

Samenwerken aan goed wonen in het groen

Prestatieafspraken 2007-2010

Inhoud

1.	Samenwerken	3
1.1	Prestatieafspraken: Gezamenlijk ambities verwezenlijken	3
1.2	Transparantie in samenwerking	3
2.	Uitgangspunten	4
2.1	Woonvisie Boskoop, Mensen, wensen, wonen in de 21 ^{ste} eeuw	4
2.2	De structuurvisie	5
2.3	Het Pact van Savelberg	5
3.	Definities van gehanteerde begrippen	5
4.	Doelgroepen	9
4.1	De aandachtsgroep	9
4.2	Omvang en samenstelling van de kernvoorraad	9
4.2.1	Afspraken	11
4.3	Starters op de woningmarkt	11
4.3.1	Belemmeringen door gebrek aan doorstroming	11
4.3.2	Afspraken	12
4.4	Doorstromers	12
4.4.1	Afspraak	12
5.	De ontwikkeling van de woningvoorraad	12
5.1	De bestaande voorraad	12
5.2	Strategisch voorraadbeleid	13
5.2.1	Herstructurering	13
5.2.2	Verkoop van woningen	14
5.2.3	Verkoopplannen	16
5.2.4	Aankoop van woningen	16
5.2.5	Afspraken	16
5.3	Toevoegingen aan de voorraad	17
5.3.1	Vervangende nieuwbouw	17
5.3.2	Afspraken	17
5.3.3	Locaties	17
5.4	Ontwikkeling van nieuwe locaties	18

1

5.5	Stedenbouwkundige visie, bestemmingsplan en prestaties	18
5.5.1	Afspraak	18
5.6	Locatieontwikkelingsbesluit van de gemeente Boskoop.	18
5.6.1	Algemene afspraken betreffende nieuwbouw	19
6.	Wonen, zorg en welzijn	19
6.1	Inzet ten behoeve van het Pact van Savelberg	20
6.2	Inzet in het kader van de WMO	20
6.3	Wonen-Zorg-Welzijn	21
6.4	Afspraken	22
7.	Maatschappelijk vastgoed	22
7.1	Afspraken	22
8.	Leefbaarheid	23
8.1	Afspraken	23
9.	Duurzaam bouwen	24
9.1	Afspraken	25
10.	Financiële continuïteit van Trifolium	25
10.1	Inzet van middelen	25
10.2	Maatschappelijke inzet	26
11.	Werkafspraken	26
11.1	Werkingsduur	26
11.2	Bestuurlijk Overleg	26
11.3	Regionaal Overleg	26
11.4	Evaluatie en monitoring	27
11.5	Geschillen	27
12.	Overzicht van de afgesproken prestaties	27
13.	Ondertekening	31
14.	Bijlagen	32

1. Samenwerken

1.1 Prestatieafspraken: Gezamenlijk ambities verwezenlijken

De gemeente Boskoop (gemeente) en Trifolium Woondiensten (Trifolium) hebben beide de ambitie om Boskoop ook in de toekomst tot een goede woongemeente voor haar inwoners te maken. De inzet is mogelijkheden te bieden aan alle inwoners die graag binnen de gemeente willen blijven. In principe zou niemand genoodzaakt moeten zijn de gemeente Boskoop te verlaten wegens het gebrek aan (passende) woongelegenheid. Gezien de verhouding tussen de vraag en de mogelijkheden van aanbod is dat echter niet te realiseren. Desalniettemin wensen gemeente en Trifolium, binnen de mogelijkheden in Boskoop, een maximale bijdrage te leveren aan het optimaal laten aansluiten van het aanbod op de vraag, nu en in de komende jaren.

Om die niet geringe ambitie waar te maken zetten gemeente en Trifolium zich gezamenlijk in. Zij leggen hun wederzijdse inspanningen om vorm te geven aan deze ambities vast in: "Samenwerken aan goed wonen in het groen", Prestatieafspraken 2007 - 2010.

1.2 Transparantie in samenwerking

De gezamenlijke inspanning van de gemeente en Trifolium is gericht op het realiseren van de doelen die vastgelegd zijn in de in 2002 opgestelde Woonvisie Boskoop: "Mensen, wensen, wonen in de 21^e eeuw".

Het voornaamste doel is het behoud en de versterking van het unieke woonkarakter dat de gemeente Boskoop biedt voor haar inwoners en het beter laten aansluiten van het woningaanbod op de vraag.

Boskoop is een gemeente die door haar ligging aan de Gouwe, temidden van de talrijke kwekerijen en het vele water, zo aantrekkelijk is dat veel, vaak kapitaalkrachtige, woningzoekenden vrijkomende woningen kopen en daarmee de trend zetten voor het relatief hoge prijsniveau. Daardoor is het bieden van (passende) woonmogelijkheden voor een ieder die in de gemeente wil blijven wonen, geen geringe opgave. Ook de bestaande (huur-) woningvoorraad past soms niet meer bij de veranderde woonwensen en omstandigheden in de Boskoopse markt. Het vertrek van de tuinbouwopleidingen uit Boskoop heeft bijvoorbeeld grote gevolgen voor de vraag naar de vele kleine, op studenten gerichte woningen in het bestand van Trifolium.

Door middel van prestatieafspraken spreken gemeente en Trifolium expliciet tegen elkaar uit en met elkaar af, wat zij van elkaar verwachten en waarop zij elkaar kunnen aanspreken. Dit maakt het proces om tot uitvoering van het beleidskader te komen concreet en transparant. Dat is belangrijk voor de partijen zelf, maar ook voor partijen die belang hebben bij een effectieve samenwerking tussen gemeente en de corporatie, zoals belangenorganisaties en woonconsumenten.

Prestatieafspraken mogen geen knellend keurslijf zijn of worden. Ontwikkelingen in de woningmarkt, regelgeving of omstandigheden die nu nog niet zijn te voorzien, kunnen veranderingen in de doelen en belangen brengen. Hierdoor zullen beide partijen bij het werken met prestatieafspraken nieuwe behoeften en inzichten krijgen over de vorm en inhoud daarvan.

Om die reden zijn de prestatieafspraken, uiteraard in onderling overleg, bij te stellen. De voorliggende prestatieafspraken vormen dan ook een eerste stap in een groeimodel.

2. Uitgangspunten

Bij het opstellen van de prestatieafspraken is gekozen voor een pragmatische benadering. Dat betekent dat, naast de vigerende wet- en regelgeving (Woningwet, BBSH, Huurwet), is uitgegaan van bestaand onderzoeksmateriaal en wordt aangesloten bij bestaande beleidsvisies en beleidsafspraken.

Tenzij in deze overeenkomst anders vermeld, wordt uitgegaan van de volgende stukken:

- De Woonvisie van de gemeente Boskoop 2002 en de onderleggers daarvan, zoals het onderzoek, uitgevoerd door Companen in 2001 “Wonen in Boskoop”, de Beslisnota Boskoop 2015 (2003), het Structuurplan (september 2005) en de Welzijnsnota (juni 2004).
- De bestaande regels en afspraken voor de woonruimteverdeling voor Midden-Holland.
- De afspraken op het terrein van wonen, zorg en welzijn, zoals vastgelegd in het Pact van Savelberg en uitgewerkt in een regionaal en lokaal convenant.
- Samenhang en Samenspel, Woonvisie Zuid-Holland 2005-2014, vastgesteld in januari 2006.

4

2.1 Woonvisie Boskoop, Mensen, wensen, wonen in de 21^{ste} eeuw

In de Woonvisie van de gemeente Boskoop wordt de richting bepaald voor de te maken prestatieafspraken. Zo is aangegeven welke bevolkingsgroepen extra aandacht verdienen en welke woningtypen ontbreken of in onvoldoende mate voorradig zijn.

Kernpunten uit de Woonvisie zijn:

- Er is nu meer vraag dan aanbod door de beperkte bouwmogelijkheden, de woningmarkt blijft een markt van schaarste.
- Het aandeel ouderen groeit de komende jaren. Het aandeel jongeren krimpt. Dit wordt versterkt doordat bij een constant inwonertal weinig vestiging van jonge gezinnen is. Dit vraagt van de gemeente een adequaat beleid gericht op het behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw.
- De verschuiving van zorg aan ouderen in instellingen (intramuraal) naar zorg in de thuissituatie vraagt een extra aantal “zorggeschikte” woningen.
- Er is een toenemende vraag naar ruimere, meer comfortabele en daardoor duurdere woningen. Een vraag die verband houdt met de relatief hoge inkomens in Boskoop.
- Aandacht voor de mogelijkheden voor jongeren. De mogelijkheden in de markt zijn door gestegen koopprijzen en krapte in de huurwoningmarkt gering, terwijl het behoud van deze groep voor een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang is.

2.2 De structuurvisie

Om de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 vorm te geven heeft de gemeente Boskoop een structuurplan opgesteld. Het vormt de uitwerking van de visie: "Ondernemend in het groen, Vernieuwend in Wonen" die in december 2003 is vastgesteld door de gemeenteraad. In deze structuurvisie zijn de ambities van de gemeente ten aanzien van onder andere de boomteelt, woningbouw, detailhandel, voorzieningen en infrastructuur tegen elkaar afgewogen.

Met betrekking tot de woningbouw kiest Boskoop voor bouwen voor de lokale vraag. Dat betekent dat tot 2015 de bouw van 1250 woningen. De productie wordt gerealiseerd door:

- Herontwikkeling van locaties binnen bestaand stedelijk gebied (350 woningen).
 - Inbreidingslocaties, nieuwe woongebieden in / aan bestaande bebouwde omgeving (900 woningen).
- Het zwaartepunt ligt daarbij op het afbouwen van Waterrijk-West.

2.3 Het Pact van Savelberg

In het Pact van Savelberg zijn afspraken gemaakt over de te leveren inspanningen gericht op het creëren van een levensloopbestendige woonsituatie in deze regio. Alle bij het beleid voor wonen, zorg en welzijn in Midden-Holland betrokken partijen hebben aan de totstandkoming van het Pact gewerkt en het pact ondertekend.

In deze overeenkomst zijn de afspraken uit het Pact, voorzover zij de samenwerking tussen de gemeente en de Trifolium betreffen, nader uitgewerkt. Een en ander in het verlengde van het integrale overleg met alle betrokken partijen die op dit terrein in Boskoop actief zijn.

In het kader van het Pact van Savelberg is door Tympaan Instituut onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de doelgroepen ouderen en gehandicapten, de te verwachten ontwikkeling van de zorgvraag en de gevolgen daarvan voor het wonen. In het kader van deze overeenkomst wordt voor het wonen, zorg en welzijn uitgegaan van de gegevens en daarop gebaseerde afspraken die richting gevend zijn voor het Pact van Savelberg.

5

3. Definities van gehanteerde begrippen

Peildata

Alle in de hier opgenomen definities genoemde bedragen van huur-, koop- en inkomensgrenzen kennen een prijspeil van 1 juli 2006. De gehanteerde WOZ-waarden zijn de waarden gehanteerd in de WOZ-aanslag 2005 en 2006, op basis van de waardebeoordeling op 1 januari 2003. Hiervan afwijkende peildata zijn aangegeven in de tekst.

Aandachtsgroep

De aandachtsgroep omvat al die groepen op de woningmarkt die vanwege hun inkomen, leeftijd of huishoudensituatie niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Deze groepen vormen in ieder geval de doelgroep van woningcorporaties. De aandachtsgroep omvat huishoudens met een inkomen tot € 33.000,- per jaar (prijspeil december 2005) en is vooral aangewezen op

een woningvoorraad met een WOZ-waarde tot ca. € 175.000,- , de gereguleerde markt van huurwoningen. Daarbinnen vallen in het bijzonder de lage inkomensgroepen, jongeren, ouderen, gehandicapten, statushouders e.d.

Kernvoorraad

De kernvoorraad is de woningvoorraad bedoeld voor het, ook op langere termijn, huisvesten van de aandachtsgroep. Hij bestaat uit de gereguleerde woningvoorraad en het daarvoor gereserveerde deel van de woningvoorraad in het overgangsgebied.

Woningen met een WOZ-waarde boven €175.000,- die gelabeld zijn voor bijzondere doelgroepen zoals gehandicapten of senioren, worden eveneens tot de kernvoorraad gerekend.

Hat (of HVAT)-woning

Deze woningen zijn gebouwd onder het regiem van de regeling Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens. Thans is het een aanduiding voor kleine woningen gericht op studenten en starters. Over het algemeen betreft het zeer kleine een- en tweekamerwoningen.

Levensloopbestendige woningen

Levensloopbestendige woningen zijn zelfstandige woningen die geschikt zijn (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekte van bewoners. De eisen zijn vastgelegd in keurmerken en eisenpakketten (WoonKeur, Opplussen, Humanitas Levensloopbestendig etc.).

Opplussen

Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen, zodat ouderen en mensen met een lichte functiestoornis langer kunnen blijven wonen in een voor hen toegankelijke, bruikbare en veilige woning.

Prijsgrenzen

In 2007 wordt naar verwachting door de landelijke politiek een discussie gevoerd over de modernisering van het huurbeleid. Bij deze modernisering zal naar verwachting voor de bepaling van de toegestane jaarlijkse huurverhoging onderscheid worden gemaakt in de volgende categorieën.

- ***Gereguleerde huurwoningen***
Deze woningen hebben een WOZ-waarde beneden € 175.000,-. De hoogte van de jaarlijkse huurverhoging van deze woningen wordt door het ministerie van VROM gereguleerd.
- ***Woningen in het overgangsgebied naar het geliberaliseerde segment***
Hier betreft het woningen die op 1 juli 2006 een WOZ-waarde hebben tussen € 175.000,- en € 275.000,-. Voor deze woningen geldt een bijzonder regime voor de huurverhoging voor de periode van 2007 tot en met 2010, waarna deze woningen tot de geliberaliseerde sector gaan behoren. De extra huurverhoging is niet van toepassing op huur-overeenkomsten die voor 31 december 2006 zijn gesloten.
- ***Geliberaliseerde huurwoningen***
Deze woningen hebben een WOZ-waarde boven € 275.000,-. De jaarlijkse huurverhoging wordt tussen verhuurder en huurder overeengekomen en niet door de overheid gereguleerd.

Lage inkomens en Huurtoeslag

Binnen de doelgroep waarvoor Trifolium zich dient in te zetten, wordt een extra accent gelegd bij de huishoudens met een laag inkomen. Ten behoeve hiervan wordt het volgende onderscheid gemaakt, gerelateerd aan de regeling Huurtoeslag.

Huishouden	Rekeninkomen* tot	Maximale Rekenhuur*	Categorie
Jongeren onder 23 jaar	€ 20.000	€ 339,08	Goedkope woningen
1 en 2 persoons tot 65 jaar	€ 20.000	€ 485,33	
3 en meer persoons tot 65 jaar	€ 27.175	€ 520,12	Betaalbare woningen
1 en 2 persoons boven 65 jaar	€ 17.950	€ 615,01	
3 en meer persoons boven 65 jaar	€ 23.825	€ 615,01	

* Jaarinkomen en kale huurprijs, berekend zoals aangegeven in de wet Huurtoeslag.

Omdat er geen directe relatie is tussen WOZ-waarde en huurprijs wordt de toegankelijkheid van huurwoningen vooral bepaald door de huurprijs. Daarom wordt, mede op basis van het bovenstaande schema, het volgende onderscheid in huurklassen gemaakt:

- **Goedkope huurwoningen**
Woningen met een netto huur tot € 485,33 (aftoppingsgrens Huurtoeslag een- en tweepersoonshuishoudens).
- **Betaalbare huurwoningen**
Woningen met een netto huur tot € 615,01 (maximale huurgrens voor Huurtoeslag).
- **Middeldure huurwoningen**
Woningen met een huurprijs tussen € 615,01 en € 850,- (Huurprijs waarmee een kostendekkende huur is te realiseren voor een nieuwe driekamerwoning van 90 m²).
- **Dure huurwoningen**
Woningen met een huurprijs vanaf € 850,-

Kooprijsgrenzen

Voor de indeling in prijscategorieën is, net als bij de huursector, aansluiting gezocht bij de WOZ-waarden.

7

De verdeling van alle Boskoopse woningen (koop en huur) naar WOZ-waarde is als volgt:

% van alle woningen	WOZ-waarde
74%	beneden € 175.000,-
11%	tussen € 175.000,- en € 225.000,-
4%	tussen € 225.000,- en € 275.000,-
11%	hoger dan € 275.000,-

Bron: Smets, 2006

Van de woningen van Trifolium ligt 75% in het eerste segment, de rest van de woningen in het tweede.

- **Goedkope koopwoningen**
Koopwoningen met een prijs tot € 175.000,-. Deze woningen worden in principe verkocht in een beschermende koopvorm met een terugkoopregeling.
- **Betaalbare koopwoningen**
Koopwoningen met een prijs tussen € 175.000,- en € 225.000,-.
- **Middeldure koopwoningen**
Koopwoningen met een prijs tussen € 225.000,- en € 275.000,-.
- **Dure koopwoningen**
Koopwoningen met een prijs vanaf € 275.000,-.

Woonzorgzone (Pact van Savelberg)

Een woonzorgzone is een geografisch deel in een wijk of dorpskern, waarin:

- verschillende vormen van zelfstandig en onzelfstandig wonen voor ouderen en gehandicapten zijn gerealiseerd rond een 'zorgwelzijns-kruispunt', dan wel de bewoners gebruik kunnen maken van hetzelfde zorgwelzijnskruispunt (een uitvalsbasis voor de zorgverlening) en/of coördinatiepunt (een plaats waar vraag en aanbod wat betreft de zorg met elkaar gecombineerd worden);
- welzijnsactiviteiten en diensten aan huis worden gebracht of dichtbij te halen zijn, georganiseerd in of vanuit een wijk(welzijns)activiteiten-centrum;
- zorgbehoevenden, ouderen en gehandicapten beslist niet domineren, maar onderdeel vormen van een gemêleerde bevolkingsopbouw;
- de fysieke en sociale woonomgeving zodanig is ingericht, dat deze goed bereikbaar, toegankelijk en veilig is.

Seniorenwoningen

Deze woningen zijn gelabeld voor senioren en door hun indeling (wonen, wassen en slapen op hetzelfde vloerniveau), uitrusting en/of ligging in het bijzonder geschikt voor bewoning door ouderen.

Starters

Een starter is een woningzoekende die nog geen woonhistorie heeft opgebouwd als huurder van zelfstandige woonruimte en voor het eerst als woningzoekende op de woningmarkt komt.

WoON

Het Woononderzoek Nederland (WoON) is een nieuwe onderzoeksmethode om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen. Het onderzoek vervangt het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) en de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). In 2002 vond het laatste WBO plaats. De onderzoeksgegevens die door Companen zijn geleverd voor het opstellen van de Woonvisie van de gemeente Boskoop zijn nog gebaseerd op het WBO. Het WoON geeft inzicht in onder andere de samenstelling van huishoudens, de huisvestingssituatie, de woonwensen, de woning en de woonomgeving. Het WoON heeft een doorlooptijd van drie jaar en is opgedeeld in modules die elk een onderwerp dekken, zoals bijvoorbeeld woonomgeving, wonen en zorg of veiligheid. Het onderzoek dat in Nederland en in de gemeente Boskoop is gehouden, maakt analyses mogelijk voor beantwoording van beleidsvragen, voor beleidsaanbevelingen en voor de ontwikkeling van nieuw beleid als de Woonvisie en deze prestatieafspraken.

Woonkwaliteit

De woonkwaliteit is de waardering van de woonsituatie waarin men verblijft. Het betreft de waardering van zowel de woning zelf, de woonomgeving als de sociale context. Woonkwaliteit kent zowel objectieve elementen (vast te stellen met behulp van instrumenten als WoonKeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen) als subjectieve.

9

4. Doelgroepen

4.1 De aandachtsgroep

In het BBSH is vastgelegd wat de aandachtsgroep is voor woningcorporatie en gemeente. Op deze doelgroep dient de inzet van Trifolium in de eerste plaats gericht te zijn; het is het primaire doel van de woningcorporatie die daarmee een overheidstaak uitvoert. Inspanningen voor deze doelgroep vragen een intensieve samenwerking van gemeente en Trifolium en zijn daarom een belangrijk onderdeel van deze overeenkomst.

4.2 Omvang en samenstelling van de kernvoorraad

In de Woonvisie is aangegeven wat de omvang van de woningvoorraad moet zijn om de aandachtsgroep te kunnen huisvesten.

Met ingang van 2007 wordt de definitie van de aandachtsgroep en de kernvoorraad in het Besluit Beheer Sociale huursector gewijzigd. De WOZ-waarde van de woning wordt daarin bepalend. In onderstaande tabel is de kernvoorraad op die nieuwe grondslag berekend.

Omvang aandachtsgroep en benodigde kernvoorraad in 2007

A	Omvang aandachtsgroep	29% van 5.849 huishoudens*	1.696 huishoudens
B	Waarvan in een koopwoning	26% van 1.696 huishoudens	-/- 441 huishoudens
C	Goedkope scheefheid	20% van alle 1.913 huurwoningen	+ 383 huishoudens
D	Benodigde kernvoorraad	A-B+C	1.638 woningen
E	Huurwoningen met een WOZ-waarde < € 175.000,- (formele kernvoorraad)		1.435 woningen
F	Te reserveren kernvoorraad uit overgangsgebied (WOZ-waarde tussen € 175.000,- en € 275.000,-)	D-E	203 woningen
G	Strategische ruimte **	1.913 huurwoningen minus gereserveerde kernvoorraad (E+F)	275 woningen

Bron: Smets, 2006.

* Alleen de huishoudens wonend in zelfstandige woningen zijn hier meegenomen. Huishoudens in intramurale woonomgeving en de aanleunwoningen van Parkzicht die op indicatie worden toegewezen zijn niet meegenomen.

** Onder strategische ruimte wordt verstaan de omvang van de ruimte in de woningvoorraad die kan worden benut voor het compenseren van ingrepen in de kernvoorraad, zoals samenvoegen, herstructureren en dergelijke.

Om de toegang voor de aandachtsgroep te garanderen spreken gemeente en Trifolium af een kernvoorraad met een minimale omvang van 1638 woningen in stand te houden.

De kwaliteit van de woningen in de kernvoorraad sluit niet (meer) aan op de gewenste kwaliteit in de markt, de verwachte huishoudenontwikkeling en de daaruit voortvloeiende toekomstige vraag.

Daarvoor zijn grofweg twee redenen. Een deel van de geschikte voorraad wordt bewoond door huishoudens die niet behoren tot de aandachtsgroep, maar waarvoor onvoldoende aantrekkelijk aanbod is om hen tot verhuizen te verleiden. Gemeente en Trifolium zullen zich inspannen om aanbod te (laten) creëren om doorstroming op gang te brengen.

Andere delen van de voorraad voldoen technisch of woontechnisch niet meer aan huidige te stellen eisen, of de veranderende eisen van bewoners en toekomstige bewoners. In dat deel van de voorraad zal herstructurering plaatsvinden, dat wil zeggen aanpassing van de voorraad door de inzet van middelen als verbetering, verandering, sloop en vervanging van woningen. Trifolium zal, als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, een planning voor de modernisering van de kernvoorraad opstellen. Dat zal betekenen dat (een deel) van de verbeterde woningen in de kernvoorraad een WOZ-waarde zullen krijgen die boven de grens voor de kernvoorraad zal liggen.

10

4.2.1 Afspraken

1. De kernvoorraad wordt voor de komende jaren bepaald op ten minste 1638 huurwoningen in bezit van Trifolium.
2. Gemeente en Trifolium spannen zich in woningaanbod te (laten) ontwikkelen waarmee doorstroming vanuit de kernvoorraad op gang wordt gebracht.
3. Trifolium zal, als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, een planning en fasering opstellen voor de modernisering van de kernvoorraad.

4.3 Starters op de woningmarkt

In de groep van de jongere huishoudens zijn verschillen in gedrag en woonwensen. Daarom wordt dit segment verdeeld in een groep van 18 tot 25 jaar en de groep van 25 jaar en ouder. De eerste groep is vooral gericht op het verwerven van zelfstandige woonruimte, liefst tegen lage kosten, terwijl de tweede groep vooral kiest vanuit een perspectief van hun huishoudensontwikkeling en meer is gericht op de eengezinswoning.

4.3.1 Belemmeringen door gebrek aan doorstroming

Jongeren van 18 jaar ondervinden belemmeringen bij het vinden van zelfstandige woonruimte. Er zijn relatief veel HAT-woningen met een lage huurprijs, maar de bij deze woningen behorende maximale inkomensgrens sluit niet aan bij de inkomens van werkende jongeren.

De meerpersoonshuishoudens van 25 jaar en ouder zijn vooral gericht op de grotere eengezinswoningen. Door gebrek aan doorstroming komen deze woningen slechts beperkt op de markt. Startende woningzoekenden ondervinden daarbij de concurrentie van andere groepen, doorstromende woningzoekenden. In de koopsector zijn door de gestegen prijzen voor jongeren geen alternatieven. Zij zijn vrijwel geheel aangewezen op de mogelijkheden in de huurmarkt.

Strategisch is het voor de gemeente van groot belang startende huishoudens kansen te bieden. Immers vermindering van het aantal jongere huishoudens heeft op termijn grote gevolgen voor de bevolkingssamenstelling en het draagvlak voor tal van voorzieningen in de gemeente.

Inspanningen voor het vasthouden en huisvesten van jongere huishoudens zijn dan ook van groot belang. Gemeente en Trifolium zetten zich dan ook in voor het verruimen van de mogelijkheden voor de jongeren door het creëren van meer aanbod. Middelen om dat te realiseren zijn:

- verkoop van woningen in maatschappelijk gebonden eigendomsconstructies;
- bouwen van woningen met uitbreidingsmogelijkheden;
- aanvullende nieuwbouw / verbouw van duurdere huurwoningen om doorstroming te bevorderen;
- verruimen van de zoekmogelijkheden voor jongeren in het woonruimteverdeelsysteem, door verruiming van de "groottenorm".

4.3.2 Afspraken

1. Indien Trifolium nieuwbouwwoningen verkoopt die geschikt zijn voor huisvesting van jongere huishoudens, zal zij dit bij voorkeur doen in een constructie waarbij de woningen bij verkoop aan Trifolium moeten worden aangeboden of in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom, voor zover de betreffende koper bij koop additionele voordelen heeft genoten.
2. In herstructureringsprojecten en bij nieuwbouw spannen gemeente en Trifolium zich in naast goedkope ook duurdere huurwoningen te realiseren om doorstroming op gang te brengen.
3. In ISMH-verband spannen gemeente en Trifolium zich in de criteria voor de woonruimteverdeling zo aan te passen dat meer ruimte ontstaat voor de jongere huishoudens.

4.4 Doorstromers

In Boskoop blijkt de gemiddelde vermogenssituatie gunstiger te zijn dan het landelijke gemiddelde, het inkomensgemiddelde is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Dat blijkt ook uit de vraag naar duurdere, van meer luxe voorziene woningen op een A-locatie, zowel in de koop- als in de huursector. Vooral doorstromers zijn geïnteresseerd in een dergelijke, betere woning. In de Woonvisie is besloten deze groep geen prioriteit te geven, maar wel, als het de doorstroming bevordert, in beperkte mate voorrang te geven.

4.4.1 Afspraak

1. In beperkte mate worden door Trifolium in de nieuwbouw luxe koopwoningen en appartementen gebouwd ten behoeve van de doorstroming.

5. De ontwikkeling van de woningvoorraad

5.1 De bestaande voorraad

Voor het oplossen van vraagstukken in de huisvesting zijn de nieuwbouwmogelijkheden van groot belang. In aantallen woningen vormt de bestaande woningvoorraad het grootste volume; de nieuwbouw is hierop slechts een (naar verhouding) beperkte aanvulling.

De passende aansluiting van de bestaande woningvoorraad op de verwachte marktontwikkelingen en de mate van veranderbaarheid van deze voorraad zijn dan ook van net zoveel, zo niet meer belang als de toevoegingen aan deze voorraad. Trifolium heeft een bestaande woningvoorraad van in totaal 1.913 woningen (peildatum 1-7-2006). Zij heeft uitgesproken het aantal van 1.638 woningen dat nodig is om ook op lange termijn de aandachtsgroep te kunnen huisvesten te garanderen. Ten opzichte van haar totale voorraad betekent dit dat een marge van ca. 300 woningen die kunnen worden ingezet voor andere doelgroepen, of die in het kader van herstructurering ruimte kunnen bieden om

te verdunnen. Een strategische marge van 300 woningen is betrekkelijk klein gezien de herstructureringsopgave in de bestaande voorraad. Een extra vermindering van het aantal huurwoningen, bijvoorbeeld door verkoop, brengt de benodigde omvang van de kernvoorraad in gevaar. Verkoop van bestaande woningen kan aan de orde komen als mogelijkheid middelen te genereren voor de noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Omdat verkoop echter de noodzakelijke omvang van de kernvoorraad bedreigt, zou deze vermindering van het aantal huurwoningen gecompenseerd moeten worden door nieuwbouw.

De gemeente heeft in de Woonvisie uitgesproken te streven naar het vergroten van de bouwmogelijkheden voor Trifolium. Trifolium zelf zet zich actief in voor het verwerven van grondposities voor nieuwbouw (met name in Waterrijk-West).

5.2 Strategisch voorraadbeleid

Trifolium heeft onderzoek verricht naar de kwaliteit van haar woningvoorraad en de mate waarin deze aansluit op de verwachte ontwikkelingen in de woningmarkt. De resultaten van dit onderzoek en de maatregelen die Trifolium wil nemen om de voorraad aan te passen aan de veranderende markt zijn beschreven in het strategisch voorraadbeleid. Daarbij streeft Trifolium naar een integrale aanpak van de bestaande voorraad, dat wil zeggen een aanpak van de woningen en de woonomgeving (wijk, buurt) waarin zij staan.

Maatregelen in het strategisch voorraadbeleid zijn gericht op het exploiteren van kwalitatief goede woningen op de lange termijn, die goed aansluiten bij de verwachte vraag in de markt. Het betreft maatregelen van zeer verschillend karakter, variërend van maatregelen ter verbetering van de verhuurbaarheid of veiligheid en leefbaarheid tot zelfs sloop en vervanging van woningen. Het geheel van maatregelen om woningen meer te laten aansluiten op de vraag noemen we het proces van herstructureren.

5.2.1 Herstructurering

In de komende jaren worden de volgende projecten uitgevoerd (genoemde bedragen zijn prijspeil januari 2006 en zijn exclusief BTW):

- Ter verbetering van de verhuurbaarheid en versterking van het beeld in de wijk worden in 2007 de gemeenschappelijke portieken van 72 woningen aan de Mendelweg en de P. den Oudenstraat gemoderniseerd. Overleg met architect, gemeente en bewonerscommissie is gestart. De uitstraling van de flats wordt versterkt door het verfraaien van de buitenkant. Investering € 900.000,-.
- In de periode 2007 t/m 2011: Politiekeurmerk Veilig Wonen aanbrengen bij 895 woningen. Dit vraagt een investering van € 685.000,-.
- In de periode 2007 t/m 2012: isolatiemaatregelen (dak, spouw en vloer) bij 442 woningen voor een totaalbedrag van € 3.440.000,-.
- De 3 flats in de Snijdelwijk hebben elk 4 kleine woningen op de begane grond, die vanwege hun zeer kleine afmetingen slecht verhuurbaar zijn.

Gepland is in de loop van de komende jaren twee woningen samen te voegen tot een. Deze grote woning kan dan worden verhuurd als levensloopbestendige woning. De investering is geraamd op € 80.000,- per samengevoegde woning, in totaal € 160.000,- per flatgebouw.

Onderzoek wordt verricht naar de volgende ingrepen:

- Het bewoonbaar maken van de zolders van de woningen aan de Goudse Rijkweg en de zeven zijstraten hiervan, ook wel bekend als de A,B,C,D,E,F,G-straten, te beginnen in 2007. Tegelijkertijd worden 2 kleine slaapkamers op de eerste etage samengevoegd tot één slaapkamer. Dit gebeurt wanneer de woning bij mutatie leegkomt. Het aantal mutaties is geraamd op 12 per jaar. De investering is begroot op € 14.000,- per woning, voor 12 woningen in totaal € 168.000,- per jaar.
- Het in 2007 “opplussen van de flat “Dijkzicht” in Snijdelwijk. Het totale plan moet nog worden gemaakt, maar zal varianten kennen als een extra laag op de flat, een aanbouw aan de kopkant van het gebouw, en het “uitplaatsen” van de lift. De totale investering is voorlopig geraamd op € 1.000.000,-. Dit bedrag moet worden beschouwd als het onrendabele gedeelte van de totale, nog omvangrijker, investering.
- Het in 2007, 2008 en 2009 samenvoegen van 35 kleine seniorenwoningen aan de Mendelweg tot grotere, moderne woningen. De kosten worden geraamd op totaal € 1.600.000,-.
- Het in 2009 samenvoegen van woningen bij 60 HAT-woningen (van 60 naar 30) aan de Babsloot, en in 2007 bij 6 HAT-woningen aan de Zijde (van 6 naar 3). De investering is geraamd op ca. € 60.000,- per samengevoegde woning. In totaal is hiermee een investering gemoeid van € 1.980.000,-.

14

5.2.2 Verkoop van woningen

Een woningcorporatie is een onderneming die woningen verhuurt. Van oudsher is de basishouding van de corporatie er een geweest van het in exploitatie nemen van woningen bij de nieuwbouw en deze tot het einde van de levensduur exploiteren. In theorie dus voor 50 jaar, in zeer veel gevallen voor een veel langere termijn. Daardoor hebben corporaties een langlopende relatie met het woningbezit en dus ook met de wijk of buurt waar deze staat. De betrokkenheid van de corporatie is per definitie groter dan van commerciële partijen, die vaak na de onderhoudstechnisch voordelige jaren tot afstoten overgaan.

Verkopen van woningen is voor een corporatie dan ook een maatregel die pas wordt ingezet als daar heel goede argumenten voor zijn.

Beleid

Uitgangspunt is dat het beleid ten aanzien van de verkoop van woningen de doelen van de organisatie dient te ondersteunen en versterken. Dat betekent:

1. Er worden geen woningen verkocht die noodzakelijk zijn voor de kernvoorraad van 1.638 woningen. Verkoop uit dit deel van het bestand geschiedt alleen als tegelijkertijd aanvulling van deze voorraad plaatsvindt, zodat de omvang van de minimum voorraad is gegarandeerd.
2. Verkoop is een mogelijkheid om middelen te genereren die nodig zijn voor het realiseren van de doelen van het bedrijf. Voorbeelden zijn:
 - a. Het kunnen investeren in vernieuwing van de voorraad, zodat ook op de lange termijn de kwaliteit van de kernvoorraad kan worden gegarandeerd.
 - b. Het bereikbaar maken van nieuwbouw voor de aandachtsgroep.
3. Het betreft hier bij voorkeur de verkoop van woningen die exploitatierisico's met zich mee brengen, maar in goede technische staat verkeren.
4. Met het oog op de leefbaarheid op langere termijn is de betrokkenheid van bewoners bij hun huis en wijk van groot belang. In de waardering van woningen wordt in Nederland het bewonen van een eigen woning veel hoger gewaardeerd dan wonen in een huurwoning. Belangrijkste argument daarbij is de (veronderstelde) vermogensvorming die gepaard gaat met het eigendom van de woning. Het eigen huis, de eigen spaarpot, vergroot de betrokkenheid van mensen bij hun huis en bij de omgeving van die woning. Eigenaren van koopwoningen hebben over het algemeen een hogere sociaaleconomische status dan huurders en dragen daarmee bij aan de gemêleerdheid van de wijk.

Leefbaarheid wordt bepaald door genoemde betrokkenheid bij de buurt. De recente geschiedenis van de sociale woningvoorraad heeft geleerd dat eenzijdig, eenvormig woningbezit met een gelijke huurprijs en gelijke eigendomsvorm kan leiden tot zeer eenzijdige woonmilieus en daarmee tot ongewenste sociale ontwikkelingen.

Het doorbreken van die eenzijdigheid is één van de middelen die kunnen bijdragen aan een gedifferentieerde buurt en daarmee tot een op de langere termijn kansrijke leefomgeving. Trifolium kan besluiten tot verkoop van woningen over te gaan met het doel te komen tot wijken met een gedifferentieerd karakter. In dat geval worden woningen verkocht in wijken met een overgrote meerderheid aan huurwoningen.

Als huurwoningen worden verkocht, geschiedt dat in principe tegen de getaxeerde marktwaarde. Er kan, bijvoorbeeld om de verkoopsnelheid te bevorderen, gekozen worden voor verkoopstimulerende regelingen, zoals een beperkte korting, of verkoop "vrij op naam".

In principe worden huurwoningen onder beperkende voorwaarden zoals een aanbiedingsverplichting of in een constructie van maatschappelijk gebonden eigendom verkocht om de woningen bereikbaar te houden voor opvolgende kopers met een lager inkomen. In dat geval zal de prijs van de woningen een relatie hebben met deze beperkingen. Dit beleid is niet van toepassing op woningen onder 3 genoemd.
5. Woningen die strategisch van belang zijn omdat zij in een gebied liggen met herstructureringsmogelijkheden worden niet verkocht omdat bij sloop van deze woningen bouwterreinen ontstaan waar een zeker volume kan worden gerealiseerd.
6. Ook woningen die beeldbepalend (kunnen) zijn, worden niet verkocht.

5.2.3 Verkoopplannen

In 2003 is Trifolium begonnen met de verkoop van de woningen Wilgehout 1 t/m 17, Kalmoes 2 t/m 24, Haagwinde 1 t/m 26 en Elzehout 1 t/m 27. Deze woningen hebben een huurprijs van ruim € 560,- (prijsspeil 1 juli 2006) en zijn de eerste woningen die in een hoogconjunctuur (bij concurrentie met de koopwoningensector) moeilijker verhuurd worden. De woningen zijn in 2003 aan alle zittende huurders te koop aangeboden met een kortingsregeling. De hoogte van de korting was afhankelijk van de bewoningsduur en varieerde tussen 2 en 16%. De bewoners van 7 van de 48 woningen hebben toen de woning gekocht. Nu worden de woningen te koop aangeboden wanneer een bewoner de huur opzegt. De woningen worden via een makelaar verkocht. Personen die elders bij Trifolium huren, krijgen voorrang en een kleine korting op de verkoopprijs. Hiermee wordt de doorstroming bevorderd. Er zijn op het moment van het schrijven van de prestatieafspraken in totaal 13 woningen verkocht. De koopprijs wordt per woning bij het leegkomen bepaald en varieert tot nu toe, afhankelijk van ligging en de staat van de woning, tussen de € 193.000,- en € 204.000,-.

In 2006 is het verkoopprogramma van Trifolium uitgebreid met 32 woningen aan de Tuinstraat. Deze woningen zijn gebouwd in 1925, maar staan er technisch nog prima bij. De huurprijs bedraagt nog geen € 250,- per maand. Trifolium verkoopt ze dan ook om hele andere redenen dan hiervoor omschreven complex. Gezien de maatvoering van de woningen en de beperkte herontwikkelingsmogelijkheden van de kavel hebben deze woningen geen toekomstwaarde als huurwoningen. Zij hebben vermoedelijk een verkoopprijs van € 150.000 - € 170.000 en “bedienen” dan ook een heel ander gedeelte van de markt, namelijk de mensen met een lager inkomen. Ook deze woningen worden in eerste instantie aangeboden aan de zittende bewoners (met een kleine korting op de verkoopprijs) en daarna bij opzegging aan andere bewoners, waarbij huurders van Trifolium voorrang genieten. De woningen worden vanwege hun leeftijd niet verkocht in een Maatschappelijk Gebonden Eigendomsconstructie.

16

5.2.4 Aankoop van woningen

De gemeente en Trifolium kunnen in het belang van de volkshuisvesting besluiten woningen aan te kopen.

5.2.5 Afspraken

1. Trifolium verkoopt de huurwoningen aan de Wilgehout 1 t/m 17, Kalmoes 2 t/m 24, Haagwinde 1 t/m 26 en Elzehout 1 t/m 27. Dit betreft verkoop aan zittende huurders (spijtoptanten van een actie in 2003) of bij mutatie. De verkoop geschiedt op basis van een taxatie.
2. In 2006 heeft Trifolium de 32 woningen aan de Tuinstraat in de verkoop gebracht. Reden van de verkoop is de geringe toekomstwaarde van de woningen als huurwoning. De woningen zijn aangeboden aan de zittende huurders of worden bij mutatie verkocht.
3. Gemeente en Trifolium zullen elkaar informeren over (mogelijke) aankoop van woningen, wanneer dat geschiedt vanuit een volkshuisvestelijk belang.

5.3 Toevoegingen aan de voorraad

5.3.1 Vervangende nieuwbouw

Op locaties waar in de bestaande voorraad woningen zijn gesloopt, zullen projecten worden gerealiseerd waarin in ieder geval woningbouw voorkomt. Die locaties veranderen van opzet, wat betekent dat er bijvoorbeeld voorzieningen worden gerealiseerd (te denken valt aan een brede school, wijkvoorzieningen) gecombineerd met woningbouw.

Ook zal op deze plaatsen een mix van verschillende woningkwaliteiten met daarbij behorende prijzen ontstaan. Dit zal vaak noodzakelijk zijn om de plannen financieel te realiseren en is tevens bedoeld om de differentiatie in de voorraad te vergroten.

Om herbouw te realiseren zullen gemeente en Trifolium op dergelijke herstructureringslocaties intensief samenwerken, bijvoorbeeld bij het komen tot een zo effectief mogelijke planologische procedure, grondtransacties tussen partijen op de locatie, het betrekken van de oorspronkelijke locaties van de in het plan ingebrachte voorzieningen etc.

Trifolium bouwt, ter vervanging van de oude woningen, aan de Oranjestraat 7 appartementen in 2007 en in 2011 aan de Emmakade 8 eengezinswoningen en 5 eengezinskoopwoningen.

Een investering van in totaal ca. € 2.320.000,- excl. BTW.

5.3.2 Afspraken

1. Gemeente en Trifolium zullen intensief samenwerken om herbouw te realiseren op locaties waar woningen in de bestaande voorraad zijn of worden gesloopt.
2. Om herbouw te realiseren zullen gemeente en Trifolium op dergelijke herstructureringslocaties intensief samenwerken, bijvoorbeeld bij het komen tot een zo effectief mogelijke planologische procedure, grondtransacties tussen partijen op de locatie, het betrekken van de oorspronkelijke locaties van de in het plan ingebrachte voorzieningen etc..

5.3.3 Locaties

In het kader van deze prestatieafspraken zijn de volgende locaties aan de orde of worden onderzocht:

1. Sloop en vervangende nieuwbouw van het Klaverblad, indien de brede school dit vereist;
2. Hamwijk, vestiging van een zorgsteunpunt.

5.4 Ontwikkeling van nieuwe locaties

Om de doelstelling dat de gemeente zoveel mogelijk de autonome groei binnen haar grenzen kan huisvesten te realiseren, is een woningproductie vereist van gemiddeld 100 woningen per jaar. Deze noodzakelijke groei zal moeten plaatsvinden binnen de huidige contouren, zoals vastgelegd in het streekplan en is beperkt tot de nog beschikbare uitbreidingslocaties in de gemeente. In de komende jaren zijn, gelet op de schaal van de gemeente, naar verhouding enkele grote herontwikkelingslocaties aan de orde.

De gemeente ziet Trifolium nadrukkelijk als partner bij de ontwikkeling van nieuwe locaties. Het betreft hier in ieder geval de locaties Parklaan, Torenpad en Waterrijk-West.

5.5 Stedenbouwkundige visie, bestemmingsplan en prestaties

Het bestemmingsplan beïnvloedt de mogelijkheden om de hier overeengekomen prestaties te kunnen realiseren. Een bestemmingsplan regelt namelijk het gebruik van de grond en de opstellen en bepaalt de bouwmogelijkheden. Het is daarmee voor de gemeente Boskoop een belangrijk instrument voor het beïnvloeden van de kwaliteit en kwantiteit van de ruimtelijke inrichting en het ruimtelijk beheer van Boskoop. Het bestemmingsplan heeft twee eigenschappen waardoor het wezenlijk van alle andere ruimtelijke planvormen verschilt: het is bedoeld om bestemmingen vast te leggen en het is juridisch bindend voor bestuurders en burgers (basis voor vergunningenbeleid, onteigening en politietoezicht), waardoor de rechtszekerheid gewaarborgd is.

Het bestemmingsplan is de concrete uitwerking van een stedenbouwkundige visie. In de stedenbouwkundige visie wordt vastgelegd aan welke eisen een invulling van een plangebied dient te voldoen in categorieën woningen, karakter van bouw, dichtheid, voorzieningen en dergelijke.

5.5.1 Afspraak

Gemeente zegt toe Trifolium te betrekken bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie die dient als onderlegger voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan Dorp voor de bebouwde kom van de gemeente.

5.6 Locatieontwikkelingsbesluit van de gemeente Boskoop.

De gemeente Boskoop heeft in het door haar genomen locatiebesluit uitgesproken dat alle voor locatieontwikkeling gemaakte maatschappelijke kosten, ook die voor voorzieningen, gedekt dienen te worden uit de grondexploitaties in het locatieontwikkelingsprogramma.

Dat is mogelijk door binnen een programma de tekorten in exploitaties van deelprojecten te dekken vanuit overschotten in andere deelprojecten. Er zijn in Boskoop drie programma's. Elk programma afzonderlijk heeft een positief exploitatiesaldo en bestaat uit meerdere projecten. De gemeenteraad heeft bepaald dat de berekende opbrengsten uit de programma's gestort worden in het fonds bovenwijkse voorzieningen, waaruit voorzieningen gefinancierd worden.

5.6.1 Algemene afspraken betreffende nieuwbouw

Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwbouw is een aantal algemene afspraken gemaakt en een aantal afspraken dat specifiek aan een locatie is gekoppeld. De laatste zijn bij het betreffende project opgenomen.

1. Gemeente en woningcorporatie stellen, medio 2007, een meerjarenprogramma op voor de komende vijf jaar. Dit programma wordt opgesteld zodra de stedenbouwkundige visie die dient als basis voor de bestemmingsplannen is opgesteld en wordt als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd.
2. Op basis van dit meerjarenprogramma wordt jaarlijks een actueel jaarprogramma vastgesteld.
3. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties wordt, conform het structuurplan, gestreefd naar een verdeling van 30% woningen in de huursector en 70% van de woningen in de koopsector.
4. Trifolium ontwikkelt woningen in alle segmenten.
5. Bij de realisatie van sociale woningbouw spelen vier financiële factoren een rol: de grondprijs, de hiermee samenhangende onrendabele top, de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de investeringen in de wijk. Per project worden hierover afspraken gemaakt, waarbij de gemeente niet meebetaalt aan de dekking van onrendabele investeringen in de sociale woningbouw. De gemeente is er zich van bewust dat voor Trifolium compensatie van dergelijke tekorten van groot belang is en onder andere kan geschieden door compensatie in andere categorieën woningbouw. Zij zet zich in om bij de ontwikkeling van locaties Trifolium te steunen bij het realiseren van compensatie. Indien compensatie niet, of onvoldoende kan worden gevonden binnen een te ontwikkelen locatie kan ook elders, in een andere ontwikkeling, compensatie worden gezocht.
6. Trifolium richt zich bij de ontwikkeling van woningen op de bouw van levensloopbestendige woningen, die voldoen aan normen als woonkeur en duurzaam bouwen, in een veilige en aantrekkelijke woonomgeving.
7. De gemeente zal vergelijkbare eisen stellen aan andere ontwikkelaars van woningen in de gemeente.
8. Gemeente en Trifolium zullen elkaar informeren over (mogelijke) aankoop van woningen wanneer dat geschiedt vanuit een volkshuisvestelijk belang.

19

6. Wonen, zorg en welzijn

Het Pact van Savelberg heeft een lokale uitwerking gekregen in het convenant: "Wonen-zorg-welzijn in Boskoop", dat in december 2004 tussen de partijen die lokaal bij dit onderwerp betrokken zijn, is afgesloten. Het convenant richt zich op de ontwikkeling van een structuur van woonzorgzônes.

Voor Boskoop zijn de volgende woonzorgzônes benoemd.

Zone	Zorgkruispunt	Tranche
Boezemlaan (Boskoop-West)	Zorgcentrum	2006 - 2011
Dorpskern	(nog onbekend)	2011 - 2015
Boskoop-Oost	(nog onbekend)	2011 - 2015

Bron: Pact van Savelberg

In een woonzorgzône dienen voldoende woningen aanwezig te zijn voor beschut/begeleid wonen (categorie C/D).

6.1 Inzet ten behoeve van het Pact van Savelberg

In de lokale uitwerking van het Pact zijn de volgende projecten opgenomen:

1. In het kader van de realisatie van de eerste woonzorgzône in Boskoop realiseert Trifolium in 2008 een nieuw complex woningen, geschikt voor de levering van zorg, in het Viforpark tussen de Boezemlaan en de spoorlijn. Het complex zal met een corridor worden verbonden met het naastgelegen zorgcomplex.
In dit project worden 11 goedkope en 12 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn in het project 20 koopwoningen opgenomen. De totale investering bedraagt ca. € 7.740.000,- excl. BTW.
2. Trifolium ontwikkelt voor de Parklaan plannen voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Aantallen woningen, planning en investeringsbedragen zijn nog niet bekend.

20

6.2 Inzet in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Het doel van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is het scheppen van een omgeving en het aanreiken van instrumenten en voorzieningen die ervoor zorgen dat mensen aan de samenleving en maatschappelijke processen kunnen deelnemen en die hun zelfredzaamheid herstellen of bevorderen.

De WMO streeft dan ook een grotere verantwoordelijkheid van burgers in de zogenoemde civil society na, alsmede een grotere betrokkenheid van burgers bij de beleidsvorming. De gemeente krijgt daarom twee hoofdtaken:

1. Het voeren van algemeen beleid gericht op bevordering van zelfredzaamheid van burgers, hun maatschappelijke participatie en de leefbaarheid van de woonomgeving.
2. Het leveren van individueel geïndiceerde voorzieningen van maatschappelijke zorg aan mensen die daarop aangewezen zijn. Dit zijn op het individu en diens persoonlijke omstandigheden afgestemde voorzieningen, gericht op de bevordering van zijn zelfredzaamheid.

De WMO vervangt de Welzijnswet, de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG), delen van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) en een aantal kleinere rijkssubsidieregelingen. Door de overgang van een aantal functies vanuit de AWBZ naar de gemeente en het samenbrengen van de huidige WVG en de huidige Welzijnswet in de nieuwe WMO, wordt de gemeente Boskoop regievoerder van een samenhangend (zorg)pakket voor

de Boskopers. De invoering van de WMO betekent niet alleen dat met een toenemende vergrijzing de middelen voor zorg en welzijn efficiënter benut moeten worden, maar ook dat rollen van de betrokken factoren zullen veranderen: de gemeente wordt opdrachtgever en instellingen worden opdrachtnemer.

De inwerkingtreding van de WMO in 2007 betekent voor gemeenten ook een uitbreiding van verantwoordelijkheden en taken op het gebied van zorg en welzijn.

De WMO kent een aantal procesverplichtingen voor de gemeente. In het kader van deze prestatieafspraken zijn van belang:

1. Participatie van burgers bij het tot stand komen van het beleid.
2. Opstellen van een vierjaarlijks WMO-beleidsplan in samenhang met andere prestatievelden. Dit zal in 2007 worden opgesteld.
3. De gemeente heeft een horizontale verantwoordingsplicht door middel van het publiceren van gegevens (voortgang rapporteren over resultaten aan de burgers).

6.3 Wonen-Zorg-Welzijn

In Midden-Holland en Boskoop zijn regionale respectievelijk lokale afspraken gemaakt in het kader van een levensloopbestendige regio (Pact van Savelberg). Doordat mensen langer zelfstandig blijven wonen, stijgt de behoefte aan mantelzorgers alsmede aan woningen waarin zorg en welzijn kan worden aangeboden. In het lokale convenant van het Pact van Savelberg zijn ook afspraken gemaakt over de ondersteuning van zorgaanbieders aan vrijwilligers en mantelzorgers (december 2004). Ook zijn afspraken gemaakt met woningaanbieders om meer extramurale zorgwoningen te realiseren door herstructurering en nieuwbouw.

De gemeente Boskoop springt op deze nieuwe taken in door:

- Het afsluiten van prestatiecontracten met aanbieders (woning-aanpassingen, huishoudelijke hulp, dagactiviteiten, vervoer). Een voorbeeld hiervan zijn deze prestatieafspraken over wonen.
- Het overschakelen van aanbodssubsidies naar individuele vraagsubsidies (persoonsgebonden budgetten, dienstencheques), gerelateerd aan behoefte en individuele draagkracht.
- De financiële risico's zoveel als mogelijk bij de aanbieders te leggen (zelf ruimte laten huren, vastgoedstichtingen) en exploitatiesubsidie te verstrekken.
- Doelmatige spreiding en multifunctioneel gebruik van dienstencentra op wijkniveau, zonder de exploitatierisico's.
- Het rendabel maken van wijkcentra, met name via instrumenten van ruimtelijke ordening en woonruimteverdeling. Zo wordt het woonruimteverdelingsysteem aangepast om extramurale woningen toe te kunnen wijzen aan zorgbehoevenden. Daarnaast worden wijkcentra rendabel gemaakt door deze te concentreren bij andere commerciële en niet-commerciële voorzieningen en concentraties van extramurale woningen in een woonzorgzone. Op deze wijze wordt one-stop shopping mogelijk voor zorgbehoevenden en mantelzorgers.

Trifolium is bereid zich in te zetten voor de ontwikkeling en bouw van de benodigde zorgsteunpunten en wijkcentra in nauwe samenwerking met gemeente en zorgaanbieders. De gemeente en Trifolium zullen de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.

6.4 Afspraken

1. De gemeente werkt aan de vormgeving van haar taak in het kader van de WMO. Daar waar dit Trifolium raakt, zal zij deze organisatie daarbij betrekken.
2. Trifolium zet zich in voor de ontwikkeling en bouw van de benodigde zorgsteunpunten en wijkcentra in nauwe samenwerking met gemeente en zorgaanbieders. De gemeente en Trifolium zullen daarvoor de mogelijkheden onderzoeken.

7. Maatschappelijk vastgoed

Het ontwikkelen van vastgoed met een maatschappelijke functie, of een belangrijke functie voor de leefbaarheid in wijken (wijkgebonden maatschappelijk vastgoed), is ook een activiteit van woningcorporaties. Het Ministerie van VROM is daarbij van mening dat dergelijk maatschappelijk vastgoed in principe kostendekkend wordt gerealiseerd.

Trifolium is bereid gemeentelijke taken uit te voeren of te ondersteunen door het realiseren van maatschappelijk vastgoed, zoals bijvoorbeeld scholen, een medisch centrum of zorgsteunpunt.

Trifolium is bereid te onderzoeken of zij een “Brede school” kan realiseren. Belangrijk daarbij is dat de uitvoering van een dergelijk project in combinatie met bijvoorbeeld woningen kan geschieden en het project als geheel kostendekkend kan worden gerealiseerd. Mede door inbreng van de opbrengsten van vrijkomende locaties van de bestaande scholen of andere met het project samenhangende locaties, zijn projecten maatschappelijk vastgoed te realiseren zonder of met beperkte onrendabele investeringen.

7.1 Afspraken

1. Gemeente Boskoop en Trifolium onderzoeken medio 2007 de mogelijkheden voor de realisatie van een “Brede school.”
2. Ter beperking van onrendabele investeringen wordt een dergelijke voorziening in combinatie met andere objecten (zoals koop- en/of huurwoningen) ontwikkeld.
3. De gemeente zet zich in om opbrengsten die gerealiseerd worden op de huidige schoollocaties en andere bij de brede school betrokken locaties, te betrekken bij de dekking van onrendabele investeringen in de brede school. Een en ander conform het beleid beschreven in het Besluit locatieontwikkeling.

8. Leefbaarheid

Het is voor gemeente en verhuurders van groot belang dat de wijken in de gemeente door de klanten als duurzaam en leefbaar worden ervaren. In de regelgeving voor de volkshuisvesting wordt de bevordering en versterking van leefbaarheid dan ook gezien als een gemeenschappelijke taak van gemeente en de corporaties die bij die wijken en buurten betrokken zijn.

Diversiteit in leefstijlen van bewoners en verschillen in bestedingspatronen zijn voor de levendigheid van een buurt van groot belang. Een mix van ouderen en jongeren, alleenstaanden en gezinnen met kinderen, huur en koop, duur en goedkoop zijn ingrediënten voor een leefomgeving die wordt gewaardeerd. Schoon, heel en veilig zijn daarbij sleutelbegrippen.

Bij de woonomgeving betrokken bewoners zijn van groot belang voor de leefbaarheid in een buurt. Helaas wordt het “huren van de bank” door veel bewoners anders beleefd dan het huren van de corporatie. Het huis als bron van vermogensvorming daagt mensen uit zich meer bezig te houden met de directe woon- en leefomgeving. Eenzijdigheid in eigendomsvorm, prijs en kwaliteit kunnen op termijn leiden tot minder gewaardeerde buurten, met alle gevolgen van dien voor de verhuurbaarheid.

Een eerste uitgangspunt voor leefbaarheid is dan ook het streven naar wijken en buurten met diversiteit. Trifolium wil bijdragen aan een grotere differentiatie door bijvoorbeeld de bestaande voorraad in wijken met veel huurwoningen, zoals de Snijdelwijk, te koop aan te bieden. Voorwaarde daarbij is dat in de te realiseren nieuwbouw ook huurwoningen worden gebouwd om de toekomst van de benodigde kernvoorraad ook te waarborgen.

23

In 2003 heeft Trifolium het initiatief genomen tot de start van het project “Buurtbeheer”. In samenwerking met de gemeente, de politie en de bewonerscommissies heeft dit project mooie resultaten opgeleverd. Het imago van de drie flats Snijdelwijk, waar het buurtbeheer is gestart, veranderde van “daar wil ik niet wonen” tot “dat zijn toch die flats waar buurtbeheer actief is?” De resultaten zijn dermate positief dat in het voorjaar van 2005 het project is uitgebreid met de flats aan de Mendelweg en P. den Oudenstraat. Dit gebied rondom het winkelcentrum aan de Linnaeusweg verdient de nodige aandacht. Wederom in samenwerking met de genoemde partijen wordt de leefbaarheid in het gebied grondig aangepakt. Men overlegt met elkaar over speelplaatsen voor de jongere jeugd en voetbalkooien voor de oudere jeugd, de aanpak van groene zones en het beperken van de overlast van lossende vrachtauto's en het door winkelend publiek veroorzaakt verkeer. Er worden afspraken gemaakt met de exploitant van de supermarkt om zwerfvuil te voorkomen.

8.1 Afspraken

1. Partijen spreken met elkaar af dat men met elkaar blijft overleggen en samenwerken in de twee buurtbeheerprojecten. Wanneer men in de toekomst gezamenlijk constateert dat in een ander gebied ook buurtbeheer toegepast moet worden, wordt het buurtbeheer ook in dit gebied samen uitgewerkt. Trifolium en de gemeente dragen daarbij elk hun eigen personeelskosten. Over de kosten van aanleg, beheer en onderhoud van voorzieningen worden per geval afspraken gemaakt.

2. Trifolium is bereid koopwoningen aan te bieden ter bevordering van een grotere differentiatie in wijken met een grote hoeveelheid huurwoningen.
3. Voorwaarde daarbij is dat in de nieuwbouw ook huurwoningen worden gerealiseerd om de toekomst van de benodigde kernvoorraad te kunnen garanderen.

9. Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen (Dubo) is een manier van bouwen die gericht is op een gezond en verantwoord leefklimaat. Dat betekent een gezonde atmosfeer binnenshuis en een woon-, werk- en leefmilieu dat ruimte biedt aan onze behoeften. Bovendien brengt Dubo zo min mogelijk schade toe aan het natuurlijke milieu.

Dubo beperkt de vraag naar grondstoffen. Er wordt gebruik gemaakt van duurzaam geproduceerde materialen. Daarnaast wordt geprobeerd sloop en nieuwbouw van gebouwen te voorkomen. Renovatie bespaart enorme hoeveelheden afval en grondstoffen.

Dubo kost vaak wat meer in aanschaf. Maar de maandlasten zijn lager en de restwaarde van het gebouw is hoger. Op termijn verdient een extra investering in Dubo zichzelf dus terug.

In regionaal verband is het beleidskader Duurzaam Bouwen 2005-2010 (Dubo) opgesteld. In Midden-Holland zal het opgestelde beleidskader de structuur bieden waarbinnen kansen voor Dubo kunnen worden benut. De regio heeft gezamenlijk een actief ambitieniveau vastgesteld voor alle aandachtsvelden van Dubo. Zij heeft de keuze gemaakt dit te doen volgens de systematiek van GPR Gebouw®. GPR Gebouw® zet ontwerpgegevens van een gebouw om naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Woningen, kantoren en scholen zitten handzaam in één pakket. De prestaties worden overzichtelijk weergegeven in consumentenlabels.

GPR Gebouw® geeft de mogelijkheid ambities te bepalen op zes aspecten van duurzaam bouwen, namelijk: energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Hierin is ook het politiekeurmerk en het FSC keurmerk (een keurmerk voor verantwoord gewonnen hout) opgenomen.

In het openbaar regionaal register worden alle projecten met GPR Gebouw scores neergezet, zodat de burger inzicht krijgt in de prestaties van projectontwikkelaars en woningcorporaties.

In de regionale werkwijze zijn afspraken gemaakt over monitoring en toetsing tijdens de verschillende planfasen.

De regionale Duboconsulent biedt ondersteuning tijdens het hele proces.

De projectverklaring "Kwaliteit en duurzaamheid" is een overeenkomst tussen een gemeente in de regio Midden-Holland en de opdrachtgever (projectontwikkelaar/corporatie/eigenaar-bewoner) van een nieuwbouwproject in deze gemeente. De verklaring heeft betrekking op de prestaties in woonkwaliteit, gezondheid en duurzaamheid; zij is geformuleerd in "GPR Gebouw®".

De intentieverklaring duurzaam bouwen is in 1996 ondertekend. In 2005 is een herziene intentieverklaring opgemaakt, waarin is afgesproken dat met ingang van 2006 volgens het nieuwe beleidskader wordt gewerkt en dus met GPR Gebouw. Regionaal is afgesproken dat pas in 2007 de nieuwe intentieverklaringen tussen gemeenten en marktpartijen worden ondertekend .

9.1 Afspraken

1. Trifolium en de gemeente spreken af nieuwbouwprojecten te realiseren met als uitgangspunt de intentieverklaring voor duurzaam bouwen opgenomen in "GPR Gebouw ®". Een en ander zal in de exploitatie-overeenkomst van projecten worden vastgelegd.
2. Trifolium verbetert de bestaande woningvoorraad in een geleidelijk proces. In deze verbeteringen zijn aspecten van Dubo opgenomen. Een van de vaste onderdelen daarvan is het behalen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Op dit moment voldoen al ruim 1000 woningen hieraan.

10. Financiële continuïteit van Trifolium

Op grond van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) is Trifolium gehouden haar middelen uitsluitend aan te wenden in het belang van de volkshuisvesting. De inspanningen die Trifolium in de komende jaren te wachten staan zullen een groot beslag leggen op haar middelen.

Voor Trifolium is het waarborgen van de financiële continuïteit van essentieel belang voor haar voortbestaan. Haar beleid is er dan ook op gericht te voldoen aan de binnen de sector gehanteerde normen voor de beoordeling van de financiële continuïteit.

Deze normen zijn ten minste:

1. De normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw; dat betekent een solvabiliteit die voldoet aan de norm van het WSW en die voldoende financieringsruimte biedt om de geplande projecten te kunnen financieren met een borging door het WSW.
2. Een weerstandsvermogen van een niveau als bepaald door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting dat namens het Ministerie van VROM belast is met het financieel toezicht op woningcorporaties. In dit kader zal het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting een afschrift van deze overeenkomst worden toegezonden.

Trifolium stemt haar huurbeleid af op het behalen van deze normen en het realiseren van voldoende financiële ruimte voor de noodzakelijke investeringen. Een en ander binnen de grenzen die de rijksoverheid daarvoor stelt.

10.1 Inzet van middelen

Trifolium krijgt met ingang van 2007 een investeringsopgave, vastgesteld door de rijksoverheid. Er van uitgaande dat deze opgave zich verhoudt met de normen voor de financiële continuïteit, zal zij deze investeringsopgave realiseren binnen de Boskoopse volkshuisvesting. De bestemmingen voor

deze investeringsopgave worden in nauw overleg met de gemeente afgestemd op de gemeentelijke woonvisie, prioriteitstelling en investeringsraming.

10.2 Maatschappelijke inzet

Zoals hierboven al is aangegeven, investeert Trifolium in wijkontwikkeling, leefbaarheid, wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed. De projecten zijn in de betreffende hoofdstukken van dit document beschreven.

11. Werkafspraken

11.1 Werkingsduur

1. Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de periode 2007 -2010.
2. Indien één van de partijen tussentijds behoefte heeft aan herijking en/of aanpassing van de Prestatieafspraken, zal dit in het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting worden besproken. Indien beide partijen akkoord gaan, worden de afspraken herzien. Zo geven partijen vorm aan het groeimodel.

11.2 Bestuurlijk Overleg

1. Tussen gemeente en Trifolium zal een structureel overleg worden vormgegeven: het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting. Het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting heeft tot doel: bestuurlijke uitwisseling en het bereiken van afstemming over belangrijke onderwerpen met betrekking tot de volkshuisvesting in Boskoop.
2. In het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting hebben in ieder geval zitting de wethouders met de portefeuilles Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ontwikkeling. De wethouders met de portefeuilles Financiën en Welzijn zijn op ad hoc basis aanwezig. Van de zijde van Trifolium neemt de directie deel aan het overleg afhankelijk van de agenda bijgestaan door een afdelingsmanager.
3. Overleg over de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken vindt plaats in het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting. Dit overleg vindt tenminste tweemaal per jaar in voor- en najaar plaats. Agendapunten komen direct voort uit het overzicht van afspraken zoals opgenomen in hoofdstuk 11.
4. Het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting vindt plaats op initiatief van de gemeente of wordt door haar georganiseerd op verzoek van Trifolium.

11.3 Regionaal Overleg

1. Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Midden-Holland (ISMH) wordt door de gemeente op de hoogte gesteld van de inhoud van deze prestatieafspraken.

11.4 Evaluatie en monitoring

1. Een jaar voor het verstrijken van de werkingsduur van de prestatieafspraken vindt evaluatie van de prestatieafspraken plaats. De gemeente neemt hiervoor het initiatief. De kosten voor de evaluatie worden gelijkelijk gedragen door de gemeente en Trifolium.
2. Op basis van het overzicht van afspraken vindt tenminste eenmaal per jaar monitoring van de voortgang van de realisatie van de afspraken plaats.

In het Bestuurlijk Overleg Volkshuisvesting wordt hiervan verslag gedaan en worden de activiteiten waarover besluitvorming moet plaatsvinden, geagendeerd.

11.5 Geschillen

Bij geschillen die voortvloeien uit deze prestatieafspraken kan door een van de partijen mediation worden ingeroepen. Dit geschiedt onder de voorwaarden van het reglement van het Nederlands Mediation Instituut te Rotterdam. De keuze van de mediator wordt gezamenlijk gemaakt. Daarnaast kunnen partijen het geschil voorleggen aan de rechter.

12. Overzicht van de afgesproken prestaties

27

4.2.1 Doelgroepen

1. De kernvoorraad wordt voor de komende jaren bepaald op ten minste 1638 huurwoningen in bezit van Trifolium.
2. Gemeente en Trifolium spannen zich in woningaanbod te laten ontwikkelen waarmee doorstroming vanuit de kernvoorraad op gang wordt gebracht.
3. Trifolium zal als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, een planning en fasering opstellen voor de modernisering van de kernvoorraad.

4.3.2 Starters

1. Indien Trifolium nieuwbouwwoningen verkoopt die geschikt zijn voor huisvesting van jongere huishoudens zal zij dit bij voorkeur doen in een constructie waarbij de woningen bij verkoop aan Trifolium moeten worden aangeboden, of in een vorm van maatschappelijk gebonden eigendom, voor zover de betreffende koper bij koop additionele voordelen heeft genoten.
2. In herstructureringsprojecten en bij nieuwbouw spannen gemeente en Trifolium zich in naast goedkope ook duurdere huurwoningen te realiseren om doorstroming op gang te brengen.
3. In ISMH-verband spannen gemeente en Trifolium zich in de criteria voor de woonruimteverdeling zo aan te passen dat meer ruimte ontstaat voor de jongere huishoudens.

4.4.1 Doorstroming

1. Trifolium bouwt nieuwbouw koopwoningen en koopappartementen ten behoeve van de doorstroming.

5.2.5 Aan- en verkoop woningen

1. Gemeente en Trifolium zullen elkaar informeren over (mogelijke) aankoop van woningen wanneer dat geschiedt vanuit een volkshuisvestelijk belang.
2. Trifolium verkoopt de huurwoningen aan de Wilgehout 1 t/m 17, Kalmoes 2 t/m 24, Haagwinde 1 t/m 26 en Elzehout 1 t/m 27. Dit betreft verkoop aan zittende huurders (spijtoptanten van een actie in 2003) of bij mutatie. de verkoop geschiedt op basis van een taxatie.
3. In 2006 heeft Trifolium de 32 woningen aan de Tuinstraat in de verkoop gebracht. Reden van de verkoop is de geringe toekomstwaarde van de woningen als huurwoning. De woningen zijn aangeboden aan de zittende huurders of worden bij mutatie verkocht.

5.3.2 Vervangende nieuwbouw

1. Gemeente en Trifolium zullen intensief samenwerken om herbouw te realiseren op locaties waar woningen in de bestaande voorraad zijn of worden gesloopt.
2. Om herbouw te realiseren zullen gemeente en Trifolium op dergelijke herstructureringslocaties intensief samenwerken, bijvoorbeeld bij het komen tot een zo effectief mogelijke planologische procedure, grondtransacties tussen partijen op de locatie, het betrekken van de oorspronkelijke locaties van de in het plan ingebrachte voorzieningen etc..

28

5.3.3 Locaties

In het kader van deze prestatieafspraken zijn de volgende locaties aan de orde, of worden onderzocht:

1. Sloop en vervangende nieuwbouw van het Klaverblad, indien de brede school dit vereist.
2. Hamwijk, vestiging van een zorgsteunpunt.

5.5.1 Stedenbouwkundige visie, bestemmingsplan en prestaties

Gemeente zegt toe Trifolium te betrekken bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige visie die dient als onderlegger voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan Dorp voor de voor de bebouwde kom van de gemeente.

5.6.1 Algemene afspraken ten aanzien van nieuwbouw

Ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwbouw is een aantal algemene afspraken gemaakt en een aantal afspraken dat specifiek aan een locatie is gekoppeld. De laatste zijn bij het betreffende project opgenomen.

1. Gemeente en woningcorporatie stellen, medio 2007, een meerjarenprogramma op voor de komende vijf jaar. Dit programma wordt opgesteld zodra de stedenbouwkundige visie die dient als basis voor de bestemmingsplannen is opgesteld en wordt als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd.
2. Op basis van dit meerjarenprogramma wordt jaarlijks een actueel jaarprogramma vastgesteld.

3. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties wordt, conform de structuurvisie, gestreefd naar een verdeling van 30% woningen in de huursector en 70% van de woningen in de koopsector.
4. Trifolium ontwikkelt woningen in alle segmenten.
5. Bij de realisatie van sociale woningbouw spelen vier financiële factoren een rol: de grondprijs, de hiermee samenhangende onrendabele top, de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen en de investeringen in de wijk. De gemeente betaalt niet mee aan de dekking van onrendabele investeringen in de sociale woningbouw. De gemeente is er zich van bewust dat voor Trifolium compensatie van dergelijke tekorten van groot belang is en onder andere kan geschieden door compensatie in andere categorieën woningbouw. Zij zet zich in om bij de ontwikkeling van locaties Trifolium te steunen bij het realiseren van compensatie. Indien compensatie niet, of onvoldoende kan worden gevonden binnen een te ontwikkelen locatie kan ook elders, in een andere ontwikkeling, compensatie worden gezocht.
6. Trifolium richt zich bij de ontwikkeling van woningen op de bouw van levensloopbestendige woningen, die voldoen aan normen als woonkeur en duurzaam bouwen, in een veilige en aantrekkelijke woonomgeving.
7. De gemeente zal vergelijkbare eisen stellen aan andere ontwikkelaars van woningen in de gemeente.
8. Gemeente en Trifolium zullen elkaar informeren over (mogelijke) aankoop van woningen wanneer dat geschiedt vanuit een volkshuisvestelijk belang.

6.1 Inzet ten behoeve van het Pact van Savelberg

In de lokale uitwerking van het Pact zijn de volgende projecten opgenomen:

1. In het kader van de realisatie van de eerste woonzorgzone in Boskoop realiseert Trifolium in 2008 een nieuw complex woningen, geschikt voor de levering van zorg, in het Viforpark tussen de Boezemlaan en de spoorlijn. Het complex zal door middel van een luchtbrug worden verbonden met het naastgelegen zorgcomplex.
In dit project worden 11 goedkope- en 12 middeldure huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn in het project 20 koopwoningen opgenomen. De totale investering bedraagt ca. € 7.740.000,- excl BTW.
2. Trifolium ontwikkelt voor de Parklaan plannen voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Aantallen woningen, planning en investeringsbedragen zijn nog niet bekend.

6.4 Afspraken Wonen-Zorg-Welzijn

1. De gemeente werkt aan de vormgeving van haar taak in het kader van de WMO. Daar waar dit Trifolium raakt zal zij deze organisatie daarbij betrekken.
2. Trifolium is bereid zich in te zetten voor de ontwikkeling en bouw van de benodigde zorgsteunpunten en wijkcentra in nauwe samenwerking met gemeente en zorgaanbieders. De gemeente en Trifolium zullen daarvoor de mogelijkheden onderzoeken.

7.1 Maatschappelijk vastgoed

1. Gemeente Boskoop en Trifolium onderzoeken in 2007 de mogelijkheden voor de realisatie van een “Brede school.”
2. Ter beperking van onrendabele investeringen wordt een dergelijke voorziening in combinatie met andere objecten (zoals koop- en/of huurwoningen ontwikkeld.
3. De gemeente zet zich in om opbrengsten die gerealiseerd worden op de huidige schoollocaties en andere bij de brede school betrokken locaties te betrekken bij de dekking van onrendabele investeringen in de brede school. Een en ander conform het beleid beschreven in het Besluit locatieontwikkeling.

8.1 Leefbaarheid

1. Partijen spreken met elkaar af dat men met elkaar blijft overleggen en blijft samenwerken in de twee buurtbeheerprojecten. Wanneer men in de toekomst gezamenlijk constateert dat in een ander gebied ook buurtbeheer toegepast moet worden, wordt het buurtbeheer ook in dit gebied samen uitgewerkt. Trifolium en de gemeente dragen daarbij elk hun eigen personeelskosten. Over de kosten van aanleg, beheer en onderhoud van voorzieningen worden per geval afspraken gemaakt.
2. Trifolium is bereid koopwoningen aan te bieden ter bevordering van een grotere differentiatie in wijken met een grote hoeveelheid huurwoningen.
3. Voorwaarde daarbij is dat in de nieuwbouw ook huurwoningen worden gerealiseerd om de toekomst van de benodigde kernvoorraad ook te kunnen garanderen.

9.1 Duurzaam bouwen

1. Trifolium en de gemeente spreken af nieuwbouwprojecten te realiseren met als uitgangspunt de intentieverklaring voor duurzaam bouwen opgenomen in “GPR gebouw ®”. Een en ander zal in de exploitatieovereenkomst van projecten worden vastgelegd.
2. Trifolium verbetert de bestaande woningvoorraad in een geleidelijk proces. In deze verbeteringen zijn aspecten van Dubo opgenomen. Een van de vaste onderdelen daarvan is het behalen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

13. Ondertekening

Gemeente Boskoop en Trifolium Woondiensten Boskoop geven door ondertekening aan in te stemmen met deze prestatieafspraken "Samenwerken aan goed wonen in het groen, Prestatieafspraken 2007 - 2010". Met de ondertekening worden deze prestatieafspraken vastgesteld en treedt het met onmiddellijke ingang in werking.

Namens de gemeente Boskoop,

J.A. de Jager
Wethouder Volkshuisvesting

31

Namens Trifolium Woondiensten Boskoop,

A.A.G. van der Reijken
Directeur-bestuurder

Boskoop, (datum)

14. Bijlagen

Gemeente en woningcorporatie stellen, medio 2007, een meerjaren- programma op voor de komende vijf jaar. Dit programma wordt opgesteld zodra de stedenbouwkundige visie die dient als basis voor de bestemmingsplannen is opgesteld en wordt als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd