

JAARPLAN 2022

PRESTATIEAFSPRAKEN CASTRICUM 2021-2024

**KENNEMER
WONEN**

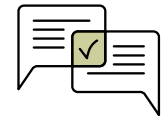
de **BUCH**



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 introductie	1
Hoofdstuk 2 Voldoende en geschikt aanbod	2
Hoofdstuk 3 Een betaalbare woningvoorraad	8
Hoofdstuk 4 Samen werken aan een energiezuinige woningvoorraad	12
Hoofdstuk 5 Een samenhangende benadering van wonen en zorg	14
Hoofdstuk 6 Huisvesting urgente doelgroepen	16
Hoofdstuk 7 Samen werken aan veerkrachtige kernen en buurten	19
Bijlage 1 Verdeling woningvoorraad Kennemer Wonen in Castricum	21
Bijlage 2 Leefbaarheidsactiviteiten	22
Bijlage 3 Planvoorraad sociale huur Kennemer Wonen	23
Bijlage 4 Tekenblad	24

Hoofdstuk 1 INTRODUCTIE



Huurdersorganisaties, de gemeenten Bergen (NH), Uitgeest, Castricum en Heiloo en woningcorporatie Kennemer Wonen zijn volkshuisvestelijke partners die de komende jaren voor een aantal uitdagingen staan. In de vier gemeenten is het goed wonen: de kwaliteit van de woonomgeving is hoog, de dorpen en kernen zijn divers en de economische en culturele centra Amsterdam, Alkmaar, Haarlem en Zaanstad zijn goed bereikbaar. De partijen willen ook in de toekomst de kwaliteit van wonen en leefbaarheid garanderen en zorgen dat de gemeenten toegankelijk en aantrekkelijk blijven voor alle doelgroepen. De gemeenten, huurdersorganisaties en Kennemer Wonen streven naar een toekomstbestendig woongebied en willen daarin vanuit ieders verantwoordelijkheid duurzaam samenwerken. Er liggen belangrijke opgaven op het terrein van wonen: er is een toenemend tekort aan sociale huurwoningen, het aantal kwetsbare bewoners neemt toe en onder bepaalde groepen bewoners is sprake van armoede en betaalbaarheidsproblemen. Dus ook de leefbaarheid vraagt om aandacht. Wij -Huurdersorganisaties, gemeente Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo en Kennemer Wonen- zien dat een duurzame samenwerking ofwel intensief partnerschap, cruciaal is om de maatschappelijke opgaven op te pakken en resultaten te boeken.

Dit partnerschap is verankerd in de ondertekende prestatieafspraken 2021-2024. Met deze meerjarige prestatieafspraken als kader is richting gegeven aan het realiseren van de maatschappelijke opgaven. Jaarlijks vertalen partijen de meerjarige kaders in een gezamenlijk jaarplan. Hiermee wordt jaarlijks een concrete invulling gegeven aan de prestatieafspraken. Daarbij toetsen de partijen de meerjarige prestatieafspraken op de actualiteit. Voorafgaan aan het gezamenlijk formuleren van het jaarplan laat Kennemer Wonen jaarlijks in het bod (activiteitenoverzicht) haar beoogde bijdrage aan realisatie van de ambities uit de gemeentelijke woonvisies zien.

Voorliggend ons gezamenlijke jaarplan 2022. Het is aan ons -Huurdersorganisaties, de gemeente Castricum en woningcorporatie Kennemer Wonen- om deze het komende jaar voortvarend ter hand te nemen en resultaten te boeken. De afspraken zijn gemaakt, aan de slag!



Hoofdstuk 2 VOLDOENDE EN GESCHIKT AANBOD

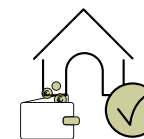
Focusafspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Woningmarktonderzoek sociale huur</p> <p>De afgelopen jaren is de druk op de (sociale) woningmarkt in de regio van de BUCH-gemeenten toegenomen. Het aantal ingeschreven woningzoekenden is toegenomen en de wacht- en zoektijden opgelopen. Tegelijkertijd blijft de nieuwbouw van sociale huurwoningen achter bij de ambities. Het aantal spoedzoekers lijkt toe te nemen en lagere middeninkomens dreigen tussen wal en schip te geraken. Deze ontwikkelingen zijn aanleiding voor Kennemer Wonen om in 2021 haar portefeuillestrategie te actualiseren. Ter onderbouwing wil de corporatie beschikken over actuele cijfers en onderbouwde inzichten in de toekomstige volkshuisvestelijke opgaven. Partijen onderschrijven de wens om niet alleen te komen tot een actueel, maar ook een gemeenschappelijk kader.</p>	<p>Concretiseren uitkomsten woningmarktonderzoek</p> <p>Kennemer Wonen en de BUCH-gemeenten hebben gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. In 2022 werken partijen de inzichten uit in een gedeeld beeld op de woningmarkt van Castricum en in concrete (jaar-)plannen om te komen tot de gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurwoningvoorraad. Huurdersorganisaties worden betrokken.</p>	<p>Gemeente en Kennemer Wonen Gezamenlijk</p>
<p>Sturen op uitbreiding en vernieuwing van de sociale voorraad</p> <p>Kennemer Wonen zet van 2021-2024 in op het realiseren van minimaal 250-300 betaalbare huurwoningen. Om meer sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen is het noodzakelijk dat Kennemer Wonen beschikt over voldoende ontwikkellocaties. Kennemer Wonen streeft naar een voorraad die groot genoeg om de oplopende wachttijden een halt toe te roepen en die groot genoeg is om te voorzien in de beschikbaarheid van voldoende woningen voor de doelgroepen uit het Pact; uitstroom van jongeren (18-/18+) uit de jeugdzorg en de uitstroom uit beschermd en begeleid wonen. Deze sociale voorraad voorziet in de veranderende vraag voortvloeiende uit demografische ontwikkelingen; vergrijzing en een toename van het aantal kleine huishoudens. Mogelijkheden tot verdichting binnen de eigen woningvoorraad zijn daarbij beperkt maar worden wel benut.</p>	<p>Nieuwbouw 2022</p> <p>In 2022 worden geen nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd.</p> <p>De planvoorraad heeft een omvang van ruim 100 woningen. Het betreft zowel harde als zachte plannen in diverse stadia van planvorming. Zie bijlage 3.</p> <p>Versnelling realisatie nieuwbouw</p> <p>Partijen zien zich geconfronteerd met vertragingen in de realisatie van nieuwbouwwoningen. Kennemer Wonen en gemeente analyseren gezamenlijk de oorzaken die hieraan ten grondslag liggen en verkennen gezamenlijk waar mogelijkheden liggen om knelpunten weg te nemen, samen te komen tot oplossingen en nieuwbouw te versnellen.</p>	<p>Kennemer Wonen</p> <p>Kennemer Wonen</p>

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
	<p>Voldoende nieuwbouwlocaties De gemeente spant zich in voor voldoende locaties voor sociale woningbouw tegen een sociale grondprijs. En betreft Kennemer Wonen vroegtijdig bij de planontwikkeling van sociale huurwoningen.</p> <p>Verkenning verdichtingsmogelijkheden bestaande voorraad KAW architecten heeft in opdracht van de gemeente Castricum de verdichtingsmogelijkheden binnen de bestaande voorraad verkend. In 2022 vormt deze analyse het vertrekpunt voor een gezamenlijke analyse van kansen voor de sociale huurwoningvoorraad in Castricum. In aansluiting hierop voert KAW architecten voor de gemeente Heiloo een vergelijkbaar onderzoek uit. Na evaluatie van de resultaten in Castricum en Heiloo wordt besloten of ook voor Bergen en Uitgeest een dergelijke verkenning wordt uitgevoerd. Externe kosten worden op 50/50 basis door partijen gedragen.</p> <p>Verkenning mogelijkheden woningdelen Er zijn diverse vormen van woningdelen waarbij bewoners bewust kiezen om samen een woning te delen zonder dat ze aan elkaar verbonden zijn; een liefdesrelatie hebben of een gezin vormen. Bijvoorbeeld Friends contracten of kamerverhuur. In samenwerking met de gemeente verkent Kennemer Wonen de mogelijkheden van woningdelen; wat zijn de succesfactoren en belemmeringen.</p> <p>Daarbij is de gemeente een partij. Namelijk om te onderzoeken welke Participatiewet beperkingen er zijn en hoe die eventueel weggenomen kunnen worden.</p>	<p>Gemeente</p> <p>Gemeente</p> <p>Kennemer Wonen</p> <p>Gemeente</p>

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Meer woningaanbod voor lagere middeninkomens</p> <p>De toegang van de lagere middeninkomens op de woningmarkt is zeer beperkt terwijl deze doelgroep een belangrijke rol kan spelen in wijkdifferentiatie. Woningcorporaties hebben voor de lagere middeninkomens een beperkt aantal woningen met een huur vanaf € 752,33 (de liberalisatiegrens, prijspeil 2021) tot ca. €960,- beschikbaar. Kennemer Wonen probeert nu ondersteuning te bieden aan de middeninkomens door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 5% van de woningvoorraad aan te bieden boven de liberalisatiegrens. • Verkoop van sociale huurwoningen bij mutatie. Deze woningen zijn veelal geschikt voor (jonge) midden- en hogere inkomens. • Per gemeente heeft Kennemer Wonen een zogeheten verkoopvijver van grotere woningen die bij mutatie worden geliberaliseerd of verkocht. Jaarlijks maken partijen afspraken over het aantal te verkopen woningen. 	<p>Vergroten aanbod middenhuur, standpuntbepaling</p> <p>Momenteel herijkt Kennemer Wonen haar strategische uitgangspunten en portefeuillestrategie. De gemeente Castricum heeft aangegeven in te willen zetten op middenhuur. Samen met de huurdersorganisaties vraagt de gemeente Kennemer Wonen aandacht te hebben voor middeninkomens en middenhuur. Kennemer Wonen oriënteert zich op het vraagstuk, de rol van de corporatie hierin en voert hierover het gesprek met gemeente en huurdersorganisaties. In haar standpuntbepaling heeft Kennemer Wonen ten minste aandacht voor de definiëring van middeninkomens en middenhuur en voorrangregels om de doorstroming vanuit de sociale huurwoningvoorraad te stimuleren.</p>	<p>Kennemer Wonen</p>
<p>Doorstroming</p> <p>De partijen zetten gezamenlijk instrumenten in om doorstroming te bevorderen om het maken van een wooncarrière mogelijk te maken. Uitgangspunt is een aantrekkelijk doorstroomaanbod, passend bij de huidige netto woonlasten van de huurder. De gemeenten bieden, aansluitend op de regionale huisvestingsverordening, beleidsruimte voor experimenten om deze doorstroming te bevorderen. Dat kan ook een positief effect hebben op reductie van scheefwoning (middeninkomens in de sociale huur).</p>	<p>Stimuleren doorstroming</p> <p>De doorstroming van ouderen naar een passende woning is in ieders belang: bewoner, gemeente, corporatie en zorgorganisaties. Het vergt een gezamenlijke inzet. Gemeente en corporatie vormen een projectgroep en leveren voor 1 juli een voorstel op met maatregelen ter bevordering van de doorstroming. Hierbij wordt vooral ingezet op het realiseren van doorstroming bij nieuwbouw voor verschillende doelgroepen door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een gedifferentieerd woningaanbod in zowel de nieuwbouw als de bestaande voorraad - Gezamenlijke inzet op voorlichting, een persoonlijke benadering, begeleiding en tijdige communicatie bij nieuwbouw zodat huurders vooruit kunnen kijken. - Inzet beleidsregels doorstroomvoorrang uit de huisvestingsverordening om doorstroming te stimuleren of belemmeringen weg te nemen. - Verkennen welke instrumenten effectief zijn en ingezet kunnen worden om de doorstroming te 	<p>Gemeente en Kennemer Wonen gezamenlijk</p>

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
	<p>bevorderen; naast voorrangsregelingen de inzet van stimuleringsmaatregelen om huurders te verleiden of te ontzorgen. Bijv. huurgewenning of verhuisservice.</p> <p>Persoonlijke benadering Huurdersorganisaties kunnen en willen een rol van betekenis spelen in het begeleiden van oudere huurders die willen verhuizen naar een passende woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verstrekken van informatie over doorstroomregelingen, hulp bij verhuizen of woonlasten.</p>	Huurdersorganisaties
<p>Inzet tijdelijke woningen en onderlinge afstemming Partijen constateren dat het realiseren van de taakstelling moeilijk is met het grote aandeel eengezinswoningen, een hogere instroom en woningen met een lage mutatiegraad. Gemeenten en Kennemer Wonen werken samen en leveren maatwerk bij het verhuren van woonruimte aan spoedzoekers (Gescheiden mensen, jongeren, starters en statushouders. De gemeenten en Kennemer Wonen overleggen over ontwikkellocaties en houden een locatielijst bij.</p>	<p>Initiatieven tijdelijke woningen Naast de noodzakelijke structurele uitbreiding van de sociale woningvoorraad met woningen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen zoals ouderen, biedt de ontwikkeling van tijdelijke complexen kansen om versneld passende woningen te ontwikkelen voor jongeren en starters, (jonge) vergunninghouders, uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen en spoedzoekers. De gemeente neemt het initiatief om locaties voor tijdelijk wonen aan te wijzen en nodigt Kennemer Wonen uit om te participeren. Gemeente en Kennemer Wonen stellen gezamenlijk een programma van eisen op voor het succesvol ontwikkelen en beheren van de tijdelijke complexen. Zodat deze daadwerkelijk bijdragen aan een goede start, inburgering of herstel en een prettig leefklimaat. Denk daarbij aan duur van de tijdelijkheid, speciale contractvormen en het sociaal- of zelfbeheermodel.</p>	Gemeente



Hoofdstuk 3 EEN BETAALBARE WONINGVOORRAAD

Focusafspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Maatwerk in huurprijsopbouw Kennemer Wonen voert een huurbeleid gebaseerd op een reële en betaalbare prijs-kwaliteitsverhouding en stuurt op een divers aanbod op kernniveau (prijspeil 2021).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 80% van de woningvoorraad heeft een huur tot de 2e aftoppingsgrens (tot €678,66), 65% tot de 1e aftoppingsgrens (tot €633,25) • Minimaal 15% van de totale woningvoorraad heeft een huur tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (tussen €678,66 en €752,33) • Maximaal 5% heeft een huur boven de liberalisatiegrens (vanaf €752,33). • En 5% heeft een huur tot de kwaliteitskortingsgrens om jongeren blijvend aan de gemeente te binden. 	<p>Evaluatie huurprijsopbouw woningvoorraad Kennemer Wonen monitort de betaalbaarheid van het huurbeleid en houdt deze actueel op basis van nieuwe inzichten en wet- en regelgeving. N.a.v. het betaalbaarheid- en het woningmarktonderzoek en als onderdeel van de herijking van haar strategische koers en portefeuillestrategie, evalueert Kennemer Wonen de huurprijsopbouw van haar bezit. Zij treedt hierover in overleg met gemeente en huurdersorganisaties.</p>	<p>Kennemer Wonen</p>
<p>Signalering en preventie van schulden en betaalbaarheidsproblematiek Partijen constateren dat het aanvragen van toeslagen/subsidies voor huurders steeds complexer wordt en ook per gemeente verschilt. Daardoor ontstaan ook betaalbaarheidsproblemen. Partijen werken samen om huurders meer inzicht te geven in bestaande (gemeentelijke) regelingen.</p>	<p>Gezamenlijke aanpak vroeg-signalering en schuldhulpverlening Uit het betaalbaarheidsonderzoek blijkt dat de betaalbaarheid van het wonen voor een deel van de huurders van Kennemer Wonen onder druk staat. Echter, betaalbaar wonen betreft niet alleen de huur. Ook de inkomens(-ontwikkeling) van huurders, energiekosten, de toegankelijkheid van toeslagen en de gemeentelijke heffingen zijn van invloed. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak in vroeg-signalering en schuldhulpverlening. Gemeente en Kennemer Wonen geven in 2022 concreet invulling aan deze gezamenlijke aanpak door het maken van samenwerkingsafspraken.</p>	<p>Kennemer Wonen</p>

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
	<p>Pilot VoorzieningenWijzer Voortvloeiende uit gewenste gezamenlijke aanpak in vroeg-signalering en preventie verkennen Kennemer Wonen en de gemeente de inzet van de VoorzieningenWijzer om inwoners en huurders optimaal gebruik te laten maken van bestaande regelingen, fondsen en toeslagen voor minima.</p> <p>Partijen starten met een verkenning in Bergen en Uitgeest. Na evaluatie besluiten partijen of de VoorzieningenWijzer ook wordt ingezet in Castricum en Heiloo.</p>	Gemeente

Reguliere afspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Signalering en preventie van schulden en betaalbaarheidsproblematiek De gemeenten en Kennemer Wonen werken samen (met andere partijen) op het gebied van schuldhulpverlening, tweedekansbeleid en voorkomen van huisuitzetting. Huurdersorganisaties en woningcorporaties vervullen de functie van het signaleren van betaalbaarheidsproblematiek en stemmen af met de gemeente over hun rol bij informatieverstrekking over de preventie.</p>	<p>Voorzetting samenwerkingsafspraken Kennemer Wonen heeft met de gemeente Heiloo en Bergen een samenwerkingsovereenkomst met MEE & de Wering ten behoeve van preventie van huisuitzetting (in het geval van financiële problemen). Deze samenwerkingsovereenkomst is gebaseerd op een vergelijkbare aanpak van Socius in Uitgeest en Castricum.</p> <p>Voorlichting huurders Huurdersorganisaties wijzen huurders op initiatieven om de betaalbaarheid te vergroten, zoals de Besparingsladder van de Woonbond, de kwijtscheldingsregelingen van de gemeente en de mogelijkheden tot het verlagen van de energielasten.</p>	<p>Gemeente en Kennemer Wonen</p> <p>Huurdersorganisaties</p>

<p>Huurbevrozing & Huurverlaging Overeenkomstig het Sociaal Huurakkoord biedt Kennemer Wonen huurders met een laag inkomen die relatief duur wonen de mogelijkheid tot het aanvragen van huurbevrozing of huurverlaging.</p>	<p>Maatwerk bij betalingsproblemen Voortzetten van aanbieden huurbevrozing en huurverlaging bij betalingsproblemen.</p>	<p>Kennemer Wonen</p>
<p>Inflatievolgend huurbeleid Kennemer Wonen verhoogt de huur binnen de kaders van het Sociaal Huurakkoord 2018-2021 tussen Aedes en de Woonbond en de landelijke wet- en regelgeving. De jaarlijkse huurverhoging wordt bepaald in samenspraak met de huurdersorganisaties. Hiertoe zijn Huurdersorganisaties en Kennemer Wonen een meerjarig huurbeleid overeengekomen voor de periode 2020-2023. Streven is een inflatievolgend huurbeleid, gemiddeld voor alle huurwoningen. Ten behoeve van investeringen in de uitbreiding van de voorraad kan in overleg met de huurdersorganisaties een extra verhoging van 1% worden overeengekomen. Hierbij wordt aangetekend dat deze mogelijkheid geen deel uitmaakt van het huurbeleid 2020-2023. Mocht een extra verhoging 1% noodzakelijk zijn, dan treden huurdersorganisaties en Kennemer Wonen vroegtijdig in overleg en legt zij het voornemen ter advisering aan hen voor. Voorwaarde is dat Kennemer Wonen het investeringsprogramma, welke ten grondslag ligt aan deze extra huurverhoging, inzichtelijk maakt en aan de Huurdersorganisaties overlegt.</p>	<p>Jaarlijkse huurverhoging De jaarlijkse huurverhoging 2022 wordt opgesteld door Kennemer Wonen in overleg met huurdersorganisaties (adviesrecht).</p> <p>Evaluatie en actualisatie huurbeleid In de eerste helft van 2022 evalueren en actualiseren huurdersorganisaties en Kennemer Wonen het huurbeleid. Eventuele wijzigingen worden ter advisering aan de huurdersorganisaties voorgelegd.</p>	<p>Kennemer Wonen</p> <p>Kennemer Wonen</p>
<p>Inkomensafhankelijk huurbeleid en aanpak scheefwonen Huurdersorganisaties en Kennemer Wonen zijn een meerjarig huurbeleid overeengekomen voor de periode 2020-2023. Onderdeel van deze afspraken is het mogelijk toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging. De meeropbrengst uit deze huurverhoging wordt, overeenkomstig het meerjarig huurbeleid, ingezet om de huurverhoging af te vlakken. Zodat de huurverhoging van de totale sociale voorraad uitkomt op inflatieniveau.</p>	<p>Inkomensafhankelijke huurverhoging De jaarlijkse huurverhoging 2022 wordt opgesteld door Kennemer Wonen. Het toepassen van een inkomensafhankelijke huurverhoging, binnen de wettelijke kaders, maakt hier deel van uit.</p> <p>Ca. 15% van de huidige huurders heeft een inkomen van € 44.650 of hoger (prijspeil 2021). De afgelopen jaren kwam ca. 6% van de huurders in aanmerking voor een inkomensafhankelijke huurverhoging; grote gezinnen, chronisch zieken en AOW-gerechtigden zijn door de wetgever uitgesloten van een inkomensafhankelijke huurverhoging.</p> <p>Vanaf 2022 geldt een nieuwe methodiek voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. De hogere inkomensafhankelijke huurverhoging is afhankelijk van de huishoudenssamenstelling en inkomenscategorie.</p>	<p>Kennemer Wonen</p>

	Er geldt een gemaximaliseerde huurverhoging gerelateerd aan de huidige huur.	
Reductie gemeentelijke lasten bij kwetsbare huurders Huurders met betaalbaarheidsproblemen kunnen zich melden bij de gemeente voor schuldhulpverlening. Kennemer Wonen heeft een signaleringsfunctie voor betaalbaarheidsproblematiek.	Schuldhulpverlening Gemeente zet beleid schuldhulpverlening voort.	Gemeente
Passend toewijzen Kennemer Wonen geeft uitvoering aan het landelijk beleid voor passend toewijzen (conform wet- en regelgeving).	Afwijkingsbevoegdheid Per 1 januari 2022 verandert de manier waarop wordt omgegaan met de vrije toewijzingsruimte. Op dit moment moeten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mag naar huishoudens met een laag midden inkomen tot € 44.655 en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen. Het is wel de bedoeling dat corporaties daarbij voorrang geven aan mensen met een urgentiestatus. Per 1 januari 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%. Partijen spreken af dat Kennemer Wonen maximaal 15% vrij mag toewijzen, zodat voorrang kan blijven worden gegeven aan mensen met een urgentiestatus. Ook biedt deze vrijheid de mogelijkheid om slagingskansen van lage middeninkomens te verruimen.	Kennemer Wonen



Hoofdstuk 4 SAMEN WERKEN AAN EEN ENERGIEZUINIGE WONINGVOORRAAD

Focusafspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Verduurzaming woningvoorraad Kennemer Wonen heeft in 2019 haar Duurzaamheidsvisie en Uitvoeringsprogramma voor 2020-2025 opgeleverd met daarin een strategie ten aanzien van verduurzaming van het woningbezit. Kennemer Wonen verduurzaamt haar bestaande sociale huurwoningvoorraad met als doel 49% CO2-reductie in 2030 en energieneutraal in 2050. Kennemer Wonen kiest bewust voor het investeren in de verduurzaming van de gehele voorraad. Dat betekent dat ervoor bewezen effectieve methodes (no-regret-maatregelen) wordt gekozen. Experimenten met niet-bewezen verduurzamingsmethoden worden via kleinschalige pilots uitgevoerd. Kennemer Wonen kent de volgende maatregelen voor de BUCH-gemeenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Omdat er vooralsnog geen concrete oplevering van een warmtenet in de BUCH-gemeenten in zicht is, richten de duurzaamheidsinvesteringen zich voornamelijk op het 'warmtenetready' isoleren van de woningen - Bij renovatie van bestaande woningen wordt gestreefd naar een maximale warmtevraag van 70kwh per m2. Dit is de grenswaarde waarbij woningen in principe in de toekomst met lage temperatuur (warmtenet of all electric) kunnen worden verwarmd. Uitgangspunt is evenwel dat de woningen een Energie Index hebben van maximaal 1,2. - Aanleggen van zonnepanelen bij circa 80% van de woningvoorraad in 2024 - Afsluiten kookgas bij mutatie. Indien technisch mogelijk wordt een perilex aansluiting aangebracht wanneer bij mutatie de keuken wordt vervangen. Wanneer een perilex aansluiting wordt gemaakt, wordt het gas t.b.v. het koken afgesloten. Er kan dan alleen nog elektrisch worden gekookt. - Tijdens en na onderhoud, renovatie en grote duurzaamheidsingrepen heeft de woning een gezond binnenklimaat, zonder vocht, tocht en schimmel. 	<p>Evaluatie duurzaamheidsvisie Kennemer Wonen evalueert haar Duurzaamheidsvisie en Uitvoeringsprogramma en bespreekt deze met de gemeente.</p> <p>Duurzaamheidsinvesteringen Ca. 165 woningen worden projectmatig voorzien van zonnepanelen. Het exacte aantal is afhankelijk van de geschiktheid van daken. Ongeveer 20 woningen worden vraaggericht geïsoleerd, dat wil zeggen dat huurders zelf kunnen kiezen om hiervoor een aanvraag in te dienen.</p> <p>Groene heffingskorting Energiezuinige woningen hebben een hogere marktwaarde. Dit vertaalt zich in een hogere WOZ-waarde en een hogere OZB-heffing. Dat wringt. Om hieraan tegemoet te komen is een eenmalige groene heffingskorting om de gestegen OZB-heffing aan de voorkant af te kopen/te corrigeren een optie. Gemeente en Kennemer Wonen verkennen deze mogelijkheid.</p>	<p>Kennemer Wonen</p> <p>Kennemer Wonen</p> <p>Kennemer Wonen</p>

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Klimaatadaptatie De gemeenten onderzoeken samen met Kennemer Wonen welke maatregelen er in de bestaande voorraad of in de openbare ruimte kunnen worden getroffen ten aanzien van klimaatadaptatie.</p>	<p>Bewoners betrokken bij Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptie BUCH-gemeenten hebben in 2021 een onderzoek laten uitvoeren door HB Advies waaruit is gebleken dat er nog weinig oog is voor klimaat adaptieve maatregelen. Vanuit deze analyse stellen de BUCH-gemeenten een uitvoeringsprogramma op. Partijen zien hierin een kans om naast de fysieke maatregelen, huurders/bewoners te betrekken en ter verbetering van leefbaarheid en sociale cohesie.</p>	Gemeente

Reguliere afspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Verduurzaming woonlastenneutraal Kennemer Wonen vraagt aan zittende huurders geen huurverhoging voor het verduurzamen en energiezuinig maken van de woning. De investeringen van de corporatie resulteren direct in lagere woonlasten voor de zittende huurders. Doel: betaalbare woonlasten in duurzame woningen.</p>	<p>Verduurzaming woonlastenneutraal Momenteel vraagt Kennemer Wonen geen huurverhoging voor het verduurzamen van woningen. De potentiële energiekosten besparing komt ten goede van de huurder. Het vragen van een huurverhoging betekent een beleidswijziging. Kennemer Wonen treedt dan in overleg met haar huurdersorganisaties.</p>	Kennemer Wonen
<p>Inzetten op bewustwording van bewoners Bewonersgedrag is een belangrijke factor bij het realiseren van verlaging in het energiegebruik. De gemeenten willen daarom sturen op bewustwording en gedrag bij zowel huurders als eigenaar-bewoners. Gemeenten zijn hier mee bezig door de inzet van de energiecoach.</p>	<p>Energiecoaches Gemeenten sturen op bewustwording en bewonersgedrag o.a. door de inzet van energiecoaches. Inwoners kunnen gratis (telefonisch of per e-mail) advies krijgen van een adviseur van CALorie energie. Een onafhankelijk energieloket.</p> <p>Voorlichting door Huurdersorganisaties Huurdersorganisaties informeren huurders over het belang en de mogelijkheden van energiebesparende maatregelen. Met oog voor bewonersgedrag.</p>	Gemeente Huurdersorganisaties



Hoofdstuk 5 EEN SAMENHANGENDE BENADERING VAN WONEN EN ZORG

Focusafspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
Inzicht in behoefte wonen en zorg op kern en wijkniveau De gemeenten (sociaal domein) hebben de regie op de match tussen vraag en aanbod van bewoners met een zorg- en begeleidingsbehoefte en de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en woonzorgvormen (met urgentie). De gemeenten sturen met Kennemer Wonen en zorgorganisaties op verbetering van de match tussen vraag en aanbod op kern- en wijkniveau.	Behoeft wonen en zorg in beeld In het door Companen uitgevoerde woningmarktonderzoek (2021) is de vraagzijde kwantitatief en op gemeentelijk niveau inzichtelijk gemaakt. Als onderdeel van de visie op wonen en zorg wordt een verdiepingsslag gemaakt en worden cijfers geduid op kernniveau/niveau sociale teams.	Gemeente
Gezamenlijke visie op wonen en zorg De doelgroep die aanspraak doet op het domein wonen en zorg is divers en stelt de gemeenten voor een regionale opgave. Dit vraagt om een gezamenlijke visie op wonen, zorg en welzijn.	Visie op wonen, zorg en welzijn In 2021 zijn BUCH-gemeenten gestart met het formuleren van een samenhangende visie op wonen, zorg en welzijn. In 2022 wordt de visie vastgesteld. Kennemer Wonen en Huurdersorganisaties worden betrokken.	Gemeente
	Woonservicegebieden Huurdersorganisaties vragen expliciet aandacht voor - het behoud van- woonservicegebieden. Onderdeel van de visie op wonen, zorg en welzijn is de toegankelijkheid van de openbare ruimte, de aanwezigheid van voorzieningen en het faciliteren van ontmoetingen.	Gemeente
	Geclusterde woonvormen Als onderdeel van de visie op wonen, zorg en welzijn verkennen partijen gezamenlijk de succesfactoren van geclusterde woonvormen. Ter inspiratie worden enkele projecten bezocht. Met aandacht voor ontmoeting, zelfbeheer en informele zorg. De gemeente brengt geschikt geachte (kleinschalige) locaties in.	Gemeente en Kennemer Wonen gezamenlijk

Reguliere afspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Aanpassingen in woning</p> <p>Het langer zelfstandig thuis wonen heeft tot gevolg dat mensen met een beperking in toenemende mate een beroep doen op de Wet maatschappelijke ondersteuning voor woningaanpassingen. Deze verzoeken hebben onder andere betrekking op de woningen zelf, maar ook voorzieningen voor de gemeenschappelijke ruimten in panden van de woningcorporaties. Partijen hebben vaste afspraken over wie er (financieel) verantwoordelijk voor woningaanpassingen (wel/niet binnen Wmo).</p>	Partijen geven invulling aan gemaakte afspraken.	Gemeenten
<p>Langer zelfstandig thuis</p> <p>Kennemer Wonen en gemeenten maken zelfstandig blijven wonen voor ouderen mogelijk door o.a. te investeren in de nultredentoegankelijkheid van haar woningen. Met aandacht voor het faciliteren van ruimten voor activiteiten en ontmoeting in en nabij wooncomplexen.</p>	<p>Nultredentoegankelijk</p> <p>Nieuwbouwwoningen zijn rollator toegankelijk. In de bestaande voorraad worden 48 woningen nultredentoegankelijk gemaakt.</p>	Kennemer Wonen
<p>Medewerking gemeente bij aanpassing van complexen</p> <p>Kennemer Wonen constateert dat bij het nultredentoegankelijk maken van complexen, een mogelijke lift of stallingsruimte voor scootmobielen regelmatig moeten worden geplaatst op gemeentelijke grond. Gemeenten en Kennemer Wonen stemmen op projectniveau af over de afgifte van gemeentelijke grond en een omgevingsvergunning voor het plaatsen van liften, of stallingsruimten voor scootmobielen, mogelijk te maken.</p>	Kennemer Wonen en gemeenten spreken op casusniveau over de verkoop van gemeentelijke grond voor het plaatsen van liften of ruimte voor plaatsing van scootmobielen bij complexen en eventueel noodzakelijke aanpassingen in het aanpalende openbare gebied.	Kennemer Wonen

woonruimte voor spoedzoekers zoals starters, jongeren, statushouders en mensen die dringend woonruimte nodig hebben. Vanuit de Flexwoningen kunnen bewoners vervolgens op zoek naar een definitieve woning.

Begeleiding statushouders

Het -organiseren van- (langdurige) begeleiding van statushouders nadat zij gehuisvest zijn, is een gemeentelijke taak.

Hiermee is sprake van wederkerigheid; De gemeente is verantwoordelijk voor -het organiseren van- begeleiding van statushouders. Kennemer Wonen spant zich binnen de gemeentelijke kaders in tot het bieden van huisvesting.

Gemeente

Reguliere afspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Transferpunt Bijzondere bemiddeling</p> <p>Kennemer Wonen biedt haar woningen voor cliënten uit de Maatschappelijke Opvang, Beschermd Wonen, Jeugdzorg, Housing First en 1% PGA (personen met verward gedrag en een veiligheidsrisico) aan via het Transferpunt. Een groeiend aantal huisvestingsvragen, mede als gevolg van wachtlijsten, van o.a. Wet Langdurige Zorgorganisaties en particuliere initiatieven gaat buiten het Transferpunt om. Corporatie en afzonderlijke gemeenten worden benaderd. Partijen achten deze situatie onwenselijk. Een centraal meldpunt is noodzakelijk. Daarmee blijft de totale behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen zichtbaar. Een afwegingskader om verzoeken te beoordelen zorgt voor transparantie en eenduidigheid.</p>	<p>Huisvesting 1% doelgroep</p> <p>In opdracht van de gemeente Heiloo ontwikkelt Kennemer Wonen aan de Kanaalweg 7-9, op eigen grond twee woningen voor mensen die vanwege onaangepast gedrag en een stapeling van problemen niet in een gewone wijk kunnen wonen.</p> <p>Het realiseren van huisvesting voor deze doelgroep is in lijn met de afspraken Pact, Wonen met Ondersteuning. De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van zorg en begeleiding.</p> <p>Opstellen afwegingskader</p> <p>De gemeente stelt een afwegingskader op voor het beoordelen van collectieve woonvragen. De werkwijze wordt afgestemd met Kennemer Wonen.</p>	<p>Gemeente</p>
<p>Pact 'Wonen met ondersteuning commitment op leefbaarheid'</p> <p>Een goede huisvesting voor de uitstroom van bijzondere doelgroepen is een vraagstuk dat we gezamenlijk moeten oplossen. We streven naar een evenwicht tussen deze groepen en reguliere woningzoekenden en eerlijke verdeling tussen gemeenten. Voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en van jongeren (18-/18+) uit de jeugdzorg, hebben gemeenten, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen een Pact ondertekend. De ambitie is enerzijds de regionale beschikbaarheid vergroten van woningen en kamers voor kamertraining voor mensen met een zorgbehoefte. Anderzijds willen partijen voorkomen dat de draagkracht en de leefbaarheid van de wijk wordt aangetast. Er zijn werkafspraken gemaakt waarin ieders rol is vastgelegd.</p>	<p>Evaluatie afspraken Pact</p> <p>De werkafspraken uit het Pact worden door betrokken partijen (gemeenten, corporaties en zorgorganisaties) geëvalueerd. Op basis van de evaluatie worden nieuwe werkafspraken gemaakt voor de periode 2023-2025.</p>	<p>Gemeente</p>

Hoofdstuk 7 SAMEN WERKEN AAN VEERKRACHTIGE KERNEN EN BUURTEN

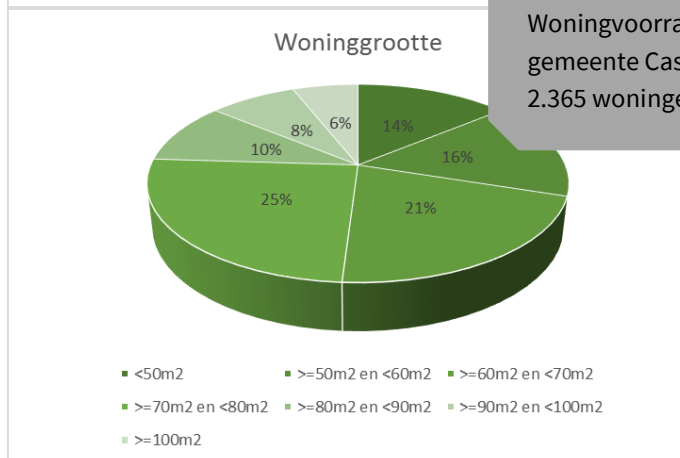
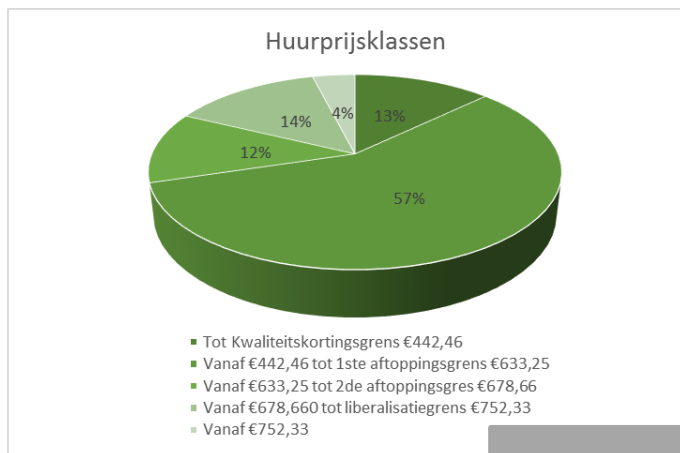
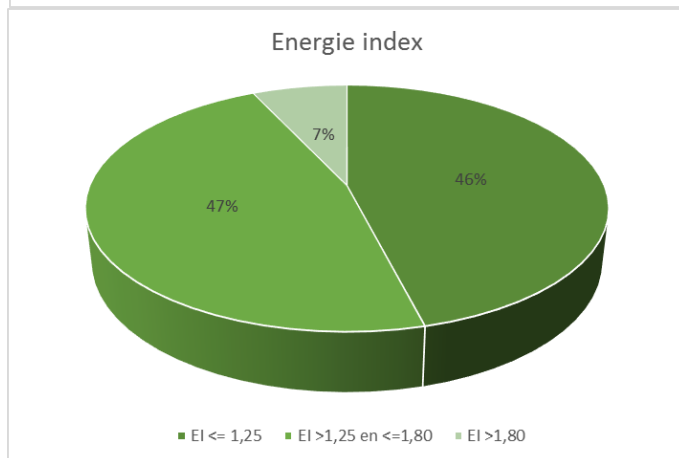
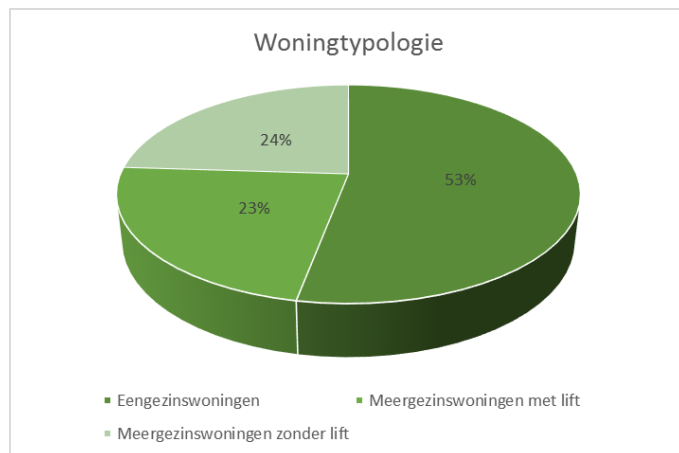
Focusafspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Gebiedsgericht samenwerken Kennemer Wonen en de gemeenten werken integraal samen op het gebied van leefbaarheid in de wijken, buurten en complexen waar Kennemer Wonen bezit heeft.</p>	<p>Gezamenlijke wijkschouw Inzet is een gebiedsgerichte samenwerking. Hiervoor is het belangrijk dat actoren hetzelfde beeld hebben van de buurt, de opgaven en vraagstukken. Hiertoe organiseren wij een wijkschouw. Een georganiseerd overleg waarbij kennis wordt gedeeld en gezamenlijk - corporatie, gemeenten en bewoners- een bezoek wordt gebracht aan de buurt of een complex. De opbrengsten uit de wijkschouw leveren input aan gebiedsplannen en dragen bij aan het op het afstemmen van inzet en activiteiten.</p> <p>Gestart wordt met een wijkschouw in Bergen. Om vervolgens in een continu proces van evalueren, leren en bijstellen achtereenvolgend in Heiloo, Castricum en Uitgeest een wijkschouw uit te voeren.</p>	<p>Gemeente en Kennemer Wonen gezamenlijk</p>
<p>Aanpak woonfraude De aanpak van woonfraude is wenselijk. Niet alleen omdat sprake is van onrechtmatige bewoning maar ook vanwege negatieve invloed op de leefbaarheid in wijken en buurten. De gemeenten en Kennemer Wonen werken samen aan het bestrijden van woonfraude en daarmee samenhangend veelal uitkerings- en toeslagenfraude. Jaarlijks brengen zij de woonfraude in beeld door een vergelijking te maken tussen de huurdersgegevens van de woningcorporaties en de inschrijvingen in de Basisregistratie Personen van de gemeente.</p>	<p>Convenant Woonfraude Gemeente en Kennemer Wonen sluiten een convenant over het delen van persoonsgegevens met als doel woonfraude effectief aanpakken en voorkomen.</p> <p>Kennemer Wonen is alert op woonfraude en doet regelmatig een oproep via o.a. sociale media. Buren weten wat er speelt en zijn goede tipgevers. Als woonfraude kan worden bewezen treedt de corporatie op met als doel de huurovereenkomst te ontbinden.</p>	<p>Gemeente</p> <p>Kennemer Wonen</p>

Reguliere afspraken

Prestatieafspraken 2021-2024	Jaaractiviteiten 2022	Initiatiefnemer
<p>Gegevensdeling Gemeente en corporatie werken integraal samen op het gebied van leefbaarheid. Om de samenwerking invulling te geven, is het nodig dat er (bijzondere en in beperkte mate ook strafrechtelijke) persoonsgegevens van huurders met gemeente, politie, OM en andere bij woonmaatschappelijk werk betrokken (zorg)instanties en - partijen uitgewisseld en gedeeld worden. Per woonmaatschappelijk deelgebied (o.a. armoedebestrijding, woonfraude, woonoverlast en laatste kans beleid) zijn of worden de verwerkingen van persoonsgegevens die in dit kader worden verricht, uitgewerkt volgens de principes uit de (Europese) (privacy)wetgeving.</p>	<p>Convenant gegevensdeling Gemeente en Kennemer Wonen sluiten een convenant delen van persoonsgegevens. (Zie ook Woonfraude).</p>	Gemeente
<p>Leefbaarheidsinitiatieven Kennemer Wonen biedt financiële, facilitaire en/of materiële ondersteuning bij initiatieven die, mits in het kader van ‘schoon, heel en veilig’, een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in en rond de woningen dan wel die de verhuurbaarheid van de woningen verbeteren. Kennemer Wonen en gemeenten coördineren hun beleid op het leefbaar houden van wijken. Kennemer Wonen stelt een budget beschikbaar voor het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven.</p>	<p>Inzet leefbaarheidsbudget Totaal ca. € 118.000, -/ ca. €48 per vhe. Een overzicht van activiteiten is als bijlage toegevoegd.</p>	Kennemer Wonen
<p>Bemiddelingskamer voor geschillen Kennemer Wonen wijst huurders bij kleine overlastgevallen door naar de Bemiddelingskamer. De gegevens van overlastmelders worden vertrouwelijk behandeld. De Bemiddelingskamer is een stichting die financieel mogelijk wordt gemaakt door gemeenten en corporatie.</p>	<p>Kosten bemiddelingskamer Van de casussen waarbij Kennemer Wonen is betrokken, delen gemeente en corporatie gezamenlijk de kosten voor de inzet.</p>	Gemeente en Kennemer Wonen gezamenlijk
<p>Zichtbaar aanspreekpunt in de wijk Gemeenten sturen de integraal opgezette wijkteams aan. Deze komen frequent bijeen en verbinden partijen op het gebied van wonen, werk, welzijn en zorg. Bewoners met een of meerdere problemen kunnen hier terecht voor simpele oplossingen of een ondersteuningsplan. Gemeenten zorgen voor een zichtbaar aanspreekpunt in de wijk, waarbij bewoners met vragen en meldingen terecht kunnen.</p>	<p>Sociale wijkteams De gemeente werkt aan het versterken van de sociale wijkteams.</p>	Gemeente
<p>Kwaliteit openbare ruimte De gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de openbare ruimte op voldoende niveau te houden. Kennemer Wonen neemt de verantwoordelijkheid om haar eigen bezit op voldoende niveau te houden. De huurdersorganisaties hebben een signaleringsfunctie.</p>	<p>Huurdersorganisaties signaleren Huurdersorganisaties geven signalen door aan de verantwoordelijken bij de gemeenten en Kennemer Wonen.</p>	Huurdersorganisaties

Bijlage 1 VERDELING WONINGVOORRAAD KENNEMER WONEN IN CASTRICUM



Woningvoorraad Kennemer Wonen in de gemeente Castricum op 1 januari 2021: 2.365 woningen

Bijlage 2 LEEFBAARHEIDSACTIVITEITEN

Leefbaarheidsactiviteiten Castricum

- Schoonmaak en groenonderhoud
- Flexibel leefbaarheidsbudget
- Buurtbemiddeling
- VSR-controle 6 complexen
- Veiligheid/verlichting Geesterduinweg/Raadhuisplein
- Portiekgesprekken Prof. Winklerflat
- Aanpak tuinen Poelven

Bijlage 3 PLANVOORRAAD SOCIALE HUUR KENNEMER WONEN

De planvoorraad telt ruim 100 woningen. Het betreft zowel harde als zachte plannen in diverse stadia van planvorming en ontwikkeling.

- Duin en Bosch 48 woningen
- Startingerweg 18 woningen
- Kapteinkaas 26 woningen
- Rooinap 13 woningen
- Fase 3, Zuid aantal nader te bepalen
- Zandzoom aantal nader te bepalen
- Koekoeksbloem aantal nader te bepalen

(aantallen indicatief)

Bijlage 4 TEKENBLAD
