

01394

Prestatieafspraken gemeente Noordwijk 2021



[Handwritten signatures in blue ink]

42 2

Ondertekening

Deze overeenkomst is ondertekend op 10 december 2020 te Noordwijk.

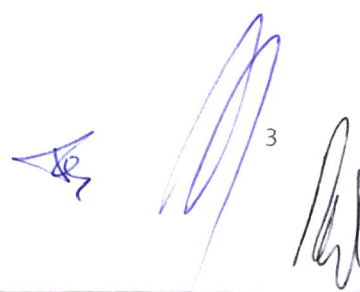
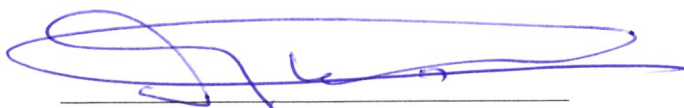
Gemeente Noordwijk: de heer T. Alkemade



Woningcorporatie Sint Antonius van Padua: mevrouw M. Welzijn



stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk: de heer S. Geerlings



3

Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente Noordwijk, woningcorporatie Sint Antonius van Padua en de stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en de Zilk (HBNZ). 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.

De partners voor de prestatieafspraken zijn Woningstichting Antonius van Padua, Stek, de gemeente Noordwijk, de HLT-gemeenten en de drie huurdersorganisaties, te weten de HBVB, HuurdersBelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ), en de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk (SHN). In overleg met alle 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 een gedeelte met lokale prestatieafspraken met Stek.**

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 corporaties ondernemen 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 van de gemeente Noordwijk '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 Noordwijkse prestatieafspraken.



4

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. Woningzoekenden met een laag middeninkomen (tot circa € 46.000) lopen vast. Vanuit de rijksoverheid worden diverse maatregelen voorbereid om de druk op de woningmarkt te verlagen of beter te verdelen. Onder andere wordt de verhuurderheffing verlaagd en er wordt meer ruimte geboden voor tijdelijke woningen.

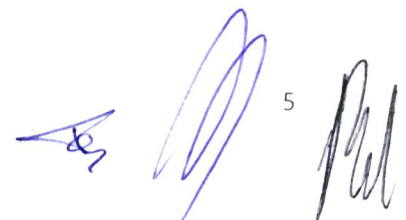
De gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk hebben in de lokale woonprogramma's streefpercentages voor sociale huur vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Dit aandeel verschilt per gemeente. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) is afgesproken dat er tenminste 25% sociale huur 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. De woningstichting Sint Antonius van Padua levert een bijdrage aan de nieuwbouwopgave in de gemeente Noordwijk. De gemeente zorgt ervoor dat de corporaties en ontwikkelende partijen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij een gebiedsontwikkeling. De corporaties nemen hierin zelf ook initiatief.

Alle vier de gemeenten hebben een evenwichtiger 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. Padua heeft afspraken over specifiek lokaal maatwerk voor woningzoekenden met een inkomen op bijstandsniveau. Zij komen in aanmerking voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens.

1.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek en Antonius van Padua wijzen hun vrijesectorwoningen met voorrang toe aan zittende huurders met een midden- of hoog inkomen. Padua heeft vooral vrije sector woningen voor lage middeninkomens (tot circa €46.000). Woningzoekenden uit deze inkomenscategorie betalen dan een huur tot circa €884. Hiermee wordt doorstroming bevorderd. Indien er zich geen kandidaten uit het bezit van de corporaties melden, hebben kandidaten met een middeninkomen tot € 46.000,- (prijspeil 2019) voorrang op kandidaten met een hoog inkomen.
2. Partijen zetten het instrument lokaal maatwerk in ten behoeve van de doorstroming van starters en senioren (o.b.v. Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, artikel 13, *lokale beleidsruimte*). 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.
3. Partijen kunnen Lokaal Maatwerk eveneens inzetten ten behoeve van het oplossen van lokale volkshuisvestelijke knelpunten. Te denken valt daarbij aan verdringingseffecten die optreden voor jongeren en starters of de doorstroming van ouderen.
4. In het kader van het tegengaan van woonfraude wisselen de corporaties en de vier gemeenten persoonsgegevens uit. Hierbij worden de wettelijke waarborgen in acht genomen.



5

1.2 Lokale afspraken Wst Antonius van Padua


Ontwikkeling Noordwijkerhout en De Zilk

1. We streven buurten na met een diverse bevolking en sterke identiteit. Dit doen we enerzijds door leefbaarheidsmaatregelen te nemen om sociaal-maatschappelijke problematiek te verminderen. Anderzijds doen wij dit door meer differentiatie in de woningvoorraad aan te brengen; in woningtypes, koop / huur en prijsklassen. Dit doen wij via herstructurering, nieuwbouw, verkoop van sociale huurwoningen en herpositionering (aanbieden van verschillende prijsklassen in een buurt). Padua is preferred supplier in de kernen Noordwijkerhout en de Zilk. Voor de nieuwe woonvisie wordt het uitgangspunt meegegeven dat nieuwe sociale huurwoningen worden gerealiseerd door AvP en Stek, met inachtneming van de prestatieafspraken. Waarbij op basis van de goede samenwerking tussen AVP (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 als hiervoor een hulpvraag komt vanuit de andere corporatie. In lijn met de nieuwe woonvisie maken we een extra slag in de voormalige kernen van Noordwijk. Omdat voor de kernen Noordwijkerhout en de Zilk na 2024 geen nieuwbouwlocaties meer voorhanden zijn heeft het prioriteit voor de gemeente om nieuwe locaties te faciliteren. De gemeente positioneert genoemde corporaties actief in voorkomende gevallen: aanvraag wijzigingen bestemmingsplan, woonvisie, prestatieafspraken, etc. Dit resulteert in de volgende activiteiten:
 - a. Op de locaties Bavo, Het Zilt en Schippersvaartweg worden nieuwe woningen gerealiseerd. Padua onderzoekt in 2021 tot welke verdeling van woningen per prijsklasse we komen nadat de woonvisie is vastgesteld en het nieuwe portefeuilleplan van Padua is vastgesteld. Indien de gemeente woningbouw op de Ireneschoollocatie overweegt dan is Padua hier de eerste gesprekspartner voor.
 - b. Om te kunnen voldoen aan de 440-1.140 wooneenheden uit de woonvisie moet er werk worden gemaakt van het aanwijzen van nieuwe locaties. Daarom willen we ons de komende jaren maximaal inzetten 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. Om meer grip te krijgen op de voortgang van de planontwikkeling spreken we af om de huidige lange termijn afspraak (oplevering 700 sociale huurwoningen woningen tot 2030 voor heel Noordwijk) meer in detail uit te werken voor de eerstkomende twee jaar. Voor de jaren 2023-2030 werken we de plannen meer globaal uit. Vanuit de woonvisie gaan we ervan uit dat Padua minimaal circa 350 sociale huurwoningen realiseert (2019-2029, incl alle fasen Bavo-terrein). Op basis van haar ondernemingsstrategie ambieert Padua om er 450 te realiseren tot 2030, bovenop de oorspronkelijke kernvoorraad van 1.850 sociale huurwoningen. Het huidige beleid van Padua is erop gericht om jaarlijks 10 woningen over te hevelen naar de niet-DAEB-tak, 10 woningen te verkopen en 40 passende woningen bij te bouwen voor woningzoekenden met een 1 en 2 persoonshuishouden. Dit leidt momenteel tot een netto toevoeging van gemiddeld 20 woningen per jaar. Om te komen tot de door Padua geambieerde toevoeging van 450 sociale huurwoningen wordt een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld. De huidige is daarvoor niet toereikend. Jaarlijks moeten in de periode 2019-2030 sprake zijn van een netto toevoeging van 50 woningen. Eén en ander is afhankelijk van de realisatie van bouwplannen en de herijking van het portefeuilleplan in het eerste kwartaal van 2021. In 2021 leidt het nieuwe portefeuilleplan tot een actualisatie van de prestatieafspraken.
 - c. Padua realiseert op de locatie Zeestroom tijdelijke woningen voor woningzoekenden die snel een woning nodig hebben maar niet voldoende inschrijftijd hebben en niet voldoen aan de criteria voor urgentie. De gemeente neemt dit op in de woonvisie en komt Padua tegemoet in de grondkosten zodanig dat de tijdelijke woningen tegen een rendement van circa 0% kunnen worden gerealiseerd, zodat de middelen van de corporatie beschikbaar blijven voor permanente woningbouw. De gemeente denkt (in het licht van de uitkomst van de massastudie) na over het opzetten van een carousel van tijdelijke woningbouw zodat de maximale exploitatie van de woningen benut kan worden. We gaan over de uitkomsten van dat project met elkaar in gesprek.
 - d. Partijen leveren een inspanning om bij nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk differentiatie aan te brengen door koop- en sociale huurwoningen te mengen.

- e. Ingeval een marktpartij op eigen grond bouwt in Noordwijkerhout of De Zilk dan zal de gemeente deze, binnen de kaders van wet- en regelgeving, wijzen op Padua als preferred supplier voor de sociale huurwoningen. Daarbij ziet de gemeente erop toe dat de betreffende marktpartij Wst Antonius van Padua in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betreft, zodat Padua in staat is om het gewenste programma (aantallen, woningtypes, huurprijzen) te realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat marktpartijen zich conformeren aan de grondprijzen van de Gemeente voor sociale woningbouw.
- f. Wst. Antonius van Padua streeft binnen de beperkte speelruimte die zij heeft differentiatie na in huurprijzen en in tweede instantie in woninggrootte en –typologie. Niet-Daeb-woningen worden verspreid over de wijken aangeboden. Bijzondere doelgroepen worden verspreid door de wijken gehuisvest.
- g. Voor projecten is het financiële uitgangspunt voor sociale huurwoningen voor toegelaten instellingen in de grondprijzenbrief vastgelegd (zie bijlage grondprijzenbrief). Eventuele voorgenomen wijzigingen in deze brief worden van tevoren met partijen afgestemd. De restrictie is dat de woningen voor 30 jaar aangewend dienen te worden als sociale huurwoning. De gemeente verankert deze eis (minimaal 30 jaar exploiteren) in de woonvisie, doelgroepenverordeningen en anterieure overeenkomsten. Padua levert hiervoor een juridische formulering aan.
- h. Nieuwbouw van sociale huurwoningen heeft in de regel een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Bij ieder project worden huurprijzen opnieuw afgesproken (mede afhankelijk van korting verhuurderheffing).
- i. Wst. Antonius van Padua brengt circa 400 woningen (gerekend vanaf 2018) onder in haar Niet-Daeb-tak. Op basis van de mutatiegraad zijn dit er hooguit 10 per jaar. Deze woningen in het prijssegment tot €884 worden aangeboden aan middeninkomens (zie ook afspraken bij thema 2), omdat deze woningen niet worden gebouwd door marktpartijen. Padua heroverweegt de aantallen in het nieuwe portefeuilleplan.
- j. Padua onderzoekt in 2021 of de totnogtoe gehanteerde verkoopstrategie past bij de opgave om tot een netto toevoeging van woningen aan het huidige woningbezit te komen.
- k. Om gebiedsontwikkeling te versnellen wil de Gemeente het stapelen van eisen aan het openbaar gebied voorkomen.

Streefplanning 2021 per bouwplan:

- BAVO: oplevering fase 1a: 30 woningen januari 2021. Oplevering fase 1b: 13 woningen zomer 2021. Start bouw 22 wooneenheden zomer 2021.
- Schippersvaartweg: start bouw 45 woningen eerste kwartaal 2021
- De Zilk: Oplevering 20 woningen 4^e kwartaal 2021
- Tijdelijke woningen: start bouw afhankelijk van uitkomst haalbaarheid Zeestroom in 2020.
- Nieuwe bouwlocaties: Gemeente/Padua zetten een nieuwe bouwstroom op voor de periode 2024-2030
- Deze projecten worden gerealiseerd met erkenning van de uitkomsten van de geldende democratische procedures.



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 van 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. Padua streeft naar 100% Passend Toewijzen en beschouwt de 5% ruimte als foutmarge. In de wetgeving rondom toewijzing van sociale huurwoningen is het volgende bepaald:

- De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). De woningcorporatie moet jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep toewijzen.
- Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze 10% kan echter ook worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055.

De overige, maximaal 10% van de vrijkomende woningen, mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang de woningcorporatie maar voldoet aan de eis 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan haar belangrijkste doelgroep (inkomens tot € 39.055), mag zij er ook voor kiezen om alle sociale huurwoningen aan de doelgroep (huishoudens met een inkomen onder de € 43.574) toe te wijzen.

De gemeenten en corporaties streven er naar 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 zetten Stek en Antonius van Padua zich in om huurachterstand te voorkomen.

Voorraadontwikkeling

De woningcorporaties realiseren in hun nieuwbouwprogramma's ook betaalbare woningen. Zij voegen nieuwbouwwoningen toe die nodig zijn volgens hun strategisch voorraadbeleid. Het blijft in de huidige markt lastig om de categorie 'goedkoop' in nieuwbouw toe te voegen. Toch streven Antonius van Padua en 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. Padua onderzoekt in 2021 of in haar woningbezit een extra huurgrens van circa € 500 moet worden toegevoegd omdat de sprong tussen de kwaliteitskortingsgrens (circa € 433) en de eerste aftoppingsgrens (circa € 619) naar onderzoek van het Nibud voor veel huishoudens te groot is. Padua onderzoekt of een tweehurenbeleid hierin uitkomst kan bieden.

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 verhueringen in de goedkope voorraad per gemeente en ook op kernniveau.

Huurbeleid

Stek en Antonius van Padua voeren een gematigd huurbeleid en volgen minimaal het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 (en eventuele opvolgers daarvan) zoals dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond. De corporaties werken samen met hun huurdersorganisatie 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. Padua kijkt hier meestal (gunstig) vanaf omdat zij ervoor zorgt dat de aftoppingsgrenzen niet worden overschreden.

2.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek en Antonius van Padua investeren in woonlastenverlaging voor de huurders door het treffen van energetische maatregelen bij groot onderhoud: de woonlasten voor huurders worden lager als gevolg van lagere energielasten.
2. Indien Stek en Antonius van Padua besluiten een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, zullen deze opbrengsten worden besteed aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid.
3. Stek en Antonius van Padua zetten zich in om huurachterstand te voorkomen in eerste instantie door sociaal incassobeleid en daarnaast, 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.
4. De woningcorporaties, de gemeenten en de ISD Bollenstreek continueren de samenwerking in de projecten 'Vroeg Erop af' (Hillegom, Lisse en Teylingen) en Vroeghulp (Noordwijk).
5. Stek en Antonius van Padua delen in het eerste kwartaal van 2021 de verwachte voorraadontwikkeling voor de komende jaren, inclusief huidige onderverdeling in huurprijsklassen per gemeente met de huurdersorganisaties en gemeente.

2.2. Lokale afspraken Wst. Antonius van Padua

Thema: betaalbare woningen voor iedere doelgroep

1. Alle doelgroepen kunnen in Noordwijkerhout een woning vinden die bij hun inkomen past: Hiertoe ondernemen we de volgende acties:
 - a. Verdeling over vigerende huurtoeslaggrenzen nader in te vullen door AvP aan de hand van uitkomsten portefeuilleplan
 - b. De totale omvang van de woningvoorraad van Wst. Antonius van Padua neemt toe tot 2.500 woningen, inclusief huurwoningen in de vrije sector.
 - c. Te verkopen woningen: afspraken goedkope koop-grens en koopconstructies nader invullen door AvP ahv uitkomsten portefeuilleplan
 - d. De gemeente waarborgt dat per woningbouwproject minimaal 25% (huidige woonvisie) en 30% (nieuwe woonvisie) van de woningbouw uit sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen, met uitzondering voor projecten waar afspraken zijn gemaakt voor vaststelling van de woonvisie in 2020. Dit gaat om onder andere om Bronsgeest en Offem (Stek) en de Schippersvaartweg, het Zilt en de BAVO (AvP)
 - e. Op basis van de nieuwe woonvisie die nog moet worden vastgesteld vindt in het uitwerkingsprogramma van de Woonvisie een uitwerking van de criteria voor een bijdrage uit het



- volkshuisvestingsfonds voor de gemeente Noordwijk plaats. Eén van de beoogde criteria is het levensloopbestendig maken van woningen en complexen.
- f. De voorraadontwikkeling volgt de uitkomst van het woonbehoefteonderzoek en daarmee de woonvisie. Padua start een herijking van haar portefeuillestrategie in november 2020 en werkt toe naar interne besluitvorming hierover in het eerste kwartaal van 2021.
 - g. Voor 2021 wijst AVP ook passend toe aan de primaire doelgroep (huishoudens met recht op huurtoeslag). De duurdere woningen wijst AvP toe aan de huishoudens met een middeninkomen.
 - h. Met behulp van nieuwe wetgeving ontwikkelt AvP in 2021 beleid met de mogelijkheid om de huur te verlagen voor mensen met een laag inkomen.
 - i. Partijen bieden lokaal maatwerk voor inwoners uit Noordwijk die anders niet of moeilijk aan een woning komen
 - j. Wst. Antonius van Padua verspreidt via labeling de voorraad goedkope woningen zoveel mogelijk over haar bezit.
 - k. Wst. Antonius van Padua handhaaft de streefhuur op het huidige percentage van 80% van de maximale huurprijs.
 - l. Sint Antonius van Padua stimuleert de doorstroming. Eén van de instrumenten is de inkomensafhankelijke huurverhoging bij goedkoop scheefwonen. Padua stelt in 2021 nieuw woningruilbeleid op om de doorstroming te vergroten.
 - m. Van woningen waarvan de huurprijs inkomensafhankelijk wordt verhoogd, zullen de extra inkomsten worden ingezet voor investeringen, voor zover deze inkomsten de in de prestatieafspraken overeen gekomen investeringsbedragen niet overschrijden.
 - n. Wst. Antonius van Padua biedt 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan met voorrang aan middeninkomens tot € 43.574. Wst. Antonius van Padua biedt bovendien vanuit haar Niet-Daeb-tak jaarlijks 15 tot 20 woningen aan middeninkomens aan, uitgaande van een mutatiegraad van 5%.
 - o. Gemeente, Wst. Antonius van Padua en HBNZ monitoren jaarlijks voor februari de ontwikkeling van de voorraad, de verhuringen onder de hoge aftoppingsgrens en kwaliteitskortingsgrens en de slaagkans van verschillende doelgroepen, met onderscheid naar inkomen (huurtoeslaggrens, inkomensgrens, groep met inkomen tussen € 39.055 en € 43.574) en naar leeftijd (tot 35 jaar; 35-64 jaar, 65 jaar en ouder). Het resultaat wordt besproken met bestuurders van de partijen. Indien de slaagkans van verschillende doelgroepen veranderen en de ontwikkeling van de voorraad afwijkt ten opzichte van gemaakte afspraken, wordt een voorstel uitgewerkt hoe doelstellingen alsnog gerealiseerd kunnen worden. Dit doen we op basis van het jaarlijks monitoren van de slaagkansen.
2. Partijen dragen er mede voor zorg dat statushouders een plek vinden in Noordwijkerhout en de Zilk. Dit bereiken we als volgt: De opvang van statushouders realiseren we door huisvesting in reguliere sociale huurwoningen. Padua huisvest bij voorkeur gezinnen.
 - a. Ter vergoeding van de extra kosten die Wst. Antonius van Padua gemaakt heeft om de door de gemeente gewenste versnelling van huisvesting in 2016 mogelijk te maken stelt de gemeente een jaarlijks bedrag van € 4.000 ter beschikking aan Wst. Antonius van Padua.
 - b. Huisvesting van statushouders waarbij er een kans is op nareizigers gebeurt zoveel mogelijk in appartementen, waarbij nog een extra slaapkamer aanwezig is zodat die nareizigers in het appartement in kunnen trekken. Mocht dat gezin dan vervolgens willen verhuizen naar een grotere woning, dan moeten zij als regulier woningzoekende reageren op de vrijkomende sociale huurwoningen.
 - a. Bij de huisvesting van (zeer) grote gezinnen kan het voorkomen dat de enige mogelijkheid om dit gezin te huisvesten een verbouwing van een huurwoning met zich meebrengt. In dat geval vergoedt de gemeente de kosten van de verbouwing, een en ander in goed overleg met Wst. Antonius van Padua.
 3. Bij nieuwbouwprojecten hebben gemeente en Wst. Antonius van Padua oog voor energie en duurzaamheid. Zij ontwikkelt conform de nieuwe BenG-eisen. Bij het stedenbouwkundig plan voor de Schippersvaartweg is een 'groene' omgeving voorzien. Hierdoor wordt er een bijdrage geleverd aan de beperking van de klimaatveranderingen maar wordt ook direct voorzien in een aangename leefomgeving.

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 via de warmtetafels. 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).

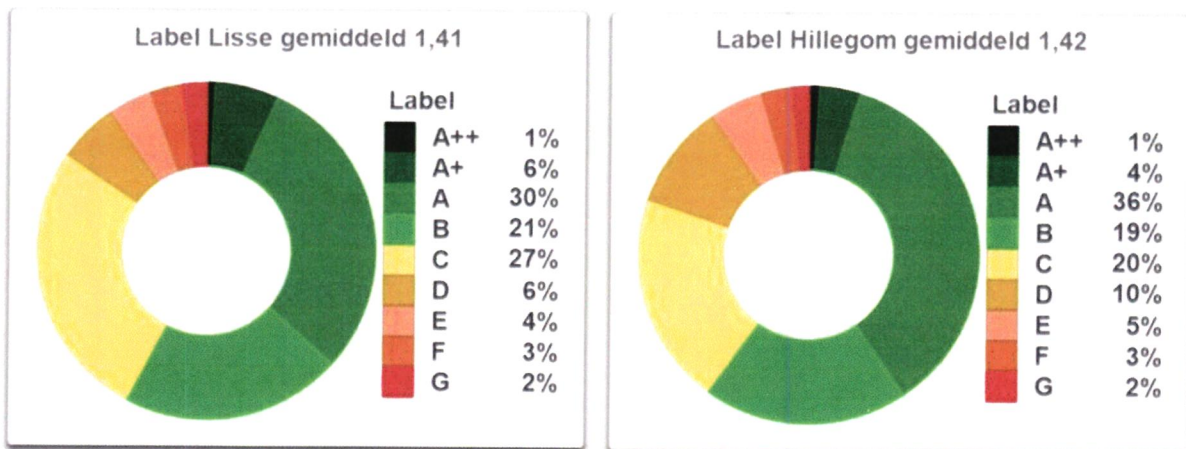
Transitievisie Warmte (TVW)

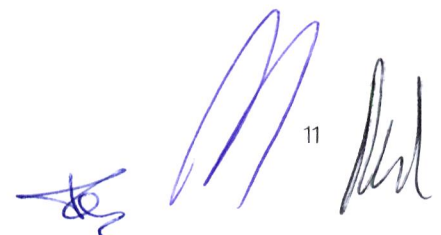
Iedere gemeente is verplicht om uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vast te stellen. In de TVW legt de gemeente het tijdspad vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas af gaan. De TVW wordt onderdeel van de Lokale Energiestrategie.

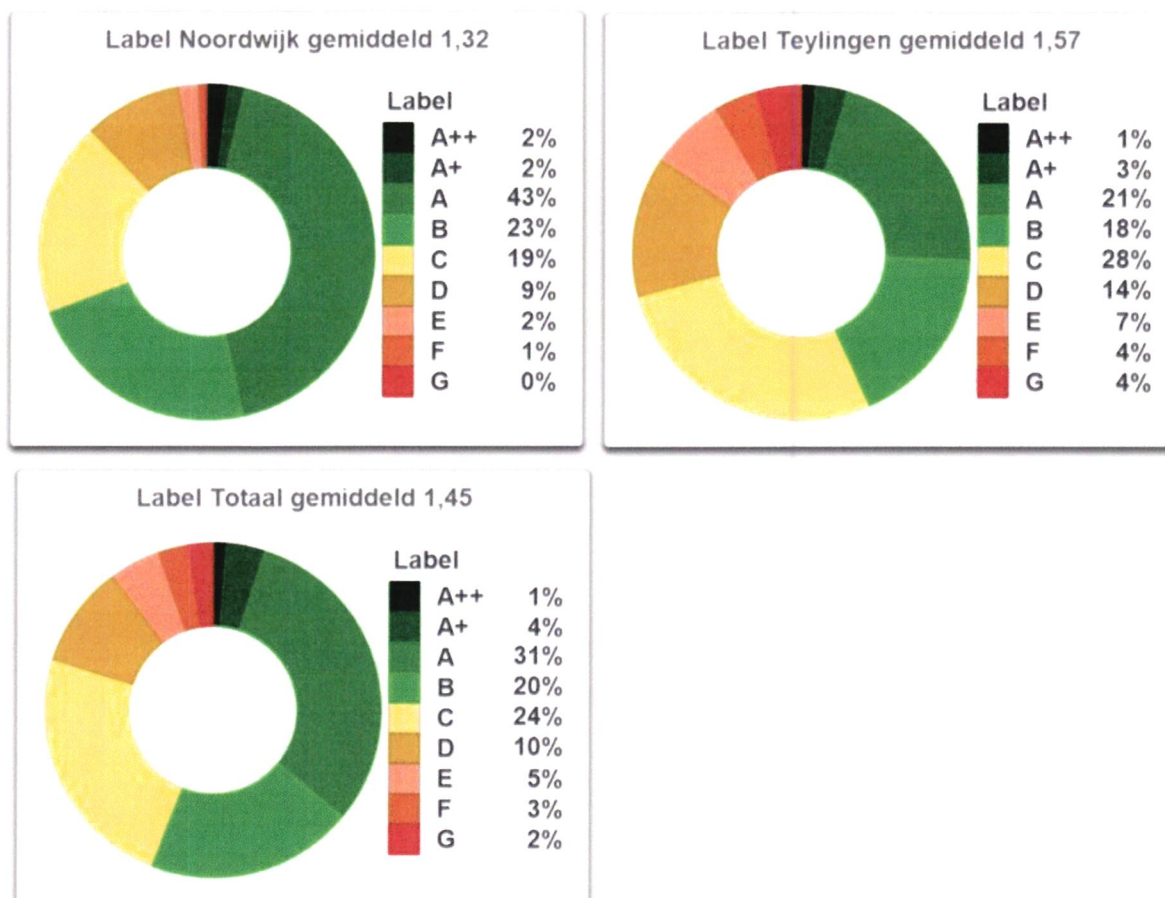
Voor de wijken waarvan de transitie in of voor 2030 gepland is, is in de TVW ook aangegeven hoe de potentiële alternatieve energie infrastructuur eruit gaan zien. De definitieve energie infrastructuur wordt vastgelegd in een uitvoeringsplan op wijkniveau. Keuzes die de gemeente hier maakt hebben direct invloed op de investeringscapaciteit van de corporaties. Daarom worden deze partijen goed bij dit proces betrokken door de gemeente.

Woonagenda Aedes

Koepelorganisatie Aedes heeft in haar Woonagenda vastgesteld dat corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal moeten zijn. Stek en Antonius van Padua committeren zich aan het doel. 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 de gemiddelde energie index per gemeente is.







3.1 Overkoepelende afspraken

1. De vier gemeenten stellen in de regio Holland Rijnland uiterlijk in juni 2021 de Regionale Energiestrategie (RES) vast.
2. De vier gemeenten stellen navolgend eind 2021 een Transitievisie Warmte en een Lokale Energiestrategie (LES) vast. Stek wordt hier als partner actief bij betrokken.
3. Stek en Antonius van Padua realiseren nieuwbouw minimaal op het wettelijke BENG-niveau en streven naar Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM). Mocht dit laatste niet haalbaar zijn dan willen de corporaties in ieder geval dat nieuwbouwwoningen voldoen aan Energie-neutraliteit op het gebouw gebonden energieverbruik (verwarming, warm water, ventilatie en "hulpenergie").
4. Corporaties, de gemeenten en de huurdersorganisaties 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 huurdersorganisaties worden daarbij onderling uitgewisseld.
5. Gemeenten betrekken corporaties 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 de corporaties..

3.2 Lokale afspraken Wst Antonius van Padua

1. Partijen streven energetische verbetering van de woningvoorraad na om wonen betaalbaar en aantrekkelijk te houden. Hiertoe onderneemt Wst. Antonius van Padua de volgende activiteiten:

- a. Op 1 januari wordt de nieuwe NTA8800 van kracht. Het is nog onbekend hoe dit gaat uitpakken voor Antonius van Padua.
- b. Met een investering van € 800.000 per jaar beperkt AvP de uitstoot CO2 dusdanig dat de uitstoot met 60% wordt beperkt. De aangeleverde energiebron moet voor het volledig energieneutraal maken zorgen.
- c. Wst. Antonius van Padua gebruikt bij nieuwbouw duurzame en onderhoudsarme materialen. Nieuwbouw zal conform Bouwbesluit vanaf 2020 energieneutraal zijn.
- d. Jaarlijks voorziet AvP tussen de 75 en 100 woningen van PV cellen De huidige gemeentelijke subsidieregeling voor zonnepanelen t.b.v. sociale huurwoningen wordt (onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad in december 2020) met een jaar tot 1 januari 2022 verlengd.
- e. Bij mutatie worden woningen met een energie-index hoger dan label B teruggebracht naar label B met uitzondering van de woningen die voor verkoop gelabeld zijn. Die gaan naar label C
- f. In complexen waarin meerdere woningen slecht presteren wordt onderzocht of complexgewijze verduurzaming mogelijk is. Deze lasten komen ten laste van het beschikbare budget van € 800.000 tot en met 2050.
- g. Bij meergezinscomplexen wordt gekeken of door toepassing van PV panelen de kosten voor het stroomverbruik voor de algemene ruimte naar beneden kunnen worden gebracht.
- h. Antonius van Padua waarborgt dat energiebesparende maatregelen aan een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens, nooit leiden tot een huurverhoging die zo groot is dat de huurprijs van de woning boven de aftoppingsgrens uitkomt.
- i. Wst. Antonius van Padua heeft haar duurzaamheidsvisie vastgesteld. De investering voor de komende 5 jaar bedraagt 5.2 miljoen euro. Wst. Antonius van Padua wil met de gemeente afspraken maken over de mogelijkheid van stimulerende subsidies, dan wel inbreng van de gemeente.
- j. Over de pilot in wijk Zeeburg rekenen we onder regie van de gemeente scenario's door voor de energietransitie op wijkniveau en de wijkschouw.

4. Wonen, zorg en welzijn

Inleiding

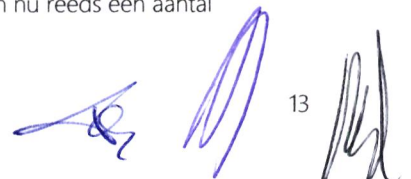
Er is veel veranderd op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De rijksoverheid heeft actief ingezet op het scheiden van financiering voor wonen en zorg. Hiermee beoogt de overheid dat mensen met een lichte zorgindicatie hun zorg thuis kunnen ontvangen en niet meer intramuraal wonen. Ouderen krijgen 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 en Antonius van Padua in participeren. 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, worden Stek en Antonius van Padua regelmatig als partners gevraagd in woningontwikkeling die voor deze doelgroep geschikt is. Daar waar wensen of kansen zich voordoen onderzoeken gemeenten, Stek, Antonius van Padua 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. De gemeente geeft concreet aan welke woonvraag (aantallen en woningtypen) op de corporaties af komt.

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: Wvvgz en Wzd

Met ingang van 2020 is de wet 'Bijzondere opnemingen psychiatrische ziekenhuizen' (BOPZ) vervangen voor de Wet verplichte ggz (Wvvgz) en de Wet zorg en dwang (Wzd). De gemeenten hebben op grond van de Wvvgz 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 rechterlijke 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, Antonius van Padua en Stek op dit terrein worden in dit hoofdstuk weergegeven.

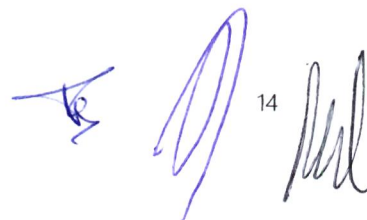
Samenwerking in netwerken

Stek en Antonius van Padua participeren op gemeentelijk niveau (of in groter verband) in de volgende overleggen:

- Project Vroeg Erop Af/Vroeghulp (uitvoerend niveau)
- Convenant ISD voorkomen huisuitzettingen (uitvoerend niveau)
- Overleg inzake statushouders (uitvoerend niveau)
- Overleg contingentenregeling (strategisch niveau)

4.1. Overkoepelende afspraken

1. De gemeenten, Antonius van Padua 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, doorzettingsmacht (wie doet wat), welke partij heeft de regie, 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 en Antonius van Padua voeren de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 uit. De huisvestingsverordening bevat ook regelingen voor specifieke doelgroepen. Zo realiseren de corporaties de gemeentelijke taakstelling van statushouders. Ook voeren zij de contingentenregeling uit en verzorgen zij de urgentieaanvragen.
5. Stek en Antonius van Padua zijn bereid om, binnen de mogelijkheden en in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, woningen te ontwikkelen die verhuurd kunnen worden aan zorgcliënten.

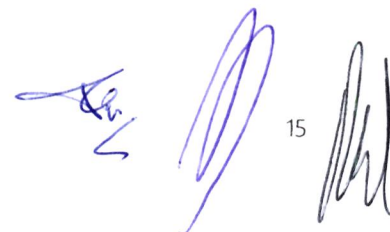


14

6. Stek en Antonius van Padua zijn 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 regierol in de lokale huisvestingsopgave op ten aanzien van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Stek en Antonius van Padua zijn 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.

4.2. Lokale afspraken Antonius van Padua

1. Partijen streven na dat er voldoende aanbod is aan wonen met zorg, dat zeer goed aansluit op de wensen die zorgvragers hebben ten aanzien van hun woning, in combinatie met de begeleiding die zij nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen.
2. Partijen brengen gezamenlijk de woon-zorg behoefte van senioren in Noordwijkerhout en de Zilk in beeld op basis van een gezamenlijk vast te stellen en uit te voeren enquête.
 - a. Bestaande woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig maken, zoals scootmobielruimten creëren en drempels verwijderen.
 - b. Partijen hanteren hiertoe bij nieuwbouw en renovatie het normenkader voor de toegankelijkheid van nieuwbouw dat als bijlage bij deze prestatieafspraken is gevoegd.
 - c. Wst. Antonius van Padua zet haar voorraad af tegen het normenkader en zal op basis hiervan in volgende prestatieafspraken nadere afspraken maken.
 - d. De gemeente zorgt voor afstemming tussen de behoefte en het aanbod aan zorg en ondersteuning, voorzieningen en diensten, om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. Zij bespreekt dit met HBNZ en Wst. Antonius van Padua. Regierol bij de gemeente.
 - e. De gemeente en Wst. Antonius van Padua streven naar het voorkomen van uithuiszetting en werken hierin samen met derden. Het convenant voorkomen uithuiszetting wordt geëvalueerd. Er worden nadere afspraken gemaakt over o.a. de inzet van aanpak Vroegsignalering huurschulden/ Vroegeropaf en het zorgnetwerk oggz.
 - f. De gemeente zet zich ervoor in dat de huidige bundeling van voorzieningen op de twee woonzorglocaties, het keraanbod van wonen - welzijn – zorg beschikbaar blijft. De twee woonzorglocaties zijn de locatie Munnekewei van Topaz en de woningen bij Puyckendam.
 - g. Woonruimte om mantelzorg mogelijk te maken wordt door de gemeente planologisch gefaciliteerd. AVP is bereid waar mogelijk de ontwikkeling van alternatieve woonvormen te realiseren.
 - h. De gemeente creëert randvoorwaarden om ervoor te zorgen dat bij nieuwbouw en in de bestaande voorraad het mogelijk is om thuis zorg te ontvangen. Wensen uit het normenkader (zie afspraak b) worden hierin meegenomen.
 - i. De gemeente en AvP nemen samen met andere organisaties op het gebied van sociaal domein deel aan de Privacy leertuin in 2020 e.v. De Privacy leertuin geeft samenwerkingsafspraken ten aanzien van het AVG-proof uitwisselen van gegevens in het sociaal domein.
3. In alle seniorencomplexen van Padua in Noordwijkerhout en De Zilk wordt de verhuur aan senioren gecontinueerd.
4. Padua verhuurt woonzorgwoningen aan stichting Philadelphia voor huurders met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking. Daarnaast verhuurt Padua een zorgunit voor 8 cliënten en 10 woningen aan het Raamwerk op de Strandwal in Noordwijkerhout en verhuren we goedkope (tot € 432,51) lokaal maatwerk woningen aan inwoners met een bijstands- WIA of WAJONG uitkering.



15

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, Antonius van Padua, gemeenten, huurdersorganisaties, bewoners en maatschappelijke partners voeren wijk- of complexschouwen uit om aandachtspunten en mogelijk verval te signaleren. De corporaties hebben hierin de regierol ten aanzien van het eigen woningbezit.
2. De gemeenten verplichten bij nieuwbouwontwikkelingen (middels anterieure overeenkomsten) dat de woningen en de woonomgeving moeten voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
3. De gemeenten en corporaties hebben afspraken gemaakt over en geven uitvoering aan het Sluitingsbeleid ex artikel 13b Opiumwet.
4. 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.
5. De gemeenten faciliteren bij het opzetten van buurtpreventie.
6. De gemeenten, Antonius van Padua en Stek hebben afspraken gemaakt om (grof)vuil dat is achtergelaten door vertrokken huurders en/of buurtbewoners op zowel het terrein van de woningcorporaties als van de gemeente, vlot te verwijderen.
7. De gemeenten sturen op bewustwording van brandveiligheid bij bewoners door aan te sluiten bij landelijke campagnes zoals 'de week van de veiligheid'.
8. De gemeenten zetten wijkregisseurs in om het contact met de inwoners laagdrempeliger te maken. Hiertoe onderhouden zij een relevant netwerk, waar Antonius van Padua, Stek en hun huurders deel van uitmaken.
9. Gemeenten, Antonius van Padua en Stek werken intensief samen bij het bestrijden van ernstige overlastzaken.

5.2 Lokale afspraken wst Antonius van Padua

1. De gemeente pakt bij sloop-nieuwbouw kansen op om ruimtelijke kwaliteit (ruimte, groen, architectuur) in de wijk te vergroten.
2. Wst Antonius van Padua gaat zelf onderzoeken hoe zij het jaarlijks gereserveerde bedrag van € 35.000,- zal inzetten. Zij houdt de gemeente op de hoogte. Samen met HBNZ is in 2020 een start gemaakt met wijkschouwen. Deze samenwerking zetten we voort in 2021. Wij voeren er minimaal 2 per jaar uit.
3. Padua stelt waar nodig wijkverbeteringsplannen op n.a.v. de wijkschouw.



16

4. HBNZ heeft in 2020 een door Padua gefaciliteerde enquête gehouden onder de huurders. Hieruit volgt een participatieprogramma in 2021 waarbij 1 digitale enquête wordt uitgezet over een vooraf opgehaald thema. Dit wordt uitgediept via een huurderspanel en/of een werkgroep

6. Samenwerken voor een goede kwaliteit van wonen en leven

Inleiding

Antonius van Padua, HBNZ, Stek, 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 en Antonius van Padua zetten in op het zich manifesteren in regionale netwerken en samenwerkingsverbanden.

6.2 Lokale afspraken wst Antonius van Padua

1. In het eerste kwartaal van 2021 bepalen de gemeente, HBNZ 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.
2. Er is één ambtelijk aanspreekpunt bij de gemeente voor wonen en één voor sociaal domein.
3. Jaarlijks vindt er 2 keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats over de Prestatieafspraken zoals opgenomen over het sociaal domein in aanwezigheid van de ambtelijke contactpersoon van het sociaal domein.
4. De gemeente sluit in 2021 een gelimiteerde achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de corporaties Stek en Antonius van Padua.
5. Onderzoek naar gebruik maken van Stichting Welzijn Noordwijk en buurtbemiddeling (ook voor de kernen Noordwijkerhout en De Zilk)

Bijlage 1. Begrippenlijst

Aftoppingsgrenzen*	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>1^e aftoppingsgrens: €619,01</u>: Ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.- <u>2^e aftoppingsgrens: €663,10</u>: ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens.
Bijzondere/ specifieke doelgroepen DAEB / niet-DAEB	<p>Huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en daarvoor ondersteuning nodig hebben.</p> <p>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.</p>
Inkomensgrenzen*	<p>Corporaties mogen sociale huurwoningen enkel toewijzen als het inkomen van de huurder niet te hoog is. Er zijn twee grenzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Lage grens: €39.055</u>: Corporaties moeten minimaal 80% van hun vrijgekomen bezit toewijzen aan huishoudens met dit maximum inkomen.- <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
Goedkoop scheefwonen Huurtoeslaggrens	<p>Het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs die relatief laag is in verhouding tot het inkomen (zie ook scheefheid / scheefwonen).</p> <p>De inkomensgrens tot waar een huishouden aanspraak kan maken op huurtoeslag. De grens is variabel en wordt gebaseerd op het huishoudensinkomen, de huishoudenssamenstelling en de huurprijs.</p>
Huurwoningvoor- raad*	<p>De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Goedkoop: < €432,51</u>: woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.- <u>Betaalbaar 1: €432,522 - €619,01</u>: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.- <u>Betaalbaar 2: €619,02 - €663,40</u>: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen.- <u>Middelduur: €663,41 - €737,14</u>: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.- <u>Vrije sectorhuur: > €737,14</u>: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
Koopgarant	<p>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.</p>
Liberalisatie	<p>Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.</p>
Liberalisatiegrens*	<p>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.</p>
Lokaal Maatwerk	<p>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.</p>
Middeninkomens Open verbrandings- toestellen	<p>Zie 'inkomensgrenzen'</p> <p>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</p>



	buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden van een open-verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel, de geiser, de gasoven en de gaskachel.
Passend toewijzen / passendheidsnorm	<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"> - <u>Passendheidsnorm</u>: Passend toewijzen vindt plaats voor inkomens onder deze grenzen: <ul style="list-style-type: none"> o € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; o € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; o € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; o € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd. - <u>Huurprijs en huishoudgrootte</u> t.b.v. een passende woning: <ul style="list-style-type: none"> o €619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens o €663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens
Scheefwonen*	Een huishouden vestigen in een sociale huurwoning terwijl het inkomen boven € 43.574,- per jaar is.
Slaagkans	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
Sociale doelgroep*	Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-, de doelgroep voor de sociale huursector.
Sociale huurwoning*	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 737,14.
Sociale woningvoorraad	De totale voorraad sociale huurwoningen.
Spoedzoeker	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. In veel gevallen is er desondanks naar oordeel van de urgentiecommissie echter wel sprake van een 'schrijnend geval'. De spoedzoeker heeft meestal te weinig inschrijfduur om zelf een sociale huurwoning te vinden.
Statushouder / vergunninghouder	Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.
Taakstelling	Door het Rijk opgelegde taak om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten.
Twee huren / Duohuur	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.