

# Meerjarenafspraken gemeente Noordwijk 2022-2025



WONINGSTICHTING  
Sint Antonius van Padua

**Stek**



Je huis, je thuis



**SHN**  
STICHTING HUURDERBELANGEN  
NOORDWIJK

## Ondertekening

Deze overeenkomst is ondertekend op 9 december 2021 te Noordwijk.

Gemeente Noordwijk: T. Alkemade, wethouder



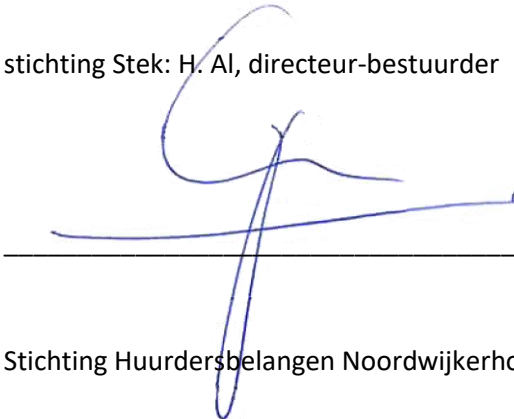
---

Woningstichting Sint Antonius van Padua: B. Gruijters, interim directeur-bestuurder



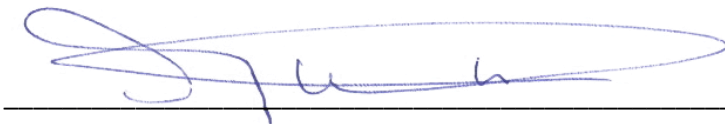
---

stichting Stek: H. Al, directeur-bestuurder



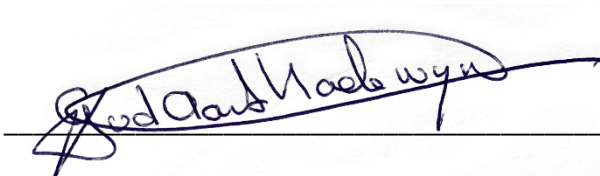
---

Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk: J.W.G. Geerlings, voorzitter



---

Stichting Huurdersbelangen Noordwijk: G.V. van der Aart-Koelewyn, voorzitter



---

# 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 Woningwet2015. 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

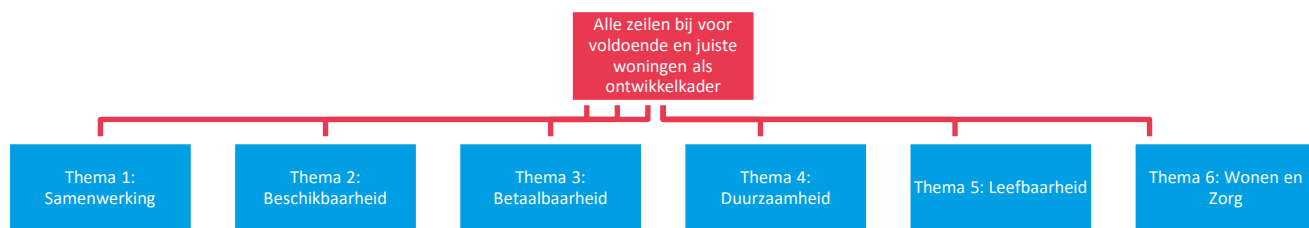
De uitvoering van de meerjarige afspraken geven we vorm door jaarlijkse uitwerking in een jaarschijf. Daarin staat wat we concreet het komende jaar gaan doen. Jaarlijks stellen de corporaties hun overzicht van voorgenomen werkzaamheden (bod) op. Daarin nemen zij als vertrekpunt de Meerjarenafspraken. 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 wille 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'.

# 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 - 2026 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.).

**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 verlaagd 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.



## 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 transformaties 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 (prijstrange € 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. De **corporaties en gemeente gaan** in 2022 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.
  - In 2022 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 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 2022

Acties 2022		Gerealiseerd	Loopt	Nog niet gestart
1.	De <b>gemeente, AvP en Stek</b> nemen het initiatief middels een gezamenlijke bouwtafel (in oprichting) om twee keer per jaar op basis van de jaarlijkse dynamische woningbouwplanlijst een inventarisatie te maken van potentiële woningbouwlocaties in de buurten en kernen. We geven aan de bouwtafel ook invulling aan de woonvisie door te zoeken naar aanvullende mogelijkheden boven de 30% sociale huur bij nieuwbouw. De eerste bouwtafel komt bijeen uiterlijk in januari 2022. De resultaten daarvan worden eerst gedeeld met de <b>huurdersorganisaties</b> en daarna besproken in het BO.			

2.	<b>Corporaties</b> zullen hun transformaties met de huurdersorganisaties en gemeente bespreken.			
3.	De <b>gemeente, corporaties en huurdersorganisaties</b> trekken samen op in het informeren van de omwonenden van transformatie- en ontwikkelprojecten.			
4.	De <b>gemeente</b> zet zich in voor het maximaal inzetten van (juridische) mogelijkheden bij niet of te laat uitgevoerde realisatie door ontwikkelaars.			
5.	De <b>gemeente en corporaties</b> zetten zich in voor doorstroming door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Het aanstellen van een doorstroommakelaar. Zij verdelen de kosten evenredig.</li> <li>○ Voorzieningen en services om senioren die willen verhuizen te 'ontzorgen'</li> <li>○ Financieel maatwerk (bijv. tijdelijke huurgewenning) in specifieke gevallen</li> <li>○ Aan de hand van woonbehoeftepeilingen maken we afspraken over de passende match tussen vraag en aanbod (zowel nieuw als bestaand), waarmee doorstroming wordt bevorderd</li> </ul>			
6.	De <b>corporaties en gemeente</b> willen in 2022 in overleg over de optie om het middenhuursegment te gaan bouwen. Hierbij is de harde voorwaarde dat de opgave en realisatie van sociale huur niet in het gedrang komt.			
7.	<b>Partijen</b> hanteren bij nieuwbouw een lagere parkeernorm voor sociale huur, conform de lijn die reeds door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit combineren zij met de inzet van deelauto's. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Partijen evalueren het autogebruik in de sociale huur.</li> </ul>			
8.	Als er een extra taakstelling rondom statushouders wordt opgelegd dan maken <b>gemeente en corporaties</b> zich er hard voor om de extra druk op de vraag gezamenlijk op te lossen.			

Concrete ontwikkeling locaties. De tabellen op de volgende pagina's hebben nu nog een dynamische status. Op de eerste bouwtafel (uiterlijk januari) worden deze vervangen door de tabellen waarin de ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van het streefhuurbeleid wordt aangegeven.

**Padua 2022 e.v.:**

Locatie	Aantal woningen				Bouwperiode			Prognose oplevering			
	Totaal	Sociale huur		Midden huur	Voorbrd.	Start	Einde	2022	2023	2024	2025 2030
		%	Aantal	Aantal							
Schippersvaartweg	45	100%	45	-	2019	2021	2022	45			
Bavo Fase 4	730	20%	22	-	2020	2022	2023		22		
Bavo fase 3B	730	20%	43	-	2022	2022	2023			43	
Bavo fase 4C	730	20%	26	-	2022	2023	2024			26	
Bavo fase 3A	730	20%	11	-	2022	2023	2024			11	
Molenweg	100	30%	33	-	2021	2024	2025				33
H.H. kerk	35	30%	12	6	2021	2024	2025				18
Koninginneweg e.o.	41	100%	32	9	2021	2028	2029				41
Zeestroom	26	100%	26	-	2021	2029	2030				26
Ireneschool	8	100%	PM	-	2022	2023	2024			PM	
<b>Totaal</b>	<b>3.175</b>		<b>258</b>	<b>15</b>				<b>45</b>	<b>22</b>	<b>88</b>	<b>118</b>

**Stek 2022 e.v.:**

Nieuwbouw:	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Offem-zuid fase 1		68				68
Offem-zuid fase 2		25	48	79		152
De Nes			87			87

Julianahofje			10			10
NWS-kantoor			22			22
Bronsgest				110		110
Jan Kroonsplein					24	24
Totaal		95	167	175	24	461

Er worden alleen sociale huurwoningen gebouwd. Het overgrote deel wordt gerealiseerd onder de aftoppingsgrenzen, met name in de categorie Betaalbaar 1.

Er worden geen woningen gesloopt.

NB. Bovenstaand planoverzicht is 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.

*Gemeente 2022 e.v.:*

Zie Bijlage Dynamische woningbouwplanlijst 20201027

## 3 Betaalbaarheid

### 3.1 Inleiding

De doelgroep voor sociale huurwoningen kent beperkte betaalmogelijkheden en profiteert doorgaans minder van welvaartsgroei. Zij kunnen vaak moeilijk rondkomen, niet alleen door gestegen huurprijzen, maar vooral gestegen andere lasten (energie, lokale lasten, en achterblijvende inkomensontwikkeling). 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 afgetopt 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.
- **Samen:** Lobby afschaffen verhuurderheffing
- 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 zullen de corporaties met hun eigen huurdersorganisatie overleg plegen over het huurverhogingsbeleid.

### 3.4 Activiteiten 2022

Acties 2022		Gerealiseerd	Loopt	Nog niet gestart
1.	<b>Gemeente</b> stelt schuldhulpverlening beschikbaar en draagt bij aan de armoedeaanpak door inzet van energiecoaches, vroegsignalering, kwijtschelding en bijzondere bijstand.			
2.	<b>Corporaties</b> monitoren continu aan welke prijssegmenten behoefte is en stuurt het huurprijsbeleid daarop bij. Stek wijst minstens 10% van woningen toe tot de kwaliteitskortingsgrens voor jongeren t/m 28 jaar en mensen die moeten rondkomen van het sociaal minimum (€442,60, prijspeil 2021).			
3.	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.			
4.	<b>Corporaties</b> stemmen hun huurbeleid op elkaar af, opdat slaagkansen binnen verschillende aftoppingsgrenzen in Noordwijk en Noordwijkerhout gelijkwaardig zijn. <b>Corporaties</b> zetten lokaal maatwerk in onderlinge afstemming in.			
5.	<b>Corporaties</b> verkennen (Europese) subsidies			
6.	<b>Corporaties</b> zetten in op vroegsignalering bij betaalbaarheidsproblemen en betaalbaar verduurzamen.			

7.	<b>Partijen</b> spannen zich samen in voor goedkope sociale huurwoningen als vast onderdeel van het woningbouwprogramma.			
8.	<b>Huurdersorganisaties</b> dragen bij aan informatievoorziening en het creëren van bewustwording over bredere woonlasten.			
9.	<b>Samen:</b> Lobby afschaffen verhuurderheffing			
10.	<b>Corporaties</b> verkennen de mogelijkheid om binnen hun sociale opgave woonruimte voor de huishoudens met lage middeninkomens te bedienen, waarbij we uitgaan van handhaving van de sociale voorraad			
11.	Indien de <b>corporaties</b> 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 zullen de corporaties en de huurdersorganisaties overleg plegen over het huurverhogingsbeleid.			



## 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 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.

### 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 verevend 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 CO<sub>2</sub>-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. CO<sub>2</sub>-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, begrijpbaar 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 klimaatadaptieve maatregelen.

#### 4.4 Hoe we dat samen aanpakken

- De **gemeente** werkt haar Transitievisie Warmte uit in 2021 en gaat deze vervolgens doorvertalen naar 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. Corporaties hanteren hiervoor maximaal de vergoedingentabel (Aedes en Woonbond). 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 energicoaches 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 recycleren. Ook past Padua bij nieuwbouw tenminste vijf materialen toe waarvan de grondstof voor e 50% uit hernieuwbare grondstoffen bestaat. Deze eis wordt door de gemeente ook doorgelegd aan ontwikkelaars.
- **Stek en Padua** stellen in 2022 een voorraadstrategie (Routekaart) op om ultimo in 2050 de eigen woningvoorraad op gebouwgebonden niveau CO<sub>2</sub>-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.
- Hoewel **de corporaties** zeer geïnteresseerd zijn in de mogelijkheden voor het warmtenet, zullen vooral nieuwbouwuurten aangewezen zijn op full electric. Het onderzoek naar mogelijkheden voor geothermie wordt uitgevoerd door een combinatie van Shell, Firan en D4. Er is daarvoor onlangs een opsporingsvergunning afgegeven (vermoedelijke locatie Leeweg). **Corporaties** richten zich o.a. op no regret-maatregelen.
- Volgens de nieuwe meetmethode heeft Antonius van Padua een gemiddeld verbruik van 173,57 kwh/m<sup>2</sup> wat gelijk staat aan label B.

- 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.
- Gemeente kan de subsidieregeling voor zonnepanelen die in 2021 beschikbaar was voor Stek overhevelen naar 2022. Padua heeft reeds van de regeling gebruik gemaakt. De gemeente inventariseert mogelijkheden voor nieuwe regelingen.

## 4.5 Activiteiten 2022

Acties 2022		Gerealiseerd	Loopt	Nog niet gestart
1.	De <b>gemeente</b> werkt haar Transitievisie Warmte uit in 2021 en gaat deze vervolgens doorvertalen naar wijkuitvoeringsplannen. Zij nodigt corporaties en huurdersorganisaties meteen aan tafel bij de uitwerking van de visie in wijkuitvoeringsplannen.			
2.	De <b>corporaties en gemeenten</b> 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.			
3.	<b>Corporaties en gemeente</b> 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.			
4.	Maatregelen kunnen impact hebben op de betaalbaarheid en de woonlasten. Corporaties hanteren hiervoor maximaal de vergoedingentabel (Aedes en Woonbond).			
5.	Er is ook aandacht voor communicatie over de verduurzamingsstrategieën met particuliere huurders en eigenaren. Hiervoor ligt primair de rol bij de <b>gemeente</b> .			
6.	De <b>huurdersorganisaties en gemeentelijke energiecoaches</b> dragen bij aan bewustwording onder huurders over wat verduurzamingsmaatregelen betekenen in woonlasten en wooncomfort.			
7.	<b>Stek en Padua</b> stellen in 2022 een voorraadstrategie (Routekaart) op om ultimo in 2050 de eigen woningvoorraad op gebouwgebonden niveau CO2-neutraal te maken (verwarming, warm water, ventilatie en 'hulp-energie'). Stek en Padua werken			

	daarbij samen met de vier gemeenten. De <b>huurdersorganisaties</b> worden bij de inhoudelijke besprekingen actief betrokken.			
8.	In het bestaande vierwekelijks ambtelijk voortgangsoverleg houden <b>partijen</b> elkaar nauwgezet op de hoogte.			
9.	<b>Gemeente</b> hevelt de subsidieregeling voor zonnepanelen voor Stek over naar 2022			

Concrete verduurzamingsprojecten volgend jaar en doorkijkje naar meerjarenafspraken.

*Padua 2022 e.v.:*

	2022	meerjarig
Verduurzaming: Wijk Guldemond: van label D naar A	76	
Met twee woningen wordt een meerjarig experiment gehouden omtrent het verwarmen met midden temperatuur verwarming in de wijk Guldemond		2
Padua blijft budget beschikbaar houden voor individuele verbetering zoals zonnepanelen schil en gevel verbetering.		PM
De komende 5 jaar investeert Padua 3,25 mln in het complexmatig verbeteren van de duurzaamheid van de bestaande voorraad		€ 3,25 mln

*Stek 2022 e.v.*

	2022	2023	2024	2025	2026	Totaal
Verduurzaming: Van Neslaan, Sluispad, Voorstraat				40		40

## 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. Het zorgen voor een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving 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.

### 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 in oprichting 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 veerkrachtkaarten 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 (Kwadraad)**. 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.

## 5.5 Activiteiten 2022

Acties 2022		Gerealiseerd	Loopt	Nog niet gestart
1.	Om spreiding te bevorderen zetten <b>corporaties</b> maatwerk in als instrument voor de toewijzing van woonruimte aan kwetsbare doelgroepen.			
2.	<b>Gemeente en corporaties</b> benutten de samenwerkingstafel wonen en zorg ook voor vroegsignalering en preventie voor het tijdig opsporen van individuele problemen van huurders.			
3.	Extra aandacht hebben <b>de corporaties</b> voor goed bewonersgedrag. Met de <b>huurdersorganisaties</b> signaleren zij waar dit onder druk staat, en zoeken			

	zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren.			
4.	<b>Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente</b> bepalen samen jaarlijks op basis van de wijkmonitor welke gebieden in dit licht extra aandacht nodig hebben, en waar een gebiedsgerichte aanpak noodzaak is. <b>Stek</b> neemt het initiatief voor de ontwikkeling van de monitor om te komen tot een gezamenlijk instrument. De <b>partijen</b> leveren elkaar de input voor de monitor.			
5.	Iedere <b>corporatie</b> 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. <b>Padua</b> neemt hiervoor het initiatief.			
6.	<b>Gemeente en corporaties</b> zetten buurtbemiddeling in van stichting <b>Voor Ieder 1</b> .			
7.	<b>Corporaties</b> reserveren minimaal €35.000 per jaar voor leefbaarheid			

## 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 Leefbaarometer 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.
- 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 vroeg in 2022 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. **Huurdersorganisaties** informeren bewoners over mogelijkheden voor het toegankelijker maken van hun huis.

## 6.5 Activiteiten 2022

Acties 2022		Gerealiseerd	Loopt	Nog niet gestart
1.	<b>De gemeente</b> brengt in samenwerking met <b>corporaties en zorgaanbieders</b> de huisvestingsopgave in beeld voor ouderen en kwetsbare doelgroepen. Partijen stellen met elkaar de prioriteiten in de opgave vast.			
2.	<b>Corporaties</b> spannen zich in om die opgave te realiseren voor zover het binnen hun verantwoordelijkheid ligt.			
3.	<b>De gemeente</b> zet in op preventie en signaleren vanuit één gezamenlijk loket met Voor Ieder1 en de samenwerkingstafels. <b>Corporaties</b> nemen hieraan deel en dragen ook bij aan preventie door hun signaalfunctie			
4.	Corporatiemedewerkers worden door <b>corporaties</b> voldoende toegerust om vroegtijdig signalen van dementie, eenzaamheid of verward gedrag op te sporen.			
5.	<b>Corporaties</b> zetten maatwerk (aanpak op casusniveau) in voor een goede verdeling van woningen over de buurten en kernen voor de verschillende kwetsbare huishoudens.			
6.	<b>Gemeente en corporaties</b> investeren in het toegankelijk maken van woonomgeving, woningen, bewoners bewust maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen. Partijen stellen een normenkader toegankelijkheid op.			
7.	<b>Huurdersorganisaties</b> informeren bewoners over mogelijkheden voor het toegankelijker maken van hun huis.			

## 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 kwaliteitsgrens (&lt; € 442.46, prijspeil 2021)</p> <p>Betaalbaar 1: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitsgrens en de eerste aftoppingsgrens</p> <p>(€ 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>	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.
<b>Levensloopbestendig</b>	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).
<b>Liberalisatie</b>	Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.
<b>Liberalisatiegrens</b>	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).
<b>Lokaal Maatwerk</b>	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.
<b>Middeldure huur</b>	Onder middeldure huur vallen huurwoningen met een maandhuur tussen ongeveer € 750 en € 1.000.
<b>Middeninkomens</b>	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.
<b>Open verbrandings- toestellen</b>	Een open-verbrandingstoestel is een toestel dat voor de verbranding van gas gebruikmaakt van lucht uit de ruimte waarin het toestel staat opgesteld, waarbij de rookgassen in diezelfde ruimte vrijkomen (afvoerloos toestel) of via een afvoer naar buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden

	van een open-verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel, de geiser, de gasoven en de gaskachel.
<b>Passend toewijzen</b>	Vanaf 2017 moeten corporaties bij minimaal 95% van de toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag een huurwoning onder de aftoppingsgrens toewijzen  (€ 633,25 voor 1- en 2-persoonshuishoudens, € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021).
<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>Spoezoeeker</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</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.

**Sociale voorraad**

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.