

Prestatieafspraken 2020

De huidige prestatieafspraken tussen de gemeente Katwijk, Stichting Huurdersbelangen de Duinstreek (SHD) en Dunavie lopen van 2016-2019. Op dit moment werkt de gemeente Katwijk aan een nieuwe Woonagenda. Dunavie vernieuwt dit jaar de portefeuillestrategie (inclusief doelgroepenbeleid) en het huurbeleid. Daarom hebben we afgesproken nieuwe prestatieafspraken te maken voor 1 jaar. Deze prestatieafspraken gelden voor 2020. In 2020 maken we nieuwe meerjarige kaderafspraken. In een jaarlijkse cyclus werken we de prestatieafspraken uit voor het daarop volgende jaar.

Algemene uitgangspunten

- We volgen de geldende wet- en regelgeving.
- We volgen de wet op het overleg huurders-verhuurder.
- We 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.
- De prestatieafspraken 2020 zijn gebaseerd op de huidige beleidsstukken van de gemeente Katwijk en Dunavie.
- Overal waar 'partijen' staat bedoelen we de SHD, de gemeente Katwijk en Dunavie.

1. Samenwerking

1.1	Samenwerking Partijen bespreken voorafgaand aan een samenwerkingsproces de verwachtingen en rollen van eenieder.
1.2	Woonagenda De gemeente Katwijk heeft in het 1 ^e kwartaal van 2020 een vastgestelde Woonagenda. In de nieuwe prestatieafspraken 2021-2024 leggen partijen vast welke bijdrage Dunavie levert aan de uitvoering van de Woonagenda.
1.3	Prestatieafspraken In 2020 maken partijen nieuwe meerjarige kaderafspraken voor 2021-2024. Daarnaast volgen partijen een jaarlijkse cyclus waarin concrete prestatieafspraken worden gemaakt voor het daaropvolgende jaar. Voor 15 december zijn de meerjarige kaderafspraken 2021-2024 en de concrete afspraken voor 2021 getekend.
1.4	Portefeuillestrategie Dunavie stelt de portefeuillestrategie 2020-2024 vast en het huurbeleid. De gemeente en de SHD zijn gesprekspartner bij de ontwikkeling daarvan.
1.5	Ondernemingsplan Dunavie stelt in 2020 een nieuw ondernemingsplan 2021-2024 op. Hierbij zijn de gemeente Katwijk en de SHD belangrijke gesprekspartners.
1.6	Uitwisseling informatie Partijen maken afspraken over de uitwisseling van informatie met het oog op de uitvoering en monitoring van beleid van de gemeente Katwijk en Dunavie. Indien nodig stellen we een verwerkersovereenkomst op in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

2. Betaalbaarheid

2.1	Passend toewijzen Dunavie wijst aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toe. Dit is een woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens.
2.2	Middeninkomens Dunavie verhuurt maximaal 10% van de vrijkomende huurwoningen in de categorie tussen de aftoppingsgrenzen en de sociale huurgrens aan huishoudens met een middeninkomen tot € 42.436, omdat zij geen alternatief hebben.
2.3	Vrije sector huur Van de vrije sector huurwoningen die per jaar vrijkomen, verhuurt Dunavie 95% met een kale huurprijs onder € 895, zodat ook die woningen betaalbaar blijven.

2.4	<p>Huurverhoging</p> <p>De gemiddelde huurverhoging die Dunavie voor 2020 doorvoert is maximaal het percentage van de inflatie.</p>
2.5	<p>Sociaal huurakkoord</p> <p>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 (zie ook 3.5).</p>
2.6	<p>Verhuringen nieuwbouw:</p> <p>In 2020 verhuurt Dunavie de volgende nieuwbouw woningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 woningen aan de Prins Bernardlaan in de huurprijsklasse tot de 1e aftoppingsgrens. • 16 woningen in deelgebied Vliet in project De Horn in de huurprijsklasse tot de 1e aftoppingsgrens en 8 woningen tussen de 1e aftoppingsgrens en de sociale huurgrens.

3. Beschikbaarheid

3.1	<p>Nieuwbouw</p> <p>In 2020 heeft Dunavie de volgende plannen qua nieuwbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oplevering 24 woningen in het deelgebied Vliet in het project De Horn in Rijnsburg • Oplevering 25 woningen aan de Prins Bernardlaan in Katwijk aan den Rijn • Start bouw van 21 woningen in de Visserijschool in Katwijk aan Zee • Bouw van 52 appartementen in het project Oeverpolder in Katwijk Noord <p>Voor deze projecten is er een risico op vertraging i.v.m. de afspraken in het kader van de reductie van stikstof.</p>
3.2	<p>Sloop</p> <p>Vermeden moet worden dat woningen gesloopt worden zonder duidelijkheid over het programma dat op de locatie teruggebouwd wordt.</p> <p>Dunavie zal daarom tijdig met een voorstel komen voor een woningbouwprogramma, gebaseerd op de gemeentelijke Woonagenda en de portefeuillestrategie van Dunavie, en binnen de mogelijkheden van de locatie.</p>
3.3	<p>Gebiedsontwikkeling</p> <p>Er liggen in 2020 drie opgaven op het vlak van gebiedsontwikkeling. Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Petronella van Saxenstraat fase 2; • Hoornes Noord Oost; • Integraal gebiedsgericht werken Hoornes (conform intentieovereenkomst), inclusief project Hoornes aardgasvrij. <p>De gemeente Katwijk en Dunavie spannen zich vervolgens ieder vanuit de eigen rol in om tot realisatie van dit programma te komen.</p>
3.4	<p>Project Locatie Valkenburg</p> <p>25% van de woningen op Project Locatie Valkenburg wordt voor de sociale huursector ontwikkeld. De gemeente Katwijk en Dunavie hebben samen een borgingsdocument sociale woningbouw opgesteld. Hierin benadrukken zij het cruciaal te vinden dat de sociale huurwoningen in eigendom zijn van een toegelaten instelling.</p> <p>De gemeente Katwijk ziet Dunavie als preferred supplier van (een gedeelte van) de sociale woningbouw, al dan niet als onderdeel van een samenwerking met (een) andere in de woningmarktregio werkzame corporatie(s).</p>

3.5	<p>Lokaal maatwerk</p> <p>Partijen willen de mogelijkheid in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 optimaal benutten om door middel van lokaal maatwerk volkshuisvestelijke knelpunten op te lossen op het gebied van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betaalbaarheid • Passend wonen
3.6	<p>Specifieke verhuringen nieuwbouw</p> <p>Partijen willen de mogelijkheid in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2019 benutten om nieuwbouw huurwoningen bij voorrang te verhuren aan woningzoekenden die een woning van Dunavie achterlaten.</p>
3.7	<p>Vrije sector huur</p> <p>Dunavie neemt bij het vaststellen van het Ondernemingsplan 2021-2024 een standpunt in over het al dan niet verhuren van woningen in de prijscategorie tussen € 720 en € 1000.</p>
3.8	<p>Koopgarant</p> <p>Dunavie onderzoekt bij de totstandkoming van de nieuwe portefeuillestrategie of zij nog woningen gaat aanbieden met Koopgarant en hoe zij wil omgaan met de huidige Koopgarant woningen.</p>
3.9	<p>Participatie omgeving (omgevingswet)</p> <p>De gemeente Katwijk en Dunavie hechten belang aan goede participatietrajecten met de omgeving bij renovaties en nieuwbouwprojecten, en willen hier concreet uitvoering aan geven.</p> <p>De gemeente Katwijk stelt in 2020 een handreiking op voor de in het kader van de omgevingswet verplicht geworden participatie met de omgeving bij bouwinitiatieven. Vooruitlopend op deze handreiking neemt Dunavie het initiatief om bij bouwinitiatieven de participatie met de omgeving te organiseren.</p>

4. Duurzaamheid en kwaliteit

4.1	<p>Duurzaamheidsvisie</p> <p>Dunavie ontwikkelt in 2020 een duurzaamheidsvisie om te komen tot CO2 neutraal bezit in 2050.</p> <p>De gemeente Katwijk ontwikkelt in 2020 een strategische agenda duurzaamheid. Partijen zijn bij het ontwikkelen van de duurzaamheidsvisie en – agenda gesprekspartner voor elkaar.</p> <p>Partijen informeren elkaar over duurzaamheidsprojecten en de communicatie daarover. Waar mogelijk stemmen Dunavie en de gemeente Katwijk de communicatie met elkaar af en zoeken zij bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten naar optimalisatie.</p>
4.2	<p>Nieuwbouw</p> <p>Dunavie realiseert aan de Prins Bernardlaan 'nul-op-de-meter' woningen. Dunavie brengt huurders een redelijke Energie Prestatie Vergoeding in rekening.</p> <p>Dunavie bouwt gasloze woningen in de Visserijschool.</p> <p>Dunavie bouwt gasloze woningen in de Oeverpolder.</p>
4.3	<p>Verduurzamen bestaande voorraad</p> <p>Dunavie gaat de bestaande voorraad verduurzamen. In 2020 staat het volgende op het programma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 649 woningen aanpakken binnen het Dunergie programma. • ca. 1.000 huurders krijgen voor het eerst via de Groene keuze het aanbod om te kiezen voor zonnepanelen. Eerder is al aan 1.800 huurders de Groene keuze aangeboden. Daarvan hebben ruim 550 huurders gebruik gemaakt. De huurders die daar nog geen gebruik van hebben gemaakt, kunnen alsnog kiezen voor zonnepanelen.
4.4	<p>Project Hoornes aardgasvrij</p> <p>De gemeente Katwijk en Dunavie onderzoeken samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland de mogelijkheden van het aardgasvrij maken van (een deel van) de Hoornes en streven naar het nemen van een go or no go- beslissing in 2020.</p>

5. Maatschappelijke opgaven

5.1	<p>Statushouders</p> <p>Dunavie zorgt voor het huisvesten van de statushouders die in de wettelijke taakstelling aan de gemeente Katwijk zijn toegewezen.</p> <p>De gemeente Katwijk heeft de regie in de coördinatie van de huisvesting van statushouders door Dunavie en de begeleiding vanuit het Welzijnskwartier.</p>
5.2	<p>Contingent</p> <p>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.</p>
5.3	<p>Beschermd wonen en maatschappelijke opvang</p> <p>De gemeente Katwijk pakt de regierol in de lokale huisvestingsopgave op ten aanzien van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.</p> <p>Dunavie ziet het als haar volkshuisvestelijke taak om te voorzien in de huisvesting van de doelgroep Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.</p> <p>De gemeente Katwijk brengt voor Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang de vraag- en aanbodkant inclusief bijbehorende woonvormen in beeld, samen met betrokken zorginstanties, Dunavie en andere woningbouwcorporaties en gemeenten in de Duin- en Bollenstreek.</p> <p>De gemeente Katwijk neemt het initiatief om in de driehoek: gemeente, maatschappelijke instellingen en corporatie tot afspraken te komen over ieders inzet zodat cliënten succesvol kunnen wonen. Dat betekent goede begeleiding voor cliënten, en het adequaat reageren op signalen uit de omgeving.</p> <p>De gemeente Katwijk komt met een plan van aanpak hoe de huisvestingsopgave voor deze doelgroepen wordt vormgegeven.</p>
5.4	<p>Woonvormen voor uitstroom uit jeugdzorg</p> <p>De gemeente Katwijk neemt in 2020 het voortouw voor een verkenning met Dunavie en zorgpartijen naar de mogelijkheden voor het realiseren van woonvormen met begeleiding voor jongeren, die uitstromen uit de jeugdzorg.</p>
5.5	<p>Huisuitzettingen</p> <p>Dunavie streeft naar 0 huisuitzettingen o.b.v. huurachterstand en in totaal een zo laag mogelijk aantal huisuitzettingen. Hierin worden de afspraken gevolgd van het convenant voorkomen huisuitzettingen.</p>
5.6	<p>Zorgoverleg</p> <p>De gemeente Katwijk pakt de regierol in het zorgoverleg, waarin met de volgende partijen: Dunavie, Politie, Meldpunt Zorg en Overlast, onderwerpen als overlast en zorgdossiers worden besproken en waar vervolgens afspraken over worden gemaakt. In 2020 wordt gekeken welke positie dit overleg heeft in relatie tot de integrale wijkteams, bedoeld voor de toegang van zorg voor alle inwoners.</p>
5.7	<p>Doorstroommakelaar</p> <p>Dunavie zet als pilot voor een jaar een doorstroommakelaar in om de doorstroming te bevorderen, onder andere met behulp van lokaal maatwerk.</p> <p>Partijen evalueren gezamenlijk in het 4^e kwartaal van 2020.</p>

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 2019 gelden de aftoppingsgrenzen € 607,46 voor 1- en 2-persoonshuishoudens (inkomen van max. 22.700,-) en € 651.03 voor huishoudens van 3 of meer personen (inkomen van max. 30.825,-).

Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

Privacywetgeving die binnen de hele Europese Unie geldt. In deze wetgeving zijn de privacyrechten van mensen beschreven.

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.

Energieprestatievergoeding (EPV)

Een maandelijkse vergoeding die de verhuurder aan de huurder in rekening mag brengen bij een 'nul op de meter' woning.

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.

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.

Nul op de meter (NOM)

Een 'nul op de meter' woning is een woning waarin net zoveel energie wordt opgewekt (door zon, wind of warmtepompen) als verbruikt, gemiddeld genomen over een jaar tijd. Het netto energiegebruik wordt, bij gelijkblijvend verbruik, tot nul gereduceerd.

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.

Prijspeil

Alle genoemde bedragen zijn op basis van prijspeil 2019.

Rekenhuur

Dit is ook een begrip uit de Wet op de Huurtoeslag. Dit is de kale huur plus enkele servicekosten zoals schoonmaakkosten en energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten, kosten voor huismeester etc.

Sociale huurgrens

Deze grens heet ook wel liberalisatiegrens en bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt. In 2019 is deze grens € 720,42. 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.