

Prestatieafspraken 2007 - 2010

gemeente Leidschendam-Voorburg

Vidomes

WoonInvest



vidomes
wonen is leven



Prestatieafspraken 2007 - 2010

gemeente Leidschendam-Voorburg | Vidomes | WoonInvest

I Regionale prestatieafspraken

Gemeente, Vidomes en WoonInvest binden zich aan de Overeenkomst regionale prestatieafspraken 2005 t/m 2009.

II Meerjaren investeringsprogramma

Vidomes, WoonInvest en Gemeente stellen gezamenlijk een meerjaren investeringsprogramma op met een looptijd van tien jaar, met als doel het realiseren van de sociale huisvestingsopgave van de gemeente en waarin plannen met betrekking tot de woningvoorraad en woonomgeving zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd. In het meerjaren investeringsprogramma zijn opgenomen de voornemens tot nieuwbouw, sloop en vervangende nieuwbouw, renovatie en verkoop.

Dit programma behoort bij deze prestatieafspraken. Het wordt voor het eerst opgesteld vóór 1 maart 2008 en daarna jaarlijks geactualiseerd.

Uitgangspunten bij het meerjaren investeringsprogramma zijn:

1. Van de nieuw te bouwen woningen in de gemeente wordt 30% gerealiseerd binnen de sociale huursector. Gemeente verleent Vidomes en WoonInvest een preferente positie bij de toewijzing en uitgifte van nieuwbouwprojecten opdat de corporaties tot voorstaande productie kunnen komen. Dit houdt in dat als eerste Vidomes en Wooninvest gelegenheid krijgen om op reguliere en binnen de regio gangbare condities de betreffende woningen te realiseren, voorzover rechtmatigheidseisen en de zeggenschap/positie van de gemeente dit toelaat. Andere corporaties kunnen eenzelfde positie krijgen indien zij de prestaties leveren die zijn opgenomen in deze prestatieovereenkomst.
2. Vidomes en WoonInvest krijgen, naast andere ontwikkelaars, gelegenheid om ook woningen te realiseren in het middenklasse segment¹, 20% van de nieuwbouw is hierbij het streven. (Volgens de regionale woonvisie wordt ca. 30% van de woningproductie in het middensegment gerealiseerd. De corporaties doen het aanbod om tweederde van deze productie (=20%) in het middensegment te bouwen.)
3. Vidomes en WoonInvest staan binnen de randvoorwaarde van voldoende nieuwbouw in sociale huurklasse borg voor een betaalbare huur-woningvoorraad (< aftoppingsgrens) die gelijk is aan de huidige aantallen woningen in deze prijsklasse. De sociale woningvoorraad bestaat uit de huurwoningen tot de huurprijsgrens (prijsspeil 1 januari 2007: € 615,01) alsmede de met de KoopGarant-regeling of vergelijkbare regeling verkochte sociale huurwoningen met een marktwaarde onder de sociale koopprijsgrens (prijsspeil 2006: € 163.508).
Voor WoonInvest geldt dat de tot 1 juli 2007 verkochte sociale huurwoningen onder de sociale koopprijsgrens ook worden meegerekend bij de sociale woningvoorraad. De definitieve aantallen te behouden woningen onder de aftoppingsgrens en onder de huurprijsgrens per corporatie worden opgenomen in het Woningbouwprogramma.
4. Bestaande wooncomplexen worden alleen gesloopt wanneer de onderhoudsstaat of de verhuurbaarheid daarvoor aanleiding geeft of in de nabije toekomst zal geven, dan wel een integrale ontwikkeling van de omliggende omgeving dit dringend gewenst maakt. De toekomstvisies en meerjaren investeringsplannen voor de diverse woningcomplexen worden door corporaties en gemeente met en op elkaar afgestemd en vormen onderdeel van het op te stellen investeringsprogramma.
Deze afspraak is gebaseerd op het rijkshuurbeleid 2005 alsmede het niet invoeren van een eventuele betaalbaarheidshoofschikking en kan na evaluatie worden aangepast in verband met mogelijke beleidswijzigingen. De corporaties zijn ieder voor een gelijkwaardig deel van deze afspraak verantwoordelijk, overeenkomstig hun respectievelijke huidige woningaantallen binnen de categorieën in de gemeente.

¹ Volgens regionale grenzen (max.): appartementen: € 218.500; eengezinswoningen: € 240.500 (prijsspeil 2007)

III Nieuwbouw

1. Gemeente, Vidomes en WoonInvest bevorderen met de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten de doorstroming, onder andere ten behoeve van jonge gezinnen (waaronder starters) binnen de wijken. Er wordt niet alleen gebouwd voor de aandachtsgroep, maar ook voor middeninkomens en ouderen (aangepaste en levensloopbestendige woningen).
2. Vidomes en WoonInvest dragen de zorg en kosten voor de inrichting van de openbare ruimte bij nieuwbouw voorzover sprake is van integrale gebiedontwikkeling door de corporatie. Gemeente stelt hiervoor reguliere budgetten beschikbaar.
3. Gemeente, Vidomes en WoonInvest richten de openbare ruimte in principe in respectievelijk bouwen volgens de criteria van Woonkeur, Politie Keurmerk Veilig Wonen, Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en Nota Aanpasbaar Bouwen. Om bedrijfseconomische redenen kan van deze afspraak worden afgeweken. *Volgens de Nota Duurzaam Bouwen Gemeente Leidschendam-Voorburg (januari 2004) is de inzet van partijen het hoogste ambitieniveau zoals omschreven in het regionale duurzaam bouwen beleid. Minimale inzet zijn de vaste (regionale) maatregelen uit NPDB en de realisatie van een aanzienlijk deel van de variabele maatregelen uit NPDB (volgens afspraak op projectniveau). Bij het laatste is de terugverdientijd een afwegingscriterium.*

IV Herstructurering

1. Gemeente neemt in het in overleg met de corporaties op te stellen Woningbouwprogramma de herstructurerings-opgave op met de voornemens ten aanzien van sloop, verkoop en nieuwbouw in de bestaande voorraad. De herstructurerings-opgave volgt onder meer uit wijkontwikkelingsplannen van Gemeente. In de wijkontwikkelingsplannen wordt de strategie t.b.v. het behoud en de versterking van de gewenste woonmilieus en maatregelen op het gebied van leefbaarheid opgenomen.
2. Gemeente, Vidomes en WoonInvest richten de openbare ruimte in principe in, respectievelijk bouwen volgens de criteria van Woonkeur, Politie Keurmerk Veilig Wonen, Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen en Nota Aanpasbaar Bouwen. Om bedrijfseconomische redenen kan van deze afspraak worden afgeweken. *Volgens de Nota Duurzaam Bouwen Gemeente Leidschendam-Voorburg (januari 2004) is de inzet van partijen het hoogste ambitieniveau zoals omschreven in het regionale duurzaam bouwen beleid. Minimale inzet zijn de vaste (regionale) maatregelen uit NPDB en de realisatie van een aanzienlijk deel van de variabele maatregelen uit NPDB (volgens afspraak op projectniveau). Bij het laatste is de terugverdientijd een afwegingscriterium.*
3. Gemeente bevordert en faciliteert (onder meer met ambtelijke inzet) herstructureringsacties van Vidomes en WoonInvest die worden uitgevoerd volgens de uitgangspunten van deze prestatieafspraken alsmede de kaders van het Meerjaren Ontwikkelingsprogramma ISV 2005-2009.
4. Vidomes en WoonInvest spannen zich in overleg met Gemeente in om via een sociaal plan bij herstructureringsprojecten huurders 100% voorrang te geven bij de toewijzing van woonruimte binnen het bezit van desbetreffende corporatie. De gemeente draagt zorg voor de procedures ter uitvoering van het sociaal plan (bijvoorbeeld de aanwijzing van actiegebieden en afgifte van voorrangverklaringen voor herhuisvesting).

V Leefbaarheid

1. Gemeente en corporaties zetten zich gezamenlijk in voor de leefbaarheid in de gemeente en maken in voorkomende gevallen afspraken over inrichting en beheer van de openbare ruimte rond het woningbezit van de corporaties
2. Gemeente is via wijkmanagers en teamleiders Wijkbeheer direct aanspreekbaar voor Vidomes en WoonInvest t.a.v. problemen met zaken in het beheer van de openbare ruimte. Gemeente organiseert een aanspreekpunt per wijk met oplossende bevoegdheden.
3. Gemeente, Vidomes en WoonInvest werken samen in een pilot t.b.v. de handhaving van wet en regelgeving op het gebied van illegale bewoning, uitkeringsfraude, hennepplantages, bouwvoorschriften e.d. Onderdeel hiervan is de uitwisseling van gegevens, voorzover privacywetgeving dit toelaat.
4. Gemeente stelt Vidomes en WoonInvest zo spoedig mogelijk doch uiterlijk in 2007 in staat om rechtstreeks bevolkingsgegevens te raadplegen in de Gemeentelijke Basisadministratie, aangenomen dat wet- en regelgeving dit toelaat.
5. Vidomes en WoonInvest dragen mede zorg voor de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden en participeren in het project Wonen, Welzijn, Zorg o.l.v. gemeente (trekker).
6. Gemeente, Vidomes en WoonInvest nemen in 2007 binnen het project Wonen, Welzijn, Zorg het initiatief voor de opzet van een netwerk van ouderenwerkers ter ondersteuning van de groep kwetsbare ouderen in onze gemeente.
In 2007 maken de projectpartijen afspraken over de financiering, w.o. concretisering van gemeentelijke financiële steun om de woon-zorg-welzijn steunpunten binnen de woonservicezones te kunnen realiseren.
7. Gemeente, Vidomes en WoonInvest dragen bij aan de kosten voor de organisatie van de uitvoering van het nog vast te stellen Laatste Kansbeleid. De inhoud en het kostenniveau zijn uitgewerkt in de notitie laatste kans beleid van Vidomes en WoonInvest d.d. 4 september 2006. De drie partijen dragen ieder 1/3e deel van de opstartkosten voor het Laatste Kansbeleid en voorts elk de kosten van hun eigen casussen. Uitvoerder voor 2007 is Limor.
8. Gemeente, Vidomes en WoonInvest werken samen in een project Buurtbemiddeling. Na evaluatie van het convenant Buurtbemiddeling (eind 2007) wordt gezien of het project wordt voortgezet.

VI Verkoop

1. Vidomes en vanaf 1 juli 2007 ook WoonInvest hanteren bij de verkoop van een deel² van sociale huurwoningen de KoopGarant-regeling. Vrije verkoop en/of verkoop van een geheel complex behoort echter ook tot de mogelijkheden. WoonInvest geeft in ieder geval een korting op de marktprijs voor haar huurders en levert de woning vrij op naam (aan zittende huurders). WoonInvest biedt haar huurders die kopen een gratis verzekeringspakket aan waarbij voor de eerste 5 jaren arbeidsongeschiktheid is verzekerd tot een bedrag van € 500,- per maand. Verder gelden de afspraken tussen Gemeente en WoonInvest over verkoop n.a.v. de brieven van WoonInvest d.d. 22 mei 2003 en 22 oktober 2003.
2. Vidomes en WoonInvest gaan zeer terughoudend om met de verkoop van eengezinswoningen met een huurprijs onder de huurprijsgrens (volgens het Woningwaarderingstelsel). De voorraad eengezinswoningen met een huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel onder de huurprijsgrens wordt mede door middel van nieuwbouw in beginsel gehandhaafd op het huidige niveau, te weten: 23% van de sociale huurwoningvoorraad³, behoudens effecten van bestaande verkoopprogramma's en afspraken hierover. De voornemens tot verkoop worden door Gemeente opgenomen in het Woningbouwprogramma.

² De KoopGarant-regeling is niet van toepassing op eengezinswoningen van WoonInvest

³ Totale shs 9.983 waarvan 2.275 eengezinswoningen (2005)

VII Woonruimteverdeling

1. Vidomes en WoonInvest verstrekken jaarlijks dan wel na aanpassing een overzicht met de criteria voor labeling van vrijkomende woningen aan gemeente.
2. Gemeente, Vidomes en WoonInvest bevorderen dat woningzoekenden uit de betaalbare sociale huursector (< aftoppingsgrens) voorrang krijgen bij de toewijzing van (nieuwbouw)woningen in de vrije sector. WoonInvest geeft daarbij voorrang aan eigen huurders.
3. Vidomes en WoonInvest huisvesten een percentage van de halfjaarlijks aan de gemeente opgelegde taakstelling huisvesting vergunninghouders gelijk aan ieders aandeel in de voorraad sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Gemeente heeft een actieve c.q. coördinerende rol bij de plaatsing van vergunninghouders. In het Inburgeringsprogramma zal met nadruk aandacht worden besteed aan het onderwerp 'Wonen'. Dit programma of een alternatief hiervoor wordt door de gemeente weer opgestart in het kader van de uitvoering van de (oude en nieuwe) Vreemdelingenwet.
4. Vidomes en WoonInvest houden zeggenschap over de toewijzing van aanleun- c.q. ouderenwoningen binnen woonzorgcentra en wijzen deze woningen toe volgens het aanbodmodel.
5. Gemeente, Vidomes en WoonInvest zetten binnen het regionale overleg over de ontwikkeling van de regionale prestatieafspraken in op meer beleidsruimte en verantwoordelijkheid voor de corporaties om leefbaarheid en sociale cohesie in de buurt/wijk te verstevigen, met name t.b.v. de aanpak van probleemgevallen en de bevordering van de (lokale) doorstroming. Hiertoe worden gezamenlijk door partijen experimenten ontwikkeld en regionaal voorgedragen.
6. Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om de aanvraag en afgifte van huisvestingsvergunningen en voorrangsverklaringen te mandateren aan Vidomes en WoonInvest. Dit mandaat zal gepaard gaan met de mogelijkheid voor Vidomes en WoonInvest tot inzage in de GBA en voor gemeente inzage in het regionale woonruimteverdeelsysteem van de corporaties alsmede met een vergoeding door gemeente aan de corporaties per afgegeven vergunning, vergelijkbaar met de afspraken die andere gemeenten in Haaglanden hierover met corporaties maken (bijvoorbeeld Den Haag).
7. Gemeente, Vidomes en WoonInvest maken afspraken over het toepassen van de hardheidsclausule conform de mogelijkheid in de regionale prestatieafspraken (Artikel 2 lid 4) en de regionale huisvestingsverordening (Artikel 60 lid 2).

VIII Monitoring

Gemeente, Vidomes en WoonInvest leveren op verzoek informatie aan elkaar, niet zijnde bedrijfsgeheimen, ten behoeve van onder andere beleidsontwikkeling, monitoring van aanbod- en voorraadgegevens en het nakomen van prestaties.

IX Financiën

1. Gemeente rekent volgens het sociaal plan herstructurering van de corporaties geen leges voor de behandeling van een aanvraag om een voorrangsverklaring dan wel een huisvestingsvergunning in geval de aanvraag betrekking heeft op het verkrijgen van andere woonruimte als gevolg van herstructurering.
2. Gemeente onderzoekt de kostendekkendheid van de (bouw)leges en evalueert regelmatig de werking van procedures voor het aanvragen van vergunningen en subsidies. Het oordeel van de corporaties ter zake wordt hierbij betrokken. Gemeente kan op grond van regelgeving geen ontheffing voor leges verlenen aan de corporaties.

3. Gemeente kan aan ISV gelieerde projecten bijdragen aan nieuwbouw- en herstructureringsprojecten door investering vanuit algemene middelen, ISV en SVN in maatregelen t.b.v. het algemeen belang zoals fysieke ontwikkeling (inrichting openbare ruimte), beheer, sociale ontwikkeling en veiligheid.
4. Activiteiten in het kader van herstructurering/stedelijke vernieuwing, die zijn opgenomen in het Meerjaren Ontwikkelings Programma Stedelijke Vernieuwing 2005-2009 (MOP) worden door gemeente vrijgesteld van precariobelasting. Gemeente neemt de activiteiten in het kader van herstructurering/stedelijke vernieuwing die zijn opgenomen in het meerjaren investeringsprogramma, wat is genoemd in artikel II, op in het MOP.
5. Gemeente rekent volgens de Nota Grondprijsbeleid marktconforme 'prijzen op maat' voor de verwerving van grond ten behoeve van de opwaardering van wooncomplexen en leefomgeving in het kader herstructureringsprojecten: voor kleine oppervlakten (< 50 m²) wordt voor grond met bebouwingsmogelijkheden een prijs gerekend van € 286/m² en voor grond zonder bebouwingsmogelijkheden een prijs van € 130/m². Deze bedragen gelden voor de peildatum 1 mei 2007 en kunnen jaarlijks worden geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie van het CBS. Voor grotere oppervlakten geldt de taxatiewaarde op basis van gebruik volgens vigerend bestemmingsplan dan wel een voorgenomen bestemmingswijziging. Op basis van samenwerkingsafspraken m.b.t. herstructureringsprojecten kunnen afwijkende afspraken worden gemaakt.
In de Nota Grondprijsbeleid wordt t.a.v. de grondprijzen voor nieuwbouw sociale huurwoningen uitgegaan van vaste kavelprijzen. De grondprijzen zijn op comparatieve wijze tot stand gekomen. Hierbij is gekeken naar gemeenten in de regio en de daar gehanteerde grondprijzen voor dergelijke woningen. Er is gebruik gemaakt van referenties uit Zoetermeer, Delft, Haarlemmermeer, Den Haag, Rotterdam en Leiden. De grondprijzen zijn vastgesteld op € 13.000 voor eengezinswoningen en € 9.000 voor meergezinswoningen (prijspeil 2005).

X Overleg

Gemeente, Vidomes en WoonInvest komen eens per twee maanden bijeen in een Ambtelijk Overleg. Twee maal per jaar wordt een Bestuurlijk Overleg georganiseerd waarin bestuurlijke beslispunten alsmede knelpunten uit het ambtelijk overleg aan de orde komen.

XI Werking samenwerkingsafspraken

Gemeente, Vidomes en WoonInvest herijken jaarlijks (vanaf 2007) de prestatieafspraken in het lokaal Bestuurlijk Overleg. Hierbij kunnen ook andere afspraken tussen partijen worden betrokken (bijv. over WMO). Actuele ontwikkelingen, geleverde prestaties, nieuwe uitdagingen en voortschrijdend inzicht kunnen aanleiding zijn om de gemaakte afspraken tussentijds aan te passen.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op 12 december 2007 te Leidschendam.

Gemeente Leidschendam-Voorburg
Dhr. drs. G.G.J. Rensen, wethouder Wonen c.a. _____

Vidomes Leidschendam-Voorburg
Mw. M.J. Duiverman, bedrijfsdirecteur _____

WoonInvest
Dhr. M. de Jong, directeur-bestuurder _____