

# Evaluatie prestatieafspraken 2019-2022



**30 maart 2019**

**Gemeente Noordwijk  
Stichting Huurdersbelangen Noordwijk  
Noordwijkse Woningstichting**

## Inleiding

Sinds de invoering van de Woningwet in 2016 maken het College van B&W van de gemeente Noordwijk, de Stichting Huurderbelangen en de Noordwijkse Woningstichting jaarlijks prestatieafspraken. Hierin wordt concreet vastgelegd wat de gemeenschappelijke doelen zijn op het gebied van bouwen en wonen in de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee; en welke “prestaties” elk van de drie partijen het komend jaar zal leveren om deze doelen te realiseren.

In dit document leggen de drie partijen verantwoording af over de realisatie van de prestatieafspraken over 2019. Ze doen dit zowel naar elkaar als naar de gemeenteraad en de Noordwijkse gemeenschap. Zijn de afspraken nagekomen? En zo nee, waarom niet? En wat betekent dit voor de prestatieafspraken voor het komend jaar?

Gemeente, SHN en NWS beseffen terdege dat de prestatieafspraken niet vrijblijvend zijn. Daarvoor is het te belangrijk dat de gemeenschappelijke doelen op het gebied van de sociale volkshuisvesting gehaald worden. N.a.v. deze evaluatie is nogmaals afgesproken dat partijen zich tot het uiterste te zullen inspannen om de afspraken voor 2020 en verder na te komen. Ook is concreet vastgelegd hoe we op dit punt met elkaar om willen gaan. Zo heeft elke partij de plicht om gedurende het jaar verantwoording af te leggen over voortgang en vertraging. Bij zwaarwegende issues kan eventueel “ministeriële mediation” worden ingeroepen. Overigens is het niet de bedoeling om het huidige samenwerkingsmodel, gebaseerd op openheid en vertrouwen, te vervangen door een zakelijk model.

In lijn met de Woningwet bestrijken de Noordwijkse prestatieafspraken (voortschrijdend) een periode van vier jaar. Een deel van de afspraken wordt ‘verbijzonderd’ naar alleen het komend kalenderjaar. Deze evaluatie gaat over de afspraken die eind vorig jaar zijn vastgelegd in het document “Prestatieafspraken Noordwijk 2019-2022 (d.d. 20 december 2018).

Voor de leesbaarheid houden we in deze evaluatie dezelfde volgorde aan als in het hiervoor genoemde document. De afspraken zijn geordend volgens een vijftal hoofdthema’s, te weten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, specifieke aandachtsgroepen, en overige afspraken. Alvorens over te gaan tot een gezamenlijke evaluatie per thema staat hieronder een algemene terugblik van de drie partijen afzonderlijk:

Het jaar 2019 overziend zijn partijen van mening dat er, net als in voorgaande jaren open, constructief en met wederzijds respect is samengewerkt. E.e.a. met positieve resultaten voor de lokale volkshuisvesting, o.a. op het gebied van leefbaarheid en sociaal beheer. Zo is begin 2019 de Rederijkerskamer opgeleverd in het gelijknamige wooncomplex, zijn er gezamenlijke buurtschouwen gehouden, is er een actieve aanpak gelanceerd t.b.v. huurders met beginnende huurachterstanden (project Vroeghulp), en hebben de gemeente en de NWS een haalbaarheidsonderzoek laten verrichten naar de kansen voor een zgn. Thuishuis-project.

Ook op het gebied van betaalbaarheid, woningtoewijzing, voorraadbeheer en verduurzaming zijn positieve resultaten te melden. Zo heeft de NWS op grote schaal huurprijzen ‘afgetopt’ om leegkomende huurwoningen bereikbaar te maken voor de laagste inkomensgroepen; is ca. 60% van de vrijkomende huurwoningen verhuurd aan Noordwijkse woningzoekenden; zijn er gezamenlijk initiatieven genomen om de doorstroming te bevorderen; is de gemiddelde energie-index van de sociale huurvoorraad verder verbeterd tot onder label B; en zijn er in bestaande wooncomplexen maatregelen genomen om ze meer levensloopgeschikt te maken.

Op het gebied van de sociale nieuwbouw is minder voortgang geboekt dan vooraf was gehoopt. Weliswaar is begin 2019 het complex De Rederijker opgeleverd (40 woningen), maar bij andere bouwplannen was er sprake van complicaties. Zo is de planontwikkeling op Northgo en aan de Albertus van Velzenstraat vertraagd door het stikstof-arrest van de Hoge Raad (voor Northgo is dit inmiddels opgelost); en leidde het

nieuwe collegeakkoord ertoe dat er op Bronsgeest niet langer plek is voor de 100 tijdelijke woonunits voor starters en spoedzoekers. Vanwege het grote tekort aan sociale huurwoningen hebben partijen nogmaals met elkaar afgesproken om alles doen wat in hun mogelijkheden ligt om de bouwplanontwikkeling te bespoedigen.

In dit document wordt per prestatieafspraken aangegeven welke concrete resultaten er gedurende 2019 zijn behaald en wat de consequenties zijn voor de nieuwe prestatieafspraken voor 2020. De nieuwe afspraken zelf zijn in een apart document opgenomen.

20 december 2019,

Dennis Salman, wethouder wonen gemeente Noordwijk  
Bernard Koëter, voorzitter Stichting Huurdersbelangen Noordwijk  
Willem van Duijn, directeur-bestuurder Noordwijkse Woningstichting

## Beschikbaarheid

### *Gezamenlijke ambitie:*

*Partijen zetten zich in voor een optimale beschikbaarheid van sociale huurwoningen in Noordwijk en stemmen het aanbod af op de (toekomstige) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarbij is relevant dat de omvang van de huidige sociale huurvoorraad in Noordwijk met ca. 19% te gering is, zowel t.o.v. de lokale woningbehoefte als in vergelijking met omliggende gemeenten.*

*Partijen vinden het essentieel dat de sociale huurvoorraad in Noordwijk de komende jaren gaat groeien, willen zich gezamenlijk inzetten voor de realisatie van een stevig nieuwbouwprogramma. Zo doende wordt niet alleen het beschikbare aanbod groter, maar kan ook ingespeeld worden op de veranderende woningbehoefte en een impuls worden gegeven aan de doorstroming. Als bijlage bij deze prestatieafspraken is een overzicht opgenomen van de nieuwbouw- en renovatieplannen waar de NWS aan werkt. Per plan zijn de belangrijkste kerngegevens opgenomen, alsmede de actuele status in het proces en eventuele knelpunten.*

*Een gericht huurprijsbeleid moet ervoor zorgdragen dat het leeuwendeel van zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad ‘beschikbaar’ is en blijft voor de primaire doelgroep.*

### **Prestatieafspraken 2019-2022 m.b.t. het thema Beschikbaarheid:**

Nr.	Inhoud	Cat.
1.	<p><b>Afspraken 2019-2022:</b> Partijen spannen zich maximaal in om de meerjarenplanning voor de sociale nieuwbouw te realiseren.</p> <p><b>Dit betekent voor de NWS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisatie van minimaal 30% van de totale bouwambitie in Noordwijk (in de sociale huur).</li> <li>- Waar mogelijk kansen pakken bij grondverwerving t.b.v. sociale nieuwbouw.</li> <li>- Nieuwbouw moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving, conform het gestelde in de Omgevingsvisie Noordwijk 2030.</li> <li>- Idem aan de verduurzaming van de Noordwijkse woningvoorraad (zie verder par. 5).</li> <li>- Idem aan het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad (zie par. 5).</li> <li>- Uitvoering geven aan het collegebesluit m.b.t. Lokaal Maatwerk (zie par. 6).</li> </ul> <p><b>Dit betekent voor de gemeente:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdig beschikbaar stellen van voldoende bouwlocaties, daar waar de gemeente grondposities heeft. Daarnaast de NWS voordragen bij ontwikkelaars die op eigen grond bouwen.</li> <li>- De gemeente hanteert een grondprijs in overeenstemming met de grondprijzenbrief van de gemeente Noordwijk waarmee de realisatie van goedkope sociale huurwoningen door een Toegelaten Instelling mogelijk wordt gemaakt.</li> <li>- Strakke planning in planologische procedures.</li> <li>- Korte lijnen, commitment en transparantie bij gezamenlijke planontwikkeling. Denken in kansen.</li> <li>- Instellen en zo nodig inzetten van het gemeentelijk vereveningsfonds.</li> <li>- Evaluatie en actualisatie van de huidige grondprijzensystematiek voor sociale huurwoningen. Waarbij de SHN en de NWS opteren voor reële vaste grondprijzen, die</li> </ul>	R/P

de realisatie van goedkope sociale huurwoningen mogelijk maken (referentie: grondprijsbeleid gemeente Noordwijkerhout).

**Dit betekent voor de SHN:**

- Voortgang van de planontwikkeling kritisch volgen.
- Zo nodig de NWS en/of de gemeente aanspreken op hun verantwoordelijkheid.

**Afspraken specifiek voor 2019:**

- Oplevering en eerste verhuur bouwplan Rederijersplein begin 2019 (NWS).
- Afronden planontwikkeling en start bouw Northgo (NWS). Voortvarend oppakken aanvraag Omgevingsvergunning (gemeente).
- Afronden procedures en start bouw tijdelijke woonunits Bronsgeest (gemeente en NWS).
- Afronden procedures en start bouw bouwplan Albertus Van Velzenstraat (gemeente en NWS).
- Gemeente spant zich in om start bouw van de 40 appartementen in Offem-Zuid (fase 1) te versnellen (gemeente).
- Inzet is dat de sociale nieuwbouw in Offem aansluit op de lokale behoefte aan compacte, goedkope (< € 597), levensloopbestendige en duurzame appartementen. Geen liberalisatie- of uitpondscenario's. Het heeft grote voorkeur dat deze woningen door de NWS worden gebouwd. De gemeente zal zich hiervoor hardmaken richting de ontwikkelaar.
- Verkenning nieuwe bouwlocaties (NWS, gemeente en SHN).

**Evaluatie 2019:**

Ten opzichte van bovenstaande planning is er in de loop van 2019 bij een aantal bouwplannen vertraging opgetreden. Deze was deels het gevolg van externe factoren (m.n. het stikstofarrest), deels ook van 'procedurele complicaties'.

Belangrijkste voorbeeld van het laatste is de locatie Bronsgeest. Het nieuwe college-akkoord, dat is vastgesteld na de ondertekening van de prestatieafspraken voor 2019, bevat een andere visie op het bebouwen van Bronsgeest. Er zullen minder (sociale huur) woningen worden gebouwd en er is niet langer plek voor tijdelijke woonunits. De SHN en de NWS hebben in een eerder stadium hun teleurstelling hierover kenbaar gemaakt en de zorg uitgesproken dat dit ten koste gaat van de sociale nieuwbouw in Noordwijk.

De "verkenkende bouwlocatie" Bronsgeest voorzag in de bouw van in totaal 280 sociale huurwoningen, plus maximaal 100 tijdelijke woonunits. Voor deze woningen moeten nu deels andere locaties worden gezocht. Partijen hebben afgesproken dat dit hoge prioriteit krijgt. De gezamenlijke inzet blijft onverminderd dat er tot 2027 tenminste 600 sociale huurwoningen worden gebouwd in de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijk aan Zee. Eind 2019 heeft het college besloten om te starten met een bestemmingsplanprocedure voor een gebiedsontwikkeling op Bronsgeest. Het nieuwe alternatief voor Bronsgeest voorziet nog in de bouw van ca. 85 sociale huurwoningen.

Bijkomende complicatie is dat NWS voor de oorspronkelijke aantallen op Bronsgeest het afgelopen jaar reeds een aanvraag tot 'vermindering verhuurdersheffing' had ingediend. Deze was ook door het ministerie gehonoreerd, in totaal gaat het om een bedrag van € 2 miljoen. Vanwege de voorwaarden bij deze regeling is het essentieel dat

dat in elk geval de resterende 85 woningen vóór de zomer van 2023 kunnen worden opgeleverd. Anders vervalt de korting alsnog. NWS en SHN doen dan ook een beroep op de gemeente om een planfasering op te stellen die deze deadline haalbaar maakt. Weliswaar heeft de NWS ter compensatie inmiddels nieuwe aanvragen ingediend voor Bronsgeest en andere bouwlocaties, maar op dit moment is nog onzeker of deze gehonoreerd worden.

Partijen overwegen om de tijdelijke woonunits nu te realiseren op de grondpositie van de NWS aan de Herenweg (zie verder bij 6.).

Ook het bouwplan Northgo heeft vertraging opgelopen. In mei 2019 is voor dit plan de Omgevingsvergunning ingediend. In augustus is de procedure stilgelegd vanwege de stikstofproblematiek. Inmiddels ligt er een 'herberekening' waardoor dit probleem is opgelost. Om verdere vertraging te voorkomen is het wenselijk dat de ODWH op korte termijn de procedure voor de Omgevingsvergunning verder behandelt en afrondt. In dat geval zou de besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan door de raad in april kunnen plaatsvinden en zou de bouw nog voor de zomer van 2020 kunnen starten.

Ook het nieuwbouwplan Julianahofje aan de Albertus van Velzenstraat heeft vertraging opgelopen a.g.v. het stikstofbesluit. En ook voor dit plan wordt momenteel een 'herberekening' gemaakt die de procedure naar verwachting weer vlot zullen trekken.

Het bouwplan De Rederijker is conform afspraak opgeleverd en verhuurd.

In Offem-Zuid is de planvorming in volle gang. De regie in Offem is in handen van marktpartijen, de NWS is hier afnemer van de sociale woningen. In beide deelplannen in Offem is de NWS pas in een laat stadium bij de planontwikkeling betrokken. Met als gevolg dat het moeilijk is om de door partijen gewenste sociale woningtypes te realiseren: te weten compacte, kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige appartementen, die betaalbaar zijn voor de lage inkomens groepen in Noordwijk. Partijen trekken hieruit gezamenlijk de conclusie dat de huidige afspraak, dat de gemeente de NWS bij ontwikkelaars zal "voordragen als partner voor de sociale huur", in praktijk onvoldoende impact heeft. In de prestatieafspraken voor 2020 zal deze afspraak worden aangescherpt, zodat de NWS in de toekomst in soortgelijke situaties op basis van gelijkwaardigheid aan tafel zit. Het college zal aan de raad voorstellen om, voor zover mogelijk binnen de kaders van wet- en regelgeving, in de nieuwe Woonvisie vast te leggen dat marktpartijen die op eigen grond bouwen te verplichten om voor de sociale huurwoningen een overeenkomst af te sluiten met de lokale corporaties. Ze stelt daartoe waar mogelijk voorwaarden bij aanvragen tot bestemmingsplanwijziging, in anterieure overeenkomsten, enz. Daarbij ziet de gemeente erop toe dat de betreffende corporatie in een vroeg stadium bij de planontwikkeling wordt betrokken.

De gezamenlijke zoektocht naar andere bouwlocaties heeft vooralsnog geen concrete resultaten opgeleverd.

Wat betreft de afspraak over grondprijzen heeft het college onlangs de grondprijzen voor sociale huurwoningen vastgesteld op € 180/m<sup>2</sup>. Dit is inclusief kosten voor bouwen en woonrijp maken en ambtelijke inzet, maar exclusief BTW resp. overdrachtsbelasting. De NWS kan zich in deze lijn vinden.

	<p>Voor verdere informatie over de bouwprojecten en -plannen van de NWS wordt verwezen naar de door de NWS opgestelde Nieuwbouwmonitor, die als bijlage van de NWS bij deze evaluatie is gevoegd.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst wordt op basis van het voorgaande worden aangepast.</p>	
2.	<p><b>2019-2022:</b> Transformatie van de bestaande huurvoorraad d.m.v. sociale nieuwbouw (gemiddeld 70 woningen per jaar), verkoop (gem. 5 woningen per jaar) en liberalisatie (gem. 8 woningen per jaar). Per begrotingsjaar moet blijken of er extra verkopen uit het niet-Daeb nodig zijn, ter dekking van investeringen in renovatie of herstructurering.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> - Oplevering sociale nieuwbouw: 40 woningen (Rederijkersplein) - Verkoop: ca. 5 woningen - Extra verkoop uit niet-Daeb: ca. 4 woningen - Liberalisatie: ca. 8 woningen</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS heeft tot 1 nov 6 woningen verkocht en 4 woningen na mutatie geliberaliseerd. De opbrengsten uit verkoop en liberalisatie worden ingezet voor investeringen in sociale nieuwbouw en verduurzaming. Het bouwplan Rederijkersplein is begin 2019 volgens planning opgeleverd. Daarnaast heeft de NWS 4 MGE-woningen aangekocht en als sociale huurwoning in exploitatie genomen.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.</p>	R
3.	<p><b>2019-2022:</b> De omvang van de sociale huurvoorraad bedraagt tenminste 2175 woningen. Inzet is dat de omvang van de sociale huurvoorraad groeit naar ca. 2500 woningen in 2027. Prognose eind 2019: ca. 2180 woningen. Prognose eind 2022: ca. 2340 woningen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De sociale huurvoorraad van de NWS omvat per 1 nov 2019 in totaal 2202 woningen. Daarmee is de afspraak over de minimale 'kernvoorraad' gerealiseerd.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Naar verwachting zal de sociale voorraad eind 2020 met ca. 10 woningen krimpen t.o.v. de huidige voorraad (2192 woningen). Deze lichte afname is het saldo van aankoop, verkoop en liberalisering. Er wordt volgend jaar geen nieuwbouw opgeleverd. De eerdere prognose voor eind 2022 (2340 woningen) is niet meer realistisch, met name als gevolg van het gedeeltelijk schrappen van de verkennende bouwlocatie Bronsgeest. Door een verschuiving van aantallen voorziet de aangepaste meerjarenplanning van de NWS in extra opleveringen in het jaar 2023. Prognose ultimo 2024: ca. 2460 woningen.</p> <p>Afspraak blijft staan, tekst wordt aangepast n.a.v. het bovenstaande.</p>	R

4.	<p><b>2019-2022:</b> Een ambtelijk aanjaagteam van gemeente en NWS is belast met monitoren en waar mogelijk versnellen van sociale nieuwbouwplannen. Het A-team adviseert aan het Bestuurlijk Driehoeksoverleg.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Het A-team is gedurende 2019 een aantal malen bijeen geweest. Dit heeft de bij punt 1 genoemde vertraging helaas niet kunnen voorkomen. De vraag blijft dan ook hoe de effectiviteit van het A-team verhoogd kan worden.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.</p>	P
5.	<p><b>2019-2022:</b> Partijen rapporteren jaarlijks over de voortgang van de sociale nieuwbouw aan de gemeenteraad, aan de RvC van de NWS en aan het bestuur van de SHN.</p> <p>Rapportage geschiedt d.m.v. regelmatige actualisatie van de Noordwijkse “Nieuwbouw-monitor” en door de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.</p>	P
6.	<p><b>2019-2022:</b> Gemeente en NWS ontwikkelen op de locatie Bronsgeest een bouwplan voor tijdelijke woonunits bestemd voor jongeren, starters en spoedzoekers. Huurprijsrange € 414-550.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> - Partijen spannen zich tot het uiterste in om dit bouwplan vóór 1-1-2020 op te leveren.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Op basis van het nieuwe coalitieakkoord worden er geen tijdelijke woonunits op Bronsgeest gerealiseerd. De NWS is nu voornemens om deze units voor een periode van maximaal 15 jaar te realiseren op de grondpositie van de NWS aan de Herenweg. De oorspronkelijke planning is hierdoor niet meer haalbaar. Naar verwachting van de NWS zullen de woonunits op z'n vroegst in 2021 opgeleverd kunnen worden. Afspraak is dat partijen zich zullen inspannen om deze planning waar te maken. De gemeente is daarbij wel afhankelijk van de medewerking van de GOM, de provincie en de ISG-gemeenten. Zolang deze locatie nog onzeker is, wordt er ook gezocht naar alternatieve/aanvullende locaties.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Hier moet een nieuwe afspraak voor worden gemaakt.</p>	P
7.	<p><b>2019-2022:</b> Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden tot verhoging van de doorstroming, waaronder de inzet van een senioren adviseur/woonmakelaar. De hieraan verbonden kosten worden door NWS en gemeente gezamenlijk gedragen.</p>	P



	<p><b>Specifiek voor 2019:</b> Pilots bevordering doorstroming worden begin 2019 geïmplementeerd. Gemeente en NWS reserveren ieder een budget van € 75.000 voor de uitvoeringskosten.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De senioren woonmakelaar is begin 2018 met haar werkzaamheden gestart. Onlangs hebben gemeente en NWS deze pilot geëvalueerd. Hoewel het lastig is om exact te bepalen welke impact de woonmakelaar gehad heeft op het verhuisgedrag van senioren, lijkt er wel degelijk sprake van een positief effect. Met name bij de verhuur van De Rederijker heeft dit tot de nodige ‘interne doorstroming’ geleid. De kosten van deze pilot zijn volgens afspraak door gemeente en NWS gedeeld. Deze kosten zijn veel lager uitgevallen dan het oorspronkelijk gereserveerde budget. N.a.v. de evaluatie is besloten om de pilot met nog een jaar te verlengen.</p> <p>Behalve de senioren woonmakelaar heeft de NWS nog enkele pilots gestart die tot vergroting van de doorstroming moeten leiden. Zo zijn er woningen gelabeld voor tijdelijke verhuur aan starters (jongerencontract) en is in een aantal complexen de inkomenslabeling aangepast. Deze pilots zullen eind 2020 worden geëvalueerd.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst wordt geactualiseerd.</p>	
--	---	--

## Betaalbaarheid

*Gezamenlijke ambitie:*

*Partijen spannen zich in om de betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad te waarborgen. Willen gelijkwaardige slaagkansen realiseren voor de doelgroepen (naar inkomen en huishoudengrootte) die op de sociale huurvoorraad zijn aangewezen. Daarnaast zetten partijen zich in voor een gematigde ontwikkeling van huurprijzen en woonlasten en moet er een stevig vangnet zijn voor mensen met huurachterstand of betalingsproblemen.*

### **Prestatieafspraken 2019-2022 m.b.t. het thema Betaalbaarheid:**

Nr.	Inhoud	Cat.
8.	<p><b>2019-2022:</b>            Uitgaande van gelijke slaagkansen voor de verschillende inkomensgroepen wordt tenminste 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen aangeboden onder hoogste aftoppingsgrens. Daarvan krijgt 80% een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b>            Partijen bepalen op basis van de feitelijke inkomensontwikkeling binnen de populatie actief woningzoekenden of deze percentages verhoogd moeten worden.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b>            Op basis van de toewijzingsgegevens over de periode jan t/m okt 2019 heeft de NWS in totaal ca. 84% van de vrijkomende sociale huurwoningen doorverhuurd onder de hoogste aftoppingsgrens (€ 651,03). En daarvan weer ca. 81% onder de laagste aftoppingsgrens (€ 607,46; deze geldt voor 1- en 2-persoonshuis-houdens). Daarmee is aan deze prestatieafpraak voldaan.            Hierbij moet worden aangetekend dat dit resultaat alleen haalbaar was door bij veel mutatiewoningen de aanvangshuur ‘af te toppen’, zodat ze binnen de voorwaarden van het Passend Toewijzen nog aan de primaire doelgroep konden worden verhuurd. De toewijzingscijfers over het laatste kwartaal van 2019 zijn nog niet inzichtelijk.</p> <p>Uit het jaarverslag van Holland Rijnland Wonen blijkt dat binnen de groep ‘actief woningzoekenden’ het aandeel van de primaire doelgroep (huishoudens met een dusdanig laag inkomen dat ze recht hebben op huurtoeslag) toeneemt. In enkele jaren tijd is dit aandeel gestegen van 70% naar ca. 80%. De NWS heeft als doelstelling om de primaire doelgroep een tenminste gelijkwaardige slaagkans te bieden. In 2020 zal daartoe het streefhuurbeleid van de NWS zodanig worden aangepast, dat 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens heeft; en daarvan 75% een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.</p> <p>Overigens is er in het kader van de fusie van de NWS met collega-corporaties Stek en Vooruitgang recent convenant afgesloten met de gezamenlijke huurdersorganisaties. Hierin is o.a. overeengekomen dat de fusiecorporatie een 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen zal verhuren onder de huurtoeslaggrens voor jongeren (€ 424).</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b>            De afspraak wordt n.a.v. het bovenstaande aangepast.</p>	R

9.	<p><b>2019-2022:</b> In lijn met de rijksregelgeving over Passend Toewijzen wijst de NWS minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen boven de aftoppingsgrenzen passend toe. Omgekeerd krijgen de lage inkomensgroepen voorrang bij de toewijzing van woningen tot de aftoppingsgrenzen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS heeft t/m aug 2019 in totaal 100% van de vrijkomende sociale huurwoningen 'passend' toegewezen. Daarmee is deze prestatieafspraken gerealiseerd en is voldaan aan de richtlijnen van de rijksoverheid voor Passend Toewijzen.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.</p>	R
10.	<p><b>2019-2022:</b> Conform de EU-norm wijst de NWS wijst minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan huishoudens uit de sociale doelgroep (&lt; € 36.798). Maximaal 10% wordt verhuurd aan inkomens tussen € 36.798-41.056.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS heeft t/m okt 2019 in totaal ruim 96% van de vrijkomende woningen verhuurd aan de wettelijke 'doelgroep van beleid'. De rest is verhuurd aan huishoudens uit de inkomensgroep daar direct boven. Overigens heeft de overheid besloten om m.i.v. 2020 de bovengrens van de sociale doelgroep aan te passen naar € 35.000 voor 1-persoonshuishoudens en € 42.000 voor 2- of meer persoonshuishoudens. De prestatieafspraken voor 2020 zullen hierop worden aangepast.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak wordt n.a.v. het bovenstaande aangepast.</p>	R
11.	<p><b>2019-2022:</b> Meer dan 70% van de sociale nieuwbouw krijgt een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. De NWS en de gemeente vullen hiervoor gezamenlijk de randvoorwaarden in: NWS: conceptueel bouwen, compacte woningen, scherp calculeren. Gemeente: toepassen sociale grondprijs; bijdrage aan bouwprojecten vanuit Bestemmingsreserve; beperken van kostenverhogende planvoorwaarden.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Van de 40 woningen in nieuwbouwproject De Rederijker hadden er 36 (90%) een huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.</p>	R
12.	<p><b>2019-2022:</b> Gemeente en NWS helpen in specifieke situaties waar huurders als gevolg van een daling van het inkomen geconfronteerd worden met een te hoge huur met het zoeken naar een passende oplossing.</p>	R

	<p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS kan in specifieke situaties (maatwerk) huurverlaging toepassen. De gemeente kan Woonkostentoeslag toekennen en het armoedebeleid toepassen. In 2018 is een 'noodfonds' ingesteld ter voorkoming van huisuitzettingen. In 2019 is het project Vroeghulp gestart: vroegsignalering en bemoeizorg bij beginnende huurachterstanden (zie verder bij 31). De gemeente zal in de nieuwe Woonvisie expliciet aandacht besteden aan het woonlastenvraagstuk, in relatie tot de toenemende armoedeproblematiek.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak wordt n.a.v. het bovenstaande aangepast.</p>	
13.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS past binnen de wettelijke kaders een gematigd huurbeleid toe. Extra opbrengsten uit een inkomensafhankelijke huurverhoging worden één op één aangewend voor investeringen in nieuwbouw en voorraadbeheer.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Zoals aangegeven bij 8. heeft de NWS ook in 2019 veel vrijkomende woningen extra in prijs verlaagd (afgetopt), zodat ze bereikbaar bleven voor de primaire doelgroep. Bij de huurverhogingsronde op 1 juli 2019 heeft de NWS de huurprijzen van sociale huurwoningen verhoogd met 1,9% (0,3% boven inflatie). Conform het huurbeleid van de NWS, dat in nauw overleg met SHN en gemeente is vastgesteld, kregen 'scheefwoners' een hogere huurverhoging. De extra opbrengsten uit inkomensafhankelijke huurverhoging zijn besteed aan investeringen t.b.v. nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. M.i.v. 2020 volgt de NWS de afspraken uit het Sociaal Woonakkoord. Dit betekent dat bij de huurverhogingsronde op 1 juli 2020 de gemiddelde huurverhoging gelijk zal zijn aan inflatie. Over de extra inkomensafhankelijke huurverhoging worden momenteel nadere afspraken gemaakt in een convenant met de huurdersorganisaties van NWS, Stek en Vooruitgang.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak wordt n.a.v. het bovenstaande aangepast.</p>	R  P
14.	<p><b>2019-2022:</b> De gemeente past voor zover mogelijk een gematigde, inflatievolgende stijging toe van de gemeentelijke belastingen en heffingen. De NWS en de SHN roepen de gemeente op om de rioolheffing m.i.v. 2019 niet langer bij de corporaties in rekening te brengen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De gemeente heeft in 2019 een gematigde, inflatievolgende stijging toegepast voor gemeentelijke belastingen en heffingen. De gemeenteraad heeft in 2019 besloten dat ook de komende jaren de rioolheffing bij de NWS in rekening zal worden gebracht. NWS en SHN wijzen erop dat dit consequenties heeft voor de investeringsruimte in nieuwbouw, woningverbetering en verduurzaming.</p>	R

	<b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.	
--	---	--

## Kwaliteit

### Gezamenlijke ambitie:

Partijen hebben als doel het realiseren en in stand houden van kwalitatief duurzame, levensloop bestendige en goed onderhouden sociale huurwoningen in vitale, leefbare complexen en buurten. De NWS en de gemeente Noordwijk gaan de komende jaren gezamenlijk investeren in energiematregelen en het meer zorggeschikt maken van bestaande en nieuwe woningen. Het meerjaren onderhoudsprogramma van de NWS gaat uit van een relatief hoogwaardig basis-kwaliteitsniveau. Dit biedt wooncomfort aan de huurders en draagt op de schaal van Noordwijk bij aan de leefbaarheid van wijken en buurten.

### Prestatieafspraken 2019-2022 m.b.t. het thema Kwaliteit:

Nr.	Inhoud	Cat.
15.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS realiseert de doelstelling uit het landelijk Energie-convenant: gemiddeld label B ultimo 2020. Dit betekent een verbetering van de gemiddelde energie-index naar tenminste 1,40. NB. E-index 1,40 is inmiddels gerealiseerd. Het streven is om in 2020 uit te komen op tenminste 1,35.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> De NWS realiseert een verbetering van de gemiddelde energie-index d.m.v. oplevering Rederijkersplein, verduurzaming van mutatiewoningen en aanbrengen zonnepanelen op appartementengebouwen. Prognose eind 2019: verbetering gemiddelde e-index van 1,38 naar 1,35.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De meerjaren afspraak is inmiddels ruimschoots gerealiseerd: de NWS was een van de eerste corporaties in Nederland met gemiddeld label B. Mede als gevolg van de oplevering van De Rederijker bedraagt de gemiddelde E-index over alle complexen momenteel ca. 1,33. Daarmee is de aangescherpte afspraak tot 2022 inmiddels ook gerealiseerd.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Omdat deze afspraak inmiddels gerealiseerd is komt hij in 2020 te vervallen. In plaats daarvan richten partijen zich op de lange termijn doelstelling "CO2-neutraal in 2050". Zie verder afspraak 18.</p>	R
16.	<p><b>2019-2022:</b> Binnen de randvoorwaarde van aanvaardbare stichtingskosten is het uitgangspunt bij nieuwbouw: Bijna Energie Neutraal (BENG) en gasloos.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Bij alle geplande nieuwbouwprojecten zijn deze uitgangspunten meegenomen.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst ongewijzigd.</p>	R

17.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS continueert de aanpak waarbij leegkomende woningen voor nieuwe verhuur worden verduurzaamd (zonnepanelen, hr-ketel, evt. vloer- en dakisolatie).</p> <p>Evaluatie 2019: Mutatiewoningen worden standaard verduurzaamd. De kosten voor zonnepanelen worden, na aftrek van de gemeentelijke subsidie, omgeslagen in de servicekosten. De gemeentelijke subsidieregeling loopt eind 2019 af, maar er is nog budget over. SHN en NWS hebben de gemeente verzocht om de regeling te continueren, omdat deze het gebruik van zonnepanelen stimuleert en ook direct ten goede komt van de laagste inkomensgroepen in Noordwijk. Het college zal begin 2020 aan de gemeenteraad voorstellen om deze regeling tot 2021 voort te zetten.</p> <p>Prestatieafspraken 2020-2023: Afspraak wordt zo nodig n.a.v. het bovenstaande aangepast.</p>	P
18.	<p><b>Specifiek voor 2019:</b> Partijen maken nadere afspraken over een gezamenlijke routekaart richting een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050; waarbij de analyses van de NWS (1,5 miljoen investeren per jaar, 53% besparing) als uitgangspunt dienen. Hier wordt de gezamenlijk duurzaamheidswerkgroep bij betrokken.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS heeft in 2019 alle complexen geïnventariseerd en een meerjarenaanpak opgesteld. Gemiddeld zal de komende 30 jaar € 1,5 miljoen per jaar worden geïnvesteerd in verduurzamingsmaatregelen. Uitgaande van de huidige stand van de technologie wordt zodoende naar verwachting ca. 55% van het beoogde resultaat (CO2-neutraal in 2050) gerealiseerd. De overige 45% zal moeten worden bereikt door de aanleg van collectieve voorzieningen, zoals warmtenetten. De gemeente begint in 2020 met het opstellen van een warmtevisie, waarin zal worden vastgelegd welke wijken wanneer van het aardgas afgaan, en wat hier de alternatieve bronnen van verwarming zullen zijn. Dit traject wordt in 2021 afgerond. In dit traject wordt veel ruimte voor participatie ingeruimd. Hierin is voor de Noordwijkse corporaties een belangrijke rol weggelegd.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak wordt n.a.v. het bovenstaande aangepast.</p>	P
19.	<p><b>2019-2022:</b> In het eerste kwartaal van 2019 wordt het Portefeuilleplan van de NWS geactualiseerd. Op basis daarvan maken partijen een nieuwe afspraak over de levensloopbestendigheid van de sociale huurvoorraad. Daarbij wordt de huidige 'sterrenclassificatie' vervangen door een andere typologie.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Het portefeuilleplan van de NWS is geactualiseerd. Daarbij is de voorheen gebruikte sterrenclassificatie vervangen door een meer gangbaar systeem voor de aanduiding van de mate van levensloopgeschiktheid: resp. seniorgeschikt; rollator toe- en doorgankelijk; en rolstoel toe- en doorgankelijk. Nadere analyse moet uitwijzen wat per categorie de lokale vraag-aanbodverhoudingen zijn.</p>	P

	<p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak aanpassen aan bovenstaande.</p>	
20.	<p><b>2019-2022:</b> Zorggeschiktheid en levensloopgeschiktheid zijn uitgangspunt bij de nieuwbouw van appartementen en boven-benedenwoningen. De financiering van individuele woningaanpassing loopt via het WMO-loket. Daarnaast draagt de gemeente bij aan maatregelen op complexniveau (entrees, galerijen, verkeersruimtes, scootmobielstalling, enz.).</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> NWS en gemeente investeren wederom gezamenlijk in maatregelen in bestaande complexen. De kosten hiervan worden gelijkelijk verdeeld. Partijen bevestigen dat individuele aanvragen van huurders door het WMO-loket worden afgehandeld.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS heeft in 2019 in twee appartementengebouwen aan de Van Leeuwenstraat liften aangebracht. De gemeente heeft vooralsnog besloten om hieraan geen financiële bijdrage te verlenen. Voor bijdragen geldt als randvoorwaarde dat de kosten opwegen tegen te verwachten toekomstige besparingen op WMO-middelen. In de nieuwbouwplannen van de NWS worden appartementen en boven-benedenwoningen standaard zo ontworpen dat ze levensloopgeschikt zijn.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Inmiddels zijn alle maatregelen uit de oorspronkelijke inventarisatie gerealiseerd. Partijen willen deze gezamenlijke aanpak in principe voortzetten, hiertoe wordt een aanvullende inventarisatie gedaan. Bij maatregelen met een grote financiële impact geldt voor de gemeente bovenstaande randvoorwaarde. Het aspect 'levensloopgeschiktheid' is een integraal onderdeel binnen het asset management van de NWS (complexplannen). De afspraak wordt hierop aangepast.</p>	<p>P</p> <p>P</p>
21.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS baseert het onderhoud van haar woningbezit op jaarlijkse conditiemetingen. Ultimo 2020 wordt gestuurd op een gemiddelde conditiescore van 2,5 of beter. Bij een score boven 3 wordt ingegrepen.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> Streven is een gemiddelde conditiescore van 2,6 of beter.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Conditie meting wijst uit dat de gemiddelde conditiescore van de NWS-complexen momenteel 2,62 is. Daarmee is bovenstaande ambitie zo goed als gerealiseerd. De NWS werkt in de onderhoudsbegroting toe naar het streefniveau van gemiddeld 2,5.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	R



22.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS bewaakt de leefbaarheid in/rond haar wooncomplexen. Kernbegrippen zijn schoon, heel en veilig. De gemeente is verantwoordelijk voor de leefkwaliteit van de openbare ruimte.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> De gemeente stelt één vast aanspreekpunt in (met bevoegdheden) voor vraagstukken op het gebied van beheer openbare ruimte.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> NWS en gemeente voeren beiden actief toezicht. De onderlinge afstemming gaat een stuk beter sinds de gemeente één aanspreekpunt heeft aangewezen voor beheer-vraagstukken in de openbare ruimte.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
23.	<p><b>2019-2022:</b> Partijen stemmen sociaal beheer en toezicht nauw met elkaar af. Reageren over en weer op signalen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Er is regelmatig contact tussen de handhavers van de gemeente en de medewerker Leefbaarheid van de NWS. Bijzondere dossiers op het gebied van sociaal beheer, veiligheid en overlast worden besproken in een apart overleg.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
24.	<p><b>2019-2022:</b> Gemeente en NWS stemmen nauw met elkaar af over de aanpak van woningvoorraad, woonomgeving en openbare ruimte.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Gemeente, NWS en SHN informeren elkaar over plannen voor onderhoud en beheer. Partijen nemen gezamenlijk deel aan de complexschouwen.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
25.	<p><b>2019-2022:</b> Gemeente en NWS betrekken bewoners bij inrichting, beheer en onderhoud van de directe leefomgeving. In buurten waar veel NWS-bezit staat worden gezamenlijke schouwen gehouden.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> Partijen organiseren een schouw in tenminste 4 complexen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> In 2019 zijn 6 gezamenlijke schouwen georganiseerd. Partijen nodigen hiervoor altijd de politie, Welzijn Noordwijk en buurtbewoners uit om mee te lopen. Hiervan wordt</p>	P  P

	<p>meestal goed gebruik gemaakt. Sinds de gemeente een vaste contactpersoon heeft aangewezen verloopt de coördinatie veel beter. Aandachtspunt blijft dat de afgesproken actiepunten ook daadwerkelijk worden opgepakt en afgehandeld.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan. Toevoegen dat partijen actief zullen sturen op de afhandeling van afgesproken actiepunten.</p>	
--	--	--

## Huisvesting van specifieke aandachtsgroepen

### *Gezamenlijke ambitie*

*Partijen geven bijzondere aandacht aan de huisvesting van kwetsbare en sociaal zwakkere groepen, zoals statushouders, starters, urgenten en mensen die uit maatschappelijke instellingen komen.*

*De Noordwijkse sociale woningmarkt is een gespannen markt: de vraag is groot terwijl het aanbod relatief klein is. Binnen deze context willen gemeente, SHN en NWS zich inzetten om de slaagkans van de Noordwijkse woningzoekenden te vergroten.*

*Mensen worden in Noordwijk niet aan hun lot overgelaten. In geval van sociaal-psychische problematiek, overlast, sociaal isolement, verloedering en huurachterstand wordt actief beleid gevoerd om de problemen in een vroeg stadium bij de kop te pakken. De NWS heeft daarbij primair een signalerende rol en de gemeente een coördinerende rol. Zorg en begeleiding zijn een verantwoordelijkheid van de lokale instellingen voor zorg en welzijn. Partijen zetten zich in voor actief sociaal beheer, zodat er geen mensen tussen wal en schip vallen.*

### **Prestatieafspraken 2019-2022 m.b.t. het thema Specifieke aandachtsgroepen:**

Nr.	Inhoud	Cat.
26.	<p><b>2019-2022:</b> Realisatie van de reguliere gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De NWS stelt hiertoe sociale huurwoningen beschikbaar.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> In 2018 was er sprake van een achterstand t.o.v. de taakstelling van 10 personen. Deze achterstand is in de eerste helft van 2019 weggewerkt. Voor 2019 is afgesproken dat de NWS in totaal 16 statushouders huisvest. Dit is niet altijd eenvoudig, want mede afhankelijk van het aanleveren van kandidaten door Vluchtelingenwerk en het beschikbaar komen van geschikte (goedkope) woningen. Naar verwachting wordt dit aantal kort voor of kort na de jaarwisseling gerealiseerd. Voor 2020 zijn afspraken gemaakt over de onderverdeling van de gemeentelijke taakstelling tussen de twee Noordwijkse corporaties.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan, tekst wordt aangepast vanwege het bovenstaande.</p>	R
27.	<p><b>2019-2022:</b> Realisatie van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van mensen afkomstig uit de maatschappelijke opvang (contingentwoningen). De NWS stelt hiertoe sociale huurwoningen beschikbaar. In het belang van de leefbaarheid en het ongestoord woongenot voor omwonenden wordt in voorkomende gevallen bij de driepartijen-overeenkomst gebruik gemaakt van een tijdelijk huurcontract.</p>	R

	<p><b>Evaluatie 2019:</b> De taakstelling voor de NWS bedraagt dit jaar 7 woningen. Daarnaast was er begin 20129 sprake van een achterstand van 3 woningen. Nog meer dan bij de inplaatsing van statushouders geldt voor de contingentenregeling dat er naar maatwerkoplossingen moet worden gezocht. Naar verwachting heeft de NWS eind 2019 in totaal 8 kandidaten gehuisvest. Het restant komt in principe bij de nieuwe taakstelling voor 2020.</p> <p>In 2019 is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een tijdelijk huurcontract aan te bieden.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	
28.	<p><b>2019-2022:</b> Verdere intensivering van de onderlinge samenwerking en de samenwerking met zorginstellingen, maatschappelijke organisaties, politie, enz. Wederzijdse signalen worden onverwijld opgepakt. Aandacht voor preventie. De gemeente heeft hierin een entamerende en coördinerende rol.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Gemeente, NWS en zorgorganisaties werken nauw samen bij probleemsituaties: huurders met verward gedrag, overlast, sociaal-psychische problematiek, verloedering, enz. Multi-probleemgevallen krijgen een gecoördineerde aanpak via het Zorgnetwerk. Met enige regelmaat bespreken gemeente en NWS deze dossiers ook gezamenlijk.</p> <p>Overigens is de ervaring dat, net als elders in Nederland, deze problematiek gestaag toeneemt. Zowel in het belang van de betrokken huurders zelf als dat van omwonenden (leefbaarheid) zal de aanpak van afwijkend woongedrag verder aangescherpt moeten worden. De gezamenlijke inzet van buurtbemiddeling is daarbij een nuttig instrument.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
29.	<p><b>2019-2022:</b> Om de positie van Noordwijkers en starters te verbeteren passen partijen lokaal maatwerk toe bij de toewijzing van bestaande sociale huurwoningen. De NWS voert hiertoe het collegebesluit "Lokaal maatwerk bestaande bouw" uit.</p> <p>Daarnaast krijgen huurders van de NWS voorrang bij de toewijzing van sociale nieuwbouw in de voormalige gemeente Noordwijk.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS zet lokaal maatwerk in bij de toewijzing van bestaande woningen. Daarnaast kregen zittende huurders voorrang bij de verhuur van het nieuwbouwproject De Rederijker. Van de in totaal 40 woningen zijn er 24 verhuurd aan NWS-huurders en nog eens 8 aan overige woningzoekenden uit Noordwijk. Dit genereerde extra doorstroming (verhuisketens) binnen de sociale huurvoorraad in Noordwijk.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P

30.	<p><b>2019-2022:</b> Partijen monitoren gezamenlijk de slaagkansen van de verschillende doelgroepen en rapporteren hierover. Wanneer bepaalde slaagkansen onder het gewenste niveau zakken, worden zo nodig aanvullende maatregelen genomen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> D.m.v. labeling en het aftoppen van huurprijzen bij woningtoewijzing wordt gestuurd op evenredige slaagkansen naar inkomen en huishoudengrootte. Zie verder bij 7. en 8. In 2019 is de labeling van een aantal complexen aangepast, dit om de keuzevrijheid van woningzoekenden te verruimen en ter bevordering van heterogene complexen. Deze maatregelen worden gemonitord via het asset management.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
31.	<p><b>2019-2022:</b> Proactieve aanpak bij huurachterstanden, met als inzet om huisuitzetting te voorkomen.</p> <p><b>Specifiek voor 2019:</b> Partijen zetten zich in om het regionale convenant Voorkomen Huisuitzettingen (uit 2011) nieuw leven in te blazen en de afstemming tussen de ISD en de corporaties te verbeteren. Partijen implementeren aanpak Vroeg Eropaf (vroegsignalering en bemoeizorg), hetzij op lokale schaal hetzij op regionale schaal.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Dankzij de inzet van gemeente en NWS is er inmiddels een start gemaakt met de evaluatie/actualisatie van het convenant Voorkomen Huisuitzettingen. Dit is ook nodig, omdat de destijds gemaakte afspraken niet stroken met de huidige werkpraktijk. De gemeente en de Noordwijkse corporaties hebben afspraken gemaakt over een lokale aanpak van vroegsignalering en bemoeizorg bij beginnende huurachterstanden (project Vroeghulp). Het is nog te vroeg om conclusies te trekken, maar de eerste ervaringen zijn positief.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraken blijven staan, aanvullen met evaluatie Vroeghulp eind 2020.</p>	P  P
32.	<p><b>Specifiek voor 2019:</b> Partijen maken afspraken over de realisatie van woonvoorzieningen voor bijzondere aandachtsgroepen. De NWS krijgt geen taak in de opvang en ondersteuning van dak- en thuislozen. De eventuele uitstroom vanuit de daklozenopvang naar de reguliere woningmarkt is geregeld via de contingentenregeling.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Gedurende het jaar zijn er door partijen gesprekken gevoerd over de realisatie van nieuwe woon(tussen)voorzieningen. In dit kader moet ook het plan van de NWS worden gezien om in Northgo een zgn. 'Thuishuis' te realiseren: een gemeenschappelijke woonvorm voor een aantal alleenstaande (potentieel eenzame) senioren. De NWS overweegt ook een huishuis te maken in Offem.</p>	P

	<p>Prestatieafspraken 2020-2023: Afspraak blijft staan.</p>	
33.	<p><b>Specifiek voor 2019:</b> Partijen implementeren gerichte pilots ter bevordering van de doorstroming. De kosten worden gezamenlijk gedragen door NWS en gemeente.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Zie 30.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak is gerealiseerd.</p>	P

## Hoofdstuk 7 Overige afspraken

### *Prestatieafspraken 2019-2022: Overige afspraken*

Nr.	Inhoud	Cat.
34.	<p><b>2019-2022:</b> De uitkomsten van uitgevoerd klanttevredenheidsonderzoek worden meegenomen in gezamenlijke complex/buurtschouwen en het Asset management NWS.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS laat regelmatig klanttevredenheidspeilingen uitvoeren door het KWH. De uitkomsten dienen als onderlegger voor het asset management en leveren input voor de schouwen. Dat laatste geldt ook voor de gemeentelijke leefbaarheidsmonitor.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
35.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS onderzoekt bij nieuwbouwprojecten en groot onderhoud de mogelijkheden van 'sociale return': de inzet van mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en mensen met een beperking.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Door de methodiek van aanbesteding van de NWS is deze afspraak in praktijk in de nieuwbouw lastig is hard te maken. Wel is dit punt onderwerp van gesprek met de co-makers in het woningonderhoud.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
36.	<p><b>Specifiek voor 2019:</b> Het gemeentelijke parkeernormenbeleid voor sociale huurwoningen wordt in de eerste helft van 2019 geëvalueerd en geactualiseerd. De parkeernormen dienen passend te zijn bij het feitelijke (huidige en toekomstige) autobezit bij sociale huurwoningen in het algemeen en zorgwoningen in het bijzonder.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> Vanwege de gemeentelijke fusie heeft de beoogde evaluatie/aanpassing niet plaatsgevonden. Herziening van de Parkeernota is gepland in het voorjaar van 2020. NWS en SHN zijn van mening dat de huidige parkeernorm (1,55 parkeerplek per woning) onnodig hoog is voor sociale nieuwbouw, die met name bestaat uit kleine gestapelde woningen voor alleenstaande senioren. Ze stellen daarbij vast dat de parkeernormen in meerdere nieuwbouwprojecten (Northgo, Julianahofje, Offem-zuid) een bepalende factor zijn gebleken. Ze zijn namelijk niet alleen van invloed op de stedenbouwkundige opzet, maar ook op het aantal woningen dat gebouwd kan</p>	P

	<p>worden, de woningtypologie en de grondopbrengst. Veel gemeenten hanteren voor sociale huurwoningen aanzienlijk lagere normen.</p> <p>Bij afspraak 1. is reeds aangegeven dat de NWS in discussie is met de marktpartij die in Offem-Zuid (deelplan I) bouwt, over het ontwerp en de kwaliteit van de te realiseren sociale huurwoningen. De NWS geeft aan dat een verlaging van de parkeernorm voor deze woningen wellicht een oplossing zou kunnen bieden voor deze lastige discussie. De door de gemeente aangekondigde herziening in 2020 komt hiervoor echter te laat. NWS en gemeente gaan op korte termijn in gesprek om maatwerkopties te onderzoeken. In dit kader heeft de NWS een extern bureau opdracht gegeven om het feitelijk autobezit onder sociale huurders in Noordwijk in kaart te brengen.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak aanpassen aan bovenstaande.</p>	
37.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS rapporteert jaarlijks over de ontwikkeling van het Daeb bezit en het niet-Daeb bezit, zowel naar omvang als naar huuropbouw.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS rapporteert o.a. via de nieuwbouwmonitor en de jaarlijkse herijking van het Portefeuilleplan.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P
38.	<p><b>2019-2022:</b> De NWS levert jaarlijks gegevens over haar begroting en jaarrekening. Sectorgegevens (CIP) en corpo-data zijn eveneens beschikbaar. Bij verzoeken om verdere informatie vormt de woningwet de basis. Gemeente en SHN geven vooraf aan welke informatie zij wensen.</p> <p><b>Evaluatie 2019:</b> De NWS levert aan de gemeente en de SHN alle relevante informatie.</p> <p><b>Prestatieafspraken 2020-2023:</b> Afspraak blijft staan.</p>	P