

Prestatieafspraken Wonen 2016 tot en met 2019

Gemeente Katwijk, Dunavie en
Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek



Préambule: Prestatieafspraken Wonen 2016 tot en met 2019

Overwegingen en ondertekening

De ondergetekenden,

1. Gemeente Katwijk vertegenwoordigd door de wethouder, de heer Krijn van der Spijk, hierna *de gemeente*.
2. Dunavie vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer Alfred Busser, hierna *Dunavie*.
3. Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek vertegenwoordigd door haar voorzitter, de heer Cees Oostindie, hierna *SHD*.

De gemeente, Dunavie en de SHD worden samen aangeduid als *partijen*.

Overwegende

De gemeenteraad heeft in oktober 2015 *Woonvisie Katwijk 2015-2019* vastgesteld. Dunavie heeft op 31 oktober 2015 een bod uitgebracht. Op basis daarvan wil de gemeente prestatieafspraken maken met Dunavie en SHD. Een goede samenwerking tussen partijen is nodig om de opgaven binnen gemeente Katwijk op te kunnen pakken. Deze opgaven zijn in dit document verder uitgewerkt.

Afbakening gebied

Deze afspraken gaan over de sociale woningvoorraad: huurwoningen met een maximale huur van € 710,66 per maand (prijspeil 1 januari 2016).

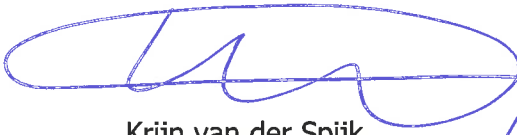
De volgende documenten vormen belangrijke input voor deze prestatieafspraken:

- Herziene Woningwet
- Handreiking Prestatieafspraken van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Woonvisie Katwijk 2015-2019
- Regionale Huisvestingsverordening 2015
- Collegeprogramma 2014-2018
- Bod van Dunavie, 31 oktober 2015
- Ondernemingsplan 2015-2019 van Dunavie


Alle partijen zien de prestatieafspraken als een weergave van wederzijdse ambities, inspannings- en waar mogelijk resultaatverplichtingen. Gemeente Katwijk, Dunavie en SHD willen samenwerken om de bewoners van Katwijk op de beste manier van dienst te zijn. Uitgangspunten bij dit partnerschap zijn wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en transparantie. Daarbij kunnen partijen elkaar aanspreken als de uitvoering van afspraken niet naar tevredenheid van een van de partijen verloopt (*Brede alliantie 2015-2018*).

Afhankelijk van het onderwerp, de verantwoordelijkheden van partijen en het moment in de beleidscyclus hebben de afspraken het karakter van procesafspraken (PA), intentieafspraken (IA), garantieafspraken of resultaatafspraken (RA). Partijen verklaren deze afspraken na te komen, elkaar aan de afspraken te houden en gezamenlijk verantwoording af te zullen leggen over de nakoming van deze afspraken. Zij vormen de wederzijdse intenties, ambities en resultaten voor de periode van 2016 tot en met 2019, met jaarlijkse evaluaties en bijstellingen.

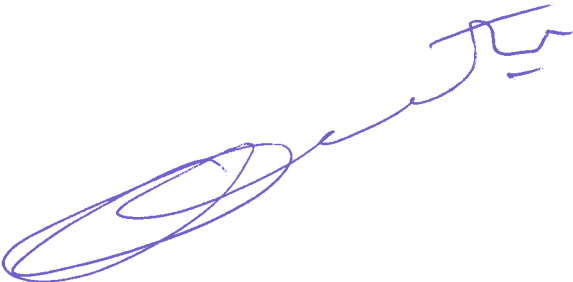
Partijen verklaren te zijn overeengekomen wat hierna in hoofdstuk 1 tot en met 8 is verwoord. Deze overeenkomst, *Prestatieafspraken Wonen Katwijk 2016 tot en met 2019*, is in drievoud opgemaakt en getekend op 23 juni 2016 in Katwijk.



Krijn van der Spijk
wethouder Wonen
gemeente Katwijk



Alfred Busser
directeur-bestuurder
Dunavie



Cees Oostindie
voorzitter
Stichting Huurdersbelangen
de Duinstreek

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding voor de prestatieafspraken	5
1.2 Voorkeurspositie Dunavie.....	5
1.3 De prestatieafspraken samengevat.....	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. Taken en verantwoordelijkheden partijen.....	6
2.1 Veranderend speelveld door nieuwe Woningwet.....	6
2.2 Taken gemeente	8
2.3 Taken corporaties.....	8
2.4 Taken huurdersorganisaties	9
2.5 Verantwoordelijkheden gemeente, Dunavie en SHD	9
3. Betaalbaarheid	10
4. Beschikbaarheid	12
5. Duurzame kwaliteit.....	15
6. Maatschappelijke opgaven	19
7. Overige afspraken	23
8. Communicatie, monitoring & evaluatie.....	26
Bijlagen	28
Bijlage 1: begrippen en definities	29
Bijlage 2: memo over dubbel glas	30
Bijlage 3: procesafspraken & jaarlijkse voortgang PA	34
Bijlage 4: memo over de woonquote	35
Bijlage 5: brochure Aedes en de Nieuwe Woningwet	37
Bijlage 6: samenvatting Prestatieafspraken Wonen 2016-2019.....	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor de prestatieafspraken

De oude *Prestatieafspraken Katwijk 2011-2014* zijn allang verlopen. In oktober 2015 stelde de Katwijkse gemeenteraad de *Woonvisie Katwijk 2015-2019* vast. Hierop bracht Dunavie op 31 oktober 2015 een bod uit. Om dit verder uit te werken maakten gemeente Dunavie en SHD prestatieafspraken.

1.2 Voorkeurspositie Dunavie

Bij projectontwikkelingen en initiatieven trekken gemeente en Dunavie al jaren samen op. Dunavie is in Katwijk de enige woningcorporatie en voor de gemeente is zij een belangrijke partner. In principe bouwt Dunavie alle sociale huurwoningen. Deze goede samenwerking wil de gemeente voortzetten. Wil de gemeente sociale huurwoningen in een te ontwikkelen exploitatiegebied? Dan mag Dunavie deze realiseren. De woningcorporatie probeert altijd een redelijke bijdrage te leveren aan de lokale huisvestingsopgave in Katwijk. Gemeente zet zich in om Dunavie ook op projectlocatie Valkenburg sociale huurwoningen te laten realiseren. Dit ter compensatie van de verdunning door sloop- en herstructurering op andere locaties in Katwijk. De leefbaarheid in de Zuid-Hollandse gemeente is hoog en partijen willen dit niveau vasthouden. Belangrijk hierbij zijn gemengde wijken. Meer hierover in hoofdstuk 7.

1.3 De prestatieafspraken samengevat

Een overzicht van de prestatieafspraken tussen gemeente, Dunavie en SHD staan in bijlage 6.

1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 licht taken en verantwoordelijkheden van gemeente, Dunavie en SHD toe.
- De gezamenlijke ambities van de drie partijen zijn in hoofdstukken 3 tot en met 7, vertaald naar opgaven en concrete afspraken.
- Hoofdstuk 8 gaat in op communicatie, monitoring en evaluatie.

2. Taken en verantwoordelijkheden partijen

Gezamenlijke ambities

Gemeente, Dunavie en SHD zijn in Katwijk voor huurders de belangrijkste partijen. Zij willen samenwerken in een partnerschap. Hun gezamenlijke doel: betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in Katwijk. Binnen de eigen verantwoordelijkheid en mogelijkheden geeft elke partij hier zelf richting aan. Met dit partnerschap willen de partijen maximaal resultaat in een veranderende context met afnemende middelen. Samenwerking is gebaseerd op wederzijdse inspanning, vertrouwen en aanspreekbaarheid. Dit betekent ook dat partijen zich kwetsbaar opstellen en bepaalde marges van onzekerheid accepteren. Samenwerken betekent dat gemeente, Dunavie en SHD elkaar dingen gunnen en:

- naar elkaar transparant en open zijn, ook over mogelijkheden zoals menskracht en financiële middelen
- binnen de kaders van de eigen organisatie naar het gemeenschappelijke doel werken
- elkaars positie respecteren, ook gelet op wetgeving en inbreng
- informatie in een vroeg stadium met elkaar delen
- samen onderzoeken uitvoeren
- bij knelpunten in uitvoering of samenwerking elkaar aanspreken
- elkaar aanspreken op niet nagekomen afspraken

2.1 Veranderend speelveld door nieuwe Woningwet

De invoer van de Woningwet op 1 juli 2015 markeert de maatschappelijke consensus over volkshuisvesting. Door heldere spelregels voor sociale huur creëert de wet duidelijkheid op de woningmarkt. De kerntaak van woningcorporaties is en blijft: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De wet:

- zorgt voor kwaliteit van sociale huisvesting
- beperkt financiële risico's
- regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen

Hieraan dragen huurders, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk aan bij, elk vanuit de eigen rol. Autoriteit woningcorporaties (Aw) houdt volkshuisvestelijk en financieel toezicht op de sector en kan sancties opleggen. Voor de lokale woonopgave maken woningcorporaties, gemeenten en huurders samen prestatieafspraken. Elk jaar verschijnt een *Staat van de Volkshuisvesting* waarin de minister verslag doet van de prestaties van het stelsel.

Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen, verhuren en beheren voor mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid verrichten: Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Maatschappelijk vastgoed

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden maatschappelijk vastgoed bouwen en beheren. Bijvoorbeeld een gemeenschapscentrum of een jongerencentrum (zonder horeca). Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde is wel dat het vastgoed ligt in gebieden waar de woningcorporatie woningen heeft. Commerciële activiteiten zijn in beperkte mate toegestaan: 10% van het totale vloeroppervlak. Denk bijvoorbeeld aan een kapper in een gemeenschapshuis. Voor het ombouwen van verpleeg- en verzorgingshuizen gelden tijdelijk soepelere regels. Meer informatie over de herziene Woningwet in de [brochure](#) van de Nederlandse Woonbond.

Leefbaarheid

Woningcorporaties mogen uitgaven doen in de omgeving van DAEB-woningen die ze bezitten. Zoals onderhoud van het eigen groen rondom complexen. Ook mogen woningcorporaties:

- initiatieven van huurders ondersteunen
- een huismeester in dienst hebben
- een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk

Wat woningcorporaties precies doen aan leefbaarheid, spreken ze af met gemeente en huurdersbelangenorganisatie, binnen de kaders van de Woningwet 2015.

Duurzaamheid

Woningcorporaties mogen voorzieningen aanbrengen (of huurders daarbij ondersteunen) die bijdragen aan duurzaam energiegebruik. Denk bijvoorbeeld aan:

- Zonnepanelen
- Grondwarmtepompen
- Koude- en warmteopslaginstallaties

De voorziening moet wel ten goede komen aan de eigen huurders.

Diensten aan bewoners

Corporaties mogen met de invoering van de nieuwe Woningwet geen diensten meer leveren die niet bij het takenpakket van een woningcorporatie horen. Volgens de nieuwe wet mogen woningcorporaties alleen nog diensten leveren aan eigen bewoners. Ook kunnen zij diensten leveren aan bewoners die lid zijn van een VVE, lid zijn van een woningcoöperatie of op zoek naar een sociale huurwoning. De toegestane diensten houden rechtstreeks verband met de bewoning. Diensten aan eigen bewoners mogen niet oneigenlijk concurreren met andere maatschappelijke organisaties of marktpartijen die dezelfde dienst aanbiedt (*Woningwet in de praktijk*, 1 december 2015).

Markttoets

De markttoets geldt voor woningcorporaties die hun DAEB- en niet-DAEB-activiteiten administratief hebben gescheiden. De toets geldt niet voor corporaties die kozen voor een juridische splitsing. Een woningcorporatie mag alleen een niet-DAEB-activiteit uitvoeren als marktpartijen geen interesse hebben getoond. De gemeente voert de markttoets uit en kan de woningcorporatie vragen de activiteit uit te voeren. Wil de corporatie dit? Dan beoordeelt Aw of:

- de markttoets voldoet aan alle voorschriften
- de werkzaamheden van de woningcorporatie in het werkdomein passen

Daarnaast beoordeelt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw of de niet-DAEB-werkzaamheden financieel niet te veel eisen van de DAEB-activiteiten. Is de markttoets niet juist uitgevoerd? Zijn niet-DAEB-werkzaamheden financieel te riskant voor de woningcorporatie? Dan kan Aw ingrijpen en geen goedkeuring geven. Vinden marktpartijen dat de markttoets niet goed is uitgevoerd? Dan kunnen zij bij de toezichthouder bezwaar maken. De toets is niet verplicht als een woningcorporatie bij herstructurering woningen sloopt en op verzoek van de gemeente op de vrijgekomen grond niet-DAEB-woningen bouwt. Dunavie mag daarom onder bepaalde voorwaarden koopwoningen bouwen in herstructureringsgebieden.

2.2 Taken gemeente

De gemeente heeft een publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor het wonen, afgeleid van de Grondwet en de Woningwet. Deze verantwoordelijkheid deelt Katwijk met de Rijksoverheid die de randvoorwaarden geeft waaronder de gemeente haar werk moet doen. Binnen het wonen is steeds meer afstemming nodig. Ook met andere beleidsterreinen: ruimtelijke ordening, milieu, veiligheid en welzijn en zorg. Er is integraal beleid nodig, bij uitstek een gemeentelijke taak. Duidelijk moet zijn:

- wat de woonopgave is
- welk beleid de gemeente wil
- welke inspanningen de gemeente zelf verricht
- wat het aandeel is van corporaties en andere spelers op de woningmarkt

Gemeenten moeten zich concentreren op de formulering van gemeentelijk woonbeleid. Katwijk heeft dit gedaan met de *Woonvisie 2015-2019*. Aansluitend zijn prestatieafspraken nodig met lokale corporaties. Ook moet er gezorgd worden voor goede omstandigheden waaronder deze woningcorporaties zo goed mogelijk kunnen presteren. Heeft de gemeente geen woonvisie? Dan heeft deze geen recht om een corporatie op inhoudelijke prestaties aan te spreken. Volgens de wet hoeft een woningcorporatie alleen een bod te doen als de gemeente een woonvisie heeft.

2.3 Taken corporaties

De maatschappelijke taak van woningcorporaties staat in de Woningwet 2015. De activiteiten van corporaties hebben een groot maatschappelijk belang. Denk bijvoorbeeld aan zorgen voor:

- voldoende passende woningen
- een eerlijke en doelmatige woonruimteverdeling
- voldoende overleg met huurders

De vervulling van de maatschappelijke taken van de corporaties kan in principe zonder financiële steun. De totale vermogenspositie van de sector is daarvoor toereikend, maar elke woningcorporatie is zelf verantwoordelijk voor een goed financieel beleid. De Woningwet 2015 heeft het speelveld voor de corporaties verkleind tot alleen die zaken die direct betrekking hebben op de doelgroep van beleid: de DAEB-diensten. Corporaties houden zich aan nieuwe en strengere regels. Ook verantwoorden zij zich achteraf bij de Rijksoverheid. Omdat wonen primair een lokale aangelegenheid is, geven corporaties ook aan hoe zij handelden naar gemeentelijk beleid. Hieruit moet blijken dat een beleidsmatige afstemming tussen gemeente en woningcorporatie noodzakelijk is voor een goed antwoord op de lokale volkshuisvestingsopgave.

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk hoe zij hun taken uitvoeren. In artikel 44 lid 2 bepaalt de Woningwet dat corporaties jaarlijks voor 1 juli een overzicht van voorgenomen werkzaamheden verstrekt aan gemeente en huurdersbelangenorganisatie. Hierin staan welke werkzaamheden op haar grondgebied zijn voorzien en welke bijdrage daarmee is beoogd aan de uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid uit de woonvisie. Dit overzicht gaat over vijf kalenderjaren. Vervolgens maken corporatie, gemeente en huurdersorganisatie elk jaar voor 15 december prestatieafspraken. Woningcorporaties zetten hun vermogen in voor de realisatie van de lokale woonopgave, voor zover ze dat niet hoeven te doen voor hun financiële continuïteit.

2.4 Taken huurdersorganisaties

Huurdersorganisaties behartigen de belangen van de huurders. Ze is de lokale overlegpartner van de gemeente en de woningcorporatie. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij met afspraken met gemeente en corporaties. Zo hebben ze invloed op beslissingen die huurders raken. Denk bijvoorbeeld aan betaalbare huurwoningen. Met de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 is de positie van huurdersorganisaties verbeterd. Ze hebben:

- meer rechten
- extra mogelijkheden
- meer verantwoordelijkheden

In de [brochure van de Woonbond](#) staat een uitgebreide beschrijving van taken van huurdersorganisaties.

2.5 Verantwoordelijkheden gemeente, Dunavie en SHD

De woningmarkt is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van woningvragers en -aanbieders. Partijen zijn samen verantwoordelijk voor mensen die zelf niet kunnen zorgen voor een passende woning. Gemeente, Dunavie en SHD werken aan een samenhangend en op elkaar afgestemd woonbeleid, gebaseerd op de eigen taken en verantwoordelijkheden. Alle partijen erkennen dat de gemeente een primaire verantwoordelijkheid heeft voor:

- Openbare orde
- Veiligheid
- Beheer van de openbare ruimte
- Maatschappelijk welzijn

Ook erkennen zij dat de primaire verantwoordelijkheid van Dunavie zich richt op:

- Kwaliteit, beheer en gebruik van haar bezit en de directe woonomgeving ervan
- Zorg voor adequate huisvesting voor verschillende doelgroepen

SHD behartigt de belangen van huurders en woningzoekenden. Volgens de Overlegwet heeft deze partij advies- en instemmingsrecht over het beleid van Dunavie. Door bovenstaande verantwoordelijkheden vinden partijen dat de leefbaarheid van wijken en buurten de komende jaren extra aandacht verdient.

3. Betaalbaarheid

Gezamenlijke ambities

Partijen willen ervoor zorgen dat wonen in Katwijk betaalbaar is. Alle doelgroepen moeten in een passende en betaalbare woning kunnen wonen. Dit betekent:

- Gepast toewijzen van huurwoningen
- Een gematigd huurbeleid
- Inzet op minder energielasten
- Beperking van gemeentelijke lasten

Algemeen

Tot nu toe stijgt de huurprijs van woningen elk jaar. Tegelijkertijd zijn de inkomens niet in diezelfde mate gestegen. Een reële opgave is dan ook om de (sociale) huurvoorraad voor de primaire doelgroep en lage middeninkomens betaalbaar te maken en te houden. Veel huishoudens met een laag inkomen hebben moeite met rondkomen en voor hen zijn de woonlasten (te) hoog: huurprijs, energielasten en lokale heffingen.

Passend toewijzen

De sociale huurwoningen zijn in drie categorieën ingedeeld (prijsspeil 1 januari 2016):

- *Goedkoop*: tot een huurprijs van € 409,92 per maand
- *Betaalbaar*: tot een huurprijs van € 586,68 of € 628,76 per maand
- *Duur*: tot de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand

Het Rijk bepaalt dat woningcorporaties vanaf 1 januari 2016 alle sociale huurwoningen passend toewijst. Dit betekent dat huurders met een inkomen van maximaal € 30.000,- (bovengrens huurtoeslag) een betaalbare woning moeten krijgen. Dit voorkomt dat mensen te duur wonen en het beroep op de huurtoeslag nog verder stijgt. Hiermee is de doelstelling voor een maximale woonquote uit de woonvisie ingevuld (zie bijlage 2 *Huurquote*).

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
300	Dunavie wijst minimaal 95% van de betaalbare, sociale huurwoningen die beschikbaar komen passend toe.	RA
301	Dunavie helpt huurders die door een inkomensdaling geconfronteerd worden met een te hoge huur een passende woning te zoeken (volgens voorwaarden Woonlastenfonds).	IA
302	Huurders kunnen huurverlaging aanvragen als ze door een inkomensdaling geconfronteerd worden met een te hoge huur. Ook geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging dan niet.	PA
303	Dunavie past vanaf 2016 een gematigd huurbeleid toe volgens de afspraken in het <i>Nieuwe Woonakkoord</i> van de Woonbond en Aedes.	RA
304	De gemeente past een gematigde, inflatievolgende stijging toe van de gemeentelijke woonlasten (calamiteiten uitgezonderd).	RA
305	Partijen informeren de huurders goed.	PA
306	Jongeren (tot 23 jaar) met recht op huurtoeslag krijgen van Dunavie een korting op de huurprijs, zodat ook zij aanspraak op huurtoeslag kunnen maken.	RA

Huurprijs nieuwbouwwoningen

Dunavie is bereid 85% van de nieuwbouw tot 2019 bij nieuwe projecten in de categorie *betaalbaar* te realiseren. Concreet gaat het nu om de projecten Mauritschool, Oeverpolder, Kanaalstraat, korte Vaart/Vijverhofschoon, De Horn fase 2 en tijdelijke huisvesting.

Huursombenadering

In het wetsvoorstel Doorstroming Huurmarkt is de huursombenadering opgenomen. De huursombenadering wordt waarschijnlijk op 1 januari 2017 ingevoerd. Maar er zijn nog veel praktische vragen over de uitwerking van de huursombenadering. In 2016 maken gemeente, Dunavie en SHD hier nadere afspraken over.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
307	Dunavie gaat 85% van de nieuwbouw tot 2019 bij nieuwe projecten in de categorie <i>betaalbaar</i> realiseren. Concreet gaat het om de projecten Mauritschool, Oeverpolder, Kanaalstraat, korte Vaart/Vijverhofschoon, De Horn fase 2 en tijdelijke huisvesting.	RA
308	De Tweede Kamer heeft in januari 2016 ingestemd met de wet die een energieprestatievergoeding mogelijk maakt. Dunavie, gemeente en SHD onderzoeken in 2016 de toepassingsmogelijkheden hiervan.	PA
309	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een grondprijnsbeleid te ontwikkelen met vaste grondprijzen voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen, met onderscheid tussen grondgebonden en gestapeld.	PA
310	In 2016 maken partijen nadere afspraken over de inzet van de huursombenadering.	PA

4. Beschikbaarheid

Gezamenlijke ambities

Partijen willen een optimale beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Belangrijk element hierin is de realisatie van nieuwe huurwoningen om doorstroming te bevorderen. Partijen vinden het belangrijk dat er genoeg sociale huurwoningen in Katwijk zijn en blijven om huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739,- te kunnen huisvesten. Nu en in de toekomst.

Algemeen

Elk jaar komen woningen vrij voor nieuwe verhuur aan woningzoekenden of huurders die graag een grotere, kleinere of meer geschikte woning willen. In 2014 was de mutatiegraad voor de sociale huurwoningen in Katwijk 6,5%, tegen 4,0% in de hele regio. De vraag naar sociale huur is toegenomen en de vrijkomende woningen hebben steeds minder vaak een huurprijs tot € 628,76 (van 67% enkele jaren geleden naar 50% nu). Hierdoor zijn ze te duur voor huishoudens in de sociale categorie met een inkomen tot € 35.739,- (prijsspeil 1 januari 2016).

Daarom heeft Dunavie ruim 1.000 woningen uit de categorie *duur/betaalbaar* aangewezen om als ze vrijkomen opnieuw te verhuren in de prijsklasse *betaalbaar*. Hierdoor wordt het aantal woningen in die prijsklasse groter. Belangrijk is wel dat de woningen die nu betaalbaar zijn dit ook blijven, los van herstructureringsprojecten.

Door de huidige afspraken over toewijzing van 70% in de betaalbare prijsklasse is de kans aanwezig dat op termijn de omvang van de betaalbare voorraad marginaal krimpt. Dit wordt ingekaderd door afspraken te maken over de gegarandeerde omvang van de betaalbare voorraad (afspraken 402).

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
400	70% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen in 2016 biedt Dunavie aan in de categorie <i>betaalbaar</i> .	RA
401	Dunavie past haar streefhuurbeleid aan en wijst ruim duizend woningen aan die de corporatie bij mutatie op enig moment in de betaalbare klasse aanbiedt en verhuurt.	RA
402	Dunavie garandeert dat in 2019 80% van de sociale huurwoningen tot de betaalbare huurprijsklasse blijft behoren. Partijen monitoren de ontwikkeling jaarlijks.	PA + RA

Nieuwbouw

In de woonvisie staat de doelstelling dat in de periode 2015-2019 minimaal 360 sociale huurwoningen moeten komen (60 door zorgorganisatie DSV en 300 door Dunavie). 70% van de nieuwbouw realiseert Dunavie in de betaalbare prijs categorie. Door de toegenomen druk op de bestaande woningvoorraad voor vooral kleine huishoudens werken de partijen samen aan een plan voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
403	Dunavie wil tussen 2016 en 2019 bijdragen aan minimaal 300 sociale huurwoningen (op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens). De gemeente werkt optimaal mee aan: <ul style="list-style-type: none"> • Snelle planvorming • Levering van bouwrijpe grond op locaties waarvan zij eigenaar is 	RA
404	Bij de bouw van nieuwe woningen anticipeert Dunavie op de ontwikkeling dat voor nieuwbouw in de toekomst de eis van energieneutraal bouwen geldt. Via het Bouwbesluit streeft de overheid naar een Energie Prestatie Coëfficiënt 0 in 2021.	PA
405	Voor kleine huishoudens ontwikkelen gemeente en Dunavie samen een plan voor tijdelijke woningen met variatie in woonoppervlakte met een huurprijs tussen € 375,- en € 500,- per maand (prijspeil 1 januari 2016).	RA
406	Aanjagen en monitoren van nieuwbouwprojecten: gemeente en Dunavie hebben nadere procesafspraken gemaakt en brengen hier regelmatig verslag over uit.	PA

Wachttijd & slaagkans doelgroepen

Partijen willen dat alle woningzoekenden een vergelijkbare slaagkans hebben bij het vinden van een huurwoning. Andere doelen:

- Kortere wachttijd
- Grotere slaagkans

Dunavie ondersteunt dit streven, maar vindt dat ze deze cijfers maar in beperkte mate zelf kan beïnvloeden. Er kan altijd sprake zijn van externe ontwikkelingen die een tegenovergesteld effect hebben. De ervaring is dat nieuwbouw een doorstroming op gang brengt en slaagkans en wachttijd positief beïnvloedt.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
407	Dunavie monitort de slaagkansen van verschillende doelgroepen via Woningnet en rapporteert hierover naar gemeente en SHD.	PA
408	Bij nieuwbouw past de gemeente lokaal maatwerk toe. Dreigen de slaagkansen van de verschillende groepen in onbalans te raken? Dan wordt lokaal maatwerk ingezet.	PA

Scheefwonen

Er zijn twee varianten van scheefwonen:

- Dure scheefwoners: huurders met een laag inkomen die te duur wonen
- Goedkope scheefwoners: huurders met een hoog inkomen die te goedkoop wonen

Beide vormen zijn niet wenselijk als het in grote mate voorkomt. De partijen willen dan ook scheefwonen voorkomen en verminderen. Hierbij speelt rijksbeleid een belangrijke rol.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Nieuwe regels met passend toewijzen
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
- Tijdelijke contracten

Prioriteit ligt bij de aanpak van dure scheefheid. Doordat huishoudens- en inkomenspositie dynamisch zijn, blijft een zekere mate van scheefheid zich altijd voordoen. Mensen gaan bijvoorbeeld samenwonen of scheiden. Ze vinden een baan of verliezen juist hun baan. Een andere vorm van scheefwonen is dat in woningen voor mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking mensen wonen die zo'n beperking niet hebben. Ook komt het vaak voor dat vooral ouderen in grote eengezinswoningen wonen die qua indeling (trap, deurbreedte enzovoorts) en ligging minder geschikt is voor de behoeften van deze groep ouderen.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
409	Dunavie biedt dure scheefwoners waar mogelijk en in specifieke situaties de kans om te verhuizen naar een goedkopere huurwoning (zie ook afspraak 301 en 302).	RA
410	Er wordt verder onderzoek gedaan naar andere mogelijkheden om scheefheid te bestrijden. Hierbij wordt ook gekeken naar goede voorbeelden in het land (best practices) ¹ en de instrumenten uit het rapport van onderzoeksbureau ABF Research uit 2015.	PA
411	Dunavie heeft een seniorenmakelaar benoemd en gaat daarmee vanaf 2016 ouderen informeren en begeleiden bij het maken van de stap naar een beter passende woning.	PA

¹ In het rapport *Passend Wonen* van onderzoeksbureau ABF Research wordt onderscheid gemaakt in kortetermijnmaatregelen (bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten en woningruil), middellangetermijnmaatregelen (bijvoorbeeld herziening huurtoeslagsystematiek) en langetermijnmaatregelen (bijvoorbeeld afbouw subsidies en gelijktrekken speelveld voor huur en koop).

5. Duurzame kwaliteit

Gezamenlijke ambities

Partijen hebben als doel het realiseren en in stand houden van een duurzame en goed onderhouden sociale huurwoningvoorraad van een goede basiskwaliteit. Zij vinden het belangrijk dat ook in de periode 2016 tot en met 2019 wordt geïnvesteerd in de verbetering van de energieprestatie van bestaande woningen.

Partijen vinden dat betaalbaarheid van het wonen prioriteit heeft, maar willen tegelijkertijd voorkomen dat kwaliteit en comfort van bestaande woningen onder druk komen te staan.

Worden woningen toegevoegd aan de voorraad? Dan willen partijen deze toekomstbestendig en energieneutraal maken. Bij grondgebonden woningen is dit goed uitvoerbaar, maar bij appartementen is energieneutraal nog een ingewikkelde opgave. Ook bij grootschalig onderhoud en renovatie van het bestaande woningbezit wil Dunavie een toekomstbestendige woning opleveren met een sterk verbeterd energielabel.

Algemeen

De woningvoorraad duurzamer maken is de komende jaren een belangrijk thema. We staan voor de transitie naar verduurzaming van de energieopwekking en het zuiniger omgaan met energie. Verduurzaming van de woningvoorraad speelt daarin een belangrijke rol. Ook de transitie naar meer lokale opwekking heeft grote ruimtelijke gevolgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zonnepanelen op daken en in de openbare ruimte en aan de inpassing van windmolens in het landschap.

Directe relatie kwaliteit en prijs (normering huren)

Het woningwaarderingstelsel vormt in Nederland de basis voor het huurprijsbeleid en dit stelsel is ook het juridisch toetsingskader voor de redelijkheid van huurprijzen. Sinds 2015 telt de WOZ-waarde van woningen voor 25% mee in de puntentelling.

Woningwaarderingstelsel en de WOZ-waarde zijn een meetlat om woningen te beprijzen, maar bevat minder criteria om de kwaliteit van de woning te kunnen bepalen. Partijen in Katwijk streven naar een evenwichtige balans tussen prijs en kwaliteit van de woningen (absoluut en relatief).

Minimale basiskwaliteit

De woningen van Dunavie hebben minimaal een basiskwaliteit zonder ernstige gebreken, gebaseerd op het Bouwbesluit voor bestaande woningbouw. Ze voldoen in elk geval aan het predicaat *schoon, heel en veilig*. Niet in alle gevallen is de relatie tussen huurprijs en kwaliteit vergelijkbaar. De partijen onderzoeken daarom in 2016 of er een methode is om te komen tot een vaststelling van een bepaalde basiskwaliteit per prijsklasse.

Verduurzaming woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad van Dunavie bestaat uit veel oudere woningen. Deze zijn energetisch gezien niet up-to-date. Daar heeft Dunavie de afgelopen jaren al het nodige aan gedaan en gaat Dunavie ook de komende jaren nog mee verder. Met renovaties, groot

onderhoud en de aanpak van de buitenschil van de woning (dakisolatie, spouwmuurisolatie, kozijnen met dubbel glas) verbetert de corporatie de woningen technisch, maakt ze duurzamer en comfortabeler. Een aantal woningen is niet meer rendabel te verbeteren en wordt gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Dunavie renoveert in de periode 2016-2019 482 woningen. Van 1.929 woningen verbetert de corporatie de schil en voor ongeveer 4.000 woningen stelt Dunavie een individueel verbeterprogramma beschikbaar: *De groene keuze van...* Hiermee kunnen huurders zelf kiezen voor duurzame maatregelen in hun woning. De ene helft van de kosten betaalt Dunavie, de andere helft betalen huurders via een huurverhoging.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
500	Partijen onderzoeken in 2016 de mogelijkheden om te komen tot een methode voor het bepalen van een minimale basiskwaliteit voor huurwoningen in drie prijsklassen: <i>betaalbaar, duur</i> en <i>vrije sector</i> .	PA
501	Dunavie heeft de ambitie om in 2021 haar woningbezit op gemiddeld label-B-niveau te hebben. Dit is geformuleerd op basis van de systematiek 2015. In 2016 is een nieuwe systematiek ingevoerd en die werkt met energieprestatiecoëfficiënten. Einddoel is om te komen tot een vergelijkbaar eindresultaat.	IA
502	Om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen zet Dunavie in op renovatie, schil aanpak en <i>De groene keuze van...</i> Wat doet Dunavie in de periode 2016 tot en met 2019? <ul style="list-style-type: none"> • 482 woningen renoveren • 1.929 woningen krijgen een betere schil • 4.000 woningen kiezen uit <i>De groene keuze van...</i> 	RA

Nieuwbouw biedt volop mogelijkheden om meer energieneutraal te bouwen. Dit wil Dunavie oppakken. Nieuwbouw vraagt om een kostenverhoging, maar die heeft een grote, positieve impact op de woonlasten. De ministeries van Economische Zaken en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onderzoeken de mogelijkheden om de kosten voor het energieneutraal maken van woningen niet in de huur te verwerken, maar om deze apart in rekening te brengen via servicekosten. Is er een garantie voor het recht op huurtoeslag? Dan wil Dunavie de uitkomsten van dit onderzoek gebruiken bij de realisatie van huurwoningen.

Ontwikkelingen rond bestaande woningen energieneutraal maken, houdt Dunavie scherp in de gaten. Haar kennis en de ervaringen uit heel Nederland deelt zij met gemeente en SHD. Ook hier is het recht op huurtoeslag het uitgangspunt.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
503	Dunavie voert haar nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk energieneutraal uit. Vooral voor grondgebonden woningen vormt energieneutraliteit het uitgangspunt voor nieuw op te starten projecten (en lopende projecten waar dit nog kan). Ontwikkelingen om energieneutrale appartementen te bouwen, houdt Dunavie goed in de gaten. Zodra er realistische en economische mogelijkheden zijn, onderzoekt Dunavie de mogelijkheden en past deze toe.	RA

Dubbel glas

Op dit moment is ruim 80% van al het glas van de woningen van Dunavie dubbel glas. Bij renovaties vervangt Dunavie de komende jaren waar mogelijk enkel glas door dubbel glas. Ongeveer 4.000 woningen krijgen toegang tot *De groene keuze van...* Dubbel glas behoort dan tot de mogelijkheden. De ene helft van de investering betaalt Dunavie, de andere helft betaalt de huurder via een huurverhoging.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
504	Bij renovatie vervangt Dunavie waar mogelijk enkel glas door dubbel glas. Daarnaast kunnen ook individuele huurders via <i>De groene keuze van...</i> kiezen voor dubbel glas.	RA

Levensloopbestendig maken van woningen en de leefomgeving

Om te blijven functioneren hebben mensen met een beperking vaak een aanpassing nodig aan woning of woonomgeving. Hiervoor heeft de gemeente budget. Dunavie heeft een maatschappelijke verantwoordelijkheid te zorgen voor goede huisvesting. De cruciale vraag is dan ook: wie is verantwoordelijk voor welke aanpassing? Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor aanvraag bij de gemeente. Dunavie ondersteunt en adviseert daar waar dit nodig en wenselijk is.

De toename van scootmobielen geeft een grote druk op bestaand bezit. Met de toenemende vergrijzing is de realisatie van stallingen een serieus probleem dat aan urgentie wint.

Nieuwe woonvormen

Door de jaren heen veranderen woonvoorkeuren en doelgroepen. De huidige participatiemaatschappij vraagt meer eigen verantwoordelijkheid. Zo wonen ouderen langer zelfstandig thuis. Ook uit dit zich in nieuwe concepten die op bepaalde onderdelen nader inspelen. Gemeente en Dunavie staan open voor nieuwe woonvormen: daar waar mogelijk komt een pilot. Denk bijvoorbeeld aan de *meergeneratiewoning*.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
505	Dunavie neemt bij renovatie zo nodig opstelplekken voor scootmobielen en de algemene toegankelijkheid bij de entree van de woningen mee.	PA
506	Individuele aanvragen voor aanpassing van de woning lopen via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dunavie werkt actief mee bij de aanvraag en de uitvoering van de werkzaamheden.	RA
507	Partijen onderzoeken samen naar slimme oplossingen om de door toegenomen scootmobielbezit stallingsproblemen op te lossen.	PA
508	Dunavie en gemeente staan open voor experimenten en pilots voor nieuwe woonvormen en beoordeelt deze op mogelijkheid, wenselijkheid en passendheid.	IA

Beheer van de openbare ruimte en afspraken herinrichting van de openbare ruimte

Partijen stemmen de inrichting van openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur goed met elkaar af zodat bewoners minder overlast hebben. Het gaat daarbij om het bundelen van werkzaamheden (denk bijvoorbeeld aan vervanging van riolering) en aan het afstemmen

van werkzaamheden. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan het levensloopbestendig maken van de openbare ruimte en de algemene ruimten van een woningcomplex.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
509	Gemeente en Dunavie stemmen jaarlijks de voorgenomen plannen voor de aanpak in de openbare ruimte en de ondergrond af.	PA

6. Maatschappelijke opgaven

Gezamenlijke ambities

Partijen hebben als doel dat alle inwoners van Katwijk goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook de kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van statushouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de partijen zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

Algemeen

Partijen vinden het belangrijk om de leefbaarheid te behouden en te versterken. De extramuralisering van de geestelijke gezondheidszorg, het langer thuis blijven wonen van mensen met een zorgbehoefte en het steeds eenzijdiger worden van de doelgroep van beleid (denk aan strenge toewijzing naar inkomen) hebben effect op huishoudens en op de leefomgeving.

Burenoverlast

Partijen zien overlast als een steeds groter thema. Door de afbouw van de geestelijke gezondheidszorg wonen in de wijk steeds meer mensen met een psychische aandoening. Doordat ouderen langer zelfstandig wonen, wonen steeds meer ouderen met een beperking, handicap of zorgvraag in de wijk. SHD signaleert dat dit problemen en overlast kan veroorzaken. Deze oplossen moet meer aandacht krijgen. Het vraagt ook om meer inspanningen van alle partijen. De noodzakelijke aanpak verschilt van individu tot individu en van situatie tot situatie. Samenwerking in de aanpak van de gevolgen hiervan is noodzakelijk. Het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid heeft een gedragswijzer ontwikkeld die SHD graag wil gebruiken om met alle betrokken partijen afspraken te maken: gemeente, Dunavie, SHD, burgemeester, Libertas, politie en zorgverleners. Doel: de complexe overlast voorkomen en bestrijden. Zorgmijders vormen een aparte groep binnen burenoverlast. Zij vallen buiten alle zorgketens. Naast het doel overlast voorkomen is huisuitzetting voorkomen een nevendoeel.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
600	Partijen werken samen aan een goede aanpak om burenoverlast te voorkomen en te bestrijden. Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid wordt als (aanvullende) maatregel gebruikt. In 2016 werken partijen dit uit en passen dit toe.	PA
601	Partijen zetten instrumenten in die nodig zijn in de aanpak van woonoverlast. Denk bijvoorbeeld aan: <ul style="list-style-type: none"> • Actieve opstelling en adequate acties bij overlast (via wijzing). • Hoor en wederhoor bij overlastgever en –ontvanger. • Gedragsaanwijzing gemeente: eventueel overleg met burgemeester (handhaving). • Inzet van (on)vrijwillige gedragsaanwijzing. • Dossieropbouw met input van overige partijen. • Gedragsaanwijzing Dunavie. 	PA

	<ul style="list-style-type: none"> • Buurtbemiddeling Libertas. • Huurcontract omzetten in driepartijenovereenkomst met zorgbegeleiding om ontbinding huurcontract te voorkomen. • Aanspreekpunt bij een zorgpartij voor de bewonerscommissies in geval van overlastcalamiteiten (als dat vanwege privacy mogelijk is). • In alle andere gevallen is Dunavie het aanspreekpunt voor de bewonerscommissies. • Inzet ontbinding huurcontract of ontruiming als ultiem middel. 	
--	--	--

Rooie Buurt

De wijk bestaat uit 178 woningen, 53 in de sociale huursector en 125 in de vrije huursector. SHD heeft signalen dat de bewonerstevredenheid in de Rooie Buurt laag is. Gemeente en Dunavie hebben daar een ander beeld bij. Gedrag, woonduur en buurtbinding bij huurwoningen in de vrije sector is heel anders dan bij sociale huurwoningen. Dit leidt tot spanningen. De partijen willen de bewonerstevredenheid verhogen om te zorgen voor een tevredenheid van 90% zoals gedefinieerd in *Woononderzoek Nederland (WoON)*. De partijen hebben elk een eigen beeld over:

- Ontstane problemen
- Oplossingsrichting
- Tempo van oplossingen

Daarom is gezamenlijk besloten om in het tweede kwartaal van 2016 een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren door een onderzoeksbureau waarbij alle buurtbewoners hun mening over de problematiek kunnen geven. Na analyse van de uitkomsten kijken partijen samen met bewoners wat de beste oplossingsrichting is en welke maatregelen nodig zijn, passend binnen wettelijke en financiële kaders.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
602	In het tweede kwartaal van 2016 komt een onafhankelijk onderzoek om inzicht te krijgen in de beleving van de problemen en oplossingen in de Rooie Buurt (afhankelijk van voortgang en vaststelling van de prestatieafspraken).	RA
603	Alle bewoners krijgen de gelegenheid om hun mening te geven.	RA
604	Maatregelen bepalen partijen in 2016. Vanaf 2017 worden deze concreet ingezet in de Rooie Buurt.	RA

Tevredenheid woonomgeving

De kwaliteit van de omgeving en van de woningen is van grote invloed op het welbevinden van de inwoners. Hierbij dragen partijen elk hun eigen verantwoordelijkheid in het besef dat een integrale kwaliteitsbenadering en een goede afstemming van de noodzakelijke activiteiten gewenst is voor het welzijn van bewoners. De gemeente is hierbij primair verantwoordelijk voor leefbaarheid en veiligheid in de woonwijken. Dunavie is medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in en bij de directe omgeving van haar wooncomplexen. De benadering is zowel fysiek als sociaal.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
605	De partijen realiseren een percentage van 90% tevredenheid met de woning en de woonomgeving in 2019. Dit wordt driejaarlijks gemeten in het landelijke <i>Woononderzoek Nederland</i> (WoON). Het laatste was in 2013, het eerstvolgende komt in april 2016 en de daaropvolgende is in 2019.	RA
606	De partijen organiseren samen met huurders elk jaar meerdere gezamenlijke wijkshouwen.	PA
607	De partijen realiseren een optimale afstemming bij de aanpak van de woningen en de openbare ruimte.	PA
608	De partijen betrekken bewoners bij planvorming, inrichting, beheer en onderhoud van de leefomgeving.	PA

Voorkomen van huisuitzettingen

Er is een convenant *Voorkoming Huisuitzetting* afgesloten tussen partijen om huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit kan in bepaalde situaties wel een spanningsveld opleveren met overlastbestrijding. Ook is het belangrijk dat de afspraken uit het convenant nauwgezet worden gevolgd en nagekomen.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
609	Partijen hebben als doel om te komen tot een vermindering van het aantal huisuitzettingen en volgen daarbij de afspraken die in het convenant overeen zijn gekomen.	RA
610	Er vindt afstemming plaats met de betrokken partijen bij voorkoming overlast om zowel overlast als huiszetting zoveel mogelijk te minimaliseren (zie afspraken 600 en 601).	PA

Inspelen op scheiden van wonen en zorg

De eerste effecten van het scheiden van wonen en zorg worden zichtbaar. Zorgorganisaties maken nieuwe keuzes. De financiering zet de zorgbegeleiding onder druk. Minder uren, meer beeldbellen met cliënten in plaats van fysiek bezoeken. De draagkracht van de buurten komt onder druk te staan. De veranderingen op het gebied van wonen en zorg moeten worden gemonitord. Om in te spelen dat ouderen langer zelfstandig thuis wonen, informeren en ondersteunen gemeente, Dunavie en SHD eerst ouderen over de mogelijkheden om de woning aan te passen. Hiervoor heeft Dunavie een seniorenmakelaar aangesteld. Deze begeleidt ouderen als zij willen of moeten verhuizen naar een geschikte woning. Dunavie realiseerde de afgelopen jaren voor ouderen diverse complexen waar zorg kan worden geleverd. Deze woningen zijn toekomstgericht en geschikt voor ouderen met een beperkte zorgbehoefte.

Lokaal kompas

Het lokaal kompas is een verzamelterm voor alle regelingen rond wonen en Openbare Geestelijke GezondheidsZorg (OGGZ). Bijvoorbeeld:

- Contingentwoningen
- Beschermd wonen
- Maatschappelijke opvang

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
611	Gemeente en Dunavie stellen met zorgkantoor, zorgaanbieders en bewonerscommissies een lokaal kompas op die input geeft voor het gemeentelijk beleid Wonen Zorg en Welzijn.	RA

Statushouders

Het Rijk legt de gemeente Katwijk een taakstelling op voor de huisvesting van statushouders (officiële naam is vergunninghouders). De omvang van deze groep is afhankelijk van de landelijke instroom. Dunavie huisvest statushouders in haar woningen. Vanwege de relatief hoge mutatiegraad in de bestaande woningvoorraad, loopt dit vrij geruisloos. De minister heeft plannen om te veranderen dat statushouders niet langer een automatische voorrangspositie krijgen. De bevoegdheid hiervan ligt dan bij de gemeente. De effecten zijn nog niet duidelijk, maar kunnen groot zijn. Statushouders komen bijvoorbeeld op de wachtlijst en moeten dan heel lang wachten op een woning. In dat geval moet op regionaal niveau alsnog een urgentieregeling komen. Of moeten er tijdelijke, sobere en doelmatige woningen komen om van daaruit door te stromen naar een reguliere woning.

Regionale afspraken opvang OGGZ-doelgroepen

In de regio worden jaarlijks afspraken gemaakt over het aantal te realiseren huisvestingsplekken voor OGGZ-cliënten. Dunavie realiseert deze taakstelling vanuit de regio in haar woningvoorraad. De taakstelling is opgenomen in de contingent-regeling huisvesten bijzondere doelgroepen.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
612	Dunavie huisvest de taakstelling voor statushouders die de gemeente opgelegd krijgt zoveel mogelijk in de bestaande woningvoorraad.	RA
613	Vervalt de voorrangspositie van de statushouders? Dan overleggen de partijen met elkaar om de dan ontstane situatie op te lossen.	PA
614	Partijen werken actief samen aan het realiseren van alternatieve huisvesting voor statushouders en bijzondere doelgroepen.	IA

7. Overige afspraken

Gezamenlijke ambities

Partijen hebben de ambitie om alle zich voordoende zaken en onderwerpen die een relatie hebben met betrokken partijen en de prestatieafspraken op een constructieve manier samen op te pakken. In dit hoofdstuk staan hiervan een aantal voorbeelden. In de loop van de tijd kunnen zich nieuwe onderwerpen aandienen. Deze pakken de partijen in deze lijn op en als dat mogelijk is maken ze nieuwe afspraken.

Markttoets

Dunavie mag zich alleen bezighouden met diensten van algemeen en economisch belang voor de doelgroep voor de sociale huur. Omdat het logisch is, mag de corporatie zich in uitzonderingssituaties ook bezighouden met andere producten. Het is niet te voorkomen dat de markt het niet oppakt terwijl dat wel wenselijk en noodzakelijk is. In dergelijke gevallen moet de gemeente een markttoets uitvoeren. Hoe deze dit instrument moet inzetten, is nog niet helemaal helder. De gemeente onderzoekt dit en komt met een voorstel.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

Dunavie moet een splitsing maken tussen DAEB- en niet-DAEB-bezit. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- Administratieve scheiding
- Juridische splitsing
- Combinatie van bovenstaande

Gemeente en SHD mogen daarbij een zienswijze indienen.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
702	De gemeente ontwikkelt in 2016 de uitgangspunten voor de markttoets om plannen van Dunavie in het niet-DAEB-segment te kunnen toetsen.	RA
703	Het concept-splitsingsvoorstel moet op 1 januari 2017 bij de minister liggen en het definitieve voorstel op 1 mei 2017. Dunavie streeft ernaar om voor 1 september 2016 een voorstel te maken voor het splitsen van haar DAEB- en niet-DAEB-bezit en legt dit voor aan gemeente en SHD voor een zienswijze.	RA

Uitwisseling (financiële) gegevens

Op grond van de nieuwe Woningwet is de corporatie verplicht om de gemeente en de huurdersbelangenorganisatie te informeren over de financiële situatie van de corporatie. Hiervoor is in de wet een proces met een tijdtabel opgenomen.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
704	Dunavie levert gegevens over haar begroting en jaarrekening. Sectorgegevens (CIP) en corpo-data zijn eveneens beschikbaar. Bij verzoeken om verdere informatie vormt de Woningwet de basis.	RA

Herstructurering /Projectlocatie Valkenburg

De *Woonvisie 2015 - 2019* kent een horizon van vier jaar. Op de middellange termijn verwacht Dunavie een forse herstructureringsopgave: ruim 10% van de woningvoorraad voor de komende tien jaar. Met de aangekondigde sloop van 96 woningen aan de Hoorneslaan en 24 woningen in de Petronella van Saxenstraat is daar een begin meegemaakt. Net als bij de herstructurering van Westerhaghe streven partijen naar gemengde wijken. Dit betekent dat Dunavie niet elk complex sociale huurwoningen weer vervangt door sociale huurwoningen. Voor de wijkopbouw kan het soms belangrijk zijn om te mengen:

- Sociale huur
- Vrije Sector
- Goedkope koop
- Dure koop

Er komen dan minder sociale huurwoningen in de herstructureringswijken terug. Dunavie vindt het van groot belang om de bewoners van deze herstructureringsprojecten een goed alternatief te bieden. Hiervoor is *schuifruimte* nodig. Projectlocatie Valkenburg is binnen de gemeente Katwijk de enige locatie met voldoende omvang om hier structurele invulling aan te kunnen geven. Ook voor Valkenburg geldt dat we een gedifferentieerd opgebouwde wijk willen met een bepaald percentage sociale huurwoningen. Op middellange termijn is Dunavie van mening dat de ontwikkeling van Valkenburg noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de huisvesting van Katwijkers. Dunavie wil de op deze locatie te ontwikkelen sociale huurwoningen daarvoor inzetten en deze woningen met lokaal maatwerk toewijzen aan Katwijkers. Het is belangrijk dat de locatie Valkenburg een aantrekkelijk woonmilieu krijgt waar Katwijkers graag willen wonen.

De gemeente heeft als inzet in de onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf dat de sociale woningbouw geen onderdeel uitmaakt van een tender uitgezet bij een willekeurige ontwikkelaar, maar dat Dunavie dit segment realiseert. Hierdoor kunnen de nieuw te ontwikkelen sociale huurwoningen een belangrijke rol spelen als opvang voor de herstructureringsopgave binnen de gemeente Katwijk.

Dunavie wil graag het eerste recht van koop hebben voor de gronden die bestemd zijn voor sociale huurwoningen. Als Dunavie niet afneemt tegen een voor sociale woningbouw gangbare prijs komen ook andere corporaties hiervoor in aanmerking.

Er moet plaats zijn voor alle Katwijkers, dus ook voor de huishoudens met een smallere beurs. De gebiedsontwikkeling moet energieneutraal zijn en biedt daarom ook veel kansen om een slag te maken in duurzaamheid. Dunavie wil in de eerste fase van Valkenburg daarmee aan de slag. Als wordt besloten om te starten met nieuwbouw op voormalig vliegveld Valkenburg, dan maakt gemeente Katwijk op dat moment nadere afspraken met Dunavie over de realisatie van de sociale huurwoningen op deze locatie.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
705	Dunavie speelt een prominente rol bij de realisatie van sociale huurwoningen op projectlocatie Valkenburg. Dit standpunt draagt de gemeente uit bij onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf en maakt zich er hard voor. Binnen de kaders van wet- en regelgeving komen er duidelijke en uitvoeringsgerichte afspraken.	PA
706	Bij de gronduitgifte is de insteek van de gemeente dat de sociale huurwoningen niet samen met koopwoningen in een tender komen. De gemeente wil dat Dunavie sociale huurwoningen realiseert.	PA
707	Gemeente Katwijk betreft Dunavie bij de voortgang van de samenwerkingsovereenkomst.	PA

8. Communicatie, monitoring & evaluatie

Gezamenlijke ambities

Goede communicatie is de basis voor een succesvolle uitvoering van de Prestatieafspraken. Gemeente, Dunavie en SHD willen bij de uitvoering van deze afspraken samen optrekken. Dit houdt in dat alle partijen de voortgang monitoren. Dit gebeurt elk half jaar in een bestuurlijk overleg dat een werkgroep met vertegenwoordigers van de drie partijen voorbereidt.

Communicatie naar buiten toe

Wanneer partijen over onderwerpen uit de prestatieafspraken naar buiten toe communiceren stellen ze de andere partijen daarvan tijdig op de hoogte. Als dat mogelijk en wenselijk is, stemmen de drie partijen de berichtgeving vooraf met elkaar af. In communicatie benadrukken partijen het partnerschap uit hoofdstuk 2.

Overlegstructuur

De gemeente en Dunavie hebben elk kwartaal een regulier bestuurlijk overleg. Dan bespreken zij lopende zaken en elkaars visie op opgaven in Katwijk. Om ervoor te zorgen dat beide domeinen en daartoe behorende thema's in het overleg worden behandeld, zijn ze gesplitst in:

- Fysieke domein
- Sociaal maatschappelijk domein

Tweemaal per jaar (voor- en najaar) is er een bestuurlijk overleg tussen gemeente, Dunavie en SHD over de (uitvoering van) de prestatieafspraken. Ze staan stil bij de uitvoering van de afspraken en sturen bij als dat nodig is. In het voor- en najaar staan de partijen stil bij de uitvoering van de Jaarschijf van dat jaar. In het najaar stellen ze de Jaarschijf vast voor het volgende jaar.

De reguliere bestuurlijke overleggen en het bestuurlijk overleg met SHD over (uitvoering van) de prestatieafspraken worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt ambtelijk overleg plaats, dat ongeveer twee weken voor elk bestuurlijk overleg plaatsvindt. De afspraken voor de bestuurlijke en ambtelijke overleggen worden aan het begin van het jaar voor het gehele jaar gepland.

Afspraken

Nummer	Inhoud	Categorie
800	Bestuurlijk overleg regulier bestaat uit de wethouder en de directeur-bestuurder van Dunavie. Het bestuurlijk overleg prestatieafspraken bestaat uit het regulier bestuurlijk overleg aangevuld met de voorzitter van SHD.	RA
801	Het bestuurlijk overleg vergadert eens per kwartaal. Een werkgroep van twee vertegenwoordigers bereidt de agenda voor (elke partij één vertegenwoordiger, maar geen wethouder en directeur-bestuurder). Bij de voorbereiding van het bestuurlijk overleg Prestatieafspraken schuift ook een vertegenwoordiger van SHD aan (niet de voorzitter).	RA

802	Externe communicatie over de onderwerpen van de prestatieafspraken melden partijen vooraf aan elkaar. Als dat mogelijk en wenselijk is, stemmen ze uitingen vooraf met elkaar.	PA
-----	--	----

Samenwerking bij onderzoek en beleid

De partijen geven elkaar voorafgaand aan opdrachtverstrekking voor onderzoek dat betrekking heeft op:

- de onderwerpen in deze prestatieafspraken
- de gelegenheid om samen de opdracht te formuleren te verstrekken
- de deling van de kosten

Looptijd, monitoring en actualisering van de afspraken

Deze overeenkomst geldt (met terugwerkende kracht) vanaf 1 januari 2016 tot 31 december 2019 en wordt elk jaar gemonitord. De prestatieafspraken lopen door tot het moment dat een geactualiseerde overeenkomst is vastgesteld.

De partijen monitoren elk jaar de afspraken van deze overeenkomst. De leden van het ambtelijk overleg zoals genoemd in afspraak 801 zijn hier in eerste instantie mee belast. Wordt tijdens het ambtelijk overleg een knelpunt gesignaleerd? Dan wordt dit punt geagendeerd voor het reguliere bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 800 of het bestuurlijk overleg met SHD zoals benoemd in afspraak 800.

Tussentijdse bijstelling van de afspraken uit deze overeenkomst is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen. Deze overeenkomst wordt beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

Bijlagen

Bijlage 1: begrippen en definities

Bijlage 2: memo over dubbel glas

Bijlage 3: procesafspraken & jaarlijkse voortgang PA

Bijlage 4: memo over de woonquote

Bijlage 5: brochure Aedes en de Nieuwe Woningwet

Bijlage 6: samenvatting Prestatieafspraken Wonen 2016-2019

Bijlage 1: begrippen en definities

Begrip/definitie*	
Prijsgrens huurwoning in de sociale sector/liberalisatiegrens	€ 710,68
Aftoppingsgrens hoog	€ 628,76
Aftoppingsgrens laag	€ 586,68
Kwaliteitskortingsgrens	€ 403,06
Vrije sector huur	Woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 710,68
Dure huur	Woningen met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens hoog van € 628,76 en de liberalisatiegrens van € 710,68
Betaalbare huur	Woningen met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens € 409,92 en de aftoppingsgrens hoog van € 628,76
Goedkope huur	Woningen met een huurprijs tot aan de kwaliteitskortingsgrens van € 409,92
Primaire doelgroep	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop deze in aanmerking komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen zijn als volgt: <ul style="list-style-type: none"> • Eenpersoonshuishouden < 65 jaar: € 22.100,- • Eenpersoonshuishouden ≥ 65 jaar: € 22.100,- • Meerpersoonshuishouden < 65 jaar: € 30.000,- • Meerpersoonshuishouden ≥ 65 jaar: € 30.050,-
Secundaire doelgroep	Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 35.739,-
Doelgroep van beleid	De primaire doelgroep plus de secundaire doelgroep.
Middeninkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 35.739,- en € 43.000,-
Hogere inkomens	Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 43.000,-

**Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Prijsgrenzen geldend van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2016.*

Bijlage 2: memo over dubbel glas

Huidige situatie

Ongeveer 80% van het glas in de woningen van Dunavie is dubbel glas. Enkel glas concentreert zich op drie plekken:

- Op de bovenstaande etage van eengezinswoningen met een bouwjaar voor 1970
- Nog niet gerenoveerde flats met een bouwjaar voor 1970
- Klepramen

Het huidige dubbel-glas-beleid van Dunavie is:

- Bij renovaties vervangt de corporatie enkel glas door dubbel glas, vaak in combinatie met ventilatie en spouwmuurisolatie. Bijvoorbeeld bij projecten Frisodreef en Varkevisserstraat.
- Vanwege vocht- en schimmeloverlast bij klepramen geen dubbel glas. Is er te veel vocht? Dan beslaat het klepraam. Als dat raam dubbel glas heeft, dan slaat het vocht op de wanden.
- Als het technisch mogelijk is, kunnen bewoners via *De groene keuze van...* zelf dubbel glas aanvragen.

Dubbel glas in samenhang met andere maatregelen

Dubbel glas plaatsen moet altijd in samenhang met andere maatregelen worden gezien:

- Niet alle kozijnen zijn geschikt voor dubbel glas
- Dubbel glas plaatsen moet samen met ventilatie en luchttoevoer. Vocht- en schimmelklachten zijn een van de meest voorkomende klachten bij Dunavie. Dubbel glas plaatsen zonder aanvullende maatregelen kan tot problemen leiden
- Niet alle woningen lenen zich voor mechanische ventilatie en roosters
- Dubbel glas in een bestaand kozijn betekent extra schilderwerk

Vanwege bovenstaande redenen plaatst Dunavie dubbel glas meestal bij renovatie. Dunavie doet veel op het gebied van duurzaamheid. Dubbel glas plaatsen maakt hier deel van uit.

Klantbehoefte

Zoals eerder aangegeven concentreert enkel glas zich bij oude, niet gerenoveerde flats zoals Hoornes Noord Oost. Door sloop- en nieuwbouw voldoet een deel van het oudere bezit weer aan moderne eisen. Huurders van eengezinswoningen kozen in het verleden vaak zelf voor alleen dubbel glas op de begane grond. Omdat de bovenetage alleen wordt gebruikt om te slapen, vinden veel bewoners enkel glas boven niet erg. Bewoners stoken overwegend in woonkamers en keuken (in één complex zelfs tot 95%). Vooral ook in de particuliere woningvoorraad zie je enkelglas op de verdieping met woningen voor 1980. Automatisch dubbel glas plaatsen is daarmee een grote kapitaalvernietiging en afwijkend ten opzichte van de particuliere woningvoorraad. Om duurzaamheid te verbeteren pakt Dunavie bij ongeveer 2.000 woningen de schil aan. Het probleem van enkel glas lost zich langzaam op door renovatie-, sloop- en nieuwbouwprojecten. Denk bijvoorbeeld aan Westerhaghe en Hoorneslaan.

Uitvoering *De groene keuze van...*

De komende vijf jaar biedt Dunavie bij 4.000 huishoudens *De groene keuze van...* aan. De corporatie kiest vooral voor woningen waar de grootste duurzaamheidswinst te halen valt. Met *De groene keuze van...* kiezen huurders uit zo'n vijftien duurzaamheidsmaatregelen. Denk bijvoorbeeld aan zonnepanelen, andere radiatoren, isolatie en dubbel glas. De helft van de investering betaalt Dunavie, de andere helft de huurder via huurverhoging. Met *De groene keuze van...* wil de corporatie bijna alle woningen bereiken met een langetermijnperspectief en vooral met een energielabel C en lager. De enige uitzondering zijn woningen met een beperkte restantlevensduur.

Resumerend

Het overgrote deel van het glas in de woningen van Dunavie is dubbel glas. En door renovatie en nieuwbouw neemt dit aandeel verder toe. Vrijwel alle woningen met enkel glas krijgen via *De groene keuze van...* dubbel glas aangeboden. De enige uitzondering zijn complexen met een beperkte restantlevensduur.

Aanvulling maart 2016

In de stuurgroep van 29 februari 2016 is gevraagd om nadere informatie over dubbel glas. Hoe zit het nu precies?

Historisch gegroeid

Vroeger was enkel glas de norm. Alle vooroorlogse woningen en alle woningen uit de jaren vijftig en zestig hebben standaard enkel glas. Dubbel glas werd voor het eerst in de jaren zeventig toegepast. En in 1979 kwam de verplichting in het Bouwbesluit om bij de woonkamer dubbel glas toe te passen. De eis van dubbel glas bij de slaapkamers kwam pas in 1992 in het Bouwbesluit. In onderstaand schema staan de technische eisen:

<i>Minimumisolatie-eisen voor de sociale woningbouw volgens de Voorschriften en Wenken 1965, de Modelbouwverordening 1976-1990 en het Bouwbesluit 1992, uitgedrukt in de warmteweerstand van constructiedelen (Rc) in m²K/W</i>							
Constructie	1965	1975	1979	1982	1987	1990	1992
Dak	0.86	1.03	1.29	1.3	2.0	2.5	2.5
Buitenwand	0.43	0.69	1.29	1.3	2.0	2.5	2.5
Vloer begane grond	0.17	0.26	0.52	1.3	1.3	1.3	2.5
Dubbel glas woonvertrek	nee	nee	ja	ja	ja	ja	ja
Dubbel glas slaapvertrek	nee	nee	nee	nee	nee	nee	ja

Bij renovatie en op individueel verzoek is later op grote schaal enkel glas vervangen door dubbel glas. Bij meergezinswoningen betrof dit vaak al het glas in de woning en bij eengezinswoningen de woonkamer.

Enkel glas als verklikker

Bij klepramen is er vaak voor gekozen om enkel glas te houden, zodat huurders een te hoge luchtvochtigheid opmerken door het beslaan van het klepraam. De bewoner weet dan dat hij of zij extra moet ventileren. Dit is veel toegepast bij renovatieprojecten, zoals de Stadhoudersdreef en Cleyn Duyn.



Vocht- en schimmelklachten zijn de nummer één klacht in het dagelijks onderhoud. En ventilatie speelt daarbij een belangrijke rol.

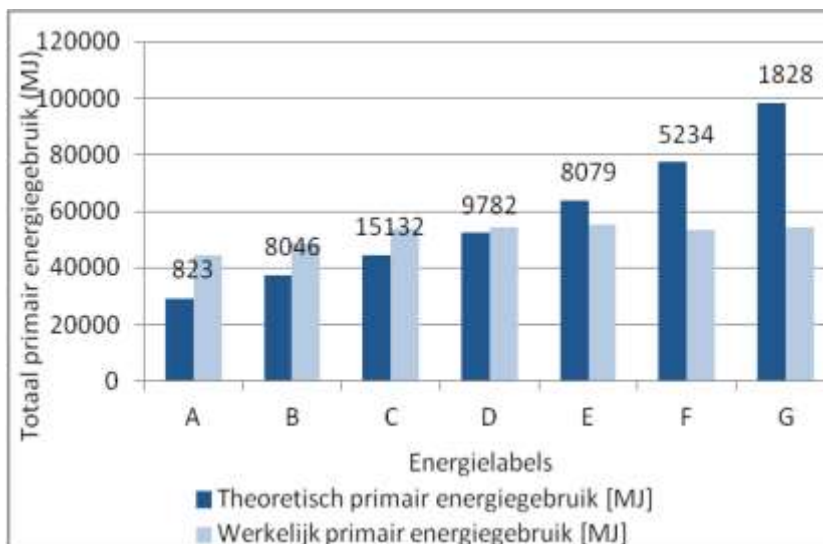
Enkel glas in draaiende delen

Een tweede situatie die veel voorkomt is dat de vaste delen wel geschikt zijn voor dubbel glas en de draaiende delen niet omdat er onvoldoende ruimte is voor dubbel glas. Een warme woonkamer vinden bijna alle huishoudens prettig, maar in de slaapkamer kiezen veel mensen ervoor deze koel te houden. Dit hangt uiteraard sterk af van levensfase en individuele voorkeuren. Met *De groene keuze* geeft Dunavie de huurders zelf de keuze.



Relatie energielabel en energieverbruik niet sterk

Er is veel onderzoek waaruit blijkt dat het gedrag van huishoudens veel invloed heeft op het daadwerkelijke energieverbruik. Kort samengevat komt het erop neer dat huishoudens minder zuinig met energie omspringen als het label goed is. Positiever uitgelegd: mensen kiezen meer voor comfort en stoken bijvoorbeeld ook de slaapkamers warm.



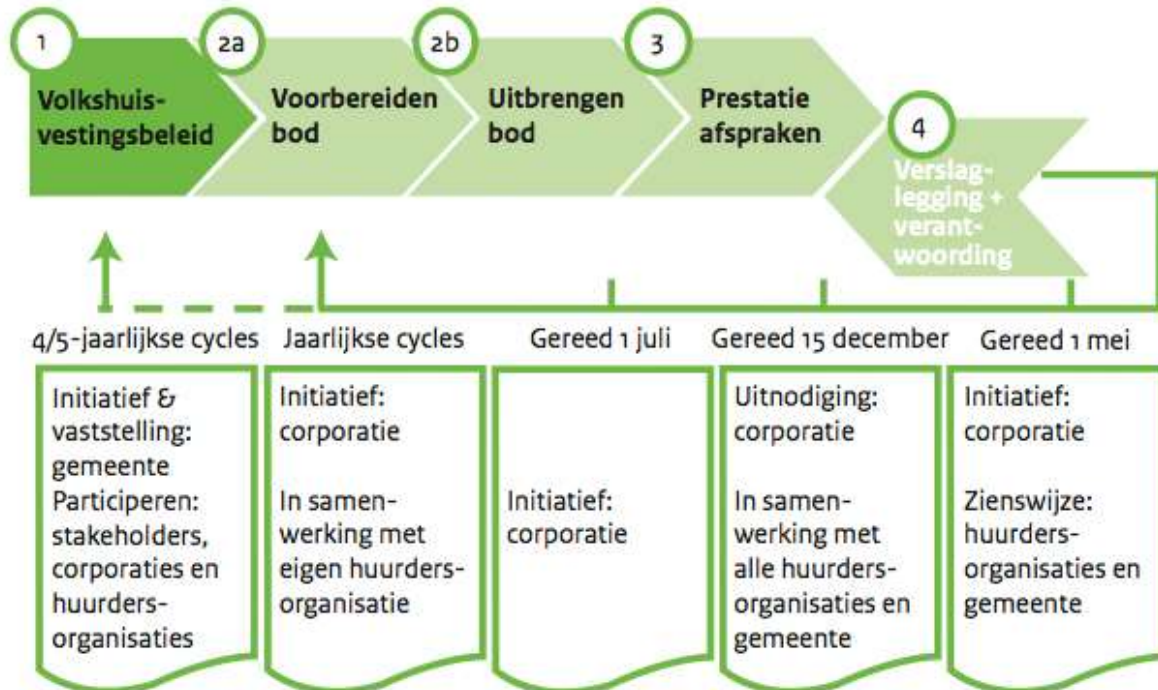
Bron: OTB TU Delft augustus 2014

Bij slecht geïsoleerde woningen doet het omgekeerde zich voor en huishoudens passen hun gedrag dan sterk aan.

Kort samengevat: de correlatie tussen stookkosten en energielabel is een stuk minder duidelijk dan je in eerste instantie zou denken. In de woonvisie van de gemeente Katwijk 2015 staat de suggestie om overal dubbel glas aan te brengen. Dunavie realiseert dit door renovaties, nieuwbouw en *De groene keuze van...* Rucksichtslos roepen dat al het enkel glas vervangen moet worden door dubbel glas leidt tot zeer hoge uitvoeringskosten. Het levert ook een geringe bijdrage aan de verduurzaming van het woningbezit.

Bijlage 3: procesafspraken & jaarlijkse voortgang PA

Onderstaande is gebaseerd op de wettelijke cyclus.



Bijlage 4: memo over de woonquote

Elementen woonquote

Er is geen officiële definitie van de woonquote. Soms het bruto-inkomen, soms netto en soms inclusief bijkomende woonlasten, en soms exclusief. In de woonvisie is het percentage van het netto huishoudinkomen dat wordt besteed aan de huur inclusief collectieve servicekosten vermeerderd met lokale heffingen (riool, afvalstoffen, zuivering) plus woning gerelateerde energielasten (gas, warmte, elektriciteit en water).

Subsidies en kwijtscheldingen beïnvloeden ook de woonquote.

- Huursubsidie wordt afgetrokken van het huurbedrag
- Voor de laagste inkomens is er een kwijtscheldingsregeling voor lokale heffingen

Onderzoeksbureau ABF Research heeft becijferd dat in Nederland de gemiddelde huurquote (huur min huurtoeslag) 26% is. Als we de definitie van de Woonvisie hanteren en er € 150,- voor gas, water en stroom bij opstellen, plus € 50,- voor lokale lasten, dan is de gemiddelde woonquote in de huursector waarschijnlijk meer dan 32%.

Beïnvloedbaarheid woonquote

Dunavie kan de inkomenszijde van de woonquote niet beïnvloeden. Inkomens zelf worden vooral beïnvloed door economische conjunctuur (werkloosheid, inkomensstijgingen en indexatie pensioenen) en rijksbeleid (hoogte van belastingen). In toenemende mate heeft de Europese Centrale Bank invloed met de Europese rentestand. Het aandeel pensioengerechtigden blijft de komende jaren stijgen en de indexatie van pensioenen is sterk afhankelijk van de rekenrente. Naar schatting 40% van de huurders van Dunavie is ouder dan 65 jaar. De ontwikkelingen van de pensioenen de komende jaren heeft dus veel invloed op de woonquote van een groot deel van de huurders.

Aan de uitgavenkant kan Dunavie deels de uitgaven beïnvloeden. Dunavie bepaalt de kale huurprijs, maar de Rijksoverheid bepaalt deels de netto-huur. Dit komt doordat huursubsidie ervan afgetrokken wordt. Uitgaven van energie (ongeveer 7%) worden bepaald door:

- Gedrag van de huurder (temperatuur verwarming en de mate van aanwezigheid thuis)
- Belastingen en tarieven
- Energiezuinigheid van een woning

Dunavie heeft alleen invloed op de energiezuinigheid van de woning. Weliswaar in beperkte mate, omdat die samenhangt met bouwjaar en fysieke beperkingen van een woning.

Beschikbare data

Er zijn twee databestanden voor inkomens:

1. *Woononderzoek*, gebaseerd op enquêtes
2. Statistieken van het CBS, gebaseerd op gegevens van de Belastingdienst

De gegevens uit het *Woononderzoek* zijn wat minder betrouwbaar omdat ze zijn gebaseerd op enquêtes. Ook gaat het om een steekproef. Het onderzoek is driejaarlijks en nieuwe resultaten zijn begin 2016 bekend gemaakt.

Het *Woononderzoek* vraagt ook naar energielasten, maar dit heeft dezelfde methodologische nadelen als de vraag naar inkomens: minder betrouwbaar dan feitelijke data. Ten slotte lokale belastingen en kwijtscheldingen. Deze data zijn wel beschikbaar bij de gemeente (belastingsamenwerking Gouwe Rijnland), maar vanwege privacywetgeving zijn deze niet beschikbaar op individueel niveau.

Passend toewijzen en woonquotes in de praktijk

De woonquote is voor elk huishouden verschillend omdat de regels afhangen van inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd. In opdracht van ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deed onderzoeksbureau ABF Research onderzoek naar scheefwonen en woonquotes. De belangrijkste conclusies:

- Een huurder geeft gemiddeld 26% van zijn netto besteedbare inkomen uit aan netto huurlasten. Hoe hoger het inkomen, hoe lager de quote
- Huursubsidie compenseert de laagste inkomens zodat zij dezelfde huurquote hebben als huurders in de middencategorie rond de € 35.000,-

Vanaf 1 januari 2016 zijn er nieuwe regels voor woningtoewijzing. De laagste inkomens komen niet meer in aanmerking voor een huurwoning boven € 600,-. In onderstaand schema staan de nieuwe regels voor passend toewijzen.

Passend toewijzen		Huurprijs (prijspeil 2016)		
		≤ € 586,68	€ 586,69 - € 628,76	€ 628,77 - € 710,68
Verzamelinkomen (prijspeil 2016) exclusief kinderen	Huishouden inclusief kinderen			
≤ € 22.100		✓ ✓ ✓	✗ ✗ ✓	✗ ✗ ✗
€ 22.101 - € 30.000 ⁺		✓ ✓ ✓	✗ ✓ ✓	✗ ✗ ✗
€ 30.001* - € 35.739**		✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓

✓ Reageren kan en woningzoekende krijgt voorrang boven ✓

✓ Reageren kan maar woningzoekenden met ✓ krijgen voorrang

✓ Reageren kan

✗ Woningzoekende kan niet reageren

* Vanaf de AOW-leeftijd € 30.050 i.p.v. € 30.000

** Per woning kan de bovengrens worden verhoogd naar € 39.874 of € 45.718

Bijlage 5: brochure Aedes en de Nieuwe Woningwet

De nieuwe Woningwet

Wat betekent dit voor de gemeente?

Vanaf 1 juli 2015 gelden nieuwe regels voor woningcorporaties. De invoering van de nieuwe Woningwet betekent dat ook voor de gemeente een en ander verandert. Wat zijn de belangrijkste punten?

1. **Het werkterrein voor woningcorporaties wordt kleiner**
Wat kan de gemeente nog wel van een corporatie verwachten?
2. **Er wordt een actievere rol gevraagd van de gemeente**
Wat moet de gemeente voortaan ondernemen om sommige taken van woningcorporaties mogelijk te maken?
3. **Gemeente, huurders en corporaties doen het (nog meer) samen**
Hoe kom je met de woningcorporatie tot bindende prestatieafspraken?

Het nieuwe werkterrein van woningcorporaties

Na invoering van de nieuwe woningwet ligt de focus van woningcorporaties primair op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzondere doelgroepen. Daarnaast houden ze zich in beperkte mate bezig met maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidstaken.

Wat verandert er straks?

- Corporaties moeten hun primaire DAEB-taken scheiden van niet-DAEB-taken.
- Corporaties moeten niet-DAEB-activiteiten onderbrengen in een apart bedrijf (dat of volledig is afgescheiden, of een volledig zelfstandige boekhouding heeft). Daaronder valt bijvoorbeeld de meeste nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed en (huur)woningen voor middeninkomens.
- Corporaties moeten aanvullende activiteiten marktconform uitvoeren. Wil een marktpartij de activiteiten uitvoeren? Dan heeft deze voorrang boven de corporatie.
- Gemeenten moeten op het moment van de scheiding adviseren hoeveel sociale huurwoningen van een hogere kwaliteit (meer dan 142 WWS-punten) mee moeten gaan naar het aparte bedrijf. Overigens verwacht de minister van corporaties dat zij op dit moment uit zichzelf al een deel van deze woningen overbrengen om deze tak in de toekomst levensvatbaar te maken.

Sociale huur

- Sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (prijspeil per 1 juli 2015). Aan deze doelgroep moet de corporatie minstens 80% van de woningen verhuren.
- Daarnaast mag een corporatie gedurende vijf jaar 10% van haar sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 34.911,- en € 38.950,-.
- Maximaal 10% van haar sociale huurwoningen mag de corporatie vrij verhuren, maar geeft voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden (fysieke of psychische beperkingen) moeite hebben met een

passende huisvesting vinden. Via de huisvestingsverordening kunnen gemeenten hierop invloed uitoefenen.

- Huishoudens met huurtoeslag moeten zoveel mogelijk wonen in een huis dat past bij hun inkomen. Per 31 december 2016 moet elke corporatie 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen (in 2015: € 577,- voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 618,- voor gezinnen).
- Voor de overige gereguleerde huurwoningen mag een corporatie een huur vragen van maximaal € 710,-. Voor zittende huurders kan de prijs door huurverhogingen wel boven de € 710,- uitgroeien.
- Duurdere woningen in het geliberaliseerde segment moet de corporatie onderbrengen in een apart bedrijf.

Leefbaarheidstaken

- Gemeente en corporatie overleggen straks samen welke activiteiten de corporatie onderneemt om de leefbaarheid in een buurt te bevorderen. Denk aan: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.
- In de wet is vastgelegd welke activiteiten onder leefbaarheid vallen en wat corporaties onder welke voorwaarden nog mogen doen. Dit is minder dan voorheen.
- De wetgever schrijft bijvoorbeeld vooralsnog voor dat corporaties slechts € 100,- per jaar per woning hieraan mogen uitgeven. Corporaties mogen dus niet meer aan leefbaarheid uitgeven dan dat bedrag, ook niet wanneer gemeenten dat vragen.
- Corporaties mogen straks nog maar zeer beperkt investeren in nieuw maatschappelijk vastgoed. Onder voorwaarden mogen ze jongerencentra, opvangcentra, buurthuizen en kleine bibliotheken bouwen.
- Het ontwikkelen van vastgoed voor middelbare scholen en sport- en culturele voorzieningen beschouwt de wetgever snel als activiteiten voor marktpartijen. Mocht de corporatie deze wel oppakken, dan moeten ze deze onderbrengen in het niet-DAEB-bedrijf. Ook is het niet de bedoeling dat corporaties religieuze stromingen faciliteren.

De rol van de gemeente

De gemeente moet expliciet toestemming verlenen én eerst een markttoets organiseren als corporaties activiteiten willen ondernemen die niet onder het DAEB-regime vallen. De gemeente moet daarbij drie zaken toetsen:

1. Het moet zeker zijn dat de corporatie de niet-DAEB-activiteit marktconform financiert en er voldoende (marktconform) rendement over behaalt.
2. De gemeente toetst of deze activiteit de DAEB-werkzaamheden van de corporatie ondersteunt én alleen in gebieden plaatsvindt waar de corporatie sociale huur en ander bezit heeft dat onder het DAEB-regime valt.
3. De gemeente toetst of een marktpartij een plan niet onder dezelfde voorwaarden had willen oppakken. In dat geval gaat de marktpartij voor.

Gemeente en huurders praten mee

- De corporatie draagt naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Heeft een gemeente een woonvisie? Dan nodigt de corporatie de gemeente uit om afspraken te maken die ook de huurdersorganisatie uiteindelijk tekent. De gemeente is niet verplicht een volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Ontbreekt dat? Dan hoeft de corporatie geen prestatieafspraken te maken en na te komen. Bij een conflict kan de gemeente niet in beroep gaan bij de minister.
- Elk jaar informeert de minister gemeenten en huurdersorganisaties over de financiële situatie van corporaties (investeringscapaciteit, solvabiliteit en de investeringsruimte in relatie tot de geplande opgave). Op basis hiervan kunnen ze met de corporatie in gesprek gaan bij de bespreking van hun voorgenomen activiteiten.
- De corporatie levert de gemeente elk jaar voor 1 juli een meerjarig overzicht van voorgenomen werkzaamheden. In elk geval staan hierin:
 - Voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau
 - Voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid)
 - Huisvesting van specifieke groepen
 - Kwaliteit en duurzaamheid van woningen
 - Voorgenomen investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Bijlage 6: samenvatting Prestatieafspraken Wonen 2016-2019

Betaalbaarheid

Gezamenlijke ambities

Partijen willen ervoor zorgen dat wonen in Katwijk betaalbaar is. Alle doelgroepen moeten in een passende en betaalbare woning kunnen wonen. Dit betekent:

- Gepast toewijzen van huurwoningen
- Een gematigd huurbeleid
- Inzet op minder energielasten
- Beperking van gemeentelijke lasten

Nummer	Inhoud	Categorie
300	Dunavie wijst minimaal 95% van de betaalbare, sociale huurwoningen die beschikbaar komen passend toe.	RA
301	Dunavie helpt huurders die door een inkomensdaling geconfronteerd worden met een te hoge huur een passende woning te zoeken (volgens voorwaarden Woonlastenfonds).	IA
302	Huurders kunnen huurverlaging aanvragen als ze door een inkomensdaling geconfronteerd worden met een te hoge huur. Ook geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging dan niet.	PA
303	Dunavie past vanaf 2016 een gematigd huurbeleid toe volgens de afspraken in het <i>Nieuwe Woonakkoord</i> van de Woonbond en Aedes.	RA
304	De gemeente past een gematigde, inflatievolgende stijging toe van de gemeentelijke woonlasten (calamiteiten uitgezonderd).	RA
305	Partijen informeren de huurders goed.	PA
306	Jongeren (tot 23 jaar) met recht op huurtoeslag krijgen van Dunavie een korting op de huurprijs, zodat ook zij aanspraak op huurtoeslag kunnen maken.	RA
307	Dunavie gaat 85% van de nieuwbouw tot 2019 bij nieuwe projecten in de categorie betaalbaar realiseren. Concreet gaat het om de projecten Mauritsschool, Oeverpolder, Kanaalstraat, korte Vaart/Vijverhofschoon, De Horn fase 2 en tijdelijke huisvesting.	RA
308	De Tweede Kamer heeft in januari 2016 ingestemd met de wet die een energieprestatievergoeding mogelijk maakt. Dunavie, gemeente en SHD onderzoeken in 2016 de toepassingsmogelijkheden hiervan.	PA
309	De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een grondprijsbeleid te ontwikkelen met vaste grondprijzen voor de nieuw te bouwen sociale huurwoningen, met onderscheid tussen grondgebonden en gestapeld.	PA
310	In 2016 maken partijen nadere afspraken over de inzet van de huursombenadering.	PA

Beschikbaarheid

Gezamenlijke ambities

Partijen willen een optimale beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Belangrijk element hierin is de realisatie van nieuwe huurwoningen om doorstroming te bevorderen. Partijen vinden het belangrijk dat er genoeg sociale huurwoningen in Katwijk zijn en blijven om huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 35.739,- te kunnen huisvesten. Nu en in de toekomst.

Nummer	Inhoud	Categorie
400	70% van de beschikbaar komende sociale huurwoningen in 2016 biedt Dunavie aan in de categorie <i>betaalbaar</i> .	RA
401	Dunavie past haar streefhuurbeleid aan en wijst ruim duizend woningen aan die de corporatie bij mutatie op enig moment in de betaalbare klasse aanbiedt en verhuurt.	RA
402	Dunavie garandeert dat in 2019 80% van de sociale huurwoningen tot de betaalbare huurprijsklasse blijft behoren. Partijen monitoren de ontwikkeling jaarlijks.	PA + RA
403	Dunavie wil tussen 2016 en 2019 bijdragen aan minimaal 300 sociale huurwoningen (op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens). De gemeente werkt optimaal mee aan: <ul style="list-style-type: none"> • Snelle planvorming • Levering van bouwrijpe grond op locaties waarvan zij eigenaar is 	RA
404	Bij de bouw van nieuwe woningen anticipeert Dunavie op de ontwikkeling dat voor nieuwbouw in de toekomst de eis van energieneutraal bouwen geldt. Via het Bouwbesluit streeft de overheid naar een Energie Prestatie Coëfficiënt 0 in 2021.	PA
405	Voor kleine huishoudens ontwikkelen gemeente en Dunavie samen een plan voor tijdelijke woningen met variatie in woonoppervlakte met een huurprijs tussen € 375,- en € 500,- per maand (prijspeil 1 januari 2016).	RA
406	Aanjagen en monitoren van nieuwbouwprojecten: gemeente en Dunavie hebben nadere procesafspraken gemaakt en brengen hier regelmatig verslag over uit.	PA
407	Dunavie monitort de slaagkansen van verschillende doelgroepen via Woningnet en rapporteert hierover naar gemeente en SHD.	PA
408	Bij nieuwbouw past de gemeente lokaal maatwerk toe. Dreigen de slaagkansen van de verschillende groepen in onbalans te raken? Dan wordt lokaal maatwerk ingezet.	PA
409	Dunavie biedt dure scheefwoners waar mogelijk en in specifieke situaties de kans om te verhuizen naar een goedkopere huurwoning (zie ook afspraak 301 en 302).	RA
410	Er wordt verder onderzoek gedaan naar andere mogelijkheden om scheefheid te bestrijden. Hierbij wordt ook gekeken naar goede voorbeelden in het land (best practices) ² en de instrumenten uit het rapport van onderzoeksbureau ABF Research uit 2015.	PA
411	Dunavie heeft een seniorenmakelaar benoemd en gaat daarmee vanaf 2016 ouderen informeren en begeleiden bij het maken van de stap naar een beter passende woning.	PA

² In het rapport *Passend Wonen* van onderzoeksbureau ABF Research wordt onderscheid gemaakt in kortetermijnmaatregelen (bijvoorbeeld tijdelijke huurcontracten en woningruil), middellangetermijnmaatregelen (bijvoorbeeld herziening huurtoeslagsystematiek) en langetermijnmaatregelen (bijvoorbeeld afbouw subsidies en gelijktrekken speelveld voor huur en koop).

Duurzame kwaliteit

Gezamenlijke ambities

Partijen hebben als doel het realiseren en in stand houden van een duurzame en goed onderhouden sociale huurwoningvoorraad van een goede basiskwaliteit. Zij vinden het belangrijk dat ook in de periode 2016 tot en met 2019 wordt geïnvesteerd in de verbetering van de energieprestatie van bestaande woningen.

Partijen vinden dat betaalbaarheid van het wonen prioriteit heeft, maar willen tegelijkertijd voorkomen dat kwaliteit en comfort van bestaande woningen onder druk komen te staan.

Worden woningen toegevoegd aan de voorraad? Dan willen partijen deze toekomstbestendig en energieneutraal maken. Bij grondgebonden woningen is dit goed uitvoerbaar, maar bij appartementen is energieneutraal nog een ingewikkelde opgave. Ook bij grootschalig onderhoud en renovatie van het bestaande woningbezit wil Dunavie een toekomstbestendige woning opleveren met een sterk verbeterd energielabel.

Nummer	Inhoud	Categorie
500	Partijen onderzoeken in 2016 de mogelijkheden om te komen tot een methode voor het bepalen van een minimale basiskwaliteit voor huurwoningen in drie prijsklassen: <i>betaalbaar</i> , <i>duur</i> en <i>vrije sector</i> .	PA
501	Dunavie heeft de ambitie om in 2021 haar woningbezit op gemiddeld label-B-niveau te hebben. Dit is geformuleerd op basis van de systematiek 2015. In 2016 is een nieuwe systematiek ingevoerd en die werkt met energieprestatiecoëfficiënten. Einddoel is om te komen tot een vergelijkbaar eindresultaat.	IA
502	Om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen zet Dunavie in op renovatie, schilaanpak en <i>De groene keuze van...</i> Wat doet Dunavie in de periode 2016 tot en met 2019? <ul style="list-style-type: none"> • 482 woningen renoveren • 1.929 woningen krijgen een betere schil • 4.000 woningen kiezen uit <i>De groene keuze van...</i> 	RA
503	Dunavie voert haar nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk energieneutraal uit. Vooral voor grondgebonden woningen vormt energieneutraliteit het uitgangspunt voor nieuw op te starten projecten (en lopende projecten waar dit nog kan). Ontwikkelingen om energieneutrale appartementen te bouwen, houdt Dunavie goed in de gaten. Zodra er realistische en economische mogelijkheden zijn, onderzoekt Dunavie de mogelijkheden en past deze toe.	RA
504	Bij renovatie vervangt Dunavie waar mogelijk enkel glas door dubbel glas. Daarnaast kunnen ook individuele huurders via <i>De groene keuze van...</i> kiezen voor dubbel glas.	RA
505	Dunavie neemt bij renovatie zo nodig opstelplekken voor scootmobielen en de algemene toegankelijkheid bij de entree van de woningen mee.	PA
506	Individuele aanvragen voor aanpassing van de woning lopen via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dunavie werkt actief mee bij de aanvraag en de uitvoering van de werkzaamheden.	RA
507	Partijen onderzoeken samen naar slimme oplossingen om de door toegenomen scootmobielbezit stallingsproblemen op te lossen.	PA
508	Dunavie en gemeente staan open voor experimenten en pilots voor nieuwe woonvormen en beoordeelt deze op mogelijkheid, wenselijkheid en passendheid.	IA
509	Gemeente en Dunavie stemmen jaarlijks de voorgenomen plannen voor de aanpak in de openbare ruimte en de ondergrond af.	PA

Maatschappelijke opgaven

Gezamenlijke ambities

Partijen hebben als doel dat alle inwoners van Katwijk goed wonen en goed kunnen blijven wonen, ook de kwetsbare bewoners. Mede door de drie decentralisaties, het langer thuis blijven wonen van ouderen, de economische crisis en een toegenomen toestroom van statushouders zien partijen een toenemende opgave op het sociaal maatschappelijke vlak. Bij deze opgave gaat het om ondersteuning van kwetsbare bewoners, een groep waarvoor de partijen zich vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden optimaal willen inspannen.

Nummer	Inhoud	Categorie
600	Partijen werken samen aan een goede aanpak om burenoverlast te voorkomen en te bestrijden. Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid wordt als (aanvullende) maatregel gebruikt. In 2016 werken partijen dit uit en passen dit toe.	PA
601	Partijen zetten instrumenten in die nodig zijn in de aanpak van woonoverlast. Denk bijvoorbeeld aan: <ul style="list-style-type: none"> • Actieve opstelling en adequate acties bij overlast (via wijzing). • Hoor en wederhoor bij overlastgever en –ontvanger. • Gedragsaanwijzing gemeente: eventueel overleg met burgemeester (handhaving). • Inzet van (on)vrijwillige gedragsaanwijzing. • Dossieropbouw met input van overige partijen. • Gedragsaanwijzing Dunavie. • Buurtbemiddeling Libertas. • Huurcontract omzetten in driepartijenovereenkomst met zorgbegeleiding om ontbinding huurcontract te voorkomen. • Aanspreekpunt bij een zorgpartij voor de bewonerscommissies in geval van overlastcalamiteiten (als dat vanwege privacy mogelijk is). • In alle andere gevallen is Dunavie het aanspreekpunt voor de bewonerscommissies. • Inzet ontbinding huurcontract of ontruiming als ultiem middel. 	PA
602	In het tweede kwartaal van 2016 komt een onafhankelijk onderzoek om inzicht te krijgen in de beleving van de problemen en oplossingen in de Rooie Buurt (afhankelijk van voortgang en vaststelling van de prestatieafspraken).	RA
603	Alle bewoners krijgen de gelegenheid om hun mening te geven.	RA
604	Maatregelen bepalen partijen in 2016. Vanaf 2017 worden deze concreet ingezet in de Rooie Buurt.	RA
605	De partijen realiseren een percentage van 90% tevredenheid met de woning en de woonomgeving in 2019. Dit wordt driejaarlijks gemeten in het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON). Het laatste was in 2013, het eerstvolgende komt in april 2016 en de daaropvolgende is in 2019.	RA
606	De partijen organiseren samen met huurders elk jaar meerdere gezamenlijke wijkschouwen.	PA
607	De partijen realiseren een optimale afstemming bij de aanpak van de woningen en de openbare ruimte.	PA
608	De partijen betrekken bewoners bij planvorming, inrichting, beheer en onderhoud van de leefomgeving.	PA
609	Partijen hebben als doel om te komen tot een vermindering van het aantal huisuitzettingen en volgen daarbij de afspraken die in het convenant overeen zijn gekomen.	RA

610	Er vindt afstemming plaats met de betrokken partijen bij voorkoming overlast om zowel overlast als huiszetting zoveel mogelijk te minimaliseren (zie afspraken 600 en 601).	PA
611	Gemeente en Dunavie stellen met zorgkantoor, zorgaanbieders en bewonerscommissies een lokaal kompas op die input geeft voor het gemeentelijk beleid Wonen Zorg en Welzijn.	RA
612	Dunavie huisvest de taakstelling voor statushouders die de gemeente opgelegd krijgt zoveel mogelijk in de bestaande woningvoorraad.	RA
613	Vervalt de voorrangpositie van de statushouders? Dan overleggen de partijen met elkaar om de dan ontstane situatie op te lossen.	PA
614	Partijen werken actief samen aan het realiseren van alternatieve huisvesting voor statushouders en bijzondere doelgroepen.	IA

Overige afspraken

Gezamenlijke ambities

Partijen hebben de ambitie om alle zich voordoende zaken en onderwerpen die een relatie hebben met betrokken partijen en de prestatieafspraken op een constructieve manier samen op te pakken. In dit hoofdstuk staan hiervan een aantal voorbeelden. In de loop van de tijd kunnen zich nieuwe onderwerpen aandienen. Deze pakken de partijen in deze lijn op en als dat mogelijk is maken ze nieuwe afspraken.

Nummer	Inhoud	Categorie
702	De gemeente ontwikkelt in 2016 de uitgangspunten voor de markttoets om plannen van Dunavie in het niet-DAEB-segment te kunnen toetsen.	RA
703	Het concept-splitsingsvoorstel moet op 1 januari 2017 bij de minister liggen en het definitieve voorstel op 1 mei 2017. Dunavie streeft ernaar om voor 1 september 2016 een voorstel te maken voor het splitsen van haar DAEB- en niet-DAEB-bezit en legt dit voor aan gemeente en SHD voor een zienswijze.	RA
704	Dunavie levert gegevens over haar begroting en jaarrekening. Sectorgegevens (CIP) en corpo-data zijn eveneens beschikbaar. Bij verzoeken om verdere informatie vormt de Woningwet de basis.	RA
705	Dunavie speelt een prominente rol bij de realisatie van sociale huurwoningen op projectlocatie Valkenburg. Dit standpunt draagt de gemeente uit bij onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf en maakt zich er hard voor. Binnen de kaders van wet- en regelgeving komen er duidelijke en uitvoeringsgerichte afspraken.	PA
706	Bij de gronduitgifte is de insteek van de gemeente dat de sociale huurwoningen niet samen met koopwoningen in een tender komen. De gemeente wil dat Dunavie sociale huurwoningen realiseert.	PA
707	Gemeente Katwijk betreft Dunavie bij de voortgang van de samenwerkingsovereenkomst.	PA

Communicatie, monitoring & evaluatie

Gezamenlijke ambities

Goede communicatie is de basis voor een succesvolle uitvoering van de Prestatieafspraken. Gemeente, Dunavie en SHD willen bij de uitvoering van deze afspraken samen optrekken. Dit houdt in dat alle partijen de voortgang monitoren. Dit gebeurt elk half jaar in een bestuurlijk overleg dat een werkgroep met vertegenwoordigers van de drie partijen voorbereidt.

Nummer	Inhoud	Categorie
800	Bestuurlijk overleg regulier bestaat uit de wethouder en de directeur-bestuurder van Dunavie. Het bestuurlijk overleg prestatieafspraken bestaat uit het regulier bestuurlijk overleg aangevuld met de voorzitter van SHD.	RA
801	Het bestuurlijk overleg vergadert eens per kwartaal. Een werkgroep van twee vertegenwoordigers bereidt de agenda voor (elke partij één vertegenwoordiger, maar geen wethouder en directeur-bestuurder). Bij de voorbereiding van het bestuurlijk overleg Prestatieafspraken schuift ook een vertegenwoordiger van SHD aan (niet de voorzitter).	RA
802	Externe communicatie over de onderwerpen van de prestatieafspraken melden partijen vooraf aan elkaar. Als dat mogelijk en wenselijk is, stemmen ze uitingen vooraf met elkaar.	PA