

## PRESTATIEAFSPRAKEN WONEN

### KRIMPENERWAARD

2018 – 2022



In dit document, de Prestatieafspraken Wonen 2018-2022, zijn de prestatieafspraken vastgelegd die de gemeente Krimpenerwaard, huurdersorganisaties en QuaWonen met elkaar hebben gemaakt. Het betreft concrete afspraken voor 2018, met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren.

**Krimpenerwaard, december 2017**

## **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 dit jaar 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.

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 2017 was het startpunt voor de uitwerking van nieuwe prestatieafspraken. Het zijn concrete afspraken voor 2018 met een doorkijkje naar zaken die we in 2019 t/m 2022 oppakken. De nieuwe afspraken 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.

Namens partijen getekend te Schoonhoven, op 13 december 2017:

Huurdersvereniging Samen Wonen

Huurdersvereniging Lekkerkerk

Huurdersvereniging Ons Belang

C.J.G. Boom  
Voorzitter

G. Verkaik  
Directeur-Bestuurder

J.C. Hoftijzer  
Voorzitter

Gemeente Krimpenerwaard

QuaWonen

L.A. de Wit  
Wethouder

R.A. van den Broeke  
Directeur-Bestuurder

**BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID VOOR DE DOELGROEP**

**Opgave: 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.**

	<b>Prestatieafspraken 2018</b>	<b>Doorkijk naar 2019-2022</b>	<b>Toelichting</b>
1.	<p>QuaWonen houdt de huidige omvang in Krimpenerwaard (minimaal 4.200 sociale huurwoningen; peildatum 1 juli 2017) in stand.</p> <p>In de uitwerking van de Woonvisie naar de verschillende kernen concretiseert de gemeente de woningbehoefte naar kern en locatie met daarbij het aantal te ontwikkelen woningen, deels sociale huurwoningen.</p> <p>Afspraken hierover worden in de prestatieafspraken 2019 opgenomen.</p>	Idem als 2018	<p>Gemeente, huurderorganisaties en QuaWonen willen dat het aantal sociale huurwoningen in de Krimpenerwaard aansluit bij de behoefte en omvang van de doelgroep.</p> <p>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.</p> <p>QuaWonen wil graag meedenken over de wijze waarop de gemeente Krimpenerwaard haar groeiambitie gaat realiseren.</p>
2.	<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 € 36.165 en € 40.349.</p> <p>b. maximaal 10% voor woningzoekenden met inkomen tussen € 40.349 en € 45.000.</p>	<p>Idem tot 2020</p> <p>Idem als 2018</p>	<p>De doelgroep van QuaWonen wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot de "inkomensgrens voor sociale huurwoningen": € 36.165 (peildatum 2017). Binnen die doelgroep onderscheiden we i.v.m. passend toewijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>*huishoudens met een huurtoeslaginkomen en</li><li>*huishoudens met een inkomen boven het huurtoeslaginkomen maar onder de inkomensgrens van € 36.165.</li></ul> <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 ruim boven de aftoppingsgrenzen ligt.</p> <p>De overige 80% van de leegkomende sociale huurwoningen (huurprijs &lt; € 710,68 per maand; prijspeil 2017) wijst QuaWonen toe aan woningzoekenden met een inkomen tot (prijspeil 2017) tot € 36.165.</p>

3.	QuaWonen beperkt de jaarlijkse huurverhoging tot inflatie. Dat is lager dan de wettelijke mogelijkheden van het Rijksbeleid. Bij mutatie wordt de huurprijs geharmoniseerd.		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.
4.	QuaWonen maakt geen gebruik van wettelijk toegestane inkomensafhankelijke (extra) huurverhoging.		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.
5.	QuaWonen laat woningen met een energielabel F of G bij de jaarlijkse huurverhogingsronde buiten beschouwing.	Per jaar maken we verdere afspraken.	Woonlasten wordt niet alleen door de huur bepaald, maar ook door de energielasten. Woningen met Energielabel F of G brengen relatief hoge energiekosten met zich mee. Gelet daarop heeft QuaWonen besloten dat de huurders van die woningen in 2018 geen huurverhoging krijgen.
6.	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.	-	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.
7.	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.  In 2018 betreft de eerste woningtoewijzing van nieuwbouwcomplexen Blok 6 en 7 in Schoonhoven Noord, Kerkweg in Lekkerkerk en Fase 2 en 3a Bergambacht Centrum.		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.  Met dit doel wil QuaWonen gebruik maken van de experimenteerruimte uit de huisvestingsverordening. Door woningzoekenden die lokaal een sociale huurwoningen vrijmaken voorrang te verlenen bij de verhuur van nieuwbouwwoningen. De eerste verhuringen van nieuwbouwcomplexen in de Krimpenerwaard worden hiervoor ingezet.
8.	QuaWonen zal op verschillende manieren doorstroming stimuleren. In veel gevallen zal dit maatwerk betekenen. QuaWonen voorziet een "gereedheidskist" aan maatregelen waaruit geput kan worden.		QuaWonen zal waar mogelijk doorstroming op gang brengen en ook mensen die duur scheef 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.  QuaWonen onderzoekt welke andere maatregelen doorstroming mogelijk stimuleren. In de meeste gevallen zal het gaan om maatwerkoplossingen. Dit wordt afgestemd met de huurdersorganisaties.

9.	<p>QuaWonen en gemeente maken inzichtelijk welke mogelijkheden er vanuit beide organisaties al zijn om huurders te ondersteunen die in financiële problemen zijn gekomen of dreigen te komen. Daarbij wordt gekeken naar betere bekendheid met reeds bestaande voorzieningen, mogelijk betere samenwerking, doorverwijzing, efficiency etc.</p>		<p>QuaWonen zal 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 huissuitzetting is daarbij het doel.</p> <p>In november 2016 is de stichting Urgente Noden Krimpenerwaard opgericht. Inwoners die in dringende financiële nood verkeren, krijgen hiermee extra mogelijkheden voor ondersteuning. De stichting is een samenwerkingsverband van de gemeente Krimpenerwaard, het hulpverleningsveld en maatschappelijke organisaties/kerken en fondsen. De stichting functioneert als een centraal adres voor hulpverleners. De gemeente stelt voor de uitvoerende medewerker een werkplek beschikbaar.</p>
10.	<p>In 2018 wil QuaWonen als experiment starten met een Woonlastenfonds om huurders die plotseling in financiële problemen komen te ondersteunen. Uitgangspunt is dat QuaWonen en gemeente ieder hun eigen taken en verantwoordelijkheid hebben.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p>

## WONEN MET ZORG EN OUDERENHUISVESTING

**Opgave: De komende jaren komt er een groeiende groep senioren bij. Dit heeft effect op de woonbehoefte en vraag naar zorg. De extramuralisering van de zorg, maakt dat senioren langer zelfstandig thuis moeten wonen. 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.**

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting
1.	<p>De gemeente neemt de regie om samen met QuaWonen en huurdersorganisaties een visie en gezamenlijk beleid te ontwikkelen op het thema Langer Zelfstandig Thuis.</p>		<p>Wonen met Zorg of Langer Zelfstandig Thuis vraagt om goede samenwerking tussen QuaWonen en gemeente. Beide partijen hebben de behoefte om deze samenwerking te verbeteren. Inzet is het realiseren van kortere lijnen en een efficiëntere samenwerking.</p>
2.	<p>QuaWonen, huurdersorganisaties en de gemeente maken afspraken over een pakket maatregelen om langer zelfstandig wonen</p>		<p>Een groot deel van de (toekomstige) senioren wil zo lang mogelijk in de eigen woning en vertrouwde woonomgeving blijven wonen. QuaWonen, de gemeente, huurdersorganisaties willen afspraken maken om 'langer zelfstandig wonen' te</p>

	<p>mogelijk te maken en de onderlinge verdeling van verantwoordelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inzet van Wmo-middelen;</li> <li>• Mogelijkheden van woningaanpassingen (zoals 2<sup>e</sup> toilet);</li> <li>• Financiële bijdrage van huurders;</li> <li>• Verbeteren van toegankelijkheid.</li> </ul>		<p>faciliteren. De maatregelen en de kostenverdeling moeten passen bij de verantwoordelijkheid van betrokken partijen. Ook van huurders wordt verwacht dat zij inspelen 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. Verwacht wordt dat in 2018 de eerste gezamenlijke stappen kunnen worden gezet.</p>
3.	<p>De gemeente neemt het initiatief om in 2018 samen met de corporaties en huurders een document op te stellen over de verantwoordelijkheden van elke partij in het kader van de Wmo en de financiering van Wmo-ingrepen. Het document is bedoeld om de huidige knelpunten in de uitvoering op te lossen.</p>		<p>Wmo-voorzieningen kunnen vanaf 2015 uitsluitend worden verstrekt op basis van een individueel verzoek. De gemeente wil met de corporaties en huurdersorganisaties duidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk is wat hoe wordt omgegaan met het 'grijze gebied' tussen de verantwoordelijkheid van de gemeente en van de corporaties.</p>

#### VOORNEMENS M.B.T. NIEUWBOUW

**Opgave: Huishoudens worden gemiddeld steeds kleiner ('gezinsverdunding'), 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.**

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting																						
1.	<p>QuaWonen werkt op diverse locaties in de gemeente aan de realisatie van stadsvernieuwingsprojecten.</p>	<p>Oplevering van 128 eengezinswoningen sociale huur (waarvan 8 levensloopgeschikt)</p> <p>Oplevering van 61 levensloopgeschikte sociale huurappartementen</p>	<p>In de periode 2018 tot en met 2021 bouwt QuaWonen de volgende sociale huurwoningen:</p> <p><u>Type eengezinswoning:</u></p> <table> <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>40</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> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>128</b></td> </tr> </table> <p><u>Type appartement:</u></p> <table> <tr> <td>Schoonhoven Noord - Herstructurering blok 10</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Bergambacht - Centrum fase 2, Schipperstraat</td> <td>19+</td> </tr> <tr> <td><b>Totaal</b></td> <td><b>66</b></td> </tr> </table>	Schoonhoven Noord - Blok 6	13	Schoonhoven Noord - Herstructurering (blok 7)	9	Lekkerkerk - Kerkweg (incl. 8 nultredenwon.)	40	Bergambacht - Centrum, fase 2 Schipperstraat	13	Bergambacht - Centrum, fase 3a Julianastraat	18	Krimpen ad Lek - Molenweide	14	Lekkerkerk - Tiendhoek west	21+	<b>Totaal</b>	<b>128</b>	Schoonhoven Noord - Herstructurering blok 10	42	Bergambacht - Centrum fase 2, Schipperstraat	19+	<b>Totaal</b>	<b>66</b>
Schoonhoven Noord - Blok 6	13																								
Schoonhoven Noord - Herstructurering (blok 7)	9																								
Lekkerkerk - Kerkweg (incl. 8 nultredenwon.)	40																								
Bergambacht - Centrum, fase 2 Schipperstraat	13																								
Bergambacht - Centrum, fase 3a Julianastraat	18																								
Krimpen ad Lek - Molenweide	14																								
Lekkerkerk - Tiendhoek west	21+																								
<b>Totaal</b>	<b>128</b>																								
Schoonhoven Noord - Herstructurering blok 10	42																								
Bergambacht - Centrum fase 2, Schipperstraat	19+																								
<b>Totaal</b>	<b>66</b>																								

			<p>Met realisatie van de centrumfasen 2 en 3 is de nieuwbouwopgave van QuaWonen in Bergambacht voltooid.</p> <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>
2.	<p>In 2018 maakt de gemeente de doorvertaling van de Woonvisie naar de verschillende kernen. Ook de groeiambities worden daar geconcretiseerd naar aantallen per kern. Dit zal in de prestatieafspraken 2019 worden opgenomen.</p> <p>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"> <li>- maakt de gemeente sociale huurwoningen onderdeel van nieuwbouwlocaties;</li> <li>- faciliteert de gemeente locaties;</li> <li>- rekt de gemeente sociale grondprijzen;</li> <li>- bevordert de gemeente het proces middels efficiënt doorlopen van RO-procedures.</li> </ul>		
3.	<p>QuaWonen en gemeente trekken samen op om de mogelijkheden van gasloze nieuwbouw te onderzoeken.</p> <p>Voor iedere locatie die QuaWonen nu nieuw ontwikkelt, streeft zij de energieneutraal ambitie na.</p> <p>De gemeente zal dit ook vragen van andere projectontwikkelaars in de huur- en koopsector.</p>		<p>Gemeente en QuaWonen hebben beide een forse energieambitie. De prestatieafspraken hierover komen terug bij het thema Verduurzamen.</p>



## VOORNEMENS M.B.T. KWALITEIT EN VERDUURZAMEN

**Opgave: 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. De ambities van QuaWonen en gemeente gaan veel verder. In dat kader willen we met elkaar koersen op een energieneutrale woningvoorraad.**

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting
1.	<p>QuaWonen zorgt ervoor dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>*nieuwbouwwoningen bij oplevering minimaal energielabel A hebben,</li> <li>*bij het verduurzamen van bestaande woningen de woningen altijd op minimaal energielabel B worden gebracht,</li> <li>*er in 2018 ca. 150-180 woningen op minimaal energielabel B worden gebracht.</li> </ul>	<p>-Idem.</p> <p>-Idem.</p> <p>600-720 woningen naar min. energielabel B</p>	<p>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.</p> <p>QuaWonen heeft in 2017 fors ingezet op verduurzaming van de bestaande voorraad. QuaWonen wil de mogelijkheden verkennen van een extra versnelling t.o.v. 2017 tot uliem 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>QuaWonen bestendigt haar beleid m.b.t. dagelijks en planmatig onderhoud.</p>
2.	<p>De gemeente stimuleert de energieprojecten van QuaWonen door middel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- efficiënte RO-procedures;</li> <li>- tijdige en voldoende inzet van ambtelijke ondersteuning;</li> </ul>	Idem.	<p>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 maken en vertaalt dat in concrete projecten. De gemeente stimuleert duurzaamheidsinitiatieven en vult haar faciliterende rol actief in.</p>
3.	<p>QuaWonen en gemeente werken naar een gezamenlijke visie om de energieneutraal ambitie te realiseren.</p> <p>De gemeente neemt het initiatief in 2018 voor bijeenkomsten met stakeholders om tot een gezamenlijke visie voor de Krimpenerwaard te komen. QuaWonen zal daar nadrukkelijk bij betrokken worden.</p>	Idem.	<p>Een van de grote opgaven voor de komende jaren is de energietransitie. Daarvoor is goede samenwerking tussen gemeente en QuaWonen, intensieve onderlinge afstemming en het beschikbaar stellen van voldoende capaciteit vereist.</p> <p>De gemeente gaat hiermee aan de slag vanuit het project Energietransitie Midden Holland en QuaWonen maakt in 2018 een routekaart naar Energieneutraal. De opgave is dermate omvangrijk dat samenwerking, afstemming en een gezamenlijke visie is vereist.</p>
4.	De huurdersorganisaties gaan in 2018 nieuwe energiecoaches werven en de huidige energiecoaches inzetten om bewoners te stimuleren tot energiezuinig gedrag.		<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</p>

	QuaWonen en de gemeente financieren gezamenlijk: - de kosten van de training; - een presentje om huurders te motiveren.		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.
5.	De gemeente zet het Duurzaam bouwloket Krimpenerwaard in om woningeigenaren te ondersteunen bij het energiezuiniger maken van hun koopwoning.  De gemeente wil de advisering gaan uitbreiden naar alle bewoners, dus ook huurders.		De gemeente informeert eigenaar-bewoners via het Duurzaam Bouwloket Krimpenerwaard over het nemen van energiebesparende maatregelen aan hun woning. De gemeente wil het aanbod van het loket op twee manieren verbreden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De advisering over energiebesparing verbreden tot alle bewoners, dus ook huurders;</li> <li>• De advisering uitbreiden met advies over de milieukwaliteit van de leefomgeving, zoals het vergroten van de waterberging van de achtertuin.</li> </ul>

#### INVESTEREN IN VRIJE SECTOR HUUR- EN KOOPWONINGEN

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting
1.	QuaWonen heeft geen voornemens om te investeren in dure huurwoningen of koopwoningen.	Idem.	

#### VOORNEMENS M.B.T. VERKOOP EN LIBERALISEREN HUURWONINGEN

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting
1.	QuaWonen doet in 2018 een voorstel met welke woningen uit de verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden blijven.	Idem.	QuaWonen bouwt haar voorraad woningen met een markthuur geleidelijk af, d.m.v. permanente verkoop. QuaWonen heeft zo'n 330 sociale- en markthuurloningen in Gemeente Krimpenerwaard aangewezen voor verkoop.  In 2018 bekijkt QuaWonen kritisch welke woningen uit de verkoopportefeuille voor de sociale huur behouden moeten blijven. Het gaat dan niet om markthuurloningen, versnipperd bezit of wijken waar QuaWonen juist een mix van huur en koop wil realiseren. QuaWonen gaat voor 2018 uit van verkoop van zo'n 12 woningen in de gemeente Krimpenerwaard, op basis van het ingeperkte verkoopbeleid. 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.

2.	QuaWonen geeft sociale huurwoningen bij leegkomst geen huurprijs boven de liberaliseringsgrens.	Idem.	QuaWonen heeft geen plannen om in de periode 2018-2022 sociale huurwoningen bij leegkomst een huur boven de liberaliseringsgrens te geven.
----	---	-------	--

## LEEFBAARHEID

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting
1.	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>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 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 complexbeheerder, onderhoud &amp; projecten t.b.v. schoon, heel en veilig.</p>
2.	QuaWonen breidt de inzet op buurtbeheer verder uit t.o.v. 2017.		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 (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.
3.	Eenmaal per jaar neemt de gemeente het initiatief voor een overleg met de corporaties 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		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 plannen die betrekking hebben op de woonomgeving. Op dit moment staat de projectenplanning 2018-2019 vast. Voor 2020-2021 moet die nog worden opgesteld. Ook wil de gemeente graag met de corporaties overleggen over het waar mogelijk gebruik maken van licht ophoogmateriaal bij grondophogingen. Want op dit moment wordt voor de ophoging vaak zand gebruikt, dat de grond zwaar belast en nieuwe inklinking veroorzaakt.

toepassen van licht ophoogmateriaal bij ophogingen van meer dan 30 cm.		
--	--	--

#### HUISVESTEN VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

	Prestatieafspraken 2018	Doorkijk naar 2019-2022	Toelichting
1.	Gemeente en QuaWonen 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, inclusief terugkeergarantie, een randvoorwaarde. 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.