

Factsheet Maatschappelijke Visitatie 2019 - 2022





In de visitatieperiode 2019-2022 heeft Woonservice IJsselland prestatieafspraken gemaakt met de Bewonersraad WIJ en de gemeente Doesburg.

De prestatieafspraken bepaalden mede de maatschappelijke prestaties van Woonservice IJsselland in de afgelopen vier jaar.

In overleg met Woonservice IJsselland zijn de hieronder genoemde thema's gedefinieerd. Deze thema's komen uit de prestatieafspraken en het ondernemingsplan 2020-2023 "Samen werken aan". Het thema netwerkoriëntatie is toegevoegd. De corporatie heeft ervoor gekozen om voor deze visitatie nog methodiek 6.0 te gebruiken. Dit omdat de uitkomsten dan beter te vergelijken zijn met de vorige visitatie. Om toch de geest van methodiek 7 al te laten landen in dit rapport is het thema netwerkoriëntatie toegevoegd. Zo wordt er ook ingezoomd op het functioneren van dit netwerk en wordt dit door de visitatiecommissie beoordeeld.

De thema's zijn:

1. Beschikbaarheid
2. Betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Omgeving (wonen & zorg en leefbaarheid)
5. Netwerkoriëntatie

Deze thema's zijn leidend bij de beoordelingen in de hoofdstukken Presteren naar Opgaven en Ambities en Presteren volgens belanghebbenden.

De zes rijks-prioriteiten worden door de thema's gevangen:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen → Beschikbaarheid.
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk → Betaalbaarheid.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie → Duurzaamheid.
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking → Omgeving (wonen & zorg en leefbaarheid).
- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting → Beschikbaarheid.



Opgaven (bron: prestatieafspraken)

Jaarlijks	Bevorderen van eigen woningbezit door verkoop van maximaal 5 woningen uit bestaande woningvoorraad. Vanaf 2022: verkoop van maximaal 3 woningen.
Jaarlijks	Verkoop van koopgarant woningen. Dit gaat in totaal om ongeveer 30 woningen. Deze woningen worden aangeboden aan de doelgroep waarbij voorrang wordt verleend aan de eigen huurders. Dit met als doel de doorstroming van huurwoningen te bevorderen.
Jaarlijks	Herstructurering 95 PéGé-woningen in de bloemenbuurt wijk De Ooi. De nieuwbouw bestaat uit 22 eengezinswoningen 71 levensloopbestendige woningen voor 1- en 2-persoonshuishouders. Met deze categorie woningen wordt geanticipeerd op een toenemende gezinsverdunding en vergrijzing in Doesburg. Specifieke resultaten per jaar. Realisatie in 2022.
Jaarlijks	Realisatie van aardgasvrije sociale huurappartementen op locatie Halve Maanweg. De appartementen worden levensloopbestendig, waarmee wordt ingespeeld op de tendens van 'langer thuis wonen'. Specifieke resultaten per jaar. In 2022: Na verkregen omgevingsvergunning is in de zomer van 2021 gestart met de bouw van 24 huurappartementen inclusief parkeergarage. Van deze 24 woningen worden er 3 verhuurd in de vrije sector huur.
2022	Planvoorbereiding Flora 23 (herstructurering 59 PeGe-woningen). Voornemen is om 59 woningen op drie verschillende locaties te vervangen door toekomstbestendige en voor het merendeel kleinere woningen (voor 1- en 2-persoonshuishouders). De locatie Van Tuijplein, Prunusstraat en Ribesstraat leent zich bij uitstek voor een herverkaveling waarbij een verdichting tot de mogelijkheden behoort. Afspraken worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Prestaties

Overzicht: Mutatiegraad (bron: jaarverslagen)

Jaar	Eenheden in exploitatie	Vestigingsmutatiegraad	Vertrekmutatiegraad
2019	2290	8,1%	9,4%
2020	2294	8,0%	7,5%
2021	2.318	6,5%	5,7%
2022	2.317	6,5%	7,1%

Taakstelling huisvesting statushouders (bron: jaarverslagen)

2019	Taakstelling: 17 statushouders Gerealiseerd: 18 statushouders
2020	Taakstelling: 14 statushouders (9 voor 2020, 5 uit 2019) Gerealiseerd: 12 statushouders
2021	Taakstelling: 18 statushouders (16 voor 2021, 2 uit 2020) Gerealiseerd: 14 statushouders Aantal woningen: 4
2022	Taakstelling: 20 statushouders (16 voor 2022, 3 uit 2021) Gerealiseerd: 15 statushouders Aantal woningen: 5



Herstructurering De Ooi: levensloopbestendige woningen

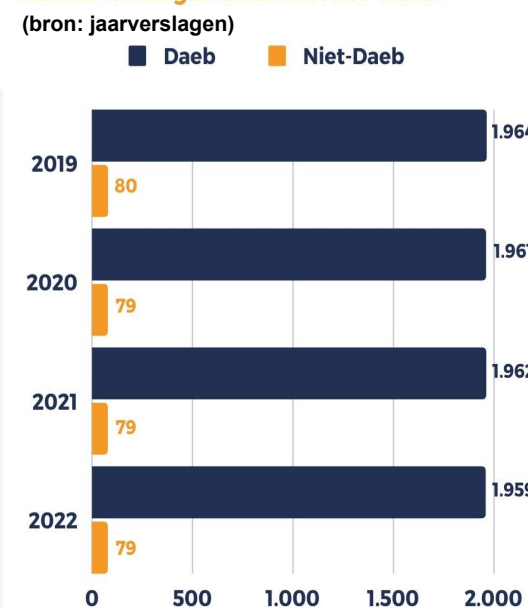
Nieuwbouw, sloop en verkoop (bron: jaarverslagen)

	2019	2020	2021	2022
Nieuwbouw	28	40	25	0
Verkocht*	5	5	1	3
Gesloopt	33	39	23	0

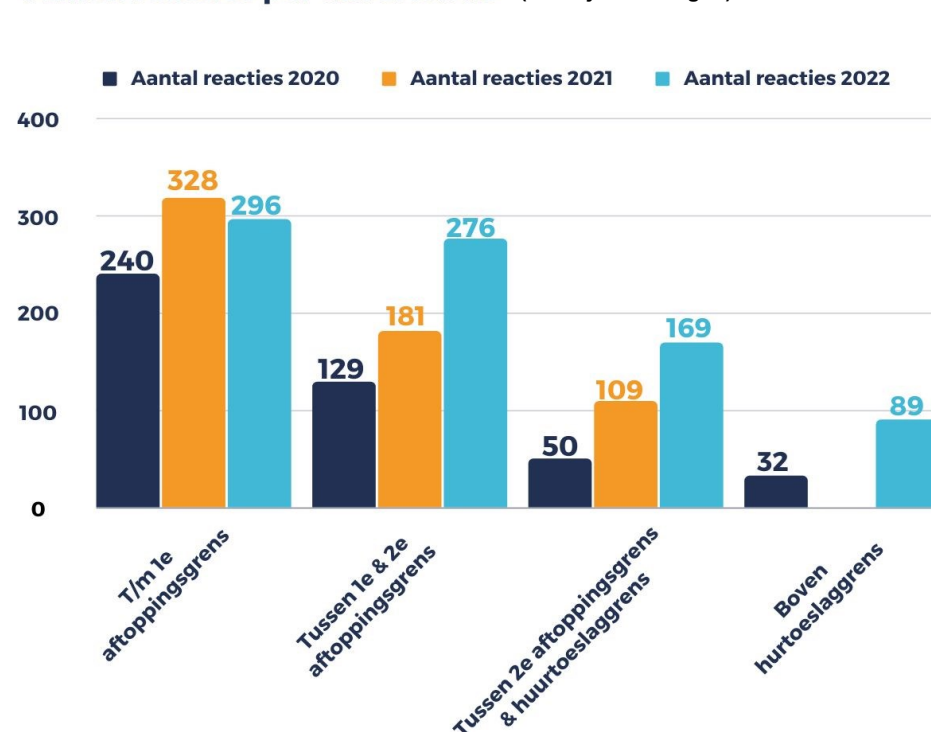


Nieuwbouw Halve Maanweg

Aantal woningen Daeb en Niet-Daeb (bron: jaarverslagen)



Aantal reacties per advertentie (bron: jaarverslagen)



In 2021 werden er geen woningen in de categorie "boven huurtoeslaggrens" geadverteerd.

Aantal VHE in eigendom (bron: jaarverslagen)

	2019	2020	2021	2022
Woningen en woongebouwen	2044	2040	2041	2038
Zorg-/verpleeghuis	1	1	1	1
Gezinsvervangend tehuis	3	3	3	3
Woonwagens	1	1	1	1
Standplaatsen	8	8	8	8
Garages en bergingen	166	166	166	166
Parkeerplaatsen in parkeerkelder	50	50	50	50
Maatschappelijk vastgoed	4	4	4	4
Bedrijfsmatig vastgoed	17	17	17	16
Totaal	2294	2290	2291	2287

Gerealiseerde nieuwbouw- en herstructureringsprojecten (bron: jaarverslagen)

2019	Herstructurering De Ooi: de eerste fase opgeleverd. Hier zijn 28 levensloopbestendige woningen gerealiseerd.
2020	Herstructurering De Ooi: de tweede fase opgeleverd. Hier zijn 26 levensloopbestendige woningen en 14 eengezinswoningen opgeleverd.
2021	Herstructurering De Ooi: de derde fase opgeleverd. Hier zijn 17 levensloopbestendige woningen en 8 eengezinswoningen opgeleverd.
2022	Nieuwbouw Halve Maanweg: 24 appartementen zijn (technisch) opgeleverd.



Herstructurering De Ooi: eengezinswoningen



Herstructurering De Ooi: eengezinswoningen



Opgaven (bron: prestatieafspraken)

Jaarlijks	Streven is om 85% van de woningvoorraad te verhuren voor een maximale huurprijs gelegen op of onder de tweede aftoppingsgrens.
2022	Partijen spannen zich in om voor de sociale doelgroep voldoende geschikte woningbouwlocaties voorradig te hebben. De corporatie heeft de ambitie om in de periode 2023 tot 2028 jaarlijks circa 30 woningen toe te voegen aan haar corporatiebezit, waarvan circa de helft in de categorie middenhuur.
2022	Gemeente stelt met tevredenheid vast dat de Corporatie de ruimte pakt die de wet biedt om af te wijken van de DAEB-toewijzingsregels. 15% van de vrijkomende huurwoningen mogen worden toegewezen aan woningzoekenden met hogere inkomens. Met dit voornemen wordt een handreiking geboden aan de groep middeninkomens, die teveel verdient voor een sociale huurwoning, maar vaak te weinig om een betaalbare koopwoning te verwerven.
>2021	Het verkrijgen van inzicht in de woonlasten van de huurder. Op basis van een inventarisatie van de gemiddelde energielast per (cluster) woning (en) wil de corporatie in overleg met het Huurdersplatform bezien of in toekomstig beleid huurlasten aan energielasten kunnen worden gekoppeld. WoonService IJsselLand past bij verduurzaming van haar woningen de door Aedes en Woonbond opgestelde tabel toe waarin afhankelijk van de energieprestatie per labelsprong een redelijke huurverhoging in rekening wordt gebracht. De huurder behoudt daarbij uiteindelijk wel een voordeel in de totale woonlasten al gevolg van de grotere energiebesparing.
>2021	Onderzoek naar de mogelijkheden om financiering en bekostiging van nieuwbouwprojecten te optimaliseren. (A) Het instellen van een gelimiteerde achtervangovereenkomst voor leningen, dit met het oog op leningen voor investeringen in nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. (B) Het tijdig onderkennen van de synergievoordelen bij stedelijke vernieuwingsprojecten.

Prestaties

Aantal verhuringen per huurklasse

	2019	2020	2021	2022
T/m kwaliteitskortingsgrens	31	21	21	39
Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	123	141	111	85
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	2	2	4	9
Boven huurtoeslaggrens	6	10	7	4
Vanaf liberalisatiegrens	4	4	2	6
Totaal	166	178	145	143

Huurderving bij mutatie in % van huren (bron: jaarverslagen)

Jaar	Percentage
2019	1,22%
2020	0,89%
2021	0,36%
2022	0,96%

(bron: jaarverslagen)	2019	2020	2021	2022
Huurachterstand %	0,48%	0,37%	0,35%	0,46%
Aantal dossiers in behandeling bij deurwaarder (op 31 december)	37	29	23	40

Huurbeleid (bron: jaarverslagen)

2019	Gemiddelde huurverhoging: 1,6% Uitgangspunt is inflatievolgend huurbeleid. Voor DAEB woningen: 1,6%, voor niet DAEB woningen: een huurverhoging van 2,6%.
2020	Gemiddelde huurverhoging: 2,54% Uitgangspunt van de corporatie is inflatievolgend huurbeleid voor het grootste deel van de woningen. Er wordt gedifferentieerd in de hoogte van de huurverhoging (0, 2,6 en 3,6%).
2021	Gemiddelde huurverhoging: -0,34% - Alle gereguleerde woningen hebben een eenmalige bevrozing. - 31 geliberaliseerde woningen krijgen huurverhoging van 2,4% - Geliberaliseerde woningen met een huur die 5% of meer boven de vastgestelde streefhuur van deze woning ligt: geen huurverhoging - Bedrijfspannen, zorgcomplexen, garages en parkeerplaatsen: huurverhoging conform huurcontract of met inflatie percentage
2022	Gemiddelde huurverhoging: 2,1% - Voor sociale huurwoningen was de verhoging maximaal 2,3% - Voor vrije sector woningen was de huurverhoging 3,3% - Voor woningen met een kale huur onder € 300 was de huurverhoging € 25

Gemiddelde nettoprijs per woning (bron: jaarverslagen)

2019	€ 534
2020	€ 551
2021	€ 585
2022	€ 596

Overzicht: Passend toewijzen DAEB-woningen (bron: jaarverslagen)

Jaartal Percentage

2019	96,9%
2020	99,3%
2021	98,6%
2022	98,5%

Bestedingen van huuroopbrengsten (bron: jaarverslagen & ERP)



Nieuwbouw	5.1 miljoen
Bedrijfskosten	2.0 miljoen
Onderhoud/verbeteringen	4.3 miljoen
Vennootschapsbelasting	0.8 miljoen
Rente	1.8 miljoen
Heffingen	1.6 miljoen



Nieuwbouw	6.8 miljoen
Bedrijfskosten	1.7 miljoen
Onderhoud/verbeteringen	4.4 miljoen
Vennootschapsbelasting	0.5 miljoen
Rente	1.7 miljoen
Heffingen	1.6 miljoen



Nieuwbouw	4.9 miljoen
Bedrijfskosten	2.1 miljoen
Onderhoud/verbeteringen	4.9 miljoen
Vennootschapsbelasting	2.9 miljoen
Rente	1.7 miljoen
Heffingen	1.7 miljoen



Nieuwbouw	6.1 miljoen
Bedrijfskosten	2.3 miljoen
Onderhoud/verbeteringen	5.4 miljoen
Vennootschapsbelasting	1.7 miljoen
Rente	1.7 miljoen
Heffingen	0.0 miljoen



Opgaven (bron: prestatieafspraken)

Jaarlijks	Verduurzaming van circa 33 woningen in Beinum (van energieklassen >1,4(C) naar <0,81 (A+).
Jaarlijks	Saneren van asbest conform vastgestelde 10-jaren-aanpak.
Jaarlijks	Doel is de energie-index van de woningen gemiddeld te verbeteren van 1,17 in 2025 (Label B) naar 1,0 in 2030 (label A). Naar inschatting gaat het per januari 2022 om nog zo'n 300 woningen die worden aangepakt om daarmee te voldoen aan de gemiddelde index.
Jaarlijks	Het verbeteren en isoleren van woningen bij mutaties, naar schatting circa 25.
Jaarlijks	Alle nieuwbouwwoningen worden gasloos gebouwd conform het Rijksbeleid.
>2021	Er wordt gewerkt aan meer milieubewustwording van huurders. Het gaat hier om een gezamenlijke inzet, die zich niet zou moeten beperken tot voorlichting, maar ook hulp bij energiebesparing. Stelregel is om bij nieuwbouw en gebiedsontwikkeling kansen te benutten om regenwater af te koppelen en te infiltreren en zoveel mogelijk groen toe te voegen.
2020	De Gemeente stelt een transitievisie warmte op en vertaalt dit met betrokken partijen waaronder de Corporatie naar wijkplannen. Wijk De Ooi is aangemerkt als pilot in de verduurzaming. Voorwaarde van alle partners is en blijft dat huurders en woningeigenaren in de wijk De Ooi niet méér gaan betalen voor warmte dan nu, en dat er een betrouwbaar systeem voor warmtelevering komt.
2019	39 woningen aan de Seringenlaan, Magnoliaaan en Koppelweg worden duurzaam gerenoveerd, inclusief zonnepanelen op het dak (NOM-ready). Gelijktijdig wordt asbest op de zolders gesaneerd.

Prestaties

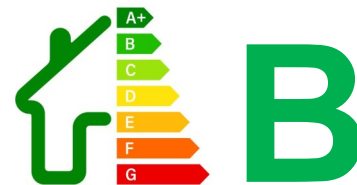
Gemiddelde Energieprestatie (bron: jaarverslagen)

2019	EI: 1,33
2020	EI: 1,28
2021	EP2: 176,6
2022	EP2: 169,5

In 2021 is de rekenmethodiek gewijzigd

Duurzaamheid Benchmark (bron: Aedes Benchmark)

2019	-
2020	-
2021	EP2 score A corporatie 176,6 kWh/m2 sector 205,3 kWh/m2 CO2 score B Isolatie score A corporatie 35,7 kWh/m2 sector 47,6 kWh/m2
2022	EP2 score A corporatie 169,5 kWh/m2 sector 198,4 kWh/m2 CO2 score B Isolatie score A corporatie 32,3 kWh/m2 sector 44,9 kWh/m2



Onze woningen hebben gemiddeld energielabel B.



Verduurzaming 66 woningen De Pol en Smitsweide

Huidige geregistreerde energielabels woningen volgens nieuw rekenmethodiek NTA 8800

Energielabel	EP 2	2021	2022
A ++++	< 0	1,2%	1,2%
A +++	< 0 - 50	3,3%	0%
A ++	50 - 75	1,5%	2,0%
A +	75 - 105	5,8%	2,6%
A	105 - 160	22,3%	33,8%
B	160 - 190	25,1%	17,5%
C	190 - 250	35,2%	36,2%
D	250 - 290	2,9%	5,1%
E	290 - 335	0,9%	1,2%
F	335 - 380	0,6%	0,3%
G	> 380	1,2%	0%
Totaal		100%	100%

Kwaliteit woningbezit (bron: Jaarverslagen & Aedes Benchmark)

	2019	2020	2021	2022
Klachtenonderhoud (per woning)	€ 233	€ 208	€ 248	€ 238
Mutatieonderhoud (per mutatie)	€ 1.913	€ 1.753	€ 3.524	€ 3.573
Woningwaarderingpunten (gemiddeld per woning)	162	163	164	163
Ervaren woningkwaliteit (oordeel huurder (Aedes Benchmark))	-	-	7,0 (B)	7,0 (B)
Instandhoudingskosten (€/VHE (Aedes Benchmark))	-	-	2.032 (A)	2.486 (A)

Duurzaamheidsprojecten tijdens de visitatieperiode (bron: jaarverslagen)

Verduurzaming 66 woningen De Pol en Smitsweide: In 2021 is de corporatie begonnen met het verduurzamen van de woningen. Het project is verdeeld over 2021 en 2022. De woningen zijn verbeterd van energielabel C naar A+ (3 labelsprongen). De verbeteringsmaatregelen bestaan uit het aanvullend isoleren van het dak, gevels en begane grondvloer, het aanbrengen van HR+++ beglazing op de begane grond, het aanbrengen van een gebalanceerd ventilatie systeem met warmteterugwinning en een zonnestroom installatie met 6 panelen.

Verduurzaming Seringenlaan, Magnoliaaan en Koppelweg: Bij 37 van de 39 gezinswoningen zijn verduurzamingsmaatregelen getroffen. Zo is de buitenschil geïsoleerd en is er nieuw isolatieglas geplaatst, en zijn er een gebalanceerd ventilatiesysteem en een zonnestroominstallatie aangebracht. Hierdoor hebben de woningen een Energie-Index van gemiddeld 0,65 (A+ label). De woningen zijn hiermee geschikt om in de toekomst zonder aardgas te kunnen verwarmen.

Verduurzaming HAT-woningen: In 2019 is de renovatie en verduurzaming bij 10 resterende HAT woningen in de binnenstad afgerond.

Hotel Nationaal: Het dak van het wooncomplex Hotel Nationaal aan de Roggestraat en Markt is gerenoveerd en verduurzaamd.

Energiecoöperatie: In 2021 heeft een verkenning plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor het oprichten van een energiecoöperatie. Adviesbureau Innax heeft hiervoor een haalbaarheidsonderzoek gedaan en een businesscase uitgewerkt. Hieruit is gebleken dat er teveel financiële onzekerheden mee gepaard gaan en dat het onvoldoende voordelen oplevert voor de huurders en corporatie. In 2022 is daarom het besluit genomen om hier niet mee verder te gaan.

Warmtenet De Ooi: Nadat in 2020 subsidie Proeftuin Aardgasvrije Wijk is toegekend voor De Ooi is de projectorganisatie in 2021 gestart. Woonservice IJsselland heeft de intentie uitgesproken deel te willen nemen aan de proeftuin met haar huurwoningen. Uitgangspunt hierbij was dat huurders kostenneutraal konden deelnemen en dat minimaal 70% van de huurders wilde deelnemen. Vanuit de opgestelde transitievisie warmte volgde voor de wijk de Ooi een onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet. De ambitie om aquathermie uit de Oude IJssel met warmte koude opslag in de bodem toe te passen voor een 70 graden warmtenet bleek niet haalbaar. Ook de Gelderse IJssel als bron en een multifunctionele luchtwarmtepomp bleek lastig haalbaar, waardoor gemeente Doesburg heeft besloten om af te zien van een warmtenet en de overeenkomst te ontbinden, aangezien te weinig huishoudens in eerste instantie zouden kunnen profiteren. In overleg met het Rijk wordt bekeken hoe de wijk alsnog verduurzaamd en aardgasvrij kan worden. De bedoeling is om in 2023 een nieuw voorstel in samenspraak met de wijkbewoners uit te werken in een uitvoeringsplan.

Verduurzaming bij mutatie: Het gaat hier om individuele verbeteringen in en aan woningen die in het verleden tijdens verbeterprojecten niet zijn uitgevoerd. Vaak omdat de huurder hiervoor geen toestemming gaf. Bij mutatie worden deze woningen alsnog verbeterd en verduurzaamd naar het gewenste complexniveau. In de visitatieperiode zijn er bij 44 mutatiewoningen verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd.

Pilot verduurzamen verpleegplaatsen: In 2022 is de warmtepompinstallatie van de Hessegracht voorzien van een nieuwe gesloten bodembron. Hierdoor wordt voor verwarmen minder aardgas verbruikt en kan er in de zomer weer duurzaam gekoeld worden. Naast de nodige CO2 besparing vanwege minder gasverbruik verwachten we ook een besparing op de energiekosten te behalen. Gelijktijdig is de collectieve warmwatervoorziening met circulatieleiding vervangen voor individuele boilers in de 12 badkamers en 2 keukens. In 2022 en 2023 wordt het energieverbruik gemonitord en besloten of er aanvullend een zonnestroominstallatie kan worden aangebracht waarmee de verduurzamingsopgave kan worden afgerond.

Verduurzaming kantoorpanden: In 2021 zijn 3 kantoorpanden, inclusief het eigen kantoor, op de Linie verduurzaamd met het aanbrengen van LED verlichting en zonnestroominstallaties. Op De Linie zijn totaal 392 zonnepanelen aangebracht met een totaal vermogen van 150 MWP. De verwachte zelf opgewekte energie is ruim 123.000 kWh per jaar. Dit komt overeen met een verbruik van ruim 40 huishoudens.

Verduurzaming 43 woningen Allersmaat en Hermaat: In 2022 is gestart het de voorbereiding voor het verduurzamen van 43 woningen. Het is de ambitie om de woningen toekomstklaar te isoleren (met de Gelderse Impulssubsidie). De plannen worden samen met de bewonerscommissie uitgewerkt. Geplande start uitvoering is 2023.

Verduurzaming 4 woningen Zandbergstraat

Door een huuropzegging van één van de huurders hebben we in samenspraak met de overige drie bewoners afspraken gemaakt om de woningen versneld te verduurzamen. Samen met de huurders is besloten om het hele blok ineens te verduurzamen met vloer-, spouw- en dakisolatie, nieuwe HR++ beglazing en een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Ook worden er zonnestroominstallaties aangebracht. Hiermee zijn de woningen energiezuinig en toekomstklaar om verwarmd te worden met 50 graden duurzame verwarming.



Opgaven (bron: prestatieafspraken)

Jaarlijks	Bevorderen dat huurders zolang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. In 2019 wordt het convenant Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg) vervangen door een nieuw convenant met de gemeente Doesburg gebaseerd op de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Dit convenant moet het zo lang mogelijk thuis wonen bevorderen. Toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de Doesburgse woningvoorraad, waar mogelijk en gewenst.
Jaarlijks	Een leefbaarheidsfonds van € 3.000 is beschikbaar voor huurdersinitiatieven. Daarnaast worden er uitgaven gedaan in het kader van de "fysieke" leefomgeving van de huurders van Woonservice IJsselland.
2022	Uitvoering geven aan verbetering van leefbaarheid Oranjesingel en omgeving.
>2021	Gewerkt wordt aan een meer effectieve aanpak van overlast (veroorzakers). (A) Waar elkaar aanspreken op gedrag niet helpt zal de corporatie optreden om het woongenot te herstellen. (B) De corporatie spant zich in om buurtbemiddeling voor haar huurders wel te kunnen blijven aanbieden. (C) In gevallen waar het illegale teelt van hennep betreft zal conform het hierover gesloten convenant de corporatie de huur opzeggen.
2020	Met partners worden voldoende faciliteiten geboden aan die mensen die niet langer zelfstandig kunnen wonen om binnen de eigen stad in kleinschalige woonzorgvoorzieningen met 24-uurs-toezicht oud te worden. >2021: Er wordt gewerkt aan een Wonen-Welzijn-Zorg-strategie. Eerste stap: inventarisatie welke voorzieningen er lokaal (sub-regionaal) zijn en waar -met het oog op de toenemende vergrijzing- in de toekomst in moet worden voorzien (2021 uitgevoerd). Hierbij wordt ook gekeken naar toegankelijkheid en begaanbaarheid van woningen en woonomgeving. >2022: Idealiter dient het aantal wooneenheden met 24-uurs toezicht te worden uitgebreid, en dan gaat het met name om psychogeriatrische zorg. Geschat wordt dat er tot 2040 een tekort ontstaat van geclusterde woonvormen. Als er nieuwe woonplekken worden gerealiseerd dan dient waar mogelijk de woonomgeving passend bij de doelgroep in de plannen te worden meegenomen.

Prestaties

Wonen en zorg (bron: Jaarverslagen)

Stichting Philadelphia	Aan de van Brakellaan 22 t/m 28 verhuurt de corporatie een complex onzelfstandige appartementen waarin cliënten van de Stichting Philadelphia intramuraal wonen. Vanaf 2021 wordt met Philadelphia de afspraak gemaakt dat jaarlijks één cliënt vanuit deze locatie zelfstandig in Doesburg wordt gehuisvest.
Stichting Zozijn	Aan de Stichting Zozijn worden in totaal 19 appartementen aan de Oranjesingel en het Burgemeester Keiserplein verhuurd voor de opvang van cliënten. Dit betreft personen met een Niet Aangeboren Hersenafwijking (NAH).
Zorgbureau de Liemers	Met Zorgburo de Liemers, een stichting die autistische jongeren begeleidt, is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin is vastgelegd dat vanaf 2021 jaarlijks één cliënt van de stichting wordt gehuisvest in een zelfstandige woning in Doesburg
Attent Zorg	Aan Attent Zorg en Behandeling verhuurt Woonservice IJsselland het complex "De Hessegracht". Hierin bevinden zich 24 onzelfstandige verpleegplaatsen waar de bewoners de juiste verzorging en verpleging ontvangen.

Woningontruimingen*

(bron: Prestatieafspraken)

	2019	2020	2021	2022
	3	0	0	1

*Met schuldhulpverlening, bewindvoerders en mogelijke andere partijen wordt alles in het werk gesteld om ontruimingen op basis van huurachterstand te voorkomen.



De Hessegracht



De Hessegracht



Oranjesingel 10-12



Van Brakellaan 22-28

Inzet leefbaarheid tijdens visitatieperiode (bron: Jaarverslagen)

Inzet leefbaarheid	Op basis van de Woningwet 2015 mogen corporaties werken aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van hun vastgoed en voor huurders van die wooneenheden. Dit op basis van: 1. Woonmaatschappelijk werk 2. Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur 3. Projecten ter bevordering van een schone, veilige leefomgeving zonder overlast. Woonservice IJsselland kiest ervoor om in de categorieën 2 en 3 projecten op te pakken.
Buurtbemiddeling	Woonservice IJsselland participeert in het regionale project buurtbemiddeling Rheden, Rozendaal en Doesburg dat door Rijnstad uit Arnhem wordt uitgevoerd. Samen met de gemeenten financieren corporaties deze structurele aanpak van conflicten. Vrijwillige buurtbemiddelaars zorgen voor een laagdrempelige en informele benadering. Organisaties, gemeenten en particulieren kunnen een verzoek tot bemiddeling indienen. Over geluidsoverlast, pesten en bedreigingen en problemen betreffende tuinen worden de meeste klachten ingediend.
Overlast	Steeds vaker krijgt Woonservice IJsselland te maken met kwetsbare bewoners. De corporatie merkt een toename van het aantal verwarde mensen in buurten door extramuralisatie. Woonservice IJsselland werkt samen met verschillende disciplines van regionale hulpverlenende (zorg)instanties om de overlast te verminderen.
Maatschappelijke opvang	Doesburg zelf kent geen locatie voor maatschappelijke opvang. De corporatie pleit voor een Sociaal Team waarin, op initiatief van de gemeente Doesburg, alle van belang zijnde organisaties op het terrein van wonen, welzijn en zorg structureel zitting hebben. De gemeente Doesburg is echter van mening dat de voorzieningen zoals deze zijn gerealiseerd door de instelling van "de Vraagbaak" op dit moment voldoende zijn. Indien er problemen zijn, wordt een casus in een MDO (Multi Disciplinair Overleg), waarin Woonservice IJsselland participeert, besproken. Op basis daarvan wordt bepaald of een regionale opvang moet worden benaderd.
Convenant integrale aanpak hennepkwekerijen:	Met deze integrale aanpak door alle partners, wordt door preventieve en repressieve maatregelen getracht gevaarlijke situaties te beëindigen, kwekerijen te voorkomen en te bestrijden en de leefbaarheid en veiligheid in straten te verbeteren. De corporatie handhaaft haar "zero tolerance" beleid waarbij, bij een aangetroffen plantage in een woning, altijd een ontbinding van de huurovereenkomst wordt gevraagd. In 2020 is één kwekerij aangetroffen.
Activiteiten:	Jaarlijks worden samen met huurders activiteiten, die de leefbaarheid in de wijk verbeteren, georganiseerd. Zoals: schoonmaken van achterpaden, rondleidingen rond Burendag, etc.

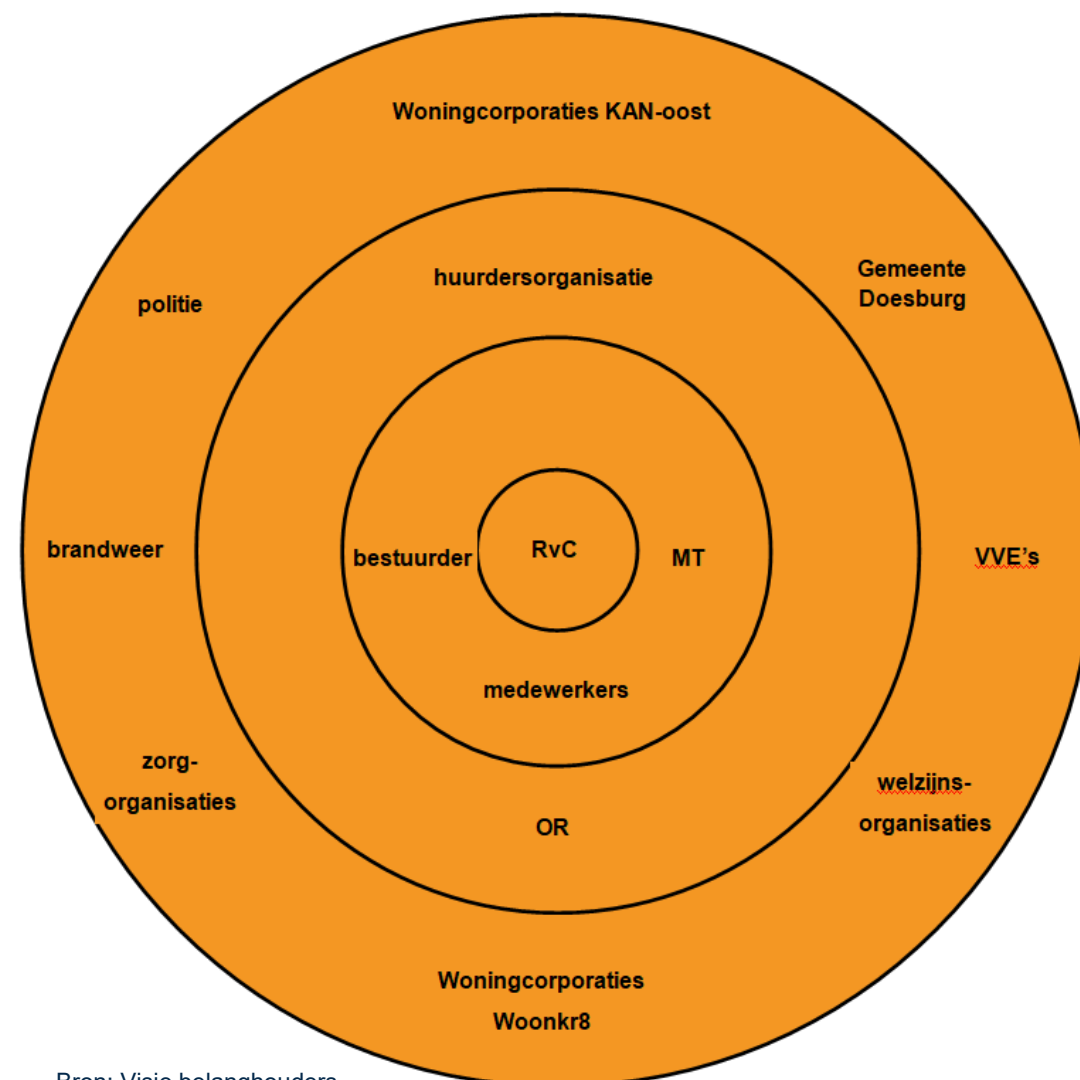


Opgaven

2019 t/m 2022

Er zijn geen specifieke prestatieafspraken op dit thema. Op de andere thema's zijn afspraken gemaakt waarbij een goed functionerend netwerk met partners nodig is. Ook zijn op onderdelen gezamenlijke afspraken gemaakt.

Prestaties



Bron: Visie belanghouders

* Zorgorganisaties: Attent, STMG, Philadelphia, Zozijn. Welzijnsorganisaties: Caleidoz, Cambio.

Samenhang met ambities ondernemingsplan "Samen werken aan"

(bron: visie belanghouders)

Beschikbaarheid voldoende woningen	Gemeente Doesburg Huurdersorganisaties (Bewonersraad WIJ) Collega-corporaties
Betaalbaarheid	Gemeente Doesburg Huurdersorganisaties (Bewonersraad WIJ)
Verduurzaming	Huurdersorganisaties (Bewonersraad WIJ) Gemeente Doesburg Andere corporaties VvE's Brandweer
Leefbaarheid	Huurdersorganisaties (Bewonersraad WIJ) Welzijnsorganisaties Gemeente Doesburg Politie Brandweer
Wonen met zorg	Zorg- en welzijnsorganisaties Gemeente Doesburg
Huurdersbetrokkenheid	Huurdersorganisaties (Bewonersraad WIJ)

Klanttevredenheid

(bron: Aedes Benchmark)



In 2019 en 2020 deden wij op dit onderdeel nog niet mee aan de Aedes Benchmark.

WELKOM!

Wij:

STEMMEN VERWACHTINGEN AF		SPREKEN DUIDELIJKE TAAL	LEVEN ONS IN
	LUISTEREN		HELPEN

Laagdrempelig, dichtbij, persoonlijk, betrouwbaar, behulpzaam en hartelijk.

In 2021 stelde wij in samenspraak met de Bewonersraad WIJ onze klantvisie en dienstverleningsconcept op.

De afgelopen periode werkte WoonService IJsselland samen met de huurders aan de versterking van de huurdersbetrokkenheid. Het Huurdersplatform werd Bewonersraad WIJ en er werd een concept samenwerkingsovereenkomst opgesteld.

De Bewonersraad WIJ neemt deel aan het driehoeksoverleg prestatieafspraken en adviseert ons over diverse onderwerpen.

BEWONERSRAAD
WOONSERVICE IJSSELLAND

