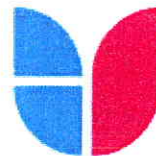




WOONDIENSTEN AARWOUDE



alkemade  
wonen

# **Prestatieafspraken Kaag en Braassem 2013-2014**

## **Agenda Prestatieafspraken 2013-2018**

Definitief

Datum: 26 juni 2013

De gemeente Kaag en Braassem, Woondiensten Aarwoude en Alkemade Wonen, hierna te noemen : "partijen", zijn de volgende afspraken overeen gekomen. Hiermee geven zij invulling aan hun publieke en maatschappelijke verantwoordelijkheden op het domein wonen. Bovendien wordt hiermee voldaan aan een verplichting op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

In de bijlagen is een overzicht van gehanteerde begrippen en definities opgenomen en wordt inzicht gegeven in de huidige voorraad en ambities.

### **Uitgangspositie voor prestatieafspraken 2013-2014**

Wonen is een primaire levensbehoefte. De rol van de woningcorporaties is primair het voorzien in woonruimte voor mensen die dat niet zelfstandig kunnen. Gemeente en corporaties zien het op peil houden van de (sociale) woningvoorraad in relatie tot de omvang van de doelgroep(en) als gezamenlijk doel.

Gezamenlijke inzet bij het formuleren van de prestatieafspraken was wederkerige en meetbare afspraken te maken. Invloeden van buitenaf bemoeilijkten dit. Zo verscheen op 29 oktober 2012 het regeerakkoord VVD- PVDA 'Bruggen slaan' waarin in hoofdstuk 10 wordt ingegaan op de woningmarkt.

De Betaalbaarheidshoefting gaat omhoog en het huurbeleid wordt drastisch hervormd. De invloed hiervan op de financiële positie van corporaties, en mogelijk daarmee het bestand van de sociale woningvoorraad, is fors. De uitwerking van de regeringsmaatregelen is nog niet gemaakt.

De onduidelijkheden in de ontwikkeling van de woningsector en daarmee de gevolgen voor de financiële positie van woningcorporaties, betekent dat partijen op bepaalde onderwerpen wel intenties kunnen vastleggen maar zich niet kunnen binden aan concrete afspraken.

Voor partijen heeft dit geleid tot het maken van prestatieafspraken voor een korte periode (2013-2014) en daarbij te voegen een gezamenlijke agenda voor de komende jaren (2013-2018) die onderdeel uit maakt van de afspraken.

### **Afspraken 2013-2014 en agenda voor 2013-2018**

Ondergetekenden maken deze afspraken in de overtuiging dat onderlinge samenwerking bijdraagt aan het wonen in Kaag en Braassem, in het bijzonder voor huishoudens die daarin moeilijk zelf kunnen voorzien. De afspraken hebben betrekking op de periode 2013-2014. In de afspraken is een agenda opgenomen voor de prestatieafspraken 2013-2018.

De prestatieafspraken en blijven van kracht tot 2018 of tot een eerder moment waarop er nieuwe afspraken worden overeengekomen. Partijen hebben de intentie om in 2015 nieuwe prestatieafspraken te maken.

## **Afspraak 1: Overleg en samenwerking**

### **a. Overleg**

Partijen willen elkaar op de hoogte houden van belangrijke ontwikkelingen en de consequenties die dit heeft. Daartoe wordt inzicht geboden in plannen (zie bijlage 1) en vindt op diverse niveaus overleg plaats.

De woningcorporaties praten op bestuurlijk niveau minstens tweemaal per jaar met (een afvaardiging van) het college van Burgemeester en Wethouders over beleidsontwikkelingen ten aanzien van hun taken en verantwoordelijkheden. Indien de situatie hier aanleiding toe geeft presenteren de corporaties zich aan de gemeenteraad.

Op managementniveau (afdelingsmanager en directeuren) vindt er minimaal 2 maal per jaar gezamenlijk overleg plaats. Eenmaal per jaar is er bilateraal overleg tussen de verschillende partijen. Op beleidsniveau overleggen de gemeente en corporaties met een frequentie van ca. 10 maal per jaar.

## **Agenda prestatieafspraken 2013-2018**

Partijen formuleren de navolgende onderwerpen om in de periode 2013-2018 gezamenlijk te ontwikkelen en uit te werken:

1. Uitwerking van het regeerakkoord 2012 'Bruggen slaan' en de gevolgen voor de woningcorporaties en de invloed op de omvang van de sociale woningvoorraad
2. Permanente aandacht voor een dynamische voorraad sociale huurwoningen in relatie tot de omvang van de primaire doelgroep op gemeenteniveau. Om deze voorraad te monitoren worden parameters benoemd of ontwikkeld.
3. Maken van keuzes ten aanzien van (het verminderen van) investeringen door de woningcorporaties en de gemeente Kaag en Braassem en het (zo integraal mogelijk) afstemmen van investeringen op elkaar.
4. Instellen bestemmingsreserve sociale woningbouw gericht op het realiseren van 30% sociale woningen bij nieuwbouw en het definiëren van maatwerkafspraken bij herstructureringsprojecten van corporaties binnen het kader zoals gesteld in de Nota Vereveningsfondsen 2013 en de inhoud van deze afspraken.
5. Toename van het aantal levensloopbestendige woningen in Kaag en Braassem in relatie tot de Maatschappelijke Agenda (MAG) en de Wet maatschappelijke ondersteuning
6. Partijen maken afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten.

### **b. Procesregisseur**

De gemeente Kaag en Braassem wijst intern een procesregisseur aan die aanspreekbaar is op de voortgang van projecten voor zover deze afhankelijk zijn van de gemeentelijke organisatie.

## **Afspraak 2: Doelgroepen**

### **a. Statushouders**

De woningcorporaties huisvesten verblijfsgerechtigden naar rato van de omvang van hun woningbezit. Deze verhouding betekent dat 60% van de rijkstaakstelling door Alkemade Wonen en 40% door Woondiensten Aarwoude wordt ingevuld.

### **Afspraak 3: Lokaal maatwerk**

De gemeente en corporaties spreken af dat het lokaal maatwerk primair zal worden ingezet om de doorstroming op de lokale markt te bevorderen en voor de aanpak van lokale volkshuisvestelijke problemen.

Het voor de gemeente Kaag en Braassem beschikbare aantal woningen lokale maatwerk wordt over de corporaties verdeeld volgens de volgende verdeelsleutel: Alkemade Wonen 60% en Woondiensten Aarwoude 40%. Indien een der corporaties geen gebruik kan of wil maken van zijn contingent lokaal maatwerk dan overleggen de corporaties onderling of deze gebruik wil maken van dit contingent. Op basis van dit overleg kan een verzoek aan B&W worden gedaan.

Een corporatie kan aan het college van Burgemeester en wethouders een voorstel doen voor de inzet van lokaal maatwerk en andersom. Indien de partij aan wie het voorstel wordt gedaan behoefte heeft aan nadere toelichting of overleg, dan doet zij een verzoek hiertoe binnen vier weken na ontvangst. Het College van B&W zorgt binnen acht weken na de ontvangstdatum voor een besluit.

### **Afspraak 4: 30% sociaal**

Van de nieuwbouw woningen is tenminste 30% 'sociaal'. Om als sociale woning aangemerkt te kunnen worden dient de woning te voldoen aan de eisen voor sociale huur (onder de huurtoeslaggrens, op dit moment € 681,02, prijspeil 1-1-2013) of sociale koop conform de regionale afspraken, op dit moment € 172.750,00 (V.O.N. prijspeil 2013). Ontwikkelaars die geen 30% sociaal kunnen of willen bouwen kunnen deze verplichting afkopen door een betaling in de bestemmingsreserve sociale woningbouw Kaag en Braassem. De middelen uit deze reserve worden aangewend om sociale woningbouw in Kaag en Braassem te stimuleren. Met de instelling van de bestemmingsreserve wordt beoogd om voor alle partijen een gelijk speelveld te creëren en meer sociale woningbouw te stimuleren. In 2016 evalueren de gemeente en de woningcorporaties gezamenlijk of deze reserve de beoogde doelen haalt.

### **Afspraak 5 : Grondbeleid en grondprijzenbrief**

#### **a. Bouwkavels**

De gemeente en de corporaties hebben de volgende afspraken gemaakt over de prijzen van woningbouwkavels<sup>1</sup>:

- De vaste grondprijs voor een kavel per sociale huurwoning is €17.800 excl. BTW (prijspeil 1-1-2012). Deze prijs geldt ook voor kavels voor vrije sector huurwoningen met een maximale maandhuur van €800 (prijspeil 1-1-2012).

---

<sup>1</sup> Voor de ontwikkeling van het project Braassemerland zijn de gemeente en Alkemade Wonen aparte afspraken overeen gekomen, die onverkort van kracht blijven en dus niet onder deze afspraken vallen.

- De grondquote voor sociale koopwoningen bedraagt 24% van de VON prijs inclusief BTW. Wanneer de sociale woning wordt verkocht met korting (MGE), wordt de grondprijs berekend over het gemiddelde van de marktwaarde (op basis van een taxatie) en de verkoopprijs (marktwaarde – korting = verkoopprijs). De grondslag voor de grondquote komt als volgt tot stand: marktwaarde - (korting x0,5). Bij een korting van bijvoorbeeld 25% zal de grondslag voor de grondquote dus 87,5% van de marktwaarde bedragen.
- Bij sociale woningen als meergezinsvariant wordt binnen het prijzenstelsel gedifferentieerd voor wat betreft de woonlagen van het woongebouw. Uitgaande van bovengenoemde basisprijs voor een eengezinswoning wordt met behulp van een stapelingsfactor de grondprijs berekend voor gestapelde woningbouw (meergezinswoningen). Het systeem van stapeling kent de volgende factoren voor de grondprijsbepaling:

Aantal woonlagen	Factor
Eengezinswoningen	1,0
2 woonlagen (beneden- en bovenwoning)	0,90
3 woonlagen	0,80
4 woonlagen	0,75
Hoger	afhankelijk

#### **b. Uitponden (verkoop aan een particulier)**

De suppletievergoeding die moet worden afgedragen indien een sociale huurwoning die onder de voorwaarden uit deze prestatieafspraken gebouwd is wordt uitgepound, wordt door de gemeente vastgesteld op een vast bedrag van € 18.500 excl. BTW (prijspeil 1-1-2012) in het eerste jaar na oplevering van de woning.

De suppletievergoeding die moet worden afgedragen indien een MGE-woning wordt uitgepound, wordt vastgesteld op maximaal € 5.000 excl. BTW (prijspeil 1-1-2012) met inachtneming van een maximaal kortingspercentage op de marktprijs van de MGE-woning van 25%.

Met elk jaar dat verstrijkt daalt de suppletievergoeding lineair conform de afschrijvingsperiode van vijftien jaar. Deze methode zorgt ervoor dat het voor de ontwikkelende partij aantrekkelijk wordt om de woning zo lang mogelijk in het gewenste segment te houden. De suppletievergoeding wordt gecorrigeerd met de CPI (alle huishoudens; 2006 = 100).

#### **c. Procesafpraak**

De gemeente heeft de vrijheid om haar grondbeleid (Uitwerkingsnota grondbeleid 2012, inclusief grondprijzenbrief) eenzijdig te wijzigen wanneer zij dat wenst. Dit heeft gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken echter geen gevolgen voor de (grondprijzen-) afspraken die in deze prestatieafspraken zijn gemaakt.

## **Afspraak 6: Woningmarktonderzoek**

In 2014 beoordelen partijen of nieuw woningmarktonderzoek nodig is. Als tenminste twee van de drie partijen dit noodzakelijk vinden, wordt in 2015 overgegaan tot een dergelijk onderzoek en worden de kosten gelijkelijk over de drie partijen verdeeld.

## **Afspraak 7: Kernprofielen opstellen**

Partijen schrijven voor de groenkernen een kernprofiel in ca. 500 woorden. Dit profiel geeft de demografische ontwikkelingen weer en het demografisch wensbeeld, de verwachte ontwikkelingen en concrete acties van de corporaties en van de gemeente d.m.v. een gezamenlijk investeringsoverzicht per kern in de komende jaren. De kernprofielen zijn eind 2013 gereed.

## **Afspraak 8: Preventie en signalering**

Zowel de gemeente als de corporaties zijn lid van het Zorgnetwerk. Partijen signaleren problemen van financiële aard of anderszins pro-actief. Bij constatering informeren de corporaties betrokken huurders over ondersteuningmogelijkheden.

## **Afspraak 9: Levensloopbestendige woningen én openbare ruimte**

### **a. Plannen afstemmen**

Partijen delen hun investeringsplannen met elkaar en stemmen de (jaar-, complex-, onderhouds-)plannen op elkaar af.

### **b. Levensloopbestendige nieuwbouw, opplussen woningen en inrichting openbare ruimte**

Bij het opplussen van bestaande woningen en bij herstructurering van bestaande woningen overleggen corporatie en de gemeente tijdig over de geplande aanpassingen. Wanneer de corporatie levensloopgeschikte woningen realiseert en dit twee begrotingsjaren voorafgaande aan de oplevering wordt afgesproken kan dit worden opgenomen in de meerjarenraming en zorgt de gemeente dat de aangrenzende openbare ruimte levensloopbestendig wordt. Hierbij valt te denken aan (aanpassingen aan of levensloopbestendig aanleggen van) drempels, stoepanden, losliggende tegels, oversteekplaatsen en dergelijke.

Getekend te Roelofarendsveen op 26 juni 2013

~~GEMEENTE KAAG EN BRAASSEM~~

J.B. Uit den Boogaard  
wethouder

F.M. Schoonderwoerd  
wethouder

ALKEMADE WONEN

R. Hensen  
Directeur-bestuurder

WOONDIENSTEN AARWOUDE

drs. R.O.J. van der Laan  
Directeur-bestuurder

## **BIJLAGE 1 bij Prestatieafspraken Kaag en Braassem 2013-2014**

Gemeente Kaag en Braassem, Woondiensten Aarwoude en Alkemade Wonen

### **BEGRIPPEN EN DEFINITIES**

**Besluit Beheer Sociale Huursector:** Regels op grond van de Woningwet waar woningcorporaties zich aan moeten houden.

**Koopgarant:** Koopgarant kan worden beschouwd als een doorontwikkelde versie van de oorspronkelijke MGE-modellen.

**Levensloopbestendig:** Woningen die in principe geschikt zijn voor bewoning door huishoudens in iedere levensfase zijnde vooral appartementen.

**Middeninkomens:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (huishoudinkomen, exclusief inkomen van kinderen) van tussen € 34.229 en € 43.000.

**Nieuwbouwwoning:** Woning die wordt toegevoegd aan de woningvoorraad.

**Primaire doelgroep:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (huishoudinkomen, exclusief inkomen van kinderen) van maximaal € 34.229 (peil 2013).

**Renovatie:** Ingrijpende verbouwing van een woning.

**Secundaire doelgroep:** Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen (huishoudinkomen, exclusief inkomen van kinderen) van maximaal € 43.000.

**Sociale huurwoning:** Woning met een huurprijs van maximaal € 681 (prijspeil 2013).

**Sociale koopwoning:** Woning met een maximale prijsgrens van € 172.750,00 (V.O.N, prijspeil 2013).

**Starters:** Huishoudens die (over het algemeen) voor het eerst zelfstandig gaan wonen en dus geen voor bewoning beschikbare woning achterlaten.

**Statushouders:** Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.

**Zorgnetwerk:** Lokaal samenwerkingsverband van gemeente, eerstelijns- en tweedelijns zorgaanbieders en corporaties ten aanzien van individuele zorgvraagstukken.

## BIJLAGE 2 bij Prestatieafspraken Kaag en Braassem 2013-2014

Gemeente Kaag en Braassem, Woondiensten Aarwoude en Alkemade Wonen

### INZICHT IN VOORRAAD EN AMBITIES

Onderstaand een schematische weergave van de portefeuilles van de corporaties per 1 september 2012 en de ambities die de corporaties op die datum hadden.

Portefeuille WDA:	Sociale huur	Vrije sector huur	Koopgarant	Totaal
1 jan. 2012	1174	36	48	1258
1 jan. 2016	1118	84	106	1308
<i>Saldo</i>	<i>-56</i>	<i>+48</i>	<i>+58</i>	<i>+50</i>
Portefeuille WBA:	Sociale huur	Vrije sector huur	Koopgarant	Totaal
1 jan. 2012	1787	51	0	1838
1 jan. 2016	1851	126	0	1977
<i>Saldo</i>	<i>+64</i>	<i>+75</i>	<i>-</i>	<i>+139</i>
Totaal hele gemeente	Sociale huur	Vrije sector huur	Koopgarant	Totaal
1 jan. 2012	2961	87	48	3096
1 jan. 2016	2969	210	106	3285
<b><i>Saldo K&amp;B</i></b>	<b><i>+8</i></b>	<b><i>+123</i></b>	<b><i>+58</i></b>	<b><i>+189</i></b>

*Peildatum: 1 september 2012*