

PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN KRIMPENERWAARD 2019-2022



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

Krimpenerwaard, 11 december 2018

Voorwoord

Eind juni 2018 heeft Woningbouwvereniging “Beter Wonen” (hierna WBVBW) een bod uitgebracht aan de gemeente Krimpenerwaard. In deze bieding geeft WBVBW aan op welke manier zij de komende jaren bij kunnen en willen dragen aan de uitvoering van het volkshuisvestingbeleid van de gemeente, zoals opgenomen in de ‘Woonvisie Krimpenerwaard; Kerngericht!’.

In 2017 hebben de gemeente, het nieuwe bestuur van WBVBW en Huurdersbelangenvereniging Woningbouwvereniging “Beter Wonen” Ammerstol voor het eerst prestatieafspraken gemaakt voor het jaar 2018. De gemeente heeft hierbij de voorwaarde gesteld dat WBVBW moet laten zien dat de problemen waarmee zij in het verleden kampte tot het verleden behoren en de regelgeving van de gemeente op een adequate manier uitvoert.

In 2018 heeft WBVBW bezoek gehad van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) – de toezichthouder van woningcorporaties – om vast te stellen welke stappen het nieuwe bestuur heeft gemaakt. De Aw heeft WBVBW positief beoordeeld en stelt dat de woningbouwvereniging nu in hoge mate voldoet aan de richtlijnen voor Good Governance. Ook heeft WBVBW de regelgeving van de gemeente op een adequate manier uitgevoerd. Het bestuur van de woningbouwvereniging heeft laten zien dat zij goed op weg is problemen op te lossen en daarom maakt de gemeente ook in 2018 graag prestatieafspraken met de corporatie.

De Huurdersbelangenvereniging van WBVBW heeft begin 2018 besloten te stoppen met hun werkzaamheden vanwege onvoldoende vrijwilligers. Deze prestatieafspraken zijn daarom het product van de gemeente en Woningbouwvereniging WBVBW. De vereniging heeft het bod voorgelegd aan haar leden. Het is besproken tijdens de Algemene Vergadering van 8 november 2018.

Het bod dat WBVBW 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: maatschappelijke opvang, statushouders en wonen & zorg en ouderenhuisvesting.
4. Kwaliteit, nieuwbouw en duurzaamheid.
5. Leefbaarheid.

Door afspraken voor een periode van 4 jaar te maken kunnen gemeente en de woningbouwvereniging zich richten op de uitvoering van de prestatieafspraken. De afspraken zullen ieder jaar gemonitord worden en waar nodig bijgesteld of aangescherpt worden. Ook kunnen extra afspraken voortvloeien door de uitvoering van bepaalde procesafspraken. Mochten er grote ontwikkelingen zijn waardoor deze prestatieafspraken niet meer relevant zijn, zullen de gemeente en WBVBW met elkaar in gesprek gaan over de betekenis van deze Prestatieafspraken Wonen 2019-2022. Daarbij dient gedacht worden aan een mogelijk fusietraject met 3 andere corporaties binnen de Krimpenerwaard, waar naar de mogelijkheden nu een onderzoek wordt gedaan.

Namens partijen getekend te Schoonhoven, op 11 december 2018:

Gemeente Krimpenerwaard

L.A. de Wit
Wethouder

Woningbouwvereniging “Beter Wonen”

J.P. Matze
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

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

WBVBW bezit momenteel 16 woningen die voor verkoop zijn aangewezen. Dit zijn vaak woningen in complexen waar al meerder woningen zijn verkocht. Onderhoud- en beheerstechnisch bestaat de wens deze woningen te verkopen. De marktconforme opbrengst zal WBVBW investeren in het verduurzamen van de woningvoorraad.

Liberalisatie				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
1.1	WBVBW	WBVBW heeft geen geliberaliseerde woningen en zal vrijkomende woningen ook niet geliberaliseerd gaan verhuren.	Continuering beleid.	

Verkoop				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
1.2	WBVBW	WBVBW heeft momenteel 16 woningen bestemd voor eventuele verkoop. Per jaar worden maximaal 6 woningen verkocht.	Maximaal 16 woningen tot 2023.	Voor verkoop komen in aanmerking de woningen in het kwadrant Snackertstraat, Zalmstraat, Visserijstraat en Elftstraat. De te verkopen woningen worden met een marktconforme prijs aangeboden.

Aankoop				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
1.3	WBVBW	Beter Wonen heeft geen wensen met betrekking tot aankoop van woningen.	Continuering beleid.	

2. Beschikbaarheid, bereikbaarheid en betaalbaarheid voor de doelgroep

Het aantal huishoudens dat is aangewezen op een sociale huurwoning is toegenomen als gevolg van de economische crisis, de uitstroom van cliënten uit instellingen, de extramuralisering en de grote groep statushouders. Daarom is het belangrijk dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn en dat deze ook beschikbaar zijn voor de genoemde doelgroepen.

Woningcorporaties moeten hun sociale woningen onder de huurtoeslaggrens toewijzen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. 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 de huur. In onderstaande tabel staan de bedragen voor 2018. Ieder jaar worden deze bedragen aangepast.

	Inkomen tot	Inkomen tot	Inkomen tussen
1 persoonshuishouden tot AOW-leeftijd	€ 22.700		€22.700 - € 38.035
1 persoonshuishouden boven AOW-leeftijd	€ 22.675		€ 22.675 - € 38.035
2-persoonshuishouden tot AOW-leeftijd	€ 30.825		€ 30.825 - € 38.035
2-persoonshuishouden boven AOW-leeftijd	€ 30.800		€ 30.800 - € 38.035
3+ huishoudens tot AOW-leeftijd		€ 30.825	€ 30.825 - € 38.035
3+ huishoudens boven AOW-leeftijd		€ 30.800	€ 30.825 - € 38.035
	↓	↓	↓
U kunt verhuizen naar een woning met een kale huur	tot € 607,64	tot € 651,03	tussen € 607,64*/€ 651,03** en € 720,42
			* 1- en 2-persoonshuishoudens
			** 3+ huishoudens

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.

De woningvoorraad van WBVBW kent een voldoende verdeling tussen woningen voor starters, lage inkomens en ouderen. WBVBW voorziet niet in woningen voor mensen of gezinnen met een (gezamenlijk) inkomen boven € 36.798,--. Slechts bij hoge uitzondering zullen woningen worden toegewezen aan mensen met een hoger inkomen.

De huren van de woningen van WBVBW zijn relatief laag in vergelijking met huurwoningen van andere woningcorporaties in de Krimpenerwaard. WBVBW past sinds 1 september 2018 nieuw huurbeleid toe, waarbij bij mutaties de huur verhoogt wordt tot 85% van de maximaal redelijke huur. Hierbij wordt wel gekeken naar de aftoppingsgrenzen. Daarnaast vraagt het bestuur in 2019 een jaarlijkse huurverhoging met de helft van de inflatie. Jaarlijks wordt gekeken welk huurverhogingspercentage kan worden gevraagd.

WBVBW heeft momenteel (1 juli 2018) 266 wooneenheden in haar bezit. Indien de gemeente dit wenst, wil WBVBW onderzoeken of binnen de grond die zij in hun bezit hebben ruimte is voor sloop en nieuwbouw. Daarnaast zal het bezit in aantal de komende jaren iets afnemen omdat WBVBW een aantal woningen voor verkoop heeft aangewezen. De verkoopopbrengst zal worden gebruikt voor duurzaamheidsinvesteringen.

Beschikbaarheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
2.1	Federatie	De Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard monitoren 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 doelgroepen met een voorrangspositie, inclusief statushouders).	Het percentage wordt jaarlijks gemonitord en zal jaarlijks besproken en vastgesteld worden.	Als er teveel woningen aan urgenten worden toegewezen, 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	WBVBW	De omvang van het bezit van WBVBW zal in de toekomst afnemen door de voor verkoop bestemde woningen zoals in 1.2 is benoemd.	Continuering beleid.	WBVBW heeft op peildatum 1 juli 2018 266 woningen in haar bezit. De intentie is om maximaal 16 woningen te verkopen. In de toekomst zal de woningvoorraad van WBVBW daardoor iets afnemen.

Bereikbaarheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
2.6	WBVBW	WBVBW wijst minstens 95% van de woningen passend toe aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag (tot €22.400 bij 1 persoonshuishoudens, tot €30.400 bij 2 persoonshuishoudens of meer) conform de regels van de regels van de Rijksoverheid.	Continuering beleid, tenzij herziend rijksbeleid.	WBVBW heeft de afgelopen jaren 100% passend toegewezen.

Betaalbaarheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
2.7	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.
2.8	WBVBW	Het huurbeleid van WBVBW is gematigd, met inachtneming van een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. Dat betekent concreet dat de huurverhoging in principe inflatievolgend is voor zittende huurders. Hierbij zal de stijging van de huur gelijk zijn aan de helft van het van rijkswege vast te stellen inflatiepercentage.	Jaarlijks wordt het huurverhogingspercentage afgesproken.	De stijging van de huurprijs voor 2019 is gelijk aan de helft van het inflatiepercentage dat het rijk vaststelt omdat de totale huursom al toegenomen is door de harmonisaties van de huur bij mutatie. Ook zullen de huren worden aangepast na maatregelen zoals dakisolatie.

2.9	WBVBW	Bij mutatie wordt de huurprijs geharmoniseerd tot maximaal 85% van de maximaal redelijke huurprijs.	Continuering beleid.	Hierbij wordt wel gekeken naar de verschillende aftoppingsgrenzen. Er wordt waar nodig afgetopt waardoor de huurprijs lager wordt vastgesteld dan een toepassing van 85% harmonisatie als resultaat zou geven. Ook bij moeilijk verhuurbare complexen wordt gerekend met een lagere harmonisatie.
2.10	WBVBW	WBVBW voert het convenant Voorkomen Huisuitzettingen en bijbehorende werkafspraken uit.	Continuering beleid.	Eind 2018 is het Convenant Voorkomen Huisuitzettingen door beide partijen ondertekend.

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.

WBVBW constateert een probleem ten aanzien van de huisvesting van de doelgroep die uitstroomt uit maatschappelijke opvang of begeleiding nodig heeft. De afgelopen jaren heeft WBVBW een aantal keer meegemaakt dat woningen in korte tijd volledig worden 'uitgewoond'. Dit heeft vergaande financiële gevolgen voor de corporatie. WBVBW onderzoekt hoe andere corporaties met deze problemen omgaan.

Statushouders																												
	Afspraak van	Prestatieafpraak 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.	De gemeentelijke taakstelling wordt naar rato van het aantal woningen in eigendom van een corporatie verdeeld over de verschillende corporaties in de Krimpenerwaard. <table><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></td></tr></tbody></table> *Vestia, Woonzorg Nederland en Zorgpartners	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		</
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																											

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				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
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 project 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.
3.11		In 2019 onderzoekt WBVBW hoe zij om kunnen gaan met huurders die de woning volledig uitwonen en met de noorderzon vertrekken. WBVBW onderzoekt dit in eerste instantie door in gesprek te gaan met andere corporaties.	Eventuele implementatie maatregelen die uit onderzoek naar voren komen.	WBVBW heeft in het verleden een aantal keren meegemaakt dat woningen volledig worden uitgewoond. Vaak is het bedrag van € 500 borg niet voldoende om alle schade te

				herstellen. WBVBW ziet graag een rol van de gemeente in het helpen opvangen van de schade.
--	--	--	--	--

Wonen en zorg en ouderenhuisvesting				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
3.12	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
3.13	Gemeente en Federatie	Gemeente en Federatie onderzoeken de mogelijkheden in samenwerking omtrent collectieve aanpassingen van een complex of woonomgeving.		Voorbeelden van collectieve aanpassingen zijn het ophogen van galerijvloeren en het plaatsen van elektrische deurdrangers.
3.14	Gemeente en Federatie	Eind 2019 wordt gezien of gezamenlijk beleid ten aanzien van "Langer Zelfstandig Thuis" moet worden opgepakt.		
3.15	WBVBW		WBVBW verhoogt de kwaliteit van levensloopgeschikte woningen op een natuurlijk onderhouds- of investeringsmoment.	

4. Kwaliteit, nieuwbouw en energiezuinigheid

Huishoudens worden gemiddeld steeds kleiner ('gezinsverduunning'), ook komen er meer huishoudens bestaande uit ouderen. 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.

WBVBW doet er alles aan label B te halen en benutten alle beschikbare vrije middelen om daken te isoleren. Het ontbreekt aan voldoende financiële middelen om voortvarender te werk te gaan. Binnen de beschikbare financiële marges worden jaarlijks maatregelen getroffen. Waarschijnlijk zal label B in 2020 niet gehaald worden.

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	WBVBW	WBVBW voert een schouw uit naar de staat van onderhoud van complexen in het bezit. De uitkomst van de schouw zal invloed hebben op de meerjarenplanning van WBVBW.	Opstellen van een meerjarige onderhoudsplanning.	
4.3	WBVBW	WBVBW vervangt keukens en badkamers, houten vloeren en dergelijke bij mutatie.		Als een woning vrijkomt, wordt gekeken naar de algehele staat van onderhoud. Daarbij specifiek aandacht voor de staat van het sanitair en de keuken.
4.4	WBVBW	WBVBW vervangt ieder jaar 15 oude CV-ketels door moderne exemplaren.		Tegenwoordig zijn ketels van betere kwaliteit. Na 15 jaar na het plaatsen van een ketel wordt gekeken of hij nog voldoet aan de eisen en of hij wel/niet vervangen moet worden.

Nieuwbouw				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
4.5	Gemeente en WBVBW	De gemeente verzoekt WBVBW te onderzoeken of het mogelijk is om binnen het eigen grondgebied om levensloopgeschikte en energiezuinige woningen te realiseren.	Als de onderzoeksresultaten positief zijn, voert WBVBW gesprekken met de gemeente over het mogelijk opstarten en uitvoeren van het projectuitvoering.	Vergrijzing is een trend die ook in de Krimpenerwaard zichtbaar is. In Ammerstol is slechts één complex in de sociale verhuur dat levensloopgeschikt wordt geacht. Het is daarom goed te onderzoeken of nieuwbouw in Ammerstol mogelijk is.

Duurzaamheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraak 2020-2022	Toelichting
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 uitvoeringsafspraken.	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,enschrijver, 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 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	Gemeente en 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 denkt graag mee 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 Huurders-organisaties	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 daar hen vroegtijdig bij een zonnepanelenproject te betrekken, beschikken zij over voldoende kennis om draagvlak te creëren onder andere inwoners/huurders. WBVBW heeft geen huurdersorganisatie die bij deze afspraak betrokken kan worden.
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 klimaatadaptieve 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 klimaatadaptie met de corporaties. Andersom delen corporaties hun ervaringen met de gemeente.	Continuering beleid.	

4.18	WBVBW	WBVBW streeft ernaar om zoveel mogelijk woningen per jaar op een hoger energieniveau te brengen.	Continuering beleid.	De financiële positie van WBVBW staat niet toe meer af te spreken dan dit.
4.19	WBVBW	WBVBW heeft momenteel geen capaciteit (geld en personeel) om te participeren in het project Transitievisie Warmte.		
4.20	WBVBW	WBVBW gaat de daken van minstens 30 woningen isoleren.	In 2022 zullen alle daken die nog niet geïsoleerd zijn, voorzien zijn van dakisolatie.	In 2019 gaat het om woningen in de Snackertstraat (12), Hoepmakerstaat (5) en den Hoeff (16). Totaal 33 woningen.
4.21	WBVBW	Beter Wonen heeft de ambitie om de landelijke doelstelling van het convenant Energiebesparing huursector (sector gemiddeld label B in 2021) te halen. Het ontbreekt op dit moment echter aan financiële mogelijkheden om de uitvoering voortvarender ter hand te nemen, waardoor de doelstelling dreigt niet te worden gehaald.		
4.22	WBVBW	WBVBW continueert haar beleid, dat bij energetische maatregelen de huurverhoging wordt gebaseerd op het puntensysteem (woningwaarderingstelsel).	Continuering beleid.	Een energetische ingreep leidt tot lagere energielasten voor de huurder. Door een beperkte huurverhoging zijn de woonlasten (huurprijs plus energiekosten) na de ingreep lager dan daarvoor.
4.23	WBVBW	De opbrengst die gemaakt wordt op verkochte woningen (zie thema 1) worden volledig gebruikt voor duurzaamheidsinvesteringen.		

5. Leefbaarheid

Stenen alleen maken geen prettige buurt of wijk. WBVBW 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 om te wonen in een buurt, wijk of dorp. 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: 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 samen geïnterviewd 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. WBVBW heeft geen huurdersorganisatie.
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.	WBVBW heeft geen huurdersorganisatie.

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	WBVBW en gemeente	Beter Wonen en de gemeente zullen zo veel als mogelijk samenwerken om in overlastsituaties tot een uitkomst te komen.	Continuering beleid.	Overlast is erg vervelend voor de betrokken omgeving (huurders als eigenaar-bewoners) en moet zo snel mogelijk worden beëindigd.
5.6	WBVBW	WBVBW voldoet zo veel als mogelijk aan de richtlijnen van het politiekeurmerk Veilig Wonen.	Continuering beleid.	WBVBW hanteert bij elke woningaanpassing na huurmutatie of bij renovatietrajecten de meest geactualiseerde keurmerken zoals politiekeurmerk Veilig Wonen.

6. Overige afspraken

Samenwerking				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 2020-2022	Toelichting
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. - 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	