

[2009-2013]

Samen werken aan goed wonen en leven in Oegstgeest

GEMEENTE OEGSTGEEST



Prestatieafspraken gemeente Oegstgeest en
Woningstichting Buitenlust 2009 - 2013

Partijen:

1. Gemeente Oegstgeest, ten deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.V. de Kok, wethouder volkshuisvesting, handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeester en wethouders d.d. 07-04-2009, en mede vertegenwoordigd hierna te noemen “de gemeente”; en
2. Woningstichting Buitenlust, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Banga, directeur-bestuurder, hierna te noemen “de corporatie”.

Overwegende dat:

- Partijen een eigen en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben met betrekking tot het wonen in Oegstgeest;
- Partijen uit het oogpunt van deze verantwoordelijkheden de intentie hebben te komen tot een goede samenwerking betreffende het aanbod van woningen en woonmilieus in Oegstgeest;
- Partijen deze afspraken vooral wensen te richten op de volgende doelstellingen:
 - het behouden van voldoende en goede sociale woningen in Oegstgeest;
 - het realiseren van een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig aanbod van woningen en woonmilieus in de sociale sector;
 - het op elkaar afstemmen van diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg;
 - het behouden en waar nodig verbeteren van de leefbaarheid in de diverse wijken.

Gemeente Oegstgeest

A.V. de Kok, wethouder volkshuisvesting

d.d.

Woningstichting Buitenlust

J. Banga, directeur-bestuurder

d.d.

Begrippenlijst

Woningvoorraad

Goedkope sociale huurwoningen:

Huurwoningen met een huur van maximaal de kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslagwet (per 1 juli 2008 € 348,99)

Betaalbare sociale huurwoningen:

Huurwoningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens Huurtoeslagwet (per 1 juli 2008 € 535,33)

Duurdere sociale huurwoningen:

Huurwoningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurtoeslaggrens Huurtoeslagwet (per 1 juli 2008 € 631,73)

Sociale huurwoningen:

Huurwoningen met een huurprijs tot de maximale huurtoeslaggrens (vanaf 1 juli 2008 € 631,73)

Vrije sector huurwoningen:

Huurwoningen met een huurprijs boven de maximale huurtoeslaggrens (vanaf 1 juli 2008 € 631,73)

Sociale koopwoningen:

Koopwoningen met een koopprijs < € 191.580 (regionale met de provincie afgestemde grens)

Aftoppingsgrens:

Markeert dat deel van de huurvoorraad waarboven men een kleiner deel van de huur door middel van huurtoeslag gecompenseerd krijgt.

Toekenningsgrens:

Maximale huurprijs waarbinnen huurtoeslag mogelijk is (€ 631,73)

Inkomensgroepen: Doelgroepen van beleid

Lage inkomens:

Tot € 27.950 bruto per jaar

Overige beleidsdoelgroepen:

Groepen die aangewezen zijn op bepaalde typen woningen, zoals senioren en starters

Bijzondere doelgroepen, groepen vanuit opvanghuizen en dergelijke die zeer specifieke voorzieningen behoeven:

Maatschappelijke opvang, diverse probleemjongeren, bewoners sociaal pension, mensen met verstandelijke beperking, (ex)verslaafden, blijf van mijn lijfhuizen, statushouders, pardonregeling, psychiatrie, ex- gedetineerden.

Technische kwaliteit van woningen

DUBO Plus:

Richtlijn voor duurzaam bouwen zoals o.a. omschreven op www.mdwh.nl/dubo

Duurzame stedenbouw:

Richtlijn zoals omschreven in het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw, o.a. te vinden op www.mdwh.nl/rbds

Politiekeurmerk Veilig Wonen:

Richtlijn voor stedenbouwkundige opzet, gemeenschappelijke ruimte in woongebouwen en woningen met als doel de woningen voldoende inbraakveilig te maken en de woonomgeving voldoende sociaal veilig.

Diversen

Woonruimteverdeling:

Stelsel van regels volgens welke vrijkomende sociale woningen worden toegewezen aan huishoudens. In Holland Rijnland worden deze regels geformuleerd door het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland. Uitvoering van de regels vindt plaats door de bij de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR) aangesloten woningcorporaties.

Herstructurering:

Het geheel aan activiteiten dat nodig is om in een bepaald gebied woningen en woonomgeving ingrijpend te verbeteren.



Inhoudsopgave

Aanleiding	6
Bovengemeentelijk beleid	7
- Rijk en Provincie	7
- De regio: Regionale woonvisie Holland Rijnland	7
Gemeentelijk kader	9
- Volkshuisvestingnotitie 2006	9
- Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020	9
Prestatieafspraken algemeen	10
- Prestatieafspraken 2002	10
- Prestatieafspraken 2009	10
- Doelstellingen beleidsafspraken	10
De prestatieafspraken	11
- Afspraak 1 Woningmarktanalyse	11
- Afspraak 2 Woningvoorraad	11
- Afspraak 3 Woonruimteverdeling	13
- Afspraak 4 Doelgroepen	14
- Afspraak 5 Leefbaarheid	15
- Afspraak 6 Wonen en Zorg	16
- Afspraak 7 Woning en woonomgeving	17
- Afspraak 8 Betrokkenheid van bewoners	18
- Afspraak 9 Projecten	19
- Afspraak 10 Maatschappelijk Vastgoed	20
- Afspraak 11 Financiële continuïteit	20
- Afspraak 12 Overleg en aanpassing	20
Slotbepalingen	21
Bijlage: Berekening van de verhouding tussen doelgroepen en woningvoorraad	22

Samen werken aan goed wonen in Oegstgeest

Prestatieafspraken 2009 - 2013

Aanleiding

Naar aanleiding van het bepaalde in het BBSH en de Woningwet maken Gemeente Oegstgeest en Woningstichting Buitenlust prestatieafspraken. Deze afspraken sluiten aan op de eerder gemaakte prestatieafspraken uit 2002 en het bepaalde in de Volkshuisvestingsnotitie uit 2005.

Woningstichting Buitenlust heeft in 2008 haar ondernemingsplan “Samen Leven, Samen Wonen” voor de jaren 2008-2013 vastgesteld. Vanuit dit motto streeft WST Buitenlust ernaar de doelen te bereiken welke voor de komende periode van 6 jaar zijn opgesteld op het gebied van:

- Maatschappij
- Klant
- Financieel/continuïteit
- Innovatief vermogen
- Maatschappelijk rendement
- Hart voor de zaak

Een zeer brede doelstelling, waarbij WST Buitenlust inspeelt op de ontwikkelingen binnen de lokale woningmarkt en wil voorzien in de vraag en de behoefte van morgen.

Het is vanzelfsprekend dat de financiële continuïteit van Woningstichting Buitenlust een voorwaarde is voor het nakomen van alle gemaakte prestatieafspraken.

De gezamenlijke ambities van Gemeente Oegstgeest en Woningstichting zijn o.a.:

- het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte woningen;
- het gezamenlijk uitvoeren van het leefbaarheidsbeleid in Oegstgeest;
- het gezamenlijk zorg dragen voor een evenwichtige woningvoorraad.



Bovengemeentelijk beleid

Rijk en Provincie

Het rijk en de provincie maken zich ernstig zorgen over de haalbaarheid van de woningbouwprogramma's en zetten tevens enige accenten neer over de soorten te bouwen woningen. De concrete invulling hiervan vindt plaats op regionaal niveau.

De regio: Regionale woonvisie Holland Rijnland

De woningmarkt binnen de regio is zeer gespannen. Binnen de gemeente Oegstgeest is de slaagkans voor woningzoekenden niet onder het gemiddelde, maar nog steeds zeer gering. Zorg voor de bestaande woningvoorraad en sturing van de nieuwbouw zijn instrumenten die kunnen worden ingezet om een antwoord te bieden aan deze situatie. Daarbij blijkt dat een aantal groepen extra aandacht behoeven, zoals ouderen en jongeren. Tevens dient toepassing gegeven te worden aan een aantal kwaliteitseisen zoals die de afgelopen jaren zijn geformuleerd. Dit heeft te maken met het creëren van aantrekkelijke woonmilieus, maar ook met eisen rond duurzaam bouwen en levensloopgeschiktheid. Het streven is de Regionale Woonvisie in 2009 vast te stellen.

In de concept Woonvisie (februari 2009) zijn o.a. de volgende afspraken opgenomen:

- De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad (gemiddeld ruim 2.000 per jaar). Holland Rijnland faciliteert de gemeenten door het opnieuw inzetten van een woningbouwregisseur en door het verruimen van de instrumenten van deze regisseur.
- Holland Rijnland voert jaarlijks, op basis van specifieke regiogegevens uit de provinciale woningmarktmonitor, in het eerste kwartaal een monitoring uit met betrekking tot de gerealiseerde toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de voorgenomen bouwplannen van de gemeenten.
- Op basis van de jaarlijkse provinciale woningmarktmonitor monitort Holland Rijnland jaarlijks naast kwantitatieve woningmarktgegevens ook de kwalitatieve gegevens, zoals woonmilieus, woningtypen, prijsklassen en fasering. De samenwerkende gemeenten leveren jaarlijks ten behoeve van de provinciale woningmarktmonitor per project gegevens aan bij de Provincie.
- De samenwerkende gemeenten passen de maatregelen uit het Nationale Pakket Duurzame Woningbouw Nieuwbouw toe en nemen het Regionaal Duurzaam Bouwen Plus Pakket mee bij het maken van afspraken met de projectontwikkelaar(s) en corporaties.
- Holland Rijnland en de samenwerkende gemeenten hanteren als ondergrens voor het aantal bereikbare sociale huurwoningen per gemeente 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep (zonder studenten). Holland Rijnland voert jaarlijks een monitoring uit naar de omvang van de aandachtsgroep en het aantal bereikbare sociale huurwoningen. De gemeenten leveren de gegevens aan, waaronder niet alleen toevoegingen van sociale huurwoningen maar ook eventuele onttrekkingen door sloop of verkoop en huurprijsaanpassingen.
- Tenminste 30% van de nieuwbouwwoningen dient aan het sociale segment te worden toegevoegd.

- Sociale koopwoningen blijven behouden voor sociale doelstelling (in de praktijk dus Maatschappelijk Gebonden Eigendom of andere tussenvormen van huur/koop).
- De samenwerkende gemeenten overleggen op lokaal niveau met de woningcorporaties over de realisering van de sociale woningen volgens het sterrensysteem. Het streven is dat minstens de helft (50%) van alle sociale nieuwbouwwoningen als minimaal 1-ster woning wordt gebouwd.



Gemeentelijk kader

Volkshuisvestingsnotitie 2006

De volkshuisvestingsnotitie 2006 vat het volkshuisvestingsbeleid van de Gemeente Oegstgeest samen. Uitdrukkelijke doelstelling van de notitie is dit beleid met corporaties nader uit te werken in prestatieafspraken. Daarbij is het karakter van de notitie en van de prestatieafspraken verschillend. De Volkshuisvestingsnotitie legt beleidsdoelstellingen vast, vaak in termen van “streven” en beleidsrichtingen.

Prestatieafspraken leggen concrete onderlinge prestaties vast tussen gemeente en marktpartijen. Zij vormen geen inhoudelijk beleidskader voor de woonruimteverdeling omdat besluitvorming hierover op regionaal niveau plaatsvindt.

De Volkshuisvestingsnotitie eindigt met het voorstel om de volgende **maatregelen** te treffen om in de prestatieafspraken en in de vrijstellingsvoorwaarden de volgende beleidspunten doorwerking te laten vinden:

- a. op *nieuwbouwlocaties*: streven naar 30% sociaal bouwen, waaronder eventueel MGE / starterswoningen (volgens regioafspraken maximaal 1/3 van 30 %), zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt bouwen en rekening houden met woonmilieukenmerken;
- b. op *herstructureringslocaties zonder woonbestemming*: in geval van wijzigen van een niet-woonbestemming naar een woonbestemming streven naar 30 % sociale woningbouw waaronder eventueel MGE/starterswoningen (maximaal 1/3 van 30 %) bouwen en zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt bouwen en rekening houden met woonmilieukenmerken;
- c. op *herstructureringslocaties met woonbestemming*: streven naar behoud of terugbrengen van eenzelfde percentage sociale woningen en zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt bouwen en rekening houden met woonmilieukenmerken;
- d. m.b.t. de *bestaande woningvoorraad* (mee)werken aan het (starten van een) opplusbeleid;
- e. op *alle bouwlocaties en zo mogelijk ook daarbuiten*: streven naar levensloopgeschikte woonmilieus.

In 2006 kwam ook het nieuwe coalitieakkoord met de titel “Duidelijk, daadkrachtig, met elkaar” voor de Gemeente Oegstgeest tot stand. Hierin werd het belang van 30% sociale woningbouw nog eens benadrukt en wordt de aandacht gevraagd voor een aantal projecten, waaronder Boerhaaveplein, Essolocatie Irislaan, Poelgeest en Nieuw-Rhijngest.

Structuurvisie Oegstgeest 2005-2020

In Oegstgeest zijn zowel nog mogelijkheden voor herstructurering als voor nieuwbouw. Met name als het gaat om herstructurering geeft de structuurvisie een aantal beperkingen:

- De bouw dient het karakter van de omgeving intact te laten;
- De hoogte van de herstructureringsbebouwing zowel als de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd oppervlak is in beginsel lager of gelijk dan de bebouwing in de directe omgeving;
- De functie van de voorgestelde herstructureringsbebouwing is passend bij de omgeving;
- De herstructureringsbebouwing levert een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering in de directe omgeving.

Binnen het gemeentelijk woonbeleid zal dit aanleiding zijn om nog gericht aan te geven welke woningtypen prioriteit verdienen en welke kwaliteitsnormen van toepassing zijn.

Prestatieafspraken algemeen

Prestatieafspraken komen voort uit de veranderende verhoudingen in de volkshuisvesting. Waar 15 jaar geleden de gemeente nog als toezichthouder functioneerde hebben corporaties zich steeds meer ontwikkeld tot zelfstandige sociale ondernemers. Gemeente en corporaties zijn onderling van elkaar afhankelijk. Gemeenten hebben corporaties nodig om een volkshuisvestingsbeleid te kunnen realiseren. Corporaties hebben gemeenten nodig om projecten te kunnen realiseren en om inhoud te kunnen geven aan hun sociaal ondernemerschap. Prestatieafspraken hebben tot doel gemeente en corporatie tot hun recht te doen komen in hun eigen functie binnen het krachtenveld van de volkshuisvesting.

Prestatieafspraken 2002

De prestatieafspraken 2002 tussen Woningstichting Buitenlust en Gemeente Oegstgeest bieden een samenvattend overzicht van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Op basis van dit beleid zijn een aantal afspraken met Woningstichting Buitenlust gemaakt. Centraal staat de bouw van sociale huurwoningen en de bescherming van de bestaande voorraad. Daarbij is gebleken dat met name het behoud van sociale huurwoningen bij herstructurering een probleem kan vormen. Bij de invulling van de afspraken 2009 zal juist op dit punt de nodige creativiteit vereist zijn.

Bij het huurniveau zijn 2 grenzen van belang: de toekenningsgrens huurtoeslag en de aftoppingsgrens. Zij markeren de bovengrens voor sociale huurwoningen en de betaalbare sociale huurwoningen. Beide categorieën zijn schaars en kennen bij toekenning hun karakteristieke doelgroep. Verder komen er enkele procesafspraken betreffende herstructurering aan de orde. Deze zijn de afgelopen jaren beperkt toegepast. De term duurzaam bouwen was in 2002 nog in ontwikkeling en kan nu verder worden ingevuld. Huisvesting van bijzondere doelgroepen is in 2002 als opsomming opgenomen. Nieuw initiatief is nodig om tot een beleidsmatige aanpak te komen.

Prestatieafspraken 2009

Bovengenoemde stukken vormen de basis voor nieuwe prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties. In de nieuwe verhoudingen tussen gemeente en corporaties zoekt de gemeente partners bij het realiseren van beleid. De aan de gemeente beschikbare beleidsinstrumenten worden met name ingezet ten behoeve van deze partners. Prestatieafspraken leggen wederzijdse taken en verplichtingen vast.

Oegstgeest kiest er voor afspraken te maken met afzonderlijke instellingen. Als eerste met de woningstichting Buitenlust, voor de gemeente Oegstgeest al jarenlang de belangrijkste partner op het gebied van de volkshuisvesting. In een later stadium worden mogelijk vanuit dezelfde uitgangspunten ook afspraken met andere instellingen gemaakt. De gemeente zal Woningstichting Buitenlust als lokale partner informeren over mogelijk te maken afspraken met andere instellingen.

Doelstellingen beleidsafspraken

Vanuit kwantitatief oogpunt gaan prestatieafspraken over de bescherming van de huidige voorraad sociale woningen en de realisatie van gewenste ontwikkelingen in het woningbezit van de corporatie. De kwantitatieve opgave zal worden gerelateerd aan de positie die Woningstichting Buitenlust nu in de volkshuisvesting van Oegstgeest inneemt en aan de gewenste ontwikkelingen daarin.

Vanuit kwalitatief oogpunt gaan de afspraken over de voorwaarden die aan bouwen en beheren worden gesteld en over de investeringen in de positieve waardering van woning en woonomgeving. Duurzaamheid en energiezuinigheid worden vanuit kwaliteitsoogpunt positief gewaardeerd.

De prestatieafspraken

Woningmarktanalyse

Afspraak 1:

De uitvoering van woonbeleid dient gebaseerd te zijn op grondige woningmarktanalyse. Bij deze analyse wordt zo mogelijk gebruik gemaakt van regionaal beschikbare informatie. Aanvullend laten partijen eenmalig in 2009 gezamenlijk een onderzoek uitvoeren naar de woningmarkt binnen deze gemeente. De kosten van dit onderzoek zullen op basis van een 50/50 verhouding door partijen gedeeld worden.

Woningvoorraad

Afspraak 2:

De regio stelt een norm voor de totale hoeveelheid sociale woningen. Volgens berekeningen van de regio voldoet Gemeente Oegstgeest ruimschoots aan deze norm: 2,03 sociale huurwoning per huishouden met een laag inkomen waar 1,5 vereist is. Daarbij moet worden aangetekend dat ook huurwoningen uit de particuliere voorraad zijn meegeteld. De berekening is in de bijlage opgenomen.

Gezien de schaarste bij toewijzing van huurwoningen en de hoeveelheid huishoudens die van deze woningen afhankelijk is, is het belangrijk zorgvuldig om te gaan met de bestaande woningvoorraad, met name de huurwoningen die voor de doelgroepen van beleid betaalbaar zijn.



a) 30% van de nieuwbouw bestaat uit sociale huurwoningen, inclusief maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) of vergelijkbare constructies. Woningstichting Buitenlust zal met name invulling geven aan het begrip “Te Woon”, waarbij een keuze wordt geboden tussen huren en onder voorwaarden kopen. Woningstichting Buitenlust garandeert dat het ‘Te Woon’ product niet zal leiden tot een lager aanbod sociale woningen. Door het stellen van verkoopvoorwaarden komen deze woningen bij mutatie weer beschikbaar voor de doelgroepen van beleid. Met het product ‘Te Woon’ wordt beoogd:

- Bevorderen van het eigen woningbezit voor met name starters.
- Genereren van financiële middelen ten behoeve van herstructurering en/of nieuwbouw.

b) 85% van de bestaande voorraad en van de nieuwbouw heeft een huurprijs tot de maximale toekenningsgrens voor huurtoeslag.

c) Waar het gaat om de ontwikkeling van nieuwbouw sociale woningen zal, indien de gemeente daartoe de juridische mogelijkheden heeft, aan de corporatie als eerste worden gevraagd een plan te presenteren. Indien de gemeente eigenaar is of de regie voert bij een bepaald project zorgt de gemeente er voor (voor zover dat in haar mogelijkheden ligt) dat de positie van Buitenlust tenminste gelijkwaardig is aan die van andere partijen.

Indien met andere partners prestatieafspraken worden gesloten is hun positie, zo mogelijk, gelijk aan die van Woningstichting Buitenlust.

d) Plannen op het gebied van nieuwbouw en herstructurering worden onderbouwd door woningmarktanalyse en getoetst aan regionaal beleid. Bewoners worden bij planontwikkeling betrokken.

e) Verkoop van huurwoningen onder terugkoopvoorwaarden vindt plaats in het kader van de financiering van nieuwbouw of herstructurering alsmede ter bevordering van het eigen woningbezit.

f) Bij herstructureringsprojecten vormt de instandhouding van voldoende sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens c.q. toekenningsgrens het uitgangspunt.

Mocht deze instandhouding binnen een project niet realiseerbaar zijn dan vindt elders indien mogelijk compensatie plaats. De Gemeente Oegstgeest levert een actieve bijdrage aan het creëren van mogelijkheden voor compensatie, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van bouwgrond.

g) De gemeente zet zich in voor de verwerving van subsidies voor herstructureringsprojecten.

h) De gemeente is in principe bereid de onrendabele top bij sociale woningbouw te subsidiëren als het percentage sociale woningen binnen een project hoger is dan 30.

Indien de corporatie bij de gemeente een subsidieverzoek indient onderbouwt zij dit verzoek met een financiële- en volkshuisvestelijke argumentatie. Aan de hand van deze onderbouwing beoordeelt de gemeente de aanvraag en stelt de hoogte van de financiële bijdrage vast. Indien sprake is van compensatie t.o.v. andere nieuwbouwlocaties dan kan Buitenlust een aanvraag indienen voor een bijdrage waarbij in die situatie geen financiële onderbouwing noodzakelijk is.

i) De gemeente Oegstgeest sluit met realisatoren van bouwprojecten een realisatieovereenkomst af. Eén van de gemeentelijke voorwaarden is dat ambtelijke inzet ten behoeve van een bouwplan in rekening wordt gebracht. Partijen spreken af dat geen ambtelijke inzet in rekening wordt gebracht als het gaat om de bouw en/of herstructurering van sociale woningen.

Woonruimteverdeling

Afspraak 3

De woonruimteverdeling wat betreft de woningmarkt in Oegstgeest blijft een punt van aandacht en de nieuwe regionale systematiek van woonruimteverdeling ter bevordering van de doorstroming wordt dan ook ondersteund door beide partijen.

- a) Gemeente en Woningstichting Buitenlust onderschrijven de regionale Huisvestingsverordening 2009 en de uitvoering daarvan. Toepassing van het regionale systeem van woonruimteverdeling geldt zowel voor het eigen woningbezit als eventueel andere woningen die de woningstichting beheert/verhuurt.
- b) Gemeente en Woningstichting Buitenlust geven gezamenlijk vorm aan verzoeken en uitvoering van lokaal maatwerk, bijvoorbeeld waar het gaat om de huisvesting van senioren, dit onder voorbehoud van regionale goedkeuring.
- c) Gemeente geeft Woningstichting Buitenlust jaarlijks een vergoeding voor het verrichten van uitvoeringstaken die voortvloeien uit de Huisvestingsverordening Holland Rijnland. Deze vergoeding bedraagt 18.150 euro.
- d) Woningstichting Buitenlust legt jaarlijks aan Gemeente verantwoording af over de wijze waarop de woonruimteverdeling het voorgaande jaar heeft plaatsgevonden door middel van een rapportage zoals die door de VWHR aan de regio wordt aangeboden, aangevuld met mogelijke lokale aandachtspunten.
- e) Gemeente zal alles in het werk stellen alle overige in Oegstgeest actief zijnde particuliere verhuurders er toe te bewegen hun woningaanbod via Woonzicht of in ieder geval met toepassing van de regionale Huisvestingsverordening te verdelen.



Doelgroepen

Afspraak 4

De doelgroepen waarover hier gesproken wordt zijn die mensen die om financiële of sociale redenen niet of minder goed in staat zijn om voor een eigen woning te zorgen. Binnen de mogelijkheden leggen de Gemeente en WST Buitenlust het accent op deze doelgroepen binnen Oegstgeest, met inachtneming van de regionale afspraken die met betrekking tot de woonruimteverdeling zijn gemaakt.

- a) Woningstichting Buitenlust richt haar huurbeleid op het huisvesten van doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid.
- b) Huurverhogingen mogen niet leiden tot verlaging van de voorraad sociale huurwoningen van Woningstichting Buitenlust.
- c) Gemeente en Woningstichting Buitenlust bevorderen de toevoeging van extra woningen voor senioren en starters. Zij presenteren met dit doel binnen een jaar een plan van aanpak.
- d) Gemeente en Woningstichting Buitenlust faciliteren het aanpassen van woningen in het kader van levensloopgeschiktheid en zorgen daarbij voor een optimale besteding van beschikbare gelden. Buitenlust zal in 2009 actief betrokken worden bij de totstandkoming van de nota levensloopgeschikt wonen.
- e) Woningstichting Buitenlust geeft jaarlijks aan welke initiatieven zij neemt voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen.



Leefbaarheid

Afspraak 5

De Gemeente en WST Buitenlust verstaan onder leefbaarheid al die zaken die er, in hun samenhang, voor zorgen dat mensen zich echt thuisvoelen in hun woon- en leefomgeving. Beide partijen zetten zich de komende jaren in om de leefbaarheid te handhaven en waar mogelijk te bevorderen.

- a) Het onderhoud en beheer van de woning is een taak van Woningstichting Buitenlust, onderhoud en beheer van bestaande openbare ruimte is een taak van de gemeente. Bij ingrepen in de bestaande openbare ruimte in het kader van herstructurering maken gemeente en corporatie gezamenlijk afspraken over de inrichting van de openbare ruimte en over de financiering daarvan.
- b) In het kader van nieuwbouw of herstructurering door Woningstichting Buitenlust ontwikkelen Woningstichting Buitenlust en Gemeente Oegstgeest zo nodig gezamenlijk een buitenruimteplan en/of projectafspraken buitenruimte. Bewoners worden bij de formulering van dit plan betrokken.
- c) Bij herstructurering en nieuwbouw respecteren gemeente en corporatie in principe de rijksnorm inzake speelvoorzieningen (3% van de bebouwde oppervlakte). Het verloren gaan van voorzieningen wordt voor 100% gecompenseerd).
- d) Gemeente en Woningstichting Buitenlust zullen het overleg aangaan over de mogelijkheid beleid te formuleren inzake wijkbeheer en in het verlengde daarvan het beter beheersen van overlastsituaties.
- e) Gemeente en corporatie erkennen de meerwaarde van het lokale zorgnetwerk. Zij zullen een actieve bijdrage aan dit netwerk blijven leveren.
- f) Gemeente zal Woningstichting Buitenlust betrekken bij de in 2009 op te starten wijkgesprekken.



Wonen en zorg

Afspraak 6

De Gemeente en WST Buitenlust willen bewoners optimaal en zo zelfstandig mogelijk de ruimte bieden om in de eigen woning en woonomgeving te blijven. Enerzijds door nieuwbouw dan wel herstructurering om op deze wijze meer levensloopbestendige woningen ter beschikking te kunnen stellen. Anderzijds door het initiëren van voorzieningen dan wel activiteiten die het voor bewoners mogelijk maakt langer in de eigen leefomgeving te blijven wonen.

- a) De gemeente geeft invulling aan het regionale beleid op het gebied van welzijn, wonen en zorg zoals dat recentelijk is geformuleerd en zoals dat momenteel wordt geformuleerd in het traject levensloopgeschikt bouwen en het opplussen van woningen.
- b) Woningstichting Buitenlust geeft inzicht in de mate waarin haar woningbestand geschikt is voor bewoning door senioren en in de mogelijkheden woningen geschikt te maken voor bewoning door senioren. Zij hanteert daarbij de criteria voor levensloopgeschiktheid (sterrensysteem).
- c) Aan de hand van deze gegevens formuleren partijen gezamenlijk een doelstelling, zowel waar het gaat om de hoeveelheid voor senioren geschikte woningen als betreffende de kwaliteit van de woonomgeving en het niveau van de voorzieningen.
- d) Het aantal mensen dat schuldhulpverlening nodig heeft stijgt. Gemeente en Woningstichting Buitenlust zullen het overleg aangaan over de mogelijkheid om binnen een jaar een gezamenlijk plan van aanpak te formuleren met als doel:
 - Mensen die in aanmerking komen voor schuldhulpverlening in een vroeg stadium te benaderen en sneller te helpen.
 - Het aantal mensen dat schuldhulpverlening nodig heeft te laten afnemen.



Woning en woonomgeving

Afspraak 7

De Gemeente Oegstgeest en WST Buitenlust zetten zich beide in om zowel sociaal als technisch hoogwaardige kwaliteit te leveren waar het gaat om de woning en de woonomgeving. Denk hierbij aan kernwoorden als: de leefbaarheid in de wijken, kwalitatief goede woonmilieus, veiligheid, prettig wonen, ruimte en 'de mens centraal'.

- a) Voor woning en woonomgeving wordt voldaan aan de eisen van de DUBOPlus richtlijn en het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw, zoals o.a. omschreven op www.mdwh.nl/dubo en op www.mdwh.nl/rbds en voor zover deze door de Gemeente Oegstgeest is geaccordeerd. Over toepassing van deze programma's rapporteert de corporatie bij de presentatie van een herstructurerings- of nieuwbouwplan aan gemeente en huurdersvereniging.
- b) Bij nieuwbouw of renovatie van appartementen wordt aangegeven in welke mate in welke sterrencategorieën wordt gebouwd, zo mogelijk gebaseerd op woningmarktanalyse.
- c) Bij herstructurering vindt altijd een inventarisatie plaats op de mogelijkheden tot opplussen.
- d) Toepassing van het Politie Keurmerk Veilig Wonen wordt in bestaande bouw gestimuleerd en bij nieuwbouw en herstructurering door Woningstichting Buitenlust toegepast.
- e) Bij nieuwbouw en herstructurering draagt de Gemeente zorg voor toepassing van het politiekeurmerk t.b.v. de woonomgeving.



Betrokkenheid van bewoners

Afspraak 8

Woningstichting Buitenlust draagt zorg voor betrokkenheid van bewoners bij het beleid, zowel op basis van het BBSH, de Overlegwet alsmede op basis van bovenstaande afspraken. Dit geldt met name voor de Huurders Organisatie Buitenlust.

- a. Gemeente en Woningstichting Buitenlust handhaven de jaarlijkse financiële bijdrage aan de Huurders Organisatie Buitenlust.
- b. Uitkeringen in het kader van het sociaal statuut aan bewoners worden niet in mindering gebracht op een gemeentelijke uitkering.



Projecten

Afspraak 9

WST Buitenlust en de Gemeente zijn van mening dat de gemaakte prestatieafspraken direct toegepast moeten worden in de ontwikkeling van nieuwbouw- of herstructureringsplannen.

- a) Gemaakte afspraken worden toegepast in concrete projecten. Hoewel geldend voor alle projecten kan de herstructurering van de wijk Buitenlust dienen als referentiepunt voor de toepassing.
- b) Dit project heeft een behoorlijke omvang en bevindt zich nog in een beginstadium, zodat vele elementen van deze prestatieafspraken tot hun recht kunnen komen.
Dit geldt o.a. voor de volgende aandachtspunten.
- c) Het richten van de herstructurering op behoud van betaalbare huurwoningen.
Het onderbouwen van de herstructurering met behulp van marktanalyse.
Het zo nodig richten van de herstructurering op nieuwe doelgroepen.
Het voeren van overleg.
- d) Het hanteren van de meest actuele programma's op het gebied van duurzaam bouwen.
Het maken van afspraken tussen woningstichting Buitenlust en gemeente over een gezamenlijke aanpak van de openbare ruimte



Maatschappelijk Vastgoed

Afspraak 10

Woningstichting Buitenlust is een maatschappelijk ondernemer. Dit impliceert dat Buitenlust naast het bouwen en beheren van woningen voor de doelgroep ook bereid is investeringen te plegen in sociaal-maatschappelijke projecten in de Gemeente Oegstgeest. Te denken valt aan bijvoorbeeld: (brede) scholen, jongerencentra etc.

Woningstichting Buitenlust kan door de Gemeente betrokken worden bij sociaal- en maatschappelijke projecten of –ontwikkelingen in de Gemeente Oegstgeest.

Financiële continuïteit

Afspraak 11

De nog lopende garanties met betrekking tot geldleningen waarbij de gemeente direct garant staat zullen binnen daartoe bestaande mogelijkheden worden beëindigd en worden ondergebracht bij het WSW. De gemeente is verplicht blijvend als achtervang te fungeren.

Overleg en aanpassing

Afspraak 12

a. Gemeente, Woningstichting Buitenlust en Huurders Organisatie Buitenlust bespreken jaarlijks op bestuurlijk niveau de voortgang rond gemaakte prestatieafspraken en de wijze van samenwerken. Dit gesprek wordt ambtelijk voorbereid. Na 2 jaar leidt dit gesprek tot een schriftelijke evaluatie. Na 4 jaar vindt herziening van de afspraken plaats.

b. Behalve Gemeente en Woningstichting Buitenlust speelt ook Huurders Organisatie Buitenlust (HOB) een rol bij de totstandkoming en de naleving van de prestatieafspraken. De HOB zal daarom bij wijziging van de prestatieafspraken, alsmede bij de beoordeling/evaluatie van (afwijkingen van) prestatieafspraken, om advies worden gevraagd.

c. Gemeente en Woningstichting Buitenlust informeren elkaar tijdig over ontwikkelingen die van wederzijds of gezamenlijk belang kunnen zijn.

Slotbepalingen

Deze prestatieafspraken treden in werking na ondertekening en hebben een looptijd van 4 jaar. Zij kunnen worden aangehaald als “Prestatieafspraken Gemeente Oegstgeest – Woningstichting Buitenlust”.



Bijlage: Berekening van de verhouding tussen doelgroepen en woningvoorraad

	Leiden	Katwijk	Noordwijk	Noordwijkerhout	Hillegom	Teylingen	Oegstgeest	Voorschoten	Zoeterwoude	Leiderdorp	Lisse	Alkemade	Holland Rijnland
Aantal huishoudens in doelgroep (excl studenten)	15,4	5,2	2,4	1,4	2,0	2,5	1,2	1,7	0,6	1,9	1,9	1,4	37,6
Totaal aantal woningen sociale huur	19,9	7,7	2,0	1,6	2,4	3,5	1,5	2,0	0,7	3,0	2,8	1,8	48,8
Totaal aantal woningen particuliere huur	9,2	0,6	1,2	0,5	1,0	1,3	1,4	1,7	0,2	1,5	0,7	0,2	19,6
Gereguleerd sociaal (excl wooneenheden)	19,2	7,4	1,9	1,6	2,3	3,3	1,4	1,9	0,6	2,9	2,7	1,7	47,1
Gereguleerd particulier (excl wooneenheden)	6,5	0,4	0,9	0,4	0,7	0,9	1,0	1,2	0,2	1,1	0,5	0,1	13,8
Totaal aantal woningen gereguleerde voorraad	25,7	7,8	2,8	1,9	3,0	4,3	2,4	3,1	0,8	3,9	3,3	1,9	60,9
Factor	1,67	1,51	1,16	1,37	1,51	1,71	2,03	1,81	1,33	2,08	1,71	1,33	1,62

Teylingen: Sassenheim, Voorhout en Warmond samen
 Katwijk: inclusief Rijnsburg en Valkenburg

bron: DGW/SYS SYStem WOningVoorraad (SYSWOV)

Subregio	Factor
Wonen in een veelzijdige agglomeratie	1,74
Kleinstedelijk wonen	1,51
Wonen buiten de stad	1,71
Wonen in de Bollenstreek	1,62
Wonen bij de duinen	1,24
Landelijk wonen	1,35
Holland Rijnland	1,62

Leiden Katwijk Noordwijk Noordwijkerhout Hillegom Teylingen Oegstgeest Voorschoten