

Prestatieafspraken 2021-2024

De gemeente Katwijk, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) en Dunavie hebben kaderprestatieafspraken gemaakt voor de komende 4 jaar. In deze kaderafspraken is aangegeven wat we in deze periode met elkaar willen bereiken. Soms is dat heel concreet, soms is het een procesafpraak of een intentie om naar toe te werken. Bij een aantal thema's is een concrete vertaalslag gemaakt naar specifieke afspraken voor 2021.

Uitgangspunt voor deze prestatieafspraken is de Woonagenda 2020-2024 van de gemeente Katwijk en vanuit Dunavie de portefeuillestrategie 2020-2030 en het koersdocument 2021-2023.

Algemene uitgangspunten

- Overall waar 'partijen' staat bedoelen we de SHD, de gemeente Katwijk en Dunavie.
- Partijen volgen de geldende wet- en regelgeving.
- Partijen volgen de wijzigingen in de wet- en regelgeving en nieuwe ontwikkelingen vanuit Aedes/Woonbond/VNG. Hierover blijven we met elkaar in gesprek en maken waar nodig aanvullende afspraken.
- Partijen monitoren elk half jaar de voortgang van de prestatieafspraken en bespreken deze bestuurlijk.
- Partijen maken jaarlijks concrete prestatieafspraken voor het volgende jaar met een doorkijk naar de komende 4 jaar. Partijen gebruiken dit proces om te beoordelen of de kaderafspraken nog actueel zijn en daar waar nodig aan te passen.
- Prijspeil: alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil 2020.
- De nummering van de prestatieafspraken 2021 is gekoppeld aan de kaderafspraken.

1. Samenwerking

Kaderafspraken 2021-2024

1.1	Samenwerking • Partijen bespreken voorafgaand aan een samenwerkingsproces de verwachtingen en rollen van eenieder.
1.2	Samenwerkingstafels • Om invulling te geven aan de Woonagenda heeft de gemeente Katwijk de samenwerkingstafel Woningbouw opgericht en wordt er vormgegeven aan de samenwerkingstafel Wonen en Zorg. Dunavie neemt deel aan beide samenwerkingstafels. In de reguliere overleggen met de SHD, worden zij op de hoogte gehouden van de relevante onderwerpen.
1.3	Scenariosessies • Dunavie deelt en bespreekt met partijen de diverse scenario's zodat transparant is welke keuzes kunnen worden gemaakt op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Deze sessies vinden jaarlijks plaats in het 1^e kwartaal.

2. Betaalbaarheid

De discussie over de betaalbaarheid van het wonen wordt breed gevoerd. Overheden, corporaties en woningzoekenden/bewoners hebben allemaal een rol. Betaalbaarheid wordt niet alleen door de huur bepaald, maar ook door de energielasten, gemeentelijke heffingen en huurtoeslag. In de regelgeving wordt tot op heden nauwelijks een koppeling gelegd tussen de overige lasten en betaalbaarheid. Als het over betaalbaar gaat, gaat het over de huur van een woning in relatie tot het inkomen van een huishouden.

Het prijsbeleid van huurwoningen is de verantwoordelijkheid van de corporatie. Het overheidsbeleid stelt hieraan kaders, o.a. met de Woningwet, de Huisvestingswet en de Wet op de huurtoeslag. Passendheidsregels geven aan welke huur voor welk inkomen passend is en welke huishoudens voor extra financiële ondersteuning in aanmerking komen.

Sociale doelgroep

Om oneerlijke concurrentie met commerciële verhuurders te voorkomen moeten corporaties sinds 2011 jaarlijks minimaal 90% van hun vrijkomende sociale voorraad verhuren aan de sociale doelgroep. Met de herziene Woningwet hebben corporaties binnen die 90% de ruimte om maximaal 10% van de jaarlijks vrijkomende woningen toe te kunnen wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 (prijspeil 2020) en € 43.574 (prijspeil 2020). Deze tijdelijke

toewijzingsruimte vervalt van rechtswege per 1 januari 2021. Daarnaast wijst Dunavie conform wetgeving tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toe. Dit is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens. Tussen Aedes en de Woonbond zijn bovendien, in het Sociaal Huurakkoord, verdere afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid 2018- 2021.

Er zijn recent diverse wetsvoorstellen (wetsvoorstel Woningwet, wetsvoorstel Wijziging huurverhogingsmogelijkheden & inkomensgrenzen Woningwet en wetsvoorstel Tijdelijke huurkorting) ingediend en besproken. Deze bevatten behoorlijk wat maatregelen die een grote invloed hebben op de dagelijkse praktijk bij corporaties zijn. Wanneer deze wetsvoorstellen ingevoerd worden, is nog niet bekend. Inwerkingtreding van deze wetsvoorstellen lijkt op zijn vroegst per 1 juli 2021. Op dat moment wordt het huurbeleid bij Dunavie herijkt en benutten partijen lokaal de mogelijkheden die de wetgeving biedt.

Kaderafspraken 2021-2024

2.1	Sociale huurvoorraad Dunavie houdt tussen de 75% en 80% van de sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens. Partijen blijven aansluiten op de inzichten die voortkomen uit nieuwe woningbehoefteonderzoeken en demografische ontwikkelingen en sturen bij waar nodig. Bij mutatie wordt conform wetgeving passend toegewezen.
2.2	Huurverhoging sociale huurwoningen In 2020 ontwikkelt Dunavie nieuw huurbeleid. Hierbij zijn de gemeente Katwijk en de SHD belangrijke gesprekspartners. De SHD heeft hierin ook adviesrecht. In de periode 2021-2024 voert Dunavie de huurverhogingen uit conform het vastgestelde huurbeleid.
2.3	Sociaal huurakkoord Dunavie volgt de afspraken die zijn gemaakt in het sociaal huurakkoord 2018-2021 tussen Aedes en Woonbond. Zolang het sociaal huurakkoord nog niet in wetgeving verankerd is, past Dunavie de uitgangspunten voor huurbevrozing of huurverlaging toe zoals die in het sociaal huurakkoord zijn opgenomen. Voor het bieden van concrete oplossingen als het gaat om verhuizen naar een passender woning, zetten partijen het instrument lokaal maatwerk in.

Middeninkomens

Partijen vinden het belangrijk dat Dunavie er ook is voor de middeninkomens omdat zij geen alternatief hebben op de woningmarkt.

2.4	Woningvoorraad voor de middeninkomens - Woningen met een huur boven de sociale huurgrens (vrije sector huurwoningen) zijn bereikbaar voor middeninkomens (de vrije sector huurwoningen). Deze woningen verhuurt Dunavie voor maximaal € 950. - Dunavie benut de wettelijke vrije ruimte om een deel van alle vrijkomende huurwoningen in de categorie tussen de aftoppingsgrenzen en de sociale huurgrens toewijzen aan huishoudens met lage middeninkomens tussen € 39.055 en € 43.574. - Partijen bezien de samenhang van de woningvoorraad t.o.v. de woningbehoefte en zorgen ervoor dat toevoeging van woningen voor de middeninkomens niet ten koste gaat van de sociale woningvoorraad. Hiervoor monitoren partijen de woningbehoefte.
-----	---

Woonlasten

Betaalbaarheid wordt niet alleen door de huur bepaald, maar ook door de energielasten, gemeentelijke heffingen en huurtoeslag. Partijen vinden het belangrijk om naast de huur, ook aandacht te hebben voor het totaal aan woonlasten voor de huurders.

2.5	Woonlasten - Partijen informeren huurders en woningzoekenden regelmatig over budgetbeheer, energiezuinig wonen en betaalbaarheid, via hun websites, nieuwsbrieven, huis-aan-huisbladen, bijeenkomsten en individuele gesprekken. - Dunavie investeert in duurzaamheid o.a. ten behoeve van lagere woonlasten. - Partijen stellen zich tot doel energiearmoede te voorkomen. Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in het beleid van Dunavie en het armoedebeleid van de gemeente Katwijk.
-----	--

Prestatieafspraken 2021

2.2	Huurverhoging sociale huurwoningen - De huurverhoging die Dunavie in 2021 doorvoert voor de sociale huurwoningen zal gemiddeld inflatievolgend zijn, conform wettelijke regeling 'CPI alle huishoudens'. - Dunavie hanteert een staffel die het huurverhogingspercentage aangeeft in relatie tot de afstand tot de streefhuur van de woning; hoe groter de afstand tussen huidige huur en huur voor nieuwe huurders, hoe hoger het huurverhogingspercentage voor de huidige huurder. - Dunavie onderzoekt of zij gebruik gaat maken van de mogelijkheid om in 2021 de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Als zij hiervoor kiest heeft dit als doel het bevorderen van de doorstroom of het doen van investeringen.
2.3	Sociaal huurakkoord Het sociaal huurakkoord loopt af in 2021 en wordt dan verwerkt in de nieuwe wetgeving. Zodra de nieuwe wetgeving bekend is, maken partijen afspraken hoe de ontstane mogelijkheden te benutten.
2.4	Woningvoorraad voor de middeninkomens Er liggen wetsvoorstellen voor wijziging van de wetgeving t.a.v. de ruimte die woningcorporaties hebben om sociale huurwoningen toe te wijzen aan middeninkomens. Wanneer deze wetgeving definitief is, maken partijen afspraken over de invulling van deze vrije ruimte.
Overige afspraken 2021	
2.6	Beleid vrije sector woningen - In 2021 stelt Dunavie beleid op voor de Niet-DAEB tak. - Voor de vrije sector huurwoningen wordt de huurverhoging in 2021 inflatievolgend. Tot er nieuw beleid is, verhuurt Dunavie de vrije sector huurwoningen die vrijkomen met een kale huurprijs onder € 950 aan huishoudens met een inkomen tot € 55.000.
2.7	Verhuringen nieuwbouw: In 2021 verhuurt Dunavie de volgende woningen 25 woningen Pr. Bernhardlaan onder de 1^e aftoppingsgrens 52 woningen Oeverpolder, 42 onder de 1^e aftoppingsgrens en 10 onder de huurprijsgrens.

3. Beschikbaarheid

Ontwikkeling van de woningvoorraad

De behoefte aan betaalbare woningen is groot in Katwijk. Over de hele gemeente wordt een schaarste gezien in het woningaanbod en is er een blijvend grote woningvraag.

De ambitie van de gemeente Katwijk is om in de periode 2019-2030 4.700 woningen toe te voegen, zowel op Planlocatie Valkenburg als in de bestaande kernen.

Sociale huur

Door de schaarse ruimte om te bouwen en stijgende bouwkosten en prijzen dreigen groepen aan de onderkant van de markt weggedrukt te worden. Zo ligt er een grote druk op de sociale huurmarkt in de hele regio Holland Rijnland en ook in Katwijk. Het aantal woningzoekenden in Holland Rijnland is toegenomen tot 108.600, waarvan er in 2019 ongeveer 25.000 actief op zoek zijn geweest naar een huurwoning. De inschrijfduur is gemiddeld 6 jaar en de actieve zoekduur bijna 2 jaar.

Zowel het woningbehoefteonderzoek van Dunavie als het woononderzoek van de gemeente Katwijk bevestigen dit en stellen een noodzakelijke groei vast van tussen de 425 en 450 sociale huurwoningen in de periode tot 2030.

Middeldure huur

Die zelfde marktdruk zorgt voor hogere prijzen en bijbehorende woonlasten waardoor koopwoningen onbereikbaar worden voor mensen met een middeninkomen. De mensen uit deze inkomensgroep hebben vaak een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Zij zijn daarom aangewezen op de vrije sector.

Het is daarom ook noodzakelijk voor mensen met een middeninkomen dat er woningen in de middeldure vrije huur met een huur tot maximaal € 1.000 per maand worden gerealiseerd. In de Woonagenda is die behoefte op ruim 10% van het programma vastgesteld, wat betekent dat in de bestaande kernen nog ca. 190 middeldure huurwoningen moeten worden toegevoegd tot 2030.

Gebiedsontwikkeling en herstructurering

Voor Nieuw Valkenburg, de woonwijk die gerealiseerd gaat worden op het voormalig vliegveld Valkenburg, heeft de gemeente Katwijk in een samenwerkingsovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf afgesproken dat er 1.125 woningen in de sociale huursector gerealiseerd zullen worden. Een groot deel van dit aantal staat gepland voor de ontwikkeling van het startgebied en zal in de periode tot 2030 worden opgeleverd. Daarmee wordt op Nieuw Valkenburg ruim voorzien in de lokale behoefte.

Dit biedt mogelijkheden om in de bestaande kernen te onderzoeken welke verouderde wijken in aanmerking komen voor herstructurering. Herstructurering zorgt niet alleen voor een enorme kwaliteitsslag, maar biedt ook mogelijkheden om in eenzijdig opgebouwde wijken de mogelijkheden van meer differentiatie te verkennen om de sociale woningvoorraad evenwichtiger over de kernen van de gemeente te spreiden.

Om de opgaven uit de woonagenda het hoofd te bieden is de Samenwerkingstafel Woningbouw ingericht, waarin naast Dunavie en de gemeente Katwijk ook andere lokale ontwikkelaars en makelaars deelnemen. Samenwerking tussen overheid, maatschappelijk middenveld en de markt is noodzakelijk om te komen tot een versnelling van de woningbouw en tot een woningbouwprogramma dat kwantitatief en kwalitatief aansluit bij de ambities van de Woonagenda van de gemeente.

Kaderafspraken 2021-2024

Ontwikkeling van de woningvoorraad

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woningvoorraad van Dunavie is de voorraad per januari 2020 van in totaal 7.260 woningen: 6.521 sociale huurwoningen en 739 vrije sector huurwoningen. Het aandeel vrije sectorhuurwoningen is ca. 10% van de totale woningvoorraad. Van deze vrije sector huurwoningen worden er nog 362 sociaal verhuurd. Deze woningen met een sociaal huurcontract krijgen na mutatie een geliberaliseerd contract. Partijen nemen deze mutaties mee in de monitoring van de ontwikkeling van de totale woningvoorraad van Dunavie.

3.1	(Gebiedsgerichte) Ontwikkeling van de woningvoorraad - Partijen spreken af dat de ontwikkeling van de woningvoorraad van Dunavie aansluit bij de behoefte en ambities die voor de hele gemeente en de verschillende wijken zijn vastgesteld in Woonagenda en de dynamische portefeuillestrategie van Dunavie. Deze beleidsstukken zijn beiden gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek in de gemeente Katwijk. - Partijen spreken af naar een gevarieerd woningaanbod per wijk te streven en om de sociale woningvoorraad evenwichtiger over de gemeente te spreiden. - Partijen monitoren de ontwikkeling van de totale woningvoorraad van Dunavie voor wat betreft nieuwbouw, sloop, verkoop, verkoop onder voorwaarden en mutatie, voor de hele gemeente en per wijk.
3.2	Nieuwbouw sociale huurwoningen - Partijen stellen zich tot doel een netto groei van de sociale huurvoorraad in Katwijk te realiseren. - Dunavie voegt in de periode 2021-2024 tussen 200 en 250 woningen netto toe aan de sociale woningvoorraad in de bestaande kernen. - Sociale huurwoningen die Dunavie in de periode 2021-2024 realiseert op projectlocatie Valkenburg komen bovenop het aantal van 200 tot 250 woningen.
3.3	Voorraad vrije sector huurwoningen De gemeente Katwijk monitort de ontwikkeling van de middeldure huurwoningen binnen de gemeente Katwijk in de Samenwerkingstafel Woningbouw.

	- Partijen zetten zich in voor de toevoeging van middeldure huurwoningen in de bestaande bouw en nieuwbouw door Dunavie. Voor de nieuwbouw gaat dit ook in samenwerking met de ontwikkelende partijen aan de Samenwerkingstafel Woningbouw. - Als begin 2022 blijkt dat de markt deze opgave niet voldoende oppakt, benadert de gemeente Katwijk Dunavie hiervoor. Het streven is om deze woningen te bouwen op herontwikkelingslocaties in wijken met veel sociale woningbouw zoals Katwijk Noord en Katwijk aan den Rijn.
3.4	Verkoop van woningen Partijen zijn terughoudend over de verkoop van woningen door Dunavie, maar spreken uit dat bij voldoende groei van de sociale woningbouwvoorraad de verkoop van woningen kan bijdragen aan de gewenste differentiatie in eenzijdig opgebouwde buurten of investeringsruimte voor Dunavie kan genereren voor nieuwe ontwikkelingen.
3.5	Gebiedsontwikkeling en herstructurering Wat betreft gebiedsontwikkeling en planvorming worden de volgende afspraken gemaakt: - Uitgangspunt voor partijen is dat totale sociale huurvoorraad van Dunavie groeit t.o.v. de aantallen zoals genoemd per 1-1-2020. - De gemeente Katwijk en Dunavie zetten het strategisch overleg voort dat in 2020 is opgezet. Hierbij wordt gewerkt aan een dynamisch masterplan voor Katwijk waarin de bouw-, herstructurerings- en herhuisvestingsopgave in samenhang wordt gezien. - Dunavie en de gemeente Katwijk onderzoeken in de periode 2021-2024 welke (delen van) buurten op de langere termijn in aanmerking komen voor stadsvernieuwing. - De gemeente Katwijk en Dunavie werken samen aan de planvorming voor de nieuwbouw, binnen de mogelijkheden van de locatie en passend bij de ambities uit de gemeentelijke Woonagenda en de Portefeuillestrategie van Dunavie. - Partijen voorkomen dat woningen worden gesloopt zonder overeenstemming over het programma dat op de locatie teruggebouwd wordt. - De gemeente Katwijk organiseert en heeft de regie over de Samenwerkingstafel woningbouw waaraan ontwikkelaars, makelaars en Dunavie deelnemen. Dunavie zoekt actief de samenwerking met deze partijen op als het gaat om locaties voor de ontwikkeling van de sociale woningbouwvoorraad en de gemeente motiveert daarnaast de marktpartijen om actief Dunavie te benaderen voor samenwerking. - De gemeente Katwijk spant zich in om de voortgang van de wettelijke ruimtelijke procedures, die nodig zijn om een ontwikkeling mogelijk te maken, te bespoedigen.
3.6	Hoornes Noord Oost - Partijen geven invulling aan het integraal gebiedsgericht werken in Hoornes (conform intentieovereenkomst Hoornes samen in beweging). - De gemeente Katwijk en Dunavie geven invulling aan de afspraken die zijn gemaakt in de intentieovereenkomst projectgebied Hoornes Noordoost. Hierin is de intentie uitgesproken over een gedifferentieerd woningbouwprogramma.
3.7	Project Locatie Valkenburg - De gemeente Katwijk borgt in het Bestemmingsplan Nieuw Valkenburg de realisatie van de 1.125 sociale huurwoningen op Project Locatie Valkenburg - De gemeente Katwijk maakt zich hard om ervoor te zorgen dat de ontwikkelende partijen in de uitvraag die zij doen, Dunavie als natuurlijke partner benaderen voor de realisatie van de sociale huurwoningen. - Dunavie kan en wil graag de regie nemen in de realisatie van deze woningen. - Wanneer Dunavie niet in staat blijkt op een gegeven moment te voorzien in het aandeel sociale huur van een deelplan, nemen Dunavie en de gemeente samen de regie en het initiatief voor de samenwerking met een andere toegelaten instelling.

Beschikbaarheid voor doelgroepen en doorstroming

Het thema beschikbaarheid gaat naast de ontwikkeling van de woningvoorraad ook over de vraag of de goede woningen aan de juiste doelgroepen worden verhuurd. Om hier meer sturing aan te geven zetten partijen het middel 'lokaal maatwerk' in en worden er afspraken gemaakt welke groepen er voorrang krijgen bij het verhuren van nieuwbouwwoningen.

3.8	Lokaal maatwerk Partijen willen de mogelijkheid in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland optimaal benutten om door middel van lokaal maatwerk volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen op het gebied van:
-----	--

	- Betaalbaarheid (bv bij structurele terugval in inkomen, bij het huren van een te dure woning) - Passend wonen (bv doorstroming van senioren uit een eengezinswoning naar een appartement) - Evenwichtige slaagkansen (bv voorrang geven aan een specifieke doelgroep) - Leefbaarheid en differentiatie in complexen (bv spreiding van bijzondere doelgroepen over de wijken en complexen)
3.9	Specifieke verhuringen nieuwbouw Partijen benutten de mogelijkheid in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland om nieuwbouw huurwoningen bij voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een woning van Dunavie achterlaten.
3.10	Woonwagens en standplaatsen De gemeente Katwijk committeert zich aan de uitkomsten van het regionaal onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de gemeente. Wanneer dit betekent dat er meer plekken voor woonwagens gerealiseerd moeten worden in Katwijk zullen gemeente en Dunavie verdere afspraken maken over het beheer van de extra plekken.

Prestatieafspraken 2021

3.2	Nieuwbouw sociale huur Voor 2021 heeft Dunavie de volgende plannen qua nieuwbouw: - Oplevering 25 woningen aan de Prins Bernardlaan in Katwijk aan den Rijn. - Oplevering 52 woningen in het project Oeverpolder in Katwijk Noord. - Start bouw van 21 woningen aan de Visserijschool in Katwijk aan Zee - Start bouw 20 woningen in het Landhuis in Rijnsburg (de Horn). - Sloop 81 woningen Hoornes Noord Oost 2a en start bouw ca. 100 woningen. - Sloop 72 woningen aan de Petronella van Saxenstraat fase 2. In 2022 wordt gestart met de nieuwbouw van meer woningen dan er zijn gesloopt.
3.4	Verkoop van woningen In 2021 stelt Dunavie het verkoopbeleid vast. Tot die tijd is Dunavie terughoudend met de verkoop van woningen.
3.6	Hoornes NO - Dunavie start met de bouw van ca. 100 woningen Hoornes Noord Oost 2a. - De gemeente Katwijk en Dunavie sluiten een akkoord over de stedenbouwkundige visie en planontwikkeling voor fase 2b en 3. - De gemeente Katwijk en Dunavie spreken af de samenwerking met andere partijen gezamenlijk te onderzoeken voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd woningbouwprogramma in fase 2b en 3.
3.7	Project Locatie Valkenburg De gemeente Katwijk en Dunavie maken in 2021 concrete afspraken over de mogelijke realisatie van tijdelijke huisvesting op Project Locatie Valkenburg. Hiermee kan de huisvesting van spoedzoekers worden bevorderd en het geeft kansen voor uitverhuizing bij herstructurering.
Overige afspraken 2021	
3.11	Evenwichtige slaagkansen Partijen onderzoeken wat de slaagkansen zijn van verschillende doelgroepen en besluiten uiterlijk eind 2021 of zij daar in de toekomst op gaan sturen.

4. Duurzaamheid en kwaliteit

Eén van de vier centrale ambities in de Woonagenda van de gemeente Katwijk is betaalbare verduurzaming. De ambitie is dat in 2050 woonwijken energieneutraal zijn, duurzame energie- en warmtebronnen gebruikt worden en Katwijk zoveel mogelijk klimaatbestendig en circulair is met de inzet van waardevolle grondstoffenstromen. De woonlasten moeten betaalbaar blijven en energiearmoede moet worden voorkomen. De gemeente Katwijk beschouwt de strategische agenda Duurzaamheid als onderlegger voor het samen uitwerken van de ambities op de verschillende thema's.

Dunavie heeft in 2020 een duurzaamheidsvisie opgesteld: Duurzaam Dunavie 2020-2030. Daarin kiest Dunavie voor een actieve groene grondhouding. De ambitie is dat de woningvoorraad van Dunavie in 2050 CO2 neutraal is. Duurzaamheid is een terrein dat enorm in ontwikkeling is en er zijn steeds nieuwe inzichten en mogelijkheden. Gezien de urgentie van dit thema, heeft Dunavie het uitgangspunt: "doen wat kan!" en aan de slag te gaan met de kennis en mogelijkheden van vandaag. Partijen vinden het belangrijk dat bij het realiseren van de ambitie van een CO2 neutrale woningvoorraad de woonlasten voor de huurder betaalbaar blijven.

In 2021 wordt ook de regionale energiestrategie (RES) van Holland Rijnland vastgesteld. Dit is een belangrijke bouwsteen voor de verduurzamingsopgave. De gemeente Katwijk heeft hierin als regiegemeente een stem.

In 2021 stelt de gemeente Katwijk haar transitievisie warmte (TVW) op waarin helder wordt welke wijken met welke voorkeurstechiek als eerste van het aardgas afaan. Tevens wordt er een doorkijk gegeven naar het tijdspad en de voorkeurstechieken voor de andere wijken richting 2050. Dunavie heeft een groot deel van de Katwijkse woningmarkt in bezit. Keuzes in de warmtetransitie raken Dunavie en Dunavie is een partij bij de realisatie van die keuzes.

Kaderafspraken 2021-2024

4.1	Op weg naar CO2 neutraal in 2050 Om deze ambitie te bereiken staan de volgende punten op het programma: • Dunavie maakt het Dunergieprogramma af dat loopt t/m 2023 voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. Dit programma is gestart in 2016 met een totale doelstelling voor het verduurzamen van 3.000 woningen. • Dunavie gaat door met het programma 'de groene keuze' waarin elk jaar huurders de keuze krijgt om zonnepanelen te laten plaatsen op hun woning. • Dunavie bouwt nieuwe woningen en vervangt een deel van haar bestaande voorraad. De woningen die nieuw worden gebouwd zijn minimaal BENG. • De gemeente Katwijk heeft de ambitie van projectlocatie Valkenburg een energieneutraal gebied te maken, waarbij de lokale energieopwekking in het gebied minimaal gelijk is aan het energiegebruik in het gebied. • In de periode 2021-2024 werkt Dunavie de ambitie om te komen tot CO2 neutraal bezit verder uit naar concrete maatregelen voor de verdere toekomst. • Partijen zetten zich gezamenlijk in voor bewustwording en gedrag van huurders t.a.v. energieverbruik.
4.2	Regionale energiestrategie (RES) en Transitievisie warmte (TVW) Partijen maken hierover de volgende afspraken: • Dunavie is een initiërende gesprekspartner voor de gemeente Katwijk bij het maken van de gemeentelijke warmtevisie en de regionale energiestrategie. • De gemeente Katwijk betreft Dunavie bij de visievorming van de Transitievisie Warmte waarin de keuze wordt gemaakt welke wijken prioriteit krijgen en vervolgens hoe te komen tot een goede gezamenlijke wijkiaanpak. • De gemeente Katwijk informeert Dunavie actief over in 2021 regionaal vast te stellen Energiestrategie (RES). • De gemeente Katwijk betreft Dunavie bij initiatieven van grootschalige warmteopwekking zoals de restwarmtepijplijn uit Rotterdam en de zoeklocaties voor geothermie. • De gemeente Katwijk en Dunavie onderzoeken samen hoe om te gaan met warmtenetten. Een eerste voorbeeld daarvan is Hoornes aardgasvrij.
4.3	Circulariteit en biodiversiteit • De gemeente Katwijk en Dunavie oriënteren zich op het toepassen van circulariteit. • Bij nieuwe planvorming nemen partijen de mogelijkheden van circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit mee vanaf het eerste stadium. • Partijen spreken over en weer af alert te zijn op kansen die zich voordoen en deze zo mogelijk te benutten en kennis met elkaar te delen. Partijen zoeken daarin binnen en buiten de samenwerking. • De gemeente Katwijk betreft Dunavie bij de plannen voor de inzameling, de verwerking en vermindering van huishoudelijk afval, met als uitgangspunt een versnelling van de

	afvalscheiding. Partijen zetten zich in voor het vergroten van de bewustwording onder huurders. Gezamenlijk verkennen partijen of we aansluiten bij bestaande initiatieven (zoals Operatie Steenbreek en subsidieregeling groenblauwe daken, innovaties/initiatieven bewoners).
4.4	Klimaatadaptatie - De gemeente Katwijk stelt een klimaatadaptatiestrategie op voor de wijken (met o.a. welzijn, gezondheid en biodiversiteit) om op basis daarvan de klimaatmaatregelen te prioriteren en betreft Dunavie hierbij. - De gemeente Katwijk sluit zich aan bij het Convenant Klimaatadaptief bouwen zoals dat in 2018 gestart is in de Provincie Zuid Holland. Partijen staan hier positief tegenover en onderzoeken de toepasbaarheid ervan bij eigen ontwikkelingen en denken na over de mogelijkheden bij turn key projecten.
4.5	Duurzaamheidsbudget Dunavie budgetteert tijdens de duur van deze kaderafspraken jaarlijks een flink bedrag als 'duurzaamheidspot'. Dit bedrag is bedoeld om financiële ruimte te creëren om groene kansen die geen al te grote bedragen vergen, direct te kunnen benutten. Hierbij kan gedacht worden aan pilots met circulair materiaal, maatregelen ten behoeve van biodiversiteit et cetera.
4.6	Project Hoornes aardgasvrij In het proeftuinproject Hoornes aardgasvrij, als onderdeel van de warmtetransitie en integrale aanpak Hoornes Samen in beweging, worden alternatieve warmte/koude bronnen onderzocht. Eind 2020 wordt er een go/no go besluit genomen en zal al dan niet verdere uitwerking volgen.

Prestatieafspraken 2021

4.1	Op weg naar CO2 neutraal in 2050 - Dunavie zet het Dunergieprogramma verder door in 2021 om eind 2021 te komen tot gemiddeld label B voor de bestaande woningvoorraad van Dunavie. - De gemeente Katwijk introduceert meetinstrumentarium (GPR of gelijkwaardig) voor het vaststellen van de ambities voor duurzaam bouwen. De gemeente Katwijk onderzoekt de toepasbaarheid hiervan voor nieuwe woningbouwontwikkelingen en voert het gesprek daarover met ontwikkelende partijen waaronder Dunavie. - Dunavie levert 25 nul-op-de-meter woningen op aan de Prins Bernardlaan en 52 gasloze woningen in het project Oeverpolder
4.3	Verduurzamen bestaande voorraad Dunavie gaat door met het verduurzamen van de bestaande voorraad. In 2021 staat het volgende op het programma: - Ca. 700 woningen verduurzamen binnen het Dunergie programma - Via de Groene keuze krijgen huurders het aanbod om te kiezen voor zonnepanelen. Verduurzaming in combinatie met renovatie: - Aanpak van 45 woningen aan de Collegiantenstraat in Rijnsburg. De oplevering is gepland in 2022. - Aanpak van 62 woningen in Rijnmond in Katwijk aan Zee. De oplevering is gepland in 2022.

5. Maatschappelijke opgaven en leefbaarheid

Met woonruimtebemiddeling beogen partijen een zo goed mogelijke match te maken tussen woningzoekenden en een passende woning. Hierbij ligt de focus op huishoudens met een laag tot middeninkomen en specifieke doelgroepen als jongeren, ouderen, mensen met een zorgvraag, vergunninghouders en mensen met een urgente woningvraag. De uitgangspunten voor de woonruimtebemiddeling staan beschreven in de Huisvestingsverordening. De verordening heeft betrekking op huurwoningen met een sociale huurprijs (€ 737,14; prijspeil 2020).

Kaderafspraken 2021-2024

Landelijke en regionale afspraken

5.1	Statushouders - Dunavie zorgt voor het huisvesten van de statushouders die in de wettelijke taakstelling aan de gemeente Katwijk zijn toegewezen. - De gemeente Katwijk heeft de regie in de coördinatie van de huisvesting van statushouders door Dunavie en de begeleiding vanuit het Welzijnswartier.
5.2	Contingent - Dunavie zorgt voor het plaatsen van huishoudens in woonruimten die vallen onder het contingent van de jaarlijks door Holland Rijnland vastgestelde lijst van betrokken zorgpartijen. - Partijen denken actief mee bij het regionale onderzoek naar de mate waarin de huisvestingsverordening in staat is ontwikkelingen zoals de decentralisatie beschermd wonen en maatschappelijke opvang op te vangen. Vanuit de gemeente Katwijk is hierover overleg binnen de regio Holland Rijnland. Op subregionaal niveau wordt dit binnen de Duin- en Bollenstreek verder besproken.

Wonen en zorg

Een van de 4 centrale ambities in de Woonagenda Katwijk is: thuis met zorg in alle wijken. Hierin zijn een aantal heldere doelen verwoord als het gaat om het voorzien in woningen voor mensen met een zorgvraag. Het gaat hier om ouderen met een zorgvraag en kwetsbare doelgroepen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp.

Dunavie ziet het als haar doelstelling om te voorzien in woonruimte voor deze doelgroepen.

Daarnaast voelt Dunavie zich mede verantwoordelijk voor het woongenot en de veiligheid van de Katwijkse wijken en buurten.

5.3	Wonen en zorg - Partijen onderkennen de vergrijzingsopgave en de opgave voor kwetsbare doelgroepen en zien de noodzaak om zich actief in te zetten voor het realiseren van huisvesting voor deze doelgroepen. - Dunavie is bereid het gesprek aan te gaan over de mogelijkheden om woningen te realiseren of beschikbaar te stellen wanneer er specifieke verzoeken zijn voor huisvesting voor intra- of extramurale zorg. De gemeente Katwijk heeft de regie over de aanvragen van zorgpartijen. - De gemeente Katwijk en Dunavie scherpen eventueel de afspraken aan naar aanleiding van het woonzorgbeleid dat de gemeente opstelt.
5.4	Ouderen Dunavie realiseert bij voorkeur vastgoed waarin huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen (met of zonder zorgindicatie). Deze woningen zijn flexibel (bijv. levensloopbestendig) en kunnen daarnaast worden ingezet voor meerdere doelgroepen.
5.5	Kwetsbare doelgroepen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jeugdhulp - De gemeente Katwijk pakt via het Project Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen de regierol in de lokale huisvestingsopgave op ten aanzien van Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de uitstroom uit jeugdhulp. Doel hiervan is om een veilige omgeving met passende zorg en begeleiding te bieden. - Dunavie ziet het als haar volkshuisvestelijke taak om te voorzien in de betaalbare, huisvesting van deze kwetsbare doelgroepen
5.6	Zorgoverleg De gemeente Katwijk pakt de regierol in het zorgoverleg, waarin met o.a. de volgende partijen: Dunavie, Politie, Meldpunt Zorg en Overlast, De Binnenvest, GGZ, De Brug, Brijder en het wijkteam, onderwerpen als overlast en zorgdossiers worden besproken en waar vervolgens afspraken over worden gemaakt, gemonitord en geëvalueerd.

Leefbaarheid

Een goed woon- en leefklimaat is afhankelijk van veel factoren, zoals veiligheid, de sociale samenhang, de aanwezigheid van voorzieningen en hoe schoon de woonomgeving is. De eerste verantwoordelijkheid voor een fijne buurt ligt bij de bewoners ervan. Daarnaast werken ook de

gemeente, Dunavie en de politie samen aan schone, hele en veilige buurten. Samen met de andere maatschappelijke organisaties in Katwijk, stimuleren en faciliteren Dunavie en de gemeente initiatieven en betrokkenheid van bewoners. Ook SHD heeft hierin een belangrijke stimulerende rol.

5.7	Huisuitzettingen Dunavie houdt het aantal huisuitzettingen zo laag mogelijk en streeft naar 0 huisuitzettingen o.b.v. huurachterstand. Hierin worden de afspraken gevolgd van het convenant voorkomen huisuitzettingen.
5.8	Vroegsignalering betalingsachterstand Per 1-1-2021 wordt het volgens de Wet gemeentelijke schuldhelpverlening mogelijk dat gemeenten in een vroeg stadium gegevens over betalingsachterstanden uitwisselen met o.a. corporaties. De gemeente Katwijk en Dunavie herijken de afspraken m.b.t. vroegsignalering van betalingsachterstanden en de onderlinge uitwisseling van gegevens.
5.9	Armoedebeleid De gemeente Katwijk stelt de maatschappelijke opgave op het gebied van armoede vast in het Armoedebeleid en maakt afspraken met maatschappelijke partijen om inwoners met een risico op armoede en schuldenproblematiek vroegtijdig en passend te helpen. Dunavie en SHD worden hierbij betrokken.
5.10	Participatie Partijen faciliteren en stimuleren vormen van participatie zoals bewonerscommissies, klankbordgroepen, klantenpanels en andere vormen van participatie.
5.11	Buurtbeheer - Dunavie zet buurtbeheerders en medewerkers leefbaarheid in. Vanuit een integrale benadering met wijkregisseurs van de gemeente Katwijk houden zij samen toezicht, stimuleren ze bewonersbetrokkenheid en participatie en zijn ze onderdeel van het netwerk in de wijken. - Partijen pakken specifieke vraagstukken op vanuit de buurt en maken afspraken over oplossingen.
5.12	Gemengde wijken Partijen stimuleren differentiatie in de wijken om de leefbaarheid in de wijken en buurten te verbeteren. Dit betekent differentiatie (en spreiding) van inkomensgroepen, huurprijzen en zorgbehoevenden.

Prestatieafspraken 2021

5.3	Wonen en zorg - De gemeente Katwijk levert in 2021 een woonzorgbeleid op. Het woonzorgbeleid bestaat uit: - Verkenning, inventarisatie en analyse van de huidige en gewenste woonzorgstructuur - Strategie: gebiedsgerichte uitspraken over de woonzorgstructuur voor de toekomst - Actieplan Wonen en Zorg: uitvoering van de strategie - De Gemeente Katwijk richt in 2021 de Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op en betreft Dunavie en zorgpartijen bij de vorming van de strategie en uitvoering van het actieplan. - Vanuit de dynamische portefeuillestrategie werkt Dunavie het thema wonen en zorg nader uit in een beleidsdocument. - De gemeente Katwijk stelt in 2021 een afwegingskader op voor woonzorginitiatieven om initiatieven voor wonen en zorg te kunnen toetsen. Tot die tijd stemmen de gemeente Katwijk en Dunavie initiatieven die vanuit andere partijen bij hen binnen komen op het vlak van wonen en zorg met elkaar af.
5.8	Vroegsignalering betalingsachterstand Wanneer huurders door de Coronamaatregelen in betalingsproblemen komen, past Dunavie ook voor deze huurders de uitgangspunten vanuit het sociaal huurakkoord toe voor huurbevrozing of huurverlaging (zie ook 2.3)
5.11	Buurtbeheer In 2021 maakt Dunavie een onderhoudsplan voor de Torenflats voor de komende 10 jaar. Daarnaast zet Dunavie zich in om de leefbaarheid in en om de Torenflats te bevorderen, samen met de gemeente Katwijk en de projectgroep Hoornes samen in beweging.

Overige afspraken 2021	
5.13	Doorstroommakelaar - De pilot doorstroommakelaar wordt een jaar verlengd. Na dit jaar worden de activiteiten geborgd in de organisatie. - Dunavie wil met de gemeente meedenken hoe de werkwijze van de doorstroommakelaar breder ingezet kan worden voor eigenarenbewoners
5.14	Sociaal statuut Dunavie heeft tijdens de periode 2021-2024 een aantal herontwikkelings- en renovatieprojecten gepland. Het huidige sociaal statuut is verlopen. Het sociaal statuut is de basis om bewoners die moeten verhuizen meer kans te geven tijdig een passende woning te vinden. In de eerste helft van 2021 wordt onder regie van Dunavie een nieuw sociaal statuut gemaakt.

Bijlage: Definities

Aftoppingsgrens

Dit is een begrip uit de Wet op de Huurtoeslag. Afhankelijk van de huishoudsamenstelling moeten woningen voor de laagste inkomens toegewezen worden tot aan een aftoppingsgrens. In 2020 gelden de volgende aftoppingsgrenzen. 1^e aftoppingsgrens: € 619,01 voor 1- en 2-persoonshuishoudens (inkomen van max. 23.225,-). 2^e aftoppingsgrens: € 663,40 voor huishoudens van 3 of meer personen (inkomen van max. 31.550,-).

Contingent

Mensen die uitstromen uit een intramurale zorgvoorziening of maatschappelijke opvang die zelf niet kunnen voorzien in woonruimte, kunnen via de contingentenregeling in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De zorginstellingen en woningcorporaties binnen de regio Holland Rijnland hebben afspraken gemaakt over het maximaal aantal cliënten die via deze vorm voorrang krijgen.

Convenant voorkomen huisuitzetting

Er is een convenant "voorkomen huisuitzetting" tussen Gemeente Katwijk, GGD, Plangroep en Dunavie. Hierin staan de spelregels voor het voorkomen van huisuitzetting en welke werkprocessen hier voor worden ingezet.

DAEB en Niet-DAEB

DAEB: Diensten van Algemeen Economisch belang. DAEB activiteiten zijn: sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid

Niet-DAEB: activiteiten van corporaties die niet onder de DAEB diensten vallen. Het gaat hier om vrije sector huurwoningen, koopwoningen en commercieel vastgoed.

Groene keuze

Dunavie biedt huurders van specifieke complexen producten aan om hun woning te verbeteren via 'de groene keuze van'. Daarin kunnen zij bijvoorbeeld kiezen voor zonnepanelen.

Huisvestingsverordening

In de Huisvestingsverordening Holland Rijnland is geregeld hoe sociale huurwoningen worden verdeeld in de regio. De gemeente Katwijk is 1 van de 13 gemeenten die aangesloten zijn bij het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland.

Huurbeleid

In het huurbeleid wordt op complex- en/of woningniveau vastgelegd hoe de corporatie omgaat met betaalbaarheid en beschikbaarheid. Voor welke doelgroep is welke woning geschikt en welke prijs heeft de woning.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Een huurverhoging die afhankelijk is van het inkomen van de huurder. De overheid stelt ieder jaar maximumpercentages vast waarmee de huur van sociale huurwoningen mag worden verhoogd. De verhuurder mag een hoger percentage huurverhoging rekenen voor huurders met een inkomen boven € 43.574,- (prijsspeil 2020).

Kale huur

De huur exclusief servicekosten en gas, water en licht.

Lokaal maatwerk

Op grond van de Huisvestingsverordening Holland Rijnland kan, om specifieke lokale en subregionale volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen, een deel van de vrijkomende woonruimten aan woningzoekenden met nadere bindingseisen, andere passendheidseisen, via een ander volgordecriterium of op andere wijze afwijkend van de regionale regels worden toegewezen. Het maximum aantal woningen is bepaald op 25% van het gemiddeld aantal verhuringen per jaar van sociale huurwoningen van corporaties per gemeente in de voorgaande drie jaar. Het college van B&W van de gemeente Katwijk neemt een besluit over de concrete invulling van lokaal maatwerk op voorstel van Dunavie en in overleg met partijen.

Mutatie

Wanneer een huurwoning leeg komt te staan en vervolgens opnieuw wordt aangeboden op de huurmarkt.

GPR

GPR-gebouw is een digitaal instrument om de duurzaamheid van een woongebouw, kantoorgebouw of onderwijsgebouw in kaart te brengen door middel van rapportcijfers voor de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

BENG

Dit staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. Vanaf 1 januari 2021 moeten vergunningaanvragen voor alle nieuwbouw voldoen aan de eisen die voor BENG gesteld worden.

Passend toewijzen

Dit is per wet geregeld vanaf 1 januari 2016. Woningen die door woningcorporaties worden verhuurd moeten passen bij het inkomen en huishouden van de huurder. In de wet staat dat tenminste 95% van de woningen die worden verhuurd aan huishoudens met recht op huurtoeslag een prijs moet hebben onder de aftoppingsgrens.

Passend wonen

Wanneer iemand passend woont, is er een goede balans tussen huishoudgrootte, inkomen en de woning.

Portefeuillestrategie

Op basis van een analyse van de wensen van huidige en toekomstige huurders, wordt gekeken welke woningen daar het beste bij passen. Dit wordt vergeleken met het huidige woningvoorraad van de corporatie. Hieruit volgt welke veranderingen er nodig zijn in het bezit om de maatschappelijke opgave te kunnen vervullen. Daarbij is de voorwaarde dat de financiële continuïteit van de organisatie is gewaarborgd.

Samenwerkingstafel Wonen en Zorg

Dit is een samenwerking tussen de gemeente Katwijk, Dunavie en zorgpartijen. De taak van het overleg is in eerste instantie meer beleidsmatig en heeft tot doel te komen tot een beschrijving van de woonzorgstructuur voor de toekomst en te komen tot een actieplan voor het realiseren van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen.

Samenwerkingstafel Woningbouw

Dit is een samenwerking tussen de gemeente Katwijk, Dunavie, projectontwikkelaars en makelaars. De taak van het overleg is het kwantitatief en kwalitatief toetsen van het woningbouwprogramma aan de ambities uit de woonagenda en aan marktpotenties.

Sociale huurgrens

Deze grens heet ook wel liberalisatiegrens en bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt. In 2020 is deze grens € 737,14. Als een woning een kale huur heeft onder deze grens dan is het een sociale huurwoning.

Toegelaten instelling

Conform de Woningwet zijn dit stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in te zetten in het belang van de volkshuisvesting.

Woonagenda Katwijk 2020-2024

Dit is het gemeentelijk woonbeleid voor vier jaar waarin de ambities van de gemeente zichtbaar worden en de wijze waarop hier uitvoering aan wordt gegeven. De woonagenda is richtinggevend voor het maken van prestatieafspraken met Dunavie en Stichting Huurdersbelangen 'De Duinstreek'.