

Jaarschijf 2024

bijlage bij Meerjaren Prestatieafspraken

2022- 2025

Stek Padua SHN HBNZ

gemeente Noordwijk



Stek



Je huis, je thuis



Ondertekening jaarschijf 2024

Deze overeenkomst is ondertekend op 15 december 2023 te Noordwijk.

Gemeente Noordwijk: M. Kortleven, wethouder Bouwen, wonen, grondbedrijf en Omgevingswet

Woningstichting Padua directeur-bestuurder

Stichting Stek: directeur-bestuurder

Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk:

Stichting Huurdersbelangen Noordwijk: voorzitter

Jaarschijf 2024

De Meerjaren Prestatieafspraken 2022 -2025 zijn een basis die richting geeft voor de komende vier jaar. Ieder jaar stellen we hiervoor gezamenlijk een herziening van de jaarplanning, onderdeel van de Meerjarenafspraken op. De meerjarige Prestatieafspraken en de jaarlijkse jaarschijf zorgen ervoor dat de aandacht verschuift naar de realisatie van de Prestatieafspraken. Voor de jaarschijf 2024 is daarom een kolom opgenomen voor de jaarlijkse afspraken die doorlopen vanaf het aangaan van de Meerjaren Prestatieafspraken van 2022- 2025 en de afspraken die in de jaarschijf 2024 inhoudelijk aangepast zijn of vernieuwd.

De regels van de nieuwe wetgeving worden toegepast als deze van kracht zijn, tot die tijd volgen we huidig vaststaande kaders en beleid. Nationale en lokale prestatieafspraken, hebben rechtskracht zolang de nieuwe wetgeving nog niet in werking treedt.

Meerjarenafspraken over nieuwbouwlocaties:

Partijen hebben in de Meerjarenafspraken 2022 -2025 de ambitie om de sociale huurvoorraad in Noordwijk te laten groeien. De realisatie van de nieuwbouwlocaties gaan over een langere periode. In de jaarschijf 2024 zijn daarom de geactualiseerde afspraken over de nieuwbouwlocaties opgenomen.

In de onlangs vastgestelde Regionale Woonvisie Holland Rijnland is vastgelegd dat de sociale huurvoorraad in de HLT gemeenten en Noordwijk in de periode 2021 tot 2030 groeit met 30% van 6.500 – 7.500 = 1.950 tot 2.250 woningen (netto groei). Voor de gemeente Noordwijk is dit vooralsnog in lijn met de vastgestelde woonvisie 2020 -2030 waarin is opgenomen dat de woonbehoefte voor de periode 2019 tot 2029 bestaat uit 2.580 woningen. Van deze nieuw te bouwen woningen moet 30% een sociale huurwoning zijn. Dit betekent dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente groeit met minimaal 775 woningen.

Tussentijdse conclusie:

Partijen streven zoals opgenomen in de Noordwijkse woonvisie 2020 - 2030 naar een netto uitbreiding van de sociale huurvoorraad tot 2030 met 775 woningen. Vanaf 2019 (peildatum gemeentelijke Woonvisie) zijn reeds 350 sociale huurwoningen opgeleverd waarvan ca 300 door de corporaties. Waarbij de corporaties in 2024 met de gemeente het gesprek vanaf Q1 2024 aangaan in de ambtelijke overleggen over de definities (bijvoorbeeld sociale huur en zorgwoningen) mede in het kader van nieuwe wetgeving, o.a. de Wet Regie op de Volkshuisvesting.

In de gemeentelijke woningbouwplanlijst 2023 staan tot 2030 'harde plannen' (onherroepelijk bestemmingsplan) voor in totaal 772 sociale huurwoningen.

Overigens is een aanzienlijk deel van deze bouwplannen in de ogen van de corporaties nog onzeker/zacht, ook zullen er nog sociale huurwoningen verkocht en geliberaliseerd worden. De gezamenlijke inzet is om de slaagkans van kansrijke plannen voor sociale huur te verhogen.

- Vanaf 2029 hebben beide corporaties geen bouwplannen meer in de planning. Dit is onwenselijk aangezien de woningbehoefte ook daarna nog zal toenemen. Gezamenlijke inzet van de gemeente en de corporaties is om tijdig te voorzien in nieuwe bouwlocaties.
- De gemeente ziet vooralsnog voldoende kansen voor nieuwe projecten in de sociale huur in de gemeentelijke woningbouwlijst.
- Voorts wil de gemeente graag het gesprek met de corporaties aangaan over de verkoop van sociale huurwoningen en overheveling van sociale huur naar middenhuur.

Aanvullende Procesafpraak

Aanvullende procesafpraak jaarschijf 2024: De evaluatie van de voorgaande jaarschijf wordt door het Bestuurlijk overleg van alle deelnemende partijen uiterlijk 1 april van het volgende jaar op hoofdlijnen vastgesteld. Hierover vindt gezamenlijke communicatie plaats, middels een gezamenlijk persbericht, vastgesteld in het Bestuurlijk overleg. De evaluatie op hoofdlijnen wordt hiermee openbaar gemaakt.

8	<p>De gemeente heeft in 2023 vanuit de input van de corporaties en vanuit de provincie inzicht in het autobezit in Noordwijk. De parkeernormen in de nota parkeernormen Noordwijk 2020 zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW). In Q4 2023 en Q1 2024 vinden parkeertellingen plaats in alle kernen van de gemeente Noordwijk die inzicht geven in de parkeerbezetting in de kernen.</p> <p>In Q1 2024 wordt de nota parkeernormen geëvalueerd en aangepast. De aangepaste nota parkeernormen wordt voor de besluitvorming aan de raad geagendeerd voor de ambtelijke bouwtafel. Besluitvorming over de nota parkeernormen door de gemeenteraad vindt uiterlijk Q3 2024 plaats.</p> <p>Vooralsnog zullen de corporaties specifiek per project oplossingsvoorstellen doen, waarbij het college zich kan buigen over het toepassen van de hardheidsclausule.</p>	N D
9	<p>Gemeente en corporaties voeren de wettelijk verplichte verhoogde taakstelling voor 2024 gezamenlijk uit. Onder regie en met een programmamanager van de gemeente gaan partijen in 2024 zoeken naar mogelijke alternatieven voor de huisvesting van statushouders in verband met de verhoogde aantallen.</p>	D N
1 0	<p>Uiterlijk Q4 2024 wordt het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2020 -2030 aan de raad aangeboden. Uitgangspunt blijft: minimaal 70% betaalbaar, waarvan minimaal 30% sociale huur. De corporaties worden betrokken bij de actualisatie.</p>	N

Toekomstige ontwikkelingen opvang ontheemden/vluchtelingen en huisvesting arbeidsmigranten

Gemeente en corporaties monitoren gezamenlijk toekomstige ontwikkelingen, zoals de opvang van de Oekraïense ontheemden en/of vluchtelingen. De gemeente onderzoekt in samenwerking met de corporaties hoe de gemeente tegemoet kan komen aan deze ontwikkelingen.

Er is een aantal particuliere initiatieven in de gemeente om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren. Deze initiatieven zijn beoogd buiten/aan de rand van de bestaande Stads- en Dorpsgebieden (BSD-contouren). Ook bij deze ontwikkelingen is een integrale aanpak van de gemeente het uitgangspunt. Daarbij stelt de gemeente aan deze initiatieven een aanvullende voorwaarde om een bepaald aantal plekken beschikbaar te stellen voor andere doelgroepen met een maximum van 20%. Een verkenning door de gemeente om uitvoering te geven aan deze voorwaarde zal in 2024 verder worden uitgewerkt met de woningcorporaties.

D= doorlopende afspraken conform de Meerjaren Prestatieafspraken 2022- 2025

N=nieuwe afspraken in de jaarlijkse jaarschijf van de Meerjaren Prestatieafspraken 2022 -2025

Activiteiten 2024 – Paragraaf 3.4 van de Meerjaren Prestatieafspraken 2022-2025

Betaalbaarheid

	Activiteiten 2024 - Betaalbaarheid	
1	<p>Gemeente stelt schuldhelpverlening beschikbaar en draagt bij aan de armoedeaanpak door inzet van energiecoaches, vroeg signalering, kwijtschelding en bijzondere bijstand.</p> <p>Corporaties zetten in op vroeg signalering bij betaalbaarheidsproblemen en betaalbaar verduurzamen.</p>	D D
2	<p>Partijen bepalen één keer per jaar o.b.v. toewijzingscijfers en slaagkansen aan welke prijssegmenten per deelgebied behoefte is. Zo nodig passen de corporaties hun huurprijsbeleid daarop aan. Planning: eind Q2, voorafgaand aan de begroting. Bij max 10% van de verhuringen door corporaties is de aanvangshuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20, prijspeil 2023) of wordt deze daartoe verlaagd wanneer de huurder hier gezien zijn of haar leeftijd < 21 jaar en op basis van het inkomen hierop aangewezen is.</p> <p>Corporaties stemmen hun huurbeleid af op slaagkansen binnen de verschillende aftoppingsgrenzen.</p>	D D D
3	Gemeente en corporaties verkennen en benutten (Europese) subsidies.	D
4	Partijen spannen zich samen in voor voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen voor de primaire doelgroepen als vast onderdeel van het woningbouwprogramma.	D
5	Huurdersorganisaties dragen bij aan informatievoorziening en het creëren van bewustwording over bredere woonlasten, basisinformatie, doorverwijzing enz. Zij doen deze inzet op basis van informatie van de corporaties.	D
6	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 2024 zullen de corporaties en de huurdersorganisaties overleg plegen over het huurverhogingsbeleid.	D

Activiteiten 2024 – Paragraaf 4 van de Meerjarenaafspraken 2022 - 2025

Duurzaamheid

	Activiteiten 2024 - Duurzaamheid	
1	In 2024 levert de Gemeente de wijkuitvoeringsplannen aan in Q3 2024. Bij het opstellen daarvan zullen de corporaties actief betrokken worden. Deze plannen hebben ook een planning die een fasering per wijk/gemeentelijk deelgebied aangeeft. Deze worden overlegd en besproken op de energietafels.	N
2	De corporaties en gemeenten houden voor zover mogelijk 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. Gezien de landelijke prestatieafspraken hebben de corporaties niet de keuze om te wachten. Keuzes die worden gemaakt hebben gevolgen voor de lange termijn.	D
3	Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties voeren onder regie van de gemeente 4 keer per jaar overleg (energietafel) over de verduurzamingsplannen inclusief de energietransitie. Thema's binnen de energietafel zijn onder andere: <ul style="list-style-type: none"> • De inzet van aardwarmte voor corporatiewoningen • Opzet wijkuitvoeringsplannen. • Natuurwet en implicaties voor isolatie gebouwen. De gemeente stelt een SoortenManagementPlan (SMP) op, en neemt het corporatiewoningbezit daarin mee. Hierover vindt afzonderlijk afstemming plaats. • Hoe stimuleer je bewoners om energiezuinig te zijn. De gemeente en corporaties zetten gezamenlijk in op gedragsverandering naast technische maatregelen. Communicatie en de inzet van energiecoaches is een vast agendapunt, ook om gedragsverandering te bereiken. Procesafpraak met betrekking tot de samenstelling van de energietafel: externe partijen waaronder o.a. Liander en Aardwarmte Rijnland kunnen worden uitgenodigd indien wenselijk voor informatie en afstemming. Partijen hebben daarnaast hun eigen overleg met Liander.	N
4	Er is ook aandacht voor communicatie over de verduurzamingsstrategieën met particuliere huurders en eigenaren. Hiervoor ligt primair de rol bij de gemeente .	D
5	De huurdersorganisaties en gemeentelijke energiecoaches en de energiecoaches van de corporaties dragen actief bij aan bewustwording onder huurders over wat verduurzamingsmaatregelen betekenen in woonlasten en wooncomfort.	D
6	Stek en Padua hebben in 2023 een voorraadstrategie (Routekaart) opgesteld om ultimo in 2050 de eigen woningvoorraad op gebouwgebonden niveau CO2-neutraal te maken (verwarming, warm water, ventilatie en 'hulp-energie'). De routekaart wordt jaarlijks geëvalueerd. Stek en Padua werken daarbij samen met de vier gemeenten. De huurdersorganisaties worden bij de inhoudelijke besprekingen actief betrokken. In 2024 wordt een deel van alle E, F en G-labels door de corporaties naar minimaal D opgetrokken.	D
7	Concrete verduurzamingsprojecten 2024: Padua 2024 <ul style="list-style-type: none"> • Verduurzamen 33 appartementen Weversland • € 350.000 voor individuele maatregelen zoals PV panelen en verbeteringen aan de schil • € 105.000 voor het uitfaseren E,F en G labels 	N

Doorkijk naar Meerjaren Prestatieafspraken

Padua is voornemens t/m 2030 ten minste ca. €7 miljoen te investeren in de verduurzaming van tenminste 238 woningen via een planmatige aanpak. Dit is een voornemen dat verder wordt uitgewerkt en gedetailleerd in de loop van de tijd. De voorraad van Padua heeft een goede conditie en heeft gemiddeld label A. Ten aanzien van duurzaamheid wil Padua slim volgen, en niet voorop lopen. Padua maakt zorgvuldige afwegingen ten aanzien van de uitgaven en investeringen.

Stek 2024 en doorkijk naar Meerjaren Prestatieafspraken

Stek is voornemens om t/m 2030 ca. € 16 miljoen te investeren in de verduurzaming van tenminste 430 woningen in Noordwijk. Daarmee ligt Stek op schema op weg naar de doelstelling om het woningbezit van Stek voor 2050 CO2-neutraal te maken. Stek hanteert geen statisch meerjarenprogramma, maar een 'dynamische planning', waarin gaande de tijd keuzes worden gemaakt op basis van volkshuisvestelijke, bouwtechnische en financiële kansen en overwegingen. Dit kan in de vorm van een projectmatige, complexgewijze aanpak of een gefaseerde aanpak in samenhang met geplande onderhoudsingrepen. Verder speelt een rol wat de gemeentelijke strategie wordt om de Noordwijkse wijken van het gas te halen.

Ingrepen per complex:

Onderzoek naar isolatie aanbrengen (waar isolatie ontbreekt of verbeterd kan worden)

Albert Verweystraat

Boekerslootlaan

Dr. H. Van Neslaan, Sluispad en Voorstraat

Bloemenbuurt

Onderzoek naar Glas + ventilatie:

Karel Doormanstraat

J. Urlusstraat, H.R. Holststraat

Boerenburgflats

Activiteiten 2024 – Leefbaarheid Paragraaf 5 in de Meerjaren Prestatieafspraken 2022 -2025

	Activiteiten 2024 – Leefbaarheid	
1	<p>Bij de toewijzing van kwetsbare doelgroepen kijken corporaties welke maatregelen ze kunnen inzetten om deze groepen te spreiden</p> <p>Extra aandacht hebben de corporaties voor de sociale samenhang in de wijken en buurten. Met de huurdersorganisaties signaleren zij waar dit onder druk staat en zoeken zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren. Buurtbewoners (buren) kunnen zelf vaak veel doen om ergere overlast te voorkomen of verminderen. Inzetten op buurtkracht. Corporaties zetten het budget leefbaarheid hiervoor in.</p>	D N
2	<p>Gemeente en corporaties benutten het bestaande zorgnetwerk als samenwerkingstafel voor het benoemen van beleidsmatige afstemming op het gebied van Wonen en Zorg. Ingezet wordt op het versterken van het zorgnetwerk.</p>	D
3	<p>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. De partijen leveren elkaar de input/data voor de analyse.</p> <p>Gemeente gaat via bestaande en nog op te richten wijkverenigingen inzetten op wijkambassadeurs, inzetten op wijkgerichte benadering. Er is een website opgericht waar alle inwoners (en wijk- en buurtverenigingen) ideeën en initiatieven kunnen plaatsen www.Samen.noordwijk.nl.</p> <p>In het ambtelijk overleg wordt hiervoor begin 2024 een presentatie van het uitgevoerde woonbelevingsonderzoek door Stek gegeven, als input voor de verdere invulling van de wijkmonitor om de leefbaarheid beter op elkaar af te stemmen.</p>	N N
4	<p>Iedere corporatie voert jaarlijks minstens twee wijkschouwen uit. Partijen evalueren uiterlijk twee maanden na de wijkschouw de stand van zaken en blijven de afronding van acties monitoren.</p> <p>De keuze van de te schouwen wijken en welke partijen deelnemen worden gezamenlijk bepaald. Ook de niet-huurders in de wijk worden hiervoor uitgenodigd, huiseigenaren krijgen uitnodiging in de bus, in de wijk die wordt aangewezen door de corporaties.</p>	D N
5	<p>Gemeente en corporaties kunnen buurtbemiddeling inzetten van Stichting Voor ieder 1.</p>	D
6	<p>Corporaties en gemeente reserveren jaarlijks een budget voor sociale en fysieke leefbaarheid. Er is een verhoogd aanvullend budget gereserveerd afgeleid van de Nationale prestatie afspraken. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ondernemen en delen met elkaar leefbaarheidsinitiatieven.</p>	N

Activiteiten 2024 – Wonen en Zorg Paragraaf 6 in de Meerjaren Prestatieafspraken 2022 -2025

	Activiteiten 2024 - Wonen en Zorg	
1	Het Uitvoeringsprogramma van de integrale woonzorgvisie wordt in 2024 uitgevoerd. De huurdersorganisaties van beide corporaties worden hierbij betrokken. Het uitvoeringsprogramma wordt in Q1-2024 opgesteld. Corporaties en de gemeente gaan met elkaar het gesprek aan over het zorggeschikt maken van de sociale huurvoorraad.	N
2	Corporaties continueren hun inzet in de zorgnetwerken, waarbij eventuele huisuitzettingen vroegtijdig worden besproken.	D
3	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. Partijen bespreken en evalueren in 2024 de resultaten van VoorIeder1.	N
4	Corporatiemedewerkers worden door corporaties voldoende toegerust om vroegtijdig signalen van dementie, eenzaamheid of verward gedrag op te sporen. De follow up hiervan wordt ook met de andere partners gedeeld.	D
5	Gemeente en corporaties investeren doorlopend in het toegankelijk maken van woonomgeving, woningen, bewoners bewust maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen. In Q2 van 2024 vindt op basis van de woonzorganalyse een schouw van complexen op toegankelijkheid plaats. Hierbij wordt het Gehandicaptenplatform betrokken en uitgenodigd tijdens een themavergadering van het Ambtelijk overleg.	D N

Planning corporaties 2022 -2030

Concrete ontwikkeling locaties. De tabellen op de volgende pagina's hebben een dynamische status.

NB. onderstaande planoverzichten zijn niet in beton gegoten. Als gevolg van diverse ontwikkelingen en omstandigheden kunnen de planning en/of de aantallen woningen nog veranderen. Voor enkele plannen geldt dat realisatie sowieso nog onzeker is.

Padua 2022 -2030

Locatie	Aantal woningen			Midden huur	2022	2023	2024	2025	2026 2030
	Totaal	Sociale huur							
		%	Aantal	Aantal					
t Zilt	38	100%	38	0	20		18		
Schippersvaartweg	45	100%	45	0	45				
Bavo fase 4A	22	100%	22	0		22			
Bavo fase 4C	25	100%	25	0			25		
Bavo fase 3B-1	20	100%	20	0			20		
Bavo fase 3B-2	31	100%	31	0				31	
Bavo fase 2A	11	100%	11	0			11		
Molenweg	61	61%	37	24					61
H.H. kerk	21	100%	14	7			21		
Koninginneweg e.o.	45	80%	36	0					45
Zeestroom	22	100%	22	0				22	
Ireneschool	16	75%	12	4					16
Totaal	357		313	35	65	22	95	53	122

Kansrijke projecten: We verkennen gezamenlijk tijdelijke woningen bij de locatie De Schefft.

Opgeleverd tot 2023	108
Benoemd Daeb	229
Benoemd niet-Daeb	31
Tijdelijk	22

Planning STEK 2023 -2030

Nieuwbouwprogramma Stek 2022-2030:

Locatie	Aantal woningen			Middenhuur	2022	2023	2024	2025	2026 2030
	Totaal	Sociale huur							
		%	Aantal	Aantal					
Offem-Zuid fase 1	70	100%	70			70			
Offem-Zuid fase fase 2a	25	100%	25					25	
Offem-Zuid fase fase 2b	48	100%	48						48
Julianahofje	10	100%	10						10
Kantoor NWS	20	100%	20						20
Offem-Zuid fase fase 3	62	100%	62						62
Bronsgest	110	100%	110						110
Groot Hooghwaak	116	81%	94	22					116
Totaal	461		439	22	0	70	0	25	366

NB. In bovenstaand overzicht staan zowel zekere/harde projecten als onzekere/zachte projecten. In die laatste categorie vallen (vooralsnog) de projecten Julianahofje, Bronsgest, Groot Hooghwaak en Offem fase 3.

Kansrijke projecten: We verkennen gezamenlijk de locaties aan het Gruenepad, het DPO gebouw en de Schoolstraat.

Gemeente 2023 -2030:

Conform vastgestelde Dynamische woningbouwplanlijst 2023, bijlage.