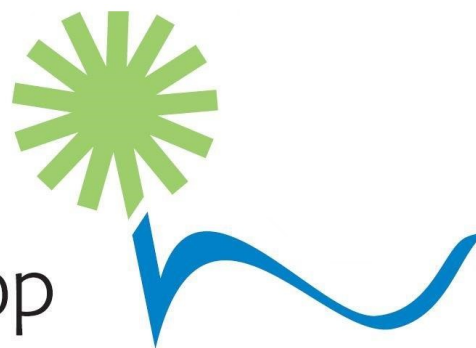




WOONDIENSTEN  
**AARWOUDE**



nieuwkoop



WONINGSTICHTING NIEUWKOOP



Nieuwkoop, Noorden, Woerdense Verlaat en Nieuwveen



## **Samen voor sociaal en duurzaam wonen in Nieuwkoop**

**Prestatieafspraken Nieuwkoop 2020 – 2023**

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Werkwijze .....	3
1.2	Leeswijzer.....	4
2.	Aantrekkelijke gemeente.....	5
3.	Betaalbaarheid en beschikbaarheid.....	7
4.	Wonen met zorg en welzijn .....	10
5.	Tekenblad Prestatieafspraken.....	12
6.	Bijlagen.....	13
6.1	Nieuwbouw projectenoverzicht sociale huurwoningen.....	14
6.2	Definities .....	15
6.3	Samenwerkingsovereenkomst.....	19

# 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 2019 – 2022.

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 2020 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<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 2020, 2021, 2022 of 2023. Het kan zijn dat het een 'continue' activiteit is, dan staat er bij ieder jaartal een kruisje.

## 2. Aantrekkelijke gemeente

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
2.1 Monitoren kansen jongeren							
2.1.1	Bijeenkomst organiseren met gemeente en corporaties om jongeren/starters te bereiken/informereren.	WSN	Op basis van resultaten onderzoek De Kleine Consultant (DKC) en locaties met doelgroep starters (zoals Koetshuis en centrumlocatie Nieuwveen).	X			
2.2 Duurzaamheidsambitie nieuwbouw en voorraad							
2.2.1	Investering in verduurzaming bij circa 445 woningen van 2018 tot en met 2025.	Ca 220 WSN en ca 225 WDA (tot en met 2025)	Verduurzaamde woningen naar gemiddeld EPC 0,8 – 1,4, label A of B, minimaal label B. Jaarlijks te bepalen en te verantwoorden om de voortgang van aantallen op de grote lijn te bewaken. Per 1 juli 2020 wordt de EnergieIndex vervangen door BENG-2: deze toelichting wordt in 2020 indien nodig herzien.	X WDA:54 WSN:30	X WDA:16 WSN:88	X WDA:40 WSN:67	X WDA:42 WSN:73
2.2.2	In 2023 heeft WSN gemiddeld label B.	WSN	Dit is vooral te realiseren in de bestaande voorraad.	X	X	X	X
2.2.3	In de reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen (zie voor de planning bijlage 6.4) is het	Woningcorporaties en gemeente	In het bijzonder speelt in 2020 het opstellen van de gemeentelijke	X	X	X	X

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
	delen van duurzaamheidsplannen een vast agendapunt.		warmtevisie die in 2021 zal worden vastgesteld.				
2.2.4	De mogelijkheden bespreken voor circulair natuur-inclusief bouwen.	Woningcorporaties en gemeente	De gemeente stelt in 2020 een beleidskader duurzaamheid op waarin dit onderwerp aandacht krijgt. De corporaties overwegen de toepassing hiervan in toekomstige projecten.	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 Flexibele plannen							
2.4.1	In projecten wordt vraaggericht gebouwd op basis van woningmarktonderzoek.	Gemeente en woningcorporaties	De gemeente brengt richtinggevende profielen in met de woningbehoefte, doelgroepen en woonconcepten per dorp. WSN heeft onderzoek De Kleine Consultant. De gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan maatschappelijk draagvlak voor projecten d.m.v. participatietrajecten.	X	X	X	X
2.5 Leefbaarheid							

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
2.5.1	Monitoren aantrekkelijke gemeente door middel van wijkschouw.	Gemeente, WSN en HBV-WSN	Het initiatief ligt bij de woningcorporaties.	X	X	X	X
2.5.2	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		X	X	X	X

### 3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
<b>3.1 Voldoende sociale huurwoningen</b>							
3.1.1	Er worden minimaal 225 sociale huurwoningen gerealiseerd ten opzichte van 2015 in 2025.	Gemeente en woningcorporaties	Gemeente en corporaties stellen grond en/of financiële middelen beschikbaar. Zie (projecten)overzicht bijlage 1. <sup>2</sup>	X	X	X	X
3.1.2	Voor de periode 2025-2030 worden nieuwe afspraken gemaakt over locaties en projecten.	Woningcorporaties en gemeente	Zie (projecten)overzicht bijlage 1.	X			
<b>3.2 Gelijke kansen en passend toewijzen</b>							

<sup>2</sup> 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	2020	2021	2022	2023
3.2.1	Proactief afstemmen met schuldhulpverlening.(zie convenant 4.1.1.)	Gemeente en woningcorporaties	Ter voorkoming van financiële problemen huurders.	X	X	X	X
3.2.2	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 <sup>3</sup> en minimaal 70% goedkoop <sup>4</sup> of betaalbaar <sup>5</sup> bij door WSN en WDA. Afhankelijk van de uitkomsten van het jaarlijkse onderzoek worden deze percentages mogelijk bijgesteld.	X	X	X	X
3.2.3	Huurprijs niet-DAEB maximaal € 825 (prijspeil 2020) is van toepassing op woningen met strategie 'goedkope vrije sector huur'.	WSN	Om het betaalbaar en beschikbaar te houden voor de middeninkomens, WSN is de enige corporatie met structureel niet-DAEB bezit in Nieuwkoop. (WDA brengt deze woningen terug naar DAEB)	X	X	X	X
<b>3.3 Doorstroming – lokale beleidsruimte – statushouders</b>							
3.3.1	Evaluatie van het in 2019 vastgestelde mandaat lokaal maatwerk.	Gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties	Doorstroming bij nieuwbouw en in de bestaande woningvoorraad, te bespreken met gemeente en huurdersorganisatie.	X	X	X	X

<sup>3</sup> Huurprijs per maand: €663,40 - €737,14

<sup>4</sup> Huurprijs per maand: <€432,51

<sup>5</sup> Huurprijs per maand: €432,51 - €663,40



Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
3.3.2	Versnelling uitstroom uit woonunits naar reguliere huurwoningen	Gemeente en woningcorporaties	Van toepassing op statushouders	X			
<b>3.4 Beleid goedkope scheefwoners</b>							
3.4.1	Inzet inkomensafhankelijke huurverhoging bij scheefwoners	Woningcorporaties		X	X	X	X
3.4.2	Afspraak maken over de besteding van extra opbrengsten inkomensafhankelijke huurverhoging buiten de maximale huursomstijging.	Woningcorporaties en huurdersorganisaties	Conform wet en regelgeving. In 2020 investeren we het bedrag in verduurzaming en/of nieuwbouw.	X			
<b>3.5 Woonfraude</b>							
3.5.1	Gezamenlijke beleidslijn ontwikkelen wanneer en hoe gegevens over woonfraude uit te wisselen.	Gemeente en woningcorporaties	Betreft bijvoorbeeld onderhuur, hennep. Vraagstukken zijn hoe spoor je woonfraude op (bijvoorbeeld collectief door alle gegevens van alle bewoners/woningen naast elkaar te leggen versus individueel), hoe ga je om met de grijze gebieden, hoe voorkom je willekeur. Uitgangspunt is elkaar in ieder geval te informeren bij binnenkomende signalen. Ook met politie ontwikkelen.	X			
3.5.2	Bewerkersovereenkomst woonfraude ontwikkelen in vervolg op 3.5.1.	Gemeente en woningcorporaties	Vooral gericht op het zorgvuldig omgaan met persoonlijke gegevens (privacy)	X			

## 4. Wonen met zorg en welzijn

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
4.2 Nieuwbouw voor zorgbehoefte							
4.2.1	Plan ontwikkelen voor huisvesting bijzondere doelgroepen in nieuwbouw en bestaande voorraad.	Gemeente en woningcorporaties	Verdiepen op huisvesting bijzondere doelgroepen, mede in relatie tot de woonomgeving (bijvoorbeeld concentratie-spreiding, efficiency), brede interdisciplinaire overleg structuur bouwen.	X			
4.3 Spoedsituaties							
4.3.1	Kansen vergroten van woningzoekenden met acute woningnood, die tussen wal en schip vallen, waaronder 'relatiebrekers' en gezinnen.	Gemeente, woningcorporaties, huurders-organisaties	Dit wordt onder andere beoogd met het mandaat lokaal maatwerk (zie 3.3.1).	X			
4.4 Bewustwording ouderen							
4.4.1	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	X
4.4.2	Inzet wooncoach	Gemeente, woningcorporaties	De gemeente komt met een plan van aanpak voor de wooncoach. Hierin zien de gemeente en corporaties een gezamenlijke ontwikkeltaak.	X			

Nr	Wat	Wie	Toelichting	2020	2021	2022	2023
4.4.3	Verkennen mogelijkheden om meer te doen dan alleen informeren.	Gemeente en woningcorporaties	Inspirerende voorbeelden, zoals op dit moment in de markt zijn geïmplementeerd, verkennen en samenwerking zoeken met lokale ouderenorganisaties.	X			

## 5. Tekenblad Prestatieafspraken

Prestatie afspraken getekend op 12 december 2019 te Nieuwkoop

Namens de gemeente Nieuwkoop

Namens Stichting Bewonersbelangen  
Aarwoude

Namens Woningstichting Nieuwkoop

Wethouder Guus Elkhuizen

Voorzitter Lia den Brave

Caroline Nolet  
Directeur-Bestuurder

Namens Stichting Woondiensten  
Aarwoude

Namens Huurders Belangen Vereniging  
Nieuwkoop

Danny Visser  
Directeur-Bestuurder

Voorzitter Leen Angenent

## 6. Bijlagen

## 6.1 Nieuwbouw projectenoverzicht sociale huurwoningen

## Projectenoverzicht sociale huurwoningen per oktober 2019

Categorie	Plan	Kern	Woningcorporatie	Grondeigenaar (inbreng)	Aantal woningen sociale huur	Aantal woningen totaal	Jaar oplevering	Woonconcept/doelgroep
<b>Opgave Prestatieafspraken 2019: 225 soc. huurwoningen tot 2025</b>					<b>225</b>			
<b>Gerealiseerd tot en met 2019</b>								
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	Damstaete	Langeraar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	20		2019	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
1	De Verwondering	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	12		2019	grondgebonden eengezinswoningen, gezinnen
1	Teylerspark I	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	20		2019	grondgebonden eengezinswoningen, gezinnen
Subtotaal gerealiseerd					<b>127</b>			
<b>Ontwikkelingen nog niet gerealiseerd (tot 2025)</b>							<b>Verwachte oplevering</b>	
1	Land van Boer Koppen I	Noorden	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	12	53	2019-2021	grondgebonden eengezinswoningen + gestapeld senioren en starters
1	Scholenlocaties Ter Aar	Ter Aar	Woondiensten Aarwoude	Gemeente Nieuwkoop	16	38	2022-2025	comfortwoningen, gelijkvloers, extra slaapkamer boven, senioren
3	Centrumlocatie Nieuwveen	Nieuwveen	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	45	45	2023-2024	senioren, starters
3	Het Koetshuis	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	31	31	2022-2023	senioren, starters
3	Buytewech-Noord	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	60-75	290	2022-2026	nader te bepalen
3	Lindenlaan (voormalige Ashram-locatie)	Nieuwkoop	Woningstichting Nieuwkoop	Gemeente Nieuwkoop	-	45	2022-2024	senioren, starters
3	Vrouwenakker	Vrouwenakker	onbekend	Gemeente Nieuwkoop	4	16	2022-2024	nader te bepalen
3	Schoollocatie Zevenhoven	Zevenhoven	onbekend	Gemeente Nieuwkoop	4	16	2022	nader te bepalen
In plannen 2020-2025					<b>172 - 187</b>			
<b>In plannen of gerealiseerd 2015-2025</b>					<b>299-314</b>			
<b>Projecten na 2025</b>								
<b>Projecten na 2025</b>							<b>Verwachte oplevering</b>	
4	Schoollocatie Nieuwveen	Nieuwveen	onbekend	Gemeente Nieuwkoop	6	24	2025-2026	nader te bepalen
4	Land van Boer Koppen III	Noorden	onbekend	Gemeente Nieuwkoop	13	50	2028-2030	nader te bepalen
4	Langeraar Noord-West	Langeraar	onbekend	Gemeente Nieuwkoop	49	196	2023-2027	nader te bepalen
In plannen 2025-2030					<b>68</b>			

Categorie 1: vastgesteld bestemmingsplan (harde plannen)

Categorie 2: bestemmingsplan in voorbereiding

Categorie 3: in initiatiefase 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 2020, tenzij anders aangegeven)

### Aftoppingsgrenzen

De aftoppingsgrens voor een- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens) is € 619,01 en € 663,40 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaan (tweede aftoppingsgrens). Deze tweede aftoppingsgrens geldt ook voor 2-persoonshuishoudens, als minstens 1 van de 2 ouder is dan de AOW-gerechtigde leeftijd en voor 2-persoonshuishoudens die vanwege een handicap in een aangepaste woning wonen.

### 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 € 737,14. 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 omstrede

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 (naar verwachting 2020) 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)

Een NOM-woning heeft op jaarbasis per saldo 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.

### 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 rekenuur ofwel subsidiabele huur. Deze bestaat uit de kale huurprijs waarbij de subsidiabele servicekosten zijn 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 2019 is 2,6 procent (1 procent + 1,6 procent 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 65 jaar € 23.225,-
- Meerpersoons tot 65 jaar € 31.550,-
- Eenpersoons vanaf 65 jaar € 23.175,-
- Meerpersoons vanaf 65 jaar € 31.475,-.

#### 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 € 619,01, voor meerpersoonshuishoudens (3+) gaat het om woningen tot maximaal € 663,40.

#### 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 € 38.035 (prijspeil 2019) 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 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 € 42.436 (prijspeil 2019) die in een sociale huurwoning tot de liberalisatiegrens (€ 737,14) 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 (€ 737,14). 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 woningwaarderingstelsel.

### **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 vertaald 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 = 0,75 en dat wil zeggen dat de lening niet meer dan 75% 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 < 75%.

#### 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 = 20% 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<sup>6</sup>;
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 procesafpraak 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;

---

<sup>6</sup> 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<sup>7</sup>, 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 procesafpraak over gemaakt, betreffende nader onderzoek of overleg;

---

<sup>7</sup> 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](http://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		Ingang 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 hen 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.
1 <sup>e</sup> overleg	Ambtelijk betrokkenen		Medio september	Ambtelijke voorbereidingsgroep
2 <sup>e</sup> overleg	Ambtelijk betrokkenen		Begin oktober	Ambtelijke voorbereidingsgroep
3 <sup>e</sup> overleg	Ambtelijk betrokkenen		medio oktober	Ambtelijke voorbereidingsgroep
4 <sup>e</sup> 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