

# PRESTATIEAFSPRAKEN NOORDWIJK 2017-2020



december 2016

**GEMEENTE NOORDWIJK  
STICHTING HUURDERSBELANGEN NOORDWIJK  
NOORDWIJKSE WONINGSTICHTING**

## Hoofdstuk 0: Preambule

De ondergetekenden,

1. De gemeente Noordwijk vertegenwoordigd door de wethouder, de heer D.T.C. Salman, hierna te noemen 'de gemeente'.
2. Stichting Huurdersbelangen 'SHN' 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 in 2013 prestatieafspraken gemaakt, die betrekking hebben op de periode 2013-2017.

De gemeenteraad heeft in augustus 2016 de Woonagenda van Noordwijk 2016-2020 vastgesteld. De NWS heeft op 30 juni 2016 een bod uitgebracht. De gemeente, de SHN en de NWS willen nieuwe prestatieafspraken maken, waarbij de gemeentelijke Woonagenda en het NWS-bod als basis dienen. Gezamenlijk uitgangspunt is dat partijen in goede samenwerking willen werken aan de realisatie van gemeenschappelijke ambities, doelen en resultaten met betrekking tot de sociale huisvesting in Noordwijk. E.e.a. is in deze Prestatieafspraken nader uitgewerkt.

De volgende documenten vormden belangrijke input voor deze Prestatieafspraken:

- De nieuwe Woningwet
- Handreiking prestatieafspraken van het ministerie van BZK
- Woonagenda 2016-2020 van de gemeente Noordwijk
- Afwegingscriteria nieuwe woningbouwprojecten gemeente Noordwijk
- Regionale Huisvestingsverordening 2015
- Verordening Beheer Woonruimtevoorraad Noordwijk (2016)
- Ondernemingsplan NWS 2015-2018
- Meerjaren nieuwbouwprogramma en meerjaren onderhoudsbegroting NWS
- Voorraadvisie NWS (juni 2016)
- Bod NWS (30 juni 2016)
- Splitsingsvoorstel NWS (okt 2016)
- Rapport "De Rendabele Huurwoning" van het ministerie van BZK

Deze prestatieafspraken hebben betrekking op de sociale huisvesting in Noordwijk. Ze vormen de weerslag van gezamenlijke ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen van de gemeente Noordwijk, de SHN en de NWS. Partijen willen met elkaar samenwerken om de inwoners van Noordwijk op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn

wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid verloopt.

Gemeente, SHN en NWS maken deze afspraken in het besef dat de sociale huurmarkt in Noordwijk een hele krappe markt is. Het aanbod is beperkt, de vraagdruk is groot en de doorstroming is relatief gering. De gemiddelde inschrijfduur is de langste binnen Holland Rijnland. Partijen zijn zich bewust van de urgentie en beschouwen deze prestatieafspraken als een kans om samen te werken aan een aanpak voor deze problematiek.

Afhankelijk van het onderwerp, de verantwoordelijkheden van partijen en het moment in de beleidscyclus hebben de prestatieafspraken in dit document het karakter van een procesafpraak (P), een intentieafpraak (I) of een resultaatafpraak (R).

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 2017 tot en met 2020, met jaarlijkse evaluaties en bijstellingen.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen hetgeen hierna in hoofdstuk 1 tot en met 7 is verwoord.

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Prestatieafspraken Wonen Noordwijk 2017-2020'.

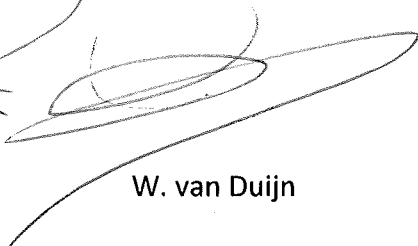
Aldus in drievoud opgemaakt en getekend op 19 december 2016, te Noordwijk

Namens de gemeente  
Noordwijk,



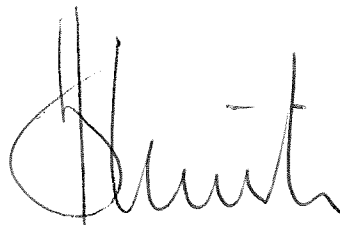
D.T.C. Salman

Namens de Noordwijkse  
Woningstichting,



W. van Duijn

Namens de Stichting  
Huurdersbelangen Noordwijk,



B.H. Koëter

# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Hoewel de periode waarop de vorige prestatieafspraken betrekking hadden (2013 – 2017) nog niet is verstreken, zijn deze afspraken inmiddels toe aan herijking en actualisatie. Dit als gevolg van gewijzigde regelgeving (nieuwe Woningwet, Passend Toewijzen), gewijzigd beleid en gewijzigde woningmarktomstandigheden.

In augustus 2016 is door de Noordwijkse gemeenteraad de Woonagenda 2016 – 2020 vastgesteld. In lijn met de richtlijnen uit de nieuwe woningwet heeft de NWS op basis van de Woonvisie een 'bod' gedaan. Zowel de Woonvisie als het NWS-bod zijn verwerkt in deze Prestatieafspraken tussen de gemeente, de NWS en de SHN.

## 1.2 Voorkeurspositie NWS

De NWS is voor de gemeente Noordwijk de 'preferred supplier' voor de realisatie van sociale huurwoningen. De gemeente wil deze goede samenwerkingsrelatie continueren. Dit betekent dat daar waar de gemeente in door haar te ontwikkelen exploitatiegebieden sociale huurwoningen heeft gepland, zij de NWS de gelegenheid biedt deze huurwoningen te realiseren en/of af te nemen. Omgekeerd doet de NWS wat in haar vermogen ligt om bij te dragen aan de lokale volkshuisvestingsopgave in Noordwijk.

## 1.3 Leeswijzer

Dit document is opgebouwd naar voorbeeld van de gemeentelijke Woonagenda en het NWS-bod. De onderwerpen zijn geordend in een 4-tal inhoudelijke thema's te weten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en specifieke aandachtsgroepen. Daarnaast wordt apart ingegaan op de procesmatige kant en de wijze waarop gemeente, SHN en NWS met elkaar willen samenwerken.

Analoog aan de Woonagenda en het NWS-bod is per thema een identieke fasering aangehouden. De prestatieafspraken bestrijken in beginsel een periode van 4 jaar: 2017 t/m 2020. Indien relevant zijn afspraken verbijzonderd naar alleen 2017. Voorts wordt per thema een doorkijk gegeven naar de lange termijn (10 jaar). Op deze manier blijven we dicht bij de onderliggende documenten en is de samenhang tussen lange termijn (visie) en korte termijn (concrete afspraken) gewaarborgd.

- Hoofdstuk 2 geeft een toelichting op de taken en verantwoordelijkheden van de gemeente, de NWS en de SHN.
- In hoofdstuk 3 t/m 7 zijn de gezamenlijke ambities van de drie partijen vertaald in concrete afspraken. De onderwerpen zijn zoveel mogelijk geordend volgens de gemeentelijke Woonvisie en het NWS-bod:
  - Hoofdstuk 3: Beschikbaarheid
  - Hoofdstuk 4: Betaalbaarheid
  - Hoofdstuk 5: Kwaliteit
  - Hoofdstuk 6: Huisvesting specifieke aandachtsgroepen
  - Hoofdstuk 7: Overige afspraken
- Het afsluitende hoofdstuk 8 gaat in op de communicatie, monitoring en evaluatie.

Tenzij anders vermeld hebben de afspraken in de hoofdstukken 3 t/m 7 betrekking op de 4-jaarsperiode 2017-2020. Waar relevant zijn afspraken verbijzonderd voor het jaar 2017. Dit is in de afsprakenkaders nadrukkelijk aangegeven.

Het is niet de intentie om jaarlijks geheel nieuwe afspraken te maken. Gemeente, SHN en NWS kiezen voor een formule waarbij de bestaande (meerjarige) afspraken jaarlijks worden geëvalueerd en herijkt. Zo nodig worden bestaande afspraken geschrapt en nieuwe afspraken toegevoegd.

De meeste prestatieafspraken hebben een beleidsmatig karakter, hebben geen directe financiële consequenties. Waar dat wel het geval is zijn partijen ieder zelf verantwoordelijk voor de financiële dekking van hun aandeel in de prestatieafspraken.

## Hoofdstuk 2. Taken en verantwoordelijkheden partijen

### *Gezamenlijke ambitie:*

*Partijen werken met elkaar samen in een partnerschap. Hebben als gezamenlijke ambitie dat het betaalbaar, duurzaam en prettig wonen is in Noordwijk. Iedere partij geeft hier binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden richting aan. Uitgangspunt bij dit partnerschap is dat de drie partijen samen meer kunnen bereiken dan ieder afzonderlijk. Door nauw samen te werken wordt de grootste bijdrage geleverd aan de sociale huisvesting in Noordwijk.*

### **2.1 Veranderend speelveld door nieuwe Woningwet**

De invoering van de Woningwet per 1 juli 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet biedt heldere spelregels voor de sociale huursector en voor de lokale samenwerking tussen partijen. Kerntaak van corporaties is en blijft zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroepen. Huurders, gemeenten, corporaties en de rijksoverheid dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol.

Zo is er een Autoriteit Woningcorporaties opgericht, die volkshuisvestelijk en financieel toezicht houdt op de sector en sancties kan opleggen. Corporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Ieder jaar verschijnt de Staat van de Volkshuisvesting, waarin de minister verslag doet van de prestaties van het stelsel.

Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed exploiteren en bepaalde diensten voor leefbaarheid (diensten van algemeen economisch belang - daeb) verrichten.

De Woningwet geeft duidelijke kaders voor het werk van corporaties. Hieronder worden een aantal onderwerpen toegelicht:

#### *Leefbaarheid*

Woningcorporaties investeren in de directe omgeving van hun woningbezit, zoals het onderhoud van het eigen groen rondom wooncomplexen. Ook kunnen woningcorporaties initiatieven van hun huurders ondersteunen, een huismeester in dienst hebben en een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Wat woningcorporaties precies doen aan leefbaarheid, spreken ze af met de gemeente en met huurdersbelangenorganisaties, binnen de kaders die de Woningwet stelt.

#### *Duurzaamheid*

Woningcorporaties kunnen voorzieningen aanbrenge(n) (of huurders daarbij ondersteunen) die bijdragen aan duurzaam energiegebruik. Zoals zonnepanelen, grondwarmtepompen en warmte-

koude opslaginstallaties. Een van de voorwaarden is dat de voorziening ten goede komt aan de eigen huurders.

#### *Diensten aan bewoners*

Woningcorporaties mogen beperkt diensten aanbieden aan hun huurders. Ze mogen bijvoorbeeld als makelaar optreden bij de verkoop van hun huurwoning of bemiddelen bij het sluiten van verzekeringen die met een corporatiewoning te maken hebben. Ze mogen dergelijke diensten alleen aanbieden aan hun huurders.

#### *Markttoets*

De wet maakt onderscheid tussen daeb activiteiten en niet-daeb activiteiten. Een corporatie mag alleen een niet-daeb activiteit uitvoeren nadat gebleken is dat marktpartijen geen interesse hebben voor deze activiteit. De gemeente voert deze markttoets uit en kan vervolgens aan de corporatie vragen om de activiteit uit te voeren. De Autoriteit Woningcorporaties kan ingrijpen en zijn goedkeuring onthouden wanneer de markttoets niet juist is uitgevoerd, of wanneer de niet-daeb werkzaamheden financieel te riskant zijn voor de corporatie. De markttoets is niet verplicht als een woningcorporatie bij herstructurering woningen sloop en op de eigen grond die vrijkomt, op verzoek van de gemeente, niet-daeb woningen nieuw bouwt.

#### *Maatschappelijk vastgoed*

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed beheren. Bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum of een jongerencentrum (zonder horeca). Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot toegestaan maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde is dat het maatschappelijk vastgoed ligt in gebieden waar de woningcorporatie woningen bezit.

## **2.2 Taken gemeente**

De gemeente heeft een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het wonen, die is afgeleid van de Grondwet en de Woningwet. Deze verantwoordelijkheid wordt gedeeld met de rijksoverheid die de randvoorwaarden stelt waarbinnen de gemeente haar werk moet doen. Binnen het wonen is steeds meer afstemming nodig. Daarnaast is afstemming nodig met andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, milieu, welzijn/zorg en veiligheid. Integraal beleid is nodig en dat is bij uitstek een gemeentelijke taak. Duidelijk moet zijn wat de woonopgave is, welk beleid de gemeente voor ogen staat, welke inspanningen de gemeente zelf zal verrichten en welk aandeel van de corporaties en andere spelers op de woningmarkt wordt verwacht.

Gemeenten moeten zich concentreren op het formuleren van gemeentelijk woonbeleid. De gemeente Noordwijk heeft dit gedaan met het vaststellen van een nieuwe gemeentelijke woonvisie: de Woonagenda 2016-2020. Gemeenten worden geacht prestatieafspraken te maken met de lokaal werkzame corporatie(s) en huurdersorganisatie (s) en de omstandigheden te scheppen waaronder corporaties zo goed mogelijk kunnen presteren. Een gemeente zonder een woonvisie heeft geen rechtsgrond om een corporatie op haar inhoudelijke prestaties aan te spreken. Volgens de wet hoeft de corporatie alleen een bod te doen als de gemeente een Woonvisie heeft vastgesteld.

### **2.3 Taken corporaties**

De maatschappelijke taak van woningcorporaties is vastgelegd in de Woningwet 2015. De activiteiten van corporaties – zoals het zorg dragen voor voldoende passende woningen, een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling en voldoende overleg met huurders – hebben een groot maatschappelijk belang. De vervulling van de maatschappelijke taken van de corporaties kan in principe zonder financiële steun worden volbracht. De overheid stelt dat de totale vermogenspositie van de sector daarvoor toereikend is.

De Woningwet 2015 heeft het speelveld voor de corporaties verkleind tot alleen die zaken die direct betrekking hebben op de doelgroep van beleid. Dit zijn de zogenaamde Diensten van Algemeen en Economisch Belang (DAEB). Corporaties moeten zich houden aan nieuwe, strengere regels en zich achteraf verantwoorden aan de rijksoverheid. Omdat wonen primair een lokale aangelegenheid is, dienen zij ook aan te geven op welke manier het gemeentelijk beleid in acht is genomen. Daarin komt tot uitdrukking dat een beleidsmatige afstemming tussen gemeente en woningcorporatie noodzakelijk is voor een goed antwoord op de lokale volkshuisvestingopgave.

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de manier waarop zij hun taken uitvoeren. De Woningwet bepaalt (in artikel 44 lid 2) dat zij jaarlijks vóór 1 juli een “overzicht van voorgenomen werkzaamheden” aan de gemeente en de huurdersbelangenorganisatie verstrekt, waaruit kan worden afgeleid welke werkzaamheden zijn voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zoals verwoord in de lokale Woonvisie. Dit overzicht heeft betrekking op vier kalenderjaren. Vervolgens sluit de corporatie elk jaar voor 15 december prestatieafspraken met de gemeente en de huurderorganisatie. Woningcorporaties zetten hun vermogen, voor zover ze dat niet behoeven aan te houden voor hun financiële continuïteit, in voor het realiseren van de lokale woonopgave.

### **2.4 Taken huurdersorganisaties**

Huurdersbelangenorganisaties vertegenwoordigen de belangen van de gezamenlijke huurders van de corporatie. De huurdersorganisatie is de lokale overlegpartner van de gemeente en de corporatie. De huurdersorganisatie bepaalt zo mede het volkshuisvestingsbeleid. Het bestuur van de corporatie stuurt de huurdersorganisatie jaarlijks de jaarrekening, het jaarverslag en volkshuisvestingsverslag. Daarnaast stelt de woningcorporatie jaarlijks het 'overzicht van voorgenomen werkzaamheden' (het bod) ter beschikking aan de huurdersorganisatie. Overigens is er in Noordwijk expliciet voor gekozen om het bod 2016 een coproductie te laten zijn tussen NWS, SHN en gemeente. Zo doende hebben partijen elkaar reeds in een eerder stadium gevonden rond gemeenschappelijke woon-opgaven.

De huurdersorganisatie heeft het recht commissarissen voor te dragen voor de Raad van Toezicht: twee commissarissen wanneer die raad bestaat uit vijf of meer personen en één commissaris wanneer de raad bestaat uit drie of vier personen. Deze voordracht is bindend.

### **2.5 Verantwoordelijkheden gemeente, NWS en SHN**

De woningmarkt is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van woningvragers en -aanbieders. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor die groepen die op eigen kracht geen passende



woning kunnen bemachtigen. De gemeente, de NWS en de SHN werken aan een samenhangend en op elkaar afgestemd woonbeleid. Dit met inachtneming van ieders specifieke taken en verantwoordelijkheden. Partijen erkennen dat de gemeente Noordwijk een primaire verantwoordelijkheid heeft voor de openbare orde, de veiligheid, het beheer van de openbare ruimte en het maatschappelijk welzijn. Dat de primaire verantwoordelijkheid van de NWS zich richt op de kwaliteit, het beheer en gebruik van haar woningbezit en de directe woonomgeving daarvan en de zorg voor adequate huisvesting van de verschillende doelgroepen. En dat de SHN de belangen behartigt van huurders en woningzoekenden; en conform de overlegwet op onderwerpen adviesrecht heeft met betrekking tot het beleid van de NWS.

## Hoofdstuk 3. 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.*

### Context

Jaarlijks komt slechts een beperkt aantal (ca. 100) sociale huurwoningen vrij voor nieuwe verhuur aan starters en doorstromers. De sociale huurmarkt in Noordwijk zit behoorlijk op slot. Het aanbod is kleiner dan de vraag, de mutatiegraad is de afgelopen jaren gedaald en de gemiddelde wachttijd is met 7,5 jaar de hoogste van de gehele regio. Voorts is er in toenemende mate sprake van een kwalitatieve kloof tussen vraag en aanbod. Demografische ontwikkelingen (vergrijzing en gezinsverdunding) en politieke besluitvorming (scheiding wonen-zorg en invoering Passend Toewijzen) hebben geleid tot een toenemende vraag naar compacte, betaalbare, zorggeschikte sociale huurwoningen. Terwijl het huidige woningbezit van de NWS voor een belangrijk deel bestaat uit grotere (en dus duurder) eengezinswoningen. Om deze kloof te dichten zetten partijen in op een mix van nieuwbouw, transformatie, doorstroming, huurprijsbeleid en toewijzingsbeleid.

Recente woningmarktanalyses, waaronder het provinciaal WBO en een onderzoek door bureau RIGO, wijzen uit dat er in Noordwijk tot 2030 behoefte is aan de toevoeging van in totaal 1000 sociale huurwoningen. Dit is dan ook het de nieuwbouwambitie van de NWS.

Op basis van het meerjaren bouwprogramma uit de Woonagenda (minimaal 30% sociaal, waarvan minimaal 20% sociale huur) en het beschikbare aanbod aan bouwlocaties wordt vooralsnog uitgegaan van een nieuwbouwproductie van 600 sociale huurwoningen tot 2026. Tegelijkertijd zal binnen de bestaande woningvoorraad een transformatieslag worden doorgevoerd. Een deel van de bestaande voorraad kan op termijn niet langer sociaal worden geëxploiteerd en zal bij mutatie worden verkocht (90 woningen) of geliberaliseerd (250 woningen). Deze 340 woningen vormen geschikt aanbod voor de middeninkomens, die ook geen ruime positie hebben op de Noordwijkse woningmarkt.

Bovenstaand meerjarenprogramma voor nieuwbouw, verkoop en liberalisatie vormt tevens de basis voor het zgn. 'splittingsbesluit' van de NWS. In de Woningwet is vastgelegd dat corporaties hun bezit moeten opsplitsen in een deel Daeb (sociaal) en een deel niet-Daeb (liberaal). Voor beide onderdelen gelden andere financiële spelregels. In hoofdstuk 7 van deze prestatieafspraken wordt nader ingegaan op dit splitsingsbesluit.

Het zal nog enige tijd vergen voordat de geplande bouwstroom goed op gang komt. In de tussentijd is de 'beschikbaarheid' van voldoende sociale huurwoningen geregeld via aanvullend huurprijsbeleid. De NWS topt momenteel op grote schaal de aanvangshuren na mutatie af van woningen die feitelijk een streefhuur hebben boven de liberalisatiegrens. Dit leidt ertoe dat de omvang van de sociale huurvoorraad tenminste geconsolideerd wordt op 2175 woningen. Naarmate er meer betaalbare nieuwbouw is gerealiseerd, wordt dit aftop-beleid geleidelijk afgebouwd.

Doelen 10 jaar:

- Groei van de sociale huurvoorraad naar tenminste 2500 woningen (ambitieniveau: 2650).
- Nieuwbouw van tenminste 600 sociale huurwoningen (ambitieniveau: 1000), grotendeels in het prijssegment onder de aftoppingsgrenzen.
- Verkoop van maximaal 90 grote/dure woningen, die na mutatie niet langer zijn te exploiteren als sociale huurwoning. De verkoopopbrengsten worden ingezet voor investeringen in sociale nieuwbouw.
- Liberalisatie na mutatie van maximaal 250 sociale huurwoningen, waarbij als randvoorwaarde geldt een minimale omvang van de sociale huurvoorraad van 2175 woningen.
- Aftoppen van huurprijzen van potentieel geliberaliseerde woningen op € 710, zodat ze zolang als nodig is tot de sociale huurvoorraad blijven horen.
- Terugdringen van de 'goedkope scheefheid' (hogere inkomens in sociale huurwoningen) en bevorderen van de doorstroming d.m.v. strategische nieuwbouw. Momenteel wonen ca. 600 huishoudens scheef. Doel is om dit met 200 te verminderen door een versnelde doorstroming, o.a. door de toepassing van lokaal maatwerk. Zie voor een verdere uitleg de Voorraadadvies van de NWS.

*Prestatieafspraken 2017-2020 Beschikbaarheid:*

Nr.	Inhoud	Cat.
3.1	<p>2017-2020.</p> <p>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"> <li>- Realisatie van minimaal 20% van de totale bouwambitie in Noordwijk (in de sociale huur).</li> <li>- Waar mogelijk kansen pakken bij grondverwerving t.b.v. sociale nieuwbouw.</li> <li>- Nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving, conform het gestelde in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030.</li> <li>- Idem aan de verduurzaming van de Noordwijkse woningvoorraad (zie verder par. 5).</li> <li>- Idem aan het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad (zie par. 5).</li> <li>- Uitvoering geven aan het collegebesluit m.b.t. Lokaal Maatwerk (zie par. 6).</li> </ul> <p>Dit betekent voor de gemeente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdig beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties, daar waar de gemeente grondposities heeft. Daarnaast de NWS voordragen bij ontwikkelaars die op eigen grond bouwen.</li> <li>- De gemeente hanteert een grondprijs in overeenstemming met de grondprijzenbrief van de gemeente Noordwijk, waarmee de realisatie van goedkope sociale</li> </ul>	R/P

	<p>huurwoningen door een Toegelaten Instelling mogelijk wordt gemaakt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strakke planning in planologische procedures.</li> <li>- Korte lijnen, commitment en transparantie bij gezamenlijke planontwikkeling. Denken in kansen.</li> <li>- Instellen en zo nodig inzetten van het gemeentelijk vereveningsfonds.</li> </ul> <p>2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Start bouw Rederijkersplein (oplevering medio 2018)</li> <li>- Planontwikkeling en start voorbereiding bouw Northgo-terrein</li> </ul>	
3.2	<p>Transformatie van de bestaande huurvoorraad d.m.v. nieuwbouw (ca. 150 woningen), verkoop (ca. 20 won) en liberalisatie (35 won).</p> <p>2017: verkoop ca. 5 woningen, liberalisatie ca. 8 woningen</p>	R
3.3	<p>De omvang van de sociale huurvoorraad bedraagt tenminste 2175 woningen.</p>	R
3.4	<p>Gemeente en NWS formeren een bestuurlijk/ambtelijk aanjaagteam voor sociale nieuwbouwprojecten en monitoren gezamenlijk de voortgang per project. Zo nodig worden procesversnellers in stelling gebracht.</p>	P
3.5	<p>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
3.6	<p>Gemeente en NWS ontwikkelen samen een bouwplan voor (al of niet tijdelijke) woningen met variatie in woonoppervlakte bestemd voor kleine huishoudens en met een huurprijs in de range van € 375-500.</p> <p>2017: De gemeente spreekt zich voor 1-7-2017 uit over de planologische mogelijkheden voor zo'n bouwplan.</p>	P
3.7	<p>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

## Hoofdstuk 4 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.*

### Context

Als gevolg van de economische crisis en de verhuurdersheffing was de gemiddelde huurprijsontwikkeling de afgelopen jaren hoger dan de gemiddelde inkomensontwikkeling. Daarbij spelen ook demografische oorzaken een rol, zoals vergrijzing en gezinsverduinning. Steeds meer huishoudens met een laag inkomen hebben moeite om rond te komen. Het betaalbaar maken/houden van de sociale huurvoorraad in Noordwijk is daarmee voor partijen een van de kernopgaven.

Sinds 1 januari 2016 is de wet Passend Toewijzen van kracht. Aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep moet een 'betaalbare' woning worden toegewezen, d.w.z. onder de aftoppingsgrenzen van € 586 resp. € 626. Met als gevolg dat, uitgaande van de reguliere streefhuur van de NWS, een groot deel van de sociale huurvoorraad niet langer toegankelijk zou zijn voor deze groep, die ca. 70% van de populatie actief woningzoekenden uitmaakt. De NWS heeft in overleg met de gemeente en de SHN haar streefhuurbeleid hierop aangepast: binnen de sociale huurvoorraad worden streefhuren zodanig afgetoet dat 70% onder de hoogste aftoppingsgrens ligt; en daarvan weer 80% onder de laagste aftoppingsgrens. Daarmee zijn de prijsverhoudingen in het aanbod afgestemd op de inkomensverhoudingen aan de vraagzijde.

Dit aftopbeleid is bedoeld als een tijdelijke maatregel. D.m.v. nieuwbouw, verkoop en liberalisatie moeten op termijn de prijsverhoudingen binnen de sociale huurvoorraad langs een natuurlijke weg aansluiten bij de lokale woningvraag. Daarnaast moet een hogere doorstroming ertoe leiden dat de beschikbare voorraad doelmatiger benut wordt.

### Doelen 10 jaar:

- Realiseren van duurzaam gelijkwaardige slaagkansen voor lage inkomens d.m.v. nieuwbouw (lange termijn) en huurprijsbeleid (korte termijn).
- Uitbreiden van de 'bereikbare' voorraad door nieuwbouw onder de aftoppingsgrenzen.
- Wensvoorraad ultimo 2030: 2650 sociale huurwoningen; waarvan 1900 woningen (ca. 70%) < hoogste aftoppingsgrens; waarvan 1520 woningen (80%) < laagste aftoppingsgrens.
- Zolang als nodig aftoppen van huurprijzen bij mutatie, tot de aftoppingsgrenzen.
- Zolang als nodig labelen naar inkomen en huishoudengrootte.
- Gematigd huurbeleid, binnen de kaders van de Wet Doorstroming Huurmarkt (huursombenadering).

*Prestatieafspraken 2017-2020 Betaalbaarheid:*

Nr.	Inhoud	Cat.
4.1	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
4.2	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
4.3	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
4.4	Meer dan 70% van de sociale nieuwbouw krijgt een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. NWS en gemeente vullen hiervoor gezamenlijk de randvoorwaarden in: NWS: conceptueel bouwen, compacte woningen, scherp calculeren. Gemeente: sociale grondprijs, instellen en zo nodig inzetten vereveningsfonds en beperken van kostenverhogende planvoorwaarden.	R
4.5	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
4.6	De NWS past binnen de wettelijke kaders een gematigd huurbeleid toe, conform de afspraken in het Nieuwe Woonakkoord van de Woonbond en Aedes.  2017: De NWS werkt huurbeleid/huursombenadering uit in overleg met de SHN en de gemeente. Extra opbrengsten uit een inkomensafhankelijke huurverhoging worden één op één aangewend voor investeringen in nieuwbouw en voorraadbeheer.	R  P  P
4.7	De gemeente past voor zover mogelijk een gematigde, inflatievolgende, stijging toe van de gemeentelijke belastingen en heffingen.	R

## Hoofdstuk 5 Kwaliteit

### *Gezamenlijke ambitie:*

*Partijen hebben als doel het realiseren en in stand houden van kwalitatief duurzame, levensloop bestendige en goed onderhouden sociale huurwoningen in vitale, leefbare complexen en buurten. De NWS en de gemeente Noordwijk gaan de komende jaren gezamenlijk investeren in energiemaatregelen 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.*

### Context

In het verlengde van de gemeentelijke Woonagenda en het NWS-bod wordt in de prestatie-afspraken onder de titel 'kwaliteit' ingegaan op een viertal aspecten: duurzaamheid, flexibiliteit, onderhoud en leefbaarheid.

Op gebied van duurzaamheid en energiebesparing voelt de NWS zich voor de middellange termijn gebonden aan de doelen uit het landelijk energie-convenant: belangrijkste doelstelling is gemiddeld energielabel B ultimo 2020. Een ambitieuze doelstelling, die vraagt om een intensieve meersporen-aanpak. De gemeente bereidt momenteel een duurzaamheidsvisie voor de lange termijn (2030).

Wanneer deze visie gereed is zullen partijen nadere afspraken maken voor de jaren na 2020. 'Flexibiliteit' gaat in algemene zin over de mate waarin woning geschikt zijn (te maken) voor diverse doelgroepen. Vraagpatronen veranderen als gevolg van vergrijzing, gezinsverdunding en andere economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Een flexibele en levensloop bestendige woningvoorraad maakt dat we goed op vraagontwikkelingen kunnen inspelen. Bijzonder aandachtspunt is de zorggeschiktheid van de woningvoorraad. De NWS heeft momenteel 400 woningen in bezit met één of meer sterren. Doel is om dit aanbod in 4 jaar tijd uit te breiden tot 600 woningen. De NWS richt zich met name op de nieuwbouw, terwijl de gemeente vanuit haar WMO-taak verantwoordelijk is voor aanpassing van bestaande woningen. Daarnaast heeft de gemeente het initiatief genomen om samen met een aantal zorgaanbieders en de NWS een 'Zorgpact voor Noordwijk' op te stellen.

De NWS gaat in zijn meerjaren onderhoudsbegroting uit van een relatief hoge basiskwaliteit. Dit verhoogt de klanttevredenheid onder huurders, werkt op termijn kostenbesparend en heeft een gunstig effect op de uitstraling van buurten en wooncomplexen. Het planmatig onderhoud wordt gebaseerd op jaarlijkse conditiemetingen. Uitgangspunt is een gemiddelde conditiescore 2,5 tot 3 op de schaal van 6.

Zowel de gemeente als de NWS hebben een taak waar het gaat om de leefbaarheid van wooncomplexen en de openbare ruimte. Kernbegrippen in beheer en handhaving zijn schoon, heel en veilig. Gemeente en NWS willen hun aanpak concreet op elkaar afstemmen.

### Doelen 10 jaar:

- Ultimo 2020 realiseren van de ambitie uit het landelijke energie-akkoord. Voor de jaren daarna werken aan een verdere verbetering van de energie-prestatie van de sociale huurvoorraad. E.e.a. in lijn met de lange termijn duurzaamheidsdoelen van de gemeente Noordwijk (nog in ontwikkeling).

- Werken aan gedragsbeïnvloeding bij huurders op het gebied van duurzaamheid, energiebesparing, stoken/ventileren, enz.
- Flexibiliseren en meer levensloop bestendig maken van de sociale huurvoorraad door nieuwbouw en woningaanpassing, zodanig dat lokale aanbod aan zorggeschikte woningen zoveel mogelijk in de pas loopt met de behoefte.
- Langjarig in stand houden van de bestaande voorraad op conditieniveau 2,5 tot 3.
- Samenwerken aan de leefbaarheid van complexen en buurten, waarbij het accent ligt op schoon, heel en veilig.

*Prestatieafspraken 2017-2020 Kwaliteit:*

Nr.	Inhoud	Cat.
5.1	De NWS realiseert de doelstelling uit het landelijk Energie-convenant: gemiddeld label B ultimo 2020. Dit betekent een verbetering van de gemiddelde energie-index met 0,35 (van EPC 1,60 naar 1,25).  2017: Verlaging van de gemiddelde EPC met 0,1 (van EPC 1,60 naar 1,50).	R
5.2	2017: Afronden van fase 2 van het energieproject van de NWS. Alle huurders hebben een individueel aanbod op maat gekregen. De gekozen maatregelen zijn daadwerkelijk uitgevoerd.	R
5.3	Uitrol schilaaanpak bij 450 woningen: spouwmuur- en buitengevelisolatie, evt. in combinatie met dakisolatie. Start 2016, doorloop in 2017-2018. NWS en gemeente zorgen gezamenlijk voor de financiering van dit project, mede op basis van op het plan van aanpak uit 5.6.  2017: Spouwmuurisolatie uitgevoerd bij tenminste 50% van 450 woningen.	R
5.4	Binnen de randvoorwaarde van aanvaardbare stichtingskosten voert de NWS nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk energieneutraal uit (EPC=0).	R
5.5	De NWS continueert de aanpak waarbij leegkomende woningen voor nieuwe verhuur worden verduurzaamd (zonnepanelen, hr-ketel, evt. vloer- en dakisolatie).	P
5.6	2017: NWS levert begin 2017 een totaalplan voor 5.2 t/m 5.5, met doelen, effecten en kosten per maatregel. E.e.a. tegen de achtergrond van de integrale doelstelling uit 5.1. De gemeente beslist op basis van dit plan op welke onderdelen ze bereid is om financieel bij te dragen.	P
5.7	Het aantal zorggeschikte huurwoningen (min. 1 ster) wordt met 50% uitgebreid: van 400 naar 600 woningen.	R



5.8	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.).  2017: Gemeente en NWS laten enkele pilot-complexen concreet onderzoeken op technische maatregelen die de zorggeschiktheid verhogen.	P     P
5.9	De NWS baseert het onderhoud van haar woningbezit op jaarlijkse conditiemetingen. Per complex wordt gestuurd op een conditiescore van 3,0 of lager (=beter).	R
5.10	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.  2017: Partijen maken nadere afspraken over aanpak, doelstellingen en onderlinge rolverdeling. Hiertoe wordt eind 2016 een thema-bijeenkomst over dit onderwerp georganiseerd.	P     P
	Partijen stemmen beheer en toezicht nauw met elkaar af. Reageren over en weer op signalen.	P
5.12	Gemeente en NWS stemmen nauw met elkaar af over de aanpak van woningen en de openbare ruimte.	P
5.13	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

## Hoofdstuk 6 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.*

### Context

Voor de huisvesting van statushouders wordt jaarlijks door de rijksoverheid een gemeentelijke taakstelling bepaald. De afgelopen jaren is deze taakstelling fors gegroeid, in 2016 bedroeg de taakstelling voor de gemeente Noordwijk 66 personen. De gemeenteraad heeft daarnaast op eigen initiatief een extra prestatie geformuleerd van nog eens 17 personen. De NWS spant zich maximaal in om de verplichte taakstelling te realiseren. Voorwaarde is wel dat er voldoende geschikte woningen beschikbaar komen. In 2016 is dit echt een probleem, zullen we de taakstelling waarschijnlijk niet geheel halen. Bovendien is er sprake van toenemende 'concurrentie' tussen statushouders en reguliere woningzoekenden.

Hetzelfde geldt, zij het in mindere mate, voor de 'contingent-plaatsingen' van mensen afkomstig uit instellingen voor zorg of opvang.

Steeds meer huurders en woningzoekenden hebben bijzondere aandacht nodig. Bijvoorbeeld omdat ze fysieke of psychische problemen hebben, in sociaal isolement verkeren, onder de armoedegrens leven, of moeten (re-)integreren in de Noordwijkse samenleving. Andere huurders ervaren overlast omdat hun buurman onaangepast gedrag vertoont of een afwijkende wooncultuur heeft. In Noordwijk werken een groot aantal instellingen samen om een vangnet te bieden voor dergelijke problemen (gemeente, NWS, maatschappelijk werk, GGD, ISD, politie, thuiszorg, enz.). De gemeente en de NWS weten elkaar doorgaans goed te vinden bij de aanpak van probleem-situaties. Maar beseffen tegelijkertijd dat deze problematiek de komende jaren zal toenemen. Als gevolg van vergrijzing, individualisering en de ontmanteling van intramurale zorg en opvang zijn steeds meer mensen aangewezen op zichzelf en op de reguliere sociale woningvoorraad. Dit vereist een (nog) nauwere samenwerking tussen partijen en (nog) sneller/steviger ingrijpen om problemen op te sporen en aan te pakken; en meer aandacht voor preventie. De gemeente heeft hierin een entamerende en coördinerende rol.

In geval van burenoverlast ligt er een taak voor corporaties om in gesprek te gaan met betrokkenen en een dossier op te bouwen. In ernstige gevallen, bijv. bij mishandeling, bedreiging, criminele activiteiten of wapenbezit, pakt de politie de regie. In extreme overlastsituaties, waarbij de openbare orde en veiligheid in het gedrang komen, zal het gemeentebestuur een gedragsaanwijzing opleggen. Zo nodig wordt een 3-partijen contract afgesloten met een begeleidende instelling.

In de gemeentelijke Woonagenda wordt aandacht gevraagd voor de positie op de sociale woningmarkt van Noordwijkers in het algemeen en Noordwijkse starters en senioren in het bijzonder. De gemeente wil de slaagkansen van deze groepen verhogen d.m.v. vraaggerichte nieuwbouw, doorstroming en Lokaal Maatwerk in de woonruimteverdeling. Het college heeft inmiddels besloten om via Lokaal Maatwerk voorrang te verlenen aan huurders van de NWS die een zelfstandige huurwoning vrijmaken. Daarnaast krijgen Noordwijkers voorrang bij de eerste verhuur van sociale nieuwbouw. Doel is om zo de doorstroming te bevorderen en d.m.v. verhuisketens de van genoemde groepen te verhogen. Partijen gaan gezamenlijk de effecten van het Lokaal Maatwerk monitoren en deze (achteraf) verantwoorden.

In geval van huurachterstanden is het voor alle betrokkenen van groot belang dat er snel actie wordt ondernomen, anders zijn de betalingsproblemen al gauw niet meer te overzien. Partijen zetten zich gezamenlijk in voor een proactieve aanpak, met als inzet het voorkomen van huisuitzetting. De NWS benadert huurders met een achterstand in een vroeg stadium voor een persoonlijk gesprek. Zo nodig wordt een betalingsregeling afgesproken. Namens de gemeente zorgt de ISD voor additionele begeleiding op het gebied van inkomen en uitkering. Daarnaast kunnen huurders bij een plotselinge inkomensdaling in voorkomende gevallen, waarbij voldaan wordt aan de gestelde criteria, een beroep doen op de gemeentelijke Woonkostentoeslag. 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.

#### Doelen 10 jaar

- Bijzondere aandacht voor kwetsbare groepen op de lokale woningmarkt.
- Bijzondere aandacht voor de positie van Noordwijkers en starters. De slaagkans van deze groepen versterken door nieuwbouw, doorstroming en Lokaal Maatwerk in de woonruimteverdeling.
- Realiseren van de taakstelling voor statushouders en bijzondere bemiddeling (contingentwoningen). E.e.a. onder voorwaarde dat er voldoende mogelijkheden zijn om deze groepen te huisvesten.
- Vroegsignalering en een gecoördineerde aanpak bij huurachterstanden, overlast en sociaal-psychische problematiek. Actieve samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties, Zorgnetwerk, ISD, GGD, Sociale wijkteams, enz.
- Gezamenlijk monitoren van de positie van specifieke groepen, met als uitgangspunt gelijkwaardige slaagkansen. Zo nodig aanvullende maatregelen treffen.
- Ontwikkelen van een gezamenlijke aanpak voor het bevorderen van de doorstroming. Verkennen van concrete maatregelen: seniorenmakelaar, doorstroomprikkels, faciliteren en ontzorgen van senioren die willen verhuizen, enz.

#### *Prestatieafspraken 2017-2020 Bijzondere aandachtsgroepen:*

Nr.	Inhoud	Cat.
6.1	Realisatie van de reguliere gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De NWS stelt hiertoe sociale huurwoningen beschikbaar.	R

	<p>2017: De gemeente komt met een plan en (tijdelijke) locaties voor alternatieve huisvestingsmogelijkheden van statushouders, om de druk op de Noordwijkse sociale huurvoorraad te verminderen. Voor realisatie van de extra taakstelling (17 statushouders) kan de gemeente desgewenst vrije sectorwoningen afnemen van de NWS.</p>	P
6.2	Realisatie van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van mensen afkomstig uit de maatschappelijke opvang (contingentwoningen). De NWS stelt hiertoe sociale huurwoningen beschikbaar.	R
6.3	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
6.4	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
6.5	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>2017: Gezamenlijk een meetmethode vaststellen voor slaagkansen in de sociale huur.</p>	P
6.6	Proactieve aanpak bij huurachterstanden, met als inzet om huisuitzetting te voorkomen. 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
6.7	<p>2017: 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
6.8	<p>2017: Partijen verkennen gezamenlijk mogelijke maatregelen die de doorstroming moeten bevorderen en de scheefheid verminderen.</p>	P

## Hoofdstuk 7 Overige afspraken

### *Context*

In par. 3 t/m 6 zijn prestatieafspraken opgenomen die duidelijk samenhangen met één specifiek thema uit de gemeentelijke Woonagenda c.q. het NWS-bod. Daarnaast zijn er nog enkele afspraken, die niet direct naar zo'n thema te herleiden zijn. Deze 'overige' afspraken hebben betrekking op respectievelijk de uitvoering van klanttevredenheidsonderzoek, 'social return' bij projecten, de parkeernormen voor sociale huurwoningen en zorgwoningen, het splitsingsvoorstel van de NWS en de uitwisseling van financiële gegevens.

### *Klanttevredenheidsonderzoek*

De NWS heeft het KWH-keurmerk. Het KWH meet met grote regelmaat de tevredenheid van huurders en woningzoekenden over de dienstverlening van de NWS, bijv. op het gebied van bereikbaarheid en contact en de afhandeling van reparatieverzoeken, mutaties en klachten. De NWS zelf doet daarnaast nog aan 'after sales' onderzoek.

In aanvulling hierop is afgesproken dat de NWS in 2017 een onderzoek laat doen naar de algehele klanttevredenheid onder haar huurders. Hierin wordt ingezoomd op de tevredenheid over de woning, de woonomgeving en de NWS als organisatie.

### *Social return*

'Social return' beoogt een bijdrage aan het vergroten van de arbeidsparticipatie van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Het kan onderdeel zijn van aanbestedingen. Op deze manier vraagt een opdrachtgever iets terug aan zijn opdrachtnemers: om mensen uit Noordwijk met een afstand tot de arbeidsmarkt helpen deze weer te betreden.

De gemeente Noordwijk vraagt de NWS om bij aanbestedingen afspraken te maken over social return daar waar dat mogelijk is en voldoende oplevert.

### *Parkeernorm sociale huurwoningen en zorgwoningen:*

Gezien de demografische ontwikkelingen (vergrijzing, gezinsverdunding), ontwikkelingen op het gebied van de zorg (extramuralisering, zorgbehoevenden wonen steeds vaker/langer thuis) en sociaal-economische ontwikkelingen (inkomenspositie en autobezit sociale huurders) sluiten de huidige parkeernormen van de gemeente Noordwijk voor sociale huurwoningen en zorgwoningen mogelijk niet meer aan bij de praktijk. Planontwikkelingen met reguliere woonfuncties worden altijd getoetst aan parkeernormen conform de vigerende parkeernota. Gewenst is een evaluatie van de huidige parkeernormen voor sociale huurwoningen in het algemeen en voor zorgwoningen in het bijzonder.

### *Splitsing DEAB en niet DAEB*

Parallel aan de totstandkoming van deze prestatieafspraken is door de NWS gewerkt aan een voorstel voor splitsing tussen het DAEB en het niet-DAEB bezit. E.e.a. volgens de richtlijnen uit de Woningwet. Momenteel ligt het splitsingsvoorstel ter beoordeling voor bij de gemeente en de SHN. Dit voorstel is afgeleid van de Voorraadvisie van de NWS en het NWS-bod uit het voorjaar van 2016. Gemeente en SHN zullen beide een zienswijze op het voorstel geven, die worden

meegestuurd naar de Autoriteit Woningcorporaties. Voor alle duidelijkheid: deze zienswijzen hebben betrekking op de aantallen voor verkoop en liberalisatie, die samenhangen met het nieuwbouwprogramma uit het splitsingsvoorstel (600 woningen tot 2027). En dus niet op de (hogere) aantallen uit de Voorraadvisie, die samenhangen met de grotere nieuwbouwambitie van 1000 woningen tot 2030. Mocht de NWS in de toekomst alsnog kans zien om op te schalen naar deze hogere bouwproductie, dan zullen de effecten daarvan op verkoop en liberalisatie apart aan de gemeente en de SHN worden voorgelegd.

#### *Uitwisseling (financiële) gegevens*

Op grond van de nieuwe Woningwet zijn corporaties verplicht om de gemeente en de huurdersbelangenorganisatie te informeren over hun financiële situatie. Hiervoor zijn in de Woningwet procesvereisten opgenomen.

#### *Prestatieafspraken 2017-2020 Overige afspraken:*

Nr.	Inhoud	Cat.
7.1	2017: De NWS voert een klanttevredenheidsonderzoek uit onder haar huurders. De gemeente bepaalt of ze een peiling wil doen naar de woontevredenheid/leefbaarheid op de schaal van Noordwijk.	P
7.2	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
7.3	2017: 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
7.4	Gemeente en SHN stemmen in met het splitsingsvoorstel van de NWS, dat voortbouwt op de gemeentelijke Woonagenda en de Voorraadvisie van de NWS. De NWS zal jaarlijks rapporteren over de ontwikkeling van het Daeb bezit en het niet-Daeb bezit, zowel naar omvang als naar huuropbouw.	P
7.5	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

## Hoofdstuk 8 Communicatie, monitoring & evaluatie

### *Gezamenlijke ambitie*

*Partijen willen naar elkaar toe open en transparant zijn en naar buiten toe zoveel mogelijk gezamenlijk communiceren over (de voortgang van) deze prestatieafspraken. Met enige regelmaat vindt monitoring en verantwoording plaats. Zo nodig worden afspraken tussentijds bijgesteld. Op deze manier willen we bereiken dat de prestatieafspraken ook de komende jaren een belangrijk instrument blijven in het realiseren van gemeenschappelijke doelen en ambities.*

### *Context*

In de Woningwet zijn spelregels vastgelegd over het opstellen, evalueren en jaarlijks herijken van prestatieafspraken. Let wel, 'herijken' betekent niet overnieuw beginnen, maar actualiseren en voortbouwen op de ingeslagen weg. Indien nodig/wenselijk worden afspraken bijgesteld of vervangen. Hetzij omdat partijen gaandeweg anders tegen zaken aankijken, hetzij omdat externe factoren daartoe aanzetten. Denk bijv. aan nieuwe rijksregelgeving, ontwikkelingen op de Noordwijkse woningmarkt, de financiële positie van de NWS, enz. enz.

De gemeente Noordwijk, de SHN en de NWS willen in gelijkwaardigheid optrekken bij het bewaken en actualiseren van de gemaakte afspraken. Het podium hiervoor is het Driehoeksoverleg, dat in het voorjaar van 2016 in het leven is geroepen. Dit overleg vindt in beginsel 4 tot 6 keer per jaar plaats; en indien nodig vaker. Vooralnog is afgesproken om twee keer per jaar de prestatieafspraken integraal tegen het licht te houden: a. in het voorjaar als de NWS een nieuw 'bod' moet uitbrengen (deadline 1 juni); en b. in het najaar als de jaarlijkse herijking aan de orde is (deadline 1 december). Dan wordt tevens vooruit gekeken naar het eerstvolgende kalenderjaar. Daarnaast is het te allen tijde mogelijk om tussentijds een individuele afspraak tegen het licht te houden.

### *Externe communicatie*

Gemeente, SHN en NWS treden in beginsel gezamenlijk naar buiten over zaken die te maken hebben met de prestatieafspraken. Deze afspraak betreft in elk geval de externe presentatie van het onderhavige document, alsmede de uitkomsten van de jaarlijkse monitoring en het herijken van de afspraken in het najaar.

### *Samenwerking bij onderzoek en beleid*

Partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op de onderwerpen in deze Prestatieafspraken, de gelegenheid om gezamenlijk de opdracht te formuleren en desgewenst de kosten te delen.

### *Looptijd, monitoring, bijstelling en beëindiging van de afspraken*

Deze overeenkomst geldt vanaf 1 januari 2017 tot 31 december 2020. De overeenkomst loopt door tot het moment dat een geactualiseerde overeenkomst is vastgesteld.

Zoals aangegeven vindt twee keer per jaar integrale monitoring plaats. Maar feitelijk wordt de voortgang van de afspraken continu gemonitord. In eerste instantie gebeurt dit op ambtelijk niveau. Indien tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt wordt gesignaleerd, wordt dit geagendeerd voor het bestuurlijk Driehoeksoverleg.

Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. Bestuurlijke overleggen over de prestatieafspraken worden ambtelijk voorbereid. Het ambtelijk overleg vindt ongeveer twee weken voor het bestuurlijk overleg plaats.

*Als prestatieafspraken niet gerealiseerd (kunnen) worden*

Partijen zullen alles doen wat in hun vermogen ligt om de prestatieafspraken na te komen, deze liggen immers rechtstreeks in het verlengde van de gezamenlijke visie op de lokale volkshuisvesting. Desondanks valt niet uit te sluiten dat een afspraak niet (tijdig) gerealiseerd worden, hetzij vanwege financiële complicaties hetzij om een andere reden. Als zo'n situatie dreigt te ontstaan zullen partijen elkaar op korte termijn informeren. Dus niet wachten op de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken. Vervolgens wordt in onderling overleg besloten of de betreffende afspraak kan worden aangepast en zo ja, in welke zin.

Voor de NWS geldt te allen tijde de randvoorwaarde van financiële continuïteit. Het belang van goede en betaalbare huisvesting geldt niet alleen voor de huurder van nu, maar ook voor de huurder van morgen. De NWS checkt jaarlijks of de begroting meerjarig voldoet aan de financiële eisen die de toezichthouders (Autoriteit Woningcorporaties en WSW) aan de corporaties stellen. Als op enig moment uit deze jaarlijkse check zou blijken dat de NWS financieel niet in staat is om haar aandeel in de prestatieafspraken te realiseren, dan zal ze dit beargumenteerd kenbaar maken aan de gemeente Noordwijk en de SHN. Dezelfde procedure geldt ook in het geval de gemeente om financiële redenen een afspraak niet kan nakomen.