

Monitor Prestatieafspraken 2020 Alblaserdam



Stand van zaken per 1 oktober 2020, versie 4 november 2020

Legenda stoplichten

	Loopt volgens afspraak/geen bestuurlijke aandacht nodig
	Bestuurlijk even (kort) bij stil staan (loopt: met aandachtspunten)
	Vereist bestuurlijke aandacht

1. Beschikbaarheid

Doelstelling:

In Alblaserdam zijn we er ook voor degenen die minder verdienen dan modaal of niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Ook de komende jaren blijven gemeente en corporaties inzetten voor groepen die lastig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, zoals jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020																														
1.	Partijen zullen zich inzetten om te zorgen dat er in samenwerking een regionale marktmonitor voor de sociale huursector (Beschikbaarheidsmonitor) wordt ontwikkeld met daarin zowel regionale als lokale cijfers.	Gemeente, CombiRaad en WK10	Eerste kwartaal	Cijfers Beschikbaarheidsmonitor zijn gedeeld met gemeenten. Met OCD wordt besproken of zij de woonruimteverdelingscijfers kunnen opnemen in de digitale tool "Drechsteden in cijfers", zodat deze gegevens voor iedereen beschikbaar zijn.																														
2.	We monitoren de effecten tweemaal per jaar (zoals afgesproken in de regionale PALT) dat een beeld geeft van de aanwezige druk op de woningmarkt. De normen zijn maximaal: - 6 jaar inschrijftijd; - 2 jaar zoektijd; - 150 reacties per woning; - 20% naar voorrangskandidaten De ontwikkelingen aangaande de druk op de sociale huurmarkt worden zowel lokaal als regionaal besproken.	WK10, CombiRaad en gemeente	maart en oktober	Cijfers laten een oplopende druk zien op de woningmarkt t.o.v. 2018. Wachttijden (= inschrijftijd) en zoektijden in 2019 en in de eerste helft van 2020 hoger dan de regionale norm. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>regionale norm</th><th colspan="2">Alblaserdam</th><th>1e helft 2020</th></tr> <tr> <th></th><th></th><th>2018</th><th>2019</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>gemiddeld aantal reacties</td><td>150</td><td>89</td><td>127</td><td></td></tr> <tr> <td>gemiddelde wachttijd</td><td><6,0 jaar</td><td>5,8 jaar</td><td>6,8 jaar</td><td></td></tr> <tr> <td>gemiddelde zoektijd</td><td><2,0 jaar</td><td>1,9 jaar</td><td>2,7 jaar</td><td></td></tr> <tr> <td>% woningen gepubliceerd</td><td>>80%</td><td>88%</td><td>86%</td><td></td></tr> </tbody> </table>		regionale norm	Alblaserdam		1e helft 2020			2018	2019		gemiddeld aantal reacties	150	89	127		gemiddelde wachttijd	<6,0 jaar	5,8 jaar	6,8 jaar		gemiddelde zoektijd	<2,0 jaar	1,9 jaar	2,7 jaar		% woningen gepubliceerd	>80%	88%	86%	
	regionale norm	Alblaserdam		1e helft 2020																														
		2018	2019																															
gemiddeld aantal reacties	150	89	127																															
gemiddelde wachttijd	<6,0 jaar	5,8 jaar	6,8 jaar																															
gemiddelde zoektijd	<2,0 jaar	1,9 jaar	2,7 jaar																															
% woningen gepubliceerd	>80%	88%	86%																															
3.	Regionaal is het pas-op-de-plaats-beleid afgesproken (gelijk blijvend aantal sociale huurwoningen). Dit beleid is gebaseerd op woningmarktonderzoek van een paar jaar geleden. Partijen spreken af dat ze zich inzetten voor een actualisatie van het regionale woningmarktonderzoek. Regionaal zal worden voorgesteld dat bij de actualisatie ook de gegevens uit de beschikbaarheidsmonitor worden betrokken.	WK10, CombiRaad en gemeente	Uiterlijk eerste kwartaal	Opdracht is door gemeenten en corporaties gezamenlijk gegeven aan RIGO. Rapport is in het najaar van 2020 gereed.																														

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
4.	De gemeente stuurt er bij het totale nieuwbouwprogramma op aan dat om en nabij 30% hiervan in de sociale sector wordt gebouwd. Woonkracht10 gaat met de gemeente in gesprek over extra mogelijkheden voor sociale huurwoningen. Dat past bij de behoefte van Woonkracht10 om krimp in andere gemeenten ten dele op te vangen in Alblasserdam.	Gemeente en <u>WK10</u>	doorlopend	Gesprekken gaan nu vooral over lopende initiatieven (zie afspraak 5); gesprek over verdere toekomst wordt ingepland.
5.	Op dit moment is de volgende nieuwbouw in beeld: - KKC locatie, 20 meergezinswoningen met lift (start bouw 2021; oplevering 2022) - Haven-zuid / Wipmolen (stand van zaken oktober 2019): er loopt een onderzoek naar de ontwikkeling van de locatie Wipmolen in de vrije sector door een derde partij, in combinatie met een oplossing voor het parkeren. Onderzocht wordt of, ter compensatie, Woonkracht10 40 sociale huurwoningen kan realiseren op de locatie Haven-zuid. - Een verkenning op de ontwikkeling van een beschermd wonen project; in samenspraak met De Hoop wordt de haalbaarheid van een “Hofje van Hoop” onderzocht.	- <u>WK10</u> - <u>WK10 en gemeente</u> - <u>WK10</u>	- 2021/2022 - n.t.b. - n.t.b.	Overleg over invulling Wipmolen in samenhang met Haven Zuid loopt. Gemeente heeft een derde partij geselecteerd die een plan mag ontwikkelen voor Haven-Zuid, waarbinnen minimaal 40 sociale huurwoningen worden gerealiseerd..
6.	De omgevingsvisie is een integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Daarmee is het ook voor Woonkracht10, eigenaar van 30% van de woningvoorraad in Alblasserdam, van groot belang. De gemeente betreft Woonkracht10 nauw bij het meedenken en het geven van input.	<u>gemeente</u>	2020/2021	Dit punt staat nog open. In 2021 zal Woonkracht10 als stakeholder worden betrokken bij de tot standkoming van de omgevingsvisie.
7.	Voor de periode 2019 – 2023 staat de verkoop van in totaal 15 woningen geprognoseerd uit de volgende complexen: Batavierstraat, Polderstraat, Marijkestraat, Begoniastraat, Weegbree/Brunel/Akkerwinde, Smitstraat.	<u>WK10</u>	doorlopend	WK10 voert nog steeds een terughoudend verkoopbeleid; in 2019 is in Alblasserdam slechts 1 woning verkocht.
8.	Woonkracht10 oriënteert zich op mogelijke aankoop van sociale huurwoningen van collega corporatie Mooiland met de intentie die te behouden voor de sociale huursector en daarmee regionale krimp te voorkomen.	<u>WK10</u>	Eerste helft 2020	De ambitie is er om het bezit van Mooiland over te nemen; gesprekken hierover zijn inmiddels gestart.
9.	In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader ziet de Rijksoverheid nadrukkelijk een rol weggelegd voor corporaties. De gemeente onderzoekt momenteel de consequenties van dit beleidskader, stemt dit regionaal af en zal hierover in 2020 in gesprek gaan met Woonkracht10.	<u>gemeente</u>	Eerste helft 2020	Dit punt heeft regionaal bestuurlijk aandacht. Er is in 2020 getart met een inventarisatie van bestaande lokaties en het verkrijgen van inzicht in de behoefte (regionaal en lokaal) aan standplaatsen. Op basis hiervan wordt (regionaal en/of lokaal) beleid opgesteld.
10.	De gemeente, CombiRaad en Woonkracht10 evalueren de positie van jongeren en starters op de woningmarkt in Alblasserdam. Woonkracht10 wil het aanbod voor deze groepen verbreden. We stemmen de omvang van de goedkope voorraad (huurprijs tot € 424) af op de behoefte en in het bijzonder die van jongeren t/m 22 jaar. Daarnaast gaan we ook zorgen voor voldoende aanbod voor de groep die net wat ouder is (bijvoorbeeld 23-28 jaar) in de prijsklasse betaalbaar-laag (€ 424-607).	<u>Gemeente</u> , CombiRaad en WK10	Eerste helft 2020	Nog nader samen uit te werken. Er is door gemeente Alblasserdam zowel in de reguliere Verhuisstromenonderzoek van OCD als in het RIGO onderzoek aandacht gevraagd om behoefte (en mismatch met aanbod) van jongeren in beeld te krijgen. Daarnaast kan wellicht ook de beschikbaarheids-monitor hier iets in betekenen.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
11.	Woonkracht10 spant zich in om tijdig een geschikte woning te vinden voor een vergunninghouder opdat de jaarlijkse taakstelling wordt gerealiseerd. De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar. De gemeente en Woonkracht10 zullen de uitwerking van de huisvesting van vergunninghouders regelmatig en op vaste momenten monitoren. Woonkracht10 en de gemeente gaan bijtijds met elkaar in overleg over eventueel te nemen maatregelen	<u>WK10</u> <u>gemeente</u>	doorlopend	Taakstelling was in de eerste helft 2020 niet gehaald, maar in de tweede helft van 2020 ingelopen. Proces vraagt om extra aandacht gezien de te verwachten verhoging van de taakstelling in 2021

2. Betaalbaarheid

Doelstelling: Woonkracht10 richt zich op het bieden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen die op de sociale huurwoningen zijn aangewezen.

Toelichting: Woonkracht10 heeft in 2019, in nauw overleg met (en met instemming van) de CombiRaad, haar huurbeleid herijkt. Startpunt voor deze herijking is het woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 (RIGO). Daarnaast zijn ook de zoektijden en slaagkansen van de afgelopen drie jaar per doelgroep geanalyseerd. De keuzen die CombiRaad en Woonkracht10 hebben gemaakt gaan uit van het naar evenredigheid bedienen van de verschillende doelgroepen, gerelateerd aan de omvang van Woonkracht10. Speciale aandacht is daarbij gegaan naar de positie van jongeren/starters (zie afspraak 10), senioren en de lage middeninkomens (zie afspraak 14). De gemaakte keuzen zijn het uitgangspunt voor onderstaande afspraken. De effecten op de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen zullen zorgvuldig worden gemonitord.

Het beleid wordt de komende tijd nader uitgewerkt samen met de CombiRaad. Het aanbod per huurprijsklasse in Alblasserdam, zoals we dat op dit moment voorzien, ontwikkelt zich de komende 5 jaar als volgt:

	aantallen in Prestatieafspraken 2020					feitelijke aantallen per 1 okt 2020
	geschat aantal woningen per 31 december:					
Huurprijsklasse (prijspel 2020)	2020	2021	2022	2023	2024	
goedkoop (< 432)	339	277	230	213	207	377
betaalbaar laag (432-619)	1453	1446	1433	1460	1472	1357
betaalbaar hoog (619-663)	324	371	396	377	423	376
duur < huurtoeslaggrens (663-737)	331	367	397	399	384	347
duur > huurtoeslaggrens (> 737)	84	87	92	94	94	83
Totaal	2531	2548	2548	2543	2580	2540

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
12.	Woonkracht10 houdt het grootste deel van haar woningen in Alblasserdam, namelijk 82 %, bereikbaar voor huishoudens uit de zogenaamde primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen dat recht geeft op Huurtoeslag (alleenstaanden tot € 22.700; meerpersoonshuishoudens tot € 38.025, prijspeil 2019). Voor deze groep zijn woningen beschikbaar met een huurprijs onder de zogenaamde bovenste aftoppingsgrens (die in 2019 € 651,03 bedraagt). Een deel van deze voorraad is speciaal voor jongeren beschikbaar (zie afspraak 11).	<u>WK10</u>	doorlopend	Woonkracht10 heeft dit verankerd in haar streefhuurbeleid.
13.	De overige woningen blijven grotendeels (ongeveer 13% van het totaal) bereikbaar voor de zogenaamde secundaire doelgroep, met een huurprijs van maximaal € 720,42. Dit zijn huishoudens die te veel verdienen voor Huurtoeslag, maar wel binnen de grenzen van de sociale sector vallen (inkomens tot € 38.035, prijspeil 2019).	<u>WK10</u>	doorlopend	Ook dit maakt onderdeel uit van het streefhuurbeleid.
14.	Woonkracht10 wil ook ruimte bieden voor huishoudens die iets meer verdienen dan € 38.035, de zogenaamde lage midden inkomens (inkomens tot ongeveer € 46.000, waaronder grote gezinnen). Voor deze groep zal Woonkracht10 op de lange termijn meer mogelijkheden bieden tot maximaal 5% van het bezit, met een huurprijs boven € 720,42. Onderzoek van NIBUD wijst uit dat voor een deel van de huishoudens met een laag midden inkomen, met name de gezinshuishoudens, een huurprijs boven € 720,42 niet betaalbaar is. Woonkracht10 zal daarom in overleg met partijen (binnen de wettelijke mogelijkheden) een nader te bepalen deel van de woningen tussen € 651,03 en € 720,42 beschikbaar stellen voor deze groep huishoudens.	<u>WK10</u>	doorlopend	Op dit moment wordt 2% van de huurwoningen van WK10 in Alblasserdam bij leegkomst verhuurd met een huurprijs boven de huidige liberalisatiegrens (€ 720,42 in 2019; € 737,14 in 2020).

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
15.	Inleiding: Woonkracht10 heeft de komende 15 jaar een grote investeringsopgave op het terrein van onder andere woningverbetering, verduurzaming (isoleren, warmtenet) en verjonging (sloop/nieuwbouw) van het bezit. Het afgelopen jaar heeft Woonkracht in nauw overleg met stakeholders zijn aanvullende bestuurlijke prioriteiten bepaald. De stakeholders hebben die met waardering ontvangen en actieplannen zijn in voorbereiding die inspelen op: • vergrijzing (het geschikt maken van 1.000 woningen voor 75-plussers; Woonkracht10-breed); • inclusiviteit (zes beschermd wonen projecten, nader te verdelen over het werkgebied van Woonkracht10) • en thuis in de wijk (de inzet van meer wijkbeheerders en huismeesters). Op verzoek van de CombiRaad is er in samenhang met voorgaande ook extra aandacht gevraagd voor de interieurkwaliteit van woningen. Huurbeleid Woonkracht10: Woonkracht10 zoekt de mogelijkheden om de ambities te realiseren en tegelijkertijd ook binnen de financiële kaders te blijven die door de toezichthouders zijn gesteld. Met de extra investeringen is tot 2035 een bedrag gemoeid van € 50 mln. Samen met de CombiRaad is gezocht naar dekking middels een gewijzigd huurbeleid (waar betaalbaarheid voor de huurders een belangrijke randvoorwaarde bij is). Woonkracht10 wil de ruimte benutten die het tussen Aedes en Woonbond overeengekomen Sociaal Huurakkoord biedt om de huursom maximaal met 1% extra, boven de inflatie, te verhogen, in het geval er een beperkte investeringscapaciteit blijkt. De CombiRaad heeft ingestemd met deze 1% extra huurverhoging voor een periode van drie jaar. Afgesproken is ook dat de CombiRaad adviesrecht heeft op de besteding van de extra middelen uit dit huurbeleid. Daarbij is aandacht voor een evenwichtige verdeling van de middelen over de 4 gemeenten waar Woonkracht10 actief is. De gemeente Alblasserdam erkent het belang van bovenstaande samenhangende afwegingen en heeft kennis genomen van het positieve advies van de CombiRaad in deze. De extra huurverhoging wordt benut om woningen sneller te laten groeien naar het gewenste huurniveau; dit heeft geen invloed op in de vorige drie afspraken genoemde prestaties ten aanzien van de omvang van de betaalbare voorraad van Woonkracht10.	WK10, CombiRaad en gemeente	doorlopend	Vanwege de impact van de corona-maatregelen heeft Woonkracht10, in overleg met de CombiRaad, besloten om voor 2020 af te zien van de 1% extra huurverhoging boven inflatieniveau. Met huurders die in de problemen komen worden maatwerkafspraken gemaakt. Er is nieuwe wetgeving in de maak ten aanzien van de huurprijsbeleid; WK10 brengt de gevolgen hiervan voor de betaalbaarheid van de huurders en het betaalbaarheidsbeleid in beeld.
16.	Bij de jaarlijkse huurverhoging worden huishoudens met recht op huurtoeslag zoveel mogelijk ontzien indien de huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 607,46 voor 1- en 2 persoons huishoudens; € 651,03 bij huishoudens van meer dan 3 personen) ligt. De manier waarop hangt af van de op dat moment van toepassing zijnde wetgeving.	WK10	doorlopend	Woonkracht10 heeft de maatwerkafspraken uit het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond onverkort toegepast. Dit betekent dat er huurbevriezing of huurverlaging mogelijk is voor huurders die volgens de definities uit het Sociaal Huurakkoord te duur wonen.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
17.	Woonkracht10 is van plan om ook in 2020 gebruik te maken van de mogelijkheid om huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen (> 46.000) extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging). De inkomsten hieruit worden besteed aan de in het volgende hoofdstuk genoemde investeringen.	<u>WK10</u>	doorlopend	Woonkracht10 heeft ook in 2020 de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Dit doet WK10 niet voor inkomens vanaf € 43.574 (uitgangspunt van de wetgeving), maar voor inkomens vanaf € 47.500.
18.	Woonkracht10 draagt ook via de investeringen in de verduurzaming van haar voorraad (zie volgend hoofdstuk) bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor haar huurders. Bij woningverbetering wordt de huur met maximaal 50% verhoogd van de theoretisch berekende besparing in woonlasten.	<u>WK10</u>	doorlopend	Wordt bij alle energieverbeteringsprojecten toegepast.

3. Kwaliteit en duurzaamheid

Doelstelling:

In 2035 zijn de sociale huurwoningen van het gas af en in 2050 is de sociale woningvoorraad energieneutraal

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
19.	Woonkracht10 gaat in haar warmtevisie uit van een warmtenet en zorgt ervoor dat haar woningen warmtenet ready zijn. Dit betekent dat we de schil van woningen dusdanig isoleren dat bij de levering van warmte via het warmtenet een comfortabel binnenklimaat wordt gerealiseerd. In de regel betekent dit een gerealiseerd B-label in combinatie van het gasloos maken van de woning. In 2019 heeft 37% van de woningen van Woonkracht10 in Alblasserdam een B-label. De in dit hoofdstuk genoemde investeringen zorgen er voor dat dit aandeel in 2024 boven de 70% ligt. (zie ook afspraak 28)	<u>WK10</u>	doorlopend	Het aandeel woningen van Woonkracht10 in Alblasserdam met een B-label of beter was op 1 januari 2020 al 45%.
20.	De corporaties en HVC ondertekenden in maart 2019 een intentieovereenkomst om de haalbaarheid te onderzoeken van het aansluiten van een zo groot mogelijk aantal corporatiewoningen (gedacht wordt aan minimaal 70%) op het warmtenet van HVC in de Drechtsteden tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De verwachting is dat dit in de eerste helft van 2020 leidt tot inzicht van de haalbaarheid van een warmtenet dat uiterlijk in 2035 in Alblasserdam is gerealiseerd. Woonkracht10 neemt, samen met de andere corporaties in de regio, gemeente en raad daar goed in mee.	<u>WK10 en gemeente</u>	Eerste helft 2020	Woonkracht10 gaat in de andere gemeenten concreet aan de slag met het warmtenet, mede dank zij een toegekende rijkssubsidie. In Alblasserdam vooralsnog nog niet; wel continueert WK10 de inzet op het isoleren van woningen naar label B.
21.	De gemeente werkt de in 2019 vastgestelde Transitievisie Warmte 1.0 uit in een vervolg waarin keuzen worden gemaakt voor een aardgasloze toekomst van de wijken in Alblasserdam. Huurders en particulieren worden zo gefaciliteerd dat er draagvlak ontstaat voor een aansluiting op het warmtenet. Daarnaast is vanuit de gemeente medewerking nodig bij onder andere het fysiek aanleggen van het warmtenet (waarvoor de straten opengedoken moeten worden). De gemeente kijkt naar de mogelijkheden om particulieren aan te laten haken op het warmtenet. Extra aandacht zal worden besteed aan de minder draagkrachtige inwoners in relatie tot de extra kosten die de overgang naar het warmtenet met zich meebrengt.	<u>gemeente</u>	2021	Dit punt moet nog worden uitgewerkt. De Corona-crisis vraagt ook vanuit het sociaal domein veel aandacht op andere punten op dit moment.
22.	Woonkracht10 biedt via een externe partij huurders de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen op de woning. Woonkracht10 stelt haar daken hiervoor beschikbaar maar plaatst zelf geen zonnepanelen en neemt deze niet op in de financiële afspraken (huurcontract) met huurders. Woonkracht10 onderzoekt de gemeentelijke wens om eigenaar-bewoners de mogelijkheid te geven mee te doen.	<u>WK10</u>	doorlopend	Woonkracht10 heeft hierin nog geen plan van aanpak voor. De focus ligt in eerste instantie op het warmtenet (zie afspraak 20). In 2021 wordt het beleid ten aanzien van duurzaamheid geformuleerd, daarbij komt ook het onderwerp zonnepanelen aan bod.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
23.	Bij de ontwikkeling van de nieuwbouw op de CKC-locatie (20 meergezinswoningen met lift, start bouw 2021) besteedt Woonkracht10 extra aandacht aan de energiezuinigheid. De intentie is om het woongebouw zo te isoleren dat de netto warmtevraag minder dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar is.	<u>WK10</u>	Planuitwerking in 2020	Dit wordt als uitgangspunt meegenomen in de planuitwerking.
24.	Gemeente en Woonkracht10 gaan in 2020 ervaring opdoen met het rekening houden met klimaat adaptatie. Eind 2019 wordt in onderling overleg bepaald in welke projecten hier mee gestart wordt.	<u>Gemeente</u> , WK10	2020	Nog niet opgepakt. Woonkracht10 stelt in 2021 beleid ten aanzien van duurzaamheid op, met daarin ook aandacht voor klimaatadaptatie (tuinenbeleid).
25.	Woonkracht10 is in 2019 in samenspraak met de gemeente en de CombiRaad gestart met het opstellen van een integrale visie op de wijk Blokweer. Deze wijkvisie wordt in 2020 nader uitgewerkt met de betrokken partijen. Woonkracht 10 heeft hier 354 portiek-etage-woningen (Staatsliedenbuurt: Blokweerweg/Boerenpad, Wiardi Beckmanstraat en Savorin Lohmanweg) De 144 woningen aan de Savorin Lohmanweg worden gerenoveerd (start 2020, afronding 2021). De aanpak van de overige complexen wordt bepaald in samenhang met de uitwerking van de wijkvisie.	<u>WK10</u> , gemeente, CombiRaad	Q1 2020	Er wordt hard gewerkt aan het ontwikkelen van een gezamenlijke wijkvisie. Op basis daarvan vindt in gezamenlijkheid een uitwerking plaats, waaronder ook een op elkaar afgestemde investeringsplanning.
26.	Overige geplande renovaties 2020-2024 (inclusief energetische verbetering): - Pieter de Hoochplaats, 224 won, 2019-2020 - Vechtstraat e.o., 110 won, 2021 - Rijnstraat De Wielen, 60 won, 2022 - diverse complexen Blokweer: zie vorige punt Daarnaast worden in deze periode 310 woningen (diverse complexen) energetisch verbeterd naar minimaal energielabel B; in 2020 betreft dit de complexen Rembrandtlaan en Wolfspoor.	<u>WK10</u>	2020-2024	De renovatie van de 244 woningen aan de Pieter de Hoochplaats is halverwege 2020 afgerond. Daarnaast wordt in 2020 aan 340 woningen (diverse complexen) onderhoud uitgevoerd. In november wordt duidelijk waar in 2021 geïnvesteerd wordt (bij vaststellen begroting).
27.	De gemeente gaat met Woonkracht10 het gesprek aan over haar wens om bij investeringen van Woonkracht10 (in nieuwbouw, energietransitie, verbetering en onderhoud) een zo hoog mogelijke maatschappelijke opbrengst te realiseren, bijvoorbeeld door de inzet van zoveel mogelijk bedrijven en werknemers uit de regio zelf.	<u>Gemeente</u> , WK10	Eerste helft 2020	Er wordt een gesprek gepland hierover tussen de manager vastgoed van Woonkracht10 en de bedrijvencontactfunctionaris van de gemeente Alblasserdam.

Met opmerkingen [JW1]: Ik dacht dat jullie al tuinenbeleid hadden/uitvoerde? Als dat zo is dan dat ook aangeven/noemen.
Bijvoorbeeld: Woonkracht10 heeft inmiddels een tuinenbeleid opgepakt (stimuleren van omzetten van verharding naar groen). Woonkracht10 stelt in 2021 beleid ten aanzien van Duurzaamheid op, met daarbij ook verdere aandacht voor klimaatadaptatie.

4. Sociaal Domein en leefbaarheid

Doelstelling:

Iedereen moet mee kunnen doen. Een inclusieve samenleving is ons uitgangspunt: een samenleving waar niemand buiten de boot valt en iedereen een kans verdient. We zorgen voor leefbare buurten en wijken. Iedereen is op een passende en duurzame wijze gehuisvest.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
28.	Woonkracht10 blijft, binnen de kaders van de Woningwet, zich maximaal inzetten voor de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft. Woonkracht10 voelt zich hierbij verantwoordelijk voor het woongenot van haar huurders en levert maatwerk als het om leefbaarheid gaat. Uitgangspunt hierbij is intensieve samenwerking met gemeente en andere maatschappelijke organisaties, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.	<u>WK10</u>	doorlopend	Dit is een algemeen uitgangspunt dat van kracht blijft.
29.	Partijen hebben samen gewerkt aan een wijkvisie voor de wijk Blokweer, die in 2020 nader wordt uitgewerkt (zie afspraak 27). Naast fysieke ingrepen leidt dit zo nodig ook tot een door gemeente, Woonkracht10 en sociale partners opgesteld leefbaarheids-aanpak.	WK10, gemeente, CombiRaad	n.t.b.	Wordt uitgewerkt (zie ook afspraak 25).
30.	In 2020 wordt bepaald welke andere gebieden prioriteit krijgen bij de samenwerking op het terrein van leefbaarheid. Daarbij wordt allereerst gekeken binnen de wijk Souburgh.	<u>Gemeente</u> , WK10	Eerste kwartaal 2020	De opgaven in Blokweer zijn dusdanig groot dat de prioriteit voorlopig bij deze wijk blijft.
31.	De in 2019 gestarte samenwerking tussen Woonkracht10 en Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA) bij de renovatie van de 224 flatwoningen Pieter de Hoochplaats, gericht op het bieden van rust, ontspanning en vermaak tijdens de renovatie, wordt geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt bepaald of de activiteiten ook na de renovatie worden voortgezet.	<u>WK10</u>	Eerste helft 2020	De activiteiten hebben als gevolg van de coronamaatregelen nagenoeg stil gelegen. De SWA blijft ook nu de renovatie is afgerond monitoren hoe het samenleven in dit complex vorm krijgt.
32.	De in 2019 gestarte pilot buurtaanpak in de wijk Kinderdijk, gericht op buurtpreventie (samenwerking tussen Woonkracht10, gemeente, BOAS, wijkagent en SWA) wordt voortgezet.	<u>Gemeente</u> , WK10	doorlopend	Loopt
33.	Ook in 2020 zet Woonkracht10 de samenwerking met de SWA ten aanzien van buurtbemiddeling voort. In 2020 vindt een evaluatie plaats over deze samenwerking.	<u>WK10</u> , gemeente	n.t.b.	Evaluatie heeft plaatsgevonden. WK10 en SWA hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten op basis waarvan de samenwerking wordt voortgezet.
34.	De samenwerking van Woonkracht10 met SchuldHulpMaatjes (SHM) wordt gecontinueerd; er vindt structureel overleg plaats tussen de incassomedewerker, wijkconsulent en de coördinator van SHM. In 2020 vindt een evaluatie plaats van de samenwerking tussen Woonkracht10 met SHM.	<u>WK10</u> , gemeente	n.t.b.	Loopt

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
35.	In 2019 zal het Sociaal Dorpsnetwerk (waaronder het Sociaal Platform) van Alblasterdam wederom worden getoetst op de kwaliteit van samenwerking. In 2020 gaan we in gesprek over de effectiviteit van de samenwerking met Woonkracht10 voor de geagendeerde sociale problematiek waar een urgente en adequate begeleiding op noodzakelijk is.	<u>WK10</u> , gemeente	doorlopend	Heet eigenlijk Lokaal Zorg Netwerk; gesprek gaat (zoals ieder jaar) plaatsvinden.
36.	Gemeente gaat samen met partners door in "Preventie en Innovatie 2020" om te zorgen voor een centrale toegang voor alle inwoners (0-100 jaar) met een hulp- of ondersteuningsvraag. Woonkracht10 wordt meegenomen in de uitwerking hiervan.	<u>Gemeente</u> , WK10	doorlopend	De gemeenteraad heeft het Integraal Preventieplan 2020 vastgesteld; Woonkracht10 wordt betrokken bij de uitwerking.
37.	Woonkracht10 en de gemeente maken zich via de regiegroep kwetsbare huishoudens samen sterk voor regionale afspraken op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen die garanderen dat er per gemeente een relatief naar de omvang van de gemeenten een aandeel daarin genomen wordt en dat we met de andere gemeenten onze wonen en zorg gerelateerde diensten en arrangementen innoveren. De gemeente Alblasterdam en Woonkracht10 dragen samen zorg dat zij goed worden meegenomen in voortgang op geformuleerde doelstellingen en hun bijdragen te leveren aan realisatie. Een voorbeeld is de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis.	<u>Gemeente</u> , WK10	doorlopend	Loop conform afspraak.
38.	De gemeente continueert samen met de andere Drechtstedelijke gemeenten de financiering van de verstrekking van voorrang voor woningzoekenden. De corporaties waaronder Woonkracht10 financieren in het verlengde daarvan de beschikbaarheid en totstandkoming van preventieve contracten in geval van ernstige sociale problematiek of het risico ervan (bij toewijzing). Beide worden gefaciliteerd door opdrachtnemer de Dienst Gezondheid en Jeugd.	<u>Gemeente</u> , <u>WK10</u>	doorlopend	Loopt conform afspraak.

5. Overige afspraken

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning	Stand van zaken oktober 2020
39.	Woonkracht10, gemeente Alblasserdam en de CombiRaad maken zich binnen de regio sterk om in 2020 te komen tot een herijking van de regionale PALT. De wethouder Wonen van Alblasserdam heeft zich in 2019 ingezet om te verkennen wat de wensen zijn en het draagvlak is om tot geactualiseerde of nieuwe regionale afspraken te komen. Afhankelijk van de bevindingen hieruit zal hij zich ook in 2020 blijven inzetten om tot regionale afspraken omtrent de sociale huurwoningenvoorraad te komen.	<u>gemeente</u>	doorlopend	Het bestuurlijke proces om te komen tot eventuele nieuwe regionale PALT-afspraken loopt, onder voorzitterschap van de wethouder Wonen van Alblasserdam. Het is een moeizaam proces waarin behoedzaam geopereerd dient te worden vanwege de politieke gevoeligheid.
40.	Woonkracht10 gaat op tijd in gesprek met de gemeente over een benodigde verlenging van de achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemeente zet zich in voor een tijdige verlenging van de achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemeente gaat hierbij uit van achtervang voor een relatief deel, gerelateerd aan de omvang van het Alblasserdamse aandeel in de woningvoorraad van de betreffende corporatie.	<u>Woonkracht10</u> <u>gemeente</u>	doorlopend	Loopt
41.	Er kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waarbij het behalen van deze jaarlijkse afspraken onder druk komt te staan. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken en over de mogelijkheden om zoveel als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen. De huurdersstichting CombiRaad speelt hierbij dus ook een rol.	<u>Allen</u>	doorlopend	De Corona-crisis was onvoorzien en kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid van een deel van deze afspraken. Partijen houden ieder vinger aan de pols.
42.	Prestatieafspraken zijn de uitkomst van een gezamenlijk proces dat begint bij visievorming en benoeming van de opgaven waarvoor we staan. Dat is een continue proces dat zich niet altijd laat vangen in de ritmiek van 1 juli bod en 15 december afspraken. We willen vanaf 2020 starten met een heldere jaarcyclus die hier recht aan doet en waarin iedere partij de rol pakt die haar op grond van de Woningwet 2015 toekomt. Het proces voor 2020 is hier onder weergegeven. De gemeente is de uitnodigende partij voor zowel de ambtelijke als de bestuurlijke overleggen. Aan het begin van 2020 worden de afspraken voor het hele jaar ingepland. Het (eventueel aangepaste) proces voor 2021 wordt beschreven in de afspraken voor dat kalenderjaar.	<u>Gemeente, WK10 en</u> <u>CombiRaad</u>	doorlopend	De cyclus heeft als gevolg van de corona-maatregelen in de eerste helft van 2020 nagenoeg stilgelegen, maar is halverwege 2020 weer opgepakt. WK10 heeft in het Bod aangegeven de huidige afspraken met een jaar te verlengen en eventuele wijzigingen in een addendum overeen te komen. In 2021 is het de bedoeling om dan weer toe te werken naar nieuwe tweejarige afspraken (voor 2022/2023).

Wanneer	Wie	Doel
1 ^e helft maart	ambtelijk	Vorbereiden bestuurlijk overleg
eind maart	bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: 1. Monitoring lopende afspraken; 2. Beschikbaarheidsmonitor: ontwikkeling behoefte sociale huur 3. Inhoudelijke wensen en aandachtspunten voor 2021 e.v.;
mei	ambtelijk en bestuurlijk	Gesprek met gemeenteraad over ontwikkelingen, voortgang lopende afspraken en wensen voor 2021.
Eind juni	ambtelijk	Vorbereiden bestuurlijk overleg
begin juli	bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: 1. Monitoring lopende afspraken 2. Toelichting van corporaties op bod 3. Kaders voor op te stellen afspraken 2021
september en 1 ^e helft oktober	ambtelijk	Opstellen afspraken 2021
half oktober	ambtelijk	Vorbereiden bestuurlijk overleg
eind oktober	bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: 1. Monitoring lopende afspraken 2. Beschikbaarheidsmonitor: ontwikkeling behoefte sociale huur 3. Bespreking voorgestelde afspraken 2021 en voorlopige vaststelling
oktober	Ambtelijk en bestuurlijk	Regionale afstemming prestatieafspraken
november	bestuurlijk	Interne vaststelling(college, RvC, bestuur)
begin december	bestuurlijk	Ondertekening prestatieafspraken
December/januari	ambtelijk en bestuurlijk	Bespreking Prestatieafspraken met Raad