

PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN KRIMPENERWAARD 2019-2022



Woningbouwstichting "Samenwerking"

Burg. Neetstraat 37 • 2935 BA Ouderkerk aan den IJssel • Tel. 0180 - 683017



HUURDERS ORGANISATIE "SAMENWERKING"

In de Prestatieafspraken Wonen Krimpenerwaard 2019-2022 zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Krimpenerwaard, de Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard en Woningbouwstichting "Samenwerking" met elkaar hebben gemaakt. Het betreft concrete afspraken voor de periode van 4 jaar.

Krimpenerwaard, 11 december 2018

Voorwoord

Eind juni 2018 heeft Woningbouwstichting “Samenwerking” (WBSS) een bod uitgebracht aan de gemeente Krimpenerwaard. In deze bieding geeft WBSS aan op welke manier zij de komende jaren kan en wil bijdragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente, zoals opgenomen in de ‘Woonvisie Krimpenerwaard; Kerngericht!’.

WBSS wil bijdragen aan een goed volkshuisvestingsbeleid en ondanks dat zij klein is, is zij zeer betrokken. WBSS heeft een sociaal gezicht en is altijd bereikbaar voor haar huurders in de kernen Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg.

In 2017 hebben de gemeente en WBSS voor het eerst prestatieafspraken gemaakt, voor het jaar 2018. De uitvoering van de prestatieafspraken gaat goed. In 2018 heeft het bestuur van WBSS actief huurders geworven voor het opstarten van een huurdersorganisatie. Dit heeft zijn vruchten afgeworpen: op 18 juli 2018 is Huurders Organisatie Samenwerking (H.O.S.) opgericht. De nieuwe ronde prestatieafspraken was al van start gegaan, WBSS en de gemeente zullen H.O.S. zo veel mogelijk informeren en meenemen in het proces van de prestatieafspraken.

Het bod dat WBSS eind juni heeft uitgebracht, vormde het startpunt voor de uitwerking van nieuwe prestatieafspraken. Het zijn concrete afspraken voor de periode van 4 jaar, ook wat ieders rol betreft. De prestatieafspraken gaan over de volgende thema's:

1. Liberalisatie, verkoop en aankoop van woningen.
2. Beschikbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep.
3. Huisvesting van specifieke doelgroepen: wonen & zorg en ouderenhuisvesting, maatschappelijke opvang en statushouders.
4. Kwaliteit, nieuwbouw en duurzaamheid.
5. Leefbaarheid.

Door afspraken voor een periode van 4 jaar te maken, kunnen gemeente en WBSS zich richten op de uitvoering van de prestatieafspraken. De afspraken worden ieder jaar gemonitord en waar nodig worden bijgesteld of aangescherpt. Ook kunnen extra, nieuwe afspraken voortvloeien na uitvoering van bepaalde procesafspraken. Mochten zich grote ontwikkelingen aandienen waardoor deze prestatieafspraken niet meer relevant zijn, dan zullen de gemeente, WBSS en H.O.S. met elkaar in gesprek gaan over nieuwe Prestatieafspraken Wonen.

Namens partijen getekend te Schoonhoven, op 11 december 2018:

Gemeente Krimpenerwaard

Woningbouwstichting "Samenwerking"

Huurders Organisatie "Samenwerking"

L.A. de Wit

E.P.E. Goverde

L.G. van Winden

Wethouder

Voorzitter

Voorzitter

Leeswijzer

In de *Prestatieafspraken Wonen Krimpenerwaard 2019-2022* zijn afspraken gemaakt over 5 thema's. Bij ieder thema kunnen individuele afspraken gemaakt worden, maar ook afspraken die gelden voor de Federatie of alle corporaties. De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard, de gemeente Krimpenerwaard en huurdersorganisaties hebben afgesproken de gezamenlijke afspraken op te nemen in de individuele prestatieafspraken. De gezamenlijke afspraken zijn in de blauw gekleurde kaders weergegeven. Dat zijn de afspraken waarvoor de Federatie verantwoordelijk is. Ook zijn er afspraken die gelden voor alle corporaties, zonder dat de Federatie daarbij een partij is. Deze gemeenschappelijke afspraken worden aangeduid met een groene kleur. De afspraken zonder blauwe of groene kleur zijn de individuele afspraken.

1. Liberalisatie, verkoop en aankoop van woningen

WBSS is een corporatie die uitsluitend sociale huurwoningen in haar bezit heeft. Dit zijn woningen met een huurprijs van maximaal € 710,68 (beleid rijksoverheid op het moment van schrijven). WBSS heeft geen geliberaliseerde huurwoningen en zal vrijkomende woningen ook niet in deze categorie gaan verhuren.

WBSS heeft een beperkt aantal woningen dat voor de verkoop is aangewezen.

Liberalisatie				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
1.1	WBSS	WBSS voert geen liberalisatie door en topt zo nodig de huur af om een woning in de sociale voorraad te behouden.	Continuering beleid.	
1.2	WBSS	WBSS investeert niet in vrije sector huur.	Continuering beleid.	

Verkoop				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
1.3	WBSS	WBSS verkoopt maximaal 6 woningen uit haar bezit.	Continuering beleid.	De 6 woningen betreffen versnipperd bezit in een grotendeels eerder verkocht complex. Vanuit het oogpunt van efficiënt technisch beheer worden deze woningen afgestoten bij mutatie.

(Aan)koop				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
1.4	WBSS	WBSS heeft geen actief aankoopbeleid. Ten aanzien van 'strategisch gelegen' woningen (bijvoorbeeld in het kader van toekomstige herontwikkeling) kan aankoop worden overwogen.	Continuering beleid.	

2. Beschikbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep

Het aantal huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning neemt toe. Daarom is het belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn en dat deze ook beschikbaar worden gehouden voor de genoemde doelgroepen.

Woningcorporaties moeten hun sociale woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 41.056, met daarbinnen nader geldende regels volgens onderstaande tabel. Of een huishouden recht heeft op huurtoeslag is afhankelijk van de grootte van het huishouden, de leeftijd van de hoofdhuurder, het huishoudinkomen en de hoogte van het inkomen in relatie tot de hoogte van de huur. In de tabel staan de bedragen voor 2018. Ieder jaar worden deze bedragen aangepast.

	Inkomen tot	Inkomen tot	Inkomen tussen
1 persoonshuishouden tot AOW-leeftijd	€ 22.400		€ 22.400 en € 36.798
1 persoonshuishouden boven AOW-leeftijd	€ 22.375		€ 22.375 en € 36.798
2-persoonshuishouden alle leeftijden	€ 30.400		€ 30.400 en € 36.798
3+ huishoudens alle leeftijden		€ 30.400	€ 30.400 en € 36.798

U kunt verhuizen naar een woning met een kale huur	↓	↓	↓
	tot € 597,30	tot € 640,14	Tussen € 597,30* / € 640,14** en € 710,68

* 1- en 2-persoonshuishouden
** 3+ huishoudens

De afspraken bij dit thema zijn gemaakt op basis van het huidige rijksbeleid. De afspraken worden gecontinueerd, tenzij door gewijzigd overheidsbeleid aanpassing nodig is.

In 2015 hebben alle corporaties een convenant ten behoeve van de uitvoering van de Huisvestingsverordening Krimpenerwaard 2015 ondertekend. Hierin is afgesproken dat alle corporaties eenmaal per jaar een periodieke rapportage aan de gemeente overhandigen met daarin onder andere aandacht voor de mutatiegraad, reactiegraad, aanbiedingsgemiddelde en percentage verhuringen aan starters en ouderen. Deze informatie zegt iets over het woonruimteverdeelsysteem, maar nog niet alles. De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard en de gemeente gaan vanaf 2019 meer informatie monitoren zodat achterhaald kan worden hoe snel actief woningzoekenden aan een sociale huurwoning kunnen komen.

Beschikbaarheid				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
2.1	Federatie	De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard monitort hoe snel actief woningzoekenden aan een sociale huurwoning kunnen komen. In het najaar van 2018 wordt gestart met het maken van afspraken over uniform toe te passen definities, te onderscheiden doelgroepen en normen in relatie tot beschikbaar komende woningaanbod. Daarnaast wordt gekeken op welke manier de website Wonenindekrimpenerwaard.nl gegevens kan aanleveren.		Door middel van monitoring borgen dat alle doelgroepen voldoende aan bod blijven komen.
2.2	Federatie	De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard en gemeente monitoren vanaf juli 2019 2 keer per jaar per kern hoe snel actief woningzoekenden aan een sociale huurwoning kunnen komen.	Continuering beleid.	Doel: door middel van monitoring borgen dat alle doelgroepen voldoende aan bod blijven komen. Er wordt twee keer per jaar gemonitord. De corporaties binnen de federatie leveren gegevens over hun eigen bezit.
2.3	Federatie	De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard wijst in principe maximaal 30 % van de vrijkomende woningen toe aan urgenten (kwetsbare groepen met een voorrangpositie, inclusief statushouders).	Het percentage wordt jaarlijks gemonitord en zal jaarlijks besproken en vastgesteld worden.	Als de vraag van urgenten groter blijkt dan het beschikbare aanbod en termijnen van urgenten niet kunnen worden waargemaakt, is de Federatie bereid zich in te zetten het aanbod te vergroten. Van de gemeente verwacht de Federatie een proactieve en faciliterende rol.
2.4	Gemeente en corporaties	De gemeente heeft de woonvisie uitgewerkt (naar woningbehoefte) naar kern(en). De corporaties denken en praten mee over betekenis concretisering voor toevoegingen sociale huurwoningen en/of als landelijke ontwikkelingen leiden tot extra vraag naar toevoeging sociale huurwoningen.	Afhankelijk van landelijke ontwikkelingen en doorvertaling woonvisie maken we specifieke afspraken over aantallen en categorieën toe te voegen sociale huurwoningen.	De komende jaren is er sprake van een lichte vraagtoename naar sociale huurwoningen.

2.5	WBSS	WBSS behoudt de grootte van de sociale woningvoorraad (met inachtneming van afspraak 1.3) voor de doelgroep van beleid en wenst de voorraad uit te breiden met maximaal 10% tot 2025.	Continuering beleid.	De woningvoorraad van WBSS bestaat momenteel uit 265 woningen, alle in de sociale sector.
-----	------	---	----------------------	---

Bereikbaarheid

	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
2.6	WBSS	WBSS wijst minstens 95% van de woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (tot € 22.400 1phh, tot € 30.400 bij 2phh of meer) passend toe conform de regels van de Rijksoverheid (de huur beneden de aftoppingsgrens).	Continuering beleid.	De doelgroep van WBSS zijn huishoudens met een inkomen tot de grens voor sociale huurwoningen: <ul style="list-style-type: none"> - Primair huishoudens met een inkomen tot € 36.798; - Secundair huishoudens met een inkomen tot € 41.056.
2.7	WBSS	WBSS wijst minstens 80% van aangeboden woningen toe aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.798.	Continuering beleid.	
2.8	WBSS	WBSS wijst maximaal 10% van aangeboden woningen toe aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 36.798 en 41.056.	Continuering beleid.	
2.9	WBSS	WBSS wijst incidenteel, tot maximaal 10%, van aangeboden woningen toe aan woningzoekenden met een inkomen boven € 41.056.	Continuering beleid.	

Betaalbaarheid

	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
2.10	Gemeente	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot inzet van budgetcoaches. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties over de uitkomst van het onderzoek.		Er wordt gekeken wanneer budgetcoaches ingezet kunnen worden en of het een aanvulling/positionering zou kunnen zijn van de huidige regelingen en diensten.
2.11	WBSS	WBSS hanteert voor alle woningen een huurprijsbeleid van 75% van de maximaal redelijke huur (=streefhuur), waarbij harmonisatie toegepast wordt bij mutatie, tot aan de sociale huurgrens.	Mogelijke herijking huurbeleid.	
2.12	WBSS	WBSS past in 2019 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.	Mogelijke herijking huurbeleid.	

2.13	WBSS	WBSS past in 2019 een huurverhoging toe op basis van de huursombenadering. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli is inflatiecorrectie plus maximaal toegestane opslag volgens de huursombenadering.	Mogelijke herijking huurbeleid.	
2.14	WBSS	WBSS heeft een proactief incassobeleid waarbij huurders met een huurachterstand benaderd worden om grotere problemen, extra kosten en mogelijke huisuitzetting te voorkomen. Dit sluit aan bij het Convenant Voorkomen Huisuitzettingen.	Uitvoering Convenant Voorkomen Huisuitzettingen.	In 2018 heeft WBSS en de gemeente met Meldpunt Zorg en Overlast een Convenant Voorkomen Huisuitzettingen afgesloten. Het proactieve beleid past bij de afspraken en werkwijze van het convenant.

3. Huisvesting specifieke doelgroepen

De komende jaren komt er een groeiende groep senioren bij. Dit heeft effect op de woonbehoefte en vraag naar zorg. De extramuralisering en decentralisatie van de zorg, maakt bovendien dat meer kwetsbare mensen zelfstandig wonen in de wijken. Dit zijn mensen die zorg nodig hebben, minder te besteden hebben en soms een sociaal netwerk missen. Een vraagstuk bij uitstek dat vraagt om samenwerking tussen gemeente en corporatie. Hoe bieden we deze groep passende huisvesting, maar ook hoe we elkaar vinden waar het gaat om passende zorg.

Kijken we naar het huisvesten van vergunninghouders, dan zien we dat de instroom periodiek behoorlijk kan wijzigen. Als de instroom sterk toeneemt, zullen gemeente en corporaties zich moeten inspannen om extra capaciteit te creëren. Als de instroom gematigd blijft, slagen we er goed in om vergunninghouders in bestaande woningen te huisvesten. Behalve een huis bieden, streven we ernaar mensen waar mogelijk te helpen om te integreren.

Statushouders																												
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting																								
3.1	Federatie	De Federatie levert jaarlijks (via directe bemiddeling) 94% van het aantal benodigde woningen om de gemeentelijke taakstelling huisvesting statushouders te realiseren.	<p>De gemeentelijke taakstelling wordt naar rato van het aantal woningen in eigendom van een corporatie verdeeld over de verschillende corporaties in de gemeente Krimpenerwaard.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Corporatie</th> <th>Aantal woningen</th> <th>Aandeel taakstelling</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>QuaWonen</td> <td>4.225</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>Groen Wonen Vlist</td> <td>1.030</td> <td>16%</td> </tr> <tr> <td>Gouderak</td> <td>333</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>Samenwerking</td> <td>265</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Beter Wonen</td> <td>266</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Overige corporaties *</td> <td>299</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>6.418</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Vestia, Woonzorg Nederland en Zorgpartners</p>	Corporatie	Aantal woningen	Aandeel taakstelling	QuaWonen	4.225	67%	Groen Wonen Vlist	1.030	16%	Gouderak	333	5%	Samenwerking	265	4%	Beter Wonen	266	4%	Overige corporaties *	299	4%	Totaal	6.418	100%	
Corporatie	Aantal woningen	Aandeel taakstelling																										
QuaWonen	4.225	67%																										
Groen Wonen Vlist	1.030	16%																										
Gouderak	333	5%																										
Samenwerking	265	4%																										
Beter Wonen	266	4%																										
Overige corporaties *	299	4%																										
Totaal	6.418	100%																										
3.2	Gemeente	De gemeente stelt mensen en middelen beschikbaar om vergunninghouders te laten integreren in hun nieuwe woon- en leefomgeving.	Continuering beleid.	In de Integratienota van de gemeente is de inzet concreet aangegeven. Statushouders krijgen 2 jaar lang begeleiding om zo goed mogelijk te integreren. Na 2 jaar worden statushouders gezien zoals elke andere inwoner. Als er na die 2 jaar een probleem is of blijft (bijvoorbeeld op het gebied van																								

				werk, gezinssituatie of mentaal vlak), krijgt hij/zij begeleiding door aangewezen gecontracteerde partijen.
3.3	Gemeente en corporaties	Gemeente maakt afspraken met Vluchtelingenwerk, Krimpenerwaard Intercultureel en de corporaties over kennismaking van vergunninghouders met de directe burens op de dag van de sleuteloverdracht. In de loop van 2019 zal deze werkwijze starten. Na een jaar vindt een evaluatie plaats waarbij met statushouders en burens wordt gekeken of dit als een prettige werkwijze wordt ervaren en of beide partijen (vergunninghouder en burens) er baat bij hebben.	Uitvoering en evaluatie.	Voor een succesvolle integratie is een eerste kennismaking met de omgeving en een langdurige begeleiding van vergunninghouders belangrijk.
3.4	Gemeente en corporaties	De corporaties maken in samenwerking met de gemeente en Vluchtelingenwerk een lijst met punten waarop gelet moet worden als de vorige huurders van een woning spullen/zelf aangebrachte voorzieningen voor een bepaald bedrag willen overdragen aan de statushouder.	Uitvoering en evaluatie.	In de praktijk zie je dat statushouders zelf aangebrachte voorzieningen overkopen, maar niet weten dat zij dan hier zelf verantwoordelijk voor zijn en de corporatie over deze voorzieningen geen reparaties uitvoert. Door met elkaar te communiceren wat wel of niet verstandig is, willen we dit soort misverstanden voorkomen.

Maatschappelijke opvang				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
3.5	Gemeente en Federatie	De Federatie biedt ten behoeve van de uitvoering van het "Convenant bevordering uitstroom uit instellingen" het aantal passende woningen voor huishoudens die uitstromen vanuit een instelling.	Continuering beleid.	Op grond van het "Convenant bevordering uitstroom uit instellingen voor maatschappelijke opvang, tijdelijk verblijf en beschermd wonen en voor huisvesting van ex-gedetineerden" bepalen de gemeenten in Midden Holland jaarlijks het aantal woningen dat beschikbaar wordt gesteld voor de doelgroep.
3.6	Gemeente en Federatie	De Federatie en de gemeente bespreken jaarlijks de opgave voortkomend uit het "Convenant bevordering uitstroom uit instellingen".	Continuering beleid.	

3.7	Gemeente en Federatie	Gemeente en de federatie maken in 2019 afspraken voor een werkwijze voor casussen waarbij de stap naar zelfstandig wonen niet succesvol blijkt te zijn.	Uitvoering werkwijze.	Het komt soms voor dat de persoon die uitstroomt uit een instelling daar toch nog niet klaar voor was of bijvoorbeeld overlast veroorzaakt. Dat is een vervelende situatie die om aandacht vraagt.
3.8	Gemeente en Federatie	De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard is bereid om bij behoefte een speciale woonvoorziening – Skaeve Huse – te realiseren voor mensen met ernstig sociaal onangepast gedrag. In 2018 is de gemeente, in samenwerking met de Federatie, gestart met het project Skaeve Huse.	Als de Skaeve Huse geplaatst zijn, wordt het na 1 en 3 jaar geëvalueerd.	Skaeve Huse is een “laatste redmiddel” qua woonvoorziening, voor mensen die in een normale woonomgeving voor ernstig herhaaldelijke overlast zorgen. De woonvoorziening ligt buiten de reguliere woonwijken, maar in de buurt van voorzieningen en bewoners zijn verplicht zorg en begeleiding die nodig is te aanvaarden.
3.9	Gemeente	De gemeente zorgt voor tijdige beschikbaarheid en financiering van de noodzakelijke woonbegeleiding van huishoudens die uitstromen vanuit een instelling.	Continuering beleid.	Voor een succesvolle stap naar zelfstandig wonen, is een goede en langdurige woonbegeleiding vereist. Er wordt gewerkt aan een verbetering van het proces bij uitstroom Beschermd Wonen; dit moet intern nog geformaliseerd/afgestemd worden.
3.10	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties gebruiken de mogelijkheid tot inzet tijdelijke contracten (zoals zorg-dak constructies). Corporaties die deze mogelijkheden nog niet gebruiken, zullen in 2019 geïnformeerd worden door de gemeente.	Inzet tijdelijke contracten.	Inzet tijdelijke contracten bij bijvoorbeeld cliënten die uitstromen uit een instelling.

Wonen en zorg en ouderenhuisvesting				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
3.11	Gemeente en Federatie	Gemeente en Federatie werken in 2019 aan het opstarten en uitvoeren van verbeteringen en het wegnemen van het grijze gebied in verantwoordelijkheden van de Wmo. Onderdeel is het concreter benoemen van de grijze gebieden en het uitwerken van oplossingsrichtingen en uitvoeringskaders.	Opstarten en uitvoeren gemaakte afspraken die voortvloeien uit onderzoek naar suggesties en oplossingsrichtingen.	In 2018 is gestart met een onderzoek naar grijze gebieden in verantwoordelijkheden in de Wmo. Uit dit onderzoek zijn een aantal suggesties voor verbeteringen en aanpassingen naar voren gekomen. Een basisvoorzieningenlijst voor

				levensloopbestendige woningen en het samenwerken rondom financiering om het grijze gebied weg te nemen zijn enkele suggesties voor oplossingsrichtingen. Dit wordt in 2019 opgepakt en uitgewerkt.
3.12	Gemeente en Federatie	Gemeente en Federatie onderzoeken de mogelijkheden in samenwerking omtrent collectieve aanpassingen van een complex of woonomgeving.	Mogelijke uitvoering samenwerking.	Voorbeelden van collectieve aanpassingen zijn het ophogen van galerijvloeren en het plaatsen van elektrische deurdrangers.
3.13	Gemeente en Federatie	Eind 2019 wordt bezien of gezamenlijk beleid ten aanzien van "Langer Zelfstandig Thuis" moet worden opgepakt.		
3.14	WBSS	WBSS stelt een doelstelling en meerjarenbeleidsplan op over seniorenhuisvesting.	Uitvoering van het meerjarenbeleidsplan.	Op basis van het in 2017 door RIGO uitgevoerde woningbehoefteonderzoek voor Ouderkerk constateert WBSS een tekort en toenemende behoefte aan woningen voor senioren en kleine huishoudens.
3.15	WBSS	In het kader van de Wmo denkt WBSS adviserend mee en voert waar nodig kleine aanpassingen uit binnen dagelijks onderhoud.	Continuering beleid.	

4. Kwaliteit, nieuwbouw en energiezuinigheid

Huishoudens worden gemiddeld steeds kleiner ('gezinsverduunning'), ook komen er meer oudere huishoudens. Daarom zijn er extra woningen nodig. Het gaat hierbij niet alleen om kwantiteit, maar ook om kwaliteit: het woningaanbod moet naar type, prijs en locatie aansluiten bij de actuele en toekomstige vraag.

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen is belangrijk uit het oogpunt van het milieu, wooncomfort en het verlagen van de woonlasten. In het Convenant Energiebesparing Huursector van juni 2012 is afgesproken dat corporatiewoningen in 2021 een Energie-index gemiddelde tussen de 1,2 en 1,4 hebben. Dat staat gelijk aan een energielabel B.

Kwaliteit				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
4.1	Gemeente	Gemeente neemt initiatief tot een jaarlijks overleg over de planning ten aanzien van de buitenruimte. Het overleg is bedoeld om waar mogelijk de planning op elkaars activiteiten af te stemmen, per project af te spreken of er ingrepen nodig zijn in het onderhoud van de buitenruimte en of er mogelijkheden zijn om samen te werken bij het toepassen van licht ophoogmateriaal bij ophogingen van meer dan 30 centimeter.	Continuering beleid.	Partijen vinden het belangrijk dat als de corporatie een wooncomplex verbetert, de gemeente dan gelijktijdig de woonomgeving opknapt (indien nodig). De gemeente wil graag met de corporaties overleggen over het afstemmen van plannings die betrekking hebben op de woonomgeving. Op dit moment staat de projectenplanning 2018-2019 vast. Voor 2020-2021 moet die nog worden opgesteld. Ook wil de gemeente graag met de corporaties overleggen over het waar mogelijk gebruik maken van licht ophoogmateriaal bij grondophogingen. Want op dit moment wordt voor de ophoging vaak zand gebruikt, dat de grond zwaar belast en nieuwe inklinking veroorzaakt.
4.2	WBSS	Bij grote onderhoudsingenrepen inventariseert WBSS generieke woonwensen onder huurders van betreffend complex voor mogelijke (extra) verbeteringen.	Continuering beleid.	

Nieuwbouw				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-202</i>	<i>Toelichting</i>
4.3	WBSS		WBSS streeft naar een uitbreiding van het bezit met maximaal 10% in 2025.	
4.4	WBSS	WBSS zet in 2019 de verkenning voor locatie Geerestein voort met Zorgpartners.		
4.5	WBSS en gemeente	Als WBSS mogelijke ontwikkellocaties ziet, gaat zij in gesprek met de gemeente.	Continuering beleid.	

Duurzaamheid				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraak 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
4.6	Gemeente en Federatie	De Federatie en gemeente brengen gezamenlijk in beeld hoe duurzaamheidsmaatregelen gefinancierd kunnen worden (hierbij gaat het ook om leningen, garantstellingen en subsidies).		In 2019 ligt de focus op het krijgen van een breed gedragen visie, duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheid (in Transitievisie Warmte).
4.7	Gemeente	Gemeente betreft corporaties bij het opstellen van een bod voor de regionale energiestrategie.	Uitvoering energiestrategie.	De regionale energiestrategie is gericht op het opwekken van energie, terwijl de Transitievisie Warmte gericht is op aardgasloos.
4.8	Gemeente	De gemeente start in 2019, samen met stakeholders waaronder de corporaties, met het project Transitievisie Warmte. De gemeente Krimpenerwaard voert de regie over de gezamenlijke planvorming.	Uitloop opstellen transitievisie plus opstellen uitvoerings-afspraken.	De gemeente en corporaties staan voor een grote transitieopgave. Het is daarom van groot belang een Transitievisie Warmte op te stellen. De gemeente neemt de lead in het opstellen van deze transitievisie en is regievoerder, penschrijver, verbinder en facilitator. Corporaties worden landelijk gezien als startmotor bij de opstart van de warmtetransitie. Aandachtspunt bij opstellen transitievisie warmte is de financiering: wat zijn de kosten, hoe

				zijn die te financieren, wie betaalt wat en hoe houden we wonen betaalbaar? Een ander aandachtspunt is hoe, omtrent warmte, andere doelgroepen zoals particulieren een plek krijgen in de Transitievisie Warmte.
4.9	Gemeente en corporaties	Gemeente en corporaties zetten in op zonnepanelen (en eventueel ook zonneboilers).	Continuering beleid.	De gemeente wil dat het potentieel van daken voor zonnepanelen optimaal worden benut. De gemeente faciliteert diverse initiatieven en projecten van verschillende doelgroepen en projectvormen.
4.10	Corporaties	Elke corporatie voert gedurende de termijn van deze prestatieafspraken tenminste één project uit dat gericht is op de realisatie van zonnepanelen op (een deel van) het eigen bezit.	Uitvoering projecten niet allemaal in het zelfde jaar, in verband met spreiding uitgaven gemeente.	De gemeente draagt hieraan bij door aan iedere corporatie eenmalig € 5.000 te geven. De corporatie mag dit naar eigen inzicht besteden aan het project. De corporatie stelt de resultaten van het project beschikbaar aan de gemeente. De gemeente is zeker bereid om mee te denken over de projectvorm.
4.11	Gemeente	De gemeente deelt op verzoek kennis over zonnepanelen met corporaties.	Continuering beleid.	Corporaties die vragen hebben over zonnepanelen, over financiering tot technische vragen, kunnen terecht bij de gemeente.
4.12	Corporaties en Huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties worden betrokken bij projecten waar zonnepanelen een rol spelen. Huurdersorganisaties helpen mee bij het creëren van draagvlak onder inwoners/huurders.	Continuering beleid.	Huurdersorganisaties hebben een achterban en door hen vroegtijdig bij een zonnepanelenproject te betrekken, beschikken zij over voldoende kennis om draagvlak te creëren onder andere inwoners/huurders.
4.13	Gemeente	Gemeente stimuleert en faciliteert corporaties door samen tijdig in gesprek te gaan en te spreken over wat nodig is in het project, vergunningen, et cetera.	Continuering beleid.	Goede samenwerking en efficiënte processen bevorderen door als corporatie tijdig met de gemeente in gesprek te gaan en als gemeente in een daaropvolgend gesprek goed te informeren over de te belopen

				procedure en vergunningen die aangevraagd moeten worden.
4.14	Gemeente	De gemeente reserveert jaarlijks tot 100 uur om corporaties in hoofdlijnen te adviseren over duurzaamheid in bouw- of renovatieplannen.	Continuering beleid.	De gemeente reserveert deze uren bij de ODMH.
4.15	Gemeente	Het Duurzaam Bouwloket geeft, namens de gemeente, informatie aan inwoners over het nemen van energiebesparende maatregelen aan hun woning. Huurders kunnen ook vragen stellen aan het loket.	Continuering beleid.	Het Duurzaam Bouwloket geeft informatie over maatregelen aan de woning zelf en niet over gedragsmaatregelen. Huurders kunnen informatie inwinnen, maar zullen daarna toch bij de corporatie moeten zijn.
4.16	Gemeente	De gemeente gaat aan de slag met klimaatadaptatie in de openbare ruimte. De gemeente gaat in een reconstructieproject ervaring opdoen met een klimaatadaptatieve inrichting van de openbare ruimte.	De ervaring wordt vertaald in een richtlijn voor het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte. Reconstructieprojecten worden daarna volgens deze richtlijn uitgevoerd.	
4.17	Gemeente en corporaties	De gemeente deelt haar ervaring met klimaatadaptatie met de corporaties. Andersom delen corporaties hun ervaringen met de gemeente.	Continuering beleid.	
4.18	Gemeente en huurdersorganisaties		De gemeente bedenkt samen met huurdersorganisaties acties waar inwoners aan mee kunnen doen om de waterberging in de Krimpenerwaard te verbeteren. Gedurende de looptijd van de prestatieafspraken wordt tenminste één project uitgevoerd om de waterberging te verhogen waar ook huurders aan mee kunnen doen.	
4.19	WBSS	In 2019 worden 42 woningen na ingreep op minimaal label A gebracht. Er wordt tevens een start gemaakt in andere complexen met energetische maatregelen, conform het meerjarenonderhoudsplan.	Energetische verbeteringen conform het meerjarenonderhoudsplan.	
4.20	WBSS	WBSS neemt deel aan de Transitievisie Warmte en neemt deel aan overleggen.	Uitloop en uitvoering.	Gemeente in the lead voor de Transitievisie Warmte. Corporaties worden in klimaatakkoord gezien als 'startmotor'/eerste dominosteen.

				Vormt een basis om zelf als corporatie een routekaart op stellen.
4.21	WBSS	WBSS start in 2019 met een aanzet hoe zij haar woningvoorraad CO2-neutraal gaat maken en in welke tijdsperiode.	Continuering beleid.	Dit kan mooi samenlopen met de Transitievisie Warmte.
4.22	WBSS	In 2019 worden 42 woningen Lageweg opgeleverd, waarvan de schil volledig voldoet aan de gestelde duurzaamheidseisen (complete isolatie). Tevens zijn de meeste van deze woningen dan voorzien van zonnepanelen.		
4.23	WBSS	WBSS doet onderzoek waar zij een volgend project met zonnepanelen kan opstarten.	Uitvoering project, zie ook afspraak 4.9.	

5. Leefbaarheid

Stenen alleen maken geen prettige buurt of wijk. WBSS huisvest in toenemende mate één- en tweepersoonshuishoudens met een lager inkomen, mensen op leeftijd die langer zelfstandig thuis wonen, mensen die uitstromen uit beschermde woonvormen en vergunninghouders. Dit vraagt om extra aandacht en alertheid, zodat het prettig blijft wonen.. Dit vraagt een goede samenwerking tussen gemeente, corporatie, zorg- en welzijnsorganisaties en huurders, ook op het gebied van veiligheid.

Leefbaarheid en veiligheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
5.1	Gemeente en Federatie	Gemeente neemt het initiatief om vanuit regierol samenwerkingsafspraken te maken over de volgende thema's: <ol style="list-style-type: none"> 1. Woonoverlast 2. Aanpak Ondernijning. 	Uitvoering samenwerkingsafspraken.	Er zullen afspraken gemaakt worden over rollen gemeente en corporaties. Onder woonoverlast valt de Aanpak Verwarde Personen, burenruzies, alcoholoverlast, et cetera. Onder Aanpak Ondernijning valt drugs (overlast, maar ook kwekerijen), maar ook woonfraude. Dit zijn thema's die de leefbaarheid en veiligheidsgevoel van direct omwonenden aantast. Aan het overleg en uitvoering van samenwerkingsafspraken dienen corporaties deel te nemen, maar ook verschillende afdelingen van de gemeente en de politie.
5.2	Gemeente en huurders-organisatie	De gemeente wil graag iets doen aan het (subjectieve) veiligheidsgevoel van inwoners. De komende jaren zal per kern geïnventariseerd worden waar de veiligheid rond de woning kan worden verbeterd. De gemeente vraagt van huurdersorganisaties een actieve rol in het aanleveren van signalen uit de leefomgeving. Op basis van input van huurdersorganisaties kan de gemeente starten met de uitvoering van deze afspraak.	Continuering beleid.	De gemeente vraagt huurders-organisaties actief signalen en voorstellen te doen waar de veiligheid of veiligheidsgevoel kan worden verbeterd.
5.3	Gemeente en huurders-organisaties	Als huurders geïnformeerd willen worden over veiligheidsthema's zoals woninginbraken of drugsoverlast, nemen zij contact op met de gemeente en/of politie. Zij sluiten graag aan bij bewonersbijeenkomsten.	Continuering beleid.	

5.4	Gemeente en corporaties	De gemeente stelt een richtlijn op om (zoveel als mogelijk) te voldoen aan het Politiekeurmerk Wonen bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten en betreft daar de corporaties bij.	De gemeente en corporatie werkt volgens de opgestelde richtlijn.	Politiekeurmerk Wonen richt zich op woning, maar ook op woonomgeving. In anterieure overeenkomsten worden vooral afspraken gemaakt op gebouwniveau en niet altijd op niveau van stedenbouw/leefomgeving. Er wordt een richtlijn opgesteld om zoveel als mogelijk/wenselijk te voldoen aan het keurmerk. Hierbij is medewerking vereist van corporaties omdat zij regelmatig de uitvoerende partij is (bijvoorbeeld bij achterpaden).
5.5	Gemeente en huurdersorganisaties	De gemeente draagt graag bij aan het verhogen van woongenot in buurten en het bijdragen aan schoon, heel en veilig. Net als bij afspraak 5.2, wil de gemeente van huurdersorganisaties vragen signalen en initiatieven uit de samenleving aan te dragen.	Continuering beleid.	

6. Overige afspraken

Samenwerking				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafpraak 2019</i>	<i>Afspraken 2020-2023</i>	<i>Toelichting</i>
6.1	Federatie en gemeente	Gemeente en de Federatie delen de kosten van onderzoeken, inventarisaties en dergelijke als er een gezamenlijke behoefte is.	idem	Op verschillende thema's kunnen gemeente en corporaties een gezamenlijke informatie- of onderzoeksbehoefte hebben (zoals woningmarktonderzoeken, inventarisatie vraag en aanbod). Gemeente draagt als het onderzoek(sbehoefte) breder is dan alleen sociale huurwoningen 50% van de kosten en corporaties overige 50%, die onderling verdeelt wordt naar rato van aantal sociale huurwoningen.
6.2	Federatie en gemeente	Aan het eind van het jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken geëvalueerd. <ul style="list-style-type: none"> - Bij grote veranderingen die invloed hebben op de prestatieafspraken kunnen de prestatieafspraken voor het aflopen van de periode van 4 jaar geactualiseerd worden. - Belangrijke thema's die zich tussentijds voordoen met betrekking tot de prestatieafspraken worden besproken met de wethouder. 	idem	