

PRESTATIEAFSPRAKEN NOORDWIJK 2018-2021



27 november 2017

**GEMEENTE NOORDWIJK
STICHTING HUURDERSBELANGEN NOORDWIJK
NOORDWIJKSE WONINGSTICHTING**

De ondergetekenden,

1. De gemeente Noordwijk vertegenwoordigd door de wethouder, de heer D.T.C. Salman, hierna te noemen 'de gemeente'.
2. Stichting Huurdersbelangen Noordwijk, vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer B.H. Koëter, hierna te noemen 'SHN'.
3. De NWS vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer W. van Duijn, hierna te noemen 'De NWS'.

De gemeente, De NWS en de SHN worden samen aangeduid als 'partijen'.

Overwegende

Partijen hebben eind 2016 prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2017-2020. De belangrijkste inhoudelijke onderleggers hiervoor waren de gemeentelijke Woonagenda, het Ondernemingsplan van de NWS en het 'bod' dat de NWS in juni 2016 heeft uitgebracht. E.e.a. conform de richtlijnen uit de Woningwet.

In juni 2017 heeft de NWS een nieuw 'bod' uitgebracht. Op basis hiervan en op basis van twee tussentijdse evaluaties hebben partijen de prestatieafspraken geactualiseerd voor de periode 2018-2021. Wederom geldt als uitgangspunt dat gemeente, SHN en NWS in goede samenwerking willen werken aan de realisatie van gemeenschappelijke ambities, doelen en resultaten met betrekking tot de sociale huisvesting in Noordwijk.

De afspraken in dit document bestrijken een (voortschrijdende) termijn van vier jaar: 2018-2021. Indien relevant is daarnaast een specifieke (deel)afpraak gemaakt voor alleen het jaar 2018. Uitgangspunt was om de afspraken zo concreet mogelijk te formuleren.

Net als in 2017 zijn de prestatieafspraken geordend volgens een 5-tal thema's, namelijk: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Kwaliteit, Bijzondere aandachtsgroepen en Overige afspraken.

Afhankelijk van het onderwerp, de verantwoordelijkheden van partijen en het moment in de beleidscyclus hebben de afspraken het karakter van een resultaatafpraak (R) of een procesafpraak (P). In een enkel geval gaat het om een intentieafpraak (I).

Voor de context waarbinnen deze geactualiseerde afspraken tot stand zijn gekomen wordt verwezen naar de hoofdstukken 1, 2 en 8 van het document "Prestatieafspraken Noordwijk 2017-2020", alsmede de inleidende alinea's bij de hoofdstukken 3 t/m 7. Hierin is vastgelegd wat de rol is van elk van de drie partijen. Ook zijn per thema de lange-termijndoelstellingen (10 jaar) en ambities opgenomen waar partijen in gezamenlijkheid aan willen werken. En is vastgelegd hoe we de afspraken monitoren, evalueren en actualiseren.

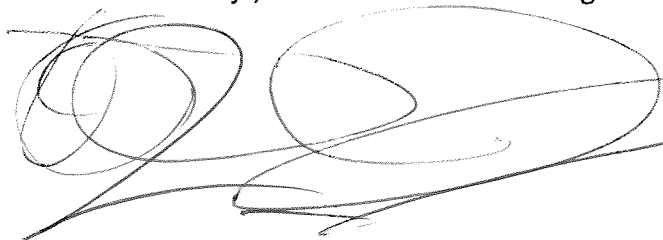
Partijen verklaren deze afspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk te monitoren en gezamenlijk/wederzijds verantwoording af te leggen over de nakoming van de afspraken. Zij vormen de gezamenlijke intenties, ambities en resultaten voor de periode van 2018 tot en met 2021, met jaarlijkse evaluaties en bijstellingen.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen hierna is vastgelegd.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Noordwijk 2018-2021'.

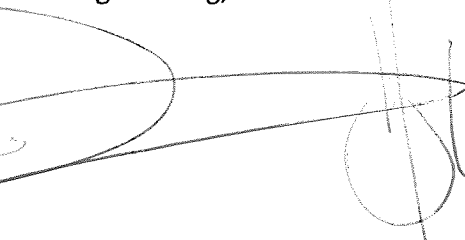
Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 27 november 2017, te Noordwijk

Namens de gemeente
Noordwijk,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

D.T.C. Salman

Namens de Noordwijkse
Woningstichting,

A large, stylized handwritten signature in black ink, similar to the first one, with a long horizontal stroke extending to the right.

W. van Duijn

Namens de Stichting
Huurdersbelangen Noordwijk,

A large, stylized handwritten signature in black ink, with a long horizontal stroke extending to the right.

B.H. Koëter

A small, simple handwritten flourish or mark consisting of a single curved line.

Beschikbaarheid

Gezamenlijke ambitie:

Partijen zetten zich in voor een optimale beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Noordwijk en stemmen het aanbod af op de (toekomstige) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij is relevant dat de omvang van de huidige sociale huurvoorraad in Noordwijk met ca. 19% relatief gering is. Mede daardoor is de gemiddelde wachttijd de langste van de gehele regio Holland-Rijnland. Partijen vinden het essentieel dat de sociale huurvoorraad in Noordwijk de komende jaren gaat groeien, willen zich gezamenlijk inzetten voor de realisatie van een stevig nieuwbouwprogramma. Zo doende wordt niet alleen het beschikbare aanbod groter, maar kan ook ingespeeld worden op de veranderende woningbehoefte en een impuls worden gegeven aan de doorstroming.

Daarnaast moet een gericht huurprijsbeleid ervoor zorgdragen dat het leeuwendeel van zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad 'beschikbaar' blijft voor de primaire doelgroep.

Prestatieafspraken 2018-2021 m.b.t. het thema Beschikbaarheid:

Nr.	Inhoud	Cat.
1.	<p>Afspraken 2018-2021: Partijen spannen zich maximaal in om de meerjarenplanning voor de sociale nieuwbouw te realiseren.</p> <p>Dit betekent voor de NWS:</p> <ul style="list-style-type: none">- Realisatie van minimaal 20% van de totale bouwambitie in Noordwijk (in de sociale huur).- Waar mogelijk kansen pakken bij grondverwerving t.b.v. sociale nieuwbouw.- Nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving, conform het gestelde in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030.- Idem aan de verduurzaming van de Noordwijkse woningvoorraad (zie verder par. 5).- Idem aan het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad (zie par. 5).- Uitvoering geven aan het collegebesluit m.b.t. Lokaal Maatwerk (zie par. 6). <p>Dit betekent voor de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tijdig beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties, daar waar de gemeente grondposities heeft. Daarnaast de NWS voordragen bij ontwikkelaars die op eigen grond bouwen.- De gemeente hanteert een grondprijs in overeenstemming met de grondprijzenbrief van de gemeente Noordwijk waarmee de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een Toegelaten Instelling mogelijk wordt gemaakt.- Strakke planning in planologische procedures.- Korte lijnen, commitment en transparantie bij gezamenlijke planontwikkeling. Denken in kansen.- Instellen en zo nodig inzetten van het gemeentelijk vereveningsfonds.- Evaluatie huidige grondprijzen-systematiek voor sociale huurwoningen. Een optie	R/P

	<p>zou kunnen zijn om in 2018 vaste sociale grondprijzen per woning of per m2 te hanteren, hierbij rekening houdend met de landelijke benchmark *).</p> <p>*) Zowel de SHN als de NWS hebben bij deze tekst een kanttekening geplaatst:</p> <p>Kanttekening SHN: De SHN meent dat de huidige grondprijzensystematiek moet veranderen voor sociale huurwoningen (voor toegelaten instellingen zoals de NWS) naar vaste grondprijzen. Voor de hoogte van de grondprijs kan worden gekeken naar vergelijkbare landelijke cijfers. De SHN ziet graag een betaalbare en voorspelbare prijs.</p> <p>Kanttekening NWS: De NWS gaat ervan uit dat de evaluatie een reële, vaste sociale grondprijs zal opleveren. Dit is belangrijk voor de voortgang van de planontwikkeling en de realisatiekansen voor sociale nieuwbouw in Noordwijk.</p> <p>Dit betekent voor de SHN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voortgang van de planontwikkeling kritisch volgen. - Zo nodig de NWS en/of de gemeente aanspreken op hun verantwoordelijkheid. <p>Afspraken specifiek voor 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opleveren en in exploitatie nemen van het bouwplan Rederijkersplein (NWS). - Afronden planontwikkeling en aanbesteding bouwplan Northgo (NWS). - Doorvoeren bestemmingsplanwijziging t.b.v. bouwplan tijdelijke woonunits op de locatie Herenweg, of een alternatieve locatie (gemeente). - Opleveren en in exploitatie nemen tijdelijke woonunits op locatie Herenweg, of een alternatieve locatie (NWS). - Bepalen bijdrage uit de Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw t.b.v. bouwplan Albertus Van Velzenstraat (gemeente). - Start bouw bouwplan Albertus van Velsenstraat (NWS). - Naar voren halen bouwplan Offem-Zuid (gemeente). - Verkenning nieuwe bouwlocaties (NWS, gemeente en SHN). 	
2.	<p>2018-2021: Transformatie van de bestaande huurvoorraad d.m.v. sociale nieuwbouw (gemiddeld 60 woningen per jaar), verkoop (gem. 5 woningen per jaar) en liberalisatie (gem. 8 woningen per jaar). Per begrotingsjaar moet blijken of er extra verkopen uit het niet-Daeb nodig zijn, ter dekking van investeringen in renovatie of herstructurering.</p> <p>Specifiek voor 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oplevering sociale nieuwbouw: 40 woningen (Rederijkersplein) - Verkoop: ca. 5 woningen - Liberalisatie: ca. 8 woningen 	R
3.	<p>2018-2021: De omvang van de sociale huurvoorraad bedraagt tenminste 2175 woningen. Inzet is dat de omvang van de sociale huurvoorraad zal groeien van 2145 woningen nu naar ca. 2500 woningen in 2027. Doel eind 2018: 2180 woningen. Doel eind 2021: 2325 woningen.</p>	R

4.	<p>2018-2021: Een ambtelijk aanjaagteam van gemeente en NWS is belast met monitoren en waar mogelijk versnellen van sociale nieuwbouwplannen. Het A-team adviseert aan het Bestuurlijk Driehoeksoverleg.</p>	P
5.	<p>2018-2021: Partijen rapporteren jaarlijks over de voortgang van de sociale nieuwbouw aan de gemeenteraad, aan de RvC van de NWS en aan het bestuur van de SHN.</p>	P
6.	<p>2018-2021: Gemeente en NWS ontwikkelen samen een bouwplan voor tijdelijke woningen bestemd voor kleine huishoudens, met een huurprijs in de range van € 375-500.</p> <p>Specifiek voor 2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gemeente spreekt zich vóór 1-1-2018 uit over de planologische mogelijkheden voor zo'n bouwplan (gemeente). - Opleveren bouwplan en eerste verhuur van tijdelijke woningen (NWS). 	P
7.	<p>2018-2021: Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden tot verhoging van de doorstroming, waaronder de inzet van een senioren adviseur/woonmakelaar (i.o.m. de ouderenbonden). De hieraan verbonden kosten worden door NWS en gemeente gezamenlijk gedragen.</p> <p>Specifiek voor 2018: Gemeente en NWS investeren in 2018 ieder € 75.000 in doorstroming bevorderende maatregelen, zoals inzet senioren woonmakelaar; hulp bij verhuizen; huurmatiging bij horizontaal doorstromen (pilot huurbeleid). Eind 2017 worden hiervoor concrete plannen gemaakt.</p>	P

Betaalbaarheid

Gezamenlijke ambitie:

Partijen spannen zich in om de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad te waarborgen. Willen gelijkwaardige slaagkansen realiseren voor de doelgroepen (naar inkomen en huishoudengrootte) die op de sociale huurvoorraad zijn aangewezen. Daarnaast zetten partijen zich in voor een gematigde ontwikkeling van huurprijzen en woonlasten en moet er een stevig vangnet zijn voor mensen met huurachterstand of betalingsproblemen.

Prestatieafspraken 2018-2021 m.b.t. het thema Betaalbaarheid:

Nr.	Inhoud	Cat.
8.	2018-2021: Conform de Voorraadvisie van de NWS wordt 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aangeboden onder hoogste aftoppingsgrens. Daarvan krijgt 80% een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.	R
9.	2018-2021: In lijn met de rijksregelgeving over Passend Toewijzen wijst de NWS minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen passend toe. Omgekeerd krijgen de lage inkomensgroepen voorrang bij de toewijzing van woningen tot de aftoppingsgrenzen.	R
10.	2018-2021: Conform de EU-norm wijst de NWS wijst minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens uit de sociale doelgroep (< € 35.000). Maximaal 10% wordt verhuurd aan inkomens tussen € 35-40.000.	R
11.	2018-2021: Meer dan 70% van de sociale nieuwbouw krijgt een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De NWS en de gemeente vullen hiervoor gezamenlijk de randvoorwaarden in: <ul style="list-style-type: none"> - NWS: conceptueel bouwen, compacte woningen, scherp calculeren. - Gemeente: toepassen sociale grondprijs; bijdragen vanuit Bestemmingsreserve aan betaalbare sociale huurwoningen; beperken van kostenverhogende planvoorwaarden. 	R
12.	2018-2021: Gemeente en NWS helpen in specifieke situaties waar huurders als gevolg van een daling van het inkomen geconfronteerd worden met een te hoge huur met het zoeken naar een passende oplossing.	R
13.	2018-2021: De NWS past binnen de wettelijke kaders een gematigd huurbeleid toe, conform de afspraken uit het Woonakkoord van Aedes en de Woonbond. Extra opbrengsten uit een inkomensafhankelijke huurverhoging worden een op een aangewend voor investeringen in nieuwbouw en voorraadbeheer.	R P

14.	2018-2021: De gemeente past voor zover mogelijk een gematigde, inflatievolgende, stijging toe van de gemeentelijke belastingen en heffingen.	R

Kwaliteit

Gezamenlijke ambitie:

Partijen hebben als doel het realiseren en in stand houden van kwalitatief duurzame, levensloopbestendige en goed onderhouden sociale huurwoningen in vitale, leefbare complexen en buurten. De NWS en de gemeente Noordwijk gaan de komende jaren gezamenlijk investeren in energiematregelen en het meer zorggeschikt maken van bestaande en nieuwe woningen. Het meerjaren onderhoudsprogramma van de NWS gaat uit van een relatief hoogwaardig basis-kwaliteitsniveau. Dit biedt wooncomfort aan de huurders en draagt op de schaal van Noordwijk bij aan vitale wijken en buurten.

Prestatieafspraken 2018-2021 m.b.t. het thema Kwaliteit:

Nr.	Inhoud	Cat.
15.	<p>2018-2021: De NWS realiseert de doelstelling uit het landelijk Energie-convenant: gemiddeld label B ultimo 2020. Dit betekent een verbetering van de gemiddelde energie-index naar tenminste 1,40. Het streven is om in 2020 gunstiger uit te komen, namelijk op tenminste 1,35.</p> <p>Specifiek voor 2018: Verlaging van de gemiddelde EPC met tenminste 0,05: van 1,46 naar 1,41.</p>	R
16.	<p>2018-2021: Binnen de randvoorwaarde van aanvaardbare stichtingskosten voert de NWS nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk energieneutraal uit (EPC=0).</p>	R
17.	<p>2018-2021: De NWS continueert de aanpak waarbij leegkomende woningen voor nieuwe verhuur worden verduurzaamd (zonnepanelen, hr-ketel, evt. vloer- en dakisolatie).</p>	P
18.	<p>Specifiek voor 2018: Partijen maken een plan om ultimo 2050 de doelstelling "Energie-neutraal" te realiseren.</p>	P
19.	<p>2018-2021: Het aantal zorggeschikte huurwoningen (min. 1 ster) wordt met 50% uitgebreid: van 400 naar 600 woningen.</p>	R
20.	<p>2018-2021: De NWS neemt zorggeschiktheid op in het p.v.e. voor sociale nieuwbouw. De financiering van individuele woningaanpassing loopt via de Wmo of de WLZ. Daarnaast draagt de gemeente uit WMO-middelen bij aan maatregelen op complexniveau (entrees, galerijen, verkeersruimtes, scootmobielruimtes, enz.).</p> <p>Specifiek voor 2018: Aanbrengen van voorzieningen in ten minste 5 wooncomplexen. De kosten worden gelijkelijk verdeeld.</p>	P

21.	2018-2021: De NWS baseert het onderhoud van haar woningbezit op jaarlijkse conditiemetingen. Per complex wordt gestuurd op een conditiescore van 2,5 of beter. Bij score 3 wordt ingegrepen.	R
22.	2018-2021: De NWS bewaakt de leefbaarheid in/rond haar wooncomplexen. Kernbegrippen zijn schoon, heel en veilig. De gemeente is verantwoordelijk voor de leefkwaliteit van de openbare ruimte.	P
23.	2018-2021: Partijen stemmen beheer en toezicht nauw met elkaar af. Reageren over en weer op signalen.	P
24.	2018-2021: Gemeente en NWS stemmen nauw met elkaar af over de aanpak van woningen en de openbare ruimte.	P
25.	2018-2021: Gemeente en NWS betrekken bewoners bij planvorming, inrichting, beheer en onderhoud van de leefomgeving. In buurten waar veel NWS-bezit staat wordt jaarlijks een wijkschouw gehouden.	P
	Specifiek voor 2018: Partijen organiseren een schouw in tenminste 4 complexen.	P

Huisvesting van specifieke aandachtsgroepen

Gezamenlijke ambitie

Partijen geven bijzondere aandacht aan de huisvesting van kwetsbare en sociaal zwakkere groepen, zoals statushouders, starters, urgenten en mensen die uit maatschappelijke instellingen komen.

De Noordwijkse sociale woningmarkt is een gespannen markt: de vraag is groot terwijl het aanbod relatief klein is. Binnen deze context willen gemeente, SHN en NWS zich inzetten om de slaagkans van de Noordwijkse woningzoekenden te vergroten.

Mensen worden in Noordwijk niet aan hun lot overgelaten. In geval van sociaal-psychische problematiek, overlast, sociaal isolement, verloedering en huurachterstand wordt actief beleid gevoerd om de problemen in een vroeg stadium bij de kop te pakken.

Prestatieafspraken 2018-2021 m.b.t. het thema Specifieke aandachtsgroepen:

Nr.	Inhoud	Cat.
26.	<p>2018-2021: Realisatie van de reguliere gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De NWS stelt hiertoe sociale huurwoningen beschikbaar.</p> <p>Voor realisatie van de extra taakstelling (17 statushouders) kan de gemeente desgewenst vrijesectorwoningen afnemen van de NWS.</p>	R P
27.	<p>2018-2021: Realisatie van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van mensen afkomstig uit de maatschappelijke opvang (contingentwoningen). De NWS stelt hiertoe sociale huurwoningen beschikbaar.</p>	R
28.	<p>2018-2021: Verdere intensivering van de onderlinge samenwerking en de samenwerking met zorginstellingen, maatschappelijke organisaties, politie, enz. Wederzijdse signalen worden onverwijld opgepakt. Aandacht voor preventie. De gemeente heeft hierin een entamerende en coördinerende rol.</p>	P
29.	<p>2018-2021: Om de positie van Noordwijkers en starters te verbeteren passen partijen lokaal maatwerk toe bij de toewijzing van bestaande sociale huurwoningen. De NWS voert hiertoe het collegebesluit "Lokaal maatwerk bestaande bouw" uit. Daarnaast krijgen Noordwijkse woningzoekenden voorrang bij de toewijzing van sociale nieuwbouw.</p>	P
30.	<p>2018-2021: Partijen monitoren gezamenlijk de slaagkansen van de verschillende doelgroepen en rapporteren hierover. Wanneer bepaalde slaagkansen onder het gewenste niveau zakken, worden zo nodig aanvullende maatregelen genomen.</p>	P

31.	<p>2018-2021: Proactieve aanpak bij huurachterstanden, met als inzet om huisuitzetting te voorkomen.</p> <p>Specifiek voor 2018: Partijen zetten zich in om het regionale convenant Voorkomen Huisuitzettingen nieuw leven in te blazen en de afstemming tussen de ISD en de corporaties te verbeteren.</p>	P P
32.	<p>Specifiek voor 2018: Partijen maken afspraken over de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen (w.o. dak- en thuislozen) i.v.m. de decentralisatie van deze taak uit de centrumgemeente.</p>	P
33.	<p>Specifiek voor 2018: Partijen voeren concrete maatregelen uit om de doorstroming te bevorderen.</p>	P

Hoofdstuk 7 Overige afspraken

Prestatieafspraken 2018-2021: Overige afspraken

Nr.	Inhoud	Cat.
34.	Specifiek voor 2018: De uitkomsten van het Klanttevredenheidsonderzoek worden meegenomen in gezamenlijke complex/buurtschouwen en het Assetmanagement NWS.	P
35.	2018-2021: De NWS onderzoekt bij nieuwbouwprojecten en groot onderhoud de mogelijkheden van 'sociale return': de inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en mensen met een beperking.	P
36.	Specifiek voor 2018: Het gemeentelijke parkeernormenbeleid voor sociale huurwoningen in het algemeen en zorgwoningen in het bijzonder wordt geëvalueerd naar aanleiding van veranderingen op de woningmarkt en in de zorg.	P
37.	2018-2021: De NWS rapporteert jaarlijks over de ontwikkeling van het Daeb bezit en het niet-Daeb bezit, zowel naar omvang als naar huuropbouw.	P
38.	2018-2021: De NWS levert jaarlijks gegevens over haar begroting en jaarrekening. Sectorgegevens (CIP) en corpo-data zijn eveneens beschikbaar. Bij verzoeken om verdere informatie vormt de woningwet de basis. Gemeente en SHN geven vooraf aan welke informatie zij wensen.	P