

Stuk ter kennisname aan de raad

Prestatieafspraken 2021 Hillegom

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-20-157828
datum collegevergadering: 10 december 2020
portefeuillehouder: Dhr. A. de Jong
behandelend ambtenaar: Thijs van Drunen
emailadres:
afdeling: Beleid en advies
embargo: Nee

Bijgaand stuk wordt u ter kennisname toegezonden

Toelichting

Portefeuillehouder De Jong heeft namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hillegom op 10 december 2020 de prestatieafspraken met Woningcorporatie Stek en de Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB) ondertekend. Hierin is vastgelegd hoe deze partijen het komende jaar samenwerken aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente.

Het uitgangspunt voor deze prestatieafspraken is het woonbeleid van de gemeente. Iedere vier jaar stelt de gemeenteraad de beleidskaders vast in het woonprogramma (voorheen woonvisie). Op basis van dit woonprogramma sluit het college jaarlijks prestatieafspraken met de woningcorporatie en de huurdersorganisatie.

Stek is in 2020 gefuseerd met de Noordwijkse woningstichting. Omdat de gemeente Noordwijk nu ook onder het werkgebied van Stek valt, zijn de gemeente Noordwijk en de Stichting huurdersbelang Noordwijk (SHN) dit jaar ook bij de prestatieafspraken betrokken. Het bod van Stek is besproken in een serie overleggen met de twee huurdersorganisaties, Stek en de gemeenten Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de prestatieafspraken 2021. Deze afspraken bestaan uit een set algemene afspraken voor het gehele werkgebied van Stek en per gemeente een aantal specifieke afspraken op lokaal niveau. De prestatieafspraken zijn ondertekend door de vier gemeenten, Stek en Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek¹.

¹ De SHN heeft besloten, ondanks waardering voor het proces, de afspraken niet te ondertekenen. Zij hebben als reden gegeven dat te weinig sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de Noordwijkse woningvoorraad. Dit heeft geen effect op de afspraken in Hillegom, Lisse en Teylingen.

Prestatieafspraken gemeente Hillegom 2021



Voorwoord

Voor u liggen de prestatieafspraken tussen de gemeente Hillegom, woningcorporatie Stek en de Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB). In dit document zijn afspraken opgenomen die in Noordwijk, Hillegom, Lisse en Teylingen (HLT) gelden en afspraken die gemaakt zijn specifiek voor de gemeente Hillegom.

Woningcorporatie Stek heeft bezit in Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. In 2020 is woningcorporatie Stek gefuseerd met de Noordwijkse Woningstichting (NWS). De partners voor de prestatieafspraken zijn Stek, de gemeente Noordwijk, de HLT-gemeenten en de twee huurdersorganisaties, te weten de HBVB en de Stichting Huurdersbelangen Noordwijk. In overleg met alle partijen is besloten om in 2021 de prestatieafspraken op te delen in twee delen, een overkoepelend deel dat voor het hele werkgebied van Stek geldt en een deel met specifieke afspraken per gemeente. De gemeente Noordwijk heeft daarnaast nog prestatieafspraken met de woningstichting Sint Antonius van Padua (AvP) en de huurdersstichting HBNZ.

De vier gemeenten hebben allen in 2020 een nieuw woonprogramma vastgesteld. Het openingsbod vanuit Stek voor deze prestatieafspraken is gebaseerd op de (concept-)woonprogramma's zoals op dat moment bekend. Waar nodig, is nieuw onderzoek meegenomen bij het maken van de prestatieafspraken voor 2021.

Ondertekening

Gemeente Hillegom: de heer A. de Jong

10 december 2020

Ondertekening

Woningcorporatie Stek: de heer H. Al

10 december 2020

Ondertekening

Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek: mevrouw I. Tijssen

10 december 2020

De Hillegomse afspraken vormen een lokale uitwerking van de afspraken op het niveau van de vier gemeenten. In deze lokale afspraken wordt beschreven welke specifieke activiteiten de corporatie onderneemt in de gemeente Hillegom. Het gaat hier om afspraken over onder andere nieuwbouwaantallen, herstructurering, energetische maatregelen en de samenwerking met zorgpartijen.

Leeswijzer

Ieder thema begint met een inleiding en de afspraken die voor de vier gemeenten tezamen zijn gemaakt. De lokale afspraken worden kort ingeleid met gemeentelijke speerpunten uit het woonprogramma of ander relevant beleid. Tot slot zijn in de bijlage relevante documenten opgenomen zoals een begrippenlijst.

1. Voldoende woningen in de gemeente voor de diverse doelgroepen

Inleiding

De druk op de woningmarkt is nog steeds groot. Steeds meer mensen schrijven zich in voor een sociale huurwoning. Vanuit de rijksoverheid worden diverse maatregelen voorbereid om de druk op de woningmarkt te verlagen of beter te verdelen. Onder andere kunnen corporaties korting krijgen op de verhuurdersheffing wanneer ze woningen bouwen in de prijsklasse 'betaalbaar' en er wordt meer ruimte geboden voor tijdelijke woningen.

De gemeenten Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk hebben allen in de lokale woonprogramma's streefpercentages voor sociale huur vastgelegd voor het woningbouwprogramma. Dit aandeel verschilt per gemeente. In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) is afgesproken dat er tenminste 25% sociale huur wordt toegevoegd in de gemeenten.

Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen vormen samen de subregio Holland Rijnland – Noord. De provincie Zuid-Holland heeft berekend dat er een woningbehoefte is van 6.470 nieuwe woningen voor de periode 2019-2029 in onze subregio. Om aan deze behoefte te voldoen zijn er bouwplannen om in deze periode 7.015 woningen (koop, vrije sector huur en sociale huur tezamen) toe te voegen aan de huidige voorraad. Stek levert een bijdrage aan dit nieuwbouwprogramma.

Stek verkoopt hoofdzakelijk woningen uit de niet-DAEB-tak, er worden – enkele uitzonderingen daargelaten – geen woningen verkocht, die bestemd zijn voor de sociale verhuur. Stek verkoopt geen woningen meer met Koopgarant. Uiteraard koopt Stek nog wel de eerder verkochte Koopgarantwoningen terug conform de terugkoopverplichting. Deze woningen worden direct weer doorverkocht zonder extra voorwaarden of weer in exploitatie genomen.

Alle vier de gemeenten hebben een evenwichtiger woningmarkt als doelstelling opgenomen in het nieuwe woonbeleid. Op dit moment zitten vooral de lage en middeninkomens in de knel. Door het toevoegen van de juiste woningen wordt er gewerkt aan het verlagen van de druk op de woningmarkt en voldoende aanbod in alle segmenten. Daarnaast wordt lokaal maatwerk ingezet om de toegang tot de woningmarkt voor starters te verbeteren en de doorstroming van senioren te faciliteren.

1.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek heeft als doelstelling om de komende 15 jaar 2400 woningen te bouwen. In de lokale afspraken zijn de nieuwbouwplannen per gemeente opgenomen die op dit moment in voorbereiding of in uitvoering zijn.
2. De vier gemeenten zorgen ervoor dat Stek en ontwikkelende partijen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken worden bij een gebiedsontwikkeling. De gemeenten hebben extra aandacht voor de rol van de woningcorporatie in het geval er bij een ontwikkeling geen corporatie- of gemeentegrond is. Stek neemt hierin zelf ook initiatief.
3. Stek is voornemens om in 2021 circa 40 woningen te verkopen. Hierbij gaat het hoofdzakelijk om niet-DAEB-woningen en in mindere mate om potentiële niet-DAEB-woningen. Jaarlijks wordt bepaald welke woningen in aanmerking komen voor verkoop. Deze woningen kunnen verkocht worden aan zittende huurders of wanneer de woning vrijkomt. De opbrengst van de verkoop van woningen wordt geïnvesteerd in nieuwbouw. Stek betreft de huurdersorganisaties en gemeenten bij het actualiseren van het verkoopbeleid.
4. Stek wijst haar vrijesectorwoningen met voorrang toe aan zittende huurders met een midden- of hoog inkomen. Hiermee wordt doorstroming bevorderd. Indien er zich geen kandidaten uit het bezit van Stek melden, hebben kandidaten met een middeninkomen voorrang op kandidaten met een hoog inkomen.
5. Partijen zetten het instrument lokaal maatwerk in ten behoeve van de doorstroming van senioren (o.b.v. Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, artikel 13, *lokale beleidsruimte*). Stek geeft ouderen die een eengezinswoning van Stek achterlaten voorrang op woningen die gelabeld zijn voor senioren. Het maximale aantal bestaande woningen dat voor lokaal maatwerk ingezet kan worden, is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal

verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar. De gemeente geeft hiervoor de benodigde toestemming. Op basis van artikel 15 wordt Lokaal Maatwerk voor nieuwbouw per locatie besproken door de drie partijen (corporatie, gemeente en huurdersvereniging).

6. Stek zet de mogelijkheid in om jongeren met voorrang een daarvoor gelabelde woning toe te wijzen met een tijdelijk huurcontract en met behoud van inschrijfduur. Op basis van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019, artikel 14 'onderscheid naar doelgroepen', is specifieke woonruimte voor jongeren gelabeld. Partijen kunnen het instrument lokaal maatwerk inzetten voor jongerenhuisvesting. Daarmee kan Stek specifiek voorrang bij toewijzing bieden aan jongeren uit de vier gemeenten. In 2021 wordt door partijen onderzocht of het binnen de grenzen van het lokaal maatwerk mogelijk is een uniform jongerenbeleid te voeren voor de vier gemeenten. Er wordt actief gemonitord of toepassing van het jongerenbeleid lokaal niet tot overlast situaties leidt.
7. Partijen kunnen Lokaal Maatwerk eveneens inzetten ten behoeve van het oplossen van lokale volkshuisvestelijke knelpunten.
8. Stek maakt in 2021 een overzicht van herstructurerings- en nieuwbouwlocaties van haar gehele bezit. Eén keer per jaar wordt per gemeente in het Bestuurlijk Overleg gemonitord wat de gevolgen zijn voor de opbouw van de woningvoorraad in de gemeente en voor de gehele voorraad van Stek. In het Bestuurlijk Overleg wordt deze monitoring gedeeld. Het gaat om een overzicht van zowel lopende als toekomstige projecten en is richtinggevend als het gaat om de wensportefeuille van Stek in haar werkgebied. Deze is direct gekoppeld aan de verwachte vraag naar huisvesting.
9. In het kader van het tegengaan van woonfraude wisselen Stek en de vier gemeenten persoonsgegevens uit. Hierbij worden de wettelijke waarborgen in acht genomen.

1.2. Hillegom

Het streefpercentage sociale huur in het nieuwbouwprogramma is 25%. Daarnaast wil de gemeente inzetten op het behoud van de voorraad sociale huurwoningen. De gemeente Hillegom heeft zich gecommitteerd aan de Regionale WoonAgenda (RWA) 2017 van de regio Holland Rijnland. Dit betekent dat in nieuwe projecten het streefpercentage sociale huur in het nieuwbouwprogramma 25% is.

1. HLTsamen heeft een woningbouwmonitor ontwikkeld. Hiermee wordt de voortgang van de doelstellingen van de woonvisie gemonitord. Stek levert hier een belangrijke bijdrage aan door middel van het aanleveren van data. Stek en de gemeente zetten deze samenwerking voort.
2. De gemeente blijft zoeken naar een mogelijkheid om een uniform grondprijzenbeleid voor sociale huurwoningen in te stellen.
3. De gemeente gaat in 2021 aan de slag met het opstellen van een mobiliteitsnota met o.a. aandacht voor parkeerbeleid en –normen. Stek wordt betrokken bij het opstellen van de parkeernormen gelet op de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen.

Nieuwbouw

De corporatie Stek realiseert in Hillegom de volgende nieuwbouwaantallen:

Project	Aantal woningen	Woningtypes	Huurprijs niveau	Jaar gereed	Bijzonderheden
Karel Doormanplein	27	Appartementen	Goedkoop / betaalbaar 1 / middelduur	2021	
Goed Wonen fase II	47	Appartementen	Goedkoop / betaalbaar 1 & 2	2022	
Locatie "Savio school"	35	Appartementen (zorg)	Betaalbaar 1	2022	
Graaf Janlaan fase I	60	Appartementen	Goedkoop / betaalbaar 1 & 2	2022 / 2023	o.a. gelabelde jongerenwoningen

Graaf Janlaan fase II	60	Appartementen	Goedkoop / betaalbaar 1 & 2	2023 / 2024	o.a. gelabelde jongerenwoningen
Mauritslaan	44	Appartementen	Goedkoop / betaalbaar 1 & 2 / middelduur	Na Graaf Janlaan	o.a. gelabelde jongerenwoningen
Patrimonium	19	Eengezinswoningen	n.t.b.	2024	
SIZO-terrein	n.t.b.				Onderzoeksfase
Subtotaal	292				

2. Betaalbare woningen in de gemeente

Inleiding

Vanaf 2015 is in de Woningwet het passend toewijzen ingesteld met de intentie om huur en inkomen op elkaar aan te laten sluiten. Om dit mogelijk te maken heeft de wetgever meerdere begrippen geïntroduceerd en huurprijsgrenzen gedefinieerd. Deze laatste worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd, op het moment van schrijven zijn de grenzen voor 2021 nog niet bekend. De genoemde bedragen zijn dan ook allen van het prijspeil 2020, tenzij anders vermeld. De begrippen worden uitgelegd in de begrippenlijst, deze is terug te vinden in de bijlage.

Woningcorporaties zijn verplicht tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (tot een huurprijs van €737,14) toe te wijzen aan hun doelgroepen. In 2020 zijn de maximale inkomensgrenzen waarmee men nog in aanmerking komt voor huurtoeslag vervallen. De huurtoeslag wordt bij stijging van inkomen geleidelijk en over een langer inkomenstraject afgebouwd. De oude inkomensgrenzen zijn omgezet in een passendheidsnorm ten behoeve het passend toewijzen. Huishoudens met een inkomen onder de passendheidsnorm moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen.

De gemeenten en Stek streven er naar de slaagkans minimaal gelijk te houden aan de situatie van voor het passend toewijzen. De druk op de woningmarkt maakt dit er niet makkelijker op. Het aantal woningzoekenden blijft groeien. Het aantal geregistreerde woningzoekenden (Holland Rijnland Wonen/HRW) was eind juni 2020 112.019, ruim 10.000 meer dan een jaar eerder. De gemiddelde inschrijfduur is in dezelfde periode met 6 maanden opgelopen naar 6,5 jaar. De gemiddelde zoektijd, de tijd dat iemand actief zoekt, is in deze periode gestegen van 1,5 naar 1,8 jaar.

Binnen de regio Holland Rijnland zijn in 2019 83% van de verhuringen gedaan aan huurders met een inkomen uit de twee laagste inkomenssegmenten. Het gaat hier dan om verhuringen van sociale huurwoningen onder de hoge aftoppingsgrens van € 663,40.

Daarnaast zet Stek zich in om huurachterstand te voorkomen.

Voorraadontwikkeling

Stek realiseert in haar nieuwbouwprogramma hoofdzakelijk woningen in de prijsklasse 'betaalbaar'. Zij voegt nieuwbouwwoningen toe die nodig zijn volgens haar strategisch voorraadbeleid. Het blijft in de huidige markt lastig om de categorie 'goedkoop' in nieuwbouw toe te voegen. Toch streeft Stek ook bij nieuwbouw naar differentiatie in huurprijsklassen.

De gemeenten, woningcorporatie en huurdersorganisaties richten zich gezamenlijk op het behoud van de goedkope (< € 432,51) en betaalbare (< € 619,01) voorraad. De afspraken in dit thema zijn gericht op de uitwerking van deze intentie.

Partijen spreken af 10% van de vrij te komen woningen te verhuren in de categorie 'goedkoop'. Dat betekent enerzijds dat de woningcorporatie zal moeten voorzien in een voorraad in deze huurprijsklasse, anderzijds kunnen maatregelen als het (tijdelijk) aftoppen van huurprijzen, bijvoorbeeld in het geval van jongeren onder de 23 jaar, overwogen worden. Te allen tijde is van belang de vraag goed te blijven monitoren en zo nodig bij te sturen op behoefte. Dit is een constant proces.

De gemeenten vragen aandacht voor de verdeling van de verhuringen in de goedkope voorraad per gemeente en ook op kernniveau.

Huurbeleid

Stek voert een gematigd huurbeleid en volgt minimaal het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 (en eventuele opvolgers daarvan) zoals dat is gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Stek werkt samen met de huurdersorganisaties een huurverhogingsvoorstel uit voor 1 juli 2021. De huurdersorganisaties hebben hier adviesrecht. Het Sociaal Huurakkoord vormt ook het uitgangspunt voor het vaststellen van de vergoeding die huurders betalen na een energieverbetering aan hun woning.

2.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek wijst ten minste 10% van haar voorraad toe met een huurprijs tot € 432,51. Deze woningen zijn beschikbaar voor jongeren van 18 tot en met 27 jaar en voor de allerlaagste inkomens.
2. Stek gaat met de verschillende gemeenten in gesprek over welk aanbod in aanmerking komt voor toewijzing met een huurprijs tot € 432,51 om niet alleen tot de gewenste 10% toewijzing per jaar voor de totale sociale voorraad te komen, maar ook per gemeente.
3. De woningcorporatie verhuurt van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen 60% in de huurprijsklasse onder € 619,01 (eerste aftoppingsgrens). 80% van de verhuringen van het vrijkomende aanbod sociale huurwoningen ligt onder de tweede aftoppingsgrens (€ 663,40).
4. De woningcorporatie wijst minimaal 95% van de vrijkomende sociale voorraad jaarlijks passend toe; dit is wettelijk bepaald. Maximaal 5% kan dus niet-passend verhuurd worden. Stek heeft de mogelijkheid om het niet gebruikte deel van de 5% mee te nemen naar het daaropvolgende jaar.
5. Stek investeert in woonlastenverlaging voor de huurders door het treffen van energetische maatregelen bij groot onderhoud. De woonlasten voor huurders worden per saldo lager als gevolg van lagere energielasten.
6. Indien Stek besluit een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, zullen deze opbrengsten worden besteed aan investeringen in nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid en leefbaarheid.
7. Stek zet zich in om huurachterstand te voorkomen, o.a. door deelname aan het fonds en convenant voorkomen huisuitzettingen van de Duin- en Bollenstreekgemeenten (Hillegom, Lisse, Teylingen en Noordwijk). Dit convenant wordt in 2021 geactualiseerd.
8. De woningcorporatie, de gemeenten en de ISD Bollenstreek continueren de samenwerking in de projecten 'Vroeg Erop af' (Hillegom, Lisse en Teylingen) en Vroeghulp (Noordwijk).
9. De lopende experimenten met een twee huren beleid worden voortgezet. Bij een twee huren beleid wordt de uiteindelijke huur bepaald door het inkomen of de samenstelling van het huishouden.
10. Ten behoeve van huisvesting van kleine huishoudens gaan Stek en de gemeenten op zoek naar panden die geschikt zijn voor transformatie tot kleine woningen. Daarnaast onderzoekt Stek de mogelijkheid om "Friends contracten" toe te passen, waarbij meerdere alleenstaanden gezamenlijk in een grotere woning wonen.
11. Stek deelt in het eerste kwartaal van 2021 de te verwachten voorraadontwikkeling voor de komende jaren, inclusief huidige onderverdeling in huurprijsklassen per gemeente met de huurdersorganisaties en gemeenten.
12. Stek streeft ernaar om ten behoeve van de prestatieafspraken van 2022 de meerjarige voorraadontwikkeling voor aanvang van de overlegreeks toe te zenden naar alle partijen.

2.2. Hillegom

De gemeente heeft in het woonprogramma haar ambities ten aanzien van de sociale voorraad verwoord. Hillegom zet in op het behoud van de goedkope en betaalbare voorraad. De fusiecorporatie Stek voert een strategisch voorraadbeleid waarnaar de sociale woonvoorraad zich ontwikkelt. Dit is een proces dat vele jaren in beslag neemt. In het proces van de prestatieafspraken voeren de gemeente, de huurdersbelangenvereniging en de corporatie het gesprek over de voorraadontwikkeling voor de komende jaren. In de tabel hieronder is te zien wat de te verwachten ontwikkeling van de voorraad in 2021 in Hillegom is, verdeeld over de huurprijscategorieën. Er is in de tabel rekening gehouden met de (verwachte) mutatie.

1. De gemeente voert een locatiescan uit ten behoeve van het vinden van geschikte locaties voor tijdelijke wooneenheden (dit gebeurt in HLT verband).

Voorraadontwikkeling

De voorraadontwikkeling in de tabel geeft normaal een doorkijk van 5 jaar. Dit is voor de prestatieafspraken van 2021 niet mogelijk. Dit vanwege de fusie in het afgelopen jaar van drie corporaties tot één corporatie, zijnde Stek. De integratie tot een enkele corporatie heeft tot gevolg dat het strategische voorraadbeleid nog niet is vastgesteld. In prestatieafpraak 2.1.11 is afgesproken dat partijen in het voorjaar 2021 deze informatie ontvangen. De indeling naar huurprijs in onderstaande tabel werkt niet door op de prestatieafspraken 2.1.1 en 2.1.3, deze zijn leidend.

Huurprijsklasse	Huurprijzen	Aantal 2020	Aantal 2021	Percentage 2020	Percentage 2021
Goedkoop	< €432,51	221	206	9,5%	9,3%
Betaalbaar 1	€432,52 - €619,01	1.044	967	44,8%	43,5%
Betaalbaar 2	€619,02 - €663,40	300	302	12,9%	13,6%
Duur tot huurtoeslaggrens ('middelduur')	€663,41 - €737,14	495	488	21,2%	22,0%
Totaal sociale woonegelegenheden		2.060	1.963	88,4%	88,3%
Duur boven huurtoeslaggrens	> €737,14	270	260	11,6%	11,7%
Totaal aantal woonegelegenheden		2.330	2.223	100,0%	100,0%

In Hillegom vinden in 2021 diverse sloop- en nieuwbouwontwikkelingen plaats. Tussen het doorrekenen van de bovenstaande tabel en het afronden van de prestatieafspraken zijn nog actuele prognoses en risico's binnengekomen voor enkele projecten. Deze zijn niet in de tabel meegenomen, maar worden zo nodig hieronder vermeld:

- Sloop Graaf Janlaan Fase 1 (65 woningen): Sloop start begin 2022 vanwege afspraken met huurders
- Oplevering Skaeve Huse (1 woning): Deze is wel opgenomen in de tabel, maar wordt mogelijk vertraagd door lopende procedures;
- Oplevering Karel Doormanplein (27 woningen): Niet opgenomen in tabel, oplevering was voorzien in 2022, maar dit wordt naar verwachting eind 2021.

3. Duurzame woningen in de gemeente

Inleiding

De gemeenten maken in de komende jaren een Regionale Energiestrategie en een Transitievisie Warmte. Hiermee krijgt de energietransitie in de gemeenten steeds meer vorm. Daarnaast is er nieuw beleid in ontwikkeling, waarbij de gemeenten duurzaamheid structureel gaan toepassen binnen gebiedsontwikkeling zoals in nieuwe woningbouw, in nieuw maatschappelijk vastgoed en in nieuwe en bestaande openbare ruimte.

Regionale Energiestrategie (RES)

De Regionale Energiestrategie stellen de vier gemeenten samen met de andere gemeenten in Holland Rijnland op. De Regionale Energiestrategie bevat:

- Een bod aan het Rijk, hoeveel duurzame elektriciteit de regio gaat opwekken in 2030;
- Locaties voor duurzame opwek en spelregels voor inpassing ervan;
- Een Regionale Structuur Warmte (RSW). Deze bevat: een realistische inschatting van regionale warmtebronnen en spelregels voor toe- en verdeling van warmte over afnemers binnen de regio;
- Doelstellingen t.a.v. duurzame mobiliteit.

Om de RES op te stellen en te toetsen, is een programmaraad ingesteld waarin breder betrokkenen en (maatschappelijke) partijen zijn vertegenwoordigd. De Programmaraad heeft een adviserende rol.

Uiterlijk in juni 2021 moet de RES vastgesteld zijn door de gemeenteraden, het Hoogheemraadschap Rijnland en de provincie Zuid-Holland. Om de RES lokaal te borgen, maken de gemeenten een lokale vertaling in de vorm van een Lokale Energiestrategie (LES).

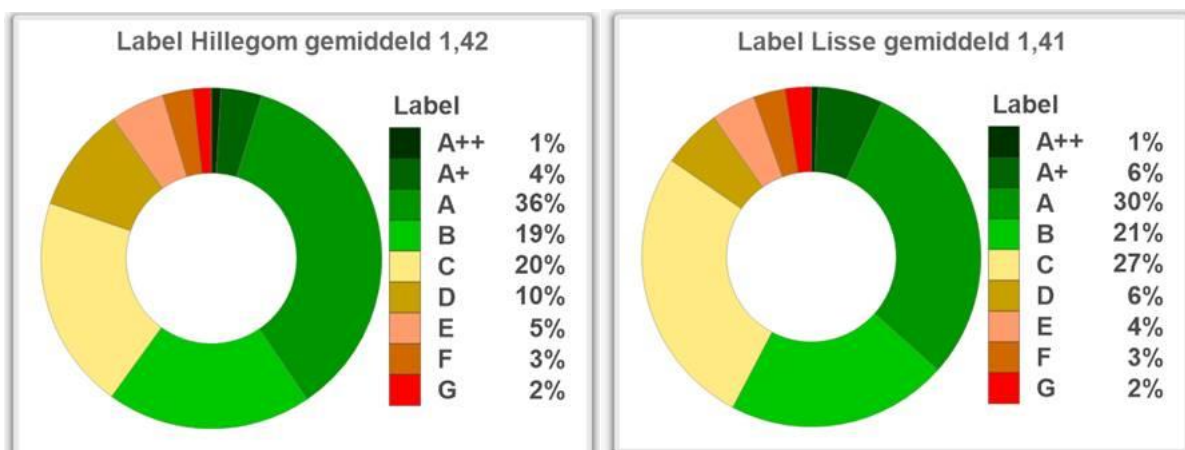
Transitievisie Warmte (TVW)

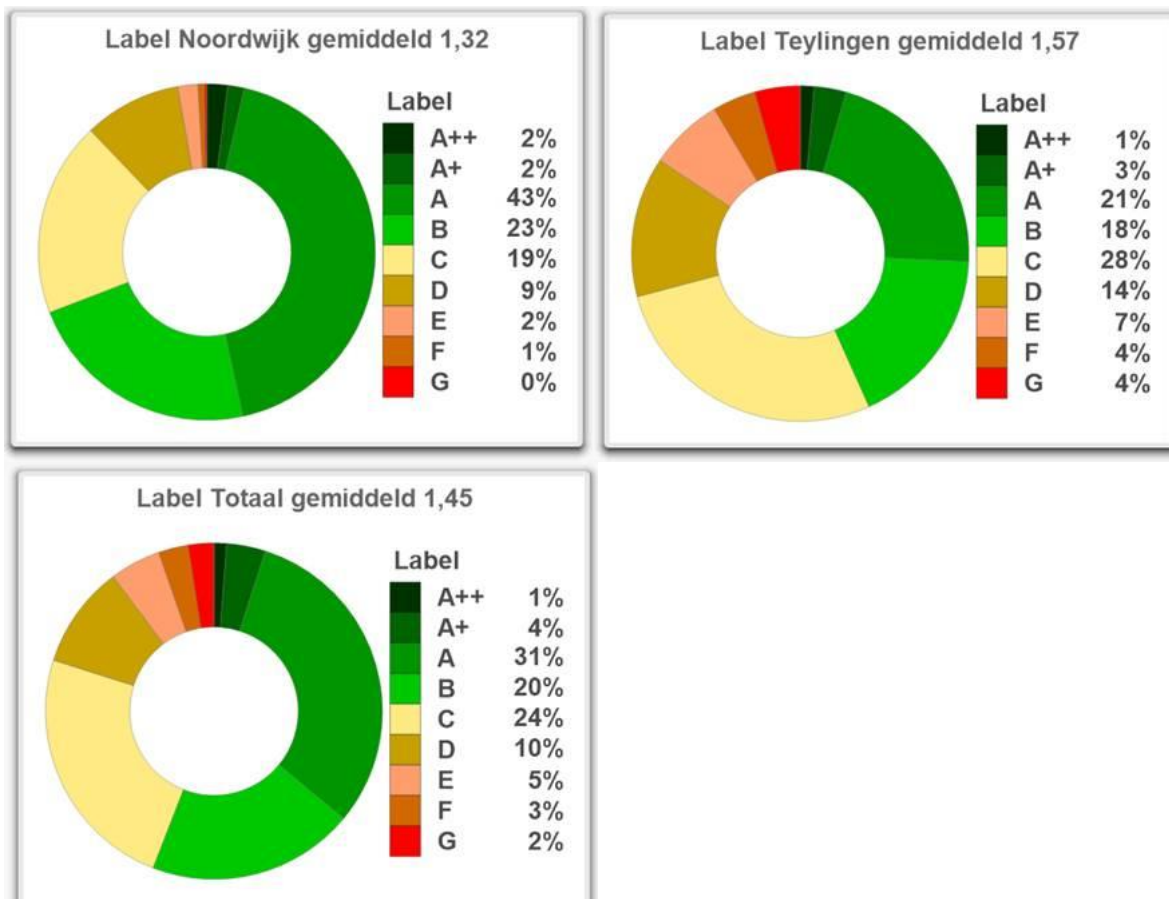
Iedere gemeente is verplicht om uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte vast te stellen. In de TVW legt de gemeente het tijdsplan vast waarop wijken binnen de gemeente van het aardgas af gaan. De TVW wordt onderdeel van de Lokale Energiestrategie.

Voor de wijken waarvan de transitie in of voor 2030 gepland is, is in de TVW ook aangegeven hoe de potentiële alternatieve energie infrastructuur eruit gaan zien. De definitieve energie infrastructuur wordt vastgelegd in een uitvoeringsplan op wijkniveau.

Woonagenda Aedes

Koepelorganisatie Aedes heeft in haar Woonagenda vastgesteld dat corporatiewoningen in 2050 CO₂-neutraal moeten zijn. Stek committeert zich aan het doel en heeft in 2018 een lange termijnplan opgesteld om dit doel te bereiken en stelt een Routekaart op om dit doel uiterlijk in 2050 te behalen. De eerste tussenstap in de Woonagenda van Aedes was het bereiken van een gemiddeld energielabel B (energie-index < 1,4) per eind 2020. Voor Noordwijk is deze doelstelling reeds behaald. Voor Hillegom en Lisse zal Stek de doelstelling halen, voor Teylingen is dit door de verkoop van Sassembourg nog niet mogelijk. In de tabellen hieronder is te zien wat op per 31 augustus 2020 de gemiddelde energie index per gemeente is.





3.1. Overkoepelende afspraken

1. Verduurzamingsmaatregelen worden bij voorkeur gecombineerd met renovatie of groot onderhoud. Ook mutaties zijn een goed moment hiervoor. 'Werk-met-werk' is voor Stek hierbij het uitgangspunt. Werkzaamheden omvatten o.a. het plaatsen zonnepanelen en vervangen van open verbrandingstoestellen.
2. In wijken waar in een eerder stadium zonnepanelen zijn aangebracht, maar waar toen door een individuele huurder hiervan af is gezien, brengt Stek bij mutatie alsnog zonnepanelen aan.
3. De vier gemeenten stellen in de regio Holland Rijnland uiterlijk in juni 2021 de Regionale Energiestrategie (RES) vast.
4. De vier gemeenten stellen navolgend eind 2021 een Transitievisie Warmte en een Lokale Energiestrategie (LES) vast. Stek wordt hier als partner actief bij betrokken.
5. Stek stelt in 2021 een voorraadstrategie (Routekaart) op om ultimo in 2050 de eigen woningvoorraad op gebouwgebonden niveau CO₂-neutraal te maken (verwarming, warm water, ventilatie en 'hulp-energie'). Stek werkt daarbij samen met de vier gemeenten. De huurdersverenigingen worden bij de inhoudelijke besprekingen actief betrokken.
6. Stek realiseert haar nieuwbouw minimaal op het wettelijke BENG-niveau en streeft naar Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM). Mocht dit laatste niet haalbaar zijn dan wil Stek in ieder dat nieuwbouwwoningen voldoen aan Energie-neutraliteit op het gebouw gebonden energieverbruik (verwarming, warm water, ventilatie en "hulpenergie").
7. Stek vervangt open verbrandingstoestellen bij mutatie en renovatie en informeert huurders over de mogelijkheid in bewonersblad "Binnen".

8. Stek, de gemeenten en de huurdersverenigingen maken in 2021 afspraken over het vergroten van de bewustwording op het eigen handelen met betrekking tot het energiegebruik van de huurders c.q. inwoners. De eerder opgedane ervaringen van de twee huurdersverenigingen worden daarbij onderling uitgewisseld.
9. Gemeenten betrekken Stek bij de aanvraag van stimuleringsregelingen (bijvoorbeeld de RREW) ten bate van energiebesparingsmaatregelen en bewustwordingscampagnes. Het doel hiervan is om deze ook beschikbaar te stellen voor huurders van Stek.

3.2. Hillegom

De gemeente kent het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022. Eén van de ambities die hierin wordt uitgesproken is dat alle nieuwbouw vanaf 2020 minstens nul op de meter en gasloos is. Ook wil de gemeente jaarlijks 100 woningen in de bestaande (gehele, dus ook koop-) woningvoorraad naar label A brengen. Verder heeft de gemeente in de omgevingsvisie besloten om bij nieuwbouwprojecten het meetinstrument GPR-Gebouw te gebruiken.

Per 31 augustus 2020 is de gemiddelde energie-index van de voorraad in Hillegom 1,42 (Label C). De corporatie Stek verwacht de doelstelling van een gemiddelde energie-index lager dan 1,4 (label B) voor het einde van 2020 te gaan halen voor een groot deel van haar voorraad. Voor Hillegom is dit onzeker vanwege de sterke afhankelijkheid van het moment van sloop van de slecht presterende complexen Goed Wonen fase II en Graaf Janlaan e.o. In 2021 is in Hillegom geen renovatie/groot onderhoud gepland aan de complexen. De sloop van de eerste fase van de Graaf Janlaan zal in 2022 beginnen.

4. Wonen, zorg en welzijn

Inleiding

Er is veel veranderd op het gebied van wonen, zorg en welzijn. De rijksoverheid heeft actief ingezet op het scheiden van financiering voor wonen en zorg. Hiermee beoogt de overheid dat mensen met een lichte zorgindicatie hun zorg thuis kunnen ontvangen en niet meer intramuraal wonen. Ouderen krijgen minder snel een zwaardere indicatie voor intramurale zorg, met als gevolg dat de oudere inwoner langer zelfstandig thuis blijft wonen. Tegelijkertijd is Nederland, de vier gemeenten niet uitgezonderd, een vergrijzend land. Mede door deze ontwikkelingen zijn in de gemeenten actieve zorg overleggen tussen de gemeenten en zorgpartijen opgezet waar ook Stek in participeert. Bovengenoemde ontwikkelingen vragen ook om het creëren van levensloopbestendige woningen, zowel in de particuliere sector als in het corporatiebezit, zowel in nieuwbouw als bestaande woningen.

Wonen met zorg in de wijk

Door de scheiding van wonen en zorg zijn zorgpartijen vaker genoodzaakt om huisvesting van hun cliënten te ontwikkelen in samenwerking met vastgoedpartijen. Omdat deze doelgroep vaak een laag inkomen heeft, wordt Stek regelmatig als partner gevraagd in woningontwikkeling die voor deze doelgroep geschikt is. Daar waar wensen of kansen zich voordoen onderzoeken gemeenten, Stek en desbetreffende zorg- of welzijnspartijen de mogelijkheden.

Bijzondere doelgroepen

De organisatie en financiering van de maatschappelijke zorg (maatschappelijke opvang en beschermd wonen) is momenteel in handen van centrumgemeente Leiden. In 2023 is het de bedoeling dat de financiële verantwoordelijkheid wordt overgeheveld naar de individuele gemeenten. De gemeenten in de Duin- en Bollenstreek (de HLT-gemeenten, Noordwijk en Katwijk) stelden in 2018 het uitvoeringsprogramma Maatschappelijke zorg vast. Hierin is vastgelegd hoe de gemeenten zich voorbereiden op deze overheveling. Eén van de actielijnen is het voorzien in voldoende huisvesting voor kwetsbare doelgroepen uit de maatschappelijke zorg. Vooruitlopend op de overheveling van maatschappelijke zorg vanuit de centrumgemeente Leiden in 2023 is in 2017 al een convenant inzake maatschappelijke opvang door de gezamenlijke gemeenten in Holland Rijnland afgesproken. Op basis van dat convenant zijn nu reeds een aantal decentrale crisisopvangplekken gecreëerd in de Duin- en Bollenstreek. Stek is bereid gevonden om hiervoor reeds een aantal vastgoedobjecten aan De Binnenvest te verhuren.

De Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 regelt de woonruimteverdeling in de sociale voorraad van corporaties in de regio Holland Rijnland. Deze faciliteert momenteel onder andere de uitstroom uit instellingen voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang door middel van de contingentenregeling. Jaarlijks kunnen gecontracteerde instellingen op basis van een vastgesteld contingent woningen bij corporaties vragen voor het huisvesten van cliënten. Deze cliënten wonen dan zelfstandig met ambulante begeleiding. Ook is in de huidige huisvestingsverordening de woningtoewijzing aan statushouders door corporaties geregeld.

Komende ontwikkelingen: Wvggz en Wzd

Met ingang van 2020 is de wet 'Bijzondere opnemingen psychiatrische ziekenhuizen' (BOPZ) vervangen voor de Wet verplichte ggz (Wvggz) en de Wet zorg en dwang (Wzd). De gemeenten hebben op grond van de Wvggz de verantwoordelijkheid om maatregelen te treffen waarmee aan de essentiële voorwaarden voor participatie in de samenleving kan worden voldaan. Te denken valt aan maatregelen vanuit de Wmo, de Participatiewet en ook het woonbeleid. De maatregelen worden opgenomen in het zorgplan dat door de zorgverantwoordelijke (ggz-instelling) wordt opgesteld. Dit zorgplan kan een onderdeel zijn van een zorgmachtiging, voorheen een rechtelijke machtiging.

De ontwikkelingen van de laatste jaren en de ontwikkelingen die nog op stapel staan, zorgen ervoor dat gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnspartijen nauwer met elkaar moeten samenwerken. De afspraken tussen gemeenten en Stek op dit terrein worden in dit hoofdstuk weergegeven.

Samenwerking in netwerken

Stek participeert op gemeentelijk niveau (of in groter verband) in de volgende overleggen:

- Projecten Vroeg Erop Af (HLT)/ Vroeghulp (Noordwijk) (uitvoerend niveau);
- Convenant ISD voorkomen huisuitzettingen (uitvoerend niveau);
- Overleg inzake statushouders (uitvoerend niveau);
- Overleg contingentenregeling (strategisch niveau in beleidscommissie Wonen van Holland Rijnland);
- Sociaal Team (per gemeente) (uitvoerend niveau).

4.1. Overkoepelende afspraken

1. De gemeenten en Stek betrekken elkaar zo vroeg mogelijk bij de dossiers waar woon- en zorgvragen bij elkaar komen. Het gaat hier dan om (kader-)afspraken op het gebied van de eerste melding, doorzettingsmacht (wie doet wat) en in het bijzonder ook hoe om te gaan met een steeds groter wordende behoefte aan begeleiding en ondersteuning van bewoners in de huidige (zelfstandige) sociale huurvoorraad. Er is een privacy protocol aanwezig waarin de omgang met vertrouwelijke gegevens is gewaarborgd.
2. In 2020 is begonnen met een onderzoek of het noodzakelijk is om specifieke aanvullende eisen voor nieuwbouw voor senioren te hanteren (bovenop de eisen uit het Bouwbesluit). Hiervoor is een overzicht gemaakt van uitgevoerde woningaanpassingen van de afgelopen twee jaar. Daarbij wordt gekeken welke van deze aanpassingen voorkomen hadden kunnen worden door al bij de nieuwbouw aanpassingen te realiseren en of hier een efficiëntie voordeel valt te behalen.
3. Bij renovaties en groot onderhoud wordt in de afweging meegenomen of er aanvullende maatregelen nodig zijn met het oog op de toegankelijkheid van de te renoveren woningen.
4. Stek voert de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 uit. De huisvestingsverordening bevat ook regelingen voor specifieke doelgroepen. De gemeente en corporaties (Stek en AvP) realiseren samen de gemeentelijke taakstelling van statushouders. Ook voert zij de contingentenregeling uit en verzorgt zij de urgentieaanvragen.
5. Stek is bereid om, binnen de mogelijkheden en in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, woningen te ontwikkelen die verhuurd kunnen worden aan zorgcliënten.
6. Stek is bereid om, binnen de mogelijkheden, mee te werken aan en/of te investeren in tijdelijke huisvesting voor bijzondere doelgroepen of specifieke maatwerksituaties (zoals Skaeve Huse).
7. Elke gemeente pakt de regierol in de lokale huisvestingsopgave op ten aanzien van Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Stek is bereid om, binnen mogelijkheden, de huisvestingsopgave uit het convenant maatschappelijke zorg voor wat betreft de crisisopvang in samenwerking met de gemeenten en de Binnenvest mede op te pakken.
8. Gemeenten en Stek gaan de Privacyverklaring Sociaal Domein Regio Duin en Bollenstreek onderschrijven. De verklaring is een van de producten uit de Leertuin Privacy.

4.2. Hillegom

De gemeente wil voorzieningen en woningen voor senioren concentreren rondom dienstencentrum Parkwijk en woonzorgzone Bloemswaard. De gemeente wil daarnaast woningeigenaren stimuleren om de woning aan te passen. Ook wil het college van Hillegom nieuwe woonvormen onderzoeken, promoten en faciliteren die zelfstandig wonen koppelen aan een beperkte mate van zorg en welzijn.

Stek participeert in de volgende netwerken:

- Klankbordgroep wonen, zorg en welzijn Hillegom (bestuurlijk niveau)
- Zorgnetwerk Hillegom (uitvoerend niveau)

Afspraken

1. Stek verhuurt in Hillegom 25 appartementen (complex Maronia) aan HOZO, zorgorganisatie voor 55-plussers.
2. Stek draagt bij aan het ontwikkelen van Skaeve Huse.
3. Stek verhuurt in Hillegom 15 woningen aan cliënten van Raamwerk in het complex Olympus.
4. Stek verhuurt een complex aan de Meerlaan aan de Hartenkampgroep.

5. Stek verhuurt sinds 2019 een appartement in Maartensheem aan de Binnenvest voor crisisopvang.
6. Stek verhuurt appartementen aan de Julianastraat aan zorgorganisatie 's Heerenloo.
7. Stek verhuurt in Hillegom een pand aan de Sixlaan aan Cardea.
8. Stek draagt bij aan de uitvoering van het plan van aanpak eenzaamheid, met name door signalering en het realiseren van ontmoetingsruimtes in nieuwe en bestaande seniorencomplexen. Stek steunt het convenant eenzaamheid 'Ik doe mee'.
9. Stek en de HLT-gemeenten gaan, in samenwerking met een zorg- en welzijnspartij, onderzoeken of er (een) woning(en) te ontwikkelen is en verhuurd kan worden ten behoeve van zeer kwetsbare jongeren, onder ander jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg.

5. Aantrekkelijke en leefbare woonomgeving

Inleiding

Leefbaarheid is een van de aandachtspunten in de gemeentelijke woonprogramma's. Leefbaarheid is een breed begrip. Het omvat meer dan alleen fysieke opgaven zoals een goede kwaliteit van woningen en een goede openbare ruimte. Het gaat bijvoorbeeld om (sociale) veiligheid, inclusiviteit en gezondheid. Partijen hebben een gezamenlijk streven om te zorgen voor een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving.

De reikwijdte van corporaties op het gebied van leefbaarheid is sinds de Woningwet van 2015 beperkter. Corporaties mogen onder voorwaarden bijdragen aan de leefbaarheid. De activiteiten moeten onderdeel zijn van de prestatieafspraken tussen gemeenten, huurders en woningcorporaties.

5.1. Overkoepelende afspraken

1. Stek heeft in 2021 een budget beschikbaar ten behoeve van leefbaarheid (€ 15,- per woning). Dit is exclusief de loonkosten van wijkbeheerders, huismeesters en woonconsulenten. Stek zet deze middelen in waar ze het meest nodig zijn. Dit bepalen zij samen met vertegenwoordigers van bewonerscommissies, huurdersorganisaties en wijkregisseurs.
2. Stek werkt met een rayonstructuur waarbij een vaste wijkbeheerder toeziet op het welzijn van huurders in een wijk of buurt.
3. Stek, gemeenten, bewoners en maatschappelijke partners voeren wijk- of complexschouwen uit om aandachtspunten en mogelijk verval te signaleren. Stek heeft hierin de regierol.
4. De gemeenten verplichten bij nieuwbouwwontwikkelingen (middels anterieure overeenkomsten) dat de woningen en de woonomgeving moeten voldoen aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).
5. De gemeenten en corporaties hebben afspraken gemaakt over en geven uitvoering aan het Sluitingsbeleid ex artikel 13b Opiumwet.
6. De gemeenten faciliteren in het kader van voorlichting over woninginbraak, zoals het verspreiden van brieven met verzoek tot melden van verdachte situaties en de informatiebrief in de wijk na een woninginbraak.
7. De gemeenten faciliteren bij het opzetten van buurtpreventie.
8. De gemeenten sturen op bewustwording van brandveiligheid bij bewoners door aan te sluiten bij landelijke campagnes zoals 'de week van de veiligheid'.
9. De gemeenten zetten de wijkambassadeur, wijkregisseurs en de applicatie Fixi in om het contact met de inwoners laagdrempeliger te maken. Hiertoe onderhouden zij een relevant netwerk, waar Stek en haar huurders deel van uitmaken.
10. Gemeenten en Stek werken intensief samen bij het bestrijden van ernstige overlastzaken.

5.2. Hillegom

1. De HLT-gemeenten en Stek hebben afspraken gemaakt om (grof)vuil dat is achtergelaten door vertrokken huurders en/of buurtbewoners op zowel het terrein van de woningcorporatie als van de gemeente, vlot te verwijderen.

6. Samenwerken voor een goede kwaliteit van wonen en leven

Inleiding

Stek, HBVB, SHN en de gemeenten zoeken nadrukkelijk de samenwerking op. Deze samenwerking is vastgelegd in wettelijke structuren, maar we gaan hier graag verder in dan wat minimaal vereist is. Vanwege de toenemende complexiteit in de samenleving kunnen we alleen gezamenlijk zorgen voor een goede kwaliteit van wonen en leven. Deze samenwerking is voor alle partijen niet vrijblijvend. Het is van groot belang dat partijen in vertrouwen werken aan gezamenlijke resultaten en er voor elkaar zijn als dat nodig is.

6.1 Overkoepelende afspraken

1. Partijen spreken af, als 'primaire belanghouders', de onderlinge samenwerking te versterken. Om samenwerking te monitoren maken partijen gebruik van een jaarkalender voor bestuurlijk en ambtelijk overleg.
2. Partijen zullen in 2021 de samenwerking met andere maatschappelijke partners (zoals zorgaanbieders) versterken tot boven het wettelijk minimum. Uitgangspunten daarbij zijn vertrouwen en er zijn voor elkaar.
3. Stek zet na haar fusie nadrukkelijk in op het zich manifesteren in regionale netwerken en samenwerkingsverbanden.

Bijlage 1. Begrippenlijst

Aftoppingsgrenzen*	<p>De aftoppingsgrens is een begrip uit de huurtoeslag. Als de huurprijs hoger is dan deze grens wordt de te ontvangen huurtoeslag voor de huurder afgetopt, ofwel verlaagd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee aftoppingsgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>1^e aftoppingsgrens: €619,01</u>: Ook wel lage aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor 1-persoonshuishoudens en voor 2-persoonshuishoudens.- <u>2^e aftoppingsgrens: €663,40</u>: ook wel hoge aftoppingsgrens genoemd. Deze grens is geldend voor drie- of meerpersoonshuishoudens.
Bijzondere/ specifieke doelgroepen	<p>Huishoudens die niet op eigen kracht kunnen voorzien in hun huisvesting en daarvoor ondersteuning nodig hebben.</p>
DAEB / niet-DAEB	<p>Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang. De activiteiten van woningcorporaties worden verdeeld in Daeb-activiteiten en niet-Daeb-activiteiten. Alleen voor Daeb-activiteiten mag staatssteun worden ontvangen. Niet-Daeb-activiteiten zijn commerciële activiteiten.</p>
Inkomensgrenzen*	<p>Corporaties mogen sociale huurwoningen enkel toewijzen als het inkomen van de huurder niet te hoog is. Er zijn twee grenzen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Lage grens: €39.055</u>: Corporaties moeten minimaal 80% van hun vrijgekomen bezit toewijzen aan huishoudens met dit maximum inkomen.- <u>Hoge grens: €43.574</u>: Corporaties mogen maximaal 10% van hun vrijgekomen bezit toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen de lage en hoge inkomensgrens. Ook wel middeninkomen genoemd
Goedkoop scheefwonen	<p>Het huren van een sociale huurwoning met een huurprijs die relatief laag is in verhouding tot het inkomen (zie ook scheefheid / scheefwonen).</p>
Huurtoeslaggrens	<p>De inkomensgrens tot waar een huishouden aanspraak kan maken op huurtoeslag. De grens is variabel en wordt gebaseerd op het huishoudensinkomen, de huishoudensamenstelling en de huurprijs.</p>
Huurwoningvoor- raad*	<p>De huurwoningvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar verschillende huurprijsklassen:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Goedkoop: < €432,51</u>: woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.- <u>Betaalbaar 1: €432,52 - €619,01</u>: woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens.- <u>Betaalbaar 2: €619,02 - €663,40</u>: woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrenzen.- <u>Middelduur: €663,41 - €737,14</u>: woningen met een huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.- <u>Vrije sectorhuur: > €737,14</u>: woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
Koopgarant	<p>Koopconstructie waarbij woningcorporaties een huurwoning verkopen waarbij zij een korting op de marktwaarde geven en een terugkoopgarantie bieden aan de koper. Op het moment van terugkoop deelt de corporatie de waardeontwikkeling met de koper volgens een vaste formule. Met Koopgarant is een koopwoning beter bereikbaar voor de lagere- en middeninkomens. Hierdoor kan doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector plaatsvinden.</p>
Liberalisatie	<p>Sociale huurwoningen waarvan de huurprijs wordt verhoogd tot boven de liberalisatiegrens.</p>
Liberalisatiegrens*	<p>De liberalisatiegrens in 2020 is €737,14. De liberalisatiegrens bepaalt of een woning behoort tot de sociale huursector of tot de vrije huursector. Woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens behoren tot de sociale huursector; daarboven behoren woningen tot de vrije huursector.</p>
Lokaal Maatwerk	<p>Lokaal Maatwerk biedt de mogelijkheid af te wijken van de toewijzingsregels voor sociale huur- en koopwoningen in de huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld voor het met voorrang toewijzen van huurwoningen aan woningzoekenden uit de eigen gemeente.</p>
Open verbrandings- toestellen	<p>Een open-verbrandingstoestel is een toestel dat voor de verbranding van gas gebruikmaakt van lucht uit de ruimte waarin het toestel staat opgesteld, waarbij de rookgassen in diezelfde ruimte vrijkomen (afvoerloos toestel) of via een afvoer naar buiten gaan (afvoergebonden open toestel). Voorbeelden van een open-</p>

	verbrandingstoestel zijn de gasboiler, de oudere CV-ketel, de geiser, de gasoven en de gaskachel.
Passend toewijzen / passendheidsnorm*	<p>Corporaties moeten een passende woning toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag gelet op hun inkomen. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Passendheidsnorm</u>: Passend toewijzen vindt plaats voor inkomens onder deze grenzen: <ul style="list-style-type: none"> o € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; o € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd; o € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd; o € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd. - <u>Huurprijs en huishoudgrootte</u> t.b.v. een passende woning: <ul style="list-style-type: none"> o €619,01 voor een- en tweepersoonshuishoudens o €663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens
Scheefwonen*	Een huishouden vestigen in een sociale huurwoning terwijl het inkomen boven € 43.574,- per jaar is.
Slaagkans	Geeft een indicatie van beschikbaarheid van sociale huurwoningen, eventueel uitgesplitst naar doelgroepen.
Sociale doelgroep*	Huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-, de doelgroep voor de sociale huursector.
Sociale huurwoning*	Huurwoning die wordt verhuurd door een sociale verhuurder (toegelaten instelling) met een huurprijs van maximaal € 737,14.
Sociale woningvoorraad	De totale voorraad sociale huurwoningen.
Spoedzoeker	De spoedzoeker zoekt met haast een woning, komt niet in aanmerking voor urgentie omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. De spoedzoeker heeft meestal te weinig inschrijfduur om zelf een sociale huurwoning te vinden. Een spoedzoeker hoeft niet beoordeeld te zijn door de urgentiecommissie; in veel gevallen zou deze commissie dan oordelen dat er sprake is van een 'schrijnend geval'.
Statushouder / vergunninghouder	Persoon die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende (voorwaardelijke) vergunning tot verblijf.
Taakstelling	Door het Rijk opgelegde taak om een bepaald aantal vergunninghouders te huisvesten.
Twee huren / Duohuur	Duohuur kent twee huurprijzen toe aan een complex, een hogere huur en een lagere huur. De lagere huur wordt toegepast als de 1e kandidaat op de lijst een laag inkomen heeft of de huurder uit 2 personen bestaat; dan huur naar niveau "passend toewijzen". Anders wordt de hogere huur gebruikt. Bedragen zijn prijspeil 2020, tenzij anders vermeld.

* Bedragen zijn prijspeil 2020, tenzij anders vermeld.