

## **Inhoudsopgave:**

1. Voorwoord
2. Bod Krimpenerwaard: bijdrage van QuaWonen aan de Volkshuisvestingsopgave in de gemeente Krimpenerwaard
  - Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
  - Huisvesting specifieke doelgroepen
  - Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
  - Voornemens m.b.t. nieuwbouw, kwaliteit en energiezuinigheid
  - Investeren in vrije sector huur- en koopwoningen
  - Verkoop en liberaliseren huurwoningen
  - Inzet voor leefbaarheid
3. Financiële onderbouwing

*Disclaimer:*

*Het bod is gebaseerd op ongewijzigd Rijksbeleid zoals dat eind juni 2017 bekend is.  
Het bod is de opmaat tot nieuwe prestatieafspraken die later in 2017 worden uitgewerkt.*

## 1. Voorwoord

QuaWonen is lokaal stevig verankerd. Samenwerken met en luisteren naar lokale belanghouders helpt ons bij het bepalen van de prioriteiten en het realiseren van onze doelstellingen. Samen kunnen we ook meer bereiken dan alleen.

De afgelopen jaren hebben we regelmatig met huurdersorganisaties en gemeenten gesproken over de volkshuisvestelijke opgaven in de Krimpenerwaard, prioriteiten per kern en over het inzetten van onze middelen. De uitkomst van deze dialoog is voor het eerst in 2016 vertaald in het bod aan de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel.

De afgelopen maanden zijn we opnieuw in gesprek gegaan met onze belanghouders. Ditmaal begonnen we niet blanco, maar waren de eerder gemaakte keuzes vertrekpunt voor de dialoog. We spraken vooral over aanvullingen en aanscherping van beleid. De input van belanghouders is gebruikt om de bijdrage (bod) van QuaWonen aan het gemeentelijk Volkshuisvestingsbeleid in de periode 2018- 2022 te bepalen.

Voor u ligt het bod met activiteiten van QuaWonen in de gemeente Krimpenerwaard. Met dit bod wil QuaWonen haar bijdrage leveren aan realisatie van de nieuwe woonvisie voor de Krimpenerwaard. Dit bod bevat een beknopte financiële paragraaf. Ons bod dient als basis voor te maken prestatieafspraken, in de 2e helft van 2017.

Het is aan de gemeente om te beoordelen (toetsen) of onze bijdrage voldoende aansluit bij de gemeentelijke visie op wonen. In die zin is het bod niet te lezen als iets absoluuts, maar een gespreksdocument op weg naar prestatieafspraken. Het maken van afspraken over de voorwaarden waaronder QuaWonen het bod gestand doet en de prestatieafspraken realiseert, krijgt vorm in de nog uit te werken prestatieafspraken zelf. De gemeente zal immers ook haar bijdrage moeten leveren, te denken aan grondprijzen, inzet WMO-middelen, het faciliteren van RO-procedures, e.a..

De bijdrage van QuaWonen aan het volkshuisvestingsbeleid in de Krimpenerwaard komt tot stand in samenwerking met de gemeente, Huurdersvereniging Ons Belang, Huurdersbelangenvereniging Lekkerkerk en Huurdersvereniging Samen Wonen Bergambacht/Schoonhoven en is deels afgestemd met de andere corporaties in het werkgebied van QuaWonen.

Ik kijk uit naar voortzetting van de dialoog in de 2e helft van 2017 over de prestatieafspraken. Wij zullen u hiervoor uitnodigen.

Rob van den Broeke  
Directeur-bestuurder

## 2. Bod Krimpenerwaard: bijdrage van QuaWonen aan Volkshuisvestingsopgave gemeente Krimpenerwaard

Thema	Bod QuaWonen	2018	2019 tot en met 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep</b></li> </ul>	<p><b>Doelgroep</b> De doelgroep van QuaWonen zijn huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor sociale huurwoningen: € 36.165. Binnen de doelgroep onderscheiden we i.v.m. passend toewijzen: *huishoudens die qua inkomen recht hebben op huurtoeslag en *huishoudens met een inkomen boven de grenzen voor huurtoeslag maar onder de inkomensgrens van € 36.165 (prijspeil 2017) voor sociale huurwoningen.</p> <p>QuaWonen wijst minimaal 80% van haar sociale huurwoningen toe aan woningzoekenden met een inkomen tot € 36.165.</p> <p>Van de leegkomende woningen met een huurprijs tot € 710 bestemmen we maximaal 10% voor mensen met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijspeil 2017) . We maken gebruik van rijksregelgeving die daarvoor tot en met 2020 ruimte biedt. In de gemeente Krimpenerwaard wordt een deel van de ruimte benut voor realisatie van doorstroming.</p> <p>Tevens benut QuaWonen actief de ruimte om maximaal 10% van de leegkomende woningen met een huurprijs tot € 710 te bestemmen voor mensen met een inkomen boven € 40.349.</p> <p>Minimaal 95% van de woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen wijzen we passend toe, conform de regels van het rijk. Deze groep krijgt voorrang voor woningen met een huur tot de eerste aftoppingsgrens ( € 592 voor 1-2 persoonshuishoudens) en tweede aftoppingsgrens ( € 635 voor drie- en meerpersoonshuishoudens).</p>	<p>minimaal 80%</p> <p>maximaal 10%</p> <p>maximaal 10%</p> <p>minimaal 95%</p>	<p>minimaal 80%</p> <p>maximaal 10%</p> <p>maximaal 10%</p> <p>minimaal 95%</p>

	<p><b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b></p> <p>QuaWonen stuurt op behoud van minimaal 4.200 sociale huurwoningen in de Krimpenerwaard. Afname van de omvang van de sociale huurvoorraad compenseert QuaWonen met nieuwbouw.</p> <p>Uit het oogpunt van betaalbaarheid en passend wonen krijgt minimaal 2/3 van de sociale woningvoorraad (excl. verkoop gelabeld) bij een nieuwe verhuring een netto (streef)huur onder de tweede aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 635), waarvan ca. 1.800 onder de eerste aftoppingsgrens (€592) en daarboven ca. 900 tot de tweede aftoppingsgrens.</p> <p>Maximaal 1/3 van de sociale woningvoorraad (excl. verkoop) heeft een netto streefhuur tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens.</p> <p>We maken in 2018 met de gemeente en huurdersorganisaties afspraken over het monitoren van de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder en boven de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag, om te borgen dat alle doelgroepen (te denken aan starters, jongeren, senioren, vergunninghouders, andere urgenten) voldoende aan bod komen. Waar nodig sturen we bij.</p> <p>We onderzoeken in 2018 verdere mogelijkheden en wenselijkheid voor het afsluiten van (tijdelijke) huurcontracten. Voor huurders met woonbegeleiding doen we dit nu al. Naast deze doelgroep gaan we onderzoeken voor welke doeleinden het inzetten van tijdelijke contracten nog meer nuttig kan zijn.</p> <p>Het nieuw te vormen kabinet zal eigen keuzes maken aangaande het huurprijsbeleid. Het heeft weinig zin om daar op dit moment over te speculeren. Uiteraard zal het huurbeleid van QuaWonen binnen de grenzen van het Rijkshuurbeleid blijven.</p> <p>Los van het Rijkshuurbeleid hanteert QuaWonen een aantal eigen uitgangspunten. Zo vindt QuaWonen het belangrijk om sociale huurwoningen betaalbaar te houden voor de doelgroep.</p>	<p>minimaal 4.200 sociale huurwoningen</p> <p>minimaal 2/3 deel van de voorraad sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens</p> <p>maximaal 1/3 deel van de voorraad sociale huurwoningen heeft een huurprijs tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens</p>	<p>minimaal 4.200 sociale huurwoningen</p> <p>minimaal 2/3 deel van de voorraad sociale huurwoningen heeft een huurprijs onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens</p> <p>maximaal 1/3 deel van de voorraad sociale huurwoningen heeft een huurprijs tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberaliseringsgrens</p> <p>binnen de grenzen van het Rijkshuurbeleid</p>
--	--	--	---

	<p>Voor het jaar 2018 gaat QuaWonen uit van een inflatievolgende jaarlijkse huurverhoging en harmonisatie bij mutatie.</p> <p>Woningen met Energielabel F en G krijgen in 2018 geen huurverhoging. Ten behoeve van verdere besluitvorming bekijken we in 2018 samen met de huurdersorganisaties wat de uitvoeringsconsequenties hiervan zijn.</p> <p>QuaWonen maakt geen gebruik van de mogelijkheid om de huuropbrengst extra te verhogen bij huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen.</p> <p>QuaWonen wil haar kwetsbare klanten extra ondersteunen om financiële problemen te voorkomen. We zetten o.a. extra in op snel contact leggen met huurders met huurachterstanden om financiële problemen vanaf het allereerste begin aan te pakken. Voorkomen van extra kosten voor de huurder en huisuitzetting is daarbij het doel.</p> <p>Er zijn huurders die bv. plotseling in ernstige financiële problemen komen of die een steuntje in de rug kunnen gebruiken om hun financiële administratie op orde te brengen. In 2018 wil QuaWonen onderzoeken of er, in samenspraak met de gemeente, beleidskaders zijn op te stellen voor dergelijke bijzondere situaties. Daarbij gaan we uit van een ieders eigen taken en verantwoordelijkheid. Als we erin slagen om een gezamenlijk beleidskader op te stellen, starten we een pilot.</p> <p>In de te maken prestatieafspraken spreken we af wat QuaWonen en gemeente hier voor middelen inzetten.</p> <p>Betaalbaarheid is meer dan alleen de huurprijs. Energie is een belangrijke kostenpost. QuaWonen kijkt daarom naar de totale woonlasten. Bij energierenovatie garandeert QuaWonen door middel van een hardheidsclausule dat zittende huurders meer op hun energielasten besparen dan dat de huurprijs als gevolg van woningverbetering stijgt.</p> <p>QuaWonen wil 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</p>	<p>inflatie + harmonisatie</p> <p>Energielabel F en G geen jaarlijkse huurverhoging</p>	
--	---	---	--

	<p>een te hoog inkomen te verleiden tot het verhuizen naar een (meer) passende (duurdere of goedkopere)huur- of koopwoning.</p> <p>In 2017 onderzoekt QuaWonen welke andere maatregelen doorstroming mogelijk stimuleren. In de meeste gevallen zal het gaan om maatwerkoplossingen. We voorzien een "gereedschapskist" aan maatregelen waaruit geput kan worden. In 2018 willen we dit in de praktijk testen. In de te maken prestatieafspraken nemen we op welke inzet van middelen nodig is.</p> <p>In haar Woonvisie benoemt de gemeente ook het belang van doorstroming. We verwachten van de gemeente dan ook een actieve bijdrage bv. met de inzet van een doorstroommakelaar. De gemeente zou hiervoor haar experimenteerruimte kunnen benutten.</p>																							
<p>• <b>Huisvesting specifieke doelgroepen</b></p>	<p>De gemeentelijke taakstelling –in aantal te huisvesten vergunninghouders– wordt naar rato van het aantal woningen in eigendom van een corporatie verdeeld over de verschillende corporaties* in de Krimpenerwaard.</p> <p>*Vooralsnog is Beter Wonen Ammerstol vrijgesteld van een taakstelling.</p> <p>De Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard levert jaarlijks (via directe bemiddeling) 94% van het aantal benodigde woningen om de gemeentelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders te realiseren.</p> <table border="1" data-bbox="416 868 1330 1070"> <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>68%</td> </tr> <tr> <td>Groen Wonen Vlist</td> <td>1.030</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>Gouderak</td> <td>340</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>De Samenwerking</td> <td>266</td> <td>4%</td> </tr> <tr> <td>Overige corporaties*</td> <td>368</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>6.229</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>*Vestia, STEB, SON</p> <p>De gemeente gaat in gesprek met de woningverhuurders in de Krimpenerwaard die niet zijn vertegenwoordigd in de Federatie. De gemeente maakt met hen afspraken over huisvesting van de resterende taakstelling.</p> <p>Voor een succesvolle integratie is langdurige begeleiding van vergunninghouders belangrijk.</p>	Corporatie	Aantal woningen	Aandeel taakstelling	QuaWonen	4.225	68%	Groen Wonen Vlist	1.030	17%	Gouderak	340	6%	De Samenwerking	266	4%	Overige corporaties*	368	6%	Totaal	6.229		<p>Jaarlijks de opgave bepalen en afspraken maken over de verdeling.</p> <p>De gemeente stelt hiervoor mensen en middelen beschikbaar.</p>	
Corporatie	Aantal woningen	Aandeel taakstelling																						
QuaWonen	4.225	68%																						
Groen Wonen Vlist	1.030	17%																						
Gouderak	340	6%																						
De Samenwerking	266	4%																						
Overige corporaties*	368	6%																						
Totaal	6.229																							

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Huisvesting specifieke doelgroepen</b></li> </ul>	<p>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.</p> <p>De Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard onderschrijft de afspraken uit het convenant en zal deze doelgroep passende huisvesting bieden.</p> <p>Voor een succesvolle stap naar zelfstandig wonen, is een goede en langdurige woonbegeleiding vereist. De gemeente zorgt voor tijdige beschikbaarheid en financiering van de noodzakelijke woonbegeleiding.</p>	<p>Jaarlijks de opgave bepalen en bespreken. De Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard zal het aantal woningen t.b.v. deze passende huisvesting bieden. Met name via directe bemiddeling.</p> <p>De gemeente zorgt voor tijdige beschikbaarheid en financiering van de noodzakelijke woonbegeleiding</p> <p>Gezamenlijk onderzoeken welke afspraken we moeten maken t.b.v. een werkwijze bij en ter voorkoming van extreme overlastsituaties.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Huisvesting specifieke doelgroepen</b></li> </ul>	<p>De Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard maakt jaarlijks met de gemeente afspraken over het deel van de woningen dat zal worden toegewezen aan urgenten/kwetsbare doelgroepen met een voorrangpositie. Om ervoor te zorgen dat reguliere woningzoekenden voldoende kans van slagen houden, gaan wij uit van een aandeel van maximaal 30%.</p> <p>Streven naar een goede balans (o.a. voldoende ruimte voor reguliere woningzoekenden, lokale doorstroming) en een zorgvuldige plaatsing zijn ons vertrekpunt.</p> <p>Als het aantal urgent-woningzoekenden stijgt en de verhouding tussen reguliere en urgent woningzoekenden uit balans raakt, is de Federatie bereid zich in te zetten om het aanbod te vergroten, bijvoorbeeld met aankoop van leegstaand vastgoed, realisatie tijdelijke woonunits. Van de gemeente verwachten wij een proactieve en faciliterende rol, te denken valt aan aanwijzen locaties, snelle RO-procedures etc..</p>	<p>Jaarlijks de opgave bepalen en afspraken maken</p>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Huisvesting specifieke doelgroepen</b></li> </ul>	<p>Ook in de Krimpenerwaard komt het soms voor dat mensen met sociaal onaanpast gedrag herhaaldelijk voor ernstige overlast zorgen. Als uiterste redmiddel, wanneer geen andere aanpak meer helpt, kan een speciale prikkelvrije woonvorm de enige mogelijkheid zijn om deze specifieke groep te huisvesten.</p> <p>Deze woonvoorziening ligt buiten de reguliere woonwijken en bewoners zijn verplicht de zorg en begeleiding te aanvaarden die nodig is.</p> <p>De Federatie van woningcorporaties wil een dergelijke woonvoorziening in de Krimpenerwaard realiseren en wil middelen inzetten om in de woonvoorziening te investeren.</p> <p>Naast zorg voor de notoire overlastgever is vooral van belang dat de rust kan terugkeren in de woonwijk waar hij daarvoor woonde.</p>	<p>In 2018 willen we met elkaar concreet afspreken hoe we dit invullen, voor welke groep en onder welke voorwaarden.</p> <p>De gemeente wijst vanuit haar regierol een passende locatie om niet aan en zorgt voor de benodigde zorg en begeleiding.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wonen met zorg en ouderen-huisvesting</b></li> </ul>	<p>Gezien het beschikbare aanbod beschermd wonen in de gemeente Krimpenerwaard, realiseert QuaWonen in de periode 2018 t/m 2021 in principe geen verdere uitbreiding van dit type woon-zorgplaatsen. Op verzoek van Gemiva breiden we de bestaande locatie Elsenhoeve in Lekkerkerk waarschijnlijk wel uit met 2 wooneenheden.</p> <p>Een groot deel van de (toekomstige) senioren wil zo lang mogelijk in de eigen woning en vertrouwde woonomgeving blijven wonen. Onze inzet is om met de gemeente, de lokale huurdersorganisaties en zorg en welzijnsorganisaties, in 2018 gezamenlijk afspraken te maken over een pakket maatregelen om dat te bevorderen. Te denken valt aan o.a. verruiming van keuzemogelijkheden bij het betrekken van een woning, gerichte voorlichting bij woningtoewijzing aan senioren, afspraken over optimalisering van inzet van WMO-budget en signaleren en doorspelen van problemen achter de voordeur. Maatregelen en kostenverdeling moeten passen bij de verantwoordelijkheid van betrokken partijen. Ook van huurders wordt verwacht dat zij zelf naar vermogen bijdragen aan voorzieningen om langer in hun woning te kunnen blijven wonen.</p> <p>In de te maken prestatieafspraken bezien we welk budget QuaWonen inzet om ook concrete maatregelen te kunnen nemen. Als de gemeente vanuit haar verantwoordelijkheid WMO-budget inzet, verwachten we in 2018 de eerste gezamenlijke stappen te zetten.</p>		



<p>• <b>Voor- nemens m.b.t. nieuwbouw</b></p>	<p>In de periode 2018 tot en 2021 bouwt QuaWonen de volgende sociale huurwoningen:</p> <p><u>Type eengezinswoning:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Schoonhoven Noord - Blok 6</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Schoonhoven Noord - Herstructurering (blok 7)</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Lekkerkerk - Kerkweg (incl. 8 nultredenwon.)</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>Bergambacht - Centrum, fase 2 Schipperstraat</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Bergambacht - Centrum, fase 3a Julianastraat</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>Krimpen ad Lek - Molenweide</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>Lekkerkerk - Tiendhoek west</td> <td>21</td> </tr> </table> <p><u>Type appartement:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Schoonhoven Noord - Herstructurering blok 10</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Bergambacht - Centrum fase 2, Schipperstraat</td> <td>19</td> </tr> </table> <p>Met realisatie van de centrumfasen 2 en 3 is de nieuwbouwopgave van QuaWonen in Bergambacht voltooid.</p> <p>Globaal krijgt 50% van de nieuwe sociale huurwoningen een netto huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. In deze woningen kunnen huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrenzen passend worden gehuisvest. De overige 50% krijgt een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Mocht behoud van slaagkansen dit vereisen, dan kan QuaWonen sturen met dit percentage.</p> <p>QuaWonen wil meedenken over de wijze waarop de gemeente Krimpenerwaard haar groeiambitie van 3.000 woningen gaat realiseren.</p>	Schoonhoven Noord - Blok 6	13	Schoonhoven Noord - Herstructurering (blok 7)	9	Lekkerkerk - Kerkweg (incl. 8 nultredenwon.)	44	Bergambacht - Centrum, fase 2 Schipperstraat	13	Bergambacht - Centrum, fase 3a Julianastraat	18	Krimpen ad Lek - Molenweide	14	Lekkerkerk - Tiendhoek west	21	Schoonhoven Noord - Herstructurering blok 10	42	Bergambacht - Centrum fase 2, Schipperstraat	19		<p>132 eengezinswoningen sociale huur (waarvan 8 levensloopgeschikt)</p> <p>61 levensloopgeschikte sociale huurappartementen</p>
Schoonhoven Noord - Blok 6	13																				
Schoonhoven Noord - Herstructurering (blok 7)	9																				
Lekkerkerk - Kerkweg (incl. 8 nultredenwon.)	44																				
Bergambacht - Centrum, fase 2 Schipperstraat	13																				
Bergambacht - Centrum, fase 3a Julianastraat	18																				
Krimpen ad Lek - Molenweide	14																				
Lekkerkerk - Tiendhoek west	21																				
Schoonhoven Noord - Herstructurering blok 10	42																				
Bergambacht - Centrum fase 2, Schipperstraat	19																				

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Voor-nemens m.b.t. kwaliteit en verduurzamen</b></li> </ul>	<p>Bij het verduurzamen van de woningvoorraad richt QuaWonen zich op het treffen van energiemaatregelen aan de woning. Doelen zijn: beperken van de woonlast, verhogen van het wooncomfort en bijdragen aan milieuverbetering.</p> <p>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 ondernemingsplan) alleen nog uit woningen met energielabels A+, A en B bestaat.</p> <p>Bij verduurzamen is het vertrekpunt in de gemeente Krimpenerwaard: liever meer woningen naar energielabel B brengen, dan "weinig" woningen op energielabel A of Energie Nul. Wel is er ruimte voor verdergaande pilots, ter voorbereiding op de energieneutraal ambitie. In 2018 willen we in gesprek met de gemeente verkennen hoe de gezamenlijk ambitie energietransitie/ gasloos gerealiseerd kan worden bij nieuwbouw en renovatie.</p> <p>QuaWonen zette afgelopen jaar fors in op verduurzaming van de bestaande voorraad. We willen de mogelijkheden verkennen van een extra versnelling t.o.v. 2017 tot uitiem 50% meer woningen per jaar. In de gemeente Krimpenerwaard zou QuaWonen dan in de periode 2018-2022 in de bestaande voorraad jaarlijks ca. 150-180 woningen op minimaal energielabel B brengen. In 5 jaar zijn dat ca. 750-900 woningen.</p> <p>Nieuwbouwwoningen hebben bij oplevering minimaal energielabel A.</p> <p>Wij bestendigen ons beleid m.b.t. dagelijks en planmatig onderhoud.</p>	<p>ca. 150-180 woningen naar minimaal energielabel B</p>	<p>600-720 woningen naar minimaal energielabel B</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Investeren in vrije sector huur en koopwoningen</b></li> </ul>	<p>QuaWonen bouwt in de periode 2017-2021 alleen sociale huurwoningen. Wij investeren niet in het bouwen van dure huurwoningen of koopwoningen.</p>		

<p><b>Voor-nemens m.b.t. verkoop en liberaliseren huur-woningen</b></p>	<p>QuaWonen bouwt haar voorraad woningen met een markthuur geleidelijk af, d.m.v. permanente verkoop.</p> <p>Wij hebben nu nog zo'n 330 woningen in de gemeente Krimpenerwaard aangewezen voor verkoop t.b.v. o.a. de doelgroep die niet terecht kan in een sociale huurwoning.</p> <p>In 2018 bekijkt QuaWonen kritisch welke woningen uit de verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden moeten blijven. QuaWonen gaat uit van verkoop van jaarlijks gemiddeld 25 woningen in het gehele werkgebied.</p> <p>In 2018 onderzoeken we of en zo ja op welke wijze we mensen met een bescheiden beurs met voorrang kunnen bedienen bij verkoop van woningen.</p> <p>In de periode 2018-2022 zijn er geen sociale huurwoningen die bij leegkomst een huur krijgen boven de liberaliseringsgrens.</p>	<p>25 woningen per jaar in het gehele werkgebied van QuaWonen</p>	<p>25 woningen per jaar in het gehele werkgebied van QuaWonen</p>
<p>• <b>Leef-baarheid</b></p>	<p>De uitgaven van QuaWonen (totaal) voor leefbaarheid blijven onder het wettelijk gemiddelde van maximaal € 126,25 per sociale huurwoning (prijspeil 2017). Daarmee investeren wij, binnen het kader van de wettelijke regels in woongenot van huurders, veilige buurten en dragen wij bij aan de verhuurbaarheid en het borgen van de waarde van onze 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 kosteloos beschikbaar voor door bewoners en andere belanghouders georganiseerde activiteiten met een open karakter. We willen het gebruik van de ontmoetingsruimten in samenwerking met welzijnspartijen stimuleren. In 2018 willen we een beleidskader en uitvoeringsplan hebben.</p> <p>QuaWonen neemt zelf leefbaarheidsinitiatieven en stimuleert en steunt initiatieven van maatschappelijke organisaties en huurders gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid en integratie.</li> <li>- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van onze woningen/vastgoedvoorzieningen.</li> </ul>	<p>Leefbaarheidsuitgaven onder maximum van € 126,25 gemiddeld per sociale huurwoning</p>	<p>Leefbaarheidsuitgave n onder maximum van € 126,25 gemiddeld per sociale huurwoning</p>

	<p>- sociaal beheer: 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 inzet op Buurtbeheer breiden we t.o.v. 2017 verder uit. De buurtbeheerder heeft taken op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners, stimuleren vrijwilligers (schoon, heel veilig etc.), en is een (verbindende) schakel tussen huurders en QuaWonen en tussen lokale partners en QuaWonen.</p> <p>De Federatie van woningcorporaties Krimpenerwaard vindt het belangrijk dat huurders fijn en veilig kunnen wonen in de Krimpenerwaard. Ernstige woonoverlast tast de leefbaarheid en veiligheid van direct omwonenden aan. De Federatie wil met gemeente en o.a. politie komen tot een effectieve aanpak van ernstige overlast situaties.</p>	<p>In 2018 willen we met de gemeente en andere partijen komen tot een Convenant gezamenlijk aanpak van Woonoverlast.</p> <p>De gemeente neemt vanuit haar regierol het voortouw.</p>	
--	---	--	--

### **3. Financiële onderbouwing**

De financiële continuïteit is voor QuaWonen een essentiële randvoorwaarde in relatie tot de overige prestaties. In het kader van het toezicht, verantwoording en beoordeling zijn er door het WSW en de Aw een aantal criteria geformuleerd waaraan de financiële kracht van QuaWonen wordt getoetst. Dit is een voorwaarde om bijvoorbeeld WSW-geborgde leningen aan te kunnen trekken. De belangrijkste criteria liggen op het gebied van de solvabiliteit en de kasstromen.

Een doorrekening van de gemaakte beleidskeuzes in het bod aan de gemeente Krimpen aan de IJssel en de gemeente Krimpenerwaard, leidt tot de conclusie dat de voornemens passen binnen dit kader van financiële ratio's. Daarmee is de financiering geborgd en kunnen wij het bod gestand doen.