



Regionale prestatieafspraken 2007 - 2010

**Samenwerkingsverband Holland Rijnland
en
Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland**

Datum: 4 juli 2007
Versie: CONCEPT 0.4

PREAMBULE

Het sluiten van een convenant met regionale prestatieafspraken geeft uitdrukking aan de wil en overtuiging van het Samenwerkingsverband Holland Rijnland en de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland om de samenwerking in het openbaar vast te leggen en te voorzien van, indien mogelijk en wenselijk, zo concreet mogelijke afspraken over prestaties.

De prestatieafspraken richten zich op die onderwerpen waar regiogemeenten en woningcorporaties gezamenlijke doelstellingen en gemeenschappelijke belangen hebben.

De afspraken sluiten aan bij de regionale prestatieafspraken 2007-2020 rond wonen, zorg en welzijn in de regio Zuid-Holland Zuid (d.d. 19 april 2007) en de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2005-2019 (Concept d.d. 9 november 2006).

HOOFDDOELSTELLINGEN

Door beide partijen onderschreven hoofddoelstellingen zijn:

- Het versterken van de woonkwaliteit in het gebied van het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. Daarbij dienen de onderscheiden doelgroepen als de lagere inkomenshuishoudens, starters, ouderen en grote gezinnen passend te worden gehuisvest en dienen de keuzemogelijkheden van de huurders te worden vergroot.
- Het borgen van de taakstelling van ten minste 2.203 sociale woningen door de woningcorporaties in de regio, deel uitmakend van een bouwprogramma van totaal 5.971 woningen.

STATUS VAN DE OVEREENKOMST

Om een bijdrage te leveren aan de regionale doelstellingen:

- a. nemen partijen middels deze overeenkomst een inspanningsverplichting op zich om de afspraken uit deze overeenkomst gerealiseerd te krijgen, tenzij het artikel duidelijk een resultaatverplichting betreft. Afspraken van intentionele aard strekken partijen tot een inspanningsverplichting. Daarnaast zijn afspraken van procedurele aard gebonden aan daartoe gestelde termijnen;
- b. erkennen partijen dat de afspraken in deze overeenkomst zo nauw met elkaar samenhangen dat zij een onlosmakelijk geheel met elkaar vormen en niet los van elkaar kunnen worden beschouwd;
- c. beschouwen partijen deze afspraken als het regionale kader voor lokale (of sub-regionale) afspraken tussen corporaties en de betreffende gemeenten en dienen daarnaar te handelen. Dit laat de thans vigerende afspraken met het Rijk, provincie of tussen corporaties onverlet;
- d. verplichten partijen zich te stimuleren en erop toe te zien dat de afspraken van deze overeenkomst nagekomen en gehandhaafd worden;
- e. verplichten partijen zich ervoor te zorgen dat lokale prestatieafspraken door de gemeenten respectievelijk door de corporaties vóór tekening tijdig ter kennisname worden gebracht aan het Samenwerkingsverband Holland Rijnland respectievelijk de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland.

DEFINITIES

Partijen	Het Samenwerkingsverband Holland Rijnland en de Vereniging van Woningcorporaties Holland Rijnland
Samenwerkingsverband Holland Rijnland	(Het bestuur van) de gemeenschappelijke regeling tussen de gemeenten: <ul style="list-style-type: none"> • Alkemade • Hillegom • Katwijk • Leiden • Leiderdorp • Lisse • Noordwijk • Noordwijkerhout • Oegstgeest • Teylingen • Voorschoten • Zoeterwoude
Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland (VWHR)	(Het bestuur van) de samenwerkende woningcorporaties: <ul style="list-style-type: none"> • Woningstichting Pago • Woonstichting KBV • SpiritWonen • Woningstichting Ons Doel • Portaal Leiden • Woningbouwvereniging De Sleutels van Zijl en Vliet • SLS Wonen • Algemene Woningstichting Leiderdorp • Trias Woondiensten • Noordwijkse Woningstichting • Woningstichting St. Antonius van Padua • Woningstichting Buitenlust • Woningbouwvereniging Alkemade • Woningstichting Vooruitgang • Woningstichting Warmunda • Woonzorg Nederland – regio Voorschoten • Woningstichting Willibrord
Sociale woning	Alle woningen met een huur tot de toekenningsgrens voor huurtoeslag. In de nieuwbouw worden daarbij bovendien alle sociale koopwoningen opgeteld.
Sociale huurwoning	Woningen met een huur tot de toekenningsgrens voor huurtoeslag
Toekenningsgrens voor huurtoeslag	€ 621,78 per maand per 1 juli 2007. Dit bedrag wordt jaarlijks opnieuw geïndexeerd.
Aftoppingsgrens	€ 491,64 per maand voor één- en tweepersoonshuishoudens; € 526,98 per maand voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan. Beide bedragen gelden per 1 juli 2007 en worden jaarlijks opnieuw geïndexeerd.
Sociale koopwoning	Nieuwboukoopwoningen tot 4 maal 1,5 x een modaal inkomen (momenteel € 180.000 VON) opgeteld.

ARTIKEL 1: Woningvoorraad en bouwproductie

Lid 1

In de periode 2005 tot en met 2009 zullen er volgens afspraak 14.620 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Het Rijk heeft een subsidie ter beschikking gesteld als bijdrage aan de realisatie van deze woningen. Eerder zijn tussen de gemeenten afspraken gemaakt over een verdeelsleutel die wordt gehanteerd, waarbij de moeilijkheidsgraad van de bouw invloed heeft op de hoogte van de subsidie (AB 29 juni 2005).

Lid 2

Afwijken van de voorgenomen aantallen mag uitsluitend in overleg. De melding van een knelpunt of van een vertraging moet vergezeld gaan van een oplossing, bij voorkeur in de eigen gemeente, zo nodig in een buurgemeente. Nadat de provincie de regionale verordening rond BLS-middelen definitief heeft vastgesteld, zal de regio een binnensregionaal verrekensysteem in voorbereiding nemen.

Lid 3

De voortgang van de woningbouw wordt als standaard agendapunt opgevoerd bij elk PHO Ruimte.

Lid 4

Gemeenten herijken het door hen opgegeven bouwscenario jaarlijks en rapporteren hierover in regionaal verband. Monitoring gaat gevoerd worden door het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. Hiervoor wordt aangesloten bij de provinciale monitor.

ARTIKEL 2: Taakstelling sociale huur

Lid 1

Partijen erkennen een wederzijdse inspanning met betrekking tot het realiseren van sociale nieuwbouw. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- a) Leiden kan volstaan met 20% sociale woningbouw;
- b) In Katwijk (binnen de gemeentegrens van voor 1-1-2006) kan worden volstaan met 20 tot 30% sociale woningbouw, voor alle andere locaties in Katwijk, inclusief de uitleglocatie Valkenburg, dient 30% van de nieuwbouw sociaal te zijn;
- c) In alle andere gemeenten dient 30% van de woningbouw sociaal te zijn.

Lid 2

De corporaties staan gezamenlijk garant voor de nieuwbouw van ten minste 2.203 sociale woningen in het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. Dit is 37% van een totaal bouwprogramma van de corporaties van 5.971 woningen. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de aantallen te bouwen (sociale) woningen per corporatie per locatie.

Lid 3

Voor de woningvoorraad van Holland Rijnland geldt als referentiepunt dat het aantal sociale huurwoningen gelijk dient te zijn aan ongeveer 1,5 keer de omvang van de aandachtsgroep. Onder deze aandachtsgroep worden op grond van VROM definities begrepen: eenpersoonshuishoudens met een netto maandinkomen tot € 1.140 en eenpersoonshuishoudens met een netto maandinkomen tot € 1.585.

Lid 4

Voor nieuwbouw geldt voortsnog aanvullend dat het aandeel sociale woningen voor ongeveer tweederde zal moeten zijn ingevuld met sociale huurwoningen met een huur tot aan de aftoppingsgrens. De overige woningen kunnen worden gebouwd met een huur tot aan de toekenningsgrens voor huurtoeslag of als sociale koopwoning.

Lid 5

Nieuw te bouwen sociale koopwoningen blijven zo goed mogelijk behouden voor de sociale doelstelling. Dat betekent concreet dat constructies voor maatschappelijk gebonden eigendom door toegelaten instellingen dienen te worden aangegaan, zodat de woning óf de overwaarde op termijn terugvloeit naar de sociale sector.

Lid 6

De gemeenten in het Samenwerkingsverband Holland Rijnland bevorderen dat corporaties die overgaan tot het bouwen van sociale koopwoningen in de gelegenheid worden gesteld om deze productie onderdeel te laten zijn van een gevarieerd productieprogramma qua prijsklassensegmenten.

ARTIKEL 3: Kwaliteit

Lid 1

De gemeenten verfijnen (waar nodig) hun bouwscenario en herijken dit jaarlijks met de regionale partners. Gegevens waarop ingegaan zal worden zijn:

- Type woonmilieu
- Prijscategorie
- Gestapeld/grondgebonden
- Koop/huur
- Levensloopbestendigheid
- Oplevering jaar x

Lid 2

Het geactualiseerde bouwscenario gaat vergezeld van een kwalitatieve toelichting waarin wordt verhelderd op welke wijze en in welke mate gestuurd wordt op vergaande variatie, gericht op specifieke doelgroepen en met ruimte voor consument gestuurd bouwen (bijv. particulier opdrachtgeverschap).

Lid 3

Partijen onderschrijven het Dubo-plus pakket dat door de Milieudienst West-Holland is opgesteld. Dit betekent concreet dat alle corporaties bij de realisatie van bouwplannen het Dubo-plus pakket hanteren. Gemeenten leggen het Dubo-plus pakket op aan ontwikkelaars bij de realisatie van bouwplannen.

Lid 4

Ten behoeve van een eenduidige communicatie over de levensloopbestendigheid van woningen wordt het 'sterrenstelsel' geïntroduceerd. Gemeenten zullen in ieder geval voor alle nieuwbouwwoningen registreren welke sterrenklasse deze hebben.

Lid 5

De betrokken gemeenten streven ernaar het Kwaliteitshandvest, dat in de afgelopen jaren als basisvereiste voor de kwaliteitseisen heeft gefungeerd, voor 1 januari 2009 te actualiseren en gezamenlijk vast te stellen.

ARTIKEL 4: Woonruimteverdeling

De regels voor de verdeling van sociale huurwoningen en nieuwbouwkoopwoningen zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2005 (24 mei 2006). Met uitzondering van de gemeenten Katwijk, Noordwijk en Noordwijkerhout is dit de leidraad voor de woonruimteverdeling. De drie genoemde gemeenten hebben hun eigen lokale huisvestingsverordening waar de regionale verordening model voor staat.

ARTIKEL 5: Marktontwikkelingen

Partijen spannen zich in om iedere twee jaar marktonderzoek uit te voeren en de woningmarkt te monitoren.

ARTIKEL 6: Overleg en monitoring

Lid 1

Tenminste twee maal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats waarbij de Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland wordt vertegenwoordigd door de voorzitter en het Samenwerkingsverband Holland Rijnland door o.a. de portefeuillehouder Wonen. Tijdens dit bestuurlijk overleg vormt de voortgang van deze afspraken een vast agendapunt.

Lid 2

Op ambtelijk niveau vindt afhankelijk van actuele onderwerpen regelmatig onderling overleg plaats, maar minstens twee maal per jaar.

ARTIKEL 8: Inwerkingtreding, actualisatie, herijking en beëindiging

Lid 1

Actuele ontwikkelingen, geleverde prestaties, nieuwe uitdagingen en voortschrijdend inzicht zijn goede redenen om de afspraken tussentijds aan te passen. In elk geval vindt in 2008 in het bestuurlijk overleg zoals genoemd onder artikel 6 lid 1 een tussentijdse evaluatie plaats over de voortgang van de afspraken.

Lid 2

Elke wijziging van de voorliggende regionale prestatieafspraken wordt voorgelegd aan de partijen en na goedkeuring als supplement toegevoegd aan dit document.

Lid 3

Deze regionale prestatieafspraken 2007 tot 2010 treden in werking op de dag volgend op die waarop het door partijen is ondertekend en lopen tot 31 december 2009, tenzij voor deze datum is besloten de werkingsduur van deze afspraken te verlengen.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

Namens de gezamenlijke woningcorporaties die lid zijn van de VWHR en werkzaam zijn in het gebied van het Samenwerkingsverband Holland Rijnland,

Datum:

Naam:

Voorzitter Vereniging Woningcorporaties Holland Rijnland

Handtekening:

Namens de regionale portefeuillehouder Wonen van het Samenwerkingsverband Holland Rijnland,

Datum:

Naam:

Portefeuillehouder Wonen

Handtekening:

BIJLAGE 1: OVERZICHT TE BOUWEN WONINGEN PER CORPORATIE PER LOCATIE

Sociale woning: alle woningen met een huur tot de toekenningsgrens voor huurtoeslag (per 1 juli 2007 € 621,78). In de nieuwbouw worden daarbij bovendien alle koopwoningen tot € 180.000 VON gerekend.

	Jaar 2005			Jaar 2006			Jaar 2007			Jaar 2008			Jaar 2009			Jaar 2010			
	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	
Portaal (Leiden)																			
Roomburg				89	8	97	4	16	20										
Nieuw Leyden										74	66	140				35	105	140	
O/W-gracht															28	49	77		
Diamantlaan													28	84	112	58	168	226	
Hoge Morsweg													52	68	120				
ROC Ter Haarkade																43	39	82	
ROC Dieperpoellaan																		75	
Woningstichting Ons Doel (Leiden)																			
Rijn en Vliet						59											70	45	115
Lorentzhof																			
Roomburg										81	0	81							
Zuidhoven													48	16	64				
Zuid-west																119	50	169	
Brede school Leiden-Noord																35	66	101	
LDM										18	22	40							
Stad & Milieu													30	0	30				
Groenhoven																12	12	24	
Hofwijck Oegstgeest													33	0	33				
SLS Wonen (Leiden)																			
Sanders															126				
Smaragdlaan															34				
Wassenaarseweg															41				
Meelfabriek															55				
Galgewater															44				
Driegatenbrug (i.s.m. AWL en Ymere)									57						80		53		
Clusiuslaan																			
Hugo de Groot						94			205										
Elisabeth Ziekenhuis																			
Ravenhorst															32				
Wbv De sleutels van Zijl en Vliet (Leiden)																			
Kooiplein e.o.																106		106	
Alexanderstraat															30		30		
Seringenstraat													66		66				
Schelpenkade										0	6	6							
Genestetstraat													78		78				
Zwarte Pad													73		73				
De Lepelaar							55	15	70										
Woningstichting Buitenlust (Oegstgeest)																			
Narcissenlaan / Gladiolenbuurt		30		84	44	128													
Rijnfront																			
Floralaan															32				
Rustenborch											66				42	132		132	
Poelgeest																			
Mariaschool											48								

	Jaar 2005			Jaar 2006			Jaar 2007			Jaar 2008			Jaar 2009			Jaar 2010		
	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal
Woonzorg NL - Regio Voorschoten																		
Vlietwijk (2007 - 2010)							95	67	162									
Krimwijk (2007 - 2008)									198									
Binnenring				36	11	47												
Starrenburg	39	22	61															

Woningstichting Willibrord (Zoeterwoude)																		
Zwetkade	30		30															
Bruinessterrein													18		18			
Noordbuurtseweg										12		12						

Algemene Woningstichting Leiderdorp																		
Hoogmadeseweg			30															
Driegatenbrug (i.s.m. SLS en Ymere)						49												
Doeshof												44						
Cor Gordijn (2008 - 2010)										46	132	178						
2e fase Engelendaal					66	66				40	66	106						
3e fase Engelendaal							33		33	36		36						
Gaarmeesterstraat						12				30		30						

Woningbouwvereniging Alkemade																		
De Bloemen												60						
Hertogsweg				12	8	20									20			15
Overig						15			10			10			20			10
Transformatiegebied													12	18	30	12	18	30

Woningstichting Warmunda (Teylingen)																		
Dorpstraat				14	16	40												
Klimop							6	12	18									
Volkstuinen										16	30	48						

Woningstichting Vooruitgang (Teylingen)	45	2	47	74	12	86	148	23	171	70	6	76	164	44	208		100	100
--	----	---	----	----	----	----	-----	----	-----	----	---	----	-----	----	-----	--	-----	-----

Noordwijkse Woningstichting																		
Wilhelminahofje			14															
Haakse Hoek	22	1	23															
Voorduin			32															
De Hof, fase I						14			57									
Piet heinstraat									21									
De Hof, fase II									14			53						
t Pleintje															51			
St. Jeroen															32			
Hagen															18			

	Jaar 2005			Jaar 2006			Jaar 2007			Jaar 2008			Jaar 2009			Jaar 2010		
	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal	Sociale woningen	Overige woningen	Totaal
Wst St. Antonius van Padua (Noordwijkerhout)																		
Hafakkertrein			38															
Breeland 'Blok A'			23															
Munnekeweij						76												
Pleinwand Oost									42									
Breeland 'Blok B'									22									
Plan Victori									22									
Mossenest II 'Westrand'									30									
Hoogstraat / Landbouwplein												40						
Plan Mossenest													78	20	98			
Nieuwe Duinstraat (2010 - 2012)																		80
Bavoterrein (2008 - 2011)												80						
Oud Munnekeweij												47						
De Duinpan												50			40			
Plan Victori 3															9			
Locatie Regenboogschool																		22
Puckendam															146			

Woningstichting Pago (Hillegom)																		
Olympus			50			41												
Complex 49												89						
Vossepolder												19			60			50
Lijsterbeslaan			12															
Eikenlaan			8															
Meerlaan									7									
Avenbeeck																		
v/d Endelaan																		
Zorgzone Elsbroek												20			50			50

Spiritwonen (Katwijk)																		
B. Hermansstraat	20		20															
Duinvallei									29			29						
Sandtlaan													36		36			
t Duyfrak 1									24			24						
t Duyfrak 2													30		30			
t Duyfrak 3																40		40
Vlietstede																40	40	80
Westerhage 1							52		52									
Westerhage 2													63	15	78			
Overig																25		25

Woonstichting KBV (Katwijk)																		
Roie Buurt	60		60															

Trias Woondiensten (Lisse)																		
Nassastraat																20	15	35
Sierex locatie																		38
Vak C																66	264	330
Hoogkamer Voorhout																160	640	800

TOTAAL	2005			2006			2007			2008			2009			2010		
	Sociaal	Overig	Totaal	Sociaal	Overig	Totaal	Sociaal	Overig	Totaal	Sociaal	Overig	Totaal	Sociaal	Overig	Totaal	Sociaal	Overig	Totaal
	216	25	478	309	165	844	393	133	1211	476	328	1432	809	265	2006	1031	1664	2982

Totaal woningen 2005-2009 **5971**
Totaal sociaal 2005-2009 **2203**
% sociaal 2005-2009 **36,89%**