



Prestatieafspraken 2018-2022

Inleiding

De gemeente Krimpenerwaard, Groen Wonen Vlist en Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist hebben voor 2018 prestatieafspraken gemaakt, met een doorkijk naar 2019-2022. Alle genoemde partijen zijn bij de totstandkoming van deze afspraken volwaardig betrokken geweest. Het proces is dit jaar voor het eerst volledig doorlopen.

Wij zijn blij dat er prestatieafspraken gemaakt zijn, zodat duidelijk is wat partijen van elkaar mogen verwachten.

Op 1 juli 2015 is de herziene Woningwet in werking getreden. Een belangrijk onderdeel van deze herziening is dat maatschappelijke investeringen door corporaties hun verankering krijgen in het volkshuisvestingsbeleid dat de gemeente vaststelt. De exacte bijdrage van de corporatie aan het volkshuisvestingsbeleid komt in samenwerking tussen de corporatie, de huurdersbelangenorganisatie en de gemeente tot stand.


In mei 2017 heeft de gemeenteraad van Krimpenerwaard de Woonvisie Krimpenerwaard; Kergericht! vastgesteld. De woonvisie vormt een belangrijke input voor de prestatieafspraken.

De prestatieafspraken die nu gemaakt zijn bestrijken een periode van 5 jaar (2018-2022). Omdat de afspraken jaarlijks herijkt worden, ligt het accent van de afspraken op 2018.

Naast de afspraken die in onderstaande tabel opgenomen zijn, zijn er afspraken gemaakt tussen de Federatie van Woningcorporaties en de gemeente. Dit zijn of afspraken waarvoor de Federatie zich als geheel hard maakt of afspraken waarbij de gemeente voor corporaties dezelfde prestatie levert. Ook hierbij zijn de huurdersorganisaties betrokken geweest die in de gemeente actief zijn.

Behalve via de jaarlijkse evaluatie van de prestatieafspraken, waarvan beoordeling van de realisatie een onderdeel is, verantwoordt Groen Wonen Vlist haar volkshuisvestelijk presteren ook in het jaarverslag. De gemeente heeft de mogelijkheid een zienswijze in te dienen over het volkshuisvestelijk verslag.

De jaarlijkse cyclus is als volgt:

- 
- Voor 1 mei bespreken de 3 partijen de uitvoering en voortgang van de prestatieafspraken.
 - Voor 1 juli stuurt Groen Wonen Vlist, na advies van de huurdersvereniging, aan de gemeente een overzicht van de voorgenomen activiteiten voor de komende 5 jaar.
 - Voor 15 december maken de 3 partijen prestatieafspraken. Daartoe nodigt Groen Wonen Vlist de partijen uit.
 - Groen Wonen Vlist stuurt de prestatieafspraken naar de minister met een bestuursverklaring van het college van B&W
 - Voor 1 mei etc.

Sub-onderwerp	Wie	Prestatieafspraken 2018	Eventuele toelichting	2019 – 2022 X = idem
<p>Betaalbaarheid</p> <p>Partijen zien het als een gezamenlijke opgave te zorgen voor lage woonlasten.</p> <p>Woonlasten beperken zich niet alleen tot de huur van woningen. Ook de kosten van energie en gemeentelijke aanslagen dienen aandacht te krijgen.</p> <p>De overheid heeft het begrip betaalbaarheid opnieuw gedefinieerd; huurders met recht op huurtoeslag komen alleen in aanmerking voor een woning tot de aftoppingsgrens (de lage voor 1 en 2 persoonshuishoudens; de hoge voor huishoudens met 3 of meer personen). Dat heeft tot gevolg dat er voldoende woningen tot de aftoppingsgrens binnen het werkgebied van Groen Wonen Vlist beschikbaar moeten blijven. Daarnaast moet verduurzaming ter hand worden genomen om de energiekosten te verlagen. Dit wordt later in de prestatieafspraken uitgewerkt.</p>				
Huurbeleid	GWV	De huurverhoging voor huurders volgt de inflatie om de gemiddelde huur relatief laag te houden. <ul style="list-style-type: none"> • Jaarlijkse huurverhoging = inflatie • 1% extra bij woningen die de afgelopen jaren geïsoleerd zijn zonder huurverhoging • Bij mutatie wordt geharmoniseerd naar 70% van maximaal toegestaan, onder de bij betaalbaarheid geformuleerde condities 		Nog vast te stellen
	GWV	De gemiddelde huur blijft relatief laag	Groen Wonen Vlist wil op of onder het gemiddelde (percentage van maximaal redelijk) in de gemeente blijven.	x
	GWV	Groen Wonen Vlist garandeert dat indien huurverhoging gevraagd wordt bij verduurzaming de totale woonlasten lager zijn	De garantie gaat om de gemiddelde woonlasten per complex; niet per individuele bewoner.	

Sub-onderwerp	Wie	Prestatieafspraken 2018	Eventuele toelichting	2019 – 2022 X = idem
Betaalbaarheid	GWV	Groen Wonen Vlist zorgt ervoor dat minimaal 70% van de sociale huurwoningen bij opnieuw toewijzen een huur heeft tot één van de twee aftoppingsgrenzen; een en ander afhankelijk van het aantal personen voor wie de woning wordt aangeboden.	Uit cijfers van Groen Wonen Vlist blijkt dat zij twee derde van de vrijkomende woningen toewijst aan mensen met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag.	x
	GWV	Groen Wonen Vlist zorgt ervoor dat minimaal 70% van de sociale huurseniorenwoningen bij opnieuw toewijzen een huur heeft tot de laagste aftoppingsgrens.	Groen Wonen Vlist garandeert hiermee dat oudere huurders (vrijwel altijd één of tweepersoonshuishoudens) met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag een betaalbare woning kunnen vinden.	x
Betaalbare huren voor nieuwe woningen	GWV	Nieuwe woningen krijgen een huur tot de aftoppingsgrens.	De gekozen aftoppingsgrens is afhankelijk van het aantal personen voor wie de woning in principe bestemd is.	x
	GEM	De gemeente zorgt voor acceptabele grondprijzen zodat betaalbare <u>energieneutrale, gasloze</u> nieuwbouwwoningen mogelijk zijn. Hiervoor heeft de gemeente grondbeleid ontwikkeld.	De gemeente hanteert bij de bouw van sociale huurwoningen een kavelprijs van € 20.000 tot € 25.000 (excl. Btw) per kavel eengezinswoningen en appartementen. Binnen deze bandbreedte worden op projectniveau prijsafspraken gemaakt met corporaties op basis van locatie specifieke factoren.	x
Betalingsproblemen	GWV	Groen Wonen Vlist voert een strikt incassobeleid met snel contact met huisbezoek en mogelijkheden voor maatwerk.		x
	GWV HB GEM	Groen Wonen Vlist gaat samen met Huurdersbelang en de gemeente een experiment starten om verwaarloosde of vervuilde tuinen en openbare ruimte aan te pakken.	Dit experiment kan plaatsvinden binnen het programma van 'right to challenge'.	

Sub-onderwerp	Wie	Prestatieafspraken 2018	Eventuele toelichting	2019 – 2022 X = idem
	GWV	Groen Wonen Vlist maakt bij het adverteren van woningen de (waarschijnlijke) maandelijkse woonlasten inzichtelijk.	De werkelijke woonlasten op individueel niveau worden altijd beïnvloed door bewonersgedrag. Dit gaan we met de andere corporaties in de Krimpenerwaard oppakken.	x
<p>Beschikbaarheid (Woonruimteverdeling)</p> <p>Opgave: een aanzienlijke groep bewoners binnen het werkgebied van Groen Wonen Vlist is vanwege hun inkomen of anderszins aangewezen op een sociale huurwoning. Onderzoek heeft uitgewezen dat die groep de komende jaren niet kleiner wordt (maar ook niet veel groter). Wel ontstaat extra en specifieke vraag door extramuralisering en uitstroom uit instellingen. Verder zijn er relatief veel gezinsherenigingen te verwachten bij eerder ingestroomde statushouders. De vergrijzing zet door.</p> <p>De gezamenlijke opgave is ervoor te zorgen dat er voldoende woningen voor de verschillende doelgroepen beschikbaar zijn. Daarvoor is het belangrijk de Woonvisie uit te werken naar een volkshuisvestelijke opgave per kern. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan de voorraad woningen in het werkgebied gelijk te houden.</p> <p>Daarnaast moeten vrijgekomen woningen 'eerlijk' (volgens de huisvestingsverordening) verdeeld worden.</p>				
Omvang voorraad	GWV	Groen Wonen Vlist houdt het aantal sociale huurwoningen in Haastrecht, Stolwijk en Vlist rond het huidige aantal (1.030 woningen).	Het is mogelijk dat Groen Wonen Vlist enkele woningen in 2018 verkoopt of sloopt. Verkoop of sloop worden gecompenseerd met nieuwbouw. In een enkel geval kan Groen Wonen Vlist een woning aankopen.	x
Verdelen aanbod	GWV	Groen Wonen Vlist wijst woningen toe conform de huisvestingsverordening, de taakstelling voor statushouders en door de gemeente afgesloten convenanten rond huisvesting van bijzondere doelgroepen.		x

Huisvesten:				
• senioren	GWV	Groen Wonen Vlist huisvest ouderen in bijna 200 ouderenwoningen in Haastrecht en Stolwijk. Het aantal zal enigszins stijgen door nieuwbouw op daarvoor geschikte plaatsen, bijvoorbeeld de Hoflaan in Stolwijk.	Deze voorraad is reeds beschikbaar en hoeft maar beperkt in omvang toe te nemen op geschikte plaatsen. Het dorp Vlist is volgens Groen Wonen Vlist niet de geëigende plek voor het realiseren van seniorenwoningen door het volledig ontbreken van voorzieningen. Huurdersbelang wil toch graag dat in Vlist enkele seniorenwoningen gerealiseerd worden en gaat hierover in 2018 het gesprek aan met Groen Wonen Vlist. Dit op basis van de uitwerking van de Woonvisie naar kernen, die de gemeente zal opstellen.	x
	GEM	Wmo-voorzieningen kunnen vanaf 2015 uitsluitend worden verstrekt op basis van een individueel verzoek. Ook de gemeente wil met de corporaties duidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe wordt omgegaan met het 'grijze gebied' tussen de verantwoordelijkheid van de gemeente en van de corporaties. De gemeente neemt het initiatief om in 2018 samen met de corporaties en Huurdersbelang 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.	Groen Wonen Vlist vindt het belangrijk dat mensen lang in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Daarvoor zijn soms aanpassingen nodig. Wat is de inzet van de gemeente (op grond van de Wmo) en welke bijdrage kan Groen Wonen Vlist leveren?	x
	GWV	Groen Wonen Vlist zet een medewerker (1 dag per week; met in 2018 een proefperiode van een half jaar) in om (oudere) huurders te begeleiden		x

		bij woonvraagstukken; blijf ik langer wonen (met aanpassingen) of zoek ik een andere, beter passende, woning? Die medewerker gaat ook andere huurders helpen met woonvraagstukken.		
	GWV	Groen Wonen Vlist zorgt voor een gemaximeerde huursprong bij doorstroming van ouderen.	Ouderen zien vaak op tegen de extra huur die zij moeten betalen bij verhuizing, omdat zij nu relatief goedkoop wonen. Groen Wonen Vlist gaat in 2018 in overleg met Huurdersbelang welke huursprong gerechtvaardigd is. Huurdersbelang staat op het standpunt dat alle oudere huurders bij doorstroming de lage huur moeten kunnen blijven behouden die ze dan betalen, ongeacht of die huur relatief laag is en ongeacht of die huurders een hoog inkomen hebben.	x
• grote gezinnen	GWV	Groen Wonen Vlist zorgt voor een geschikt aanbod als voorrang gegeven dient te worden aan grote gezinnen.	Behoudens bij gezinshereniging van statushouders hoeft Groen Wonen Vlist niet vaak grote gezinnen te huisvesten.	x
• jongeren	GWV	Groen Wonen Vlist maximeert de huur bij 20 woningen in de voorraad tot de kwaliteitskortingsgrens.	De jaarlijkse monitor moet uitwijzen of dit aanbod passend is voor de behoefte aan goedkope huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar.	X
• statushouders	GEM	Zie federatieve afspraak.	Statushouders leren niet zomaar de taal, regels en gebruiken in Nederland. Ook is er vaak sprake van sociale problematiek binnen het gezin. Groen Wonen Vlist constateert dat 2 jaar begeleiding door VluchtelingenWerk in sommige situaties niet voldoende is en dat begeleiding daarna door andere organisaties onvoldoende opgepakt wordt.	x

			Huurdersbelang is van mening dat begeleiding in dergelijke situaties niet aan vrijwilligers overgelaten kan worden.	
• bijz. doelgroepen	GEM	De gemeente maakt binnen het sociale domein met Groen Wonen Vlist goede afspraken over langdurige begeleiding na toewijzing.	Mensen die bijvoorbeeld uit een psychiatrische inrichting komen hebben vaak nog jaren begeleiding nodig.	x
Verminderen scheefwonen	GWV	De woonadviseur gaat huurders (met een hoog inkomen) activeren/verleiden door te stromen naar een andere woning.	Mensen met een hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen, ontnemen in feite een huishouden met een laag inkomen een betaalbare woning. Doorstroming is gewenst. Hiervoor kan de woonadviseur ingezet worden.	Na evaluatie
Verkoop/aankoop	GWV	Groen Wonen Vlist heeft in haar prognose opgenomen dat zij in 2018 1 woning verkoopt in Vlist, volgens eerder vastgesteld verkoopbeleid.	Het gaat om een klein blokje incurante woningen (nog 5 te verkopen woningen). Groen Wonen Vlist verwacht dat Vlist op termijn minder aantrekkelijk is voor mensen met een laag inkomen (door gebrek aan voorzieningen).	Programma opnieuw vaststellen
Nieuwbouw	GWV	Realiseren van 14 ruime energieneutrale betaalbare eengezinswoningen Bovenkerk, Stolwijk.	Huurdersbelang fungeert als klankbord bij de realisatie van nieuwe woningen.	-
	GWV	Starten met bouwen van 20-25 energie neutrale, gasloze en betaalbare (senioren)woningen op locatie Hoflaan.	Groen Wonen Vlist had in 2018 willen starten. Door de te doorlopen procedure is 2018 niet meer haalbaar. Huurdersbelang is er voorstander de samenwerking op te zeggen en voor het deel van Groen Wonen Vlist in 2018 te starten. De gemeente en Groen Wonen Vlist blijven voorstander van gezamenlijke integrale invulling.	x
	GEM	Zie eerdere tekst vwb lage grondprijzen.	Zie eerdere tekst.	x
	GEM GWV	Groen Wonen Vlist en de gemeente bespreken jaarlijks aan de hand van de komende projectlocaties en het kernenbeleid in hoeverre	Uitbreidingslocaties zijn schaars binnen het werkgebied. Binnen de contouren zijn de locaties meestal in particuliere handen.	x

		het bouwen van sociale (huur)woningen op die locaties noodzakelijk is.		
	GWV	Groen Wonen Vlist en de gemeente informeren elkaar actief over te ontwikkelen locaties (voor sociale huurwoningen).		
Aanpakken contractfraude	GWV	Contractfraude zoals illegale onderverhuur pakt Groen Wonen Vlist direct aan.	Dit leidt in het algemeen tot ontbinding van het huurcontract.	x
<p>Kwaliteit</p> <p>Naast betaalbaarheid en voldoende woningen (beschikbaarheid) is het ook een gezamenlijke opgave de juiste kwaliteit aan de huurders en woningzoekenden te bieden. Op zijn minst moeten de woningen aan de basiskwaliteit voldoen. Daarnaast ligt er de opgave om de voorraad de komende jaren te verduurzamen met als uiteindelijke doel een energieneutrale voorraad in 2050, zonder gasaansluiting.</p>				
Onderhoudskwaliteit	GWV	Groen Wonen Vlist houdt de voorraad minimaal op het niveau van de intern vastgestelde basiskwaliteit.		x
	GWV	Groen Wonen Vlist voert groot-onderhoud uit in de Zwarteweg/Leeuwerikstraat.	Bij dit project dat in 2017 gestart is worden de woningen ook energetisch verbeterd.	
	GWV	Groen Wonen Vlist voert groot-Onderhoud uit in de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat/Goudseweg.	Bij dit project dat start in 2018 worden de woningen ook energetisch verbeterd. Het project loopt waarschijnlijk door in 2019.	x
Verduurzaming	GWV	In 2018 komt Groen Wonen Vlist met een nieuw verduurzamingsbeleid. Daarvoor worden in samenwerking met Huurdersbelang verduurzamingsbijeenkomsten met bewoners georganiseerd. Thema's als energieneutraal en gasloos komen ook aan de orde.	Groen Wonen Vlist wil een verduurzamingsprogramma dat aansluit op de ambities voor 2050 (energie neutraal en gasloos).	x
	GEM	De gemeente stelt in 2018 een duurzaamheidsnota vast. De gemeente informeert eigenaar-bewoners via het Duurzaam Bouwloket Krimpenerwaard over		

		<p>het nemen van energiebesparende maatregelen aan hun woning. De gemeente wil het aanbod van het loket op twee manieren verbreden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De advisering over energiebesparing verbreden tot alle bewoners, dus ook huurders; • De advisering uitbreiden met advies over de milieukwaliteit van de leefomgeving. 		
	GWV	Groen Wonen Vlist gaat in 2018 een bestaand complex aanwijzen om energieneutraal te maken.	Het complex wordt in samenwerking met Huurdersbelang geselecteerd.	Evt. uitvoering
	GEM GWV	De gemeente en Groen Wonen Vlist starten een pilot met een te selecteren wijk om ervaring op te doen voor de transitie naar gasloze wijken.	Dat we naar een 'gasloze' toekomst gaan is duidelijk, maar over de transitie zelf is nog weinig bekend.	x
	GEM	Enmaal per jaar neemt de gemeente het initiatief voor een overleg met de corporaties over de planning t.a.v. de buitenruimte.	<p>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.</p> <p>De gemeente wil graag met de corporaties overleggen over het afstemmen van planningen 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.</p>	Uitvoering beleid

Gebruik maken van de inzet van huurders

Huurders zijn vaak trots op hun woning, hun complex en hun woonomgeving en hebben goed zicht op welke zaken op welke manier opgepakt dienen te worden. Zij willen daarin graag betrokken worden.

Het is een gezamenlijke opgave om de participatie te bevorderen en te faciliteren.				
Participatie	GWV	Groen Wonen Vlist gaat het meebeheren door de huurders vergroten door ze te laten meedenken en meebeslissen in een aantal uitvoeringsprojecten.	Huurdersbelang zal hierbij betrokken worden en zich actief inzetten bij de realisatie deze vorm van participatie.	x
Stimuleren 'ontmoeting'	GWV	Groen Wonen Vlist stelt gemeenschappelijke ruimtes kosteloos of tegen lage tarieven beschikbaar voor (externe) bewonersactiviteiten met een maatschappelijk karakter. Groen Wonen Vlist ondersteunt bewonersactiviteiten met kennis en organiserend vermogen.	Groen Wonen Vlist wil de inzet van bewonersgroepen voor hun complex of buurt faciliteren en stimuleren door ruimtes die bij haar complexen behoren beschikbaar te stellen. Op die manier levert Groen Wonen Vlist ook een bijdrage aan het verbeteren van het welzijn van onze bewoners. Huurdersbelang zal hierbij actief betrokken worden.	x
Vitaal en leefbaar houden kernen				
In een gebied (de gemeente) met veel kleinere kernen is het zaak dat per kern voldoende voorzieningen aanwezig zijn om het wonen aantrekkelijk (= leefbaar) te maken en te houden.				
Leefbaar en vitaal	GEM	De gemeente gaat een afwegingskader opstellen om te waarborgen dat een verdichting leidt tot een kwaliteitsverbetering. Ook zet de gemeente in op hergebruik van leegstaand vastgoed.		
Aanpak overlast	GWV	Zie federatieve tekst.		x
	GWV GEM	(Skaeve huze); zie federatieve tekst.		

Prestatieafspraken 2018-2022 Groen Wonen Vlist overeengekomen en getekend te Schoonhoven op 13 december 2017.

Namens gemeente Krimpenerwaard

Namens Huurdersbelang Haastrecht, Stolwijk, Vlist

Namens Groen Wonen Vlist

L.A. de Wit

B.H. Noorlander

J.F.G. Reniers

Wethouder

Voorzitter

Directeur-bestuurder