WOONDIENSTEN AARWOUDE

WONINGSTICHTING NIEUWKOOP

nieuwkoop

HBV
Nieuwkoop, Nieuwveen, Noorden & Woerdense Verlaat

Stichting Bewoners Belangen Aarwoude

Samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop

Prestatieafspraken Nieuwkoop 2021 – 2024

Versie 10-12-2020

Inhoudsopgave

..... 1

1. Inleiding 3

1.1 Werkwijze 3

1.2 Leeswijzer 4

2. Aantrekkelijke gemeente 5

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid 8

4. Wonen met zorg en welzijn 12

5. Tekenblad Prestatieafspraken 15

6. Bijlagen 16

6.1 Nieuwbouw projectenoverzicht sociale huurwoningen 16

6.2 Definities 17

6.3 Samenwerkingsovereenkomst 21

1. Inleiding

In dit document 'prestatieafspraken Nieuwkoop' zijn de afspraken vastgelegd die de Gemeente Nieuwkoop, de Woningstichting Nieuwkoop (WSN), Woondiensten Aarwoude (WDA), de Stichting Bewoners Belangen Aarwoude (SBBA) en de Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop (HBV) met elkaar hebben gemaakt. Het is een actualisatie van de afspraken die gemaakt zijn voor de periode 2020 – 2023.

Dit jaar zijn de afspraken tot stand gekomen nadat er in diverse themabijeenkomsten onderwerpen uit de woonagenda zijn besproken die een actualisatie of aanscherping behoeven.

De afspraken leveren een essentiële bijdrage aan de realisatie van het actieprogramma zoals dat in de Woonvisie Nieuwkoop 2016-2025 is vastgelegd. Niet alle afspraken kunnen in 2021 worden gerealiseerd. Daarom zijn er prioriteiten gesteld en is aangegeven in welk jaar we verwachten de afspraak te realiseren.

1.1 Werkwijze

De Woningwet schrijft een cyclus voor bij het maken van prestatieafspraken waarbij jaarlijks de gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen afspraken maken over de prestaties die zij gaan leveren. Om niet alleen naar het eerstkomende jaar te kijken in de prestatieafspraken, wordt er een doorkijk gegeven naar een periode van vier jaar. De eerste versie van de prestatieafspraken zijn gemaakt voor de periode 2018 – 2021. De periode van de doorkijk sluit ook aan bij de Woningwet waarin is opgenomen dat iedere 4/5 jaar de gemeente het volkshuisvestingsbeleid actualiseert. De lokale gemeentelijke woonvisie is eind 2016 vastgesteld.

In 2017 is door partijen een samenwerkingsovereenkomst[1] gesloten die onderdeel is van deze prestatieafspraken. In het verlengde daarvan hebben WDA en WSN bij hun bod van 2020 op de woonvisie het initiatief genomen voor het jaarlijks overleg over de prestatieafspraken. Dit jaar zijn de prestatieafspraken geactualiseerd en is de termijn een jaar verschoven naar 2020 tot en met 2023. Bij de actualisatie is er gesproken over de voortgang van de in 2018 gemaakte afspraken en nieuwe ontwikkelingen waarvoor eventueel extra afspraken gewenst zijn.

[1] De samenwerkingsovereenkomst is als bijlage 6.3 opgenomen.

1.2 Leeswijzer

De afspraken zijn op gelijke wijze geordend als het actieprogramma. Alleen het onderwerp duurzaamheid kwam op twee thema's terug. Onder het thema 'aantrekkelijke gemeente' wordt dit onderwerp integraal behandeld.

Per actie is aangegeven welke partijen er bij zijn betrokken. Ook wordt aangegeven wanneer de actie wordt uitgevoerd, in, 2021, 2022, 2023, of 2024. Het kan zijn dat het een 'continue' activiteit is, dan staat er bij ieder jaartal een kruisje.

2. Aantrekkelijke gemeente

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
2.1 Monitoren kansen jongeren							
2.1.1	Bij elke locatie waar woningen voor jongeren op het programma staan, denken partijen na hoe deze jongeren het beste bereikt kunnen worden.	WSN, WDA, gemeente, SBBA, HBV		X	X	X	X
2.1.2	Verkenning mogelijkheden experiment loting onder jongeren.	Gemeente en woningcorporaties	De Huisvestingsverordening maakt dit reeds mogelijk.	X			
2.2 Duurzaamheidsambitie nieuwbouw en voorraad							
2.2.1	Gemeente en corporaties gaan met regelmaat in gesprek over doelstellingen op gebied van duurzaamheid (zie voor de planning bijlage 6.4).	Woningcorporaties en gemeente	In het bijzonder speelt in 2021 het opstellen van de gemeentelijke warmtevisie.	X	X	X	X

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
2.2.2	WSN verduurzaamt321 woningen tot en met 2024 tot minimaal label B.	WSN	Het gaat om no-regret maatregelen zoals extra isolatie.	WSN: 88	WSN: 67	WSN: 73	WSN: 93
2.2.3	WDA verduurzaamt ca. 98 woningen tot en met 2024 naar energieneutraal)	WDA	Uitgangspunt is Nul Op de Meter (NOM), label A	X WDA:0	X WDA:79	X WDA:19	X WDA: 0
2.2.4	In 2023 heeft WSN gemiddeld label B (gemiddeld maximale EI van 1,40).	WSN	Dit is vooral te realiseren in de bestaande voorraad.	X	X	X	
2.2.5	De ambities bespreken voor circulair en natuur-inclusief bouwen.	Woningcorporaties en gemeente	De gemeenteraad heeft in juli 2020 een beleidskader duurzaamheid vastgesteld waarin dit onderwerp aandacht krijgt. De corporaties overwegen de toepassing hiervan in toekomstige projecten.	X			

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
2.2.6	De gemeente stelt in samenspraak met de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties de Transitievisie Warmte op.	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties		X			
2.3 Veilig wonen							
2.3.1	De richtlijnen van het Keurmerk Veilig Wonen worden bij nieuwbouw toegepast door gemeente en de woningcorporaties als dit meerwaarde heeft.	Woningcorporaties en gemeente	Het pas toe of leg uit principe wordt hier gehanteerd.	X	X	X	X
2.4 Leefbaarheid							
2.4.1	Monitoren aantrekkelijke gemeente door middel van wijkschouw.	Gemeente, WSN en HBV-WSN, WDA en SBBA	Het initiatief ligt bij de woningcorporaties.	X	X	X	X
2.4.2	Indien gewenst, activiteiten die de leefbaarheid bevorderen, zoals het vieren van mijlpalen met huurders en bewoners. Dit heeft ten doel de verbinding tussen en met huurders en bewoners te vergroten.	Gemeente en woningcorporaties	WSN biedt in 2021 een financieel passende ondersteuning aan Stichting Huiskamer Noorden en Stichting Kulturhus Nieuwkoop indien dit nodig blijkt als gevolg van omstandigheden die uit de Covid-19 pandemie zijn ontstaan.	X	X	X	X

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
3.1 Voldoende sociale huurwoningen							
3.1.1	Er worden minimaal 225 sociale huurwoningen gerealiseerd ten opzichte van 2015 in 2025. Na aftrek van het gerealiseerde aantal woningen en de definitieve plannen blijven er tot 2025 nog 70 te bouwen woningen over.	Gemeente en woningcorporaties	Gemeente en corporaties stellen grond en/of financiële middelen beschikbaar. Zie (projecten)overzicht bijlage 1.[2]	X	X	X	X
3.1.2	Er worden netto minimaal 478 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd in de periode 2019-2029. Hiervan zijn reeds 80 woningen gebouwd of in definitieve plannen vastgelegd.	Woningcorporaties en gemeente	Een nettotoename van de sociale voorraad betekent dat afname van de sociale voorraad van WSN en WDA dient te worden gecompenseerd bovenop het aantal te bouwen woningen om in de behoefte te voorzien. Voor de totale realisatie worden locaties gezocht.	X	X	X	X
3.1.3	Het gesprek wordt gevoerd om tot een actualisatie van de grondprijsafspraken te komen.	Woningcorporaties en gemeente	De huidige grondprijsafspraken passen naar het inzicht van de gemeente niet meer bij de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. De	X			

[2] Vanwege de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof kunnen de projecten waarvan het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is vastgesteld niet op voorhand worden gegarandeerd.

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
			gemeente komt met een voorstel.				
3.1.4	In kader van de ontwikkeling van het Koetshuis en de centrumlocatie Nieuwveen wordt onderzoek gedaan naar lagere parkeernormen, specifiek voor senioren.	Woningcorporaties en gemeente	Het bepalen van parkeernormen is bevoegdheid gemeenteraad. Bij een lagere parkeernorm ontstaat meer ruimte voor woningen.				
3.2 Nieuwbouwplannen							
3.2.1	In projecten wordt gebouwd voor doelgroepen op basis van al bestaande onderzoeken of programma's ten aanzien van woningbouw.	Gemeente en woningcorporaties	De gemeente heeft een integraal woningbouwprogramma vastgesteld. WSN heeft onderzoek De Kleine Consultant en portefeuillestrategie.	X	X	X	X
3.2.2	Bij het bouwen van starterswoning wordt gestreefd naar een oppervlak niet groter dan 60m2; de voorkeur van de gemeente is kleiner. Woningen voor senioren worden gebouwd met een oppervlakte tussen de 60m2 en 80m2 GBO.	Woningcorporaties	Deze afspraak heeft ten doel om de woningvoorraad beter af te stemmen op de meest recente ontwikkelingen en om doorstroming te bevorderen.	X	X	X	X
3.2.3	De gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan maatschappelijk draagvlak voor projecten.	Gemeente en woningcorporaties	Inzet van de juiste communicatiekanalen	X	X	X	X
3.2.4	WDA en gemeente voegen in de planperiode 2021-2024 in ieder geval twee Skaeve huse toe. Er wordt ingezet op realisatie in 2021.	WDA en gemeente	De gemeente is verantwoordelijk voor de vergunningaanvragen, is eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor een bouwrijpe locatie	X	(X)	(X)	(X)

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
			inclusief aansluiting van alle nutsvoorzieningen en voor de garantie van voldoende zorg. WDA levert de (tijdelijke) units en sluit een huurovereenkomst met een zorgpartij.				
3.2.5	Flexwonen wordt verkend	Gemeente en woningcorporaties		X			
3.3 Gelijke kansen en passend toewijzen							
3.3.1	Proactief afstemmen met schuldhulpverlening.	Gemeente en woningcorporaties	Ter voorkoming van financiële problemen huurders.	X	X	X	X
3.3.2	De corporaties leveren in bijzondere omstandigheden maatwerk bij huurders met een betaalachterstand.	Woningcorporaties	Hierbij worden de huidige omstandigheden zoals Covid-19 bedoeld. Woningcorporaties houden de huurdersorganisaties op de hoogte.	X			
3.3.3	Jaarlijks bespreken van het onderzoek naar het effect van toewijzing op slaagkansen, zodat slaagkansen minimaal op het hetzelfde niveau blijven.	Woningcorporaties	Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 30% bereikbaar[3] en minimaal 70% goedkoop[4] of betaalbaar[5] bij door WSN en WDA. In 2021 worden deze percentages mogelijk bijgesteld.	X	X	X	X
3.3.4	Huurprijs niet-DAEB maximaal	WSN	Om het betaalbaar en beschikbaar te houden	X	X	X	X

[3] Huurprijs per maand: €678,66 - €752,33
[4] Huurprijs per maand: <€442,46
[5] Huurprijs per maand: €442,46 - €678,66

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
	€ 845 (prijspeil 2021) is van toepassing op woningen met strategie 'goedkope vrije sector huur'.		voor de middeninkomens, WSN is de enige corporatie met structureel niet-DAEB bezit in Nieuwkoop. (WDA brengt deze woningen terug naar DAEB)				
3.4 Doorstroming – lokale beleidsruimte – statushouders							
3.4.1	Vanaf 2021 wordt ingezet op het volledig benutten van de lokale beleidsruimte als bedoeld in artikel 13 van de Huisvestingsverordening.	Gemeente enwoningcorporatie s	De doelstelling is doorstroming bij nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad. Corporaties hebben de mogelijkheid om hun toegewezen aandeel lokale beleidsruimte onderling uit te wisselen.	X	X	X	X
3.4.2	Blijvende aandacht voor doorstroom uit woonunits naar reguliere huurwoningen.	Gemeente en woningcorporaties	Van toepassing op statushouders	X	X	X	X
3.4.3	Gemeente en corporaties spannen zich in om de doelstelling omtrent het tijdig plaatsen van statushouders te behalen. Er wordt onderzocht waardoor de doelstelling nu niet wordt behaald.	Gemeente en woningcorporaties	Het streven is om binnen 70 dagen en uiterlijk binnen 120 dagen een statushouder te plaatsen. Het plaatsen is afhankelijk van het aantal vrijkomende woningen en het moment waarop deze woningen vrijkomen. De gemeente bewaakt de termijn.	X	X	X	X
3.5 Beleid goedkope scheefwoners							

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
3.5.1	De corporaties willen de inkomensafhankelijke huurverhoging inzetten voor scheefwoners. Huurdersorganisaties hebben hierop adviesrecht. Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente gaan hierover nog in overleg.	Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente		X	X	X	X
3.5.2	In 2021 investeren de woningcorporaties de extra opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging in verduurzaming en/of nieuwbouw en dat maken zij inzichtelijk.	Woningcorporaties	Conform wet en regelgeving.	X			
3.6 Woonfraude							
3.6.1	Partijen informeren elkaar bij binnenkomende signalen over woonfraude.	Gemeente en woningcorporaties	Betreft bijvoorbeeld onderhuur, hennep. Tevens politie betrekken.	X			
3.6.2	Bewerkersovereenkomst woonfraude ontwikkelen in vervolg op 3.5.1.	Gemeente en woningcorporaties (regie WDA)	Vooral gericht op het zorgvuldig omgaan met persoonlijke gegevens (privacy). Gemeente heeft richtlijnen voor dit soort overeenkomsten.	X			

4. Wonen met zorg en welzijn

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
4.1 Nieuwbouw voor zorgbehoefte							

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2021	2022	2023	2024
4.1.1	Begin 2021 verkent de gemeente de mogelijkheden voor wonen met zorg. De corporaties denken hierin mee.	Gemeente en woningcorporaties	Motie gemeenteraad	X			
4.2 Spoedsituaties							
4.2.1	Kansen vergroten van woningzoekenden met acute woningnood, die tussen wal en schip vallen, waaronder 'relatiebrekers' en gezinnen. Verkenning ACO woning met Binnenvest	Gemeente, woningcorporaties, huurders-organisaties	Dit wordt onder andere beoogd met het mandaat lokaal maatwerk (zie 3.3.1).				
4.3 Bewustwording ouderen							
4.3.1	Tijdige bewustwording ouderen van passend wonen (bv inschrijven, aanpassen woning)	Gemeente, woningcorporaties, huurders-organisaties	Huurdersorganisatie en lokale platforms informeren ouderen, gemeente en woningcorporaties faciliteren.	X	X	X	
4.3.2	Gemeente legt welzijnsbezoeken af bij oudere inwoners van gemeente Nieuwkoop. Corporaties beantwoorden verdiepende vragen op het gebied van wonen.	Gemeente, woningcorporaties	Gemeente stemt planning af met woningcorporaties zodat opvolging soepel kan plaatsvinden.	X	X	X	X
4.3.3	Verkenning naar toewijzing: kan ruimte in Passend Toewijzen en EU-regels gebruikt worden om meer senioren met diverse inkomens te huisvesten?	WSN - HBV		X			

Versie 10-12-2020

Versie 10-12-2020

5. Tekenblad Prestatieafspraken

Prestatie afspraken getekend op 15 december 2020 te Nieuwkoop

Namens de gemeente Nieuwkoop

Wethouder Guus Elkhuizen

Namens Stichting Bewonersbelangen Aarwoude

Voorzitter Daniëlle van Dam

Namens Woningstichting Nieuwkoop

Caroline Nolet
Directeur-Bestuurder

Namens Stichting Woondiensten Aarwoude

Marcel Meulen
A.i. Directeur-Bestuurder

Namens Huurders Belangen Vereniging Nieuwkoop

Voorzitter Leen Angenent

6. Bijlagen

6.1 Nieuwbouw projectenoverzicht sociale huurwoningen

Projectenoverzicht sociale huurwoningen per september 2020

Categorie	Plan	Kern	Woningcorporatie	Grondeigenaar (inbreng)	Aantal woningen sociale huur	Aantal woningen totaal	Jaar oplevering	Woonconcept/doelgroep
Gerealiseerd tot en met 2019								
1	Aar & Amstel	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	41		2017	2-kamerwoningen, senioren
1	Vivero	Langeraar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	28		2017	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
1	Middelweg	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	6		2018	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
1	Teylerspark I	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	20		2019	grondgebonden eengezinswoningen, gezinnen
1	De Verwondering	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	12		2019	grondgebonden eengezinswoningen, gezinnen
1	Damstaete	Langeraar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	20		2020	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
	Subtotaal gerealiseerd				127			
Ontwikkelingen nog niet gerealiseerd (tot 2025)							Verwachte oplevering	
1	Land van Boer Koppen I	Noorden	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	12	53	2021	grondgebonden eengezinswoningen + gestapeld senioren en starters
1	Scholenlocaties Ter Aar	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	16	38	2022	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
2	Centrumlocatie Nieuwveen	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	45	45	2023	senioren (18), starters (17)
2	Het Koetshuis	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	31	31	2022	senioren (15), starters (16)
2	Buytewech-Noord	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	58	290	2022-2026	senioren (32), starters (26)
2	Lindenlaan (voormalige Ashram-locatie)	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	15	45	2023	senioren (5), starters (10)
2	Tochtpadlocaties (voormalige schoollocatie en De Dobbe)	Noordeinde	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	24	42	2022	senioren (8), starters (16)
3	Ter Aar Noord-Oost	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Particulier & Gem. Nieuwkoop	44	175	2022-2025	senioren (35), starters (9)
	In plannen 2020-2025				245			
	In plannen of gerealiseerd 2015-2025				372			

Categorie 1: vastgesteld bestemmingsplan (harde plannen)
Categorie 2: bestemmingsplan in voorbereiding
Categorie 3: in initiatieffase ter voorbereiding op start bestemmingsplanprocedure
Categorie 4: inschatting toekomstige realisatiemogelijkheden, nog niet op planniveau mogelijk in verband met diverse onzekerheden

6.2 Definities

Begrippenlijst prestatieafspraken Nieuwkoop (alle bedragen zijn prijspeil 2021, tenzij anders aangegeven)

Aftoppingsgrenzen
De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 633,25 en € 678,66 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens).

Bewerkersovereenkomst
De bewerkersovereenkomst is de overeenkomst tussen verantwoordelijke en bewerker, waarin wordt vastgelegd hoe de bewerker met de persoonsgegevens moet omgaan. Bijvoorbeeld tussen corporatie en het bedrijf waar de salarisadministratie aan is uitbesteed.

DAEB/niet-DAEB
Diensten van Algemeen Economisch Belang of Niet-Diensten van Algemeen Economisch Belang zoals beschreven in Woningwet. DAEB-woningen hebben een huurprijs gelijk aan of minder dan € 752,33. De huurprijs van niet-DAEB-woningen ligt boven deze liberalisatiegrens. Daarnaast is bedrijfsonroerend goed (BOG) en maatschappelijk onroerend goed (MOG) ook niet-DAEB bezit.

Doorstroming/doorstromer
Een doorstromer is een woningzoekende die zelfstandige woonruimte vrij achterlaat.

Duurzaamheidstermen
Energielabel
Het energielabel is een label dat volgens Europese richtlijnen moet worden meegeleverd bij de verkoop van onder andere gebouwen. Het energielabel is gekoppeld aan de EPC van een woning. Welke EPC tot welk energielabel leidt, verandert echter met de tijd. Dit maakt het gebruik van labels als doelstelling lastig en omstreden.
De labelklasse loopt van A (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Per 1 januari 2015 moeten woningcorporaties de Energie-Index hanteren (verplichting in verband met het woningwaarderingstelsel (WWS)).

Energie-Index (EPC)
Bouwbesluit= EPC 0,4
Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen. De belangrijkste eis is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). EPC wordt uitgedrukt in een cijfer. Sinds 2015 bedraagt de eis 0,4. In de komende jaren wordt de eis verlaagd naar 0,0. Per saldo moet het energieverbruik dan 0,0 zijn. Dat betekent niet dat de woning geen energie mag verbruiken. EPC 0,0 wordt ook wel energieneutraal genoemd.

Gasloos bouwen
In 2050 dienen woningen en gebouwen niet meer met aardgas te worden verwarmd. Nu bestaat er nog een verplichting om elke woning op het gasnet aan te sluiten als hier om gevraagd wordt bij de gemeente. Een gasloze woning is een woning zonder gasaansluiting. Een gasloze woning maakt bijvoorbeeld gebruik van aardwarmte, stadsverwarming, warmtepomp enz.

Nul Op de Meter (NOM)
In een NOM-woning wordt het netto energiegebruik tot nul gereduceerd. Een huurder van een NOM-woning heeft op jaarbasis, bij normaal gebruik, een energienota van € 0. Hierbij wordt niet alleen gerekend met de kosten voor het totale energieverbruik, maar ook met de kosten voor vastrecht en met de teruggave van de energiebelasting. NOM is niet hetzelfde als EPC 0,0.

Circulair bouwen
Circulair bouwen is het reduceren van primair grondstofgebruik in de bouw, het hergebruiken of recyclen van gebruikte materialen en het beperken van bouw- en sloopafval. Door gebruikte bouwmaterialen een tweede leven te geven of het gebruik van natuurlijke materialen kan de impact van de bouw op het grondstoffenverbruik beperkt worden.

Natuur-inclusief bouwen
Natuur inclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Voorbeelden daarvan zijn inbouwkasten voor broedende vogels en vleermuizen of het creëren van groene daken en groene muren.

Energielasten
De energierekening van huishoudens bestaande uit zowel variabele kosten, die afhankelijk zijn van het energieverbruik, als vaste kosten, zoals netbeheer en vastrecht.

Huurlasten
Het betreft hier de rekenhuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekostenzijn opgeteld. Dit zijn servicekosten die in de berekening van de huurtoeslag meegeteld mogen worden.

Huursombenadering
Dit onderdeel van de nieuwe wet- en regelgeving is gericht op het in evenwicht brengen van de huur en kwaliteit van de woningvoorraad. Dat is mogelijk door voor relatief goedkopere woningen een hogere huur door te rekenen, mits er over het totaal van de woningvoorraad niet meer dan een maximale huurstijging plaatsvindt. De maximale huursomstijging in 2021 is inflatie, tenzij lokaal afspraken zijn gemaakt voor een extra bandbreedte van maximaal 1% bovenop de inflatie.

Huurtoeslag en huurprijsgrenzen Huurtoeslag doelgroep
De inkomensgrenzen geven aan wat het maximale inkomen van een huishouden mag bedragen om nog in aanmerking te komen voor huurtoeslag. Voor het inkomensbegrip wordt aangesloten bij de fiscale begrippen. Uitgangspunt is het verzamelinkomen in het berekeningsjaar op basis van de Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001), of wanneer bij betrokkene geen inkomstenbelasting wordt geheven, het belastbare loon volgens de Wet op de loonbelasting 1964. Maximum–inkomensgrenzen:

- Eenpersoons tot AOW-leeftijd € 23.725,-
- Meerpersoons tot AOW-leeftijd € 32.200,-
- Eenpersoons vanaf AOW-leeftijd € 23.650,-
- Meerpersoons vanaf AOW-leeftijd € 32.075,-.

Lokaal Maatwerk
Dit biedt mogelijkheden om gebruik te maken van specifieke toewijzingsregels naast de normaal geldende inschrijftijd. Normaal bepaalt de inschrijftijd de volgorde van toewijzing van een woning. Maatwerk wordt bijvoorbeeld gebruikt om doorstroming te bevorderen of om individuele gevallen op te lossen. Dit betreft maximaal 25% van het gemiddeld aantal mutaties in de afgelopen drie jaar en het betreft 100% van de nieuwbouw als de nieuwbouw wordt toegewezen aan ingezetenen. De gemeente moet lokaal maatwerk goedkeuren.

Passend toewijzen
Woningcorporaties moeten op jaarbasis aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrenzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens ligt die grens op € 633,25, voor meerpersoonshuishoudens (3+) gaat het om woningen tot maximaal € 678,66.

Primaire doelgroep en secundaire doelgroep Nieuwkoop
De primaire doelgroep betreft huishoudens (in het land, regio of gemeente) met een verzamelinkomen dat in aanmerking komt voor huurtoeslag. (zie Huurtoeslag voor de bedragen). De secundaire doelgroep betreft huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 39.055 (prijspeil 2020) afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Zij kunnen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag.

Scheefwoner (duur en goedkoop)
We onderscheiden ten eerste dure scheefwoners, dit zijn met name huishoudens uit de primaire doelgroep die in een in verhouding tot het inkomen teveel huur betalen. In de praktijk komt dit doordat deze woningen zijn toegewezen voordat het passend toewijzen werd ingevoerd of het huishouden een inkomensval heeft gekend.
Ten tweede onderscheiden we goedkope scheefwoners, huishoudens met een inkomen boven € 43.574 (prijspeil 2020) die in een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens (€ 752,33) wonen zonder tot de wettelijke doelgroep van beleid van de woningcorporaties te behoren.

Slaagkans
De slaagkans geeft de verhouding aan tussen het aantal actief woningzoekenden en het aantal toewijzingen. Oftewel: welk deel van de actief woningzoekenden krijgt uiteindelijk de woning toegewezen? Sociale voorraad
Het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) met een actuele subsidiabele huurprijs beneden de liberalisatiegrens (€ 752,33). Tot de sociale voorraad behoren ook woningen die vanwege de inkomensafhankelijke huurverhoging een huur kennen boven de liberalisatiegrens, mits deze woningen bij mutatie weer een sociale huur hebben/krijgen.

Starter
Een huishouden veelal jonger dan 30 jaar, die voor de verhuizing geen hoofdbewoner van een woning was.

Statushouder
Een asielzoeker/vluchteling met een verblijfsvergunning.

Streefhuurbeleid
De woningcorporatie heeft een aantal knoppen om aan te draaien, als zij invloed wil uitoefenen op de huurprijsstelling: de jaarlijkse huuraanpassingen per 1 juli, huurharmonisatie bij mutatie, het vaststellen van aanvangshuren bij nieuwbouw en het vaststellen van huurverhogingen bij renovatie. Dit leggen de corporaties vast in het huurbeleid. De meeste corporaties hanteren een streefhuur als grondslag voor huurprijswijzigingen. Deze streefhuur wordt veelal uitgedrukt als percentage van de 'maximaal toegestane' huurprijs op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Financieel
ICR = rentedekkingsgraad
Kan de corporatie aan haar renteverplichtingen voldoen? Norm = 1,4 en is gebaseerd op de 'dagelijkse' inkomsten en uitgaven. Dit wordt bekeken op een termijn van 10 jaar.

Loan to Value (LTV) = lening ten opzichte van de waarde
In de particuliere huizenmarkt wordt dit begrip vertaalt met: 'staan we onder water?'. Het geeft aan of de marktwaarde van de woning hoger ligt dan de lening die ervoor is aangegaan. De norm = 0,85 en dat wil zeggen dat de lening niet meer dan 85% van de marktwaarde mag bedragen. Stel woning is 100 waard en de lening bedraagt 50, dan is de LTV=0,5: 50% van de waarde is geleend geld. De norm is < 85%.

Solvabiliteit = maat voor de risico's van de financier
Dit percentage geeft aan hoeveel eigen vermogen de corporatie heeft ten opzichte van het totale vermogen. Het totale vermogen is het eigen vermogen en het vreemd vermogen opgeteld.
De norm = 15% voor DAEB en 40% voor niet-DAEB. Dan is er weinig risico voor de geldgever, dat hij zijn geld niet terug krijgt.

6.3 Samenwerkingsovereenkomst

Samenwerkingsafspraken voor prestatieafspraken in Nieuwkoop.
14 juli 2017

Partijen nemen op basis van gelijkwaardigheid deel aan het overleg en tekenen in gelijkwaardigheid de prestatieafspraken. Dit betekent dat partijen elkaar aanspreken op de realisatie van de gemaakte afspraken.

Partijen zijn:
Gemeente Nieuwkoop, Woondiensten Aarwoude, Woningstichting Nieuwkoop, Huurdersbelangen vereniging woningstichting Nieuwkoop (HBV), Huurdersbelangenvereniging Aarwoude (SBBA).

Overwegende
- dat prestatieafspraken moeten bijdragen aan volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente Nieuwkoop;
- dat we bij het maken van de prestatieafspraken streven naar optimalisatie van de resultaten;
- dat dit alleen lukt als het eindresultaat meer is dan de som der delen;
- dat dit gezamenlijk onderzoek vraagt naar de (on)mogelijkheden;
- dat het pakket van prestatieafspraken zich in de loop der jaren verder zal ontwikkelen;
- dat partijen een groeimodel voor ogen hebben.

Wetende dat dit van ons eist
- dat we transparant zijn, dat wil zeggen dat wij ons kwetsbaar opstellen zonder verborgen agenda's;
- dat we in alle openheid zoeken naar elkaars belangen en oplossingen, en uitgaan van wat redelijk en billijk is;
- dat we verrassingen voorkomen;
- dat we flexibel zijn (het activiteitenoverzicht (het bod) is niet in beton gegoten).

Maken we de volgende procedure afspraken:

Procedure afspraken:

Uitnodiging

1. WDA en WSN nodigen bij hun bod de gemeente, huurdersorganisaties en Vestia uit voor overleg en het maken van prestatieafspraken[6];
2. De structuur van het bod van de respectievelijke corporaties volgt de hoofdstuk structuur van de Woonvisie van de gemeente Nieuwkoop;
3. Er wordt gewerkt met een (streef) tijdsplanning (in de bijlage is een voorbeeld opgenomen);
4. Voor een goede voorbereiding van het ambtelijk (en bestuurlijk overleg) zijn agenda en bijbehorende documenten minimaal 2 weken van te voren beschikbaar;
5. In het startoverleg (zie punt 12) worden de onderwerpen voor het ambtelijk overleg vastgesteld en in de planning gezet (geagendeerd);
6. Van het ambtelijk overleg worden geen verslagen gemaakt, gemaakte afspraken worden in een concept deelprestatieafspraken vastgelegd, die bij het laatste ambtelijk overleg in de concept prestatieafspraken worden opgenomen.

Ambtelijk en bestuurlijk overleg

7. De voorbereiding van het bestuurlijk overleg vindt plaats in het ambtelijk overleg;
8. Aan het ambtelijk overleg nemen deel de ambtelijk ondersteuners en delegaties van de besturen van de HBV en SBBA;
9. Aan het bestuurlijk overleg nemen deel de ambtelijk ondersteuners, de bestuurders van de woningcorporaties, de delegaties van de besturen van de HBV en SBBA. Indien er ook andere medewerkers of bestuurders worden toegevoegd wordt dit bij voorkeur eerst in het ambtelijk overleg besproken, of minimaal een week van te voren aangekondigd, onder vermelding van het doel van de deelname (aanhoren, informatie enz);
10. Agendapunten worden altijd eerst in het ambtelijk overleg ingebracht en besproken. Als er in het ambtelijk overleg geen overeenstemming wordt bereikt over een agendapunt, dan wordt over dat agendapunt een procesafspraak voorbereid, die wordt vastgesteld in het bestuurlijk overleg;
11. De inhoud van de concept prestatieafspraken wordt intern door de ambtelijk ondersteuners met de betrokken beleidsvelden afgestemd en opmerkingen worden ingebracht in het ambtelijk overleg;

[6] Vanuit de wetgever is in de woningwet gesteld dat de woningcorporatie haar activiteiten overzicht naar gemeente en huurdersorganisatie doet met het verzoek tot overleg om te komen tot prestatieafspraken. Het is ook de woningcorporatie die de prestatieafspraken moet aanleveren aan de Autoriteit Wonen (AW), en indien het niet tot afspraken komt, dit moet melden bij de AW.

12. Externe expertise wordt desgewenst aangetrokken door de betrokken ambtelijke ondersteuners, na overleg met de huurdersorganisaties, op basis van een programma van eisen. Hiertoe staat in de evaluatiebijeenkomst over de voortgang van de prestatieafspraken ook de evaluatie van het proces en het al dan niet aantrekken van externe expertise, inclusief het programma van eisen, op de agenda.

De inhoud van de besprekingen

13. In de start-bijeenkomst, waarbij ambtelijke en bestuurlijk betrokkenen aanwezig zijn (waar ook Vestia voor wordt uitgenodigd), lichten de respectievelijke corporaties hun bod, met de daaraan ten grondslag liggende keuzes, toe, waarna het onderzoek start naar optimalisatie van de resultaten voor de volkshuisvestelijke opgaven;
14. Bij de voorbereiding van de besluitvorming in het ambtelijk overleg en bij de besluitvorming in het bestuurlijk overleg wordt gestreefd naar consent[7], waarbij het proces van besluitvorming start met het geven van een toelichting, waarna verhelderende vragen worden gesteld en vervolgens discussie plaats vindt. Het schorsen van een vergadering kan hierbij dienstbaar zijn;
15. In het bestuurlijk overleg worden prioriteiten aangegeven, worden dilemma's besproken en vindt de vaststelling van de prestatieafspraken plaats die ter goedkeuring bij de respectievelijke RvC's en B&W worden voorgelegd.

Zorgvuldigheid

16. Indien er ten aanzien van de afspraken niet tot overeenstemming wordt gekomen in het bestuurlijk overleg, wordt er binnen vier weken een tweede bestuurlijk overleg gepland. Wordt er ook in dit tweede bestuurlijk overleg niet tot overeenstemming gekomen, dan vindt er een derde bestuurlijk overleg onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider plaats. Brengt dit ook geen overeenstemming, dan wordt dit schriftelijk gemeld aan de minister door de corporaties met afschrift aan de gemeente en huurdersorganisaties;
17. Een maand na de schriftelijke melding aan de minister, komen partijen op initiatief van WDA en WSN in bestuurlijk overleg bijeen om de stand van zaken te bespreken.

Afspraken over de prestatieafspraken:

A. Voor de prestatieafspraken hanteren we een groeimodel, dat wil zeggen dat afspraken worden gemaakt over die zaken, waar partijen elkaar op vinden;
B. Als blijkt dat er over een afspraak geen overeenstemming is, wordt hier een procesafspraak over gemaakt, betreffende nader onderzoek of overleg;

[7] Consent betekent dat er geen zwaarwegend bezwaar is.

C. Binnen het collectief van de prestatieafspraken is er ruimte voor afspraken tussen twee of meer partijen, die onderdeel zijn van de prestatieafspraken, als partijen het daar over eens zijn. Anders treedt B. in werking (in dat geval zal een van de andere partijen een negatief gevolg verwachten van de betreffende afspraak tussen twee partijen en is het noodzakelijk dit te onderzoeken vanuit het gemeenschappelijke volkshuisvestelijke belang).

Bijlage voorbeeld tijdsplanning

Algemene tijdsplanning (bron www.woningwet.nl)

	Gemeente	Corporatie	Huurdersorganisatie	Enkele tips
Januari (eens in 4 / 5 jaar)	Woonvisie gereed	Inbreng woonvisie	Inbreng woonvisie	Zonder volkshuisvestelijke paragraaf geen prestatieafspraken! Betrek stakeholders er zo vroeg mogelijk bij! Woonbeleid is breder.
Januari – mei		Opstellen jaarverslag		Ingaan op uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid
Januari – juni	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken	Evaluatie uitvoering prestatieafspraken. Mogelijkheid om zienswijze in te dienen over jaarverslag.	Organiseer 1 keer per jaar evaluatiemoment: alle partijen bijeen om de resultaten van vorig jaar en de ambities te bespreken.
Januari – juni	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW) Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	Toesturen financiële informatie naar gemeente en huurdersorganisatie	Ontvangt financiële informatie (corporatie, Autoriteit en WSW). Mogelijkheid om bij corporatie informatie op te vragen over uitvoering volkshuisvestelijke taak	
Januari – juni		Opstellen activiteitenoverzicht Afstemmen activiteitenoverzicht met eigen huurders-organisatie	Afstemmen activiteitenoverzicht met corporatie (huurders organisatie van corporatie zelf)	Huurdersorganisatie consulteert achterban. Houdt er rekening mee dat RvC corporatie akkoord dient te gaan met activiteitenoverzicht
Voor 1 juli	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Toesturen activiteitenoverzicht naar gemeente en huurdersorganisatie en hem uitnodigen om prestatieafspraken te maken	Ontvangt het activiteitenoverzicht van de corporatie	Bij meerdere corporaties overleg met een andere huurdersorganisatie (samenstelling) dan de eigen, optie gemeentelijke huurdersorganisatie
Voor 1 juli		Opstellen dVi en toesturen naar Autoriteit		
Juli -15 dec	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Maken van prestatieafspraken, concreet voor eerste jaar en doorkijk 4 jaar daarna	Stel concrete plannen op voor 2 jaar i.p.v. 1. Daarnaast raamovereenkomst 5 jaar.
Tot 4 weken na 15 dec	Mogelijkheid om geschil voor te leggen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Mogelijkheid om geschil in te dienen over totstandkoming prestatieafspraken	Stok achter de deur, maar vermijden gezien ernstig verstorende werking relatie
Voor 15 december		Toesturen van prestatieafspraken naar de Minister, kopie naar de gemeente en huurdersorganisatie		

Voorbeeld planning

1 juli uitnodigen voor overleg door woningcorporaties
(NB tip: geen verslagen, maar direct het besprokene in afspraken vertalen die in het overleg eind november integraal worden besproken)
In deze planning is geen rekening gehouden met besluitvorming (goedkeuring van de RvC bij de woningcorporatie en B&W en/of gemeenteraad bij de gemeente) binnen de respectievelijke organisaties. Uitgangspunt is dat eventuele knelpunten eind oktober duidelijk zijn en in de voorbereiding van het bestuurlijk overleg eind november met de respectievelijke gremia worden besproken.

	Initiatief	Wat	Wanneer uitvoering	Wie
Uitnodiging voor startoverleg	WSN en WDA	Activiteitenoverzicht naar huurdersverenigingen en gemeente	Voor 1 juli	Bestuurders WSN en WDA.
startoverleg	WSN en WDA	Presentaties activiteiten overzicht door woningcorporaties	Begin juli of begin september	Bestuurlijk en Ambtelijk betrokkenen.
1e overleg	Ambtelijk betrokkenen		Medio september	Ambtelijke voorbereidingsgroep
2e overleg	Ambtelijk betrokkenen		Begin oktober	Ambtelijke voorbereidingsgroep
3e overleg	Ambtelijk betrokkenen		medio oktober	Ambtelijke voorbereidingsgroep
4e overleg	Ambtelijk betrokkenen	Alle prestatieafspraken op een rij	Eind oktober	Bestuurlijk overleg
eindresultaat	Ambtelijk betrokkenen	Afhechten van de afspraken, afspraken gereed maken voor ondertekening	Begin november	Ambtelijke voorbereidingsgroep
Onder tekening	Ambtelijk betrokkenen		Voor 15 december	Bestuurders van respectievelijke partijen
Versturen naar AW	WDA en WSN	Getekende prestatie afspraken of brief met reden waarom geen prestatie afspraken	15 december	Bestuurders WDA en WSN met kennisgeving aan gemeente en huurdersorganisaties
Afhechting	Ambtelijk betrokkenen	Evaluatie proces	Medio januari	bestuurlijk overleg
Evaluatie	Ambtelijk betrokkenen	Evaluatie voortgang prestatieafspraken	April	Bestuurlijk overleg, ambtelijk voorbereid