

Bieding prestatieafspraken 2025 - 2026

Havensteder
Krimpen aan den IJssel

ALGEMEEN

De maatschappelijke investeringen van Havensteder krijgen hun wettelijke verankering in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Hierdoor vindt aansluiting plaats tussen de prestaties van Havensteder, de nationale prestatieafspraken en het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Havensteder haar taak (zie Woningwet) is het passend huisvesten van de doelgroep. In het verlengde hiervan mag Havensteder specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren.

In januari 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020-2030 Krimpen aan den IJssel met een bijbehorend Uitvoeringsprogramma vastgesteld. Om te komen tot prestatieafspraken doet Havensteder –op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering- een bod aan de gemeente Krimpen aan den IJssel waarmee ze een (redelijke) bijdrage levert aan de uitvoering van gemeentelijke doelstellingen uit de Woonvisie. Havensteder richt zich op het behoud van kwaliteit in de bestaande wijken door beheer en preventie. Gezien de beperkte positie in Krimpen aan den IJssel onderzoekt Havensteder of de woningen complexgewijs verkocht kunnen worden, bij voorkeur aan een lokaal gebonden toegelaten instelling.

Om te komen tot prestatieafspraken doet Havensteder –op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering- een bieding aan de gemeente waarmee ze een (redelijke) bijdrage levert aan de uitvoering van de Woonvisie.

De bieding bestaat uit een activiteitenoverzicht en gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die Havensteder heeft. De bieding schenkt -conform de Woningwet- in ieder geval aandacht aan de volkshuisvestelijke Rijksprioriteiten:

- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk;
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie;
- Realiseren van wonen met zorg, door goede samenwerking;
- Investeren in leefbaarheid, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

De bieding is onder voorbehoud van wijziging in wet- & regelgeving, belastingen en heffingen, veranderende (markt)situatie, eventueel benodigde goedkeuring van VvE en/of instemming van 70% van de huurders.

De bieding wordt gedeeld met de huurdersvertegenwoordiging De Brug.

Wij nodigen hierbij de Gemeente en onze huurdersvertegenwoordiging uit tot het maken van prestatieafspraken 2025 en 2026 op basis van onze bieding.

A. BESCHIKBAARHEID

1. Nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie en flexwoningen

- 1.1 Havensteder heeft geen plannen voor nieuwbouw, vernieuwbouw, transformatie of het plaatsen van flexwoningen in Krimpen a/d IJssel.

2. Verkoop en liberalisaties

- 2.1 Havensteder onderzoekt of haar woningen in Krimpen complexgewijs verkocht kunnen worden, bij voorkeur aan de lokaal gebonden toegelaten instelling.
- 2.2 Tot op heden ziet de lokaal gebonden toegelaten instelling af van aankoop van de woningen. Daarop worden de woningen aangeboden voor verkoop aan een marktpartij.
- 2.3 In Gemeente Krimpen aan den IJssel heeft Havensteder geen woningen gelabeld om bij mutatie te verkopen.

B. INZET SPECIFIEKE GROEPEN

1. Langer thuis

- 1.1 De gemeente en Havensteder monitoren de wijze waarop de gemeente en de corporaties samenwerken binnen c.q. uitvoering geven aan de Wmo. Indien hier aanleiding toe is verbeteren we de deze werkwijze.
- 1.2 Havensteder vraagt de gemeente in het kader van het programma Langer Thuis een regierol op te pakken richting zowel corporaties, als welzijnsinstellingen en zorgaanbieders.
- 1.3 Havensteder en de gemeente Krimpen aan den IJssel werken op basis van het convenant Capelle – Krimpen Verbonden samen aan langer thuis wonen. Door dit convenant wordt de samenwerking tussen gemeenten en met de verschillende organisaties versterkt. Hierdoor kunnen we beter maatwerk leveren dan we nu al doen voor onze bewoners.
- 1.4 Door het organiseren en optimaliseren van toekomstbestendige zorg en welzijn, willen we het welbevinden en een gezonde leefstijl van onze inwoners bevorderen.

2. Wmo

- 2.1 We vragen de gemeente, vanuit haar Wmo-taak, Krimpense bewoners en specifiek onze huurders, goed te ondersteunen bij het eerder/langer thuis wonen.
- 2.2 Wanneer de gemeente een aanvraag voor een scootmobiel voor een bewoner van Havensteder goedkeurt, vragen wij de gemeente contact met Havensteder op te nemen met betrekking tot het brandveilig stallen van scootmobielen.
- 2.3 Havensteder vindt het belangrijk dat er goede werkafspraken met de gemeente worden gemaakt met betrekking tot Wmo-zaken. Huurders en/of omwonenden moeten zo prettig mogelijk (langer) (eerder) thuis wonen.
- 2.4 De gemeente en Havensteder monitoren de wijze waarop de gemeente en de corporaties samenwerken binnen c.q. uitvoering geven aan de Wmo.

3. Statushouders

- 3.1 Havensteder levert woningen voor vergunninghouders, conform de afspraken: 2% van de taakstelling van de gemeente Krimpen aan den IJssel.
- 3.2 De gemeente zorgt dat de statushouders goed kunnen inburgeren. Onder andere door het leren van de Nederlandse taal. We vragen de gemeente te zorgen voor nazorg door vluchtelingenwerk indien de vergunninghouders eenmaal een woning hebben gekregen.

C. DUURZAAMHEID

1. Isoleren

- 1.1 De ambitie van Havensteder is dat haar portefeuille in 2050 uit goed geïsoleerde en aardgasvrije woningen bestaat.
- 1.2 De duurzaamheidsaanpak van Havensteder richt zich vooral op het verbeteren van de isolatiewaarde (rc-waarde) van onze woningen. De isolatiewaarde verhogen heeft de grootste positieve invloed op zowel het wooncomfort als de woonlasten voor onze huurders.
- 1.3 Conform de Nationale Prestatieafspraken worden uiterlijk in 2028 alle E, F en G labels verbeterd. In Krimpen hebben 46 van de 89 woningen een E label. Momenteel wordt een aanpak van deze woningen onderzocht, zodat de woningen tijdig aangepakt worden.

D. BETAALBAARHEID

1. Huurbeleid

- 1.1 Havensteder houdt de 89 woningen in Crimpenersteyn bij mutatie bereikbaar met huren onder de 1e of 2e aftoppingsgrens. Op basis van de historische mutatiegraad komen naar verwachting in 2025 - 2026 ca. 5 woningen beschikbaar om opnieuw te verhuren.
- 1.2 In 2025 volgt het huurbeleid van Havensteder onderstaande kaders vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Over de exacte uitwerking maken we afspraken met onze overkoepelende huurderskoepel.
 - a. De huursom is maximaal CAO-loonstijging minus 0,5%.
 - b. Het aantal woningen met een huurprijs tot €575,03 (prijspeil 2023) neemt tot 2025 niet af.
 - c. Binnen de huursom mag er indien gewenst gedifferentieerd worden met 0,5% op individueel woningniveau.
- 1.3 Havensteder maakt afspraken met haar overkoepelende huurdersvertegenwoordiging over het al dan niet doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging als de op dat moment geldende wetgeving dit toelaat. De opbrengsten van een mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.

2. Preventie Huisuitzetting

- 2.1 Havensteder voert een sociaal incassobeleid, waarbij huisuitzetting waar mogelijk wordt voorkomen.
- 2.2 Havensteder verwacht van de gemeente dat zij ook haar rol pakt bij het oplossen/voorkomen van betalingsrisico's van huurders, bijvoorbeeld toeleiding naar werk, kwijtschelding gemeentelijk lasten, bijzondere bestand.

E. BOUWKWALITEIT

- 1.1 Om de kwaliteit van corporatiewoningen op peil te houden, wordt jaarlijks een derde van de woningen gemeten (met een uniforme meetmethodiek, de zogenaamde conditiemetingen). Dit betekent dat vanuit deze metingen alle voorkomende bouwelementen van de gebouwcasco's een conditiescore krijgen. Deze afzonderlijke bouwdeelscores bepalen met elkaar de geaggregeerde conditiescore van het complex. Met deze geaggregeerde conditiescore is in één beoordelingscijfer de algehele staat van het complete gebouw/cluster/complex beschikbaar. Havensteder heeft momenteel geen complexen met een conditiescore van 5 of 6. Wij committeren ons aan de afspraak dat als er zich in de toekomst complexen met een conditiescore van 5 of 6 ontwikkelen, wij deze zo snel mogelijk verbeteren.
- 1.2 De opgaven rond vocht, schimmel en veroudering van de voorraad, met als gevolg (grootschalige) renovatie- en herstructureringsbehoefte worden tezamen opgepakt met de verduurzamingsopgave
- 1.3 Om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren investeren corporaties t/m 2030 in woningverbetering, met een focus op versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid.

F. LEEFBAARHEID

- 1.1 Havensteder pleegt inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het betreft (een combinatie van) onderstaande maatregelen:
 - a. ondersteunen bewonersinitiatieven op gebied van leefbaarheid
 - b. schoon/heel/veilig in en om de woningen
 - c. binnenterreinen opknappen (samen met bewoners)
- 1.2 Havensteder participeert in relevante Krimpense netwerkoeverleggen op gebied van (sociaal) beheer, wonen en zorg, zoals het woonoverlastoverleg.