

# Prestatieafspraken gemeente Noordwijk 2021



# Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente Noordwijk en woningcorporatie Stek. Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN) heeft conform aangehechte brief besloten om niet te tekenen. In dit document zijn afspraken opgenomen die in Noordwijk, Hillegom, Lisse en Teylingen (HLT) gelden en afspraken die gemaakt zijn specifiek voor de gemeente Noordwijk.

Woningcorporatie Stek heeft bezit in Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. In 2020 is woningcorporatie Stek gefuseerd met de Noordwijkse Woningstichting (NWS). De partners voor de prestatieafspraken zijn Stek, Woningstichting Antonius van Padua, de gemeente Noordwijk, de HLT-gemeenten en de drie huurdersorganisaties, te weten de HBVB, en de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk. In overleg met partijen is besloten om in 2021 de prestatieafspraken op te delen in twee delen, een overkoepelend deel dat voor het hele werkgebied van Stek geldt en een deel met specifieke afspraken per gemeente. De gemeente Noordwijk heeft daarnaast nog prestatieafspraken met de woningstichting Sint Antonius van Padua en de huurdersstichting HuurdersBelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ).

De vier gemeenten hebben alle in 2020 een nieuw woonprogramma vastgesteld. Het openingsbod vanuit Stek voor deze prestatieafspraken is gebaseerd op de (concept-)woonprogramma's zoals op dat moment bekend. Waar nodig, is nieuw onderzoek meegenomen bij het maken van de prestatieafspraken voor 2021.

De Noordwijkse afspraken vormen een lokale uitwerking van de afspraken op het niveau van de vier gemeenten. In deze lokale afspraken wordt beschreven welke specifieke activiteiten de corporatie onderneemt in de gemeente Noordwijk. Het gaat hier om afspraken over onder andere nieuwbouwaantallen, herstructurering, energetische maatregelen en samenwerking met zorgpartijen.

## Leeswijzer

Ieder thema begint met een inleiding en de afspraken die voor de vier gemeenten tezamen zijn gemaakt. De lokale afspraken worden kort ingeleid met gemeentelijke speerpunten uit het woonprogramma of ander relevant beleid. Tot slot zijn in de bijlage relevante documenten opgenomen zoals een begrippenlijst.

De gemeentelijke concept woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' vormt samen met het ondernemingsbeleid van de woningcorporaties het vertrekpunt voor de prestatieafspraken. De corporaties en huurdersorganisaties hebben een belangrijke stem gehad in de woonvisie, met de volgende speerpunten:

1. Volle inzet voor meer nieuwbouw
2. Juiste woningen toevoegen
3. Mogelijkheden voor prettig thuis wonen
4. Naar een klimaatneutraal Noordwijk

Deze speerpunten werken we hieronder uit in de lokale prestatieafspraken.

# 1. Voldoende woningen in de gemeente voor de diverse doelgroepen

## Inleiding

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. Steeds meer mensen schrijven zich in voor een sociale huurwoning. Vanuit de rijksoverheid worden diverse maatregelen voorbereid om de druk op de woningmarkt te verlagen of beter te verdelen. Onder andere kunnen corporaties korting krijgen op de verhuurderheffing wanneer ze woningen bouwen in de prijsklasse 'betaalbaar' en er wordt meer ruimte geboden voor tijdelijke woningen.

De gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk hebben alle in de lokale woonprogramma's streefpercentages voor sociale huur vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Dit aandeel verschilt per gemeente. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) is afgesproken dat er tenminste 25% sociale huur wordt toegevoegd in de gemeenten.

Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen vormen samen de subregio Holland Rijnland – Noord. De provincie Zuid-Holland heeft berekend dat er een woningbehoefte is van 6.470 nieuwe woningen voor de periode 2019-2029 in onze subregio. Om aan deze behoefte te voldoen zijn er bouwplannen om in deze periode 7.015 woningen (koop, vrije sector huur en sociale huur tezamen) toe te voegen aan de huidige voorraad. Stek levert een bijdrage aan dit nieuwbouwprogramma.

Stek verkoopt hoofdzakelijk woningen uit de niet-DAEB-tak, er worden – enkele uitzonderingen daargelaten - geen woningen verkocht, die bestemd zijn voor de sociale verhuur. Stek verkoopt geen woningen meer met Koopgarant. Uiteraard koopt Stek nog wel de eerder verkochte Koopgarantwoningen terug conform de terugkoopverplichting. Deze woningen worden direct weer doorverkocht zonder extra voorwaarden of weer in exploitatie genomen.

Alle vier de gemeenten hebben een meer evenwichtige woningmarkt als doelstelling opgenomen in het nieuwe woonbeleid. Op dit moment zitten vooral de lage en middeninkomens in de knel. Door het toevoegen van de juiste woningen wordt er gewerkt aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en voldoende aanbod in alle segmenten. Daarnaast wordt lokaal maatwerk ingezet om de toegang tot de woningmarkt voor starters te verbeteren en de doorstroming van senioren te faciliteren.

## 1.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek heeft als doelstelling om de komende 15 jaar 2400 woningen te bouwen. In de lokale afspraken zijn de nieuwbouwplannen per gemeente opgenomen die op dit moment in voorbereiding of in uitvoering zijn.
2. De vier gemeenten zorgen ervoor dat Stek en ontwikkelende partijen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij een gebiedsontwikkeling. De gemeenten hebben extra aandacht voor de rol van de woningcorporatie in het geval er bij een ontwikkeling geen corporatie- of gemeentegrond is. Stek neemt hierin zelf ook initiatief.
3. Stek is voornemens om in 2021 circa 40 woningen te verkopen. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om niet-DAEB-woningen en in mindere mate om potentiële niet-DAEB woningen. Jaarlijks wordt bepaald welke woningen in aanmerking komen voor verkoop. Deze woningen kunnen verkocht worden aan zittende huurders of wanneer de woning vrijkomt. De opbrengst van de verkoop van woningen wordt geïnvesteerd in nieuwbouw. Stek betreft de huurdersorganisaties en gemeenten bij het actualiseren van het verkoopbeleid.
4. Stek wijst haar vrijesectorwoningen met voorrang toe aan zittende huurders met een midden- of hoog inkomen. Hiermee wordt doorstroming bevorderd. Indien er zich geen kandidaten uit het bezit van Stek melden, hebben kandidaten met een middeninkomen voorrang op kandidaten met een hoog inkomen.
5. Partijen zetten het instrument lokaal maatwerk in ten behoeve van de doorstroming van senioren (o.b.v. Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, artikel 13, lokale beleidsruimte). Stek geeft ouderen die een eengezinswoning van Stek achterlaten voorrang op bestaande woningen die gelabeld zijn voor senioren. Het maximum aantal woningen dat voor lokaal maatwerk ingezet kan worden, is bepaald op 25% van het gemiddeld

aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar. De gemeente geeft hiervoor de benodigde toestemming. Lokaal maatwerk bij nieuwbouw wordt op basis van artikel 15 huisvestingsverordening per locatie besproken door de drie partijen (corporatie, gemeente en huurdersorganisatie).

6. Stek zet de mogelijkheid in om jongeren met voorrang een daarvoor gelabelde woning toe te wijzen met een tijdelijk huurcontract en met behoud van inschrijfduur. Op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, artikel 14 'onderscheid naar doelgroepen', is specifieke woonruimte voor jongeren gelabeld. Partijen kunnen het instrument lokaal maatwerk inzetten voor jongerenhuisvesting. Daarmee kan Stek specifiek voorrang bij toewijzing bieden aan jongeren uit de vier gemeenten. In 2021 wordt door partijen onderzocht of het binnen de grenzen van het lokaal maatwerk mogelijk is een uniform jongerenbeleid te voeren voor de vier gemeenten. Er wordt actief gemonitord of toepassing van het jongerenbeleid lokaal niet tot overlast situaties leidt.
7. Partijen kunnen Lokaal Maatwerk eveneens inzetten ten behoeve van het oplossen van lokale volkshuisvestelijke knelpunten.
8. Stek maakt in 2021 een overzicht van herstructurerings- en nieuwbouwlocaties van haar gehele bezit. Eén keer per jaar wordt per gemeente in het Bestuurlijk Overleg gemonitord wat de gevolgen zijn voor de opbouw van de woningvoorraad in de gemeente en voor de gehele voorraad van Stek. In het Bestuurlijk Overleg wordt deze monitoring gedeeld. Het gaat om een overzicht van zowel lopende als toekomstige projecten en is richtinggevend als het gaat om de wensportefeuille van Stek in haar werkgebied. Deze is direct gekoppeld aan de verwachte vraag naar huisvesting.
9. In het kader van het tegengaan van woonfraude wisselen Stek en de vier gemeenten persoonsgegevens uit. Hierbij worden de wettelijke waarborgen in acht genomen.

## 1.2 Lokale afspraken Noordwijk

Partijen spannen zich maximaal in om de meerjaren ambitie uit de concept-Woonvisie te realiseren, te weten: een netto toevoeging van maximaal 1140 sociale huurwoningen tot 2030, waarvan circa 40% in Noordwijk-Binnen, 35% in Noordwijkerhout, 20% in Noordwijk aan Zee en 5% in De Zilk. Van de totale nieuwbouwpoging wordt 30% in de sociale huursector gerealiseerd, bij voorkeur door de lokaal actieve corporaties. Om deze ambitie te kunnen realiseren zetten partijen zich, ieder vanuit hun specifieke rol, de komende jaren maximaal in om lopende plannen te versnellen en daarnaast nieuwe plannen toe te voegen. Inzet is om samen op te trekken en kansen te verzilveren die zich voordoen. Tabel 1 geeft een overzicht van de harde nieuwbouwplannen die volgens planning tot en met 2024 in Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee worden opgeleverd. Voor Bronsgeest gaan we ervan uit dat de bouwvergunning dan is verleend. Deze plannen worden gerealiseerd onder voorbehoud van afspraken met ontwikkelaars en bouwers en met erkenning van de uitkomst van democratische besluitvormingsprocessen. Daarnaast werkt de gemeente aan een dynamische bouwplanlijst met harde en zachte plannen tot en met 2029. Zie bijlage 1 (d.d. 27 oktober 2020).

Stek ondersteunt de meerjaren ambitie uit de Woonvisie en is bereid en financieel in staat om de bouwproductie in Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee voor haar rekening te nemen. Zulks onder voorwaarde dat er de komende jaren voldoende bouwlocaties beschikbaar komen en dat er onder regie van de gemeente goede afspraken kunnen worden gemaakt met particuliere ontwikkelaars.

1. Voor projecten is het financiële uitgangspunt voor sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen in de grondprijzenbrief vastgelegd (zie bijlage grondprijzenbrief).
2. De gemeente betreft Stek vroegtijdig bij en maakt afspraken over het gezamenlijk ontwikkelen van integrale gebiedsvisies/omgevingsvisie voor nieuwbouw. Er is een opgaveteam woningbouw bij de gemeente Noordwijk waaronder alle woningbouwplannen voor Noordwijk vallen.
3. We willen snelheid realiseren in de bestaande harde bouwplannen in tabel 1 en zorgen dat er voldoende bouwplannen aan worden toegevoegd. We spreken met elkaar af om in het eerste kwartaal van 2021 een notitie op te stellen om de uitgesproken ambities te realiseren ten aanzien van nieuwbouwontwikkeling. De gemeente neemt hiervoor het initiatief.
4. Afspraak over voorwaarden voor ontwikkelen nieuwe locaties conform de segmenten in de Woonvisie: Padua als preferred supplier in de kernen Noordwijkerhout en de Zilk en Stek in Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee. Partijen gaan verkennen of de corporaties ook in het middenhuursegment voor de lage middeninkomens kunnen ontwikkelen wanneer de wettelijke beperkingen zijn weggenomen. Voor de nieuwe woonvisie wordt

het uitgangspunt meegegeven dat nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd door Antonius van Padua en Stek, met inachtneming van de prestatieafspraken. Waarbij op basis van de goede samenwerking tussen Antonius van Padua (kernen Noordwijkerhout en De Zilk) en Stek (kernen Noordwijk aan Zee en Noordwijk Binnen) de corporaties binnen alle kernen van de gemeente Noordwijk hun bijdrage leveren aan de volkshuisvesting. In lijn met de nieuwe woonvisie maken de gemeente en Stek een extra slag in de voormalige kernen van Noordwijk. De gemeente positioneert genoemde corporaties actief in voorkomende gevallen: aanvraag wijzigingen bestemmingsplan, woonvisie, prestatieafspraken, etc.

5. Stek en Antonius van Padua ontwikkelen tijdelijke woningen voor de diverse doelgroepen. Voor meerdere locaties is ontheffing verhuurderheffing aangevraagd.
6. Partijen nemen gezamenlijk maatregelen om doorstroming te stimuleren. De gezamenlijke pilot met de senioren woonmakelaar wordt begin 2021 geëvalueerd.
7. Onderzocht wordt of in de nieuwe parkeernormen rekening kan worden gehouden met sociale huurwoningen en tijdelijke woningen
8. De gemeente sluit een gelimiteerde achtervangovereenkomst met WSW. Middels deze overeenkomst worden leningen van Stek en Antonius van Padua geborgd.

Dit betekent voor Stek

9. Waar mogelijk kansen pakken bij grondverwerving t.b.v. sociale nieuwbouw.
10. Nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving, conform het gestelde in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030.
11. Idem aan de verduurzaming van de Noordwijkse woningvoorraad
12. Idem aan het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad .
13. Verhuisketen op gang brengen om doorstroming naar de juiste woning te stimuleren.
14. Uitvoering geven aan het collegebesluit m.b.t. Lokaal Maatwerk.
15. Woningen worden minimaal 30 jaar in exploitatie genomen voordat er sprake kan zijn van verkoop.
16. Stek heeft ook in Noordwijk een aantal woningen voor verkoop gelabeld. Dit betreft voornamelijk grote woningen met een hoge woz-waarde, die (na mutatie) niet sociaal verhuurd kunnen worden. Het verloop van de verkopen wordt besproken in het Driehoeksoverleg.

Dit betekent voor de gemeente:

1. Hanteren van grondprijzen waarmee de realisatie van goedkope sociale huurwoningen mogelijk wordt gemaakt. E.e.a. is vastgelegd en wordt toegepast conform de gemeentelijke Grondprijzenbrief.
2. Voortvarend oppakken van ruimtelijke procedures en publiekrechtelijke taken, met inachtneming van dynamiek in het democratische proces, R.O.-procedures en de afhankelijkheid van ontwikkelaars.
3. Korte lijnen, commitment en transparantie bij gezamenlijke planontwikkeling.
4. Zo nodig en mogelijk inzetten van de gemeentelijke Bestemmingsreserve Sociale Woningbouw
5. Ingeval een marktpartij op eigen grond bouwt in Noordwijk Binnen of Noordwijk aan Zee dan zal de gemeente deze, binnen de kaders van wet- en regelgeving, wijzen op Stek als preferred supplier voor de sociale huurwoningen. Daarbij ziet de gemeente erop toe dat de betreffende marktpartij STEK in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betreft, zodat STEK in staat is om het gewenste programma (aantallen, woningtypes, huurprijzen) te realiseren.
6. Gemeente en STEK spannen zich gezamenlijk in om nieuwe locaties voor de bouw van sociale huurwoningen te verkennen.

Onder voorbehoud van afspraken met ontwikkelaars en bouwers en met erkenning van de invloed van democratische besluitvormingsprocessen, realiseert de corporatie Stek realiseert in Noordwijk de volgende aantallen:

Project	Aantal woningen	Woningtypes	Huurprijs niveau	Jaar gereed	Bijzonderheden
<b>Northgo</b>	61	Sociaal 31 appartementen en 23 hofjeswoningen 7 rijwoningen	Betaalbaar  Middelduur	Q4 2021	Inclusief een Thuishuis (6 appartementen)
<b>Bronsgest</b>	132		Betaalbaar	Bouwwer- gunning 2024	

Julianahofje Albertus Van Velzenstraat	13	hofjeswoningen	Betaalbaar	2024
Offem-Zuid, bouwfase 1 Up 2a en 2b (2 <sup>e</sup> fase)	64	appartementen	Betaalbaar/middelduur	2023
Offem-Zuid, bouwfase 5 Up1 en Up3 (1 <sup>e</sup> fase)	70	appartementen en grondgebonden woningen	Betaalbaar	2022
Kantoorlocatie Stek	24	appartementen	Betaalbaar	2024
Tijdelijke woonunits De Nes	50	appartementen	Goedkoop	2022
<b>Subtotaal</b>	<b>414</b>			

Tabel 1. Nieuwbouwplannen

## 2. Betaalbare woningen in de gemeente

### Inleiding

Vanaf 2015 is in de Woningwet het passend toewijzen ingesteld met de intentie om huur en inkomen op elkaar aan te laten sluiten. Om dit mogelijk te maken heeft de wetgever meerdere begrippen geïntroduceerd en huurprijsgrenzen gedefinieerd. Deze laatste worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd, op het moment van schrijven zijn de grenzen voor 2021 nog niet bekend. De genoemde bedragen zijn dan ook allen van het prijspeil 2020, tenzij anders vermeld. De begrippen worden uitgelegd in de begrippenlijst, deze is terug te vinden in de bijlage.

Woningcorporaties zijn verplicht tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (tot een huurprijs van €737,14) toe te wijzen aan hun doelgroepen. In 2020 zijn de maximale inkomensgrenzen waarmee men nog in aanmerking komt voor huurtoeslag vervallen. De huurtoeslag wordt bij stijging van inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject afgebouwd. De oude inkomensgrenzen zijn omgezet in een passendheidsnorm ten behoeve het passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder de passendheidsnorm moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen.

De gemeenten en Stek streven ernaar de slaagkans minimaal gelijk te houden aan de situatie van voor het passend toewijzen. De druk op de woningmarkt maakt dit er niet makkelijker op. Het aantal woningzoekenden blijft groeien. Het aantal geregistreerde woningzoekenden (Holland Rijnland Wonen/HRW) was eind juni 2020 112.019, ruim 10.000 meer dan een jaar eerder. De gemiddelde inschrijfduur is in dezelfde periode met 6 maanden opgelopen naar 6,5 jaar. De gemiddelde zoektijd, de tijd dat iemand actief zoekt, is in deze periode gestegen van 1,5 naar 1,8 jaar.

Binnen de regio Holland Rijnland zijn in 2019 83% van de verhuringen gedaan aan huurders met een inkomen uit de twee laagste inkomenssegmenten. Het gaat hier dan om verhuringen van sociale huurwoningen onder de hoge aftoppingsgrens van € 663,40.

Daarnaast zet Stek zich in om huurachterstand te voorkomen.

### Vorraadontwikkeling

Stek realiseert in haar nieuwbouwprogramma hoofdzakelijk woningen in de prijsklasse 'betaalbaar'. Zij voegt nieuwbouwwoningen toe die nodig zijn volgens haar strategisch voorraadbeleid. Het blijft in de huidige markt lastig om de categorie 'goedkoop' in nieuwbouw toe te voegen. Toch streeft Stek ook bij nieuwbouw naar differentiatie in huurprijsklassen.

De gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisaties richten zich gezamenlijk op het behoud van de goedkope (< € 432,51) en betaalbare (< € 619,01) voorraad. De afspraken in dit thema zijn gericht op de uitwerking van deze intentie.

Partijen spreken af 10% van de vrij te komen woningen te verhuren in de categorie 'goedkoop'. Dat betekent enerzijds dat de woningcorporatie zal moeten voorzien in een voorraad in deze huurprijsklasse, anderzijds kunnen maatregelen

als het (tijdelijk) aftoppen van huurprijzen, bijvoorbeeld in het geval van jongeren onder de 23 jaar, overwogen worden. Te allen tijde is van belang de vraag goed te blijven monitoren en zo nodig bij te sturen op behoefte. Dit is een constant proces.

De gemeenten vragen aandacht voor de verdeling van de verhuringen in de goedkope voorraad per gemeente en ook op kernniveau.

## Huurbeleid

Stek voert een gematigd huurbeleid en volgt minimaal het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 (en eventuele opvolgers daarvan) zoals dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Stek werkt samen met de huurdersorganisaties een huurverhogingsvoorstel uit voor 1 juli 2021. De huurdersorganisaties hebben hier adviesrecht. Het Sociaal Huurakkoord vormt ook het uitgangspunt voor het vaststellen van de vergoeding die huurders betalen na een energieverbetering aan hun woning.

## 2.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek wijst ten minste 10% van haar voorraad toe met een huurprijs tot € 432,51. Deze woningen zijn beschikbaar voor jongeren van 18 tot en met 27 jaar en voor de allerlaagste inkomens.
2. Stek gaat met de verschillende gemeenten in gesprek over welk aanbod in aanmerking komt voor toewijzing met een huurprijs tot € 432,51 om niet alleen tot de gewenste 10% toewijzing per jaar voor de totale sociale voorraad te komen, maar ook per gemeente.
3. De woningcorporatie verhuurt van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen 60% in de huurprijsklasse onder € 619,01 (eerste aftoppingsgrens). 80% van de verhuringen van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen ligt onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40).
4. De woningcorporatie wijst minimaal 95% van de vrijkomende sociale voorraad jaarlijks passend toe; dit is wettelijk bepaald. Maximaal 5% kan dus niet-passend verhuurd worden. Stek heeft de mogelijkheid om het niet gebruikte deel van de 5% mee te nemen naar het daaropvolgende jaar.
5. Stek investeert in woonlastenverlaging voor de huurders door het treffen van energetische maatregelen bij groot onderhoud: de woonlasten voor huurders worden per saldo lager als gevolg van lagere energielasten.
6. Indien Stek besluit een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, zullen deze opbrengsten worden besteed aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid.
7. Stek zet zich in om huurachterstand te voorkomen, o.a. door deelname aan het fonds en convenant voorkomen huisuitzettingen van de Duin- en Bollenstreekgemeenten (Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk). Dit convenant wordt in 2021 geactualiseerd.
8. De woningcorporatie, de gemeenten en de ISD Bollenstreek continueren de samenwerking in de projecten 'Vroeg Erop af' (Hillegom, Lisse en Teylingen) en Vroeghulp (Noordwijk).
9. De lopende experimenten met een twee huren beleid worden voortgezet. Bij een twee huren beleid wordt de uiteindelijke huur bepaald door het inkomen of de samenstelling van het huishouden.
10. Ten behoeve van huisvesting van kleine huishoudens gaan Stek en de gemeenten op zoek naar panden die geschikt zijn voor transformatie tot kleine woningen. Daarnaast onderzoekt Stek de mogelijkheid om "Friends contracten" toe te passen, waarbij meerdere alleenstaanden gezamenlijk in een grotere woning wonen.
11. Stek deelt in het eerste kwartaal van 2021 de verwachte voorraadontwikkeling voor de komende jaren, inclusief huidige onderverdeling in huurprijsklassen per gemeente met de huurdersorganisaties en gemeenten.
12. Stek streeft ernaar om ten behoeve van de prestatieafspraken van 2022 de meerjarige voorraadontwikkeling voor aanvang van de overlegreeks toe te zenden naar alle partijen.

## 2.2. Noordwijk

De gemeente heeft in de nieuwe concept woonvisie haar ambities ten aanzien van de sociale voorraad verwoord. Noordwijk zet in op het behoud van de voorraad goedkope en betaalbare woningen binnen de sociale huurvoorraad. Stek en Antonius van Padua voeren een strategisch voorraadbeleid waarnaar de sociale woningvoorraad zich ontwikkelt. Dit is een proces dat vele jaren in beslag neemt. In het proces van de prestatieafspraken voeren de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties het gesprek over de voorraadontwikkeling voor de komende jaren.

### Afspraken

1. De gemeente voert een locatiescan uit ten behoeve van het vinden van geschikte locaties voor tijdelijke wooneenheden.
2. Stek deelt in het eerste kwartaal van 2021 de verwachte voorraadontwikkeling voor de komende jaren, inclusief huidige onderverdeling in huurprijsklassen met de huurdersorganisaties en de gemeente. In de voorraadontwikkeling wordt ingegaan op de ontwikkeling van de sociale voorraad, het niet-DAEB-segment en te verkopen woningen.
3. Stek maakt voor 2021 geen gebruik van het afspreken van 1% extra huurverhoging met de gemeente Noordwijk omdat het inflatievolgend huurbeleid naar verwachting leidt tot voldoende investeringscapaciteit. Voor het huurbeleid wordt verder verwezen naar de overkoepelende afspraken.
4. Stek houdt 2 woningen beschikbaar voor statushouders die kamergewijs worden verhuurd aan alleenreizigers. Bij mogelijke gezinshereniging van deze personen, bemiddelt Stek opnieuw naar een geschikte woning voor een gezin (doorstroming).

### Voorraadontwikkeling

De voorraadontwikkeling in de tabel geeft normaal een doorkijk van 5 jaar. Dit is voor de prestatieafspraken van 2021 niet mogelijk. Dit vanwege de fusie in het afgelopen jaar van drie corporaties tot één corporatie, zijnde Stek. De integratie tot een enkele corporatie heeft tot gevolg dat het strategische voorraadbeleid nog niet is vastgesteld. In prestatieafpraak 2.1.11 is afgesproken dat partijen in het voorjaar 2021 deze informatie ontvangen. De indeling naar huurprijs in onderstaande tabel werken niet door op de prestatieafspraken 2.1.1 en 2.1.3, deze zijn leidend.

Huurprijsklasse	Huurprijzen	Aantal 2020	Aantal 2021	Percentage 2020	Percentage 2021
<i>Goedkoop</i>	< €432,51	210	208	9%	9%
<i>Betaalbaar 1</i>	€432,52 - €619,01	929	988	41%	42%
<i>Betaalbaar 2</i>	€619,02 - €663,40	403	405	18%	17%
<i>Duur tot huurtoeslaggrens ('middelduur')</i>	€663,41 - €737,14	562	558	25%	24%
<b>Totaal sociale woonegelegenheden</b>		<b>2.104</b>	<b>2.159</b>	<b>93%</b>	<b>93%</b>
<i>Duur boven huurtoeslaggrens</i>	> €737,14	167	166	7%	7%
<b>Totaal aantal woonegelegenheden</b>		<b>2.271</b>	<b>2.325</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

In Noordwijk worden in 2021 geen woningen gesloopt. Er worden 61 woningen toegevoegd aan de sociale woningvoorraad; dit is het project Northgo.

## 3. Duurzame woningen in de gemeente

### Inleiding

De gemeenten maken in de komende jaren een Regionale Energiestrategie en een Transitievisie Warmte. Hiermee krijgt de energietransitie in de gemeenten steeds meer vorm. Daarnaast is er nieuw beleid in ontwikkeling, waarbij de gemeenten duurzaamheid structureel gaan toepassen binnen gebiedsontwikkeling zoals in nieuwe woningbouw, in nieuw maatschappelijk vastgoed en in nieuwe en bestaande openbare ruimte.



## Regionale Energiestrategie (RES)

De Regionale Energiestrategie stellen de vier gemeenten samen met de andere gemeenten in Holland Rijnland op. De Regionale Energiestrategie bevat:

- Een bod aan het Rijk, hoeveel duurzame elektriciteit de regio gaat opwekken in 2030;
- Locaties voor duurzame opwek en spelregels voor inpassing ervan;
- Een Regionale Structuur Warmte (RSW). Deze bevat: een realistische inschatting van regionale warmtebronnen en spelregels voor toe- en verdeling van warmte over afnemers binnen de regio;
- Doelstellingen t.a.v. duurzame mobiliteit.

Om de RES op te stellen en te toetsen, is een programmaraad ingesteld waarin breder betrokkenen en (maatschappelijke) partijen zijn vertegenwoordigd. De Programmaraad heeft een adviserende rol.

Uiterlijk in juni 2021 moet de RES vastgesteld zijn door de gemeenteraden, het Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Om de RES lokaal te borgen, maken de gemeenten een lokale vertaling in de vorm van een Lokale Energiestrategie (LES).

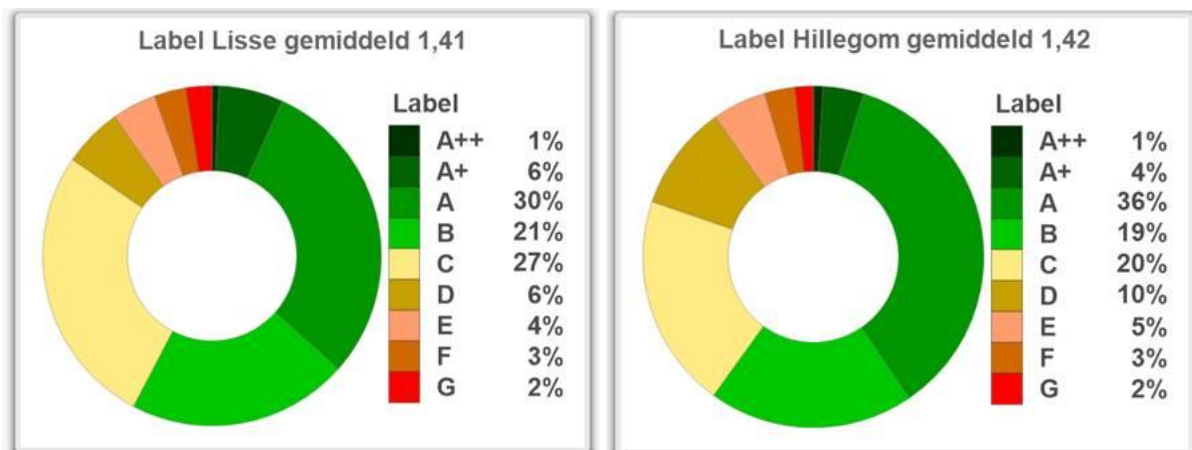
## Transitievisie Warmte (TVW)

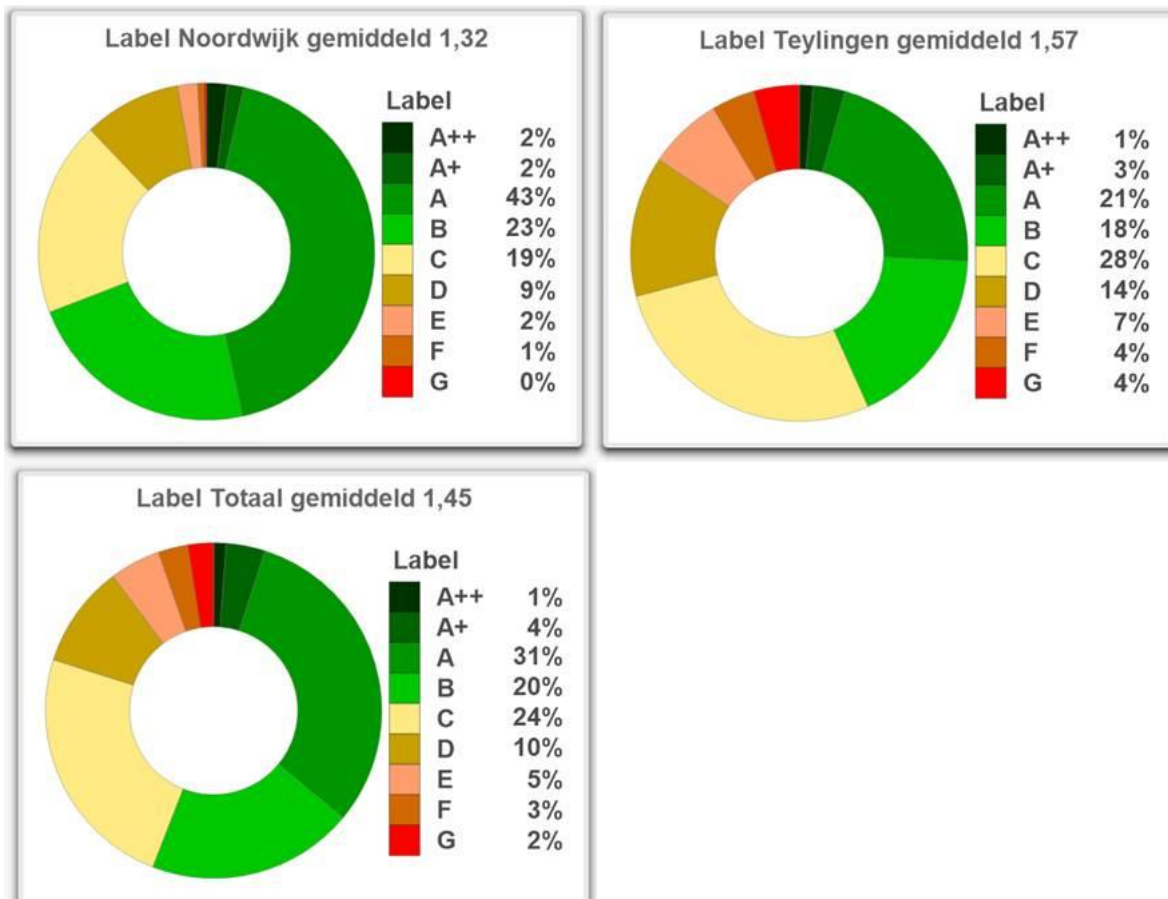
Iedere gemeente is verplicht om uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vast te stellen. In de TVW legt de gemeente het tijdspad vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas af gaan. De TVW wordt onderdeel van de Lokale Energiestrategie.

Voor de wijken waarvan de transitie in of voor 2030 gepland is, is in de TVW ook aangegeven hoe de potentiële alternatieve energie infrastructuur eruit gaan zien. De definitieve energie infrastructuur wordt vastgelegd in een uitvoeringsplan op wijkniveau.

## Woonagenda Aedes

Koepelorganisatie Aedes heeft in haar Woonagenda vastgesteld dat corporatiewoningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal moeten zijn. Stek committeert zich aan het doel en heeft in 2018 een lange termijnplan opgesteld om dit doel te bereiken en stelt een Routekaart op om dit doel uiterlijk in 2050 te behalen. De eerste tussenstap in de Woonagenda van Aedes was het bereiken van een gemiddeld energielabel B (energie-index < 1,4) per eind 2020. Voor Noordwijk is deze doelstelling reeds behaald. Voor Hillegom en Lisse zal Stek de doelstelling halen, voor Teylingen is dit door de verkoop van Sassembourg nog niet mogelijk. In de tabellen hieronder is te zien wat op per 31 augustus 2020 de gemiddelde energie index per gemeente is.





### 3.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek maakt bij renovatie en groot onderhoud en bij mutatie 'werk-met-werk' door te verduurzamen. Werkzaamheden omvatten o.a. het plaatsen van zonnepanelen en vervangen van open verbrandingstoestellen.
2. In wijken waar in een eerder stadium zonnepanelen zijn aangebracht, maar waar toen door een individuele huurder hiervan af is gezien, brengt Stek bij mutatie alsnog zonnepanelen aan.
3. De vier gemeenten stellen in de regio Holland Rijnland uiterlijk in juni 2021 de Regionale Energiestrategie (RES) vast.
4. De vier gemeenten stellen navolgend eind 2021 een Transitievisie Warmte en een Lokale Energiestrategie (LES) vast. Stek wordt hier als partner actief bij betrokken.
5. Stek stelt in 2021 een voorraadstrategie (Routekaart) op om ultimo in 2050 de eigen woningvoorraad op gebouwgebonden niveau CO2-neutraal te maken (verwarming, warm water, ventilatie en 'hulp-energie'). Stek werkt daarbij samen met de vier gemeenten. De huurdersorganisaties worden bij de inhoudelijke besprekingen actief betrokken.
6. Stek realiseert haar nieuwbouw minimaal op het wettelijke BENG-niveau en streeft naar Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM). Mocht dit laatste niet haalbaar zijn dan wil Stek in ieder dat nieuwbouwwoningen voldoen aan Energie-neutraliteit op het gebouw gebonden energieverbruik (verwarming, warm water, ventilatie en "hulpenergie").
7. Stek vervangt open verbrandingstoestellen bij mutatie en renovatie en informeert huurders over de mogelijkheid in bewonersblad "Binnen".

8. Stek, de gemeenten en de huurdersverenigingen maken in 2021 afspraken over het vergroten van de bewustwording op het eigen handelen energiegebruik van de huurders c.q. inwoners. De eerder opgedane ervaringen van de twee huurdersverenigingen worden daarbij onderling uitgewisseld.
9. Gemeenten betrekken Stek bij de aanvraag van stimuleringsregelingen (bijvoorbeeld de RREW) ten bate van energiebesparingsmaatregelen en bewustwordingscampagnes. Het doel hiervan is om deze ook beschikbaar te stellen voor huurders van Stek.

## 3.2. Noordwijk

1. Stek continueert de aanpak waarbij leegkomende woningen voor nieuwe verhuur worden verduurzaamd (zonnepanelen, hr-ketel, evt. vloer- en dakisolatie).
2. De huidige gemeentelijke subsidieregeling voor zonnepanelen t.b.v. sociale huurwoningen wordt (onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad in december 2020) voor Stek voor de kernen Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee met een jaar tot 1 januari 2022 verlengd.

### Renovatie en energetische maatregelen

Stek neemt in 2020/2021 in Noordwijk de volgende energetische maatregelen:

Noordwijk	Aantal woningen	Type onderhoud	Jaar gereed
Kruidhof	32	Renovatie/energetische maatregelen	2021
Bloemenbuurt	100	Renovatie/energetische maatregelen	2023/2024
<b>Subtotaal</b>	<b>132</b>		

## 4. Wonen, zorg en welzijn

### Inleiding

Er is veel veranderd op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De rijksoverheid heeft actief ingezet op het scheiden van financiering voor wonen en zorg. Hiermee beoogt de overheid dat mensen met een lichte zorgindicatie hun zorg thuis kunnen ontvangen en niet meer intramuraal wonen. Ouderen krijgen minder snel een zwaardere indicatie voor intramurale zorg, met als gevolg dat de oudere inwoner langer zelfstandig thuis blijft wonen. Tegelijkertijd is Nederland, de vier gemeenten niet uitgezonderd, een vergrijzend land. Mede door deze ontwikkelingen zijn in de gemeenten actieve zorg overleggen tussen de gemeenten en zorgpartijen opgezet waar ook Stek in participeert. Bovengenoemde ontwikkelingen vragen ook om het creëren van levensloopbestendige woningen, zowel in de particuliere sector als in het corporatiebezit, zowel in nieuwbouw als bestaande woningen.

### Wonen met zorg in de wijk

Door de scheiding van wonen en zorg zijn zorgpartijen vaker genoodzaakt om huisvesting van hun cliënten te ontwikkelen in samenwerking met vastgoedpartijen. Omdat deze doelgroep vaak een laag inkomen heeft, wordt Stek regelmatig als partner gevraagd in woningontwikkeling die voor deze doelgroep geschikt is. Daar waar wensen of kansen zich voordoen onderzoeken gemeenten, Stek en desbetreffende zorg- of welzijnspartijen de mogelijkheden.

### Bijzondere doelgroepen

De organisatie en financiering van de maatschappelijke zorg (maatschappelijke opvang en beschermd wonen) is momenteel in handen van centrumgemeente Leiden. In 2023 is het de bedoeling dat de financiële verantwoordelijkheid wordt overgeheveld naar de individuele gemeenten. De gemeenten in de Duin- en Bollenstreek (de HLT-gemeenten, Noordwijk en Katwijk) stelden in 2018 het uitvoeringsprogramma Maatschappelijke zorg vast. Hierin is vastgelegd hoe de gemeenten zich voorbereiden op deze overheveling. Eén van de actielijnen is het voorzien in voldoende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen uit de maatschappelijke zorg. Vooruitlopend op de overheveling van maatschappelijke zorg vanuit de centrumgemeente Leiden in 2022 is in 2017 al een convenant inzake maatschappelijke opvang door de gezamenlijke gemeenten in Holland Rijnland afgesproken. Op basis van dat convenant zijn nu reeds een aantal

decentrale crisisopvangplekken gecreëerd in de Duin- en Bollenstreek. Stek is bereid gevonden om hiervoor reeds een aantal vastgoedobjecten aan De Binnenvest te verhuren.

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 regelt de woonruimteverdeling in de sociale voorraad van corporaties in de regio Holland Rijnland. Deze faciliteert momenteel onder andere de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang door middel van de contingentenregeling. Jaarlijks kunnen gecontracteerde instellingen op basis van een vastgesteld contingent woningen bij corporaties vragen voor het huisvesten van cliënten. Deze cliënten wonen dan zelfstandig met ambulante begeleiding. Ook is in de huidige huisvestingsverordening de woningtoewijzing aan statushouders door corporaties geregeld.

### **Komende ontwikkelingen: Wvggz en Wzd**

Met ingang van 2020 is de wet 'Bijzondere opnemingen psychiatrische ziekenhuizen' (BOPZ) vervangen voor de Wet verplichte ggz (Wvggz) en de Wet zorg en dwang (Wzd). De gemeenten hebben op grond van de Wvggz de verantwoordelijkheid om maatregelen te treffen waarmee aan de essentiële voorwaarden voor participatie in de samenleving kan worden voldaan. Te denken valt aan maatregelen vanuit de Wmo, de Participatiewet en ook het woonbeleid. De maatregelen worden opgenomen in het zorgplan dat door de zorgverantwoordelijke (ggz-instelling) wordt opgesteld. Dit zorgplan kan een onderdeel zijn van een zorgmachtiging. Voorheen een rechtelijke machtiging (rm).

De ontwikkelingen van de laatste jaren en de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zorgen ervoor dat gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartijen nauwer met elkaar moeten samenwerken. De afspraken tussen gemeenten en Stek op dit terrein worden in dit hoofdstuk weergegeven.

### **Samenwerking in netwerken**

Stek participeert op gemeentelijk niveau (of in groter verband) in de volgende overleggen:

- Projecten Vroeg Erop Af (HLT)/ Vroeghulp (Noordwijk) (uitvoerend niveau)
- Convenant ISD voorkomen huisuitzettingen (uitvoerend niveau)
- Overleg inzake statushouders (uitvoerend niveau)
- Overleg contingentenregeling (strategisch niveau in beleidscommissie Wonen van Holland Rijnland)
- Sociaal Team (per gemeente) (uitvoerend niveau)

## **4.1. Overkoepelende afspraken**

1. De gemeenten en Stek betrekken elkaar zo vroeg mogelijk bij de dossiers waar woon- en zorgvragen bij elkaar komen. Het gaat hier dan om (kader-)afspraken op het gebied van de eerste melding, doorzettingmacht (wie doet wat) en in het bijzonder ook hoe om te gaan met een steeds groter wordende behoefte aan begeleiding en ondersteuning van bewoners in de huidige (zelfstandige) sociale huurvoorraad. Er is een privacy protocol aanwezig waarin de omgang met vertrouwelijke gegevens is gewaarborgd.
2. In 2020 is begonnen met een onderzoek of het noodzakelijk is om specifieke aanvullende eisen voor nieuwbouw voor senioren te hanteren (bovenop de eisen uit het Bouwbesluit). Hiervoor is een overzicht gemaakt van uitgevoerde woningaanpassingen van de afgelopen twee jaar. Daarbij wordt gekeken welke van deze aanpassingen voorkomen hadden kunnen worden door al bij de nieuwbouw aanpassingen te realiseren en of hier een efficiëntie voordeel valt te behalen.
3. Bij renovaties en groot onderhoud wordt in de afweging meegenomen of er aanvullende maatregelen nodig zijn met het oog op de toegankelijkheid van de te renoveren woningen.
4. Stek voert de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 uit. De huisvestingsverordening bevat ook regelingen voor specifieke doelgroepen. De gemeente en corporaties realiseren samen de gemeentelijke taakstelling van statushouders. Ook voert zij de contingentenregeling uit en verzorgt zij de urgentieaanvragen.
5. Stek is bereid om, binnen de mogelijkheden en in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, woningen te ontwikkelen die verhuurd kunnen worden aan zorgcliënten.

6. Stek is bereid om, binnen de mogelijkheden, mee te werken aan en/of te investeren in tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen of specifieke maatwerksituaties (zoals Skaeve Huse).
7. Elke gemeente pakt de regio rol in de lokale huisvestingsopgave op ten aanzien van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Stek is bereid om, binnen mogelijkheden, de huisvestingsopgave uit het convenant maatschappelijke zorg voor wat betreft de crisisopvang in samenwerking met de gemeenten en de Binnenvest mede op te pakken.
8. Gemeenten en Stek gaan de Privacyverklaring Sociaal Domein Regio Duin en Bollenstreek onderschrijven. De verklaring is een van de producten uit de Leertuin Privacy.

## 4.2. Noordwijk

De gemeente wil eisen stellen aan levensloopgeschiktheid. Dit is een onderdeel in de nieuwe concept woonvisie, waarin levensloopgeschikt wordt gedefinieerd als: rollator- en rolstoeltoegankelijk. Daarnaast is een van de speerpunten om woningeigenaren te verleiden te investeren in woningtoegankelijkheid.

### Afspraken

1. In 2021 evalueren we het zorgconvenant en het convenant voorkomen huisuitzettingen.
2. Gemeente en corporaties nemen deel aan het overleg sociaal domein, zowel op beleidsmatig als dossierniveau.
3. De gemeente schakelt Vluchtelingenwerk in bij de begeleiding van statushouders, ook na de standaardperiode van 2 – 4 jaar.
4. Gemeente en corporaties voorzien in een vangnet voor huishoudens in financiële nood via het Noodfonds.
5. Stek realiseert het Thuishuis. Welzijn Noordwijk zal op termijn de begeleiding overnemen van de Stichting Thuis in Welzijn.
6. Stek continueert de verhuur van seniorencomplexen voor huurders met een zorgindicatie in 2 complexen: Rederijkersplein en Raadhuisstraat
7. Stek verhuurt woonzorgwoningen aan Raamwerk en Zorggroep 's Heerenloo, voor cliënten met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking.

## 5. Leefbaarheid

### Inleiding

Leefbaarheid is een van de aandachtspunten in de gemeentelijke woonprogramma's. Leefbaarheid is een breed begrip. Het omvat meer dan alleen fysieke opgaven zoals een goede kwaliteit van woningen en een goede openbare ruimte. Het gaat bijvoorbeeld om (sociale) veiligheid, inclusiviteit en gezondheid. Partijen hebben een gezamenlijk streven om te zorgen voor een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving.

De reikwijdte van corporaties op het gebied van leefbaarheid is sinds de Woningwet van 2015 beperkter. Corporaties mogen onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. De activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

### 5.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek heeft in 2021 een budget beschikbaar ten behoeve van leefbaarheid (€ 15,- per woning). Dit is exclusief de loonkosten van wijkbeheerders, huismeesters en woonconsulenten. Stek zet deze middelen in waar ze het meest

nodig zijn. Dit bepalen zij samen met vertegenwoordigers van bewonerscommissies, huurdersorganisaties en wijkregisseurs.

2. Stek werkt met een rayonstructuur waarbij een vaste wijkbeheerder toeziet op het welzijn van huurders in een wijk of buurt.
3. Stek, gemeenten, bewoners en maatschappelijke partners voeren wijk- of complexschouwen uit om aandachtspunten en mogelijk verval te signaleren. Stek heeft hierin de regierol.
4. De gemeenten verplichten bij nieuwbouwwontwikkelingen (middels anterieure overeenkomsten) dat de woningen en de woonomgeving moeten voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
5. De gemeenten en corporaties hebben afspraken gemaakt over en geven uitvoering aan het Sluitingsbeleid ex artikel 13b Opiumwet.
6. De gemeenten faciliteren in het kader van voorlichting over woninginbraak, zoals het verspreiden van brieven met verzoek tot melden van verdachte situaties en de informatiebrief in de wijk na een woninginbraak.
7. De gemeenten faciliteren bij het opzetten van buurtpreventie.
8. De gemeenten sturen op bewustwording van brandveiligheid bij bewoners door aan te sluiten bij landelijke campagnes zoals 'de week van de veiligheid'.
9. De gemeenten zetten de wijkambassadeur, wijkregisseurs en de applicatie Fixi in om het contact met de inwoners laagdrempeliger te maken. Hiertoe onderhouden zij een relevant netwerk, waar Stek en haar huurders deel van uitmaken.
10. Gemeenten en Stek werken intensief samen bij het bestrijden van ernstige overlastzaken.

## 6. Samenwerken voor een goede kwaliteit van wonen en leven

### Inleiding

Stek, Antonius van Padua, HBNZ, HBVB, SHN en de gemeenten zoeken nadrukkelijk de samenwerking op. Deze samenwerking is vastgelegd in wettelijke structuren, maar we gaan hier graag verder in dan wat minimaal vereist is. Vanwege de toenemende complexiteit in de samenleving kunnen we alleen gezamenlijk zorgen voor een goede kwaliteit van wonen en leven. Deze samenwerking is voor alle partijen niet vrijblijvend. Het is van groot belang dat partijen in vertrouwen werken aan gezamenlijke resultaten en er voor elkaar zijn als dat nodig is.

### 6.1 Overkoepelende afspraken

1. Partijen spreken af, als 'primaire belanghouders', de onderlinge samenwerking te versterken. Om samenwerking te monitoren maken partijen gebruik van een jaarkalender voor bestuurlijk en ambtelijk overleg.
2. Partijen zullen in 2021 de samenwerking met andere maatschappelijke partners (zoals zorgaanbieders) versterken tot boven het wettelijk minimum. Uitgangspunten daarbij zijn vertrouwen en er zijn voor elkaar.
3. Stek zet na haar fusie nadrukkelijk in op het zich manifesteren in regionale netwerken en samenwerkingsverbanden.

### 6.2 Noordwijk

1. De gemeente sluit in 2021 een gelimiteerde achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de corporaties Stek en Antonius van Padua.

2. In het eerste kwartaal van 2021 bepalen de gemeente, SHN, HBNZ, Stek en Woningstichting Sint Antonius van Padua op basis van de nieuwe concept woonvisie van de gemeente welk proces (inclusief planning) gevolgd wordt voor het maken van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor 2021 en verder. Ook wordt hierbij bepaald welk format wordt benut voor de nieuwe prestatieafspraken. Uitgangspunten hierbij zijn dat gestreefd wordt naar (gedeeltelijk) gezamenlijke prestatieafspraken met de gemeente Noordwijk, Stek (de nieuwe fusiecorporatie) en Padua en de beide huurdersorganisaties, dat de nieuwe prestatieafspraken een meerjarig en concreet en smart karakter hebben, en dat ook afspraken over het sociale domein worden vastgelegd. Ook zal een duidelijker onderscheid gemaakt worden in wat intentieafspraken, procesafspraken en daadwerkelijke prestatieafspraken zijn. De laatste zullen waar nodig nog concreter worden geformuleerd. Na het meerjarig vastleggen van de prestatieafspraken vindt er jaarlijks herijking plaats.

## Bijlage 1. Begrippenlijst

<b>Aftoppingsgrenzen*</b>	De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de te ontvangen huurtoeslag voor de huurder afgetopt, ofwel verlaagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>1<sup>e</sup> aftoppingsgrens: €619,01</u>: Ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.</li> <li>- <u>2<sup>e</sup> aftoppingsgrens: €663,10</u>: ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens.</li> </ul>
<b>Bijzondere/ specifieke doelgroepen</b>	Huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en daarvoor ondersteuning nodig hebben.
<b>DAEB / niet-DAEB</b>	Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De activiteiten van woningcorporaties worden verdeeld in Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten. Alleen voor Daeb-activiteiten mag staatssteun worden ontvangen. Niet-Daeb-activiteiten zijn commerciële activiteiten.
<b>Inkomensgrenzen*</b>	Corporaties mogen sociale huurwoningen enkel toewijzen als het inkomen van de huurder niet te hoog is. Er zijn twee grenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Lage grens: €39.055</u>: Corporaties moeten minimaal 80% van hun vrijgekomen bezit toewijzen aan huishoudens met dit maximum inkomen.</li> <li>- <u>Hoge grens: €43.574</u>: Corporaties mogen maximaal 10% van hun vrijgekomen bezit toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de lage en hoge inkomensgrens. Ook wel middeninkomen genoemd</li> </ul>
<b>Goedkoop scheefwonen</b>	Het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs die relatief laag is in verhouding tot het inkomen (zie ook scheefheid / scheefwonen).
<b>Huurtoeslaggrens</b>	De inkomensgrens tot waar een huishouden aanspraak kan maken op huurtoeslag. De grens is variabel en wordt gebaseerd op het huishoudensinkomen, de huishoudensamenstelling en de huurprijs.
<b>Huurwoningvoorraad*</b>	De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Goedkoop: &lt; €432,51</u>: woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.</li> <li>- <u>Betaalbaar 1: €432,52 - €619,01</u>: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.</li> <li>- <u>Betaalbaar 2: €619,02 - €663,40</u>: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen.</li> <li>- <u>Middelduur: €663,41 - €737,14</u>: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.</li> <li>- <u>Vrije sectorhuur: &gt; €737,14</u>: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.</li> </ul>
<b>Koopgarant</b>	Koopconstructie waarbij woningcorporaties een huurwoning verkopen waarbij zij een korting op de marktwaarde geven en een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Met Koopgarant is een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Hierdoor kan doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector plaatsvinden.
<b>Liberalisatie</b>	Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.
<b>Liberalisatiegrens*</b>	De liberalisatiegrens in 2020 is €737,14. De liberalisatiegrens bepaalt of een woning behoort tot de sociale huursector of tot de vrije huursector. Woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens behoren tot de sociale huursector; daarboven behoren woningen tot de vrije huursector.
<b>Lokaal Maatwerk</b>	Lokaal Maatwerk biedt de mogelijkheid af te wijken van de toewijzingsregels voor sociale huur- en koopwoningen in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld voor het met voorrang toewijzen van huurwoningen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.
<b>Middeninkomens</b>	Zie 'inkomensgrenzen'
<b>Open verbrandings-toestellen</b>	Een open-verbrandingstoestel is een toestel dat voor de verbranding van gas gebruikmaakt van lucht uit de ruimte waarin het toestel staat opgesteld, waarbij de rookgassen in diezelfde ruimte vrijkomen (afvoerloos toestel) of via een afvoer naar



	buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden van een open-verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel, de geiser, de gasoven en de gaskachel.
<b>Passend toewijzen / passendheidsnorm</b>	<p>Corporaties moeten een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag gelet op hun inkomen. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Passendheidsnorm</u>: Passend toewijzen vindt plaats voor inkomens onder deze grenzen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;</li> <li>o € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;</li> <li>o € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;</li> <li>o € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.</li> </ul> </li> <li>- <u>Huurprijs en huishoudgrootte</u> t.b.v. een passende woning: <ul style="list-style-type: none"> <li>o €619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens</li> <li>o €663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens</li> </ul> </li> </ul>
<b>Scheefwonen*</b>	Een huishouden vestigen in een sociale huurwoning terwijl het inkomen boven € 43.574,- per jaar is.
<b>Slaagkans</b>	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
<b>Sociale doelgroep*</b>	Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-, de doelgroep voor de sociale huursector.
<b>Sociale huurwoning*</b>	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 737,14.
<b>Sociale woningvoorraad</b>	De totale voorraad sociale huurwoningen.
<b>Spoedzoeker</b>	De spoedzoeker zoekt met haast een woning, komt niet in aanmerking voor urgentie omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. De spoedzoeker heeft meestal te weinig inschrijfduur om zelf een sociale huurwoning te vinden. Een spoedzoeker hoeft niet beoordeeld te zijn door de urgentiecommissie; in veel gevallen zou deze commissie dan oordelen dat er sprake is van een 'schrijnend geval'.
<b>Statushouder / vergunninghouder</b>	Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.
<b>Taakstelling</b>	Door het Rijk opgelegde taak om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten.
<b>Twee huren / Duohuur</b>	Duohuur kent twee huurprijzen toe aan een complex, een hogere huur en een lagere huur. De lagere huur wordt toegepast als de 1e kandidaat op de lijst een laag inkomen heeft of de huurder uit 2 personen bestaat; dan huur naar niveau "passend toewijzen". Anders wordt de hogere huur gebruikt.

\*Bedragen zijn prijspeil 2020, tenzij anders vermeld.

# Ondertekening

Deze overeenkomst is ondertekend op 10 december 2020 te Noordwijk.

Gemeente Noordwijk: de heer T. Alkemade



Woonstichting Stek: de heer J.C.M. Al

