

BIJLAGE 2

Inleiding Woondiensten Aarwoude

Woondiensten Aarwoude is een lokale sociale woningcorporatie in de gemeenten Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Onze kracht zit in het feit dat wij lokaal geworteld zijn in de dorpen in ons werkgebied. We kennen onze huurders en onze huurders kennen ons. We zijn dichtbij en aanspreekbaar voor alle huurders. Onze doelgroep bestaat uit mensen met een laag inkomen. Daar horen ook kwetsbare mensen bij. We signaleren en nemen regie waar onze huurders zorg of andere ondersteuning nodig hebben. Dit doen we samen met onze lokale partners.

Woondiensten Aarwoude verhuurt momenteel circa 2050 voornamelijk sociale huurwoningen in de dorpen Ter Aar, Langeraar, Rijnsaterwoude, Leimuiden, Hoogmade, Woubrugge, Papenveer en Kaag en Braassem.

Het team medewerkers bestaat uit circa 20 mensen. De organisatie wordt aangestuurd door de directeur-bestuurder. Deze legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder wordt ondersteund door de managers van drie afdelingen, de afdeling Maatschappij, de afdeling Financiën en Vastgoed. De managers en de directeur-bestuurder vormen gezamenlijk het MT.

De organisatie wordt gecontroleerd door de Raad van Commissarissen. Deze bestaat uit vijf mensen die allemaal vanuit hun eigen discipline en ervaring inbreng hebben in de Raad en toezicht houden op het reilen en zeilen van de corporatie.

Het doel dat Woondiensten Aarwoude zich stelt is dat ze er wil zijn voor mensen die niet zelfstandig aan een geschikte woning kunnen komen. Dit kan komen doordat mensen niet genoeg geld hebben om een huis te kunnen kopen, of omdat er simpelweg niet genoeg betaalbare woningen te huur zijn in Kaag en Braassem en Nieuwkoop. Om dit gat op te vullen bouwt Woondiensten Aarwoude nieuwbouwwoningen en blijft investeren in het toevoegen van nieuwbouwwoningen voor de sociale huur.

Prestatieafspraken

De gemeente Nieuwkoop heeft ten aanzien van het project "Herontwikkeling Tochtpad – Noordeinde" afspraken met Woondiensten Aarwoude gemaakt inzake een woningbouwprogramma voor sociale huurwoningen. Op grond van deze afspraken heeft Woondiensten Aarwoude het (eerste) recht om de sociale huurwoningen die onderdeel uitmaken van het project te (laten) ontwikkelen en realiseren.

Voor wat betreft de sociale huurwoningen wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende woningen:

- starterswoning grondgebonden minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte
- seniorenwoning grondgebonden 70 m² gebruiksoppervlakte (levensloopbestendig)

Per type woning geldt de volgende maximale aanneemsom, vermenigvuldigd met het aantal van de betreffende woningen:

- starterswoning grondgebonden minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte: € 169.141,- excl. BTW
- seniorenwoning grondgebonden 70 m² gebruiksoppervlakte € 206.021,- excl. BTW

Woondiensten Aarwoude heeft een Programma van Eisen (zie hierna) opgesteld waaraan de te ontwikkelen en realiseren sociale huurwoningen, per type, voor starters en senioren (minimaal) dienen te voldoen.

Grondgebonden woningen

ALGEMEEN

De eengezinswoningen bestaan uit starters- en seniorenwoningen.

Starterswoningen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijs de huurtoeslaggrens) hebben een minimale oppervlakte van 50 m² GO, met een externe individuele berging van minimaal 5 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 5 m². Indien en voor zover een rug-aan-rug woning onderdeel uitmaakt van het ingediende ontwerp van ontwikkelaar, geldt dat de individuele buitenruimte minimaal 30 m² dient te bedragen.

De levensloopbestendige Seniorenwoningen (uitgangspunt is sociale huur met als huurprijsgrens de liberalisatiegrens) voldoen aan de WoonKeur eisen en hebben een minimale oppervlakte van 70 m² GO, met een individuele berging van minimaal 6 m² en een individuele buitenruimte van minimaal 6 m².

De woningen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) woningen, de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de aanvullen de regelgeving en voorwaarden (ten aanzien van architectuur, duurzaamheid, geluidseisen, groene daken en gevels etc.) van de Gemeente Nieuwkoop of overige instanties. Hiermee wordt een minimale isolatiewaarde en een maximale energiebehoefte bereikt, samen met de actuele wettelijke vereisten ten aanzien van op te wekken duurzame energie.

VLOEREN AFBOUWEN/AFWERKEN

Vloertegelwerk badkamer en toilet

Gehechte morteldekvloeren D20, d=70mm

Geïsoleerd vloerluik

TRAPPEN

Vurenhouten binnentrappen, gegrond

PLAFONDS

Spuitwerk betonnenplafonds

Binnenzijde dak- of kapconstructie onafgewerkt

WANDEN AFBOUWEN/AFWERKEN BINNEN

Binnenwand

GIBO-binnenwanden

Binnenwand afwerking

Kunststeen binnendorpels natte ruimten

Vlakke afwerking en behangklaar maken wanden

Spuitwerk wanden boven tegelwerk toilet en badkamer

Wandtegelwerk badkamer en toilet

Afgeschilderde vloerplinten

Meterkastbord

VASTE INRICHTING

Vaste keukenvoorzieningen

Glad afgewerkte (tegelwanden of gelijkwaardig) keukenruimte met keukenblok van 180 cm lang, inclusief keukenblad, kraan met spoelbak en drie bovenkastjes

Ter plaatse van de opstelplaats kooktoestel een twee fasen aansluiting ten behoeve van elektrisch koken.

TERREIN

Bestrating naar woning en ten behoeve van terras