 	2021: apr en sept 2022: apr en sept 2023: apr en sept 2024: apr en sept
3. De gemeente organiseert de bespreking van de jaarprestatieafspraken. De prestatieafspraken worden voorzien van een monitor die jaarlijks wordt ingevuld door de woningcorporaties. Op basis van de monitor sturen we afspraken bij als dat nodig is. De corporaties zijn ervoor verantwoordelijk – conform de wettelijke bepalingen – dat de prestatieafspraken tijdig bij de minister worden aangeboden.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties Huurdersbelangenorganisaties 	2021, 2022, 2023, 2024
4. Naast het tripartite overleg, overleggen de bestuurders van de gemeente en de corporaties minimaal drie keer per jaar over de gang van zaken. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid. In september vindt een bestuurlijk overleg plaats op basis van het door de corporaties op 1 juli uitgebrachte "bod". De huurdersbelangenorganisaties sturen hun reactie op het bod tijdig naar de gemeente zodat de reactie mee wordt genomen in het bestuurlijk overleg.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties Huurdersbelangenorganisaties 	2021, 2022, 2023, 2024
5. De projectregisseurs van de gemeente zijn het aanspreekpunt voor de corporaties bij de gemeente.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente 	2021, 2022, 2023, 2024
6. Om de investeringscapaciteit van de corporaties zoveel mogelijk in stand te houden, verkennen partijen samen waar ruimte kan worden gevonden. In de zoektocht kijken we ook naar de subsidieregeling voor corporaties vanuit de provincie.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente 	2021, 2022, 2023, 2024

Bijlage 1. Projectoverzicht nieuwbouw

De corporaties voegen in 2020 totaal 46 sociale huurwoningen toe. Voor de jaren 2021 en verder staan nog tussen de 251 en 291 woningen in voorbereiding.

Onderstaand een tabel met de projecten die de corporaties gedurende de looptijd van de prestatieafspraken verwachten te realiseren.

Stichting MeerWonen realiseert in Kaag en Braassem de volgende nieuwbouw aantallen:

Project	Aantal woningen	Type woningen	Huurprijsniveau	Jaar gereed	Bijzonderheden
Op Dreef 2C	22	Appartementen	Betaalbaar 1	2020	NOM
Gerarduslocatie	29	Appartementen	betaalbaar 1	2021	NOM
Westend	60	Appartementen	betaalbaar 1	2021/ 2022	
De Kolk	20	eengezinswoningen (5) en appartementen (15)	betaalbaar 1/ liberalisatie	2022	mogelijk woongroep in 12 appartementen, dan incl. gezamenlijke ruimte
Braassemerland De Poelen 3B	40	Eengezinswoningen	betaalbaar 1	2022	
Braassemerland De Poelen 3A	18	Appartementen	betaalbaar 1	2022	
Braassemerland De Poelen 11	57	Eengezinswoningen	betaalbaar 1	2022	
Subtotaal	246				

Woondiensten Aarwoude realiseert in Kaag en Braassem de volgende nieuwbouw aantallen:

Project	Aantal woningen	Type woningen	Huurprijsniveau	Jaar gereed	Bijzonderheden
Leimuiden West	24	Grondgebonden comfortwoningen (levensloopbestendig)	Tussen lage aftoppingsgrens en maximale huurgrens (flexibel)	2020	Oplevering 2020 verwacht
Elzenlaan Woubrugge (locatie van Egmond)	20	grondgebonden comfortwoningen	nog onbekend	2021	
Oude gemeentehuis Rijnsaterwoude	7	appartementen (2 of 3 kamers)	nog onbekend	2021/2022	
Connexionlocatie Leimuiden	40	appartementen (2 of 3 kamers)	nog onbekend	nog onbekend	
Subtotaal	91				

Bijlage 2. Begrippenlijst

Aftoppingsgrenzen	<p>De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de te ontvangen huurtoeslag voor de huurder afgetopt, ofwel verlaagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:</p> <p>1^e aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is vastgesteld op € 619,01 (prijspeil 2020).</p> <p>2^e aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is vastgesteld op € 663,40 (prijspeil 2020).</p>
Anterieure overeenkomst	<p>Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald perceel. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.</p>
Bijzondere/ specifieke doelgroepen	<p>Huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en daarvoor een vorm van begeleiding nodig hebben om (al dan niet zelfstandig) te kunnen wonen.</p>
Daeb / niet-Daeb	<p>Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De woningen van woningcorporaties worden verdeeld in Daeb-woningen en niet-Daeb-woningen. Alleen voor Daeb-woningen mag staatssteun worden ontvangen. Niet-Daeb-woningen zijn commerciële woningen.</p>
Europese inkomensnorm (EU-grens)	<p>De inkomensgrens tot waar woningbouwcorporaties tenminste 90% van hun bezit dienen toe te wijzen (tot € 39.055,- belastbaar huishoudensinkomen per jaar, prijsspeil 2020).</p>
Friends-contracten	<p>Met een Friends-contract is het mogelijk om met één of meerdere vrienden een woning te huren. Alle huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de totale huur.</p>
Goedkoop scheefwonen	<p>Het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs die relatief laag is in verhouding tot het inkomen (zie ook scheefheid / scheefwonen).</p>
Huurtoeslaggrens	<p>Inkomensgrens die bepaald of huishoudens aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Gebaseerd op het huishoudensinkomen en de huishoudensamenstelling.</p>
Huurwoningvoorraad	<p>De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen:</p> <p>Goedkoop: woningen met een huurprijs tot de kwaliteitsgrens (< € 432,51, prijsspeil 2020)</p> <p>Betaalbaar 1: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 432,51 - €619,01, prijsspeil 2020)</p> <p>Betaalbaar 2: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen (€ 619,01 – € 663,40, prijsspeil 2020)</p> <p>Middelduur: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 663,40 - € 737,14, prijsspeil 2020)</p> <p>Vrije sectorhuur: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (<€ 737,14, prijsspeil 2020)</p>
Koopgarant	<p>Koopconstructie waarbij woningcorporaties een (huur)woning verkopen waarbij zij een korting op de marktwaarde geven en een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Met Koopgarant is een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Hierdoor kan doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector plaatsvinden.</p>
Levensloopbestendig	<p>Een levensloopbestendige woning is gelijkvloers. Met andere woorden: de slaapkamer, keuken, woonkamer en badkamer bevinden zich op eenzelfde verdieping. De woning heeft brede deurkozijnen (90 cm), is drempelloos en daardoor rolstoeltoegankelijk.</p>
Liberalisatie	<p>Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.</p>
Liberalisatiegrens	<p>De liberalisatiegrens bepaalt of een woning behoort tot de sociale huursector of tot de vrije huursector. Woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens behoren tot de sociale huursector. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens behoren tot de vrije huursector. De liberalisatiegrens is vastgesteld op € 737,14 (prijsspeil 2020).</p>

Lokaal Maatwerk	Lokaal Maatwerk biedt de mogelijkheid af te wijken van de toewijzingsregels voor sociale huur- en koopwoningen in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld voor het met voorrang toewijzen van huurwoningen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.
Middenhuur	Onder middenhuur vallen huurwoningen met een maandhuur tussen ongeveer € 750 en € 1.000. De exacte bedragen variëren per gemeente.
Middeninkomens	Huishoudens met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-. Maximaal 10% van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een dergelijk inkomen.
Open verbrandings-toestellen	Een open-verbrandingstoestel is een toestel dat voor de verbranding van gas gebruikmaakt van lucht uit de ruimte waarin het toestel staat opgesteld, waarbij de rookgassen in diezelfde ruimte vrijkomen (afvoerloos toestel) of via een afvoer naar buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden van een open-verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel, de geiser, de gasoven en de gaskachel.
Passend toewijzen	Vanaf 2017 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen (€ 619,01 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 663,40 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2020).
Scheefwonen	Dit betreft huishoudens met inkomen boven € 43.574,- per jaar, gehuisvest in een sociale huurwoning.
Slaagkans	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
Sociale doelgroep	Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-, de doelgroep voor de sociale huursector.
Sociale huurwoning	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 737,14 (prijspeil 2020)
Sociale woningvoorraad	De totale voorraad sociale huurwoningen.
Spoedzoeker	De spoedzoeker zoekt met haast een woning, komt niet in aanmerking voor urgentie omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. In veel gevallen is er desondanks naar oordeel van de urgentiecommissie echter wel sprake van een 'schrijnend geval'. De spoedzoeker heeft meestal te weinig inschrijfduur om zelf een sociale huurwoning te vinden.
Statushouder / vergunninghouder	Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.
Taakstelling	Door het Rijk opgelegde taak om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten.
Vereveningsfonds	Een vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage door ontwikkelaars als niet wordt voldaan aan de vereiste woningbouwopgave. De storting van de financiële bijdrage in het fonds kan op andere locaties worden ingezet om aan de vastgestelde percentages per categorie te voldoen.

Bijlage 3. Monitor woonruimteverdeling

Monitor sociale voorraad en woonruimte verdeling Kaag en Braassem

Deze monitor is een bijlage bij de prestatieafspraken Kaag en Braassem. Hierin zijn de relevante onderwerpen uit de prestatieafspraken en uit de jaarrapportage woonruimteverdeling opgenomen. De monitor wordt dan ook voor een deel gevuld met eigen gegevens van de corporaties en deels met gegevens uit de jaarrapportage woonruimteverdeling van Holland Rijnland.

De monitor wordt besproken tijdens het evaluatie overleg in mei en daartoe voorbereid tijdens het ambtelijk overleg.

1. Voorraad sociale huurwoningen naar huurprijsklasse en energielabel (*eigen gegevens*)
Deze tabel is een weergave van de stand van zaken aan de hand van de netto huur op 31 december. Tussen haakjes is de stand van het voorgaande jaar opgenomen.

	kk-grens (424,44)	1e aftop (424,44- 607,46)	2e aftop (607,46 – 651,03)	Sociaal (651,03- 720,42)	Duur (720,42) DAEB	Duur (>720,42) Niet- DAEB	Eindtotaal
MW							
A++							
A+							
A							
B							
C							
D							
E							
F							
G							
Totaal MW							
WDA							
A++							
A+							
A							
B							
C							
D							
E							
F							
G							
Totaal WDA							
Totaal							

2. Mutaties naar huurprijsklasse (eigen gegevens)

Aan de hand van deze tabel kunnen we de 70% slaagkans monitoren.

Corporatie	kk-grens (< 424,44)	1e aftop (424,44- 607,46)	2e aftop (607,46 – 651,03)	Sociaal (651,03- 720,42)	Duur (> 720,42)	Totaal
MeerWonen						
Woondiensten						
Aarwoude						
Totaal						

3. Lokaal Maatwerk (jaarrapportage HR)

Deze tabel laat zien hoeveel woningen met voorrang zijn toegewezen aan inwoners van Kaag en Braassem.

Corporatie	Aantal toewijzingen lokaal maatwerk nieuwbouw	Aantal toewijzingen lokaal maatwerk bestaande woningen	Leeftijd	Binding aan gemeente	Starterswoning
MeerWonen					
Woondiensten					
Aarwoude					
Totaal					

4. Ingeschreven en actief woningzoekenden (jaarrapportage HR)

Deze tabel laat het verschil zien tussen inschrijven en daadwerkelijk een woning zoeken. Tussen haakjes zijn de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen.

Jaar	Ingeschreven woningzoekenden	Actief woningzoekenden	% actief
20XX	Kaag en Braassem		
	Regio		

5. Verhuringen naar label (jaarrapportage HR)

Deze tabel laat zien op welk deel van de beschikbaar komende woningen alle woningzoekenden konden reageren en welk deel apart gelabeld is voor een specifieke doelgroep. Tussen haakjes zijn de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen.

Jaar	Aangepaste woning/zorgwoning	Normaal	Seniorenlabel	Starterswoning	Totaal
20XX					

6. Inschrijftijd en zoektijd (jaarrapportage HR)

Inschrijftijd en zoektijd in regionaal en tijdsperspectief. Welke ontwikkeling zien we en hoe doet Kaag en Braassem het ten opzichte van de totale regio. Tussen haakjes zijn de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen.

Jaar		Gemiddelde inschrijftijd (jaren)	Gemiddelde (in inschrijftijd toewijzing)	Gemiddelde bij zoektijd
20XX	Kaag en Braassem			
	Regio			

7. Huisvesting verblijfsgerechtigden (*eigen cijfers*)

Zicht op wat de taakstelling was en hoe er gepresteerd is ten opzichte van die taakstelling. Als het lukt is het goed om aan te geven hoeveel woningen we hiervoor ingezet hebben. Uit de jaarrapportage van Holland Rijnland is te halen hoeveel woningen naar statushouders zijn gegaan (zie ook volgende tabel). Tussen haakjes zijn de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen.

Corporatie	Resultaat 20XX	Taakstelling 20XX	Te huisvesten 20XX	Gehuisvest	Resultaat 20XX
Totaal					
MeerWonen					
Woondiensten Aarwoude					

8. Verhuringen urgenten en bemiddeling (*jaarrapportage HR*)

Overzicht van welk deel van de verhuringen buiten het aanbodmodel om is gegaan. Tussen haakjes zijn de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen.

Jaar	Alle verhuringen	Verhuringen obv urgentie	Verhuringen bemiddeling	Waarvan aan statushouders	% urgenten en bemiddeling
20XX					

Aan de gemeenteraad

datum
ons kenmerk
uw brief van
uw BSN -
uw kenmerk -
behandeld door R. van der Plas
onderwerp Grondprijzenbrief 2021
bijlage(n) -

Geachte leden van de raad,

Hierbij doen wij u ter kennisneming toekomen de grondprijzenbrief die zal gaan gelden voor het jaar 2021 voor de diverse bestemmingen en/of functies in de gemeente Kaag en Braassem.

Op basis van de analyse van de economische omstandigheden zijn de grondprijzen voor 2021 geïndexeerd met een inflatiecorrectie voor het jaar 2020 ten bedrage van 1,4 %¹. De maximale prijsgrens voor een sociale koopwoning wordt gevormd door de actuele grens uit het Besluit op de ruimtelijke ordening, artikel 1.1.1, eerste lid sub e. die nu op € 200.000 VON is bepaald.

Uitgangspunten grondprijzen

Bij het bepalen van de grondprijzen worden in deze grondprijzenbrief de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bouwgrond wordt bouwrijp geleverd zonder belemmeringen, de bodemkwaliteit is geschikt voor toekomstig gebruik.
- Grondprijzen kunnen variëren als gevolg van ligging of andere aspecten.
- Sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaren ter beschikking in dit huursegment. Indexatie van deze huren is gekoppeld aan de indexatie van de prijzen van sociale huurwoningen.
- Snippergrond (al dan niet conform het snippergrondbeleid) wordt geleverd in de staat waarin zij zich bevindt (inclusief evt. aanwezige nutsvoorzieningen waarvoor een zakelijk recht wordt gevestigd en zonder onderzoek naar de bodemkwaliteit).
- De grondprijzen gelden tot ons college of de raad een nieuwe grondprijzenbrief vaststelt.

¹ CPB, Macro Economische Verkenning 2021, pag. 16.

- In geval van een tender of prijsvraag kan worden afgeweken van dit grondprijzenbeleid.
- De prijzen zijn door ons college bepaald op prijspeil 01-01-2021.
- De grondprijzen zijn exclusief BTW, overdrachtsbelasting en kosten koper.
- De VON-prijzen (voor nieuwbouw) zijn inclusief BTW en overdrachtskosten.
- De grondprijzen en bijdragen op grond van de Nota Vereveningsfondsen zijn geïndexeerd volgens de geharmoniseerde consumentenprijsindex (hicp) voor 2020, vermeld in de Kerngegevens tabel MEV 2020 d.d. september 2020 met een indexatie met 1,3 %.
- Voor het vestigen van een zakelijk recht voor kabels en leidingen worden de tarieven gehanteerd zoals deze worden gehanteerd door LTO en Gasunie.
- Bestaande afspraken over grondprijzen of grondwaarden worden gerespecteerd.
- De grondprijzenbrief is een openbaar document.

Grondprijzentabel voor 2021

Bouwkavels	Prijsgrenzen	Methode	Grondprijs
Woningen			
Sociale sector - huur	Maandhuur < € 737,14 ²	Vaste prijs per woning	€ 20.471,00 ^{3 4}
Goedkope vrije sector-huur (middenhuur) ⁵	Maandhuur € 737,15 tot € 900,00	Vaste prijs per woning	€ 37.698,00 ⁶
Vrije sector - huur	Maandhuur > € 900,00	Residueel	Afhankelijk
Sociale sector - koop	< € 200.000 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije sector koopwoning	> € 200.000 VON	Residueel	Afhankelijk
Vrije bouwkavels	Geen	Vaste prijs per m ²	Vanaf € 355,00 per m ²
Bedrijven en kantoren			
Bedrijfslocaties kavels < 5.000 m ²	FSI ⁷ > en < 1	Residueel	Afhankelijk
Bedrijfslocaties kavels > 5.000 m ²	FSI > en < 1	Residueel	Afhankelijk
Kantoren		Residueel	Afhankelijk
Voorzieningen			
Commercieel	Maatwerk	Residueel	Vanaf € 204,00 per m ² BVO
Niet-commercieel (sport en cultuur)	Vergoeding opstalrecht 2,5 % * grondwaarde	Opstalrecht	€ 52,00 per m ² bebouwde grond € 7,30 onbebouwde grond

² Huurprijsgrens d.d. 1-1-2020, mogelijk wordt deze per 1-1-2021 aangepast, dan dient dat bedrag te worden aangehouden.

³ Een kavel is maximaal 150 m².

⁴ Stapelingsfactor: eengezinswoning 1,0, twee woonlagen 0,90, 3 woonlagen 0,80, 4 woonlagen 0,75, hoger dan vier woonlagen, afhankelijk van de omstandigheden.

⁵ Regionaal afgestemde maximale middenhuurprijs voor de gemeenten buiten Leiden.

⁶ Deze vaste prijs geldt voor een eengezinswoning. De vaste prijs voor een meergezinswoning is € 23.250. Minimale woning-oppervlakten: eengezinswoning 94 m² GO, meergezinswoning ten minste 85 m² GO.

⁷ FSI = Floor Space Index

Niet-commercieel overige maatschappelijke functies (w.o. wonen en zorg)	Maatwerk	Residueel of Comparatief	Afhankelijk
Agrarische sector	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Alle sectoren	Maatwerk	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Voorwaarde	Methode	Grondprijs
Nutsvoorziening	Maatwerk	Vaste prijs per m ²	€ 241,00
Nutsvoorziening	Vergoeding opstalrecht	Eenmalige vergoeding € 159,00 per m ²	
Snippergrond	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 241,00 ⁸
Snippergrond; Project Niet-geregeld rondgebruik	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 150,00 ⁹
Snippergrond	Opp. > 100 m ²	Taxatie	Afhankelijk
Snippergrond	Opp.< 100 m ²	Huurprijs per jaar	€ 8,31 per m ²
Te dempen water	Opp.< 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 135,00 per m ²
Ligplaats water recreatie	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 54,00 per m ²
Overig water	Opp. < 100 m ²	Vaste prijs per m ²	€ 13,00 per m ²
Te verevenen parkeerplaats	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 8.742,00
Te verevenen sociale woning	Voorwaarde	Methode	Prijs
	Nota Vereveningsfondsen	Vaste prijs	€ 34.003,00

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
 de gemeentesecretaris, de burgemeester,
 M.E. Spreij mr. K.M. van der Velde-Menting

⁸ Deze eenheidsprijs is gebaseerd op een deel voortuin met minder of geen bouw mogelijkheden en een deel zij- en achtertuin met beperkte bouw mogelijkheden. Deze prijs is dus lager dan de gebruikelijke bouwgrondprijs.

⁹ Motivering hiervoor : zie documentatie Project Oneigenlijk grondgebruik. Het gaat hier om alle snippergronden, met of zonder een privaatrechtelijke regeling, die binnen dit project kunnen worden aangekocht.