

## **Meerjarenafspraken gemeente Noordwijk, Padua, Stek, HBNZ en SHN 2022- 2025**



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.

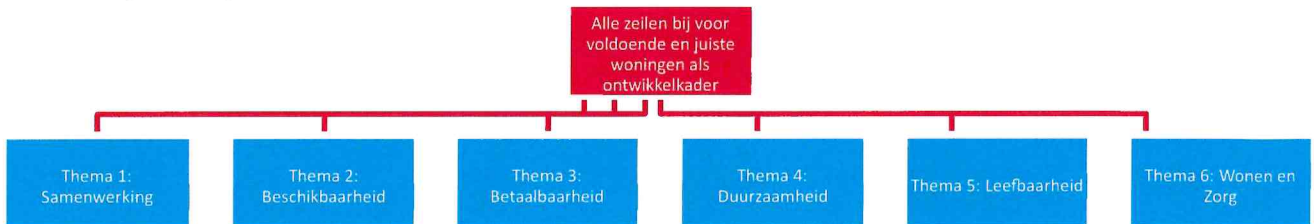
## Alle zeilen bij voor voldoende en juiste woningen: het gezamenlijk ontwikkelkader voor de meerjarenafspraken

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 in overeenstemming met 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)

De Raad van commissarissen keurt dit overzicht goed (artikel 26 lid 1 Woningwet). Uiterlijk op 1 juli (tenzij anders overeengekomen) 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.

### **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 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 Padua kijken we naar mogelijkheden voor ongeveer 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 vigerende parkeernota (2020, addendum vastgesteld d.d. 8 oktober 2024). In deze 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**, Padua en Stek nemen het initiatief via een gezamenlijke bouwtafel 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 (prijsrange € 750-1.000), om zo extra aanbod te generen 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 middenhuur, 25% middeldure koop. Per project bekijken welke verdeling opportuun is.

- In 2022 bepalen gemeente met Padua 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 Padua ondersteunen de verkenning zoals bedoeld in de motie GOM-woningen. De motie luidt als volgt: mogelijkheden te onderzoeken om de al 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.

## 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). 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 middenhuur (€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.
- Als 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.

## 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 gaan 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. 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, 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 klimaatadaptieve maatregelen.

#### 4.4 Hoe we dat samen aanpakken

- De **gemeente** werkt haar Transitievisie Warmte uit 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 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 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. **Corporaties** richten zich o.a. op no regretmaatregelen.

- In het bestaande ambtelijk voortgangsoverleg (Energietafel) zullen partijen elkaar nauwgezet op de hoogte houden over ontwikkelingen en afstemmen over ambitie, strategie en uitvoering. Een vertegenwoordiger van de huurdersorganisaties neemt deel aan deze energietafel en koppelt informatie terug aan de andere leden.

## 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 samenwonen 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. Het zorgnetwerk is een platform 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 (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.

## 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 samenwonen.

## 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 ook 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.

## Bijlage. Begrippenlijst

- Aftoppingsgrenzen** 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:
- 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens; ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.
- 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens; ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens.
- Anterieure overeenkomst** Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een ontwikkelende 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.
- Bijzondere/ Huishoudens** die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en **specifieke** daarvoor een vorm van begeleiding nodig hebben om (al dan niet zelfstandig) **doelgroepen** te kunnen wonen.
- Daeb / niet-Daeb** Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De woningen van woningcorporaties worden verdeeld in Daeb-woningen en niet-Daebwoningen. Alleen voor Daeb-woningen mag staatssteun worden ontvangen. Niet-Daeb-woningen zijn commerciële woningen.
- Europese inkomensnorm (EU-grens)** De inkomensgrens tot waar woningbouwcorporaties tenminste 85% van hun norm bezit dienen toe te wijzen
- Huurtoeslaggrens** Inkomensgrens die bepaald of huishoudens aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Gebaseerd op het huishoudensinkomen en de huishoudensamenstelling.
- Huurwoningvoorraad** De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen:
- Goedkoop: woningen met een huurprijs tot de kwaliteitsgrens
- Betaalbaar 1: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitsgrens en de eerste aftoppingsgrens
- Betaalbaar 2: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen
- Middenhuur: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens

Vrije sectorhuur (middenhuur): woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens

<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 volgens het Sterrensysteem).
<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 middenhuur- of vrije huursector. De liberalisatiegrens is vastgesteld op € 879,66 (prijspeil 2024).
<b>Lokaal Maatwerk</b>	Lokaal Maatwerk biedt de mogelijkheid af te wijken van de toewijzingsregels voor sociale huur- en koopwoningen in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld met voorrang toewijzen van huurwoningen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.
<b>Middenhuur</b>	Onder middenhuur vallen huurwoningen met een maandhuur tussen €879,67 met € 1.157, (2024)
<b>Middeninkomens</b>	Huishoudens met een gemiddeld inkomen boven € 47.700, - (1 pers) en € 52,671 meerpershh) 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 (afvoer loos toestel) of via een afvoer naar buiten gaan (afvoer gebonden 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
<b>Scheefwonen</b>	Dit betreft huishoudens met inkomen boven € 47.700, - € 52.671 (meerpers per jaar, gehuisvest in een sociale huurwoning. (2024)

<b>Slaagkans</b>	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
<b>Sociale doelgroep</b>	Huishoudens met een inkomen tot € 47.700, - (1 pershh), € 52.671 (meerpers hh) de doelgroep voor de sociale huursector. (2024)
<b>Sociale huurwoning</b>	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 752,33 (prijsspeil 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 vanwege 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.
<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.

# Beschikbaarheid

<b>Beschikbaarheid: volle inzet voor meer nieuwbouw</b>	
	<b>Lopende zaken</b>
1.	<p>De <i>gemeente, Padua en Stek</i> komen met de gezamenlijke bouwtafel ca 6 keer per jaar bij elkaar. Indien nodig bevonden en op verzoek van de deelnemers kan de ambtelijke bouwtafel met een corporatie apart plaatsvinden. De programmamanager wonen van de gemeente die integraal op de hoogte is van de woningbouwontwikkelingen op kernniveau in de gemeente Noordwijk schuift structureel hierbij aan en is de trekker van de versnelling.</p> <p>Hoofddoel van de gezamenlijke bouwtafel: sturing geven aan de versnelling. Een gedragen overzicht aan plannen voor sociale huur en middenhuur is hierbij de basis voor het concreet maken van de ambities zoals uitgesproken in de prestatieafspraken . Partijen hebben hierbij een gedeeld inzicht in jaartallen, bouwaantallen, definities.</p> <p>We geven aan de bouwtafel ook invulling aan de woonvisie en het coalitieakkoord door te zoeken naar aanvullende mogelijkheden boven de 30% sociale huur bij nieuwbouw. <b>De corporaties verzorgen de terugkoppeling van de bouwtafel aan hun eigen huurdersorganisaties.</b></p>
2.	<p>De <b>gemeente en corporaties</b> zetten zich in voor doorstroming. De condities waaronder de gemeente en de corporaties de doorstroomadviseur inhuren, blijven tot in ieder geval 1 januari 2026 van kracht.</p>
3.	<p><b>Gemeente en corporaties</b> zijn doorlopend in overleg over de maximale inzet van lokaal maatwerk (welke doelgroepen, welk percentage, enz.). <b>Corporaties</b> stemmen de inzet van lokaal maatwerk onderling af. Stek en Padua gaan in het 1e kwartaal 2025 in overleg om lokaal maatwerk eenduidig te maken voor Noordwijk. Hierna wordt de gemeente betrokken. Door een wijziging in de regionale huisvestingsverordening is het percentage toewijzingen waarbij lokaal maatwerk mag worden toegepast verhoogd naar 30%.</p>
4.	<p><b>Gemeente en corporaties voeren de wettelijk verplichte verhoogde taakstelling voor 2025 gezamenlijk uit.</b> Onder regie en met een programmamanager van de gemeente gaan partijen in 2025 zoeken naar mogelijke alternatieven voor de huisvesting van statushouders, ook buiten de bestaande sociale voorraad om.</p>
5.	<p>De <b>gemeente</b> zet zich in voor het maximaal inzetten van (juridische) mogelijkheden bij niet of te laat uitgevoerde realisatie door ontwikkelaars. In geval een marktpartij op eigen grond bouwt dan zal de gemeente deze, binnen de kaders van wet- en regelgeving, erop wijzen dat toegelaten instellingen worden gezien als voorkeurspartner voor de sociale huurwoningen.</p>
	<b>Acties voor 2025</b>

6.	De <b>corporaties, gemeente en huurdersorganisaties</b> bespreken in 2025 de voortgang van de gezamenlijke ambitie: bouwopgave van de corporaties die in de Woonvisie 2020-2030 is vastgelegd. Voor Stek is dat een opgave van 650 woningen en voor Padua 350 woningen. Padua heeft dit zelf verhoogd naar 450 woningen. Stek verwacht uit te komen op 550 woningen tot en met 2030. De uitkomst van dit voortgangsgesprek wordt meegenomen in de nieuwe prestatieafspraken voor 2026 en verder.
7.	De volgende bouwplannen staan gepland voor 2025: <b>Padua</b> levert 31 sociale huurwoningen op in project Bavo 3b. In 2025 wordt een start gemaakt met de volgende nieuwbouwprojecten in Noordwijkerhout: Ireneschool (17 woningen), Koninginneweg (bruto 45 woningen, netto 27 woningen) <b>Stek</b> bouwt in 2025 73 sociale huurwoningen in Offem (Offem-Zuid Campri fase 1 en Offem fase 2).
8.	De bestaande voorraad huurwoningen wordt beter benut. De <b>gemeente</b> inventariseert de belemmeringen voor splitsing en woningdelen. <b>Corporaties</b> inventariseren welke woningen hiervoor in aanmerking komen. Begin 2025 ligt er een plan van aanpak waar diverse vormen worden geïnventariseerd.
9.	1) Corporaties en gemeente gaan met elkaar in Q1 2025 de randvoorwaarden onderzoeken voor de middenhuur, huur boven de liberalisatiegrens, in de gezamenlijke ambtelijke bouwtafel. 2) Voor de bouw voor middenhuur is de harde voorwaarde dat de opgave en realisatie van sociale huur niet in het gedrang komt.
10.	De <b>gemeente</b> heeft in 2023 vanuit de input van de corporaties en vanuit de provincie inzicht in het autobezit in Noordwijk. Dit heeft geleid tot een nieuw parkeerbeleid dat in 2024 is vastgesteld door college en gemeenteraad. De parkeernorm voor meergezinswoningen in de sociale huur is hierin verlaagd. <b>Corporaties</b> passen hun plannen aan naar de nieuwe parkeernorm. Aan de bouwtafel wordt geïnventariseerd hoeveel extra woningen hierdoor mogelijk zijn gemaakt.
11	In Q1 2025 wordt het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma van de Woonvisie 2020-2030 door de gemeente vastgesteld. De tekst wordt vooraf gedeeld met de <b>corporaties en huurdersorganisaties</b> . Specialisten van woningcorporaties en huurdersorganisaties worden zoveel mogelijk betrokken bij de uitvoering van gestelde doelen.
12.	<b>Padua</b> verkoopt maximaal 10 woningen in 2025. Stek verkoopt in 2025 maximaal 15 woningen in het hele werkgebied. Voortgang hiervan wordt tijdens het AO Wonen besproken.
13.	De voorraad sociale huurwoningen bedraagt op 1 januari 2025: 2081 woningen van Padua en 2079 woningen van Stek. In bijlage 1 wordt nader ingegaan op het voorraadbepaald van de corporaties en de geplande woningen voor diverse doelgroepen en prijscategorieën. Deze bijlage vormt de leidraad voor een doorlopend gesprek over de voorraadontwikkeling.
14.	<b>Corporaties</b> houden in hun nieuwbouwplannen rekening met de groeiende vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. In het jaarlijkse overzicht van de voorraad wordt aangegeven hoeveel woningen voor deze doelgroep zijn.
15.	De <b>gemeente en corporaties</b> starten een verkenning naar nieuwe woningbouwlocaties die na 2030 opgeleverd kunnen worden. De gemeente neemt het initiatief voor deze verkenning die onderdeel wordt van de nieuwe meerjarenafspraken vanaf 2026.
16.	De <b>gemeente</b> gaat in samenwerking met de <b>corporaties</b> onderzoeken en uitwerken wat juridisch mogelijk is om de corporaties in positie te brengen en daarbij ook kwaliteitseisen voor sociale huur in een anterieure overeenkomst vast te laten leggen en wat de gemeente hierin kan afdwingen.

	<p>De inventarisatie van de mogelijkheden heeft plaatsgevonden. Op de bouwtafel wordt deze inventarisatie besproken. Corporaties geven op de bouwtafel concreet aan voor welke projecten er knelpunten zijn.</p>
17.	<p>De gemeente heeft vanaf januari 2025 een programmamanager wonen die als aanspreekpunt voor corporaties functioneert voor nieuwbouwplannen.</p>



# Betaalbaarheid

Betaalbaarheid	
Lopende zaken	
1	<b>Gemeente</b> stelt schuldhulpverlening beschikbaar en draagt bij aan de armoedeaanpak door inzet van energiecoaches, vroeg signalering, kwijtschelding en bijzondere bijstand. <b>Corporaties</b> zetten in op vroeg signalering bij betaalbaarheidsproblemen en betaalbaar verduurzamen
2	Partijen bepalen één keer per jaar o.b.v. toewijzingscijfers en slaagkansen de behoefte aan de verschillende prijssegmenten per deelgebied. Zo nodig passen de corporaties hun huurprijsbeleid daarop aan. Bij max 10% van de verhuringen door <b>corporaties</b> is de aanvangshuur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47, prijspeil 2024) 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.
3	<b>Corporaties</b> stemmen hun huurbeleid af op slaagkansen van de inkomens van woningzoekenden <b>Gemeente en corporaties</b> verkennen en benutten (Europese) subsidies. Dit is een doorlopend aandachtspunt bij de bouwtafel.
4	<b>Partijen</b> spannen zich samen in voor voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen voor de primaire doelgroepen in alle segmenten, zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw.
5	<b>Huurdersorganisaties</b> 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 <b>corporaties</b> . Deze onderwerpen worden meegenomen in de jaarlijkse <b>achterbanbijeenkomst of ledenvergadering</b> .
6	Begin 2025 zullen de <b>corporaties</b> en de <b>huurdersorganisaties</b> overleg plegen over het huurverhogingsbeleid. De gemaakte afspraken over inkomensafhankelijke huurverhoging worden gedeeld met de gemeente.  Voor <b>Padua</b> geldt: Indien wordt gekozen voor een inkomensafhankelijke huurverhoging vanwege scheidwonen., worden de opbrengsten hiervan besteed aan investeringen in de nieuwbouw, woningverbeteringen, duurzaamheid en leefbaarheid. <b>Stek en SVN</b> hebben afgesproken om de extra inkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in de huursombenadering te verwerken.
7	Partijen zetten zich allemaal in via de respectievelijke koepelorganisaties, zoals <b>Aedes</b> (corporaties), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten <b>VNG</b> (Gemeente) en de <b>Woonbond</b> (huurdersorganisaties), om de betaalbaarheid van wonen onder de aandacht te brengen bij de landelijke politiek.



# Duurzaamheid

Duurzaamheid	
Lopende zaken	
1.	<p>De <b>corporaties en gemeenten</b> 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.</p> <p>Op 1 juli 2024 is er een intentieovereenkomst getekend door gemeenten (Noordwijk, HLT), woningcorporaties Stek en Padua en Aardwarmte Rijnland om samen de mogelijkheden te verkennen. Het eerste grootschalige aardwarmtenet in Nederland waarbij meerdere gemeenten samenwerken.</p> <p>Door de ontwikkelingen rondom aardwarmte staan de wijkuitvoeringsplannen on hold. Naar verwachting starten de gesprekken hierover in Q2 2025, maar dit is afhankelijk van Aardwarmte Rijnland. De corporaties worden betrokken bij het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen.</p>
2.	<p><b>Corporaties, gemeente en huudersorganisaties</b> voeren onder regie van de gemeente 4 keer per jaar overleg (energietafel) over de verduurzamingsplannen inclusief de energietransitie.</p> <p>Thema's binnen de energietafel zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Informeren over de stand van zaken omtrent aardwarmteopzet wijkuitvoeringsplannen.</li><li>• Doornemen stand van zaken wijkuitvoeringsplannen</li><li>• Natuurwet en implicaties voor isolatie gebouwen. De gemeente stelt een SoortenManagementPlan (SMP) op, en neemt het corporatiewoningbezit daarin mee. Hierover vindt afzonderlijk afstemming plaats.</li><li>• Hoe stimuleer je bewoners om energiezuinig te zijn. De gemeente en corporaties zetten gezamenlijk in op gedragsverandering naast technische maatregelen.</li><li>• Communicatie en de inzet van energiecoaches is een vast agendapunt, ook om gedragsverandering te bereiken.</li><li>• En de uitvoering van de duurzaamheidsafspraken in de prestatieafspraken</li></ul>
3.	<p>In samenwerking met de bibliotheek organiseert de <b>gemeente</b> thema-avonden en inloopspreekuren om verduurzamingsstrategieën bij alle inwoners onder de aandacht te brengen.</p> <p>Voor 2025 zal een communicatieplan voor intern gebruik van de gemeente m.b.t. duurzaamheid worden opgesteld om de doelgroepen beter te benaderen.</p>
4.	<p>De <b>huudersorganisaties en gemeentelijke energiecoaches</b> en <b>de energiecoaches van Stek</b> dragen actief bij aan bewustwording onder huurders over wat verduurzamingsmaatregelen betekenen in woonlasten en wooncomfort.</p>
	<p><b>Acties voor 2025</b></p>

5.	<p><b>Stek en Padua</b> 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 <b>huurdersorganisaties</b> worden bij de inhoudelijke besprekingen actief betrokken.</p> <p>In 2025 wordt een deel van de nog resterende E, F en G-labels door <b>de corporaties</b> naar minimaal D opgetrokken. In 2028 willen beide corporaties alle E, F en G-labels uitgefaseerd hebben. De voortgang hiervan wordt besproken op de energietafel. Het aantal woningen dat nog moet worden verbeterd is opgenomen in bijlage 1.</p>
6.	<p>De <b>gemeente</b> start, onder voorbehoud van financiering, in Q1 2025 het traject voor het opstellen van een SoortenManagementPlan (SMP) op, en neemt het corporatiewoningbezit daarin mee.</p>

# Leefbaarheid

Leefbaarheid	
	<b>Lopende zaken</b>
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 <b>de corporaties</b> voor de sociale samenhang in de wijken en buurten. Met de <b>huurdersorganisaties</b> signaleren zij waar dit onder druk staat en zoeken zij oplossingen om bewoners aan te spreken/te stimuleren. Huurdersorganisaties en buurtbewoners (buren) kunnen zelf vaak veel doen om ergere overlast te voorkomen of verminderen. Inzetten op buurtkracht.</p> <p>Corporaties zetten het budget leefbaarheid hiervoor in.</p>
2.	<p><b>Gemeente en corporaties</b> continueren het bestaande zorgnetwerk onder regie van de gemeente om op casusniveau meldingen te bespreken en afspraken te maken over het leggen van contacten met cliënten, het inventariseren van betrokken hulpverleners en het opzetten van een plan van aanpak.</p>
3.	<p><b>Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente</b> bepalen samen jaarlijks op basis van de uitkomst van de wijkschouwen welke gebieden in dit licht extra aandacht nodig hebben, en waar een gebiedsgerichte aanpak noodzaak is</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. <a href="http://www.Samen.noordwijk.nl">www.Samen.noordwijk.nl</a></p> <p>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.</p> <p>De keuze van de te schouwen wijken en welke partijen deelnemen worden gezamenlijk bepaald. Huurders krijgen uitnodiging in de bus of per mail.</p> <p>De <b>Gemeente</b> heeft een participatiemedewerker die samenwerkt met zorg- en welzijnspartijen om buurten en wijken te ondersteunen bij diverse initiatieven.</p>
4.	<p>Gemeente en corporaties kunnen buurtbemiddeling inzetten van Stichting Voor ieder 1.</p> <p>Corporaties dragen de helft van de kosten van de zaken die zij aandragen. De gemeente betaalt de resterende kosten voor de inzet van buurtbemiddeling. In 2025 start de gemeente een aanbestedingstraject voor een nieuwe aanbieder voor 2026.</p>

5.

Corporaties en gemeente reserveren jaarlijks een budget voor sociale en fysieke leefbaarheid. Er is een verhoogd aanvullend budget gereserveerd afgeleid van de Nationale prestatieafspraken. Corporaties, gemeente en huurdersorganisaties ondernemen en delen met elkaar leefbaarheidsinitiatieven. Uit de wijkgelijke GALA pilot community building komt een actielijst voor wijk aanpak en leefbaarheidsinitiatieven. Contactpersoon bij de gemeente is de participatiemedewerker, die initiatieven (samen met partijen) beoordeelt op haalbaarheid.

## Wonen en zorg

Wonen en Zorg	
	<b>Lopende zaken</b>
1.	Corporaties en gemeente continueren hun inzet in de zorgnetwerken om eventuele huissluitzettingen vroegtijdig te bespreken en te voorkomen.
2.	Corporatiemedewerkers worden door <b>corporaties</b> voldoende toegerust om vroegtijdig signalen van dementie, eenzaamheid of verward gedrag op te vangen. De follow up hiervan wordt ook met de andere partners gedeeld.
3.	<b>Gemeente en corporaties</b> investeren doorlopend in het toegankelijk maken van woonomgeving, woningen, bewoners bewust maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen. In 2024 is een start gemaakt met de pilot wijk aanpak Fysieke leefomgeving, dit is 1 van de 6 lijnen van het nationale GALA: Gezond Actief Leven Akkoord. Dit project: communitybuilding, wordt in 2025 verder uitgerold.
	<b>Acties voor 2025</b>
4.	Het Uitvoeringsprogramma van de integrale woonzorgvisie wordt in 2025 naar de raad gestuurd. Corporaties en de gemeente blijven met elkaar in gesprek over het zorggeschikt maken van de sociale huurvoorraad, zoals bijvoorbeeld het stallen van een scootmobiel bij de woning. De toevoeging van nultrredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen wordt jaarlijks gemonitord en door corporaties aangeleverd voor de woningbouwplanlijst.
5.	Naast de woning is ook een toegankelijke en geschikte woonomgeving belangrijk. In 2025 vindt op basis van de woonzorganalyse een schouw van complexen op toegankelijkheid plaats. Hierbij wordt het Gehandicaptenplatform Noordwijk voor iedereen betrokken en uitgenodigd tijdens een themavergadering van het Ambtelijk overleg.
6.	<b>Corporaties</b> inventariseren hoeveel woningen in de bestaande voorraad voldoen aan de meest recente definities van nultrredenwoningen, geclusterde woonvormen voor ouderen en zorggeschikte woningen. Deze inventarisatie staat in bijlage 1.

7.	<p><b>Leefbare buurten: Corporaties en gemeente</b> zetten zich in voor zorgzame buurten; vergroten sociale cohesie, buurtbemiddeling inzetten bij conflicten, gemeente werkt aan een sociale kaart waar voorzieningen in wijken in kaart worden gebracht.</p> <p>Gemeente neemt deel aan wijkschouwen, partijen delen waar mogelijk gegevens om overlast aan te pakken.</p> <p>Gemeente onderhoudt een sterk netwerk in het sociale domein door o.a. Voorleder1 en de inzet van Welzijn Noordwijk te garanderen. De gemeente heeft de regie op huisvesting van alle doelgroepen en werkt hierin nauw samen met de corporaties.</p>
8.	<p><b>Partijen werken nauw samen om sociale huisvestingsvraagstukken aan te pakken.</b> Bij voorkeur vast contactpersoon bij corporaties en gemeente om snel te overleggen over complexere, maatschappelijke vraagstukken m.b.t. huisvesting inwoners. Bij dreigende dakloosheid wordt snel een overleg met alle partijen georganiseerd om escalatie te voorkomen. Integraal overleg moet voorkomen dat partijen langs elkaar heen werken.</p>
9.	<p><b>Verrijzing neemt toe:</b> partijen nemen hun verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat er bij bestaande en toekomstige bouwplannen onderzocht wordt of er (toekomstbestendig) voor ouderen passende huisvesting kan worden gerealiseerd. Hierbij wordt ook gedacht aan technologie en zorgmogelijkheden in de nabijheid, zoals gemeenschappelijke ruimte of ontmoetingsplek.</p>
10.	<p>Vanwege nieuwe wetgeving (Besluit bouwwerken Leefomgeving) is er behoefte aan het maken van nieuwe afspraken rondom het verstrekken van voorzieningen vanuit de WMO. Denk hierbij aan het brandgevaar bij het opladen van een scootmobiel op de verdieping van een complex.</p>
11.	<p><b>Corporaties en gemeenten</b> voelen de noodzaak om op korte termijn afspraken te maken over de gevolgen van het nieuwe Besluit Bouwwerken leefomgeving en de gevolgen daarvan voor het WMO-beleid.</p> <p>Er wordt een stuurgroep Wonen, welzijn en zorg gevormd, waaraan de wethouders wonen en sociaal domein, de bestuurders van de corporaties en bestuurders van zorg- en welzijnspartijen deelnemen.</p> <p>Het mandaat van de stuurgroep wordt nader afgestemd, waarbij partijen geen zeggenschap krijgen over gemeentelijke budgetten;</p> <p>De gemeente participeert, maar trekt en faciliteert niet. Dat wil zeggen dat de partijen gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen voor het plannen van bijeenkomsten, het opstellen van de agenda, het voorzitten van overleggen en de verslaglegging daarvan.</p>



# Meerjarenafspraken gemeente Noordwijk prestatieafspraken 2022 – 2025 Jaarschijf 2025

## Bijlage 1



## Voorraad sociale huurwoningen

De voorraad sociale huurwoningen van de corporaties bestaat op 1 januari 2025 uit de volgende aantallen woningen.

**Padua**

**2081**

**Stek**

**2079**

## Nieuwbouwplannen

De nieuwbouwplannen van 2025 bevatten de volgende huurwoningen:

Opleveren in 2025	Sociale huurwoningen	middenhuur	Totaal	Geschikt voor kleine huishoudens	Nultreden	Geclusterd voor ouderen	Zorggeschikt
<b>Stek</b>	73	0	73	48	48	-	-
<b>Padua</b>	31	0	31	31	24	-	17
<b>Start bouw in 2025</b>							
<b>Stek</b>	71	0	71	33	23	-	-
<b>Padua</b>	62		62				

Namen projecten noemen. Corporaties leveren lijst aan.

## **Verkoop sociale huur**

In 2025 is de maximale verkoop van sociale huurwoningen als volgt vastgesteld:

**Padua**

**10**

**Stek**

**In het gehele werkgebied 15**

## Energieprestatie

De corporaties streven ernaar om in 2028 alle energielabels E, F en G te hebben uitgefaseerd. Dit is inmiddels bijna gerealiseerd. In onderstaand overzicht staat om hoeveel woningen het nog gaat. Het gaat deels om huurders die niet aan een verduurzamingsplan wilden meewerken.

	Label E	Label F	Label G
Padua	35	7	11
Stek	23	4	1

# Projecten Padua 2022-2030

Concrete ontwikkelde locaties en locaties die nog ontwikkeld moeten worden. Geplande jaren van oplevering

Datum: december 2024

Locatie	Aantal woningen			Middenhuur Aantal	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028/2030
	Totaal	%	Sociale huur Aantal								
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-2	31	100%	31	0			31				
Bavo fase 3B-1	20	100%	20	0		20					
Bavo 2a	11	100%	11	0		11					
't-Zilt	38	100%	38	0	20		18				
Ireneschool /Viaductweg	17	76%	13	4					17		
Heilige Hart kerk	19	68%	13	6						19	

Koninginneweg*	36	100%	36								36	
Molenweg	62	60%	37	25							62	
Zeestroom (tijd).	22	100%	22	-							22	

\*Bij Koninginneweg tevens realisatie van 9 koopwoningen