

Prestatieafspraken gemeente Kaag en Braassem 2023-2024

Wijziging op de prestatieafspraken 2021 – 2024



Voorwoord

Eind 2020 hebben de samenwerkende partijen in Kaag en Braassem, de gemeente Kaag en Braassem, Stichting Huurders MeerWonen, Stichting Bewoners Belangen Aarwoude, MeerWonen en Woondiensten Aarwoude, hun handtekening gezet onder de prestatieafspraken 2021-2024. Halverwege de looptijd van deze afspraken zijn we samen tot de conclusie gekomen dat de ontwikkelingen om ons heen vragen om een aanpassing van een deel van de gemaakte afspraken.

In dit document zijn de afspraken opgenomen voor de jaren 2023 en 2024. In de afspraken hebben we gezamenlijke doelen vastgelegd en zo concreet mogelijk aangegeven welke resultaten wij de komende jaren willen behalen. Jaarlijks evalueren we de voortgang van de afspraken en bepalen we of aanpassen van (een deel van) de afspraken nodig is.

De thema's waarover we afspraken hebben gemaakt zijn niet veranderd, en daarom ook niet aangepast. Dit zijn:

- Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid;
- Leefbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Duurzaamheid;
- Samenwerking.

Ondertekening

Deze prestatieafspraken zijn ondertekend op 15 december 2022 te Kaag en Braassem.

Gemeente Kaag en Braassem: D. Kistemaker, wethouder

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

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

Stichting Huurders MeerWonen: W. Haasdijk, vice-voorzitter

Stichting Bewoners Belangen Aarwoude: V. Blommaart, voorzitter

Inleiding

Tijdens het opstellen van de afspraken, was het belang van een goede, betaalbare, duurzame woning in een prettige, veilige woonomgeving door de coronamaatregelen misschien wel zichtbaarder dan ooit. Inmiddels zijn we twee jaar verder en lijkt met name de beschikbaarheid van voldoende woningen een groot knelpunt; de behoefte aan woningen is vele malen groter dan het aantal woningen dat beschikbaar komt, ook in Kaag en Braassem. Daarnaast heeft de huidige hoge inflatie met de hoge energielasten de nadruk op het belang van betaalbare woningen nog eens extra benadrukt. Betaalbaar door hun huur, maar zeker ook betaalbaar door de bijbehorende energielasten.

Met de nieuwe minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zijn dan ook landelijke afspraken gemaakt met corporaties en gemeenten om deze opgaven aan te pakken. Deze landelijke afspraken moeten een plek krijgen in deze lokale prestatieafspraken. Dat kan nog niet helemaal, omdat de vertaling van landelijk naar lokaal nog bezig is, maar tegelijkertijd is het verschil tussen de onderwerpen waarover we al afspraken hebben in Kaag en Braassem en de nationale afspraken niet zo groot.

Als partners in de volkshuisvesting in de gemeente Kaag en Braassem zijn wij er dan ook van overtuigd dat we met deze afspraken een bijdrage leveren aan de doelen uit de woonvisie en de opgaven die wij zien. De komende twee jaar werken we samen om deze afspraken uit te voeren en zo dichterbij de gestelde doelen te komen.

1. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid

Inleiding

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot, waarbij de wachtlijsten voor sociale huurwoningen blijven oplopen. Vanuit de Rijksoverheid wordt er gewerkt aan diverse maatregelen en instrumenten om de druk te verlagen. Onder andere wordt er ingezet op een groter percentage betaalbare woningen, de verhuurderheffing wordt afgeschaft en er wordt meer ruimte geboden voor tijdelijke woningen. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) is op dit moment afgesproken dat er tenminste 25% sociale huur wordt toegevoegd in de gemeenten, naar verwachting wordt dit in 2023 verhoogd naar 30%.

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 zo passend mogelijk te huisvesten.

Concrete afspraken

Thema 1: Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. Op basis van de (komende) regionale woondeal en vervolgens de vertaling naar gemeentelijke woningbouwopgave zullen we een concrete woningbouwplanning voor de komende jaren bepalen. Dat kan onder andere aan de hand van de locatiescan, deze scan wordt uitgevoerd door de gemeente, de partijen gaan hierover in kwartaal één van 2023 met elkaar in gesprek. De corporaties en de gemeente hebben een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze opgave.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2023
2. In 2023 worden de richtingen vanuit de Nationale Prestatieafspraken, het raadsakkoord en de regionale woonagenda en woondeal verwerkt in de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie zal vervolgens als sturingsinstrument dienen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. De gemeente zal naast de sturing op 30% sociaal (waarvan op dit moment tenminste 25% sociale huur) ook meer gaan sturen op het middensegment (40%), waaronder midden-huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het gesprek over het beleid en Rijksdoelstellingen zal medio 2023 gevoerd zijn met de gemeenteraad, de gemeente zal zich hiertoe inspannen de uitkomsten daarvan te verwerken in de Omgevingsvisie. In de tussenliggende periode spant de gemeente zich in zoveel mogelijk aan te sluiten bij deze Rijksdoelstelling. De bouwproductie wordt waar mogelijk versneld, daartoe zal de gemeente actief onderzoek doen.	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2023 en 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	2023 en 2024

Thema 1: Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
4. Eens in de vier jaar laten gemeente en de corporaties een woningmarktonderzoek uitvoeren. In 2023 wordt een nieuw onderzoek uitgevoerd. De kosten worden verdeeld. Tegen betaling kunnen ook andere partijen aansluiten.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023
5. Woningcorporaties hebben aangegeven bereid te zijn een actieve rol te spelen in de realisatie van middenhuur woningen, de mogelijke inzet in deze opgave mag echter niet ten koste gaan van het sociale huursegment (per project). Per woningbouwlocatie zullen de corporaties en gemeente nagaan welke invulling van segmenten haalbaar is. Daarbij worden ook de regels en voorwaarden bepaald waar deze middenhuur woningen aan moeten voldoen en voor welke doelgroep deze gerealiseerd worden. Dit segment kan ook zorgen voor een gewenste doorstroming vanuit sociale huurwoningen. De maximale huurprijs van deze middenhuur woningen laten we aansluiten bij de bepalingen in de (nog vast te stellen) nieuwe Regionale Woonagenda en Nationale prestatieafspraken, waar vooralsnog gesproken wordt over een maximale huurprijs van €1000.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
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"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
7. De corporaties maken samen met de gemeente een gewenste kwalitatieve woningbouwplanning voor de periode 2023-2027, die per jaar wordt ingevuld. Per locatie wordt bekeken welk woningtype het meest passend is. Alle nieuwbouw is zoveel mogelijk levenslooptbestendig. 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 m ² . De minimale grootte van een kleine woning is 50 m ² . 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.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
8. De bestaande woningvoorraad wordt bij groot onderhoud waar mogelijk levenslooptbestendig gemaakt. In samenspraak met de Wmo wordt gekeken naar preventieve gezamenlijke investeringen die in de toekomst individuele kosten kunnen besparen.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
9. Ook voor nieuwbouw wordt in samenspraak met de Wmo gekeken naar preventieve gezamenlijke investeringen in de toekomst kosten kunnen besparen.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
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.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2022 en 2023
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 in 2023 met	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023

Thema 1: Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
<p>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"> • Huurdersbelangenorganisaties 	
<p>12. De gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan de uitvoering van het huisvestingsplan bijzondere doelgroepen, in het kader van de taken Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. De doelstelling van het huisvestingsplan is om gezamenlijk oplossingen te formuleren voor de bijzondere doelgroepen die tussen wal en schip vallen en zonder tussenkomst van de gemeente en zorgpartners in acute woningnood komen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2023 en 2024
<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 het inkomen van de woningzoekende.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Corporaties 	2023 en 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 	2023 en 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 	2023 en 2024
<p>16. Gemeente en corporaties onderzoeken in 2023 wat de mogelijke belemmeringen zijn voor mensen om door te stromen. In aansluiting op het onderzoek naar mogelijke belemmeringen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2023

Thema 1: Betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
onderzoeken we of en zo ja, welke oplossingen bijdragen aan de doorstroming van ouderen. Aan de hand van de ervaringen die MeerWonen op zal doen in Oegstgeest met de doorstroomadviseur.		
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.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2023 en 2024
18. Woondiensten Aarwoude gaat door met het terugkopen en weer sociaal verhuren van hun Koopgarant woningen.	<ul style="list-style-type: none"> • Corporatie Woondienst en Aarwoude 	2023 en 2024
19. Gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen, zijn de corporaties bereid om, op door de gemeente te bepalen locaties, tijdelijke woonvormen te realiseren. Gemeente en corporaties maken bij een concrete locatie nadere afspraken over voorwaarden zoals: exploitatieduur, doelgroepen, huurvoorwaarden en garanties. Dit onder de voorwaarde dat het geen verdringing oplevert voor de bouw van reguliere sociale huurwoningen.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2023 en 2024
20. De verwachte nieuwe definitie van 'sociale huur' wordt leidend bij gemeentelijke sturing op de nieuwbouw van sociale huur. Onder nep sociale huur wordt verstaan het verhuren van woningen onder de liberalisatiegrens, waarbij verder geen bijdrage wordt geleverd aan de verplichtingen die corporaties hebben, zoals het passend toewijzen, huisvesten van bijzondere doelgroepen etc.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente 	2023 en 2024

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 en mogelijkheden van corporaties op het gebied van leefbaarheid wordt met de wijziging van de Woningwet op 1 januari 2022 breder. Op het gebied van leefbaarheid vervalt het maximum op leefbaarheidsuitgaven en corporaties mogen weer activiteiten gericht op ontmoeting ondersteunen. Ook worden belemmeringen weggenomen voor investeringen in maatschappelijk vastgoed zoals een buurtcentrum of een dagbestedingsruimte voor zorgbehoevenden.

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">GemeenteCorporaties	2023 en 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">GemeenteCorporatiesNog te bepalen partijen	2023 en 2024
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">GemeenteCorporaties	2023 en 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">GemeenteCorporaties	2023, en 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">GemeenteCorporaties	2023 en 2024

Thema 2: Leefbaarheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
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 	2023 en 2024
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 	2023 en 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 kernen. Indien (grote) marktpartijen sociale huurwoningen realiseren dienen zij – naar rato – statushouders te huisvesten. Indien de rijkstaakstelling zo hoog wordt dat er verdringing optreedt onder de reguliere doelgroep, gaan partijen met elkaar in gesprek over alternatieve huisvestingsmogelijkheden.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2023 en 2024
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. Wanneer partijen signalen binnen krijgen dat de begeleiding van statushouders onvoldoende lijkt, geven partijen dit door aan De Driemaster.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangenorganisaties 	2023 en 2024
10. Met ingang van 1 januari 2022 mogen corporaties nog maar bij 7,5% van de toewijzingen afwijken van de doelgroep voor sociale huur. Om de doorstroming te bevorderen en/of mensen met een woon- en zorgvraag te helpen, wijken corporaties soms af van deze inkomensgrens. Afgelopen jaar is gebleken dat 7,5% daarvoor niet toereikend is. Wettelijk gezien mag deze grens verhoogd worden naar 15% zodra dit is vastgelegd in de lokale prestatieafspraken. Partijen spreken daarom of dat de mogelijkheid om af te wijken wordt verhoogd naar 15%, de uiteindelijk inzet zal in de monitor woonruimteverdeling inzichtelijk worden gemaakt.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangenorganisaties 	2023 en 2024
11. Partijen trekken in 2023 gezamenlijk op om het proces rondom het signaleren en melden van woonfraude helder te krijgen. De gemeente wil de gezamenlijke werkgroep die zich op dit thema richt weer oprichten.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties 	2023
12. Corporaties hebben vanwege de aanpassing van de Woningwet meer ruimte om te investeren in leefbaarheid. In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties dit inzetten voor activiteiten die bijdragen aan de sociale samenhang en ontmoeting in de wijk tussen bewoners. Partijen gaan in 2023 in gesprek hierover.	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente • Corporaties • Huurdersbelangenorganisaties 	2023

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 2023 wordt deze verantwoordelijkheid overgeheveld naar de individuele gemeenten.

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	<ul style="list-style-type: none">GemeenteCorporaties	2023 en 2024

Thema 3: Wonen en zorg		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
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"> Huurdersbelangenorganisaties 	
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 	2023 en 2024
3. Op grond van het huisvestingsplan bijzondere doelgroepen kunnen we rekening houden met de zorgbehoefte van de diverse doelgroepen. Lokaal maatwerk zetten we in om mensen met een zorgvraag of fysieke functiebeperking zo passend mogelijk te huisvesten.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
4. De corporaties en gemeente voegen in de planperiode (2021 – 2024) tenminste één 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) unit(s) en sluiten een huurovereenkomst met een zorgpartij.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 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 	2023 en 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 	2023 en 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 	2023 en 2024
8. Partijen ondertekenen het regionale covenant drugs en passen hierop de beleidskaders aan. Covenant drugs en covenant voorkomen huisuitzetting maken de uitwisseling van gegevens mogelijk.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 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 	2023 en 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 	2023 en 2024
11. In 2023 wordt duidelijk hoe de verplichte woon-zorgvisie vorm moet krijgen en hoe dit kan landen in lokaal beleid, vervolgens zal daar gezamenlijk invulling aan gegeven worden. Deze ontwikkeling komt voort uit de Nationale prestatieafspraken, landelijk wordt er gewerkt aan een aantal voorbeelden, naar verwachting kan daarop (regionaal) worden aangesloten in 2023. In dit traject worden zowel de corporaties als de zorgpartners betrokken.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023

4. Duurzaamheid

Inleiding

Het Nationale Klimaatakkoord vraagt om het opstellen van een Regionale Energiestrategie (RES). De gemeenten in de regio Holland Rijnland, waaronder Kaag en Braassem, hebben een eerste versie opgeleverd. De volgende opdracht is het vaststellen van een transitievisie Warmte. In de transitievisie Warmte wordt aangegeven welke eerste stappen in Kaag en Braassem kunnen worden gezet om de woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen te verwarmen zonder aardgas. Deze is onlangs vastgesteld en zo krijgt de energietransitie in de gemeente 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.

De eerste Regionale Energiestrategie is in 2021 opgeleverd. Medio 2023 volgt, per onderdeel, een overzicht hoe ver we als regio staan in de gestelde doelen uit de RES 1.0.

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.

Wijkuitvoeringsplannen

De gemeente heeft in mei 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld. In de Transitievisie Warmte legt de gemeente het tijdspad vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas af gaan. De volgende stap is het opstellen van een uitvoeringsplan op wijk- en kernniveau. Anders dan de Transitie Visie Warmte gaan de wijkuitvoeringsplannen meer de diepte in. Door meer of minder draagvlak onder de inwoners en wat technisch mogelijk is, kan de voortgang per wijk of kern verschillen. Draagvlak om hiermee aan de slag te gaan en samenwerking van alle stakeholders is hierin essentieel; inwoners, bedrijven, woningcorporaties, energieleveranciers en overheden.

Nationale prestatieafspraken

Aedes heeft namens de corporaties de nationale prestatieafspraken ondertekend. Op het gebied van verduurzaming is hierin onder andere afgesproken dat:

- huren worden niet verhoogd na isolatie;
- in 2028 zijn er geen sociale huur woningen meer met een energielabel E,F en G¹;
- 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij in 2030;
- 675.000 corporatiewoningen 'toekomstklaar' geïsoleerd in 2030.

MeerWonen en Woondiensten Aarwoude conformeren zich aan deze afspraken en zullen hier voor het aandeel van de gemeente Kaag en Braassem, invulling aan geven.

¹ Hierop geldt een uitzondering voor woningen waarvan de exploitatie wordt beëindigd en voor monumenten.

Concrete afspraken

Thema 4: Duurzaamheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
1. De gemeente gaat uitvoering geven aan de warmtevisie, er is een commissie opgericht om in 2023 aan de slag te gaan met de wijkuitvoeringsplannen. Om te komen tot deze plannen en de realisatie hiervan is een intensieve samenwerking met, en een actieve rol van, de corporaties van groot belang. 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 Huurdersbelangenorganisaties 	2023 en 2024
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 	2023 en 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 	2023 en 2024
4. De gemeente en corporaties verkennen samen hoe iedere partij een eigen en gezamenlijke rol kunnen gaan spelen binnen de ontwikkeling van klimaatadaptatie.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente Corporaties 	2023 en 2024
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 	2023 en 2024
6. Circulair zijn wordt in de toekomst een belangrijke opgave. De gemeente zal in 2023 de corporaties uitnodigen om verder over het onderwerp door te praten.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente 	2023
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 campagne 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 Huurdersbelangenorganisaties 	2023 en 2024
8. De corporaties en gemeente zetten, naast het verduurzamen, ook gezamenlijk in op het signaleren van energiearmoede, signalen hierover worden op dit moment in het zorgnetwerk opgepakt.	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties Gemeente 	2023 en 2024
9. In de nationale prestatieafspraken staat opgenomen dat corporaties jaarlijks extra investeren in woningverbetering, zoals de aanpak van schimmel, asbest en brandveiligheid. Corporaties nemen deze onderdelen mee in hun reguliere onderhoudsbeleid.	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties 	2023 en 2024

Thema 4: Duurzaamheid		
Afspraak	Actiehouder(s)	Jaarschijf
10. Op verzoek van de gemeente gaan de corporaties en gemeente in 2023 in gesprek over de mogelijkheden die corporaties hebben om particulieren mee te nemen bij verduurzamingsprojecten.	<ul style="list-style-type: none"> Gemeente corporaties 	2023

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	300 ²	Diverse verduurzamingsmaatregelen	2023
Diverse projecten	100 ³	Diverse verduurzamingsmaatregelen	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	70	Doelstelling energieneutraal	2021
Verschillende kernen	35	Verduurzaamd naar label A	2021
Rijnsaterwoude	40	Doelstelling isoleren naar standaard/streefwaarden	2023
Verschillende kernen	18	Aanpak individuele woningen met EFG labels naar minimaal label D	2023
Verschillende kernen	18	Aanpak individuele woningen met EFG labels naar minimaal label D	2024
Verschillende kernen	56	Doelstelling isoleren naar standaard/streefwaarden	2024
Subtotaal	237		

² Onder voorbehoud van vergunningverlening ivm flora & fauna

³ Idem

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	2023 en 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	2023 en 2024
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	2023 en 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	2023 en 2024
5. De projectregisseurs van de gemeente zijn het aanspreekpunt voor de corporaties bij de gemeente.	<ul style="list-style-type: none">• Gemeente	2023 en 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	2023 en 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 <i>Opgeleverd 2020</i>
Gerarduslocatie	29	Appartementen	betaalbaar 1	2021	NOM <i>Opgeleverd 2021</i>
Westend	60	Appartementen	betaalbaar 1	2021/ 2022	NOM <i>Opgeleverd 2022</i>
De Kolk	20	eengezinswoningen (5) en appartementen (15)	betaalbaar 1/ liberalisatie	2022	mogelijk woongroep in 12 appartementen, dan incl. gezamenlijke ruimte <i>Oplevering afhankelijk van nuts</i>
Braassemerland De Poelen 3B	40	Eengezinswoningen	betaalbaar 1	2023	
Braassemerland De Poelen 3A	20	Appartementen	betaalbaar 1	2023	
Braassemerland De Poelen 11	57	Eengezinswoningen	betaalbaar 1	??	Gemeente/VOF Braassemerland is bezig met heroverweging van dit deelgebied
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	Opgeleverd
Elzenlaan Woubrugge (locatie van Egmond)	20	grondgebonden comfortwoningen	Tussen lage aftoppingsgrens en maximale huurgrens (flexibel)	2021	Opgeleverd
Oude gemeentehuis Rijnsaterwoude	7	appartementen (2 of 3 kamers)	Tussen lage aftoppingsgrens en maximale huurgrens (flexibel)	2021/2022	Opgeleverd
Grietpolder/ Beukenlaan 4 ^e fase	30	30 tot 40 woningen waarschijnlijk kleine en deels gestapelde woningen	Tussen lage aftoppingsgrens en maximale huurgrens (flexibel)	2024/2025	
Kloofpadlocatie	8	8 kleine appartementen (2-laags)	Tussen lage aftoppingsgrens en maximale huurgrens (flexibel)	2024/2030	
IKC Woubrugge en vrijkomende schoollocatie	n.t.b.	Invulling en type woningen nog te maken	n.t.b.	2025	
Vrijkomende schoollocaties Rijnsaterwoude	8	Invulling en type woningen nog te maken	n.t.b.	2025	
Subtotaal	97				

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>1e aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens geldt voor een- en tweepersoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is vastgesteld op € 633,25 (prijspeil 2022).</p> <p>2e aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens geldt voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is vastgesteld op € 678,66 (prijspeil 2022).</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 (sociale huurwoningen) en niet-Daeb-woningen (vrije sector huurwoningen). Alleen voor Daeb-woningen mag staatssteun worden ontvangen.</p>
Inkomensgrens sociale huur	<p>De inkomensgrens tot waar corporaties tenminste 85% van hun bezit dienen toe te wijzen. Die bedraagt maximaal € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2022).</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, maar vormen niet een huishouden.</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 huishoudenssamenstelling.</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 kwaliteitkortingsgrens (< € 442,46, prijsspeil 2022)</p> <p>Betaalbaar 1: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitkortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 442,46 - €633,25, prijsspeil 2022)</p> <p>Betaalbaar 2: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen (€ 633,25 – € 678,66, prijsspeil 2022)</p> <p>Middelduur: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€ 678,66- € 763,47, prijsspeil 2022)</p> <p>Vrije sectorhuur: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (<€ 763,47, prijsspeil 2022)</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	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.
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens bepaalt of een woning behoort tot de sociale huursector of tot de vrije huursector. Woningen die bij de start van het huurcontract een huurprijs onder de liberalisatiegrens hadden, behoren tot de sociale huursector. Woningen die bij de start van het huurcontract een huurprijs boven de liberalisatiegrens hadden, behoren tot de vrije huursector. De liberalisatiegrens is vastgesteld op € 763,47 (prijsspeil 2022).
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 de liberalisatiegrens en € 1.000.
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.
Scheefwonen	Dit betreft huishoudens met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning die in een sociale huurwoning wonen. Voor eenpersoonshuishoudens boven de € 47.498 en voor twee- en meerpersoonshuishoudens boven de € 55.486 per jaar (prijsspeil 2022).
Slaagkans	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
Sociale doelgroep	Huishoudens met een inkomen tot de grens voor de sociale huursector. Die bedraagt maximaal € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2022).
Sociale huurwoning	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 763,47 (prijsspeil 2022)
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 2021

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 (< 442,46)	1e aftop (442,46- 633,25)	2e aftop (633,25 – 678,66)	bereikba ar (678,66- 752,33)	duur (> 752,33) DAEB	duur (> 752,33) Niet- DAEB	Eindtota al
MW	8 (12)	155 (311)	190 (143)	223 (223)	59 (42)	33 (42)	668 (773)
A							
B	18 (45)	184 (152)	120 (53)	114 (65)	45 (18)	18 (12)	481 (345)
C	36 (48)	223 (189)	88 (80)	92 (90)	33 (18)	13 (11)	472 (436)
D	25 (43)	100 (108)	22 (18)	16 (20)	10 (9)	3 (1)	173 (199)
E	17 (25)	66 (52)	15 (8)	6 (4)	1 (2)	0 (1)	105 (92)
F	10 (17)	23 (24)	4 (1)	1 (0)	1 (2)		39 (44)
G	16 (14)	20 (43)	1 (3)	1 (0)	1 (0)		39 (60)
Totaal MW	130 (204)	771 (879)	440 (306)	453 (402)	116 (91)	67 (67)	1.977 (1.949)
WDA							
A++	14 (1)	82 (71)	5 (18)	7 (16)	1 (2)	1 (0)	110 (108)
A+	(0)	2 (1)	0 (0)	0 (2)	0 (0)	1 (0)	3 (3)
A	9 (1)	165 (25)	19 (75)	28 (38)	4 (6)	7 (8)	232 (153)
B	6 (20)	139 (66)	12 (61)	29 (34)	12 (6)	3 (1)	201 (195)
C	43 (33)	226 (111)	44 (117)	37 (61)	19 (30)	2 (3)	371 (355)
D	37 (22)	88 (81)	7 (36)	7 (9)	4 (5)	1 (1)	144 (154)
E	23 (40)	43 (77)	3 (12)	2 (5)	0 (1)	0	71 (135)
F	3 (3)	29 (36)	4 (7)	2 (3)	0 (0)	0	38 (49)
G	11 (13)	12 (20)	1 (6)	0 (1)	0 (0)	0	24 (40)
Totaal WDA	146 (133)	786 (488)	95 (332)	112 (169)	40 (57)	15 (13)	1.194 (1.192)
Totaal	276 (337)	1.557 (1.367)	535 (638)	565 (571)	156 (148)	82 (80)	3.171 (3.141)

2. Mutaties naar huurprijsklasse (eigen gegevens)

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

Corporatie	kk-grens (< 442,46)	1e aftop (442,46- 633,25)	2e aftop (633,25 – 678,66)	sociaal (678,66- 752,33)	duur (> 752,33)	Totaal	Onder 2 ^e aftoppings- grens (%)
MeerWonen	10 (14)	75 (64)	33 (49)	14 (5)	1 (3)	133 (135)	89%
Woondiensten Aarwoude	7 (6)	57 (79)	1 (1)	12 (23)	0 (0)	77 (109)	84%
Totaal	17 (20)	132 (143)	34 (50)	26 (28)	1 (3)	210 (244)	87%

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	28 (22)	25 (27)	4 (0)	14 (0)	7 (0)
Woondiensten Aarwoude	0 (34)	23 ⁴ (6)	2 (0)	15 (0)	6 (0)
Totaal	28 (56)	48 (33)	6 (0)	29 (0)	13 (0)

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
2021	Kaag en Braassem	5.362 (4.704)	1.091 (996) 20% (21%)
	Regio	126.897 (113.164)	32.152 (29.180) 25% (26%)

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
2021	0 (0)	188 (192)	20 (40)	2 (8)	210 (240)

⁴ Er zijn 25 woningen aangeboden met lokaal maatwerk. 2 zijn vervolgens niet toegewezen aan iemand uit deze doelgroep.

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 (in jaren)	(in)	Gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing	Gemiddelde zoektijd
2021	Kaag en Braassem	5.9 (3.5)		6.7 (5.7)	2.8 (2.3)
	Regio	7.6 (5.3)		(6.4)	2.9 (2.2)

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 volgende tabel).

Corporatie	Resultaat 2020	Taakstelling 2021	Te huisvesten 2021	Gehuisvest	Resultaat 2021
Totaal	-16**	38	22	15	7*
MeerWonen		23	13	9	
Woondiensten Aarwoude		15	9	6	

* 7 betekent een achterstand op de taakstelling van 7 personen.

** -16 betekent een voorsprong op de taakstelling van 16 personen

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
2021	210 (240)	2 (3)	34 (25)	10 (9)	17% (12%)