

PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN, ZORG EN WELZIJN

KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

2019 – 2023



**Stichting Huurdersbelang
Krimpen aan den IJssel e.o.**

In dit document, de Prestatieafspraken Wonen, Zorg en Welzijn 2019-2023, zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Krimpen aan den IJssel, QuaWonen en Stichting Huurdersbelang met elkaar hebben opgesteld. Het betreft concrete afspraken voor 2019, met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren.

Krimpen aan den IJssel, 10 december 2018

Voorwoord

De gemeente Krimpen aan den IJssel, QuaWonen en Stichting Huurdersbelang vinden elkaar al geruime tijd als gelijkwaardige partners in de dialoog over de Volkshuisvestelijke opgaven binnen de gemeente. We zien het maken van prestatieafspraken als een mogelijkheid om de opgaven op gewenste wijze samen op te pakken. Het maken van prestatieafspraken is een middel om samen te werken aan 'goed wonen in Krimpen aan den IJssel'. Bovendien biedt het kansen om initiatieven van gemeente, QuaWonen en Stichting Huurdersbelang beter op elkaar af te stemmen. Zo kan er meer bereikt worden dan wanneer partijen los van elkaar handelen.

Woonvisie gemeente Krimpen aan den IJssel 2009-2030

De gemeenteraad van Krimpen aan den IJssel heeft in 2009 de Woonvisie gemeente Krimpen aan den IJssel 2009-2030 "Goed wonen tussen wereldstad en Groene hart" vastgesteld. De gemeente is voornemens haar Woonvisie begin 2019 te evalueren. Dat kan leiden tot andere inzichten en een geactualiseerde Woonvisie. De maatschappelijke investeringen van QuaWonen moeten bijdragen aan het bereiken van de doelen in de Woonvisie. In de huidige Woonvisie zijn de volgende ambities benoemd:

- Voldoende nieuwbouw in verschillende woonmilieus: aansluitend bij de woningvraag.
- Behoud van kwaliteit in de bestaande wijken: door beheer, preventie en herstructurering.
- Meer mogelijkheden voor woningzoekenden: meer keuzevrijheid en betere betaalbaarheid.
- Sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg: uitbreiding woonzorgzones voor senioren.

Beleidscyclus bod aan gemeenten – prestatieafspraken

Met een bod aan de gemeente maakt QuaWonen duidelijk hoe ze bijdraagt aan de Woonvisie van de gemeente. 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. In nauw overleg kwamen Gemeente, QuaWonen en Stichting Huurdersbelang eind 2017 tot prestatieafspraken voor het jaar 2018 om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke taak en prioriteiten in Krimpen aan den IJssel. In de loop van 2018 kwamen we gezamenlijk tot de conclusie dat de prestatieafspraken 2018 ook de basis vormen voor komend jaar. Waar nodig zijn aanvullende of aangescherpte zaken opgenomen.

In dit document zijn concrete afspraken opgenomen voor 2019 met een doorkijkje naar zaken die we in 2020 t/m 2023 oppakken. De nieuwe prestatieafspraken zijn zo concreet mogelijk beschreven, ook wat ieders rol betreft. Het gaat om de volgende thema's:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Huisvesting van specifieke doelgroepen
- Voornemens m.b.t. nieuwbouw
- Voornemens m.b.t. kwaliteit en verduurzamen
- Investeren in vrije sector huur- en koopwoningen
- Voornemens m.b.t. verkoop en liberaliseren van sociale huurwoningen
- Leefbaarheid

Prioriteiten

In onderling overleg zijn er voor 2019 ook geprioriteerde prestatieafspraken benoemd. Deze zijn met rood aangegeven in de tekst. Het zijn de afspraken die we gezamenlijk als speerpunten zien.

Namens partijen getekend op 10 december 2018:

Gemeente Krimpen aan den IJssel

QuaWonen

Stichting Huurdersbelang

Kirsten Jaarsma,
Wethouder Wonen

Rob van den Broeke,
Directeur-Bestuurder

Truus Jorna,
Voorzitter

Prestatieafspraken Krimpen aan den IJssel 2019

BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID VOOR DE DOELGROEP

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
1.	<p>QuaWonen maakt gebruik van de wettelijke ruimte om sociale huurwoningen ook aan wat hogere inkomensgroepen toe te wijzen en bestemt:</p> <p>a. maximaal 10% voor woningzoekenden met inkomen tussen € 36.798 en € 41.056.</p> <p>b. maximaal 10% voor woningzoekenden met inkomen tussen € 41.056 en € 45.000.</p>	<p>Idem tot 2020</p> <p>Idem als 2019</p>	<p>De doelgroep van QuaWonen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot de "inkomensgrens voor sociale huurwoningen": € 36.798 (peildatum 2018). Binnen die doelgroep onderscheiden we i.v.m. passend toewijzen:</p> <p>*huishoudens met een huurtoeslaginkomen en</p> <p>*huishoudens met een inkomen boven het huurtoeslaginkomen maar onder de inkomensgrens van € 36.798.</p> <p>Een huurtoeslaginkomen, een inkomen waarmee men recht op huurtoeslag heeft, kent de volgende grenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eenpersoonshuishouden max. € 22.400 • Meerpersoonshuishouden max. € 30.400 • Een persoons-ouderen max. € 22.375 • Meerpersoons-ouderen max. € 30.400 <p>Daarnaast is er 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. 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 boven de aftoppingsgrenzen ligt.</p> <p>De overige 80% van de leegkomende sociale huurwoningen (huurprijs < € 710,68 per maand; prijspeil 2018) wijst QuaWonen toe aan woningzoekenden met een inkomen tot (prijspeil 2018) € 36.798.</p>
2.	<p>QuaWonen start een pilot om de vraag naar woonruimte van (lagere) middeninkomens beter te bedienen</p>		<p>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 huisvest QuaWonen deze doelgroep in de praktijk maar beperkt. Waardoor dat komt is niet duidelijk.</p>
3.	<p>Aan huishoudens met een huurtoeslaginkomen wijst QuaWonen in minimaal 95% van de gevallen een woning toe met een netto huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.</p>	<p>Idem als 2019</p>	<p>Dit is conform de 'passend toewijzen'-regels van het rijk. Woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen mogen alleen gehuisvest worden in een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Deze groep krijgt voorrang bij woningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€ 597 voor een- en tweepersoonshuishoudens) en tot de tweede aftoppingsgrens (€ 640 voor drie- en meerpersoonshuishoudens).</p>
4.	<p>De gemeente evalueert in 2019 (delen van) haar Woonvisie gemeente Krimpen aan den IJssel 2009-2030 'Goed wonen tussen wereldstad en Groene hart'.</p>		<p>De woonvisie heeft een scope van 2009 tot 2030. Het beleidsveld wonen, zorg en welzijn is de laatste jaren zodanig veranderd, dat een evaluatie van de woonvisie op zijn plek is. De gemeenteraad heeft daar, bij de behandeling van de Kadernota 2018 ook om gevraagd.</p>
5.	<p>De actualisatie van de regionale Woonvisie heeft geleid tot een vraag om toevoeging van sociale huurwoningen. QuaWonen wil graag meedenken over de wijze waarop de gemeente Krimpen aan den IJssel die opgave gaat realiseren.</p>	<p>Idem als in 2019</p>	
6.	<p>In het kader van voldoende betaalbaarheid van de woningen heeft QuaWonen een wensportefeuille vormgegeven met minimaal 67% van de voorraad sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen en maximaal 33% erboven.</p> <p>Binnen het regionale Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam is minimaal 70% betaalbaarheid als richtinggevend afgesproken. QuaWonen en gemeente gaan in 2019 met elkaar in gesprek over de haalbaarheid van een wensportefeuille van QuaWonen met 70% onder de aftoppingsgrenzen.</p> <p>QuaWonen monitort samen met de gemeente en St. Huurdersbelang de mate van beschikbaarheid van sociale</p>	<p>Idem als 2019</p>	<p>Uit oogpunt van voldoende betaalbaarheid van de sociale huurwoningen is er een wensportefeuille vormgegeven. Deze is gebaseerd op de verhouding van woningtoewijzingen aan wel en niet huurtoeslaggerechtigden in de afgelopen jaren: minimaal 67% (2.800) 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. 800 tot de tweede aftoppingsgrens. En maximaal 33% krijgt een netto (streef)huurprijs tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens.</p>

	<p>huurwoningen onder en boven de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Wanneer het beschikbaar komende woningaanbod afwijkt van minimaal 67% (voor de primaire doelgroep) vs. Maximaal 33% (voor de secundaire doelgroep) gaat QuaWonen in gesprek over oorzaken en indien nodig over mogelijkheden om de gewenste beschikbaarheid te realiseren.</p> <p>Binnen het regionale Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam is minimaal 75% beschikbaarheid voor de primaire doelgroep als richtinggevend afgesproken. QuaWonen en gemeente gaan in 2019 met elkaar in gesprek over de haalbaarheid van sturen op een beschikbaarheid van 75% voor de primaire doelgroep.</p>		<p>Partijen willen door middel van monitoring borgen dat alle doelgroepen (te denken valt aan starters, jongeren, senioren, vergunninghouders, andere urgenten) voldoende aan bod (blijven) komen. Daarbij wordt ook nadrukkelijk gemonitord of en zo ja wat de gevolgen zijn van de Rotterdamse Woonvisie en van de Regionale Woonvisie op de sociale huurwoningmarkt in Krimpen aan den IJssel. QuaWonen maakt gebruik van een eigen monitor en van de regionale monitor.</p>
7.	<p>QuaWonen voert een gematigd huurbeleid. QuaWonen beperkt daarom de jaarlijkse huurverhoging en harmoniseert de huurprijs bij mutatie naar de streefhuur.</p>	<p>Het huurbeleid van QuaWonen past binnen de grenzen van het Rijksbeleid.</p>	<p>Betaalbaarheid van het wonen is van groot belang voor mensen met een laag inkomen. Zowel gemeente, huurdersorganisatie en QuaWonen onderschrijven dit en verwerken dit in hun beleid. QuaWonen vult het huurbeleid verder in in overleg met de huurdersorganisaties.</p>
8.	<p>QuaWonen maakt geen gebruik van wettelijk toegestane inkomensafhankelijke (extra) huurverhoging.</p>		<p>QuaWonen wil niet aan inkomenspolitiek doen, dat zou eerder een rol van de overheid moeten zijn. Bovendien ziet QuaWonen ook de voordelen van een mix aan huishoudens binnen een wijk.</p>
9.	<p>Specifieke onderdelen van het huurbeleid worden verder ingevuld binnen het kader van de afspraken 6 en 7</p>	<p>Per jaar maken we verdere afspraken.</p>	
10.	<p>QuaWonen garandeert 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.</p>	-	<p>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.</p>
11.	<p>Gemeente en QuaWonen zetten tijdelijke huurcontracten met aanvullende voorwaarden in om ook doelgroepen die moeilijk aan een woning komen te huisvesten.</p>	-	<p>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 huurders die uit een zorginstelling met begeleiding stromen en tweede kans contracten doen we dat inmiddels al. Een dergelijk contract kan in diverse situaties een oplossing bieden. We willen gaan onderzoeken voor welke doeleinden het inzetten van tijdelijke contracten nog meer nuttig kan zijn (te denken valt o.a. aan jongeren tot 23 jaar en ex-gedetineerden). Ook bij het bevorderen van uitstroom uit een (zorg)instelling kan de inzet van een tijdelijk huurcontract een instrument zijn. Aan de inzet van tijdelijke contracten stellen we de voorwaarde dat er ook een overeenkomst voor passende (zorg)begeleiding wordt afgesloten.</p>
12.	<p>QuaWonen en gemeente benutten, gelet op het belang van het bevorderen van doorstroming, de mogelijkheid uit de regionale verordening woonruimtebemiddeling (art. 2.2.3., onder e) om woningzoekenden via directe aanbieding een specifiek aanbod aan woonruimte te kunnen doen. In 2019 betreft dit de nieuwbouwappartementen van project Meerkoetstraat.</p>		<p>QuaWonen en de gemeente onderschrijven dat het aantal vrijkomende eengezinswoningen in de sociale huur in Krimpen aan den IJssel schaars is. Een groot deel van die eengezinswoningen wordt bewoond door wat oudere een- en tweepersoonshuishoudens, waarvan de kinderen inmiddels uit huis zijn. Om deze woningen beschikbaar te krijgen voor jonge startende gezinnen, wil QuaWonen de huidige bewoners van eengezinswoningen begeleiden naar een andere, meer passende woning. QuaWonen maakt voor dit doel gebruik van de in de verordening woonruimtebemiddeling geboden mogelijkheid om huishoudens, via directe aanbieding, van een eengezinswoning in Krimpen aan den IJssel naar een levensloopgeschikt appartement nabij voorzieningen (een specifiek aanbod aan woonruimte) te begeleiden. De eerste verhuringen van nieuwbouwappartementencomplexen in Krimpen aan den IJssel worden hiervoor ingezet.</p> <p>Gemeente en QuaWonen kijken in 2019 samen op welke wijze (oudere) een- en tweepersoons huishoudens uit zowel eengezinswoningen, als meergezinswoningen in aanmerking komen voor deze directe bemiddeling.</p>
13.	<p>QuaWonen en gemeente benutten de mogelijkheden uit de regionale verordening woonruimtebemiddeling (art. 2.3.10.) om woningen met voorrang toe te wijzen aan huishoudens met regionale en lokale binding.</p>		<p>De mutatiegraad in Krimpen aan den IJssel is al enkele jaren zeer laag. De vraag naar sociale huurwoningen in Krimpen aan den IJssel overschrijdt het vrijkomende schaarse aanbod in ruimte mate. In de Woonvisie Gemeente Krimpen aan den IJssel is de, mede door de aansluiting op het regionale registratiesysteem Woonnet Rijnmond, verwachte grotere druk op de sociale huursector in Krimpen aan den IJssel, reeds verwoord. Uit de regionale monitor blijkt dat momenteel de slaagkansen in de gemeente Krimpen aan den IJssel daadwerkelijk het laagst zijn van alle gemeenten in de regio Rotterdam. Er doen zich onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste voor. QuaWonen en gemeente onderschrijven dat, als gevolg van genoemde schaarste in de woningvoorraad, de groep woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente in de knel zit. Om die reden vinden partijen het, ter bestrijding van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan sociale huurwoningen, wenselijk om bindingseisen te stellen aan c.q. voorrangregels t.a.v. maatschappelijke en/of economische binding in te zetten. Bij maximaal 50% van de vrijkomende woningen wordt de huisvestingsvergunning met voorrang verleend aan woningzoekenden met binding aan de regio en maximaal de helft daarvan met lokale binding aan de gemeente Krimpen aan den IJssel.</p>

14.	<p>QuaWonen en gemeente hebben inzichtelijk gemaakt welke mogelijkheden er vanuit beide organisaties zijn om huurders te ondersteunen die in financiële problemen zijn gekomen of dreigen te komen.</p> <p>In 2019 worden de maatregelen of aanbevelingen naar betere bekendheid met reeds bestaande voorzieningen, mogelijk betere samenwerking, doorverwijzing, efficiency etc. in uitvoering gebracht.</p>		<p>QuaWonen wil haar kwetsbare klanten extra ondersteunen om financiële problemen te voorkomen. Daarbij wordt o.a. ingezet op snel contact leggen met huurders met huurachterstanden om financiële problemen vanaf het allereerste begin aan te pakken. Het voorkómen van extra kosten voor de huurder en huisuitzetting is daarbij het doel.</p> <p>De gemeente faciliteert verschillende voorzieningen als schuldhulpmaatje, formulierenbrigade etc. Daarnaast zijn er reeds afspraken met QuaWonen dat bij dreigende huisuitzetting contact wordt gelegd met de gemeente. Zij gaan de betreffende mensen dan actief benaderen en hulp aanbieden met als inzet huisuitzetting te voorkomen.</p>
-----	---	--	---

WONEN MET ZORG EN OUDERENHUISVESTING

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
15.	Het maatregelenpakket waar we in 2018 toe komen om huurders langer zelfstandig thuis te laten wonen, passen we in 2019 toe.		<p>Een groot deel van de (toekomstige) senioren wil zo lang mogelijk in de eigen woning en vertrouwde woonomgeving blijven wonen. QuaWonen, de gemeente, St. Huurdersbelang willen, samen met het Seniorenplatform en de zorg- en welzijnsorganisaties, afspraken maken om 'langer zelfstandig wonen' te faciliteren. De maatregelen en de kostenverdeling moeten passen bij de verantwoordelijkheid van betrokken partijen. Ook van huurders wordt verwacht dat zij zelf tijdig anticiperen op hun woonbehoefte passend bij de levensfase. Dit geldt ook in financiële zin en dus wordt ook van huurders verwacht dat zij naar vermogen bijdragen aan voorzieningen om langer in hun woning te kunnen blijven wonen.</p> <p>In 2019 kennen we de behoeften van huurders als het gaat om langer zelfstandig thuis wonen en brengen we op basis daarvan de mogelijke opties in kaart. Dit kan bestaan uit wmo-voorzieningen, maar ook uit faciliteiten die huurders zelf in kunnen zetten, al dan niet tegen een huurverhoging. Het gemeentelijk beleid blijft ongewijzigd. Tijdig anticiperen op de levensfase wordt van inwoners verwacht. Ondersteuning door de gemeente vanuit de Wmo wordt geboden conform het wettelijk kader.</p>
16	<p>In 2019 kijken we of en zo ja, hoe en welke WMO-aanpassingen QuaWonen al tijdens de bouw kan meenemen.</p> <p>Hiertoe evalueert de gemeente de WMO-aanvragen die zijn gedaan door bewoners van de nieuwbouw van Prinsessenpark blok 1 en 2.</p>		Bij nieuwbouwprojecten in de nabijheid van voorzieningen bouwt QuaWonen voornamelijk levensloopbestendige appartementen. Naar aanleiding van het aantal WMO aanvragen na de oplevering van project Prinsessenpark is er behoefte om een beter beeld te krijgen van het type WMO-aanvragen. Levert dit input op voor het PvE voor nieuwbouw, of zijn er wellicht WMO aanpassingen die tijdens de bouw al (collectief) aangebracht kunnen worden.
17	QuaWonen zet gespecialiseerde consultants sociaal beheer in om vereenzaming, verloedering, overlast of andere sociale problemen te signaleren en te agenderen bij de sociale wijkteams		<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. Daar zetten we extra op in.</p> <p>Gespecialiseerde consultants 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>

HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
19.	QuaWonen levert haar deel van het voor realisatie van de gemeentelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders benodigde aantal en type woningen.	Idem als in 2019	Gemeente en QuaWonen monitoren gezamenlijk continue de voortgang van de realisatie van de taakstelling. De gemeente heeft ook met Havensteder, SOR en Mooiland in dit kader afspraken gemaakt.
20.	QuaWonen wijst in principe maximaal 30% van de vrijkomende woningen toe aan urgenten (inclusief statushouders) / kwetsbare doelgroepen met een voorrangspositie.	Jaarlijks afspraken maken over het percentage.	QuaWonen maakt jaarlijks met de gemeente afspraken over welk deel van de woningen zal worden toegewezen aan urgenten (inclusief statushouders), uitstroom uit zorginstellingen en uit instellingen voor maatschappelijke opvang en de sociale, medische- en stadsvernieuwingsurgenten. Om ervoor te zorgen dat reguliere woningzoekenden voldoende kans van slagen hebben, gaan wij uit van een aandeel van maximaal 30%. Streven naar een goede balans (o.a. voldoende ruimte voor reguliere woningzoekenden, lokale doorstroming) en een zorgvuldige plaatsing vormen het vertrekpunt.
21.	Als het aantal urgent woningzoekenden stijgt en de verhouding tussen reguliere en urgent woningzoekenden uit balans raakt, onderzoeken QuaWonen en de gemeente de noodzaak en mogelijkheden om het aanbod (tijdelijke) sociale huisvesting te vergroten.	Idem als in 2019	Zie hierboven.
22.	De gemeente onderzoekt wat de omvang, de diversiteit en de woonbehoefte is van de groep mensen die uitstroomt vanuit zorg- en maatschappelijke instellingen.		Vanuit instellingen wordt het signaal afgegeven dat de uitstroom van cliënten stagneert. Organisaties als Stek, Pleegzorg Nederland etc. zijn hier voorbeelden van. Veelal wordt het ontbreken van geschikte (goedkope) woonruimte als reden opgegeven. Onduidelijk is hoe groot de groep is die wel moet, maar niet kan uitstromen.

23.	QuaWonen onderzoekt in 2019 op welke manier we de doelgroep jongeren beter kunnen bedienen.		In Krimpen aan den IJssel komen er weinig woningen beschikbaar voor de doelgroep jongeren. Als gevolg van het beperkte aanbod is de kans dat woningzoekende jongeren een passende woning vinden kleiner. QuaWonen wil onderzoeken op welke manier we de doelgroep jongeren het beste kunnen bedienen. Indien nodig kunnen we het aanbod vergroten door de huurprijs van geschikte woningen te verlagen. Of we kunnen de doorstroming binnen het aanbod voor jongeren vergroten door tijdelijke huurcontracten af te sluiten. En wellicht dat een experiment met directe bemiddeling uitkomst kan bieden.
-----	---	--	--

VOORNEMENS M.B.T. NIEUWBOUW

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
24.	QuaWonen levert 17 wooneenheden beschermd wonen op voor verstandelijk gehandicapten in de 3 ^e fase (blokken 5 en 6) van het project Prinsessenpark.		QuaWonen werkt samen met ASVZ om dit Beschermd Wonen project voor Verstandelijk Gehandicapten (VG) te realiseren. Voor dit doel worden 10 van de oorspronkelijke 67 appartementen in de blokken 5 en 6 van Prinsessenpark omgevormd tot bedoelde 17 wooneenheden. De wooneenheden worden in de eerste helft van 2019 opgeleverd.
25.	QuaWonen levert 57 levensloopgeschikte sociale huurappartementen op in de 3 ^e fase van het project Prinsessenpark.	Oplevering 57 woningen.	Volgens het onderzoek naar de opgave in de verschillende kernen, bestaat de doelgroep van QuaWonen vooral uit een- en tweepersoonshuishoudens. Om die huishoudens te kunnen bedienen worden in Prinsessenpark 57 levensloopgeschikte sociale huurappartementen gebouwd en in de eerste helft 2019 opgeleverd.
26.	Om zowel huurslaggerechtigde inkomens als niet huurtoeslaggerechtigde inkomens voldoende slaagkansen te bieden, krijgt minimaal 50% van de nieuwe sociale huurappartementen in de 3 ^e fase van Prinsessenpark een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen en de overige woningen daarboven.	-	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. Mocht behoud van slaagkansen dit vereisen, dan is QuaWonen bereid om met deze percentages te sturen.
27.	Bij het toewijzen van de Prinsessenpark-woningen zetten QuaWonen en de gemeente erop in om doorstroming binnen de lokale woningmarkt tot stand te brengen.	-	Tussen QuaWonen en de gemeente worden afspraken gemaakt over toewijzings-/voorrangsregels, gericht op het bevorderen van doorstroming op de lokale sociale huurwoningmarkt.
28.	<p>QuaWonen en de gemeente werken verder aan het tot stand brengen van een gebiedsvisie voor de locatie "Centrum-Zuid".</p> <p>QuaWonen wil in 2019 starten met de herontwikkeling van haar eigen locatie in het Centrum gebied.</p> <p>Gezamenlijk wordt bekeken of er nog een laag hoger kan worden gebouwd, waardoor er nog maximaal 16 extra sociale huurappartementen kunnen worden toegevoegd (een handelingsperspectief uit de nieuwe regionale woningmarktafspraken).</p>	Idem als in 2019	In totaal heeft QuaWonen 117 woningen in dit gebied (Albert Schweitzerlaan 54, Raadhuisplein 15, Boerhaavelaan 8, Dr. Thijsselaan 40). Deze verouderde woningen worden de komende jaren vervangen door nieuwbouwappartementen. Het is de gezamenlijke wens van QuaWonen en de gemeente om op bedoelde locatie een mix van huur en koop te realiseren: circa 80 levensloopgeschikte sociale huurappartementen en ca. 40 koop- en of markthuurloningen van een belegger. Om het aantal van de te slopen 117 sociale huurwoningen terug te kunnen brengen, wordt bij dit plan ook de locatie van het voormalige Gezondheidscentrum betrokken. Op die locatie kunnen ca. 41 levensloopgeschikte sociale huurappartementen worden gerealiseerd.

VOORNEMENS M.B.T. KWALITEIT EN VERDUURZAMEN

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
29.	QuaWonen zorgt ervoor dat: *nieuwbouwwoningen bij oplevering minimaal energielabel A hebben, *bij het verduurzamen van bestaande woningen de woningen altijd op minimaal energielabel B worden gebracht, *er in 2019 ca. 150-180 woningen op minimaal energielabel B worden gebracht.	-Idem. -Idem. 600-720 woningen naar minimaal energielabel B	Bij het verduurzamen van de woningvoorraad richt QuaWonen zich op het treffen van energiematregelen 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. Bij verduurzamen is het vertrekpunt van QuaWonen: liever meer woningen naar energielabel B brengen, dan "weinig" woningen op energielabel A of Energie Nul (Energieswitch). Wel is er ruimte voor verdergaande pilots, ter voorbereiding op de energieneutrale ambitie. Sinds 2017 zet QuaWonen fors in op verduurzaming van de bestaande voorraad. In de gemeente Krimpen aan den IJssel zou QuaWonen dan in de periode 2019-2023 in de bestaande voorraad jaarlijks ca. 150-180 woningen op minimaal energielabel B brengen. In 5 jaar zijn dat ca. 750-900 woningen. QuaWonen bestendigt haar beleid m.b.t. dagelijks en planmatig
30.	QuaWonen stelt, bij een blok met huur en koopwoningen, de energieaanpak ook ter beschikking aan eigenaren in het betreffende blok.		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 onderzoeken of we op de langere

			termijn via onze bouwpartners de energieaanpak ter beschikking aan eigenaren die in de buurt in dezelfde woningtypen wonen.
31.	De gemeente stimuleert de energieprojecten van QuaWonen door middel van: -vlotte RO-procedures; -tijdige en voldoende inzet van ambtelijke ondersteuning.	Idem.	Gemeente en QuaWonen hebben een gezamenlijke energieambitie. QuaWonen zet fors in op verduurzaming. Met een pilot NOM "Energieswitch" onderzoekt QuaWonen de mogelijkheden om een energietransitie in de bestaande voorraad sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente stimuleert duurzaamheidsinitiatieven en vult haar faciliterende rol actief in.
32.	QuaWonen en gemeente onderzoeken hoe de gezamenlijke ambitie energietransitie/gasloos bij locatie Centrum-Zuid gerealiseerd kan worden.		De locatie 'voormalig Gezondheidscentrum' wordt al gasloos vormgegeven. Centrum-Zuid wordt een gebied met zowel huur- als koopwoningen. De ambitie is om in deze herontwikkeling geen gasvoorziening aan te leggen. Om dit te bereiken trekken Gemeente en QuaWonen bij deze grootschalige herontwikkeling samen op.
33.	De gemeente stelt in 2019 een nieuwe Duurzaamheidsagenda vast. Op die agenda komt in ieder geval: een warmteplan waarin er per wijk inzichtelijk wordt gemaakt hoe de warmtevoorziening kan worden verduurzaamd. QuaWonen neemt deel aan dit traject en levert input voor de nieuwe Duurzaamheidsagenda van de gemeente.		De Rijksoverheid werkt toe naar een CO2-arme energievoorziening in 2050, die veilig, betrouwbaar en betaalbaar is. Als Krimpen aan den IJssel volgen we deze ambitie en werken we een plan/agenda uit hoe we dit met elkaar kunnen bereiken. QuaWonen zal als belangrijke stakeholder actief meedoen bij het opstellen van de nieuwe Duurzaamheidsagenda.
34.	De huurdersorganisaties zetten energiecoaches in om bewoners te stimuleren tot energiezuinig gedrag. In 2019 evalueren QuaWonen, gemeente en huurdersorganisaties de inzet van de energiecoaches.		QuaWonen is er medio 2017 in geslaagd energiecoaches te werven onder bewoners van haar huurwoningen. Zij hebben een training gevolgd en zijn eind 2017 aan de slag gegaan voor bewoners van huurwoningen. In 2019 wordt de inzet van de energiecoaches geëvalueerd.

INVESTEREN IN VRIJE SECTOR HUUR- EN KOOPWONINGEN

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
35.	QuaWonen heeft geen voornemens om te investeren in dure huurwoningen of koopwoningen.	Idem.	

VOORNEMENS M.B.T. VERKOOP EN LIBERALISEREN HUURWONINGEN

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
36.	QuaWonen is terughoudend in de verkoop van sociale huurwoningen.	Idem.	QuaWonen bouwt haar voorraad woningen met een markthuur geleidelijk af, d.m.v. permanente verkoop. QuaWonen heeft zo'n 260 sociale- en markthuurwoningen in Krimpen aan den IJssel aangewezen voor verkoop t.b.v. o.a. de doelgroep die niet terecht kan in een sociale huurwoning. QuaWonen hanteert een beperkt verkoopbeleid ten aanzien van sociale huurwoningen. Het gaat dan om versnipperd bezit of wijken waar QuaWonen juist een mix van huur en koop wil realiseren, dat laatste is het geval in de Schildersbuurt. QuaWonen gaat voor 2019 uit van verkoop van zo'n 12 sociale huurwoningen in de gemeente Krimpen aan den IJssel, op basis van het ingeperkte verkoopbeleid.
37.	QuaWonen geeft sociale huurwoningen bij leegkomst geen huurprijs boven de liberaliseringsgrens.	Idem.	QuaWonen heeft geen plannen om in de periode 2019-2023 sociale huurwoningen bij leegkomst een huur boven de liberaliseringsgrens te geven.

LEEFBAARHEID

	Prestatieafspraken 2019	Doorkijk naar 2020-2023	Toelichting
38.	Wanneer QuaWonen en ContourdeTwern in 2018 komen tot een samenwerking voor wat betreft het beheer en gebruik van de ontmoetingsruimten, evalueren QuaWonen, ContourdeTwern en de gemeente in 2019 het gebruik van de ontmoetingsruimten.		QuaWonen heeft diverse ontmoetingsruimten in buurten van Krimpen aan den IJssel. Deze ruimten zijn bedoeld voor buurtactiviteiten. Buurtbewoners kunnen elkaar daar treffen en beter leren kennen. Dat komt de saamhorigheid in de buurt ten goede. Vanwege een verandering in de Woningwet mag QuaWonen niet langer de ruimten beschikbaar stellen aan instellingen. QuaWonen wil de ontmoetingsruimten om niet aan ContourdeTwern beschikbaar stellen, om het ontmoeten in de buurt van Krimpen aan den IJssel blijven faciliteren. QuaWonen brengt hiervoor geen huur en kosten gas/water en licht in rekening. De maatschappelijk inzet van QuaWonen in deze bedraagt circa € 165.000 tot eind 2019. In samenwerking met ContourdeTwern willen QuaWonen en de gemeente het gebruik van de ontmoetingsruimten meer stimuleren.
39.	De gemeente investeert in 2019 bijna € 300.000 in buurt- en wijkgerichte activiteiten. Het gaat dan om het stimuleren van wijkgericht werken, projecten die leefbaarheid & sociale cohesie bevorderen en ondersteuning van vrijwilligerswerkprojecten.		De gemeente zet fors in op wijkgerichte activiteiten, omdat sociale cohesie een belangrijke bijdrage levert aan verschillende factoren, zoals eenzaamheid, leefbaarheid, verbeteren van het netwerk etc.

40.	<p>QuaWonen neemt zelf leefbaarheidsinitiatieven en stimuleert/steunt leefbaarheidsinitiatieven van maatschappelijke organisaties en huurders, maar blijft daarbij onder het wettelijk toegestane maximum per sociale huurwoning.</p> <p>QuaWonen vraagt de gemeente om wat buurtbeheer betreft samen op te trekken.</p>		<p>De uitgaven van QuaWonen t.b.v. leefbaarheid totaal blijven onder het 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 complex- en 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 de kosten van de huurdering en de algemene kosten van de ontmoetingsruimten, 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>
41.	<p>Jaarlijks zijn er minimaal twee buurtschouwen, met inbreng van voldoende aantal huurders.</p>	Idem.	<p>St. Huurdersbelang komt, na overleg met de achterban, jaarlijks in het eerste kwartaal met een voorstel voor twee buurten en bevordert de deelname van huurderszijde. De buurtschouw heeft als doel een veilige en obstakelvrije omgeving te waarborgen en zorg voor elkaar te stimuleren.</p> <p>Gemeente, QuaWonen, huurders, bewoners, St. Huurdersbelang, welzijnsorganisaties, VAC en politie zijn betrokken. De deelnemende partijen bereiden het programma gezamenlijk voor.</p> <p>De gemeente maakt het totaaloverzicht van actiepunten, bewaakt de voortgang en koppelt terug naar de buurt.</p>
42.	<p>Gemeente en QuaWonen werken samen en stemmen planningen en werkzaamheden op elkaar af. Het gaat daarbij met name om onderhoud van achterpaden en reconstructies.</p>	Idem.	<p>Gemeente en QuaWonen hebben een gezamenlijk belang waar het gaat om het aanzien van het openbaar gebied en groen in buurten en wijken in Krimpen aan den IJssel. Een verzorgde buurt is prettig om te wonen en heeft een positieve uitstraling. Daar werken QuaWonen en gemeente aan. De gemeente onderhoudt de buitenruimte integraal op beeldkwaliteitsniveau Basis.</p> <p>Het onderhoud van de voortuin is voor sommige bewoners lastig. De mogelijkheden worden onderzocht of vrijwilligers een rol kunnen spelen bij het ondersteunen van bewoners bij het onderhoud van hun tuin.</p>
43.	<p>QuaWonen wil in samenwerking met de gemeente komen tot samenwerkingsafspraken voor het opsporen, oplossen en voorkomen van woonfraude.</p>		<p>Woonfraude zorgt voor onrust in de omgeving en onttrekt een woning aan de voorraad. QuaWonen wil graag op het gebied van de aanpak van woonfraude samenwerkingsafspraken maken met de gemeente.</p>