

PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN
KRIMPENERWAARD
2019 – 2022



In dit document, de Prestatieafspraken Wonen 2019-2022, zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Krimpenerwaard, huurdersorganisaties en QuaWonen met elkaar hebben gemaakt. Het betreft concrete afspraken voor 2019, met een voorschot op de daaropvolgende jaren.

Krimpenerwaard, 11 december 2018

Voorwoord

De gemeente Krimpenerwaard, QuaWonen en het Huurdersplatform Krimpenerwaard - Huurders Belangen Vereniging Lekkerkerk, Huurdersvereniging Ons Belang en Huurdersvereniging Samen Wonen - vinden elkaar als gelijkwaardige partners in de dialoog over de Volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente. We zien het maken van prestatieafspraken als een mogelijkheid om die opgaven op gewenste wijze samen op te pakken. Het maken van prestatieafspraken is een middel om samen te werken aan 'goed wonen in de Krimpenerwaard'. Bovendien biedt het kansen om initiatieven van gemeente, QuaWonen en de lokale huurdersorganisaties beter op elkaar af te stemmen. Zo kan er meer bereikt worden dan wanneer partijen los van elkaar handelen.

Woonvisie gemeente Krimpenerwaard

De gemeenteraad van de gemeente Krimpenerwaard heeft in 2017 de 'Woonvisie Krimpenerwaard; Kerngericht!' vastgesteld. Deze heeft een looptijd tot 2030 en vormt een belangrijke input voor de prestatieafspraken. De maatschappelijke investeringen van QuaWonen dragen bij aan het bereiken van de doelen in de Woonvisie. In de Woonvisie zijn de volgende ambities benoemd:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
- Duurzaam gebouwde omgeving;
- Wonen, welzijn en zorg;
- Bouwen aan vitale kernen.

Beleidscyclus bod aan gemeenten – prestatieafspraken

Met een bod aan de gemeente maakt QuaWonen duidelijk hoe ze bijdraagt aan de Woonvisie van de gemeente. De corporatie bereidt het bod gedegen voor, samen met lokale huurdersorganisaties en gemeente. Onderzoeksgegevens naar doelgroep en woningvoorraad vormden de basis voor diverse beleidsvarianten. Die beleidsvarianten hebben QuaWonen, gemeente en de huurdersorganisaties samen besproken. Daarbij is gekeken naar het maatschappelijk én financieel effect van die varianten. De oogst uit onderzoek en gesprek is dat gemeente, huurdersorganisaties en QuaWonen eenzelfde beeld hebben bij de volkshuisvestelijke taak en de prioriteiten in de Krimpenerwaard. Dit beeld is een onderbouwing en uitwerking van de gemeentelijke Woonvisie

Het bod van QuaWonen aan de gemeente geeft inzicht in beleidskeuzes en voorgenomen investeringen rond thema's als betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroepen; huisvesting urgente doelgroepen; wonen met zorg en ouderenhuisvesting; plannen voor nieuwbouw, kwaliteitsverbetering en verduurzaming en inzet voor leefbaarheid.

Het uitbrengen van het bod aan de gemeente in juni 2018 was het startpunt voor de uitwerking van nieuwe prestatieafspraken. Het zijn concrete afspraken voor 2019 t/m 2022 oppakken. De afspraken voor 2019 zijn al wel concreter dan voor de daarop volgende jaren, ook wat ieders rol betreft. Het gaat om de volgende thema's:

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

Namens partijen getekend te Schoonhoven, op 11 december 2018:

Huurdersvereniging Samen Wonen



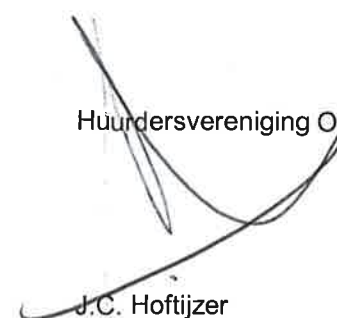
C.J.G. Boom
Voorzitter

Huurdersbelangenvereniging Lekkerkerk



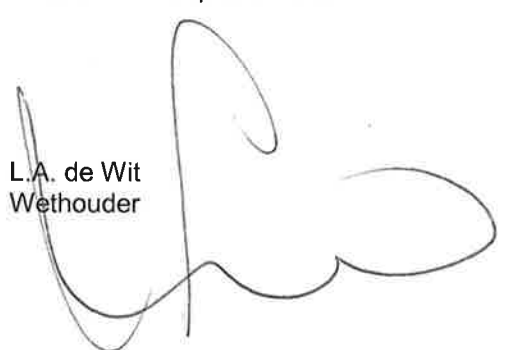
G. Verkaik
Voorzitter

Huurdersvereniging Ons Belang



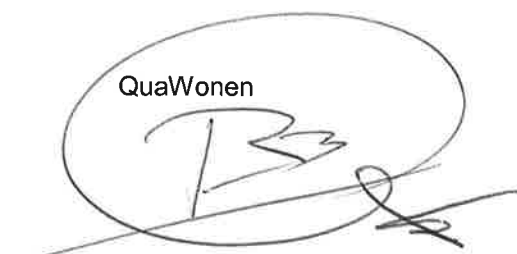
J.C. Hoftijzer
Voorzitter

Gemeente Krimpenerwaard



L.A. de Wit
Wethouder

QuaWonen



R.A. van den Broeke
Directeur-Bestuurder

1. Liberalisatie, verkoop en aankoop van woningen

QuaWonen is een daeb-corporatie. Dat betekent dat QuaWonen voornamelijk sociale huurwoningen heeft en daarin investeert. QuaWonen verkoopt woningen met een geliberaliseerde huur om de niet-daeb voorraad te verkleinen. De afgelopen jaren heeft QuaWonen met een voordelige verkoopconstructie huurders bediend die, vanwege hun inkomen, niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar evenmin de stap naar de reguliere koopmarkt kunnen zetten. Nu de rentestand bijzonder laag is, zijn koopstarters beter in staat een woning te kopen. Tegelijkertijd neemt de vraag naar sociale huurwoningen nog steeds toe. Daarom is QuaWonen vooralsnog terughoudend met de verkoop van huurwoningen.

Liberalisatie				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 2020-2022	Toelichting
1.1	QW	QuaWonen heeft geen voornemens te investeren in nieuwbouw van geliberaliseerde huurwoningen	Idem	
1.2	QW	QuaWonen geeft sociale huurwoningen bij leegkomst geen huurprijs boven de liberaliseringsgrens.	Idem.	QuaWonen heeft geen plannen om in de periode 2019 – 2022 sociale huurwoningen bij leegkomst een huur boven de liberaliseringsgrens te geven.

Verkoop				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 2020-2022	Toelichting
1.3	QW	QuaWonen heeft zo'n 320 sociale- en markthuurluizen in Gemeente Krimpenerwaard aangewezen voor eventuele verkoop. QuaWonen is echter terughoudend in de verkoop van huurwoningen en gaat uit van de verkoop van ca. 12 woningen in de gemeente Krimpenerwaard.	Afhankelijk van de uitkomst van de herijking van complexstrategieën voor de portefeuille in 2019.	QuaWonen bouwt haar voorraad woningen met een markthuur geleidelijk af, d.m.v. permanente verkoop. In 2018 heeft QuaWonen de verkoopportefeuille opnieuw vastgesteld. Dat een woning is aangewezen voor verkoop, betekent niet dat de woning per definitie verkocht wordt bij leegkomst. QuaWonen hanteert namelijk een beperkt verkoopbeleid ten aanzien van sociale huurwoningen.

				<p>Sociale huurwoningen verkoopt QuaWonen in principe niet, tenzij het gaat om sterk versnipperd bezit of wijken waar QuaWonen juist een mix van huur en koop wil realiseren. In de gemeente Krimpenerwaard gaat het dan om Schoonhoven-Noord.</p> <p>In 2019 worden de complexstrategieën ten aanzien van de woningportefeuille herijkt. Het is mogelijk dat de verkoopvijver en het aantal te verkopen woningen wijzigen ten opzichte van het huidige beleid. Hierover is afstemming met de gemeente voor de periode 2020-2022.</p>
1.4	QW	In 2018 onderzoekt QuaWonen of en zo ja op welke wijze zij mensen met een bescheiden beurs uit de regio met voorrang kan bedienen bij de verkoop van woningen. Als uit dit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is, brengen we deze maatregel tot uitvoering.		

Aankoop				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 2020-2022	Toelichting
1.5.	QW	In het verleden heeft QuaWonen woningen verkocht onder koopgarant. Teruggekochte woningen worden direct weer verkocht, zonder koopgarant.	idem	QuaWonen is gestopt met verkoop onder Koopgarant.
1.6	QW	QuaWonen heeft geen voornemens complexen/woningen aan te kopen. Wel onderzoekt QuaWonen de mogelijkheden tot aankoop als een complex zich aandient.	idem	

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.

Beschikbaarheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 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	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 voorrangpositie, 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 verwachtte 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.		De komende jaren is er sprake van een lichte vraagtoename naar sociale huurwoningen.
2.5	QW	QW behoudt de huidige omvang van minimaal 4.200 (peildatum 1 juli 2017) sociale huurwoningen in stand.	Idem, tenzij er woningen moeten worden toegevoegd (zie afspraak 2.5)	Gemeente, huurderorganisaties en QuaWonen willen dat het aantal sociale huurwoningen in de Krimpenerwaard aansluit bij de behoefte en omvang van de doelgroep. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen op voldoende niveau te houden, stuurt QuaWonen op het behouden van de huidige omvang in

				gemeente Krimpenerwaard. Afname van de sociale huurvoorraad compenseert QuaWonen met nieuwbouw.
2.6	QW	<p>QuaWonen en gemeente benutten, gelet op het belang van het bevorderen van doorstroming, de mogelijkheden die de experimenteerruimte uit de huisvestingsverordening biedt om doorstroming in de sociale huurmarkt middels lokaal maatwerk te stimuleren.</p> <p>In 2019 betreft de eerste woningtoewijzing van nieuwbouwcomplexen Blok 10 in Schoonhoven Noord. QuaWonen stelt de gemeente zo snel als mogelijk is op de hoogte van de planning voor woningtoewijzing, zodat gemeente hierop kan anticiperen.</p>	Naar aanleiding van ervaringen opgedaan met de experimenteerruimte in 2019 kunnen specifieke afspraken worden gemaakt over de doorstroming in 2020 en verder.	<p>De mutatiegraad is al enige tijd aan de lage kant. Dat heeft effect op het beschikbare aanbod voor woningzoekenden. De oplevering van nieuwbouwprojecten is bij uitstek een mogelijkheid om de doorstroming op gang te krijgen. QuaWonen en de gemeente willen het effect op de lokale sociale huurwoningmarkt waar mogelijk vergroten.</p> <p>Met dit doel wil QuaWonen gebruik maken van de experimenteerruimte uit de huisvestingsverordening. Door woningzoekenden die lokaal een sociale huurwoning vrijmaken voorrang te verlenen bij de verhuur van nieuwbouwwoningen. De eerste verhuringen van nieuwbouwcomplexen in de Krimpenerwaard worden hiervoor ingezet.</p> <p>De evaluatie van de toewijzing van Fase 2 en 3a Bergambacht Centrum wordt als vergelijkingsproject gebruikt.</p>
2.7	QW	De nieuwbouwwoningen in de projecten Molenweide in Krimpen aan de Lek en Tiendhoek West in Lekkerkerk worden met voorrang toegewezen aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de betreffende kern achterlaten.	Idem, afhankelijk van wanneer de woningen worden opgeleverd.	Vanaf eind 2015 is met de gemeente Krimpenerwaard intensief gesproken over de huisvesting van vergunninghouders en de wens van de gemeenteraad om een route te vinden waarlangs voorkomen kon worden dat de instroom van vergunninghouders zou leiden tot verdringing van reguliere

				<p>woningzoekenden. Onderdeel van het pakket maatregelen betrof de versnelling van realisatie van nieuwbouw van sociale huurwoningen door koopprojecten in Molenweide in Krimpen aan de Lek en Tiendhoek West in Lekkerkerk om te vormen naar sociale huur.</p> <p>De vergunninghouders zijn inmiddels gehuisvest in de bestaande woningvoorraad. De nieuwbouw eengezinswoningen zal QuaWonen nu volgens afspraak toewijzen met voorrang voor doorstromers om de slaagkansen voor de reguliere woningzoekende met terugwerkende kracht op niveau te houden. Door de woningen toe te wijzen aan doorstromers komen er naar verwachting ook weer woningen vrij voor starters op de woningmarkt.</p>
2.8	QW	<p>QuaWonen zal op verschillende manieren doorstroming stimuleren. In veel gevallen zal dit maatwerk betekenen. QuaWonen voorziet een "gereedheidskist" aan maatregelen waaruit geput kan worden.</p> <p>De basis hiervoor is een onderzoek met interviews onder ouderen met vragen over de redenen om wel of niet te willen verhuizen.</p>	Vanaf 2020 is een aantal doorstroommaatregelen benoemd die QuaWonen kan inzetten.	<p>QuaWonen zal waar mogelijk doorstroming op gang brengen en ook mensen die duur schief wonen te stimuleren naar een meer passende woning qua huurprijs te verhuizen. We weten dat oplevering van nieuwbouwprojecten een impuls geeft aan doorstroming. QuaWonen grijpt renovatieprojecten en sloop-nieuwbouwprojecten aan om huurders met een te hoog inkomen te verleiden tot het verhuizen naar een (meer) passende (duurdere of goedkopere) huur- of koopwoning.</p> <p>QuaWonen onderzoekt welke andere maatregelen doorstroming mogelijk stimuleren. In de meeste gevallen zal</p>

				het gaan om maatwerkoplossingen. Dit wordt afgestemd met de huurdersorganisaties en gemeente. De gemeente wil corporaties de ruimte geven voor en meedenken met maatwerkoplossingen.
--	--	--	--	--

Bereikbaarheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 2020-2022	Toelichting
2.9	QW	<p>QW wijst 80% leegkomende sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden tot € 36.798. Binnen deze doelgroep onderscheidt QW 2 doelgroepen in verband met passend toewijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Huishoudens met een huurtoeslaginkomen b. Huishoudens met een inkomen boven huurtoeslaginkomen, maar onder inkomensgrens van € 36.798. 	Idem	
2.10	QW	<p>QW maakt gebruik van de wettelijke ruimte om sociale huurwoningen ook aan wat hogere inkomensgroepen toe te wijzen en bestemt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. maximaal 10% voor woningzoekenden met inkomen tussen € 36.798 en € 41.056. b. maximaal 10% voor woningzoekenden met inkomen tussen € 41.056 en € 45.000. 	Vanaf 2021 moeten corporaties weer 90% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 36.789 (prijspeil 2018), 10% mag dan vrij worden toegewezen.	<p>Er is wettelijke ruimte om een deel van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een wat hoger inkomen. QuaWonen maakt daar gebruik van omdat ook deze huishoudens moeite hebben om een passende woning in de koop- of markthuursector te betalen.</p> <p>Bovendien wordt een deel van deze ruimte benut voor de realisatie van doorstroming, bijvoorbeeld bij de herhuisvesting van stadsvernieuwingsurgente.</p> <p>QuaWonen verhuurt aan deze groep met wat hogere inkomens alleen woningen met een huurprijs die ruim boven de aftoppingsgrenzen ligt.</p>

2.11	QW	QuaWonen start in 2019 een pilot om de vraag naar woonruimte van (lagere) middeninkomens beter in beeld te krijgen. Het gaat hier om huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en ca. € 45.000		Gebaseerd op inkomenscijfers veronderstelt QuaWonen, overeenkomstig met de landelijke discussie, dat mensen met een middeninkomen wat betreft woonruimte tussen wal en schip vallen; het inkomen te hoog voor een sociale huurwoning maar te laag voor een koopwoning. Daarom zetten we ons ook in voor deze huishoudens. Tegelijkertijd huisvesten we deze doelgroep in de praktijk maar beperkt. Voor meer inzicht start QW een pilot.
------	----	--	--	--

Betaalbaarheid				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraken 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
2.12	Gemeente	De gemeente onderzoekt de mogelijkheid tot inzet van budgetcoaches. De gemeente informeert de corporaties en huurdersorganisaties over de uitkomst van het onderzoek.	Afhankelijk van uitkomsten onderzoek kunnen afspraken gemaakt worden over de inzet van budgetcoaches.	Er wordt gekeken wanneer budgetcoaches ingezet kunnen worden en of het een aanvulling/ positionering zou kunnen zijn van de huidige regelingen en diensten.
2.13	QW	QuaWonen voert een gematigd huurbeleid. QuaWonen beperkt daarom de jaarlijkse huurverhoging	idem	QuaWonen voert jaarlijks overleg met haar huurdersorganisaties over de huurverhoging.
2.14	QW	QuaWonen maakt geen gebruik van wettelijk toegestane inkomensafhankelijke (extra) huurverhoging.	idem	QuaWonen wil geen gebruik maken van inkomensafhankelijke huurverhoging omdat ze 'scheefwonen' niet ziet als iets waar ze op deze manier op moet sturen. Door tal van begrijpelijke redenen kan het zijn dat huurders een inkomensontwikkeling doormaken. QuaWonen wil hier geen extra huurverhoging aan verbinden. Bovendien ziet QuaWonen ook de

				voordelen van een mix aan huishoudens binnen een wijk.
2.15	QW	QuaWonen harmoniseert de huurprijs bij mutatie naar de streefhuur.	idem	Uit oogpunt van voldoende beschikbaarheid (betaalbaarheid en passend wonen) is er een wensportefeuille vormgegeven. Deze is gebaseerd op de verhouding van woningtoewijzingen aan wel en niet huurtoeslaggerechtigden in de afgelopen jaren: minimaal 2/3 van de voorraad sociale huurwoningen (exclusief verkoop gelabeld) krijgt bij een nieuwe verhuring een netto (streef)huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 640). Waarvan ca. 2.000 onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597) en daarboven ca. 1.000 tot de tweede aftoppingsgrens. En maximaal 1/3 krijgt een netto (streef)huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens.
2.16	QW	QuaWonen continueert door middel van een hardheidsclausule dat de zittende huurders bij een energierenovatie meer op hun energielasten besparen dan dat de huurprijs als gevolg van woningverbetering stijgt.	In 2019 onderzoekt QuaWonen de bijdrage van huurders na een energierenovatie. Naar aanleiding van de uitkomsten kunnen in 2020 de afspraken worden aangepast.	Betaalbaarheid van het wonen is meer dan alleen de huurprijs. QuaWonen kijkt naar de totale woonlasten en ook energie is een belangrijke kostenpost. Voor de energierenovatie van hun woning betalen huurders een huurverhoging. Daarbij garandeert QuaWonen dat de totale woonlasten van de zittende huurders niet stijgen.
2.17	QW en gemeente	In 2019 wordt gewerkt volgens het convenant Voorkomen Huisuitzettingen en bijbehorende werkafspraken.	idem	In 2018 is het convenant voorkomen huisuitzettingen opgesteld en uitgewerkt in werkafspraken.

2.18	QW en gemeente	QuaWonen en gemeente kijken in 2019 hoe maatregelen en aanbevelingen omtrent reeds bestaande oplossingen en voorzieningen rondom financiële problemen meer bekendheid kunnen krijgen, bijvoorbeeld door uitvoering, betere samenwerking, efficiëntie en doorverwijzing.	idem	In 2018 is een onderzoek gestart naar de middelen en maatregelen die er zijn binnen de gemeente en QuaWonen.
2.19	QW	QuaWonen heeft in 2018 de kaders voor het experiment met het Woonlastenfonds gezet. In 2019 wordt het experiment voortgezet en geëvalueerd op basis van de eerste bevindingen.	Afhankelijk van de uitkomsten van de evaluatie in 2019 kunnen vanaf 2020 specifieke afspraken worden gemaakt.	Soms komen huurders plotseling in ernstige financiële problemen, bijvoorbeeld als gevolg van baanverlies, een scheiding of moeite om hun financiële administratie op orde te brengen. In 2018 gaat QuaWonen kijken hoe huurders in zulke bijzondere situaties hulp kan worden geboden. Het gaat hier nadrukkelijk om incidentele hulp en niet om structurele maatregelen. Ook zal het niet alleen gaan om financiële ondersteuning. Zo denkt QuaWonen onder andere aan de mogelijkheid bieden om naar een goedkopere woning te verhuizen, zonder dubbele huur. De afspraak is bedoeld om in kaart te brengen welke ondersteuningsmogelijkheden en leemtes er zijn, wanneer bewoners plotseling in financiële problemen komen. Door die leemtes in te vullen, kan adequaat ondersteuning worden geboden, waardoor grotere (financiële) problemen worden voorkomen.

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. Mensen die zorg nodig hebben, minder te besteden hebben, 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, willen we mensen waar mogelijk helpen om te integreren.

Statushouders																												
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 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 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>+</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	+	
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	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 (bijvoorbeeld op het gebied van werk, gezinssituatie of mentaal vlak), krijgt hij/zij begeleiding																								

				door aangewezen gecontracteerde partijen.
3.3	Gemeente en QW	Gemeente maakt afspraken met Vluchtelingenwerk, Krimpenerwaard Intercultureel en de corporaties over kennismaking van vergunninghouders met de directe buren 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 buren wordt gekeken of dit als een prettige werkwijze wordt ervaren en of beide partijen (vergunninghouder en buren) er baat bij hebben.	Eventueel continuering na evaluatie	Voor een succesvolle integratie is een eerste kennismaking met de omgeving en een langdurige begeleiding van vergunninghouders belangrijk.
3.4	Gemeente en QW	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.		
3.5	Gemeente en QW	QuaWonen werkt samen met de gemeente, Vluchtelingenwerk en Krimpenerwaard Intercultureel samen om een werkwijze te ontwikkelen om statushouders een "zachte" landing te geven in hun woning. Doel van de werkwijze is de nieuwe huurders duidelijk te maken hoe je met de woning en woonomgeving om moet gaan.	idem	

Maatschappelijke opvang				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraken 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
3.6	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.

3.7	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	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.
3.8	Gemeente en Federatie	De Federatie en de gemeente bespreken jaarlijks de opgave voortkomend uit het "Convenant bevordering uitstroom uit instellingen".	Continuering	
3.9	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.
3.10	Gemeente	De gemeente zorgt voor tijdige beschikbaarheid en financiering van de noodzakelijke woonbegeleiding van huishoudens die uitstromen vanuit een instelling.		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.
3.11	QW	QuaWonen maakt in specifieke situaties gebruik van tijdelijke contracten. In 2019 onderzoekt QuaWonen in welke situaties tijdelijke huurcontracten nog meer een oplossing zou kunnen vormen.	QuaWonen en gemeente zetten tijdelijke huurcontracten met aanvullende voorwaarden in om ook doelgroepen die moeilijk aan een woning komen te huisvesten	De inzet van tijdelijke huurcontracten is verankerd in de Wet Doorstroming Huurmarkt. De bereikbaarheid van sociale huurwoningen kan voor sommige huurders worden bevorderd door het afsluiten van tijdelijke huurcontracten. Voor tweede kans contracten en huurders die uit een zorginstelling met begeleiding stromen doet QuaWonen dat inmiddels al. Bij deze laatste categorie is de koppeling met een passende zorgovereenkomst,

				<p>inclusief terugkeergarantie, een randvoorwaarde.</p> <p>Een tijdelijk huurcontract kan in meerdere situaties een oplossing bieden. QuaWonen wil gaan onderzoeken voor welke doeleinden het inzetten van tijdelijke contracten nog meer nuttig kan zijn.</p>
--	--	--	--	--

Wonen en zorg en ouderenhuisvesting				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraken 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
3.12	Gemeente en Federatie	Gemeente en Federatie onderzoeken de mogelijkheden in samenwerking omtrent collectieve aanpassingen van een complex of woonomgeving.	Afhankelijk van uitkomsten onderzoek collectieve aanpassingen uitvoeren.	Voorbeelden van collectieve aanpassingen zijn het ophogen van galerijvloeren en het plaatsen van elektrische deurdrangers.
3.13	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.	Uitvoering acties waardoor grijze gebied wordt weggenomen.	In 2018 is gestart met een onderzoek naar grijze gebieden in verantwoordelijkheden in de Wmo. Uit dit onderzoek zijn een aantal suggesties voor verbeteringen naar voren gekomen. Een basisvoorzieningslijst voor levensloopbestendige woningen en het samenwerken rondom financiering om het grijze gebied weg te nemen zijn enkele suggesties van oplossingsrichtingen. Dit wordt in 2019 opgepakt en uitgewerkt.
3.14	Gemeente en Federatie	Eind 2019 wordt gezien of gezamenlijk beleid ten aanzien van "Langer Zelfstandig Thuis" moet worden opgepakt.		

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. QuaWonen streeft ernaar dat in 2050 haar woningvoorraad CO₂-neutraal is (energie-index 0,0). CO₂-neutraal op woningniveau betekent dat de woning net zoveel energie produceert als nodig is voor verwarming, ventilatie, warm water en het huishoudelijke verbruik bij een gemiddeld gezin. CO₂-neutraal op wijk of gebiedsniveau betekent dat in de restvraag wordt voorzien via een lokale duurzame energievoorziening.

Investeren in goede woningen doet QuaWonen volop. QuaWonen vindt dat ook mensen met een lager inkomen en bijzondere doelgroepen recht hebben op een woning van goede kwaliteit. Via het onderhoudsbeleid zet QuaWonen in op verbetering van de woningvoorraad.

Kwaliteit				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 2020-2022	Toelichting
4.1	Gemeente	De gemeente neemt eens per jaar het initiatief voor overleg over afstemming projecten in de buitenruimte.	Continuering beleid	Goede afstemming van projecten is belangrijk, voor zowel inwoners als de betrokken partijen. Het biedt kansen om iets integraal aan te pakken.
4.2	QW	QuaWonen bestendigt haar huidige beleid ten aanzien van dagelijks en planmatig onderhoud.	idem	QuaWonen heeft een basiskwaliteit en onderhoudsbeleid geformuleerd voor het dagelijks en planmatig onderhoud geformuleerd. Bij een energierenovatie wordt de hele schil van de woning aangepakt.

Nieuwbouw																															
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk 2020-2022	Toelichting																											
4.3	QW	QuaWonen werkt op diverse locaties in de gemeente aan de realisatie van stadsvernieuwingsprojecten	<p>Oplevering van 159 eengezinswoningen sociale huur (waarvan 8 nultreden)</p> <p>Oplevering van 96 levensloopgeschikte sociale huurappartementen</p>	<p>In de periode 2019 tot en met 2023 bouwt QuaWonen de volgende sociale huurwoningen:</p> <p>Type eengezinswoning:</p> <table border="1"> <tr> <td>Schoonhoven</td> <td>herstructurering St. Eloystraat</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Lekkerkerk</td> <td>herstructurering Kerkweg, inclusief 8 nultredewoningen</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Krimpen aan de Lek</td> <td>Molenweide</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Krimpen aan de Lek</td> <td>herstructurering Koningin Julianastraat</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Lekkerkerk</td> <td>Tiendhoek West</td> <td>21</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td></td> <td>159</td> </tr> </table> <p>Type appartement:</p> <table border="1"> <tr> <td>Schoonhoven</td> <td>herstructurering blok 10</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>Krimpen aan de Lek</td> <td>herstructurering Hoofdstraat/J. vd. Vondelstraat</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td></td> <td>96</td> </tr> </table> <p>Minimaal 50% van de nieuwe sociale huurwoningen krijgt een netto huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. In deze woningen kunnen huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen passend worden gehuisvest. De overige woningen krijgen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.</p>	Schoonhoven	herstructurering St. Eloystraat	60	Lekkerkerk	herstructurering Kerkweg, inclusief 8 nultredewoningen	40	Krimpen aan de Lek	Molenweide	14	Krimpen aan de Lek	herstructurering Koningin Julianastraat	24	Lekkerkerk	Tiendhoek West	21	Totaal		159	Schoonhoven	herstructurering blok 10	36	Krimpen aan de Lek	herstructurering Hoofdstraat/J. vd. Vondelstraat	60	Totaal		96
Schoonhoven	herstructurering St. Eloystraat	60																													
Lekkerkerk	herstructurering Kerkweg, inclusief 8 nultredewoningen	40																													
Krimpen aan de Lek	Molenweide	14																													
Krimpen aan de Lek	herstructurering Koningin Julianastraat	24																													
Lekkerkerk	Tiendhoek West	21																													
Totaal		159																													
Schoonhoven	herstructurering blok 10	36																													
Krimpen aan de Lek	herstructurering Hoofdstraat/J. vd. Vondelstraat	60																													
Totaal		96																													

4.4	QW en gemeente	<p>In 2018 maakte de gemeente de doorvertaling van de Woonvisie naar de verschillende kernen. Ook de groeiambities worden daar geconcretiseerd naar aantallen per kern. QuaWonen komt met voorstellen over de wijze waarop de gemeente Krimpenerwaard het sociale deel van haar groeiambitie van 3.000 woningen kan realiseren.</p> <p>Wanneer uitwerking van de Woonvisie vraagt om toevoeging van sociale huurwoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maakt de gemeente sociale huurwoningen onderdeel van nieuwbouwlocaties; - faciliteert de gemeente locaties; - denkt de gemeente vanuit het gezamenlijk belang mee in reële grondprijzen in verhouding tot bijvoorbeeld huur, doelgroep of duurzaamheidsambities; - bevordert de gemeente het proces middels efficiënt doorlopen van RO-procedures. 		
-----	----------------	---	--	--

Duurzaamheid				
	<i>Afspraak van</i>	<i>Prestatieafspraken 2019</i>	<i>Afspraken 2020-2022</i>	<i>Toelichting</i>
4.5	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).
4.6	Gemeente	De gemeente start in 2019, samen met stakeholders waaronder de corporaties, met het project Transitievisie Warmte	Partijen maken gezamenlijk uitvoeringsbeleid en -afspraken over aardgasloze wijken en woningen.	voor een grote transitieopgave. Het is daarom van groot belang om een Transitievisie Warmte op te stellen. De gemeente neemt de lead in het opstellen van deze

				<p>transitievisie en is regievoerder, penschrijver, verbinder en facilitator. Corporaties worden landelijk gezien als startmotor bij de opstart van de warmtetransitie.</p> <p>Aandachtspunt bij het opstellen van de 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.</p>
4.7	Gemeente	Gemeente betreft corporaties bij het opstellen van een bod voor de regionale energietransitie		De regionale energiestrategie is gericht op het opwekken van energie, terwijl transitievisie warmte gericht is op aardgasloos.
4.8	Gemeente en QW	Gemeente en corporaties zetten in op zonnepanelen (en eventueel ook zonneboilers). QuaWonen onderzoekt in 2019 hoe we de inzet van zonnepanelen kunnen realiseren.	Continuering	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. QuaWonen heeft nu geen beleid op het plaatsen van zonnepanelen.
4.9	QW	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. Voor QuaWonen wordt dit bedrag verdubbeld naar €10.000. De corporatie mag dit naar eigen inzicht besteden aan het project. De corporatie stelt de resultaten van het project beschikbaar aan de gemeente. Het gaat dan om informatie over de hoeveelheid opgewekte energie en de CO2-

				besparing. De gemeente denkt graag mee over de projectvorm.
4.10	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.
4.11	QW en huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties worden betrokken bij projecten waar zonnepanelen een rol spelen. Huurdersorganisaties helpen mee bij het creëren van draagvlak onder inwoners/huurders.	Idem	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.
4.12	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.	idem	Goede samenwerking 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.
4.13	Gemeente	De gemeente reserveert jaarlijks tot 100 uur om corporaties in hoofdlijnen te adviseren over duurzaamheid in bouw- of renovatieplannen.	idem	De gemeente reserveert deze uren bij de ODMH.
4.14	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.	idem	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.
4.15	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 zal vertaald worden in een richtlijn voor het klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte. Reconstructieprojecten worden daarna volgens deze richtlijn uitgevoerd.	

4.16	Gemeente en QW	De gemeente deelt haar ervaring met klimaatadaptie met de corporaties. Andersom delen corporaties hun ervaringen met de gemeente.	idem	
4.17	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.	Gemeente en huurdersorganisaties kunnen elkaar hier versterken omdat huurdersorganisaties hun achterban (inwoners) goed kent en een inschatting kan maken of een actie aansluit bij wensen en ideeën van de inwoners. Daarnaast kunnen zij een belangrijke taak vervullen in het creëren van draagvlak.
4.18	QW	QuaWonen brengt in 2019 150-180 woningen in de bestaande voorraad naar minimaal label B.	QuaWonen brengt in de periode 2020-2023 in de bestaande voorraad jaarlijks ca. 150-180 woningen op minimaal energielabel B. In 4 jaar zijn dat ca. 600-720 woningen.	Bij het verduurzamen van de woningvoorraad richt QuaWonen zich op het treffen van energiemaatregelen aan de schil van de woning. Doelen zijn: beperken van de woonlast, verhogen van het wooncomfort en bijdragen aan milieuverbetering. Voor het opwekken van duurzame energie zoekt QuaWonen samenwerking met co-makers. Eén van de uitgangspunten van QuaWonen is dat de voorraad in 2035 (zie het ondernemingsplan) alleen nog uit woningen met energielabels A+, A en B bestaat. Ook is er ruimte voor verdergaande pilots, ter voorbereiding op de energieneutraal ambitie. QuaWonen heeft sinds 2017 fors ingezet op verduurzaming van de bestaande voorraad. In de gemeente Krimpenerwaard zou QuaWonen dan in de periode 2019-2023 in de bestaande voorraad jaarlijks ca. 150 - 180 woningen op minimaal

				energielabel B brengen. In 4 jaar zijn dat ca. 600-720 woningen.
4.19	QW	QuaWonen participeert in de Transitievisie Warmte en neemt deel aan overleggen hierover.	Wanneer de Transitievisie Warmte verder is opgepakt, kunnen specifiekere afspraken gemaakt worden.	
4.20	QW	QuaWonen start in 2019 met een aanzet hoe zij haar woningvoorraad CO2-neutraal gaat maken en in welke tijdsperiode.	idem	Dit kan mooi samenlopen met de Transitievisie Warmte.
4.21	QW	QuaWonen en gemeente trekken samen op om de mogelijkheden van gasloze nieuwbouw te onderzoeken. Voor iedere locatie die QuaWonen nu nieuw ontwikkelt, streeft zij de energieneutraal ambitie na. De gemeente vraagt dit ook van andere projectontwikkelaars in de huur- en koopsector.	idem	
4.22	QW	QuaWonen zorgt bij de oplevering van nieuwbouwwoningen dat zij minimaal label A hebben.	idem	
4.23	QW	QuaWonen zorgt bij verduurzaming bestaand bezit dat woningen op minimaal label B worden gebracht.	idem	
4.24	QW	QuaWonen stelt, bij een blok met huur en koopwoningen, de energieaanpak ook ter beschikking aan eigenaren in het betreffende blok.	idem	QuaWonen is bovenal verantwoordelijk voor de aanpak van haar sociale huurwoningen. Maar in geval van een blok met huur en koopwoningen betrekken we actief de eigenaar-bewoners bij onze plannen, en stellen we via onze bouwpartners de energieaanpak ter beschikking aan eigenaren die in de buurt in dezelfde woningtypen wonen.
4.25	Gemeente	De gemeente stimuleert de energieprojecten van QuaWonen door middel van: - efficiënte RO-procedures; - inzet van ambtelijke ondersteuning;	Idem.	Gemeente en QuaWonen hebben een gezamenlijke energieambitie. QuaWonen zet fors in op verduurzaming. QuaWonen onderzoekt de mogelijkheden om de bestaande voorraad sociale huurwoningen energieneutraal te

				<p>maken en vertaalt dat in concrete projecten. De gemeente stimuleert duurzaamheidsinitiatieven en vult haar faciliterende rol actief in.</p>
4.26	Huurdersorganisaties	Huurdersorganisaties zetten energiecoaches in om bewoners te stimuleren tot energiezuinig bedrag. In 2019 evalueren QuaWonen, gemeente en huurdersorganisaties de inzet van de energiecoaches.	Afhankelijk van uitkomst evaluatie kunnen nadere afspraken gemaakt worden.	<p>Het stook- en energiegedrag van mensen is ook van grote invloed op de stookkosten van mensen. Bij de gehele ontwikkeling naar energieneutraal en het beperken van de woonlasten is bewonersgedrag ook een belangrijke factor. De huurdersorganisaties van QuaWonen namen medio 2017 het initiatief om energiecoaches te werven onder bewoners van haar huurwoningen. De eerste groep volgde een training en is eind 2017 aan de slag gegaan voor bewoners van huurwoningen. De training is gefinancierd door QuaWonen en gemeente. In 2018 doen partijen dit nogmaals. In 2019 wordt de inzet van de energiecoaches geëvalueerd.</p>

5. Leefbaarheid

Stenen alleen maken geen prettige buurt of wijk. QuaWonen 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.

Leefbaarheid en veiligheid				
	Afspraak van	Prestatieafspraken 2019	Afspraken 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 daarom corporaties deel te nemen, maar ook verschillende afdelingen van de gemeente en de politie.
5.2	Gemeente en huurdersorganisatie	De gemeente wil graag iets doen aan het (subjectieve) veiligheidsgevoel van inwoners. De komende jaren zal per kern samen 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	De gemeente vraagt huurdersorganisaties actief signalen en voorstellen te doen waar de veiligheid of veiligheidsgevoel kan worden verbeterd.
5.3	Gemeente en huurdersorganisaties	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	idem	
5.4	QW	QuaWonen neemt zelf leefbaarheidsinitiatieven en stimuleert/steunt leefbaarheidsinitiatieven van	idem	De uitgaven van QuaWonen t.b.v. leefbaarheid totaal blijven onder het

		<p>maatschappelijke organisaties en huurders, maar blijft daarbij onder het wettelijk toegestane maximum per sociale huurwoning.</p>		<p>wettelijk gemiddelde van maximaal € 126,25 per sociale huurwoning (prijspeil 2017). QuaWonen investeert in een woonomgeving die schoon, heel en veilig is, onder andere middels buurtbeheerders. Dat maakt dat huurders er graag wonen en heeft een positief effect op de waarde van de woningen.</p> <p>QuaWonen probeert initiatieven te bevorderen die eraan bijdragen dat buurtbewoners elkaar kennen, elkaar zien staan en, nog beter, iets voor elkaar betekenen. De ontmoetingsruimten in onze woonbuurten zijn voor dat doel kosteloos beschikbaar voor door bewoners en andere belanghouders georganiseerde activiteiten met een open karakter.</p> <p>Onder leefbaarheidsuitgaven vallen inzet van buurtbeheer (inclusief aanschaf van materialen), Leefbaarheidsfonds, deel van de inzet van complex- en buurtbeheerder en consulenten sociaal beheer, onderhoud & projecten t.b.v. schoon, heel en veilig.</p>
5.5	QW	<p>QuaWonen zet buurtbeheerders in ter bevordering van de leefbaarheid in wijken en buurten waar QuaWonen bezit heeft.</p>	idem	<p>Door verschillende maatschappelijke ontwikkelingen, zoals extramuralisering, vergrijzing en individualisering groeit de druk op sociaal beheer. QuaWonen anticipeert daarop middels inzet op sociaal beheer in de buurt. De buurtbeheerder heeft taken op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners, stimuleren vrijwilligers</p>

				(schoon, heel veilig etc.), voert kennismakingsgesprekken met bewoners, heeft een signaleringsfunctie waar het gaat om zorg en welzijn en is een (verbindende) schakel tussen huurders en QuaWonen en tussen lokale partners en QuaWonen.
5.6	QW	QuaWonen zet consultants sociaal beheer in om vereenzaming, verloedering, overlast of andere sociale problemen te signaleren en te agenderen bij de sociale wijkteams.	idem	<p>De veranderingen in de zorg leiden ertoe dat meer mensen met een psychische of sociale beperking in onze woningen wonen. Dit vraagt om extra aandacht en alertheid. Als corporatie zien wij vaak de eerste signalen van vereenzaming, verloedering, overlast of andere sociale problemen. We vinden het onze taak om deze zaken te signaleren en te agenderen bij de sociale wijkteams.</p> <p>Consultanten sociaal beheer werken nauw samen met collega's van complex- en buurtbeheer, woonconsultanten, met zorg- en welzijnsorganisaties en de politie. Dit externe netwerk zullen we de komende jaren verder uitbreiden en versterken om waar nodig snel acties te kunnen oppakken vanuit onze wederzijdse expertise.</p>
5.7	Gemeente	Gemeente neemt initiatief tot een jaarlijks overleg over de planning t.a.v. 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 cm.	Idem	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

				<p>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.</p>
--	--	--	--	---

6. Overige afspraken

Samenwerking			Afspraken 2020-2022	Toelichting
6.1	Afspraak van Federatie en gemeente	Prestatieafspraken 2019 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	