

# *Meerjaren Prestatieafspraken*

*2022- 2025*

*Stek AvP SHN HBNZ*

*gemeente Noordwijk*

*jaarschijf 2024 in bijlage*



**Stek**



Je huis, je thuis



# Inleiding

## Aanleiding

De volkshuisvestingspartners in de gemeente Noordwijk werken vanaf 2022 op gelijkwaardige basis aan een gezamenlijke, integrale set prestatieafspraken, aansluitend bij de bedoeling van de Woningwet 2015. De ervaring is dat de volkshuisvestingsaanpak zich uitstrekt over meerdere jaren, en dat prestatieafspraken hierbij aan zouden moeten sluiten. Het zorgt ervoor dat we niet bezig zijn met jaarlijks nieuwe afspraken maken, maar dat de aandacht kan verschuiven naar de realisatie van de afspraken.

Daarom maken de volkshuisvestingspartners in Noordwijk meerjarenafspraken. De gemeenteraad heeft de woonvisie 2020-2030 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' op 26 januari 2021 vastgesteld. Met deze visie ligt er een vertrekpunt voor de meerjarige prestatieafspraken. Realisatie van deze visie is alleen mogelijk in samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties. De corporaties en huurdersorganisaties hebben daarbij hun eigen ambities en verantwoordelijkheden. In deze meerjarenafspraken komen de verschillende visies samen tot gezamenlijke ambities en prioriteitstelling.

Het gaat in de meerjarige afspraken niet alleen over de inhoudelijke ambities, maar ook over de realisatie hiervan. Van 'papier' naar 'daadkracht'. De afspraken moeten dan ook een uitnodiging en uitdaging zijn om hier in samenwerking invulling aan te geven.

Het grootste deel zal gaan om gemeenschappelijke afspraken, maar we laten ruimte voor de lokale context en de signatuur van de corporaties. Afzonderlijke afspraken met één van de corporaties en/of huurdersorganisaties krijgen ook een plek in de verschillende thema's.

## Opbouw

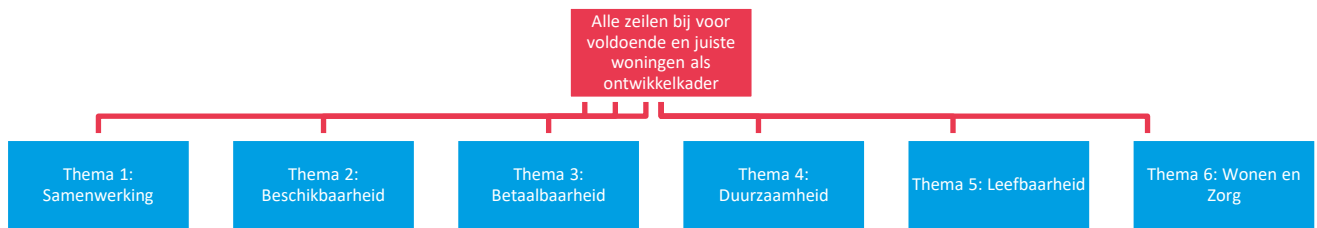
De uitvoering van de meerjarige afspraken geven we vorm door jaarlijkse uitwerking in een jaarschijf. Daarin staat wat we concreet het komende jaar gaan doen. Jaarlijks stellen de corporaties hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden (bod) op. Daarin nemen zij als vertrekpunt de Meerjarenafspraken. Zij beschrijven bij dit overzicht op welke wijze zij via de jaarschijf invulling willen geven aan de Meerjarenafspraken. Ook de gemeente en huurdersorganisaties geven jaarlijks weer op welke wijze zij hieraan invulling willen geven, als aftrap voor het gesprek over de jaarschijf.

## **Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen: het gezamenlijk ontwikkelkader voor de meerjarenafspraken**

De Meerjarenafspraken richten zich op onderwerpen die de komende vijf jaar concrete uitwerking vragen. We werken daarbij, op basis van gelijkwaardigheid en vanuit een gezamenlijke ambitie en doelstellingen. De woonvisie 2020-2030 van de gemeente Noordwijk geeft de richting aan. Het motto van de woonvisie is het ontwikkelkader: "alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen". De ambities in de woonvisie worden vormgegeven rond vier pijlers:

1. volle inzet voor meer nieuwbouw
2. juiste woningen toevoegen
3. mogelijkheden voor prettig thuis wonen
4. naar een klimaatneutraal Noordwijk.

De manier waarop we hier de komende jaren aan willen werken, en wat haalbaar is, benoemen we in deze meerjarenafspraken. Dit werken we thematisch als volgt uit:



De thema's hebben hun basis in de woonvisie. In de meerjarenafspraken kiezen we (soms) een iets andere ordening in belang van een geordende samenwerking. Daarmee komen de pijlers uit de woonvisie bij nagenoeg alle thema's impliciet of meer expliciet aan bod. Het vormt de 'rode draad'.

### Recente ontwikkelingen

De wereld staat niet stil. Sinds het opstellen en ondertekenen van de meerjarige prestatieafspraken 2022 -2025 eind 2021 is er veel gebeurd dat relevant is voor 'de context' van deze afspraken. Zo heeft de oorlog in Oekraïne niet alleen geleid tot grote aantallen vluchtelingen, maar ook gezorgd voor enorme prijsstijgingen op de energiemarkt. Vooral de lage inkomens, maar ook steeds meer middeninkomens worden hierdoor financieel hard geraakt. Mede als gevolg van deze energiecrisis dreigt er inmiddels ook een economische crisis, met stevige gevolgen voor de sociale huursector (hoge inflatie, stijgende rentestand, stijgende bouwkosten, beneden-inflatoire huurverhogingen, enz).

Een andere belangrijke ontwikkeling is de ondertekening door de VNG, Aedes, De Woonbond en minister De Jonge van de Nationale Prestatieafspraken. In dit akkoord is vastgelegd hoe partijen de komende jaren de woningmarkt willen vlottrekken. Het bevat een reeks ambitieuze resultaatverplichtingen voor (met name) corporaties, bij wijze van tegenprestatie voor het opheffen van de Verhuurderheffing. Op onderdelen zullen de landelijke afspraken, die betrekking hebben op de periode 2022-2030, de komende maanden verder worden geconcretiseerd, doorvertaald naar provincies en regio's, en zo nodig worden verankerd in wet- en regelgeving. Het landelijk akkoord vormt een niet vrijblijvend kader voor lokale en regionale beleidsontwikkeling en (met name meerjarige) prestatieafspraken. Waar relevant is in de volgende hoofdstukken aangegeven wat de raakvlakken zijn met de Nationale Prestatieafspraken.

# 1 Samenwerking vormgeven

## 1.1 Gezamenlijke ambitie

De volkshuisvestingspartners werken samen aan betaalbaar en goed wonen in de gemeente Noordwijk. Ieder geeft hier, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden, richting aan. Dit betekent wederzijdse inspanningen, het geven van vertrouwen en onderlinge aanspreekbaarheid om de doelen uit deze meerjarenafspraken dichterbij te brengen. Uitgangspunt hierbij is:

- **Transparant en open naar elkaar:** in alle fasen van de samenwerking delen we informatie en achtergronden van belang voor de uitvoering van de meerjarenafspraken en prestatieafspraken. Dit betekent dat allen zich inzetten om anderen gevraagd en ongevraagd mee te nemen in activiteiten. Partijen informeren elkaar ook over mogelijkheden van inzet menskracht en de beschikbare financiële middelen.
- In de meerjarenafspraken benoemen we een **gezamenlijke prioriteitstelling**. Passend bij deze prioriteitstelling zijn van alle partijen mensen en middelen beschikbaar. Binnen de kaders van de eigen organisatie werken partijen naar het bereiken van het gemeenschappelijk doel.
- **Elkaars positie en elkaars inbreng respecteren.**
- **Onderzoek doen we in beginsel samen**, mits dit betrekking heeft op de doelen in deze afspraken.
- **Elkaar aanspreken:** op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de afspraken of in de samenwerking heeft ieder de verantwoordelijkheid om anderen hierop aan te spreken. Dit gebeurt via monitoring en evaluatie, maar ook tussentijds in de samenwerking.
- **Wederkerigheid en realiteit:** Wederkerigheid betekent voor ons dat de activiteiten van de verschillende partijen elkaar aanvullen en versterken. Ieder draagt naar mogelijkheden bij aan het bereiken van hetzelfde doel. We maken de wederkerigheid concreet door per thema aan te geven hoe de wederzijdse inzet nodig is om doelen te bereiken. Het gaat niet om de inzet van één solitaire partij, maar om de gezamenlijke inspanning.

## 1.2 Samenwerking met andere partijen

Rondom de thema's leefbaarheid en wonen en zorg is er veel aandacht voor samenwerking met zorg- en welzijnspartijen. De samenwerkingsvormen rondom deze thema's werken we uit in hoofdstuk 5: Leefbaarheid en 6: Wonen en Zorg.

## 1.3 Hoe geven we de samenwerking vorm

### *Bestuurlijk overleg*

Er vindt vier keer per jaar bestuurlijk overleg plaats tussen de partijen over (de uitvoering van) de afspraken. De jaaragenda heeft de volgende patroon:

- Maart: evalueren jaarschijf vorig jaar
- Juli: monitoren voortgang jaarschijf dit jaar
- Oktober: voorbereiden jaarschijf volgend jaar
- Begin december: vaststellen jaarschijf volgend jaar

De gemeente is voor de overleggen in juli, oktober en begin december de voorbereidende, uitnodigende partij en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart vindt plaats op uitnodiging van de

corporaties en staat in het teken van de evaluatie van de jaarschijf van het vorige jaar. Het bestuurlijk overleg van begin juli staat in het teken van monitoring van de lopende afspraken in dit jaar en van de voorgenomen werkzaamheden voor het komende jaar. Medio oktober wordt de jaarschijf voor het volgende jaar besproken. Begin december wordt de jaarschijf voor het volgende jaar ondertekend. De voortgang van de afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg. Naast het bestuurlijk overleg hebben de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties regelmatig 'één-op-één' bestuurlijk overleg. De samenstelling van het bestuurlijk overleg is als volgt:

- Gemeente en corporaties: bestuurders en ambtelijke ondersteuning
- Huurdersorganisaties: 2 bestuursleden per huurdersorganisatie.

#### *Ambtelijk overleg 'prestatieafspraken'*

Het ambtelijk overleg 'prestatieafspraken' komt vier keer per jaar bijeen, telkens plusminus twee weken vóór het bestuurlijk overleg. Zij werkt de meerjarenafspraken 2022 - 2025 en de jaarschijven uit volgens de hieronder beschreven jaarcyclus conform de Woningwet. Daarnaast evalueert zij de afspraken en wordt de voortgang gemonitord. Ook bereidt ze de bestuurlijke overleggen voor. Ten slotte voert het ambtelijk overleg de besluiten van het bestuurlijk overleg uit. De gemeente is de uitnodigende partij en faciliteert het overleg. De deelnemers aan het ambtelijk overleg zijn telkens zoveel mogelijk dezelfde vertegenwoordigers, bij voorkeur twee deelnemers per partij:

- In elk geval de beleidsmedewerker wonen van de gemeente
- Vertegenwoordigers van de corporaties
- Vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties
- Op afroep beleidsmedewerkers of functionarissen van andere disciplines

## **1.4 Jaarcyclus prestatieafspraken**

Volgens de Woningwet 2015 komen corporaties, huurdersorganisaties en gemeente in (tripartiet) overleg tot prestatieafspraken. Daarvoor is de procedure in de wet op hoofdlijnen beschreven. De procedure kent de volgende stappen.

### **1. Tripartiet overleg**

In de Woningwet is de bepaling dat uiterlijk op 1 april overleg plaats vindt tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De corporaties nodigen de andere partijen hiervoor uit (artikel 44 lid 1). Dit geeft lokale partijen de gelegenheid om:

- terug te kijken op het voorgaande jaar;
- samen te besluiten of er wel of geen prestatieafspraken worden gemaakt;
- te bepalen waarover afspraken moeten worden gemaakt c.q. bijgesteld;
- te bespreken welke onderdelen partijen in het overzicht van voorgenomen werkzaamheden terugzien;
- om procesmatige afspraken te maken over het vervolg van de cyclus.

Ook kunnen partijen afspreken wanneer de corporaties het overzicht met voorgenomen activiteiten aan partijen delen. Wordt hier niets over afgesproken, dan geldt 1 juli als uiterste datum. Wij wijken van dit algemene proces af door in Noordwijk te kiezen voor meerjarige afspraken, aangevuld met activiteiten per jaarschijf. We monitoren de afspraken in de jaarschijf en bereiden ieder jaar de volgende jaarschijf voor en actualiseren de meerjarige afspraken op basis van de monitor.

## **2. *Uitbrengen overzicht van voorgenomen werkzaamheden***

De woningcorporaties stellen jaarlijks een overzicht op van voorgenomen werkzaamheden (artikel 43 lid 1), tenzij de lokale partners (corporaties, huurdersorganisaties, gemeente) anders zijn overeengekomen. Hierin gaan de corporaties in op de voorgenomen werkzaamheden in een gemeente voor de eerstvolgende vijf jaar. Ook beschrijven de corporaties daarin hoe dit aansluit bij de woonvisie, wat zij doet aan leefbaarheidsactiviteiten en ten aanzien van de prioriteiten die het rijk stelt (artikel 39 Btiv).

De Raad van commissarissen keurt dit overzicht goed (artikel 26 lid 1. j Woningwet). Uiterlijk op 1 juli (tenzij anders overeen gekomen) sturen de corporaties hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden aan de gemeente en de betrokken huurdersorganisatie. Zij doet daarbij een uitnodiging om in overleg te gaan over prestatieafspraken (artikel 44 lid 2).

## **3. *Jaarlijkse prestatieafspraken***

Huurdersorganisaties, corporaties en gemeente gaan in gesprek om te komen tot prestatieafspraken. De corporaties publiceren uiterlijk op 15 december de prestatieafspraken op hun website (artikel 44a lid 1.).

### **Procesafpraak voor 2023:**

In het eerste kwartaal van 2023 vindt bestuurlijk overleg plaats met alle partijen in verband met de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken, de wijziging van de rijkswetgeving en de overeengekomen woondeal met de Provincie Zuid Holland.

## **4. *Verslaglegging en verantwoording***

Eerst gaan de partijen aan de slag met de uitvoering. Een jaar later evalueren de partijen de uitvoering. In het volkshuisvestingsverslag geven de corporaties aan hoe de afspraken tot stand zijn gekomen en hoe die zijn uitgevoerd (artikel 36a Woningwet en artikel 32 lid 1 Btiv). De gemeente en huurdersorganisaties kunnen hun zienswijze geven op dit volkshuisvestingsverslag; de evaluatie (artikel 38 Woningwet).

## 2 Beschikbaarheid: volle inzet voor meer nieuwbouw

### 2.1 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 wordt de verhuurderheffing afgeschaft en er wordt via rijkswege meer ruimte geboden voor tijdelijke woningen.

### 2.2 Woonvisie 2020-2030

In de Woonvisie 'Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen' gaan we uit van minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw, waarbij we uitgaan van exploitatie van sociale huurwoningen door één van onze corporaties, voor zover juridisch mogelijk en afdwingbaar. Gelet op ervaringen bij woningtoewijzing van Stek en Antonius van Padua ligt het zwaartepunt hierbij op woningen voor kleine huishoudens, liefst flexibel indeelbaar. Met de corporaties zoeken we daartoe naar aanvullende mogelijkheden boven de 30%. Met Stek (Noordwijk) is binnen dit kader de afspraak gemaakt om [vanaf 2020, red] tot 2027 600 sociale huurwoningen te realiseren. Met Antonius van Padua kijken we naar mogelijkheden voor circa 350 sociale huurwoningen in Noordwijkerhout en De Zilk tot 2030.

### 2.3 Strategie richting 2025: Maximale inspanning realisatie opgave

De partijen spannen zich maximaal in om de opgave uit de woonvisie te realiseren. We zetten het volgende instrumentarium daarvoor in:

- We sturen op realisatie van plannen, wat betekent dat aan de nieuwbouwambities ook een concrete uitvoeringsorganisatie is gekoppeld. Dit betekent dat bij de gemeente en corporaties menskracht en expertise beschikbaar is om woningbouw bij herstructurering en uitbreiding in sociale huur te kunnen realiseren.
- De corporaties realiseren de bestaande harde plannen (zie hiervoor het overzicht met de bouwlocaties van de corporaties bij de jaarschijf (par 2.5).
- Voor het realiseren van de resterende opgave voert de gemeente op nieuwe locaties actief grondbeleid. Actief grondbeleid is lonend omdat gemeente en corporaties dan zonder tussenkomst van derden afspraken kunnen maken.
- Per ontwikkelplan wordt een parkeernorm gehanteerd die aansluit bij de behoefte van de beoogde doelgroep/type woning en zone zoals vastgesteld in de nota Parkeernormen 2020 door de gemeenteraad d.d. 16 december 2020. In deze nieuwe nota is rekening gehouden met de parkeernorm voor sociale huur. Partijen zien de inzet van deelauto's als een goed instrument.
- Hoewel voor 2025 en verder de toekomstige bouwplannen zijn opgenomen in de vastgestelde dynamische jaarlijks bij te stellen woningbouwplanlijst van Noordwijk (bijlage), stellen de corporaties vast dat er vanaf 2025 nog geen gecontracteerde bouwstroom is. In de contractperiode van deze Prestatieafspraken bereiden we ons op basis van de jaarlijkse dynamische woningbouwplanlijst voor om de planruimte voor corporaties te realiseren vanaf 2026. We beginnen daarmee in 2022, hoewel we ons realiseren dat de onzekerheid over plannen toeneemt naarmate ze verder in de toekomst liggen.
- In de Nationale Prestatieafspraken (NP) is op hoofdlijnen vastgelegd welke resultaten partijen de komende jaren willen boeken op het gebied van Beschikbaarheid. Belangrijkste landelijke afspraak

is dat de corporaties tot 2030 tenminste 250.000 sociale huurwoningen bouwen, versneld 50.000 eenheden in geclusterde woonvormen realiseren (in bestaande bouw of nieuwbouw), en daarnaast 50.000 woningen in de middenhuur. Voor de jaarwisseling moet in concrete 'realisatieagenda's' zijn vastgelegd hoe deze aantallen worden doorvertaald naar provincies, regio's en gemeenten. Vanaf dat moment vormen ze uiteraard een belangrijk kader voor de (meerjarige) lokale prestatieafspraken.

## 2.4 Hoe we dat samen aanpakken

- De **gemeente**, AvP en Stek nemen het initiatief middels een gezamenlijke bouwtafel (in oprichting) om twee keer per jaar een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties in de buurten en kernen. Partijen leggen de dynamische jaarlijkse woningbouwplanlijst van de gemeente naast de tabellen met de ontwikkelprojecten van de corporaties. Daarbij berekenen zij de netto ontwikkeling van de sociale voorraad, waarbij de gewenste groei uit de gemeentelijke Woonvisie het uitgangspunt is. We geven aan de bouwtafel ook invulling aan de woonvisie door te zoeken naar aanvullende mogelijkheden boven de 30% sociale huur bij nieuwbouw. De ontwikkeling van de sociale voorraad wordt gemeten aan de hand van de streefhuur. Om dat te bereiken wil Padua 450 nieuwe Daeb woningen bouwen en 250 niet Daeb woningen. De Woonvisie gaat uit van 350 Daeb woningen voor Noordwijkerhout en De Zilk. De bouwtafel komt bijeen ter voorbereiding op de bespreking van de provinciale planmonitor. Huurdersorganisaties worden meteen na de bouwtafel geïnformeerd over het resultaat van deze inventarisatie op basis van de vastgestelde woningbouwplanlijst, als opmaat naar de bespreking in het bestuurlijk overleg. Per locatie wordt bekeken op welke wijze die locatie een bijdrage kan leveren aan meer variatie in de kernen. Voor kansrijke locaties onderzoeken de gemeente en corporaties samen hoe corporaties hier een positie kunnen krijgen. **Corporaties** zullen hun transformatieplannen met de huurdersorganisaties en gemeente bespreken waarbij wordt voorkomen dat deze verbeterde woningen aan de sociale voorraad worden onttrokken. De **gemeente, corporaties en huurdersorganisaties** trekken waar mogelijk samen op in het informeren van de omwonenden van transformatie- en ontwikkelprojecten. De gemeente heeft vanuit haar publiekrechtelijke taken een andere rol met soms conflicterende uitkomsten.
- Ingeval een marktpartij op eigen grond bouwt dan zal de **gemeente** deze, binnen de kaders van wet- en regelgeving erop wijzen dat er alleen gewerkt kan worden met een toegelaten instelling voor de sociale huurwoningen. Daarbij ziet de gemeente erop toe dat de betreffende marktpartij **corporaties** in een vroeg stadium bij de planontwikkeling betreft, zodat zij in staat zijn om het gewenste programma (aantallen, woningtypes, huurprijzen) te realiseren, onder verwijzing naar de grondprijzenbrief (zie bijlage 191023 Grondprijzenbrief). Met actief grondbeleid (strategische aankoop, vestiging voorkeursrecht en/of onteigenen) hebben partijen de meeste invloed op het realiseren van de sociale opgave. Op het moment dat een grondeigenaar en **corporaties** niet tot overeenstemming komen over de te realiseren nieuwbouw dan kan de **gemeente** dat niet afdwingen. De gemeente zal in dat geval dringend het gesprek aangaan en proberen de corporaties alsnog (vanaf het begin) in positie te brengen om sociale huurwoningen te realiseren. Ook een instrument als de anterieure overeenkomst kan hieraan bijdragen.
- Om te bevorderen dat doelgroepen een passende woning krijgen zetten we in op doorstroming. **Corporaties** richten zich bij nieuwbouw en herstructurering primair op een optimale match van vraag en aanbod, bijvoorbeeld woonruimte die ook geschikt is voor ouderen en aandachtsgroepen, waardoor zij bij verhuizing woonruimte vrijspelen voor jongere doelgroepen zoals gezinnen en starters. De gemeente en corporaties zetten zich in voor:



- Het aanstellen van een doorstroommakelaar in dienst van de corporaties om de doorstroming te bevorderen. De corporaties zijn de trekker hiervan en de gemeente draagt financieel bij. We maken afspraken over de targets voor doorstroming en de verdeling van de gezamenlijke bijdrage is evenredig over drie partijen.
- Voorzieningen en services om senioren die willen verhuizen te ‘ontzorgen’
- Financieel maatwerk (bijv. tijdelijke huurgewenning) in specifieke gevallen
- Aan de hand van woonbehoeftepeilingen maken we afspraken over de passende match tussen vraag en aanbod (zowel nieuw als bestaand), waarmee doorstroming wordt bevorderd
- Na 2 jaar wordt deze pilot geëvalueerd op effectiviteit in relatie tot de investering
- Sinds 2021 stimuleert de overheid dat corporaties voor tenminste drie jaar ook in de vrije sector gaan bouwen (prijsrange € 750- € 1.000), om zo extra aanbod te genereren voor de (lagere) middeninkomens, die vanwege hun inkomen in de Randstad nauwelijks kansen hebben op de koop- en dure huurmarkt. Inmiddels is hier in de Nationale Prestatieafspraken ook een concrete resultaatafspraak over gemaakt: landelijk 50.000 middenhuurwoningen t/m 2030.
- De **corporaties en gemeente gaan** jaarlijks in overleg over de optie om in deze prijsklasse [€ 750- € 1.000, red] te gaan bouwen. Hierbij is de harde voorwaarde dat de opgave en realisatie van sociale huur niet in het gedrang komt. De netto-ontwikkeling van de sociale voorraad wordt gemeten aan de hand van de streefhuur en komt als standaard agendapunt terug op de bouwtafel. De nieuwe woonvisie gaat uit van 30% sociaal, 15% middeldure huur, 25% middeldure koop. Per project bekijken welke verdeling opportuun is.
  - Jaarlijks bepalen gemeente met AvP en Stek de omvang van de sociale voorraad en leggen die vast in de activiteitenlijst van de Prestatieafspraken. Partijen willen voorkomen dat de omvang van de sociale voorraad wordt aangetast en bevorderen dat de voorraad groeit in gelijke mate aan de bouwstroom.
  - Stek en AvP ondersteunen de verkenning zoals bedoeld in de motie GOM woningen. De motie luidt als volgt: mogelijkheden te onderzoeken om de reeds aangewezen en nog aan te wijzen clusterlocaties voor GOM-woningen in te vullen met woningen die voldoen aan de lokale woningbehoefte en differentiatie zoals opgenomen in de Woonvisie.
  - Voor elke woning die niet behouden kan blijven voor de sociale voorraad en uitgepand of geliberaliseerd wordt, moet hier minstens 1 nieuwbouwwoning tegen over staan zodat de sociale voorraad niet wordt verminderd als gevolg van uitpanden.
  - Onderzocht wordt bijvoorbeeld door middel van splitsing of bestaande huurwoningen kunnen worden behouden voor het sociale segment.
- Als er een extra taakstelling rondom statushouders wordt opgelegd dan maken **gemeente en corporaties** zich er hard voor om de extra druk op de vraag gezamenlijk op te lossen.

## 2.5 Activiteiten 2024 opgenomen in jaarschijf 2024 (bijlage)

## 3 Betaalbaarheid

### 3.1 Inleiding

De doelgroep voor sociale huurwoningen kent beperkte betaalmogelijkheden en profiteert doorgaans minder van welvaarts groei. Zij kunnen vaak moeilijk rondkomen, niet alleen door gestegen huurprijzen, maar vooral gestegen andere lasten (energie, lokale lasten, en achterblijvende inkomensontwikkeling). De oorlog in Oekraïne heeft geleid tot enorme prijsstijgingen voor energie, waardoor veel huishoudens in ernstige financiële problemen raken. Met passend toewijzen zijn huurders meer de huurprijs gaan betalen die bij hun inkomen past. Daardoor is de concentratie van kwetsbare huurders op één plek ook toegenomen.

### 3.2 Strategie richting 2025

- In alle keuzes die we maken, wegen we consequent het effect op de betaalbaarheid voor de huurder mee.
- Er is een variatie aan huurprijzen tot de 2e aftoppingsgrens van goedkoop tot betaalbaar, zodat mensen kunnen kiezen uit verschillende prijzen en kwaliteiten. We erkennen dat er geen sprake is van een zuivere prijs-kwaliteitsverhouding omdat huurprijzen worden afgetoet om ze bereikbaar te houden voor mensen die aanspraak maken op huurtoeslag. Uitgangspunten hierbij zijn gelijkwaardige slaagkansen en een prijs die past bij de kwaliteit van de woning. We houden hierbij rekening met huurtoeslag als kerninstrument. We gaan hierbij niet tot een maximum-benutting van huurtoeslag omdat we daarmee huurders te afhankelijk maken van onzekere toeslagen.
- Behoud van de goedkope huurvoorraad is hierbij randvoorwaardelijk vanwege het ontbreken van alternatieven voor de minst-verdienenden.
- We houden de slaagkansen voor laagste inkomensgroepen gelijkwaardig aan die van andere inkomensgroepen. Daarin volgen Stek en Padua dezelfde lijn.
- Veel betaalproblemen komen niet voort uit te hoge huren, maar uit te lage inkomsten in relatie tot alle uitgaven waarmee inwoners worden geconfronteerd. Een lage huur is dan behulpzaam, maar er is meer nodig aan inkomensondersteuning, begeleiding naar werk, kwijtschelding, etc.

### 3.3 Hoe we dat samen aanpakken

- **Gemeente** stelt schuldhelpverlening beschikbaar en draagt bij aan de armoedeaanpak door inzet van energiecoaches, het convenant voorkomen huisuitzetting, dat onder andere ingaat op vroegsignalering, kwijtschelding en bijzondere bijstand.
- **Corporaties** monitoren continu aan welke prijssegmenten behoefte is en stuurt het huurprijsbeleid daarop bij. Bij max 10% van de verhuringen is de aanvangshuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,36, prijspeil 2021) of wordt deze daartoe verlaagd wanneer de huurder hier gezien zijn of haar leeftijd < 23 jaar en inkomen op aangewezen is.
- **Corporaties** verkennen de mogelijkheid om ook woningen te gaan bouwen in de middeldure huur (€ 750-€ 1.000). Dit mag echter niet te koste gaan van de sociale nieuwbouw. Hiervoor zullen dus locaties op basis van de jaarlijkse dynamische woningbouwplanlijst moeten worden gevonden.
- **Corporaties** stemmen hun huurbeleid zodanig op elkaar af dat slaagkansen binnen verschillende aftoppingsgrenzen in Noordwijk binnen, Noordwijk aan Zee, Noordwijkerhout en de Zilk gelijkwaardig zijn. Ook het lokaal maatwerk wordt in onderlinge afstemming ingezet, waarmee

shopgedrag tussen corporaties wordt voorkomen. Voor lokaal maatwerk zijn de kaders in de Woonvisie opgenomen en hierover neemt de gemeente uiteindelijk het besluit.

- **Corporaties** zijn alerter op (Europese) subsidies, zetten in op vroegsignalering bij betaalbaarheidsproblemen en betaalbaar verduurzamen. Partijen spannen zich samen in voor goedkope sociale huurwoningen als vast onderdeel van het programma.
- **Huurdersorganisaties** dragen bij aan informatievoorziening en het creëren van bewustwording over bredere woonlasten (ook voor woningzoekenden). Zij spannen zich in om drempels weg te nemen bij doorverwijzing bij hulpvragen.
- Indien de **corporaties** besluiten een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen vanwege scheefwonen, zullen deze opbrengsten worden besteed aan investeringen in de nieuwbouw, woningverbeteringen, duurzaamheid en leefbaarheid. Begin 2022 hebben de corporaties met hun eigen huurdersorganisatie overleggen gevoerd over het huurverhogingsbeleid.
- In de Nationale Prestatieafspraken zijn op het gebied van de Betaalbaarheid een aantal vergaande resultaatafspraken gemaakt. Zo is voor de jaren 2023-2025 afgesproken dat een huursomstijging voor de sociale huurwoningen de landelijke loonontwikkeling volgt (-0,5%). Ook is de verwachting dat de huurprijzen van huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum worden verlaagd naar € 550,- (prijspeil 2020) middels een eenmalige huurverlaging. En voor isolatiemaatregelen wordt vanaf 1 januari niet langer een huurverhoging doorberekend. Ook voor de vrije sector komt meer regulering ten aanzien van de huurprijsaanpassingen en de toepassing van het stelsel van woningwaardering. Deze afspraken hebben stevige financiële consequenties voor corporaties.

### 3.4 Activiteiten 2024 opgenomen in jaarschijf 2024 (bijlage)

## 4 Duurzaamheid

### 4.1 Inleiding

De gemeenten in de regio Holland Rijnland hebben in 2021 een Regionale Energiestrategie en een Transitievisie Warmte opgesteld, die de komende jaren periodiek wordt geactualiseerd. Hiermee krijgt de energietransitie in de gemeenten steeds meer vorm.

#### *Regionale Energiestrategie (RES)*

De gemeenteraad heeft ingestemd met de RES1.0 op 22 juni 2021. De Regionale Energiestrategie bevat onder andere:

1. een bod aan het Rijk, hoeveel duurzame elektriciteit de regio gaat opwekken in 2030;
2. zoekgebieden voor duurzame opwek en spelregels voor inpassing ervan;
3. een Regionale Structuur Warmte (RSW). Deze bevat de theoretische vraag zoals deze uit de klimaatmonitor bekend is;
4. doelstellingen t.a.v. duurzame mobiliteit.

#### *Transitievisie Warmte (TVW)*

Iedere gemeente is verplicht om uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) vast te stellen. In de TVW bepaalt iedere gemeente in samenwerking met stakeholders wat kansrijke oplossingen zijn om gebouwen en wijken duurzaam te gaan verwarmen, en welke wijken kansrijk zijn om vóór 2030 te starten met een aanpak richting een aardgasvrije gebouwde omgeving. De TVW wordt onderdeel van de Lokale Energiestrategie.

Voor de buurten en kernen waarvan de transitie in of voor 2030 gepland is, is in de TVW ook aangegeven hoe de potentiële alternatieve energievoorziening eruit gaat zien. De definitieve energie infrastructuur op buurt- en kernniveau wordt vastgelegd in wijkuitvoeringsplannen.

#### *Nationale Prestatieafspraken*

Ook op het gebied van verduurzaming zijn in de NP vergaande landelijke afspraken gemaakt. Zo is afgesproken dat de corporaties voor 2030 in totaal 675.000 woningen “toekomstklaar isoleren” (volgens de standaard); en voor 2028 alle resterende (250.000) woningen met een E-, F- of G-label verbeteren. Ook moeten de corporaties voor 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Gemeenten op hun beurt moeten uiterlijk in 2024 zekerheid geven over de uitvoeringsplannen van de TVW: wanneer gaan welke wijken van het gas, en wat wordt de vervangende voorziening. Deze landelijke resultaatafspraken vormen een belangrijk kader voor de meerjarige lokale prestatieafspraken.

### 4.2 Woonvisie 2020-2030

Net als elders in Nederland hebben we de komende jaren te maken met een belangrijke opgave in energetisch verbeteren van de woningvoorraad. Door klimaatveranderingen en energievraagstukken is aanpak van de bestaande woningvoorraad onontbeerlijk. De corporaties zijn gevraagd in verduurzaming van hun woningvoorraad. Antonius van Padua en Stek hadden bij het vaststellen van de woonvisie een lagere energie-index (EI) dan het landelijk gemiddelde. De particuliere woningvoorraad loopt hier nog bij achter. Sinds 1 januari 2021 meten we niet meer met de EI maar kilowattuur verbruik per m<sup>2</sup>. In de prestatieafspraken hanteren we deze nieuwe meetmethode.

### 4.3 Strategie richting 2025

- De inzet in deze meerjarenafspraken is primair gericht op CO2-besparing. Dit vraagt een set aan maatregelen. De gemeentelijke Transitievisie Warmte biedt een strategie om buurten/dorpen te ontkoppelen van het aardgasnet, met inzet van alternatieve warmtebronnen. De corporaties en huurdersorganisaties zijn betrokken bij de totstandkoming van deze visie. CO2-reductie vraagt een bredere aanpak voorkomen van uitstoot door isolatie, installaties en alternatieve energiebronnen.
- De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vinden het belangrijk dat verbeteringen zichtbaar, begrijpelijk en betaalbaar zijn voor huurders. Dit betekent concreet dat we voor de sociale huursector uitgaan van een stapsgewijze aanpak van de aanpassing van de woningvoorraad.
- Bij nieuwbouw werken we toe naar toepassing van circulaire materialen en technieken en het nemen van klimaat adaptieve maatregelen.

### 4.4 Hoe we dat samen aanpakken

- De **gemeente** werkt haar Transitievisie Warmte uit in 2021 en vertaalt deze uiterlijk in 2024 door in wijkuitvoeringsplannen. Zij nodigt corporaties en huurdersorganisaties meteen aan tafel bij de uitwerking van de visie in wijkuitvoeringsplannen.
- **Corporaties en gemeente** stemmen hun verduurzamingsstrategieën op elkaar af en betrekken en informeren de bewoners vroegtijdig bij plannen rondom de verduurzaming van de woning en de gebruikersinformatie van technologische voorzieningen. Door bewoners vroegtijdig te betrekken verkrijgen corporaties ook sneller instemming. Maatregelen kunnen impact hebben op de betaalbaarheid en de woonlasten. Voor isolatiemaatregelen wordt vanaf 1 januari 2023 geen huurverhoging meer in rekening gebracht. Er is ook aandacht voor communicatie over de verduurzamingsstrategieën met particuliere huurders en eigenaren. Hiervoor ligt primair de rol bij de gemeente.
- De **corporaties en gemeenten** houden rekening met elkaars duurzaamheidsstrategieën bij het vertalen van de Transitievisie Warmte in Wijkuitvoeringsplannen. Partijen treden met elkaar in overleg voor het concretiseren van de uitvoeringsstrategieën.
- De **huurdersorganisaties** dragen bij aan bewustwording onder huurders over wat verduurzamingsmaatregelen betekenen in woonlasten en wooncomfort. Zij informeren huurders over de effecten van deze maatregelen. Hierbij worden ook de gemeentelijke energiecoaches bij betrokken i.s.m. de corporaties (Voorbeeld Stek en gemeente Lisse).
- Bij nieuwbouw en sloop/nieuwbouw realiseren **de corporaties** de nieuwe woningen voor zover mogelijk (aard)gasloos, met circulaire materialen en verbindingen.
- Bij beheer en (her)inrichting van de openbare ruimte zet **de gemeente** zich in voor maatregelen die bijdragen aan voorkomen van hittestress en wateroverlast, en bijdragen aan biodiversiteit.
- **Padua** is bezig om meergezinscomplexen te verduurzamen door middel van zonnepanelen. Dat wil zij de komende jaren afronden. Verder is Padua bezig met circulair slopen, zoals beton recyclen. Ook past Padua bij nieuwbouw tenminste vijf materialen toe waarvan de grondstof voor 50% uit hernieuwbare grondstoffen bestaat. Deze eis wordt door de gemeente ook doorgelegd aan ontwikkelaars.
- **Stek en Padua** stellen in 2023 een voorraadstrategie (Routekaart) op om ultimo in 2050 de eigen woningvoorraad op gebouw gebonden niveau CO2-neutraal te maken (verwarming, warm water, ventilatie en 'hulp-energie'). Stek en Padua werken daarbij samen met de vier gemeenten. De **huurdersorganisaties** worden bij de inhoudelijke besprekingen actief betrokken.
- **De corporaties** blijven geïnteresseerd in de mogelijkheden voor een warmtenet gevoed met warmte vanuit de geothermiebron in Noordwijk. Gelet op de hoge temperatuur van de gewonnen warmte,

is het nog steeds de vraag of nieuwbouwbuurtten (vooralsnog) aangewezen zijn op full electric. Aan de initiatiefnemers van het warmtenet is onlangs voorgesteld om bij het bepalen van het tracé ook te onderzoeken of aansluiting van nieuwbouwwijken, op de afgekoelde retourleidingen van het warmtenet, mogelijk is. De verwachting is dat er de komende twee jaar meer duidelijk wordt over de bronboring en de keuze voor een tracé (inclusief retourleiding). **Corporaties** richten zich o.a. op no regret-maatregelen.

- Volgens de nieuwe meetmethode heeft Antonius van Padua een gemiddeld verbruik van 164,12 kwh/m2 wat gelijk staat aan label B. Ook voor Stek geldt dat Stek voor het woningbezit in Noordwijk een gemiddelde label B heeft.
- In het bestaande vierwekelijks ambtelijk voortgangsoverleg zullen partijen elkaar nauwgezet op de hoogte houden over ontwikkelingen en afstemmen over ambitie, strategie en uitvoering. Huurdersorganisaties worden in de reguliere overlegvergadering op de hoogte gehouden van de voortgang.
- De gemeente heeft de subsidieregeling voor zonnepanelen die in 2021 beschikbaar was voor Stek overgeheveld naar 2022. Padua heeft reeds van de regeling gebruik gemaakt. De gemeente inventariseert mogelijkheden voor nieuwe regelingen.
- Voor het tempo van verduurzaming zijn partijen in hoge mate afhankelijk van Liander. De corporaties willen graag geïnformeerd worden over het overleg dat de gemeente met Liander voert.

#### **4.5 Activiteiten 2024 opgenomen in jaarschijf 2024 (bijlage)**

## 5 Leefbaarheid

### 5.1 Inleiding

Leefbaarheid is een breed begrip. Het omvat meer dan alleen fysieke opgaven zoals een goede kwaliteit van woningen en een goede openbare ruimte. Leefbaarheid gaat ook over veiligheid, gezondheid en inclusiviteit. Hieronder valt het zorgen voor een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving, dit is een gezamenlijk streven van de partijen.

Afspraken over inzet rond leefbaarheid vragen vaak inzet van gemeente en corporaties samen. Afspraken gaan over een gebiedsgerichte aanpak en wijkontwikkeling, of over voorkomen van (negatieve) effecten van passend toewijzen.

#### Woningwet

In artikel 39, eerste lid, onderdeel b van het BTIV is geregeld dat de corporaties in haar overzicht van voorgenomen werkzaamheden moeten aangeven welke leefbaarheidsactiviteiten zij uitvoert.

#### Nationale Prestatieafspraken

In de Nationale Prestatieafspraken is onder het kopje Leefbaarheid o.a. afgesproken dat de gezamenlijke corporaties jaarlijks € 200 miljoen extra investeren in de kwaliteit van de bestaande voorraad, met een accent op vocht en schimmel, lodenleidingen, asbest en brandveiligheid). En daarnaast € 75 miljoen extra investeren in sociale maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid. Van gemeenten wordt een 'focus' gevraagd op de leefbaarheid in wijken en het ontwikkelen van een gerichte wijkaanpak, in samenwerking met maatschappelijke partners. Daarnaast moeten gemeenten de regie nemen bij het maken van afspraken met maatschappelijke partners over zorg en begeleiding van bewoners. In het algemeen moet de samenwerking tussen sectoren en actoren worden verbeterd.

### 5.2 Woonvisie

We zien een groeiende zorg voor een leefbare, veilige en betaalbare woon- en leefomgeving. Dit verdient extra zorg en aandacht omdat ouderen en andere mensen met een ondersteuningsbehoefte of zorgvraag hun plek zoeken in de samenleving. Dit vraagt passende huisvesting, afgestemd op voorzieningen bij de woning. Wij werken mee aan leefbare buurten en een sluitende woonzorginfrastructuur in onze kernen, waardoor mensen langer thuis kunnen wonen.

### 5.3 Strategie richting 2025

- We waarderen verschillen tussen buurten en kernen en brengen verschillen in kaart, zodat het palet aan kwaliteit versterkt wordt. Elke buurt en elke kern heeft een eigen positie op de woningmarkt.
- Wij zetten ons in voor de kwaliteit van het wonen in de buurten en kernen. Leefbaarheid is hierbij een kernbegrip. In leefbare buurten en kernen wonen mensen vanuit een positieve keuze, voelen mensen zich thuis, zetten mensen zich in voor hun omgeving, hebben zij zorg en aandacht voor kwetsbare medebewoners, is de omgeving schoon-heel-veilig en nodigt uit tot ontmoeting; in de openbare ruimte of gemeenschappelijke voorzieningen.
- We hebben vanuit deze definitie van leefbaarheid aandacht voor samenlevingsopbouw in de buurten, zodat dragende en vragende groepen samen wonen in hun complex of buurt.

- Bij woningtoewijzing sturen partijen op zoveel mogelijk spreiding van doelgroepen.

## 5.4 Hoe we dat samen aanpakken

- De **corporaties** houden bij toewijzing rekening met spreiding over buurten en kernen. Om spreiding te bevorderen zetten zij maatwerk in om de goede balans tussen dragende en vragende groepen te waarborgen.
- **Gemeente en corporaties** zetten in op vroegsignalering en preventie voor het tijdig opsporen van individuele problemen van huurders. De samenwerkingstafel wonen en zorg is een platform naast het zorgoverleg om deze op te sporen.
- **De gemeente** is primair verantwoordelijk voor de kwaliteit en inrichting van de publieke woonomgeving. Vanuit beheer van de openbare ruimte zet zij zich in voor schoon-heel-veilig in de woonomgeving. De **woningcorporaties** richten zich hierbij op hun wooncomplexen, waarbij de woning en tuin het domein van de huurder is, de tussenruimten van galerijen, portieken en binnentuinen het domein van de corporatie. Extra aandacht hebben de corporaties hierbij voor goed bewonersgedrag. Met de **huurdersorganisaties** signaleren zij waar dit onder druk staat, en zoeken zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren tot 'goed huurdersgedrag'.
- **Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente** bepalen samen jaarlijks op basis van de wijkmonitor welke gebieden in dit licht extra aandacht nodig hebben, en waar een gebiedsgerichte aanpak noodzaak is. In de wijkmonitor meten we scores op het gebied van huurachterstanden, klachten, leegstand, leefbaarheid en de veerkrachtkarten van Aedes. Deze indicatoren worden nog nader door partijen bepaald. De monitor ontwikkelt zich door tegelijk met het uitvoeren van de wijkschouwen. We hoeven niet alles vooraf in kaart brengen, dat kan ook concrete verbetering in de weg zitten. **Stek** neemt het initiatief voor de ontwikkeling van de monitor om te komen tot een gezamenlijk instrument. De partijen leveren elkaar de input voor de monitor.
- De wijkschouw is één van de instrumenten die partijen inzetten voor een gebiedsgerichte aanpak. De wijkschouw heeft een signalerende functie voor het oplossen van sociale en fysieke problemen. Iedere corporatie voert jaarlijks minstens twee wijkschouwen uit. Huurders zijn in wijkschouwen de ogen en oren in de wijk. Partijen volgen de acties naar aanleiding van de wijkschouw op of wijken hier gemotiveerd vanaf. Zij beschouwen acties als een hard gegeven. Partijen evalueren uiterlijk twee maanden na de wijkschouw de stand van zaken en blijven de afronding van acties monitoren. **Padua** neemt hiervoor het initiatief.
- **Gemeente en corporaties** zetten buurtbemiddeling in vanuit stichting **Voor Ieder 1 (Kwadraat)**. Op initiatief van de gemeente bakenen partijen af waarvoor buurtbemiddeling wordt ingezet. Hierbij maken we onderscheid tussen 'last' en 'overlast'. Buurtbemiddeling is zowel bedoeld bij overlast als bij last. Bij last kan buurtbemiddeling coachend worden ingezet.
- **Corporaties** reserveren ieder minimaal €35.000 per jaar voor leefbaarheid voor de gemeente Noordwijk.

## Activiteiten 2024 opgenomen in jaarschijf 2024 (bijlage)



## 6 Wonen en Zorg

### 6.1 Inleiding

Op het gebied van wonen en zorg en welzijn is er veel veranderd. 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 in een zorginstelling wonen. Zwaardere indicaties voor ouderen worden minder snel afgegeven, met als gevolg dat de oudere inwoner langer zelfstandig thuis blijft wonen. Tegelijkertijd is Nederland, de gemeente Noordwijk niet uitgezonderd, een vergrijzend en vereenzaamd land aan het worden. Deze ontwikkelingen vragen onder andere om het creëren van levensloopbestendige (nieuwbouw)woningen (definitie zie bijlage). Als bij nieuwbouw levensloopbestendig is vereist dan wordt die eis ook doorgelegd aan de ontwikkelaar.

#### **Decentralisering**

De organisatie en financiering van de maatschappelijke zorg (maatschappelijke opvang en beschermd wonen) is momenteel in handen van centrumgemeente Leiden. In 2022 is het de bedoeling dat deze verantwoordelijkheid wordt overgeheveld naar de individuele gemeenten. In 2017 is het Uitvoeringsprogramma decentralisatie en transformatie Maatschappelijke zorg Holland Rijnland 2018-2020 vastgesteld. Hierin zijn doelstellingen waar iedere gemeente aan moet voldoen wat betreft de infrastructuur van de maatschappelijke zorg vastgesteld. 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.

#### **Ondersteuning kwetsbare groepen en omwonenden**

We hebben te maken met toenemende problematiek en complexiteit van kwetsbare doelgroepen die langer en weer thuis wonen. Hoewel partijen elkaar doorgaans goed weten te vinden is het zaak om de samenwerking met zorg- en welzijnspartijen te intensiveren. Stek neemt het initiatief voor een pilot waarbij gemeente, corporaties en zorgaanbieders middelen en mensen bij elkaar leggen om zich in te zetten voor een wijk. Deze pilot wordt uitgevoerd in één of twee buurten waar op basis van de Leefbarometer en de Veerkrachtmonitor kan worden vastgesteld waar de leefbaarheid het meest onder druk staat. In de pilot werken we aan een nieuw soort beheer en toezicht waarmee kwetsbare groepen op een inclusieve wijze kunnen wonen en waarbij oog is voor het belang van de omwonenden. De deelnemers aan de samenwerkingstafel worden door Stek uitgenodigd om mogelijkheden voor de pilot te verkennen en bij voldoende draagvlak deze op te zetten.

### 6.2 Samenwerkingstafel

Gemeente, corporaties en zorgaanbieders nemen deel aan de samenwerkingstafel om afspraken te maken over de benodigde inzet van dienstverlening voor het bevorderen van goed wonen van kwetsbare groepen en het voorkomen van overlast voor de buurt.

### 6.3 Strategie richting 2025

- De vergrijzing loopt op. Een groot deel van de huurders is inmiddels te kenmerken als ‘senior’. Dat geldt in het bijzonder voor de oudere ouderen, de 80-plussers. Zij wonen langer zelfstandig thuis. Niet per se in de huidige woning, maar wel zelfstandig. De toegankelijkheid van die woning maakt het makkelijker om zelfstandig te blijven wonen. Het is daarom nodig dat ouderen tijdig hun woning aanpassen of kunnen verhuizen naar een aangepaste woning, liefst in de buurt of de kern waar zij hun sociale netwerk hebben, in verband met de mogelijkheid van mantelzorg. Een deel van de woningen is toegankelijk te maken door aanpassingen.
- Voor ouderen die een zekere mate van zorg of beschutting zoeken, is aanbod van tussenvoorzieningen gewenst: geclusterde woonvorm met andere woningen, zodat mensen op elkaar terug kunnen vallen. Hier is ook de mogelijkheid van zorg. Corporaties ontwikkelen waar mogelijk geclusterde woonvormen in de buurten en kernen met een bovengemiddelde vergrijzing. Soms is dit specifiek gericht op zorgdoelgroepen. In de Nationale Prestatieafspraken zijn op dit punt concrete aantallen landelijk afgesproken: 50.000 woningen met voorzieningen tot 2030 (in bestaande bouw of nieuwbouw).
- We stimuleren doorstroming van ouderen naar een passende woning. Dit vraagt maatwerk bij woningtoewijzing en persoonlijke begeleiding om vaak honkvaste ouderen tot doorstromen te bewegen. Hiervoor worden de middelen in gezet voor de doorstroommakelaar door **corporaties en gemeente** (zie ook bij hoofdstuk 2). Padua werkt in samenspraak met gemeente en Stek uit welke stappen er voor oudere huurders nodig zijn om doorstroming te bevorderen.
- Naast de woning is ook een toegankelijke en geschikte woonomgeving belangrijk. Dit betekent dat mensen niet door hun omgeving belemmerd worden deel te nemen aan de samenleving. Toegankelijke routes en bereikbare voorzieningen nabij de woning zijn hierbij belangrijk.
- Woonvorm en zorgaanbieder staan in beginsel los van elkaar. Een te hechte verbinding zorgt ervoor dat de bewoner als ‘zorgvrager’ ergens woont en minder als ‘mens’. Bestaande woonvoorzieningen van corporaties met intermediaire verhuur zullen bij aflopen van het huurcontract heroverwogen worden, met een voorkeur voor directe verhuur aan bewoners. Soms vraagt dit wel verhuur met een omklapconstructie; eerst huur door de zorginstelling, later door de bewoner. Soms gaat het om tijdelijke verhuur of verhuur met een terugkeergarantie naar een zorginstelling. Dit vraagt intensieve samenwerking met de partners rond wonen-welzijn-zorg.
- Voor zorgvragers met een GGZ-achtergrond, (licht) verstandelijke beperking of kwetsbare jongvolwassenen is een variatie aan woonvormen gewenst, liefst zo zelfstandig mogelijk. Gespikkelde verhuur van woningen is hierbij een van de oplossingsrichtingen, zodat in wooncomplexen dragende en vragende groepen samen wonen.

### 6.4 Hoe we dat samen aanpakken

- **De gemeente** brengt in samenwerking met **corporaties en zorgaanbieders** door middel van de woonzorganalyse en de geschiktheidsanalyse de huisvestingsopgave in beeld voor ouderen die wel of geen zorg nodig hebben en andere doelgroepen die een beroep doen op ondersteuning bij het wonen. Dit geldt tevens voor de huisvestingsopgave die voortvloeit uit het convenant Maatschappelijke Zorg. Resultaten van analyses worden begin januari 2023 door de gemeente met de corporaties en huurdersorganisaties gedeeld, inclusief de kwalitatieve impact van de opgave op het woningbouwprogramma, waaronder de opgave om geschikte woningen te realiseren en potentieel geschikte woningen geschikt te maken. Partijen stellen aan de hand van de

woonzorganalyse met elkaar de prioriteiten in de opgave vast. **Corporaties** spannen zich in om die opgave te realiseren voor zover het binnen hun verantwoordelijkheid ligt.

- **De gemeente** zet in op preventie en signaleren vanuit één gezamenlijk loket met Voor Ieder1 en de samenwerkingstafels. **Corporaties** nemen hieraan deel en dragen ook bij aan preventie door hun signaalfunctie: zij komen veel bij mensen thuis en kunnen signalen opvangen en doorgeven als ze zien dat er aandacht nodig is voor de bewoner. Corporatiemedewerkers worden voldoende toegerust om vroegtijdig signalen van dementie, eenzaamheid of verward gedrag op te sporen.
- **Corporaties** zien toe op een goede verdeling van woningen over de buurten en kernen voor de verschillende kwetsbare huishoudens
- **Gemeente en corporaties** investeren in het toegankelijk maken van woningen, bewoners bewust maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen. Partijen stellen een normenkader toegankelijkheid op. In de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd dat de gezamenlijke corporaties jaarlijks € 40 miljoen investeren in het levensloopbestendig maken van bestaande wooncomplexen. **Huurdersorganisaties** informeren bewoners over mogelijkheden voor het toegankelijker maken van hun huis.

## 6.5 Activiteiten 2024 opgenomen in jaarschijf 2024 (bijlage)

## Bijlage. Begrippenlijst

<b>Aftoppingsgrenzen</b>	<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> <p>1<sup>e</sup> aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens. De eerste aftoppingsgrens is vastgesteld op € 633,25 (prijspeil 2021).</p> <p>2<sup>e</sup> aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens. De tweede aftoppingsgrens is vastgesteld op € 678,66 (prijspeil 2021).</p>
<b>Anterieure overeenkomst</b>	<p>Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen van een bepaald perceel. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken.</p>
<b>Bijzondere/ specifieke doelgroepen</b>	<p>Huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en daarvoor een vorm van begeleiding nodig hebben om (al dan niet zelfstandig) te kunnen wonen.</p>
<b>Daeb / niet-Daeb</b>	<p>Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De woningen van woningcorporaties worden verdeeld in Daeb-woningen en niet-Daeb-woningen. Alleen voor Daeb-woningen mag staatssteun worden ontvangen. Niet-Daeb-woningen zijn commerciële woningen.</p>
<b>Europese inkomensnorm (EU-grens)</b>	<p>De inkomensgrens tot waar woningbouwcorporaties tenminste 85% van hun bezit dienen toe te wijzen (tot € 40.024,- belastbaar huishoudensinkomen per jaar, prijspeil 2021).</p>
<b>Huurtoeslaggrens</b>	<p>Inkomensgrens die bepaald of huishoudens aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Gebaseerd op het huishoudensinkomen en de huishoudensamenstelling.</p>
<b>Huurwoningvoorraad</b>	<p>De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen:</p> <p>Goedkoop: woningen met een huurprijs tot de kwaliteitgrens (&lt; € 442.46, prijspeil 2021)</p> <p>Betaalbaar 1: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 442,46 - €633,25, prijspeil 2021)</p> <p>Betaalbaar 2: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen (€ 633,25 – € 678,66, prijspeil 2021)</p>

	<p>Middelduur: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens</p> <p>(€ 678,66 - € 752,33, prijspeil 2021)</p> <p>Vrije sectorhuur (middenhuur): woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens</p> <p>(&lt;€ 752,33, prijspeil 2021)</p>
<b>Koopgarant</b>	<p>Koopconstructie waarbij woningcorporaties een (huur)woning 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>
<b>Levensloopbestendig</b>	<p>Een levensloopbestendige woning is gelijkvloers. Met andere woorden: de slaapkamer, keuken, woonkamer en badkamer bevinden zich op eenzelfde verdieping. De woning heeft brede deurkozijnen (90 cm), is drempelloos en daardoor rolstoeltoegankelijk (meer dan 1 ster conform het Sterrenstelsel).</p>
<b>Liberalisatie</b>	<p>Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.</p>
<b>Liberalisatiegrens</b>	<p>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. Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens behoren tot de vrije huursector. De liberalisatiegrens is vastgesteld op € 752,33 (prijspeil 2021).</p>
<b>Lokaal Maatwerk</b>	<p>Lokaal Maatwerk biedt de mogelijkheid af te buurten 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>
<b>Middeldure huur</b>	<p>Onder middeldure huur vallen huurwoningen met een maandhuur tussen ongeveer € 750 en € 1.000.</p>
<b>Middeninkomens</b>	<p>Huishoudens met een inkomen tussen € 40.024,- en € 44.655,-. Maximaal 15% van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een dergelijk inkomen.</p>
<b>Open verbrandings- toestellen</b>	<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 buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden van een open-verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel, de geiser, de gasoven en de gaskachel.</p>

<b>Passend toewijzen</b>	<p>Vanaf 2017 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen</p> <p>(€ 633,25 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021).</p>
<b>Scheefwonen</b>	Dit betreft huishoudens met inkomen boven € 44.655,- per jaar, gehuisvest in een sociale huurwoning.
<b>Slaagkans</b>	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
<b>Sociale doelgroep</b>	Huishoudens met een inkomen tot € 40.024,-, 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 € 752,33 (prijspeil 2021)
<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. 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.
<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>Vereveningsfonds/Bestemmingsreserve</b>	Een vereveningsfonds is bedoeld voor storting van een financiële bijdrage door ontwikkelaars als niet wordt voldaan aan de vereiste woningbouwopgave. De storting van de financiële bijdrage in het fonds kan op andere locaties worden ingezet om aan de vastgestelde percentages per categorie te voldoen.
<b>Voor ieder1</b>	De lokale loketten, het Wmo Adviescentrum, de sociale teams en de jeugd- en gezinsteams zijn vanaf 1 maart 2021 samengegaan in de stichting Voor ieder 1. Door de krachten te bundelen ontstaat er één organisatie voor alle inwoners uit Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk die zorg, ondersteuning of advies nodig hebben. Natuurlijk met in elk(e) dorp(skern) een locatie. Zodat er altijd een in de buurt is. Voor ieder 1 heeft straks in totaal zes locaties. Of je nu jong bent of al wat ouder, je kunt bij ons terecht. Hiervoor heb je geen verwijzing nodig en de hulp is gratis.
<b>Sociale voorraad</b>	De actuele woningvoorraad van de corporaties in Noordwijk. De gewenste woningvoorraad in de sociale huur. In Noordwijk is dit minimaal 30% van de nieuwbouw met in achtneming van het overgangsrecht zoals opgenomen in de woonvisie . De netto-

ontwikkeling van de sociale voorraad wordt gemeten aan de hand van de streefhuur.

De voorraad sociale huurwoningen van AvP is op basis van de Prestatieafspraken voor 2020 1.850. Voor Stek is in de Prestatieafspraken 2021 opgenomen dat 2.159 woningen sociaal worden verhuurd.