

## Aan de gemeenteraad

Domein	:	Ons kenmerk	:	D709134
Team	:	Zaaknummer	:	Z23 151410
Contactpersoon	:	Uw brief van	:	
		Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	:	12 december 2023

Onderwerp : Prestatieafspraken 2024 - 2027

Geachte raad,

Hierbij bieden wij u de Prestatieafspraken 2024 - 2027 met Kennemer Wonen en de Centrale Huurderskoepel aan.

Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken, overeenkomstig de Woningwet, op gelijkwaardige basis afspraken over de volkshuisvestelijke opgave in hun gebied. Deze afspraken leggen zij vast in zogenoemde prestatieafspraken. De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt zijn beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

Woningcorporatie Kennemer Wonen, Centrale Huurderskoepel en de gemeente Castricum hebben nieuwe prestatieafspraken gemaakt voor de jaren 2024 - 2027. Afspraken over voldoende, betaalbare en energiezuinige huurwoningen voor de inwoners van Castricum. Waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen, ook als hun gezondheid of mobiliteit verslechtert.

De Prestatieafspraken zijn op 7 december ondertekend door Krista Walter (bestuurder Kennemer Wonen), Gerda Kuyper-Bruschke (namens de Huurderskoepel), Falgun Binnendijk en Paul Slettenhaar.

### Proces

Het afgelopen half jaar is intensief gewerkt aan het opstellen van de bijgevoegde Prestatieafspraken. In tegenstelling tot de vorige Prestatieafspraken zijn bij deze afspraken meerdere domeinen en portefeuillehouders betrokken. Op deze wijze zijn de afspraken breed gedragen en wordt de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de afspraken dan ook breed gedeeld.

De basis voor deze afspraken zijn het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Castricum en het koersplan van Kennemer Wonen: Een thuis maken we samen. Op 6 oktober 2022 gepresenteerd in de gemeenteraad. Tevens liggen de Nationale Prestatieafspraken, gemaakt met het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG ten grondslag aan deze afspraken. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder meer het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en de nieuwbouw van sociale huurwoningen.

### **Prestatieafspraken 2024 - 2027**

De thema's waarop prestatieafspraken zijn gemaakt zijn Beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg en leefbaarheid.

#### *Beschikbaarheid*

Dit thema gaat over voldoende en geschikt woningaanbod. De afspraken gaan over het (sneller) realiseren van meer sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen, tijdelijke woningen, doorstroming, aanpak van woonfraude en toewijzing.

#### *Betaalbaarheid*

Dit thema gaat over betaalbare huurprijzen. De afspraken gaan over een betaalbare woningvoorraad, grondprijnsbeleid, de jaarlijkse huuraanpassing (wettelijk het primaat van woningcorporatie en huurdersorganisaties), vroegsignalering en schuldhulpverlening.

#### *Duurzaamheid*

Dit thema gaat over een duurzame toekomst. De afspraken gaan over toekomstbestendige woningbouw, energie, klimaatadaptatie en Natuurinclusief en hoe huurders en bewoners hierin mee te nemen.

#### *Wonen en zorg*

Dit thema gaat over een samenhangende benadering van wonen, zorg en welzijn. De afspraken gaan over woonzorgvisies, langer zelfstandig thuis, ontmoeting, en wonen met ondersteuning.

#### *Leefbaarheid*

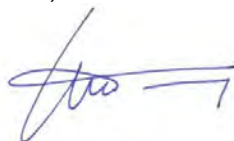
Dit thema gaat over gebiedsgericht samenwerken voor het bevorderen van een prettige leefomgeving en ter voorkoming van woonoverlast. De afspraken gaan over gebiedsgericht samenwerken, huisvesting en begeleiding van statushouders, aanpak van woonoverlast en het woonbelevingsonderzoek.

Tot slot zijn er algemene afspraken gemaakt over samenwerking, de overlegstructuur, het bestuurlijk overleg en monitoring van de afspraken

Met vriendelijke groet,  
Het college van burgemeester en wethouders,



Mevrouw H.G.M. Bakker  
secretaris



Mevrouw H.C. Heerschop  
burgemeester



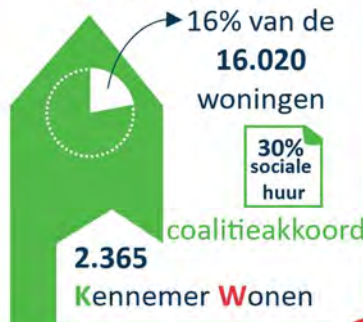
## Gemeente Castricum in cijfers



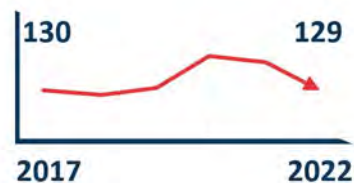
### Omvang huishoudens

	2020	2030	Vershil
Omvang	16.130	16.780	+ 650
> 75 jaar	23%	28%	+ 5%
1 & 2 persoons	65%	68%	+ 3%

### Huur corporatie



### Sociale verhuringen



### Aantal reacties per advertentie



### Inschrijftijd in jaren



Prestatieafspraken tussen de gemeente Castricum, Kennemer Wonen en de Centrale Huurderskoepel



Beschikbaarheid

Betaalbaarheid

Duurzaamheid

Wonen en Zorg

Leefbaarheid



---

## Inhoudsopgave

Introductie .....	2
Beschikbaarheid .....	4
Betaalbaarheid .....	8
Duurzaamheid .....	11
Wonen en zorg.....	15
Leefbaarheid.....	18
Afspraken met betrekking tot de samenwerking .....	21
Tekenblad.....	23



## Introductie

Samen hebben de gemeente Castricum, wooncorporatie Kennemer Wonen en de Centrale Huurderskoepel nieuwe afspraken gemaakt voor de jaren 2024 - 2027. Afspraken over voldoende, betaalbare en energiezuinige huurwoningen voor de inwoners van Castricum. Waar mensen langer zelfstandig thuis kunnen wonen, ook als hun gezondheid of mobiliteit verslechtert. Een prettige plek om te wonen. Een plek waar mensen zich thuis voelen.

### Basis van de afspraken



Basis voor deze afspraken zijn het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente Castricum en het koersplan van Kennemer Wonen: Een thuis maken we samen. Op 6 oktober 2022 gepresenteerd in de gemeenteraad. Tevens liggen de Nationale Prestatieafspraken, gemaakt met het Rijk, Aedes, Woonbond en VNG ten grondslag aan deze afspraken. Hierin zijn afspraken gemaakt over onder meer het verduurzamen van de sociale huurwoningvoorraad en de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Later volgde de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze agenda is vervolgens vertaald in regionale woondeals. De gemeente Castricum heeft de regionale woondeal Noord-Holland Noord niet ondertekent en gaat in haar coalitieakkoord uit van 30% sociale huur bij nieuwbouw.

In diverse thema- en kennissessies is een brede afvaardiging van specialisten vanuit de BUCH-organisatie, Kennemer Wonen en de Centrale Huurderskoepel met elkaar in gesprek gegaan. Vanuit voornoemde kaders en met de plaatselijke actualiteiten als context bespraken zij de prioriteiten volkshuisvesting, zoals geformuleerd door de minister. Het resultaat ligt nu aan u voor. Het zijn afspraken om trots op te zijn. Afspraken waar de gemeente Castricum, wooncorporatie Kennemer Wonen en de Centrale Huurderskoepel de komende periode samen aan werken. Samen en in gelijkwaardigheid. Alleen zo kunnen wij onze afspraken realiseren.

### Gebiedsgericht werken

Maar onze ambities reiken verder!

Veel ontwikkelingen staan niet op zichzelf, maar zijn in meer of mindere mate met elkaar verbonden. Strijden soms met elkaar. Denk bijvoorbeeld aan de uitbreiding van de woningvoorraad, de energietransitie, klimaatadaptie, vergrijzing en de huisvesting plus begeleiding van kwetsbare bewoners. Urgente en actuele opgaven die samenkomen in de wijken en buurten van Castricum. Samenkomen in de leefomgeving van bewoners. En voor bewoners één geheel vormen.

Om hieraan tegemoet te komen werken we gebiedsgericht. Worden opgaven in samenhang opgepakt. Opereren de gemeente Castricum, Kennemer Wonen en eventueel zorg- en welzijnsorganisaties niet los van elkaar, maar werken zij nauw samen. We weten van de ander wat ze doet. Stemmen onderling af. Wisselen kennis uit. En benutten de kansen om meerwaarde te creëren.







Gebiedsgericht werken gaat echter niet vanzelf. Relaties moeten worden gebouwd. Over schuttingen heen gekeken; binnen de eigen organisatie en naar buiten. Processen moeten worden ingericht. Rolafspraken worden gemaakt. Dit vormt dé basis voor onze samenwerking. De gemeente Castricum, Kennemer Wonen en de Centrale Huurderskoepel gaan uit van een duurzaam commitment. Hier geven wij de komende jaren vorm en inhoud aan.

**Samen maken wij het verschil!**

## Beschikbaarheid



### Voldoende en geschikt woningaanbod

<b>Nieuwe woonvisie</b> 	<b>Meer sociale huurwoningen</b>  Sociale huur van 16% naar 30%   Ambitie 2030 290 woningen	<b>Meer middeldure huurwoningen</b> 
<b>Doorstroming</b> 	<b>Aanpak woonfraude</b> 	<b>Toewijzing</b>  92,5% voor de doelgroep

### Meer sociale huurwoningen

In opdracht van de gemeente Castricum en Kennemer Wonen gezamenlijk heeft Companen in 2021 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt een omvangrijke behoefte aan sociale huurwoningen. In haar coalitieakkoord 2022-2026 zet de gemeente Castricum in op 40% sociale woningbouw, waarvan 30% sociale huur. Momenteel is 16% van de woningvoorraad in Castricum een sociale huurwoning.

### Afspraken

+ 290



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen hebben de gezamenlijke ambitie om tot en met 2030 ca. 290 sociale huurwoningen te realiseren.



Gemeente Castricum en Kennemer Wonen sturen gezamenlijk op alle fases van ontwikkeling om tot realisatie van deze doelstelling te komen. Dat betekent dat er niet alleen voldoende woningen in aanbouw moeten zijn, maar ook voldoende woningen in procedure en voorbereiding en dat er voor de langere termijn voldoende potentiële locaties in beeld zijn. Om te zorgen voor voldoende harde, zachte en potentiële plannen, sturen partijen aan op een plancapaciteit van circa 130%. Ofwel, zo'n 375 woningen. De huidige plancapaciteit, harde en zachte plannen, is van vergelijkbare omvang.



Om tot de gewenste plancapaciteit te komen realiseert de gemeente Castricum op gemeentelijke locaties indien mogelijk sociale huurwoningen. Met in achtname van het Didam arrest, wenst de gemeente bij uitgifte van deze locaties voorrang te geven aan Kennemer Wonen of Woonzorg Nederland.



Daar waar de gemeente geen positie heeft, spant zij zich in een aandeel sociale huur af te dwingen. De gemeente ziet Kennemer Wonen en Woonzorg Nederland als haar preferente partners bij sociale huur.



Kennemer Wonen spant zich op haar beurt in om middels acquisitie, grondaankopen en verdichting (transformatie en sloop plus vervangende nieuwbouw) de plancapaciteit uit te breiden.



Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken worden in Castricum ca. 130 sociale huurwoningen gerealiseerd.



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen spannen zich in voor het versnellen van processen en procedures. Partijen zetten hier waar nodig en mogelijk capaciteit voor in. De gemeente Castricum en Kennemer Wonen voeren elke 4 maanden ambtelijk overleg wat betreft het oplossen van knelpunten en de voortgang van projecten; tevens vaste agendapunten van het bestuurlijk overleg (2 keer per jaar).



De samenwerking tussen de gemeente Castricum en Kennemer Wonen wordt intensiever om samen kansen te zien en te benutten om zo meer sociale huurwoningen te realiseren. De resultaten van het KAW-onderzoek en de actualisatie van het onderzoek naar inbreilocaties bieden een gezamenlijk vertrekpunt. Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken werken partijen de uitkomsten van dit onderzoek nader uit.

### Meer middeldure huurwoningen

De gemeente Castricum en Kennemer Wonen willen beide voorzien in een ruimer aanbod middeldure huurwoningen.

#### Afspraken



Op de locatie Koekoeksbloem realiseren de gemeente Castricum en Kennemer Wonen, gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken, ca. 40 middeldure huurwoningen.





Partijen verkennen gezamenlijk de mogelijkheden tot het uitbreiden van het aanbod middeldure huurwoningen op andere (nieuwe) locaties.

### Tijdelijke woningen

De druk op de sociale huurwoningmarkt is groot. Wachtlijsten groeien, de doorstroming stagneert en meer huishoudens doen een beroep op de sociale huurwoningvoorraad. Een structurele uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad is noodzakelijk. Aanvullend kunnen tijdelijke woningen helpen.

#### Afspraken



Kennemer Wonen hanteert als uitgangspunt dat tijdelijke woningen moeten leiden tot versnelling. Dit betekent dat tijdelijke woningen worden gerealiseerd vooruitlopend op een permanente woonbestemming en daarmee structurele uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad.



De gemeente Castricum is initiatiefnemer daar waar het locaties voor tijdelijke woningen betreft. Beoogde doelgroep: een derde spoedzoekers, een derde statushouders en aan starters. Ook Kennemer Wonen kan locaties aandragen.

### Doorstroming

Verhuizen naar een passende woning is in ieder belang; bewoners, gemeente, corporatie en eventueel ook zorgorganisaties. Ouderen kunnen zo langer zelfstandig blijven wonen. En het biedt starters en gezinnen kans op een eengezinswoning.

#### Afspraken



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen stellen een gezamenlijke aanpak doorstroming op. Een samenhangend pakket van maatregelen voor het versterken van de doorstroming. Zij stemmen dit af met de huurdersorganisaties.



Huurdersorganisaties kunnen en willen een rol van betekenis spelen in het begeleiden van oudere huurders die willen verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verstrekken van informatie over doorstroomregelingen, hulp bij verhuizen of woonlasten. Kennemer Wonen ondersteunt hen daarin.

## Aanpak woonfraude

Gemeente Castricum en Kennemer Wonen werken samen aan het bestrijden van woonfraude. We willen niet dat misbruik wordt gemaakt van schaarse huurwoningen. Daarnaast ondermijnt woonfraude de leefbaarheid in de buurt, zeker als het gepaard gaat met overlast als gevolg van toeristische verhuur of (drugs-) criminaliteit.

### Afspraken



Gemeente Castricum en Kennemer Wonen werken samen om woonfraude tegen te gaan. Hiertoe geven partijen invulling aan de afspraken uit het convenant Samenwerken bij het signaleren van woonfraude en inschijffraude d.d. 17 juli 2023.



In 2024 evalueren gemeente Castricum en Kennemer Wonen de afspraken uit het convenant; daar waar nodig passen we aan en daar waar mogelijk breiden we uit. In de daaropvolgende jaren vindt jaarlijks een evaluatie plaats.

## Toewijzing

In principe moeten woningcorporaties 92,5% van de vrijkomende woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met €48.625 (prijspeil 2023). De resterende 7,5% mogen corporaties vrij toewijzen. Dit percentage mag worden verhoogd naar maximaal 15%. Deze extra beleidsvrijheid biedt corporaties de mogelijkheid om ook (lage) middeninkomens een sociale huurwoning aan te bieden.

### Afspraken

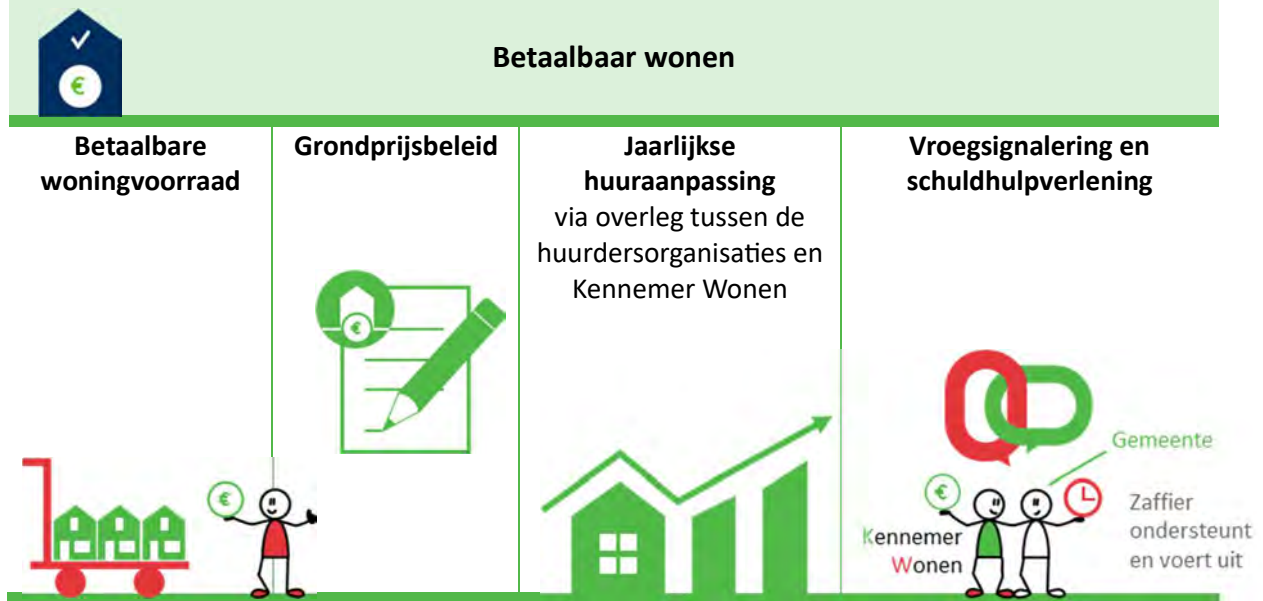


Kennemer Wonen wijst minimaal 92,5% van de vrijkomende woningen toe aan de kandidaten behorende tot de doelgroep. Als partijen in enig jaar gebruik willen maken van de extra beleidsvrijheid treden zij hierover in overleg. En maken zij afspraken over de wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven.



In de gemeentelijke huisvestingsverordening 2023-2027 is een maximum percentage, van de totaal aangeboden woonruimte, vastgelegd dat via directe bemiddeling te huur wordt aangeboden. Als in enig jaar de opgave te groot blijkt, treden gemeente, corporatie en huurdersorganisatie in overleg en stellen samen de gewenste prioriteiten en oplossingsrichtingen vast.

# Betaalbaarheid



## Een betaalbare woningvoorraad

Betaalbaar wonen gaat ten eerste over betaalbare huurprijzen. Wat een betaalbare huurprijs is, hangt af van de situatie; inkomen en huishoudensamenstelling bijvoorbeeld. Kennemer Wonen stemt haar algemene huurbeleid hier zo goed mogelijk op af. Huurprijzen zijn tegelijkertijd een middel om te sturen op een goede mix van inkomensgroepen in buurten.

## Afspraken



Kennemer Wonen zorgt voor een betaalbare woningvoorraad:

- Minimaal 5% van de woningvoorraad heeft een huur tot de Kwaliteitskortingsgrens (€452,20, prijspeil 2023) om jongeren blijvend aan de gemeente te binden.
- Minimaal 65% van de woningvoorraad heeft een huur tot de 1e aftoppingsgrens (€647,19, prijspeil 2023).
- Minimaal 80% van de woningvoorraad heeft een huur tot de 2e aftoppingsgrens (€693,60, prijspeil 2023).



In samenwerking met de huurdersorganisaties voert Kennemer Wonen in 2025 een woonlastenonderzoek uit.

## Grondprijsbeleid

Gegeven de nieuwbouwpoging en de gezamenlijke wens om tempo te maken, streven partijen naar eenheid van werken. Daarom maken gemeente Castricum en Kennemer Wonen in 2024 afspraken over de grondprijsbepaling van nieuwbouw sociale huur en middenhuur.

### Afspraken



De gemeente Castricum actualiseert in 2024 het grondprijsbeleid.

Voor Kennemer Wonen is duidelijk beleid belangrijk. Met bij voorkeur eenduidige afspraken over grondprijs, indexatie en het leveringsniveau van de grond.

### Jaarlijkse huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is wettelijk het primaat van woningcorporaties en huurdersorganisaties. Hierbij wordt het in de Wet Overleg Huurder en Verhuurder vastgelegde adviestraject zorgvuldig doorlopen.

### Afspraken



Indien in het overleg tussen huurdersorganisaties en Kennemer Wonen wordt besloten een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen, zullen de opbrengsten worden besteed aan het verlagen van de huuraanpassing voor huurders met een lager inkomen.

### Vroegsignalering en schuldhulpverlening

Namens de gemeente Castricum ondersteunt Zaffier inwoners bij geldzaken. Kennemer Wonen en Zaffier werken samen op het gebied van preventie, vroegsignalering en schuldhulpverlening. Met als doel financiële problemen bij huurders voor te zijn, indien nodig op te lossen en huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen.

### Afspraken



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen bestendigen de goede samenwerking op het terrein van schuldhulpverlening (casuïstiek). Gemeente Castricum en Kennemer Wonen wensen deze samenwerking te optimaliseren door het organiseren van periodiek overleg.



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen versterken de samenwerking op het gebied van preventie en vroegsignalering. Hiertoe sluit Kennemer Wonen aan bij de sociale teams. Andersom sluit de gemeente, op uitnodiging van Kennemer Wonen, aan bij bewonersbijeenkomsten.



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen zetten samen in op preventie en verkennen de mogelijkheden van een meer doelgerichte voorlichting en informatie-uitwisseling.



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen verkennen gezamenlijk de mogelijkheid om gebruik te maken van Schuldenknooppunt. Schuldenknooppunt maakt gegevensuitwisseling tussen schuldhulpverleners en schuldeisers makkelijker en sneller. Met als doel een snellere oplossing voor schulden.

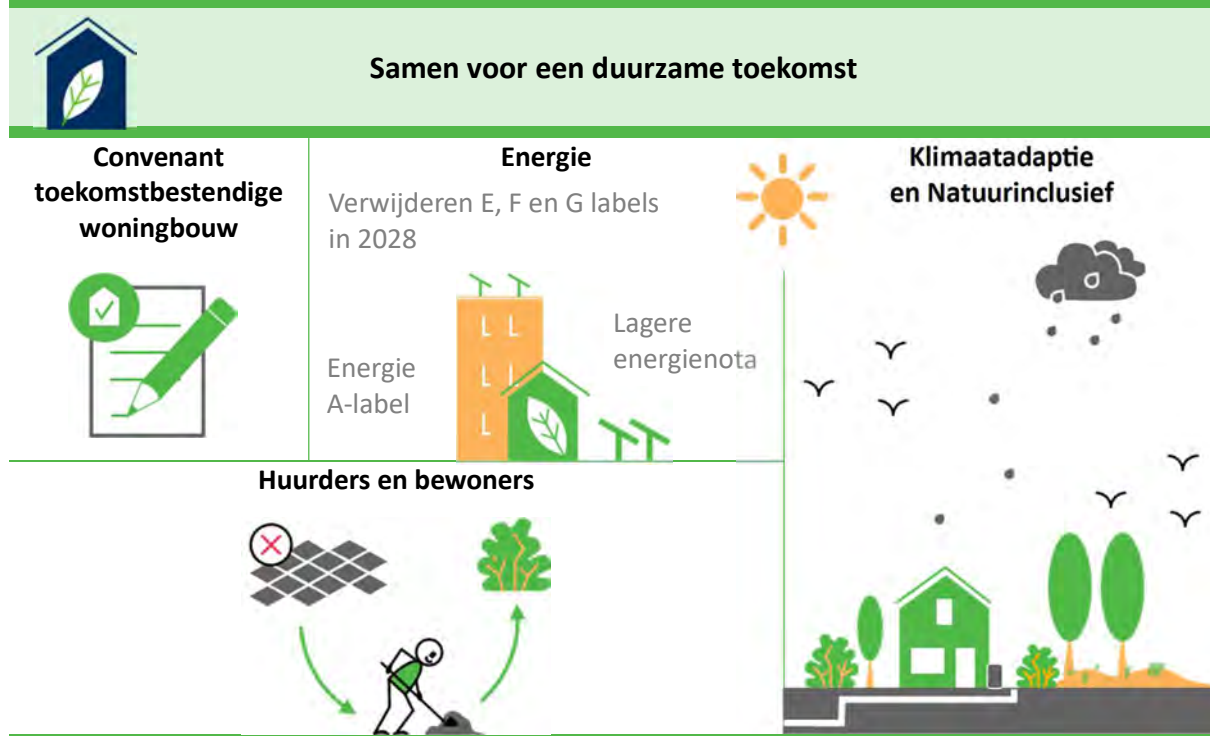
---

Zaffier

Namens de gemeente Castricum is Zaffier de uitvoeringsorganisatie van bovenstaande afspraken. Inzichten die worden opgedaan vanuit deze samenwerking worden gedeeld met de BUCH-werkorganisatie ter ondersteuning van de monitoring en uitwerking van het Integraal Beleidskader Sociaal Domein en bijbehorende gebiedsplannen van de gemeente Castricum.


---

# Duurzaamheid



## Toekomstbestendige woningbouw

### Afspraken



De gemeente Castricum en Kennemer Wonen hebben de intentie om gezamenlijk het convenant Toekomstbestendige Woningbouw te ondertekenen en hieraan invulling te geven. Dit convenant brengt de belangrijkste duurzaamheidsthema's samen en biedt een kader voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren.

## Energie

De klimaatambities zijn helder en vastgelegd in de Europese Klimaatwet: 55% emissiereductie in 2030 op weg naar klimaatneutraliteit in 2050. Deze doelstelling vraagt om een forse daling van het aardgasverbruik. Hiervoor worden scherpe eisen gesteld aan nieuwbouw en worden partijen uitgenodigd en gestimuleerd om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen.

Vanuit het Nationale Beleidsprogramma Versnelling Verduurzaming Gebouwde Omgeving ligt de prioriteit daarbij op energie besparen. Bespaarde energie hoeft immers niet opgewekt of betaald te worden. Bewustwording van energieverbruik, gedragsverandering en toepassen van eenvoudige besparende maatregelen zijn daarom een belangrijk onderdeel van de aanpak. Tegelijkertijd bereiden wij ons hiermee voor op een energievoorziening zonder aardgas.

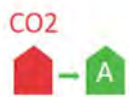
## Afspraken



De gemeente Castricum heeft een warmtetransitie visie opgesteld: Visie Aardgasvrije wijken (2020). Deze visie wordt in 2024-2025 geactualiseerd en nader uitgewerkt in gebiedsgerichte uitvoeringsplannen plus uitvoeringsagenda. De gemeente Castricum zoekt hierin een goede afstemming met Kennemer Wonen. Uitvoeringsplannen en -agenda worden geagendeerd in het bestuurlijk najaarsoverleg.



Vooruitlopend op deze uitvoeringsplannen, kunnen op initiatief van bewoners op buurtniveau alternatieven voor aardgas worden onderzocht. Indien Kennemer Wonen bezit heeft in deze buurten zal zij serieus onderzoeken of kan worden aangesloten op dit initiatief. Dit geldt ook voor de zwembadlocatie; een gemeentelijk initiatief.



In Castricum maakt Kennemer Wonen gedurende de periode van de prestatieafspraken ca. 165 woningen warmtetransitiegereed.



Aanvullend wordt in de BUCH-gemeenten gestart met het warmtetransitiegereed maken van totaal ca. 200 woningen. Het jaar van oplevering kan buiten de periode van deze prestatieafspraken vallen. Planning en projecten worden jaarlijks afgestemd in het bestuurlijk najaarsoverleg.



Kennemer Wonen geeft invulling aan de Nationale Prestatieafspraken waarin is afgesproken dat corporaties uiterlijk in 2028 alle woningen met een slecht energielabel (E, F of G) hebben verduurzaamd. Met uitzondering van voor sloop in aanmerking komende woningen.



Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning, worden isolatiemaatregelen zonder huurverhoging voor de zittende huurder uitgevoerd.



Daar waar bij verduurzamingsplannen van Kennemer Wonen sprake is van zogenoemd 'gespikkeld bezit' trekken gemeente Castricum en Kennemer Wonen gezamenlijk op. De gemeente draagt hierbij zorg voor een goede voorlichting voor de koopwoningen en begeleiding bij mogelijke subsidie aanvragen.



Op termijn geldt waarschijnlijk een wettelijke verplichting om bij vervanging van Cv-ketels (hybride) warmtepompen te plaatsen. In de jaren daaraan voorafgaand doet Kennemer Wonen hiermee ervaring op in kleinschalige pilots. Huurders worden, op vrijwillige basis, uitgenodigd hieraan deel te nemen.



Kennemer Wonen biedt huurders, indien technisch mogelijk, de mogelijkheid tot Elektrisch koken op verzoek. Aanvullend worden woningen bij mutatie gereed gemaakt voor elektrisch koken.

### Klimaatadaptie en Natuurinclusief

Naast het beperken van het energieverbruik en CO<sub>2</sub> uitstoot, is er steeds meer aandacht voor klimaatadaptie. Dit in nauwe samenhang met natuurinclusief en biodiversiteit. Dit is nodig omdat klimaatverandering onder meer zorgt voor droogte, hittestress en wateroverlast in de bebouwde omgeving. Door het aanpassen en vergroenen van deze omgeving kunnen we samen erger voorkomen.

### Afspraken



Gemeente Castricum brengt de knelpunten, prioriteiten en risicoplekken rondom hittestress en waterberging in kaart en stelt een uitvoeringsagenda op. De uitkomsten van deze analyses en de uitvoeringsagenda worden gedeeld met Kennemer Wonen, zodat bij renovatie en nieuwbouw hieraan een bijdrage kan worden gegeven.



Bij de (her-)inrichting van de openbare ruimte benut de gemeente Castricum kansen voor het afkoppelen van regenwater, het gebruik van regenwater in de tuin en het vergroenen van de tuin. De gemeente gaat hierover met bewoners in gesprek en informeert bewoners over subsidies. Kennemer Wonen wordt, daar waar het haar bezit betreft, door de gemeente Castricum betrokken.



Op het terrein van flora en fauna is, naast wetgeving, veel informatie beschikbaar. De gemeente Castricum denkt mee met Kennemer Wonen, zodat bij nieuwbouw en renovatie uitvoering wordt gegeven aan de geldende regels en locatie specifiek optimale keuzen worden gemaakt, ook voor natuurinclusief bouwen. Ondersteund door een gebiedsontheffing.



Kennemer Wonen wijst huurders actief op de regels voor tuininrichting en -onderhoud. Waarin o.a. wordt uitgegaan van maximaal twee derde deel bestrating.



## Huurders en bewoners

Gemeente Castricum, Kennemer Wonen en Huurdersorganisaties wensen en zien kansen om de 'harde' kant van verduurzaming (techniek, de stenen) met de 'zachte' kant (de mensen, gedrag) te verbinden. Dit door gezondheid, wooncomfort en woonlasten nadrukkelijk een plek te geven in de samenwerking.

### Afspraken



Het Rijk stelt gemeenten uiteenlopende maatregelen en geldstromen ter beschikking in de bestrijding van energiearmoede of gericht op het verlagen van het energieverbruik van huishoudens. De gemeente Castricum betreft Kennemer Wonen om te komen tot een doelmatige inzet van deze middelen voor huurders. De Huurdersorganisaties worden hierin als klankbord betrokken.



Gemeente Castricum en Kennemer Wonen sluiten, daar waar mogelijk gezamenlijk, aan op ideeën en initiatieven van bewoners om zelf aan de slag te gaan met duurzaamheid en maken deze initiatieven mede mogelijk.



Gemeente Castricum en Kennemer Wonen helpen elkaar indien gewenst met communicatie van acties naar inwoners/huurders. Denk daarbij aan acties zoals vergroenen, tegelwippen, het plaatsen van regentonnen of voorlichting over subsidies.



Bewonersgedrag is een belangrijke factor in het verlagen van het energieverbruik en daarmee de CO<sub>2</sub> uitstoot en woonlasten. Huurdersorganisaties willen de bewustwording onder huurders vergroten, door huurders te informeren over bewonersgedrag en verduurzamingsmaatregelen en wat deze betekenen voor woonlasten en wooncomfort. Kennemer Wonen kan hen daarbij ondersteunen.

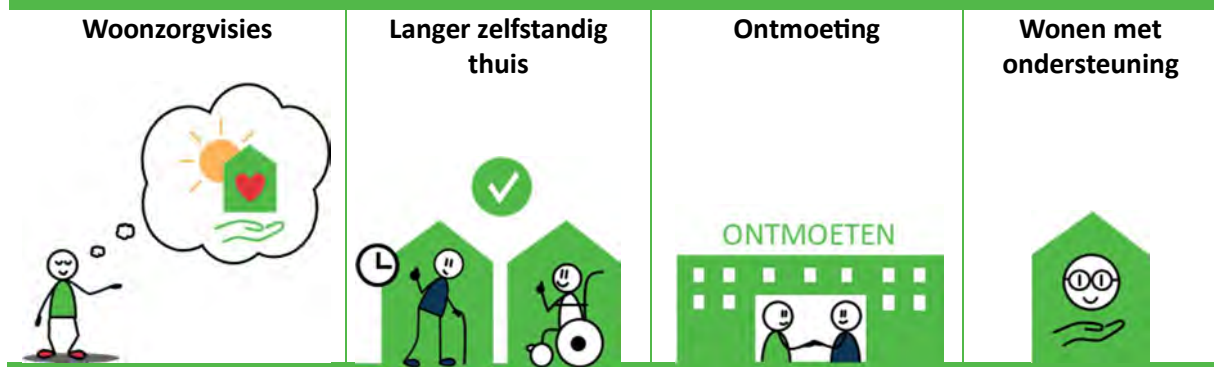


De gemeente Castricum zet naast energiecoaches, energiekussers in voor kleine, eenvoudige verduurzamingsmaatregelen bij huurders. Bijvoorbeeld het plaatsen van tochtstrip of radiatorfolie.



## Wonen en zorg

### Een samenhangende benadering van wonen, zorg en welzijn



### Woonzorgvisies

Woonzorgvisies krijgen mogelijk een wettelijke verankering. Waarschijnlijk dient in 2026 iedere gemeente te beschikken over een woonzorgvisie. Met de toekomstige woonzorgvisie in de hand is de gemeente Castricum regisseur en aanjager, om te voldoen aan de groeiende vraag van ouderen en kwetsbare inwoners naar passende huisvesting.

### Afspraken



De gemeente Castricum maakt een analyse van de woon-, zorg- en ondersteuningsbehoefte en stelt een woonzorgvisie op. Het betreft een lokale analyse en visie, waar mogelijk en zinvol in het regionale perspectief geplaatst. Kennemer Wonen wordt hierin vroegtijdig geconsulteerd.



Gemeente Castricum vertaalt de vastgestelde woonzorgvisie, in samenspraak met onder andere zorgorganisaties en Kennemer Wonen, in concrete (samenwerkings-)afspraken en uitvoeringsagenda/ -programma.



Gezamenlijk uitvoering geven aan de woonzorgvisie vergt van partijen commitment en partnerschap. Randvoorwaardelijk hierbij is een goede samenwerking en afstemming tussen Wonen en Sociaal domein. De gemeente Castricum werkt aan een organisatie brede samenwerking tussen deze twee domeinen.

### Langer zelfstandig thuis

Wonen in een woning passend bij de levensfase of zorgvraag is in ieder belang; bewoners, gemeente, corporatie en eventueel zorgorganisaties. Met het sluiten van de verzorgingshuizen is er een nieuwe situatie ontstaan. Behoeft aan een woonvorm tussen individuele woning en verpleeghuis. Woningen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen. Met zorg. En aandacht voor de sociale functie; ontmoeting en veiligheid. Denk aan een ontmoetingsruimte, dagactiviteiten, maaltijden en personenalarmering. En voorzieningen in de buurt.

## Afspraken



De gemeente Castricum faciliteert waar mogelijk door het aanbieden van nieuwe bouwlocaties en het samen met zorg-/begeleidingsorganisaties en organiseren van zorg en welzijn.



Kennemer Wonen investeert waar mogelijk in nieuwbouw van geclusterde woonvormen/voor zorg geschikte woningen.

## Ontmoeting

Ruim vier op de tien Nederlanders voelt zich eenzaam. En dat zijn niet alleen ouderen. Dit heeft niet alleen grote gevolgen voor de mensen in kwestie, mensen die eenzaam zijn trekken zich steeds verder terug, maar ook voor de maatschappij. Denk aan oplopende kosten en wachtlijsten in de zorg, ziekteverzuim op het werk, voortijdig afgebroken opleidingen en weinig animo om te participeren in het vrijwilligerswerk of verenigingsleven. De Wmo maakt gemeenten verantwoordelijk voor de aanpak van eenzaamheid. Maar zij kunnen het niet alleen; het is een opdracht voor de samenleving.

## Afspraken



Kennemer Wonen ondersteunt de gemeente Castricum in haar programma Eén tegen Eenzaamheid.



Gemeente Castricum en Kennemer Wonen werken samen in het faciliteren van ontmoeting. Dit kan variëren van het creëren van een ontmoetingsruimte voor de buurt tot het realiseren van een gemeenschappelijke binnentuin of een gezamenlijke wasserette in een complex met kleine woonunits. Partijen dagen elkaar uit en staan open voor vernieuwing.

## Wonen met ondersteuning

Uitgangspunt van landelijk beleid is dat mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte volwaardig kunnen meedoen aan de samenleving. Zij ontvangen daarom steeds vaker zorg en ondersteuning thuis. Daarom zetten de gemeente Castricum en zorg-/begeleidingspartijen gezamenlijk en in samenwerking met Kennemer Wonen in op voldoende en geschikte huisvesting en passende zorg en begeleiding.

## Afspraken



De gemeente Castricum draagt samen met zorg-/begeleidingsorganisaties zorg voor een goede begeleiding en opvang in de wijk van aandachtsgroepen en stemt waar nodig haar beleid af met Kennemer Wonen. Communicatie naar omwonenden maakt hier deel van uit.



Gemeente Castricum en Kennemer Wonen geven invulling aan de Raamafspraken Pact Wonen & Ondersteuning 'commitment op leefbaarheid'. Gericht op het versterken van de samenwerking op wonen en zorg, waarbij de vraag naar woningen met ondersteuning en het aanbod in balans worden gebracht. In de realisatie daarbij hebben partijen expliciet aandacht voor de leefbaarheid in de buurt.

PACT

De gemeente Castricum is permanent vertegenwoordigd dan wel laat zich permanent vertegenwoordigen in de PACT-projectgroep, voor de uitvoering van de raam- en werkafspraken PACT.

---

## Leefbaarheid



Gebiedsgericht samenwerken voor het bevorderen van een prettige leefomgeving en ter voorkoming van woonoverlast

### Gebiedsgericht samenwerken



### Woonbelevingsonderzoek



### Huisvesting en begeleiding statushouders



### Aanpak woonoverlast

### Gebiedsgericht samenwerken

Gemeente Castricum en Kennemer Wonen werken integraal en gebiedsgericht samen. Vanuit gezamenlijke analyses van opgaven en vraagstukken en een gedeelde visie op oplossingsrichtingen. Dit vergt een georganiseerd overleg. Een netwerk waarin snel kan worden geschakeld en problemen effectief en in samenhang worden opgepakt.

### Afspraken



De gemeente Castricum organiseert het overleg waarbij vanuit een gezamenlijke analyse gebiedsvisies worden opgesteld. Vanuit deze gebiedsvisies worden de prioriteiten en benodigde interventies bepaald. Daar waar Kennemer Wonen partner is wordt zij betrokken. Activiteiten worden vastgelegd in jaarplannen.



Huurders(-organisaties) worden betrokken bij gebiedsanalyses en -visies. Hun kennis en ideeën benut. Daar waar mogelijk worden bewonerscommissies betrokken bij uitvoeringsactiviteiten.



Kennemer Wonen en de gemeente Castricum werken beide aan het vergroten van de zichtbaarheid en aanspreekbaarheid in buurten. Daar waar kansen zijn trekken partijen hierin gezamenlijk op.

### Huisvesting en begeleiding statushouders

In de huisvesting en begeleiding van statushouders voert de gemeente Castricum de regie. De gemeente draagt zorg voor een goede begeleiding van statushouders waarmee de maatschappelijke participatie en acceptatie wordt bevorderd. De corporatie werkt, indien gevraagd, mee aan de wettelijke taakstelling voor statushouders door, binnen haar mogelijkheden, woningen beschikbaar te stellen.

#### Afspraken



De gemeente Castricum heeft als beleid statushouders geen voorrang te verlenen op sociale huurwoningen. Castricum zet in op tijdelijke huisvesting van waaruit statushouders op zoek kunnen gaan naar een reguliere woning.

### Aanpak woonoverlast

In Castricum zijn geen buurten waar sprake is van ernstige verloedering en waar extra inzet nodig is. Soms is sprake van individuele problematiek. Zoals woonoverlast van burens of bijvoorbeeld overlast van mensen met een begeleidingsbehoefte. Dit kan het woongenot en het gevoel van veiligheid van bewoners schaden. Veel individuele problemen zorgen ervoor dat de leefbaarheid in een complex of buurt achteruitgaat. Daarom is het belangrijk om individuele casuïstiek vroegtijdig te signaleren en op te lossen. Hier zijn veel verschillende partijen betrokken. Bewoners hebben uiteraard zelf een belangrijke rol, maar bijvoorbeeld ook zorgorganisaties, politie, gemeente en corporatie. Voor een efficiënte aanpak is een sterke regisseur die deze partijen samenbrengt en het voortouw neemt nodig. Het Sociaal team van de gemeente geeft invulling aan deze rol.

#### Afspraken



In geval van (ernstige) meervoudige problematiek bieden gemeenten integrale ondersteuning. Hiervoor betreft de gemeente Castricum waar nodig ook zorgorganisaties, veiligheid en de woningcorporatie. Ter ondersteuning van deze integrale samenwerking wordt gewerkt aan een wettelijk kader voor domein overstijgende gegevensuitwisseling; Wet aanpak meervoudige problematiek sociaal domein. De beoogde inwerkingtreding is 1 juli 2024. Gemeente Castricum en Kennemer Wonen bezien hoe concreet invulling te geven aan deze wet.



Het is in ieders belang dat casuïstiek snel en efficiënt ter hand wordt genomen. Waarbij indien nodig snel wordt opgeschaald en de juiste instanties worden betrokken. Daarom maken gemeente Castricum en Kennemer Wonen proces- en werkafspraken over de opvolging bij meldingen van woonoverlast en het daaropvolgende traject. Wie doet wat. Wie geeft terugkoppeling. Welke partij is bezig met een huurder en waar bevindt het traject zich.

### Woonbelevingsonderzoek

Eenmaal per twee jaar laat Kennemer Wonen een Woonbelevingsonderzoek uitvoeren. De resultaten geven inzicht in de beleving van de leefbaarheid in buurten. Waar zijn huurders tevreden of juist minder tevreden. Waar staat prettig wonen onder druk. En ligt dat aan de kwaliteit van de woning of is er meer sprake van een leefbaarheidsissue?

#### Afspraken



De resultaten van het Woonbelevingsonderzoek worden gedeeld met de gemeente en de huurdersorganisatie.

# Afspraken met betrekking tot de samenwerking

## Algemeen

- Partijen maken meerjarige afspraken voor een periode van vier jaar: 2024 tot en met 2027.
- Het hieronder beschreven proces van monitoring, evaluatie en overleg vervangt voor Castricum de gebruikelijke cyclus, waarbij ieder jaar opnieuw afspraken en jaarplannen worden gemaakt op basis van een jaarlijks activiteitenoverzicht en een bod van de corporatie op de gemeentelijke woonvisie.
- Partijen richten zich op de uitvoering van de gemaakte afspraken.
- In 2027 brengt Kennemer Wonen een bod uit op de gemeentelijke woonvisie en nodigt partijen uit tot het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken.

## Overlegstructuur

- In het voorjaar en najaar van elk kalenderjaar komen gemeente, corporatie en huurderskoepel bestuurlijk bij elkaar om de voortgang, monitorrapportage en actuele ontwikkelingen te bespreken. De gemeente Castricum laat zich tijdens dit overleg vertegenwoordigen door de wethouders Wonen en Sociaal
- Tijdens het Najaarsoverleg brengen gemeente Castricum en Kennemer Wonen elkaar op de hoogte van de jaarplanning voor het volgende jaar, met een doorkijk naar het daaropvolgende jaar, van nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, infrastructurele werken en andere relevante activiteiten. Zodat eventuele strijdigheden worden voorkomen en kansen worden benut.
- De gemeente Castricum initieert en organiseert het voor- en najaarsoverleg. Het voorzitterschap en de verslaglegging worden door de gemeente verzorgd.
- De ambtelijke voorbereiding van het voor- en najaarsoverleg vindt (BUCH-breed) plaats in de Kerngroep, waarin een vertegenwoordiging van de gemeente, Kennemer Wonen en een afvaardiging van huurderskoepel zit.
- Kennemer Wonen initieert en organiseert het overleg van de Kerngroep. Het voorzitterschap wordt door de corporatie verzorgd.
- In aanvulling op bovengenoemde overleggen treffen gemeente, corporatie en huurderskoepel elkaar ambtelijk in de uitwerking van gemaakte afspraken.

## Bestuurlijk overleg

- In aanvulling op de overleggen prestatieafspraken heeft jaarlijks bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder Wonen, wethouder Sociaal en de bestuurder van Kennemer Wonen.
- Voorzitterschap en verslaglegging van deze overleggen worden bij toerbeurt door gemeente en wooncorporatie verzorgd.

## Monitoring

- Jaarlijks monitoren partijen de afspraken. Deze monitor wordt besproken in het bestuurlijk najaarsoverleg. Dit biedt de mogelijkheid voor bijsturing of herijking.
- In het eerste kwartaal van 2024 ontwikkelt de Kerngroep deze monitor.



### **Bijzondere omstandigheden**

- Partijen spreken af met elkaar in overleg te treden over de afspraken, wanneer zich externe ontwikkelingen voordoen die nakomen van afspraken sterk bemoeilijken. Dat kunnen bijvoorbeeld ontwikkelingen zijn in Rijksbeleid of veranderende economische omstandigheden. Dit kan betekenen dat de afspraken moeten worden bijgesteld.
- Indien de financiële positie van een partij in de toekomst ontoereikend blijkt om gemaakte afspraken na te komen, gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken.
- Zowel binnen als buiten organisaties kunnen zich capaciteitsproblemen voordoen. Dit als gevolg van een veranderende arbeidsmarkt of organisatorische omstandigheden. Partijen beschouwen dit als overmacht. Indien dit ertoe leidt dat naleving van gemaakte afspraken niet mogelijk is, gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken.

## Tekenblad

Aldus overeengekomen op 7 december 2023

Namens de gemeente Castricum,

---

Dhr. P. Slettenhaar  
Wethouder Wonen

Namens de gemeente Castricum,

---

Dhr. F. Binnendijk  
Wethouder Sociaal

Namens de Centrale Huurderskoepel,

---

Mw. G. Kuyper  
Voorzitter Centrale Huurderskoepel

Namens Kennemer Wonen,

---

Mw. G.M.C. Walter  
Directeur-bestuurder Kennemer Wonen

## Bijlage plancapaciteit Castricum

### Plancapaciteit sociale huur

In ontwikkeling Kennemer Wonen	Aantal woningen (indicatief)	
Duin en Bosch	48 woningen	Realisatie 2023-2024
Kaptein Kaas	26 woningen	Realisatie 2024-2027
Koekoeksbloem	40 woningen	Realisatie 2024-2027
Startingerweg	18 woningen	Realisatie 2024-2027
<b>Realisatie 2024-2027 Overige projecten in ontwikkeling</b>	<b>132 woningen - woningen</b>	

Gemeentelijke locaties/ Locaties derden	Aantal woningen (indicatief)	
Kooiplein	Aantal woningen n.t.b.	
Duinstruweel	Aantal woningen n.t.b.	
Geesterduin	Aantal woningen n.t.b.	
Rooinap	Aantal woningen n.t.b.	
De Santmark	Aantal woningen n.t.b.	
Zandzoom	Aantal woningen n.t.b.	
<b>Zachte plancapaciteit</b>	<b>Ca. 300 woningen</b>	

<b>Totaal</b>	<b>Ca. 430 woningen</b>
---------------	-------------------------

### Plancapaciteit middenhuur

In ontwikkeling	Aantal woningen (indicatief)	
Koekoeksbloem	40 woningen	Realisatie 2024-2027