

Meerjarige prestatieafspraken Kaag en Braassem 2025 t/m 2028



Ondertekend op 20 februari 2025 te Roelofarendsveen

Gemeente Kaag en Braassem
Dhr. D. Kistemaker
Wethouder

WYwonen
Dhr. P. Hoogvliet
Directeur-bestuurder

Woondiensten Aarwoude
Dhr. E. van der Velde
Directeur-bestuurder

Stichting Huurders WYwonen
Mw. W. Haasdijk
Bestuurslid

Stichting Bewoners Belangen Aarwoude
Mw. V. Blommaart
Bestuurslid

Samen aan de slag

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Kaag en Braassem werken op een prettige en constructieve manier met elkaar samen aan een goed woon- en leefklimaat in de gemeente. Een gezamenlijke inzet is noodzakelijk en urgent, gelet op de grote volkshuisvestelijke opgaven. Samen zetten de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties zich in voor leefbare wijken en dorpen, betaalbaar wonen en voldoende woningen van een duurzame kwaliteit.

Om de samenwerking adequaat vorm te geven, maken partijen prestatieafspraken. Dat doen zij vanuit de Woningwet. Samenwerken is des te harder nodig in de roerige context waarin de volkshuisvesting zich momenteel bevindt, met grote opgaven (oplopende woningtekorten, stijgende wachttijden, energiearmoede) en lastige omstandigheden (stijgende bouwkosten, gebrek aan personeel en materiaal). De bestuurlijke omgeving is sterk in ontwikkeling: Nationale Prestatieafspraken, Regionale Woondeals en wijzigingen in wetgeving zoals afschaffing van de markttoets waardoor corporaties weer in het middensegment mogen bouwen, regulering van dat middensegment via de Wet Betaalbare Huur en ook wijzigingen in de Huisvestingswet. Daar komt binnenkort de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting nog bij, en mogelijk andere zaken die voortkomen uit het nieuwe kabinet.

In deze meerjarenafspraken stemmen partijen hun doelen en strategieën op elkaar af. Bij het maken van afspraken gaan partijen uit van de erkenning dat we elkaar nodig hebben om tot realisatie van het gewenste woonbeleid te komen. Partijen maken daarom afspraken met een wederkerig karakter over thema's waar we elkaar aanvullen en versterken. Daarmee vormen deze meerjarenafspraken het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken in een jaarschijf of uitvoeringsagenda.

Deze tripartite afspraken zijn gemaakt door vijf partijen: de gemeente Kaag en Braassem, de woningcorporaties WYwonen en Woondiensten Aarwoude en de huurdersorganisaties Stichting Bewoners Belangen Aarwoude en Stichting Huurders WYwonen.

De meerjarenafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vier jaar (2025 t/m 2028) concrete uitwerking vragen. We werken daarbij vanuit gezamenlijke doelstellingen, ambities en strategieën.

Ons gezamenlijke einddoel: de stip op de horizon

In deze prestatieafspraken formuleren we een gezamenlijk einddoel op lange termijn, die onze gezamenlijke ambitie weergeeft. Daarna werken we deze uit in een tussendoel: wat willen we bereikt hebben aan het eind van deze periode van meerjarige prestatieafspraken (eind 2028), en welke strategische afspraken maken we met elkaar gemaakt om tot deze doelen te komen?

We hebben het langetermijn-einddoel als volgt geformuleerd:

Alle actief woningzoekenden kunnen binnen een jaar een passende woonruimte vinden. We voegen in iedere kern woningen toe om eraan bij te dragen dat voorzieningen in stand blijven. Iedere kern kent een gedifferentieerde woningvoorraad, zodat iedereen passend kan wonen, zowel naar inkomen als naar huishoudensomvang. We stimuleren de doorstroming van senioren naar een passende woning.

Om het gat te dichten tussen sociale huur en koop voegen partijen in Kaag en Braassem meer middeldure huurwoningen toe. Er zijn geen woninguitzettingen vanwege huurachterstanden.

Kaag en Braassem kent een gemengde opbouw per wijk, waarbij dragende en vragende groepen in evenwicht door elkaar wonen. De instroom van kwetsbare huurders vindt goed gespreid plaats, zodat er geen eenzijdige wijken ontstaan. De wijken en dorpen zijn vitaal en zelfsturend. Bewoners wonen er prettig, kennen elkaar, kijken naar elkaar om, staan voor elkaar klaar en ondernemen actie als zij zich zorgen maken om hun medebewoners. Zij voelen zich verantwoordelijk voor en dragen bij aan een veilige en gezonde leefomgeving. Partijen hebben een goede wijkgerichte samenwerking.

De woningvoorraad is in 2050 energieneutraal en aardgasvrij. De woningen zijn in 2050 zo goed geïsoleerd dat deze bijna geen energie meer verbruiken en zijn voorzien van een energiezuinige klimaatinstallatie. Het restant aan energie dat de woningen gebruiken, komt uit groene bronnen.

De woningen hebben een gezond binnenklimaat, hittestress wordt waar mogelijk voorkomen, ze zijn brandveilig, voldoende geventileerd en er zit geen asbest meer in dat een gevaar vormt voor de bewoners. De woonomgeving is ingericht als aangenaam verblijfgebied en draagt bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Water wordt zo veel mogelijk lokaal opgevangen.

Thema Beschikbaarheid

Tussendoel eind 2028:

We voldoen aan de afspraken zoals gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken en in de Regionale Woondeal. In iedere nieuwbouwontwikkeling van 12 of meer woningen wordt minimaal 30% sociale huur gerealiseerd. Hierbij zijn de corporaties preferente partner. Bij projecten van 11 of minder woningen kan de ontwikkelaar alleen afwijken van deze norm als hij een compenserende storting doet in het vereveningsfonds. We willen dat het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente stijgt van 26% naar 30%, om die reden voegen we 500 sociale huurwoningen toe tot 2030, vooral levensloopgeschikte woningen. De invulling van het bouwprogramma stemmen we onder andere af op de uitkomsten van de woonzorganalyse. We voegen niet alleen woningen toe in de hoofdkernen maar ook in kleinere kernen, zodat ouderen én starters in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. We stimuleren doorstroming naar een meer passende woning. Voor de tijdelijke verlichting van de druk hebben partijen de intentie om Flexwoningen in te zetten en gaan we kijken naar mogelijkheden voor de inzet daarvan. Corporaties realiseren daarnaast een deel van de opgave in de middenhuur: woningen met een huur tussen € 900 en € 1.185 (prijspeil 2025).

Afspraken:

1. De gemeente staat open voor initiatieven van corporaties op het gebied van herontwikkelingsprojecten van de corporaties en zorgt dat besluitvorming spoedig verloopt. Per project wordt een projectteam opgezet (gemeente en corporatie). Gezamenlijk wordt nagedacht over de meest efficiënte werkwijze per project en de te doorlopen stappen, inclusief de participatie van omwonenden en woningzoekenden. De gemeentelijke parkeerverordening biedt ruimte om de parkeernorm te verlagen als de

corporatie gedegen kan onderbouwen dat dit in een bepaald complex of buurt mogelijk en nodig is.

2. Partijen blijven continu zoeken naar potentiële nieuwbouwlocaties in iedere kern en hebben ieder half jaar een projectenoverleg over mogelijke woningbouwlocaties, zowel in de uitbreiding als in de vorm van verdichting. We onderzoeken de behoefte per kern. WYwonen en Woondiensten Aarwoude zijn preferente partij en komen als eerste in aanmerking voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. De corporaties investeren primair in sociale huur, om tot de gewenste 30% sociale huur in de voorraad te komen, en daarnaast waar mogelijk ook in middenhuur. De corporaties leggen actief contact hierover met ontwikkelaars, en de gemeente verwijst ontwikkelaars actief naar de corporaties voor het realiseren van betaalbare huurwoningen.
3. Partijen spreken af dat de corporaties een vrije toewijzingsruimte van maximaal 15% kunnen hanteren.
4. De corporaties voeren een terughoudend verkoopbeleid. Als corporaties de behoefte hebben om hun verkoopbeleid te wijzigen, dan bespreken partijen dat eerst met elkaar.
5. Corporaties verlenen bij het verhuren van hun middenhuurwoningen voorrang aan huurders van een sociale huurwoning in de gemeente, mits dit past binnen de geldende huisvestingsverordening.
6. In 2027 laten partijen opnieuw gezamenlijk een woningmarktonderzoek uitvoeren.
7. Partijen maken in de werkgroep doorstroming in 2025 een plan van aanpak voor het stimuleren van de doorstroming. Daarin wordt in kaart gebracht wat belemmeringen zijn om door te stromen. Zo wordt er ingezet op het aantrekken van een doorstroomadviseur, die een gereedschapskist heeft met daarin diverse instrumenten, zoals voorlichting aan senioren en het kunnen verhuizen met behoud van de oude huur.
8. We maken optimaal gebruik van de maatwerkregeling uit de huisvestingsverordening door toepassen van het mandaat lokaal maatwerk.
9. Partijen verkennen mogelijke locaties die voor Flexwoningen in aanmerking komen, ook locaties zonder woonbestemming kunnen met een tijdelijke ontheffing benut worden. Permanente bouw heeft wel de voorkeur op locaties waar dat mogelijk is. Als er een geschikte locatie gevonden is, maken gemeente en corporaties concrete afspraken over de afweging van belangen en voorwaarden voor Flexwonen, zoals exploitatieduur, doelgroepen, huurvoorwaarden en garanties.
10. Om optimaler gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad, gaan partijen onderzoeken hoe er meer gebruik kan worden gemaakt van optoppen, splitsen, hospitaoverhuur, friendscontracten en woningdelen.

Thema Betaalbaarheid

Tussendoel eind 2028:

De corporaties zetten hun tweehurenbeleid voort. Duurzaamheid en betaalbaarheid gaan hand in hand: door investeringen in verduurzaming beperken we het energieverbruik, wat een positief effect heeft op de energielasten.

Afspraken:

11. De woningcorporaties passen gemeentebreed het 'tweehurenbeleid' toe, zodat minder draagkrachtigen zo optimaal mogelijk over hun hele huurwoningaanbod in de gemeente gespreid kunnen wonen. Waar nodig zetten ze ook maatwerk in.
12. In afstemming met de huurdersorganisatie bepaalt corporatie de jaarlijkse huurverhoging binnen de geldende wet- en regelgeving. Indien van toepassing worden meeropbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging ingezet voor investeringen in duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw. Jaarlijks legt de corporatie (achteraf) concreet verantwoording af aan betrokken partijen aan welke projecten en investeringen deze eventuele extra middelen zijn besteed en welke initiatieven er voor nieuwbouw(locaties) zijn geweest.
13. De gemeente onderzoekt het instellen van een aanvullende regeling voor middenhuurwoningen in het bestaande vereveningsfonds, waarbij de middelen die nu in het fonds zitten geormerkt blijven voor sociale huur.
14. Partijen willen jaarlijks de ontwikkeling van de betaalbaarheid kunnen monitoren. Daarvoor vullen de corporaties de monitor woningvoorraad in (combinatie huurprijsklasse met energielabel) en breiden deze uit naar de middenhuurprijsklasse.

Thema Duurzaamheid

Tussendoel eind 2028:

Er zijn eind 2028 geen woningen meer met een energielabel E, F of G conform de afspraken uit de NPA (uitgezonderd woningen waarvoor er in de NPA een uitzondering gemaakt is). Op basis van de warmtetransitievisie hebben we wijkuitvoeringsplannen met afspraken over het tempo waarin de woningvoorraad gasloos wordt gemaakt, en de eerste projecten zijn gestart. Nieuwbouwontwikkelingen worden zoveel mogelijk klimaatadaptief en circulair ontwikkeld. Ook bij de verduurzaming worden deze aandachtspunten meegenomen. In 2030 hebben we conform het Klimaatakkoord 21% van de totale woningvoorraad verduurzaamd conform de Standaard (minimaal 535 corporatiewoningen) en 21% van de woningvoorraad gasloos. De corporaties investeren in brandveiligheid, het verwijderen van asbest en het tegengaan van schimmel.

Afspraken:

15. De corporaties werken aan het verduurzamen van minimaal 535 woningen voor 2030. Zij werken jaarlijks een plan uit voor de in het volgend jaar aan te pakken woningen. Hierin nemen ze op hoe ze omgaan met het voorlichten van huurders en het wegnemen van zorgen / weerstand, bijvoorbeeld rond het koken op andere energiebronnen dan gas.
16. De gemeente stelt voor alle kernen wijkuitvoeringsplannen op. De gemeente werkt een nadere wijkindeling en planning uit, zodat de corporaties duidelijkheid hebben over het tempo van de uitwerking. Partijen starten in het kader van de wijkuitvoeringsplannen aan

de hand van het LES (Lokale Energie Strategie) twee pilots om van het gas af te gaan: Roelofarendsveen-Noord en Kaag.

17. Plannen voor de verduurzaming van woningen worden vooraf getoetst op een toename van het risico op hittestress (oververhitting) in de woning (door middel van een TO-juli of GTO-berekening).
18. Partijen wenden hun invloed aan om de duurzaamheidsaanpak te versnellen en starten uiterlijk Q1 2025 samen met het maken van het soortenmanagementplan (mits het lukt om hier een partij voor te vinden).
19. Partijen stimuleren dat huurders hun tuin vergroenen. De gemeente Kaag en Braassem doet al mee aan de landelijke actie 'tegelwippen', zij blijft de corporaties daar bij betrekken. Daarnaast maken partijen afspraken over een stijging van het aantal groene daken, het 'afkoppelen' van de hemelwaterafvoer van het riool en het voorzien van grondgebonden woningen van een regenton. In 2026 is er een duurzametuinbeleid dat groene tuinen en lokale waterberging stimuleert. Partijen gaan met elkaar in gesprek om te kijken waar het nodig en budgettair mogelijk is om de woonomgeving verder te vergroenen om hittestress en wateroverlast tegen te gaan.

Thema Wonen & Zorg

Tussendoel eind 2028:

We brengen de opgaven op het gebied van wonen & zorg in kaart en formuleren met elkaar een woonzorgvisie. Deze woonzorgvisie biedt concreet houvast over de woningbouwopgave van levensloopbestendige woningen en geclusterde woonvormen. We streven ernaar dat op wijkniveau jong en oud gemengd door elkaar wonen, omdat dit belangrijk is voor ontmoeting, mantelzorg en 'erbij horen'.

We blijven als Kaag & Braassem onze bijdrage leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen, inclusief statushouders, in lijn met de afspraken over de regionale huisvestingsverordening, waarbij we er naar streven om maximaal 25 procent van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan deze doelgroepen.

We signaleren schuldenproblematiek of verward gedrag zo vroeg mogelijk door nauw samen te werken met korte lijnen en waar nodig gegevens uit te wisselen. Bij schuldensituaties passen we maatwerkbeleid toe als dat huisuitzetting kan voorkomen.

Afspraken:

20. Gemeente betreft de andere partijen in 2025 bij het opstellen van een woonzorganalyse en het opstellen van een woonzorgvisie, en nemen de afspraken daaruit mee in de jaarschijven.

21. Bij nieuwbouw- en renovatieplannen van nulredewoningen stemmen corporaties de plannen en de gevolgen daarvan voor WMO-voorzieningen af met een WMO-adviseur van de gemeente.
22. Partijen leggen uiterlijk in Q1 2025 afspraken over de stalling van scootmobielen en andere bijzondere rijwielen vast in gezamenlijk beleid.
23. De gemeente neemt het initiatief om regionaal op te nemen dat in de nieuwe huisvestingsverordening ook particuliere woningeigenaren die meer dan 10 woningen bezitten met een huur onder de liberalisatiegrens, een bijdrage leveren aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.
24. Partijen evalueren met elkaar het huisvestingsplan bijzondere doelgroepen. Daarbij kijken partijen hoe ze bijzondere doelgroepen een 'zachte landing' in de wijk kunnen gaan ervaren door de begeleiding te verbeteren.
25. Nieuwkomers worden goed geholpen met de integratie in de wijk. De gemeente zorgt voor voldoende begeleiding van statushouders in de gemeente. De rijkstaakstelling statushouders wordt, naar rato van het bezit, voor 60% door WYwonen gerealiseerd en voor 40% door Woondiensten Aarwoude. De gemeente onderzoekt of er manieren zijn om een gedeelte van de taakstelling met ander vastgoed(eigenaren) kan worden ingevuld.

Thema Leefbaarheid

Tussendoel eind 2028:

We versterken het wijkgericht werken, waarbij er meer aandacht is voor de specifieke kenmerken van een wijk of dorp. We gaan met de bewoners van wijken en dorpen in gesprek over de behoefte van de inwoners en stellen op basis van die gesprekken een actieprogramma op.

Gemeente en corporaties versterken hun onderlinge samenwerking door het goed uitwisselen van informatie. Het is inwoners helder wie waar verantwoordelijk voor is en bij wie ze moeten zijn om zaken op het gebied van leefbaarheid aan te kaarten.

In de woningen van de corporaties kan een huurder gezond wonen. We gaan hittestress tegen, zowel in de woningen zelf als door de woonomgeving groener in te richten.

Afspraken:

26. We sluiten voor de definitie van leefbaarheid aan bij het Planbureau voor de Leefomgeving, dat stelt "De leefbaarheid van een buurt of wijk betreft de mate waarin de omgeving aansluit bij de eisen en wensen van de mensen die er wonen. Het gaat dan om de fysieke omgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang, en om overlast en (on)veiligheid." We maken in 2025 met elkaar concrete afspraken over minimaal te behalen normen op welke indicatoren (bijvoorbeeld: "minimaal een 7 scoren op leefbaarheidsindicatoren X en Y").

27. Om zelfsturende wijken te bevorderen zetten partijen in op gemeenschapsvorming, het tegengaan van eenzaamheid en het ondersteunen van gezamenlijk bewonersinitiatieven en huurdersactiviteiten. We betrekken bewoners bij de strategische wijkaanpak en voeren tot 2028 gezamenlijk vier pilots uit om tot een wijkaanpakplan te komen. Partijen onderzoeken hoe ze verenigingen in de wijk meer kan betrekken bij de gemeenschapsvorming, bijvoorbeeld door nieuwe bewoners bij mutatie actief in contact te brengen met hun wijkvereniging.
28. Partijen streven er naar dat de samenwerking tussen de vier BOA's van de gemeente en de buitendienst van de corporaties goed op elkaar aansluit. De gemeente onderzoekt op welke wijze handhaving net als de buitendienst meer wijkgericht kan gaan werken.
29. Partijen onderzoeken hoe ze adresfraude en woonfraude beter kunnen aanpakken en daarbij beter kunnen samenwerken. Daarvoor verbeteren ze het bestaande convenant gegevensdeling ter voorkoming van huisuitzetting bij huurachterstand.
30. Corporaties brengen in kaart hoe groot het vocht- en schimmelprobleem is en gaan conform de afspraken in de NPA voortvarend aan de slag met het voorkomen en oplossen van schimmelproblematiek en de voorlichting hierover.
31. Gemeente en corporaties overleggen samen met de netwerkpartners GGD en GHOR over het verbeteren van de brandveiligheid. In VvE's waar woningcorporaties bezit hebben wordt aandacht besteed aan (achterstallig) onderhoud van gebouw- en installatieveiligheid.

Samenwerking

32. We stellen met elkaar per jaar een duidelijk vergaderschema op. Hierbij maken we bij elk overleg duidelijk wat het doel van het overleg is en leveren we de stukken van de vergadering tijdig aan bij alle deelnemers.
33. Partijen notuleren afwisselend bij de overleggen. In het vergaderschema nemen we op wie welke vergadering notuleert.