

Prestatieafspraken 2023 en 2024

*Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en
huurdersvertegenwoordigingen*



Datum: 14 december 2022



Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

INLEIDING	2
STATUS VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN	2
VERSCHILLENDE ROLLEN HUURDERSVERTEGENWOORDIGINGEN	2
LEESWIJZER	3
PRESTATIEAFSPRAKEN	4
1. <i>VOLDOENDE BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN</i>	4
2. <i>BETAALBAARHEID VAN WONEN</i>	7
3. <i>DUURZAAMHEID VAN DE WONINGVOORRAAD.....</i>	9
4. <i>WONEN, ZORG EN WELZIJN</i>	10
5. <i>BIJZONDERE DOELGROEPEN.....</i>	12
6. <i>LEEFBAARHEID.....</i>	13
7. <i>SAMENWERKING EN MONITORING.....</i>	14
ONDERTEKENING.....	15
BIJLAGEN	16

Organisaties	Namen
Havensteder	Bart Kesselaar
Woonzorg Nederland	Don Pasanea
Wooncompas Ridderkerk	Harro Zanting
Bewonersraad Progressie (Wooncompas)	Jan Lagendijk
Woningbouwvereniging Poortugaal	Jacques Reniers
Klankbordgroep Poortugaal	Frits Kröger
Gemeente Albrandswaard	Richard Polder

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

Inleiding

De nieuwe prestatieafspraken gelden voor 2023 en 2024 en zijn een vervolg op de prestatieafspraken voor 2021-2022.

Sinds december 2018 tekenen de partijen gezamenlijk de prestatieafspraken voor twee jaar. De keuze is gemaakt om de voorliggende afspraken ook voor twee jaar vast te leggen, met het oog op de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025. Deze Woonvisie zal in 2023 geactualiseerd worden. Hierna kunnen de prestatieafspraken aansluiten op de geactualiseerde Woonvisie.

De afspraken van de voorafgaande jaren zijn gemonitord en in verschillende overleggen besproken. Waar nodig zijn afspraken aangevuld en/of aangepast. Daarnaast zijn enkele afspraken toegevoegd. Het gezamenlijke doel van alle partijen is geweest om tot zo concreet mogelijke afspraken te komen voor de komende twee jaar. In dit document worden de afspraken bestendigd.

Status van de prestatieafspraken

Binnen Albrandswaard zijn meerdere woningcorporaties actief. Vier woningcorporaties, te weten Wooncompas, Woningbouwvereniging Poortugaal, Havensteder en Woonzorg Nederland hebben zich ingezet om tot gezamenlijke afspraken met de gemeente en de huurdersvertegenwoordigingen te komen. Op de meeste punten is dat gelukt. Dit resulteert in een goed op elkaar afgestemde samenwerking, gericht op het realiseren van de beleidsdoelstellingen van de Woonvisie 2016-2025 en het Woningmarktprogramma Albrandswaard. De biedingen van de woningcorporaties zijn als bijlagen bijgevoegd.

De Prestatieafspraken 2023-2024 zijn door de sommige woningcorporaties ondertekend onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen of Toezicht.

Verschillende rollen huurdersvertegenwoordigingen

Niet alle woningcorporaties in Albrandswaard hebben een actieve huurdersvertegenwoordiging/huurders commissie. Woonzorg Nederland en Havensteder hebben op het moment van het ondertekenen van deze prestatieafspraken geen huurdersvertegenwoordiging, die actief is in Albrandswaard. Woningbouwvereniging Poortugaal heeft een Klankbordgroep, woningcorporatie Wooncompas heeft een bewonersraad. De rollen die deze huurdersvertegenwoordigingen vervullen zijn niet dezelfde.

Klankbordgroep WBV Poortugaal

WBV Poortugaal heeft geen lokale huurdersvertegenwoordiging, maar wel een Klankbordgroep. De Klankbordgroep komt gemiddeld 4x per jaar met WBV Poortugaal bijeen om diverse onderwerpen te bespreken. Zij is ook betrokken bij het Koersplan. In tegenstelling tot de vorige prestatieafspraken is de Klankbordgroep een actieve gesprekspartner geweest en heeft dit document wel ondertekend.

Bewonersraad Progressie (Wooncompas)

De bewonersraad overlegt met regelmaat met de woningbouwcorporatie Wooncompas. Bewonersraad Progressie is een gelijke partij geweest in alle gesprekken en is ook medeondertekenaar van de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

Huurdersorganisatie De Brug (Havensteder)

Huurdersorganisatie De Brug is binnen de gemeente Albrandswaard geen actieve huurdersorganisatie. Havensteder heeft de organisatie op 28 juni 2022 middels een brief ingelicht over het bod dat de woningcorporatie gedaan heeft om bij te dragen aan de prestatieafspraken. In november en december is de organisatie op de hoogte gehouden van een conceptversie en definitieve versie van de prestatieafspraken. Aangezien deze organisatie in Albrandswaard niet actief is, zijn zij geen medeondertekenaar van de prestatieafspraken.

Leeswijzer

In het Hoofdstuk Prestatieafspraken zijn de afspraken opgenomen, verdeeld over zes thema's. Deze thema's zijn de belangrijke pijlers voor alle partijen. Aansluitend zijn enkele afspraken opgenomen over hoe de partijen de samenwerking en evaluatie voor deze afspraken voor zich zien.

Bij elk thema is allereerst omschreven wat het doel is dat de partijen samen willen behalen. Het tweede onderdeel van elke thema bestaat uit de afspraken die bij moeten dragen aan het behalen van dit doel.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

Prestatieafspraken

1. *Voldoende beschikbaarheid van woningen*

1.1. *Doel van de afspraken*

De druk op de woningmarkt is de afgelopen jaren hard toegenomen, de sociale en middeldure huurwoningen zijn hier geen uitzondering op. In de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 is opgenomen dat de woningvoorraad in het sociale segment minimaal gelijk moet blijven. De afgelopen jaren is de opgave duidelijk veranderd. Inmiddels ligt er vanuit de woonregio Rotterdam en het Rijk een grote hernieuwde uitbreidingsopgave voor woningbouw, ook in het sociale segment. Het is alle partijen duidelijk dat er bij deze opgave aangesloten moet worden. De komende jaren moeten er meer woningen komen in de gemeente Albrandswaard voor de (lokale) doelgroepen.

Jongeren en ouderen blijven graag in hun dorp wonen. Iedereen zijn of haar gewenste plekje geven is dan ook een uitdaging, maar wel een nadrukkelijk streven in de opgaven die liggen.

Bij nieuwe woningbouwprojecten zal de gemeente altijd het uitgangspunt $\frac{1}{3}$ per prijssegment hanteren; sociale woningen, middeldure woningen en dure woningen. In de samenwerking werken we allereerst aan het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Afwijken van deze verdeling is in beginsel niet mogelijk. Voor het invullen van de sociale woningbouwopgave, wordt deze verdeling opnieuw besproken om mee te nemen als serieuze optie in de zoektocht naar meer woningbouwmogelijkheden en/of versnelling. Dit kan parallel aan het herzien van de Woonvisie.

Naast een voorraad met voldoende sociale huurwoningen, streven de partijen er ook naar om de lokale woningzoekenden uit Albrandswaard in een passende woning te kunnen huisvesten. Daarvoor zetten zij onder andere het instrument lokale voorrang in. Ze baseren zich daarbij op de door Albrandswaard vastgestelde regionale woonruimtebemiddelingsregeling.

1.2. *Gezamenlijke afspraken*

a) *Gewenste nieuwbouw van sociale huurwoningen*

De gemeente en de corporaties zetten zich in om samen de sociale woningvoorraad uit te breiden, dit conform de afspraken in het Regioakkoord 2022. In dit akkoord is vastgelegd dat Albrandswaard de sociale huurvoorraad met netto 370 woningen uitbreidt, tot en met 2030.

De opgave in de sociale huursector wordt (geheel) ingevuld door de woningcorporaties, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om anders te besluiten.

b) *Aandeel sociale woningbouw in projecten*

De gemeente en de corporaties erkennen het gezamenlijke strategische belang in elk nieuwbouwproject een derde aan sociale woningbouw te realiseren. Indien het binnen een klein project niet mogelijk is $\frac{1}{3}$ sociale woningen te realiseren, zullen de gemeente en corporaties gezamenlijk zoeken naar passende mogelijkheden om te compenseren op andere projecten.

c) *Gewenste omvang van de middeldure huurvoorraad*

Bij het maken van programmatische afspraken hebben de gemeente en de corporaties aandacht voor de behoefte aan woningen uit het middeldure segment. De opgave voor woningen in het lage middeldure segment wordt ook door de corporaties opgepakt in hun projecten. Hierover worden per project passende afspraken gemaakt met alle partijen.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

d) Toewijzing van gemeentelijke gronden

Daar waar de gemeente Albrandswaard een grondpositie heeft, wordt deze bij aanvang van een nieuwbouwproject beschikbaar gesteld aan de woningcorporaties ten behoeve van sociale woningbouw. Tenzij er zwaarwegende redenen zijn om anders te besluiten.

e) Planning van de nieuwbouw

In het eerste kwartaal van 2023 zal de gemeenteraad van Albrandswaard uitspraken doen over de twee grote projecten in Albrandswaard. Er zal dan besloten worden over de definitieve hoeveelheid sociale woningen op de Omloop. Daarnaast spreekt de raad zich uit over de bouw en de omvang van het project Antes.

f) Verdeling van de nieuwbouw

In het eerste halfjaar van 2023 zullen de gemeente en corporaties gezamenlijk besluiten welke corporatie(s) verantwoordelijk is (zijn) voor de nieuwbouw per bouwproject.

g) Zoeken naar nieuwe bouwlocaties

In lijn met het Raadsakkoord 2022-2026 gemeente Albrandswaard gaan gemeente en woningcorporaties gezamenlijk op zoek naar locaties, welke geschikt (te maken) zijn voor woningbouw.

h) Onderzoeken nieuwe huisvestingsmogelijkheden

Binnen de looptijd van de prestatieafspraken gaan de gemeente en woningcorporaties zoeken naar mogelijkheden voor het realiseren van flexwoningen om zo versneld invulling te kunnen geven aan de opgaven op de woningmarkt. Waar mogelijk worden Rijks- en/of provinciale subsidies gebruikt. Daarnaast zoeken de partijen wat de andere mogelijkheden zijn om te komen tot nieuwe (versnellende) vormen van huisvesting.

i) Verkoop en sloop

Onttrekking van sociale woningen aan de woningvoorraad door verkoop of sloop wordt, in lijn met de Woonvisie 2016-2025, tot 2025 minimaal gecompenseerd door nieuwbouw of aankoop.

j) Doelgroepenbeleid

De corporaties streven ernaar minimaal 75%¹ van de vrijgekomen woningen in de sociale voorraad tot €763,47 (prijsspeil 2022), toe te wijzen aan de primaire doelgroep, conform de gemaakte afspraken in het Regioakkoord 2022.

k) Voorrang voor lokaal woningzoekenden

In de kernen van Albrandswaard, waar plaatselijk gebonden woningzoekenden niet voldoende in aanmerking komen voor vrijkomende woningen, wordt maximaal 25% (incl. directe bemiddeling) van die woningen per jaar met lokale voorrang aangeboden aan die woningzoekenden (artikel 2.3.10. uit de verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam). Hierbij wordt rekening gehouden met de in de Woonvisie 2016-2025 genoemde doelgroepen, met name voor starters en ouderen.

¹ WBV Portugalgaal wijst (alle) vrijkomende woningen toe volgens het principe van het passend toewijzen. De mate waarin het voorgestelde percentage behaald wordt, is mede afhankelijk van de woningen die muteren. Het zou daarom kunnen zijn dat in een bepaalde periode mutatiewoningen zich vooral bevinden in het deel van het bezit wat gelabeld voor de secundaire groep.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

l) Bijsturen adverteren met voorrang

De corporaties stemmen onderling twee keer per jaar af in welke verdeling, welk woningtype en voor welke doelgroep vrijkomende woningen met lokale voorrang geadverteerd worden. De corporaties sturen samen bij als de lokale voorrang nadelige effecten heeft op de verhouding tussen de slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

2. *Betaalbaarheid van wonen*

2.1. *Doel van de afspraken*

Bij alle organisaties wordt de discussie over betaalbaarheid van het wonen gevoerd. Verschillende partijen benoemen de betaalbaarheid van wonen. Vanzelfsprekend is het ook voor de gemeente Albrandswaard, de woningcorporaties en de huurders belangrijk de betaalbaarheid van de woningen passend te houden voor de doelgroep van sociale huur. belangrijk hierbij is dat de beschikbare woningvoorraad een prijsopbouw heeft die past bij de doelgroep van de woningcorporaties.

Daarnaast erkennen de partijen de noodzaak om verder te kijken dan enkel huurprijzen. Het afgelopen jaar is bij veel huishoudens duidelijk geworden dat niet enkel huurprijzen een grote impact hebben op de betaalbaarheid van de woonlasten. In de prestatieafspraken van 2023-2024 houden de corporaties en gemeente daar nadrukkelijk ook rekening mee. Zo wordt er door de partijen ook gelet op het tegengaan van energiearmoede en wordt er ingespeeld op mogelijke schuldenproblematiek. Op deze manier werken de partijen samen voor volledige borging van betaalbaarheid van wonen, in de breedste zin van het woord.

2.2. *Gezamenlijke afspraken*

a) *Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Partijen delen het uitgangspunt dat de sociale huursector bovenal bedoeld is om huishoudens op basis van hun inkomenspositie een geschikte woning te bieden. Op basis van dit uitgangspunt kunnen woningcorporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. In gebieden waar de druk op de sociale markt groot is, kan dit een middel zijn om doorstroom te bevorderen. Tegelijkertijd onderkennen de partijen het belang van draagkrachtige huurders voor de leefbaarheid van buurten en wijken, wat een reden kan zijn voor een terughoudende toepassing van inkomensafhankelijke huurverhoging.

m) *Streefhuren*

De corporaties zetten er op in dat minimaal 70% van de corporatievoorraad van woningen onder de liberalisatiegrens (€ 763,47 prijspeil 2022), een streefhuur heeft tot en met de 2e aftoppingsgrens (€678,66 prijspeil 2022), conform de gemaakte afspraken in het Regioakkoord 2022.

b) *Vrije toewijzingsruimte*

Corporaties mogen op wettelijke basis standaard 7,5 % vrij toewijzen. Dit percentage verhogen we naar maximaal 15% vrije toewijzingsruimte. Minimaal 85% wordt toegewezen aan de primaire doelgroep van de woningcorporaties. De corporaties beoordelen zelf of deze vrije toewijzingsruimte (volledig) nodig is en hoe zij deze inzetten.

c) *Vroegsignalering van schuldproblematiek*

De corporaties maken gebruik van de beschikbare systemen om de gemeente binnen een maand op de hoogte te stellen van een huurder met een betalingsachterstand. Hierbij wordt er gelet op verschillende betaaldata. Het liggend convenant is daarbij uitgangspunt voor het oppakken van deze signalen en handelen naar de signalen.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

d) Spoedprocedure bij crisis en huisuitzettingen

Wanneer een huurder in spoed/uitzetting lijkt te belanden, meldt de corporatie dit binnen vijf werkdagen telefonisch bij de gemeente. Daarop neemt de gemeente binnen vijf werkdagen gerichte acties om de huurder te helpen.

e) Overleg over signalering schulden

De gemeente draagt er zorg voor dat er maandelijkse afstemming is met elke corporatie om de signaalfuncties door te spreken. Hierbij kan onder andere besproken op welke manier op signalen geacteerd is en kan de handelsperiode in de spoedprocedure doorgesproken worden.

f) Energiearmoede

Corporaties en gemeente zullen continu extra acties blijven ondernemen om energiearmoede te bestrijden. De partijen brengen elkaar elk kwartaal op de hoogte van de extra ondernomen acties om energiearmoede per seizoen tegen te gaan. Wanneer er nieuwe mogelijkheden ontstaan om de woningcorporaties (financieel) te helpen, stelt de gemeente de woningcorporaties zo snel mogelijk op de hoogte. Waar mogelijk ondersteunen de gemeente de woningcorporaties, met onder andere energicoaches voor de huurder.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

3. *Duurzaamheid van de woningvoorraad*

3.1. *Doel van de afspraken*

Onze inwoners wonen in kwalitatief goede woningen met een gezond binnenklimaat. We hebben een stip op de horizon gezet om in 2050 een CO2-neutrale en aardgasvrije voorraad te realiseren. Hiermee bereiken we een belangrijke doelstelling: reductie van CO2-emissies tot bijna 0 in 2050, in lijn met de landelijke opgave. Door te voorzien in energie neutrale woningen wordt ook direct gewerkt aan de betaalbaarheid van wonen.

Voor het behalen van dit doel, wordt een onderscheid gemaakt tussen de bestaande en nieuw te bouwen voorraad.

Betreffende de nieuwbouw woningen streven de partijen er naar om alle nieuwbouw volgens de richtlijnen van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) te bouwen.

Op het gebied van de bestaande voorraad leggen de partijen grote nadruk op de woningen met een slecht energielabel.

3.2. *Gezamenlijke afspraken*

a) *Duurzame nieuwbouw*

Nieuw te ontwikkelen woningbouw zal volgens de BENG-richtlijnen worden uitgevoerd.

b) *Transitievisie Warmte*

Tijdens de looptijd van de afspraken zal de gemeente voortvarend aan de slag gaan met het uitwerken van een Transitievisie Warmte. Het doel is deze zoveel als mogelijk uitgewerkt te hebben in uitvoeringsplannen aan het einde van de looptijd van de afspraken, om de doelen voor 2030 te behalen.

c) *Gefocust verduurzamen van de bestaande voorraad*

Tijdens het verduurzamen van woningen, focussen de corporaties zich op woningen met energielabel E, F of G. Hiermee wordt er verduurzaamd in lijn met rijksbeleid en de Nationale Prestatieafspraken. Partijen spreken af dat isolatiemaatregelen die corporaties nemen voor huurders gratis worden, er vindt dus geen huurverhoging plaats bij isolatie van de woning.

d) *Duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad*

Naast de focus op woningen met een E, F of G- label, is het uitgangspunt dat er ingezet wordt te versnellen om te komen tot een woningvoorraad met een energielabel A of B. Per 31-12-2024 heeft elke corporatie een woningvoorraad waarvan 75% van de woningen gemiddeld energielabel B heeft.

e) *Monitoren energielabels*

Om de voortgang van de verduurzaming van de sociale woningvoorraad in de gaten te houden, wordt er in de halfjaarlijkse monitor gekeken naar woningen met een energielabel B of hoger én woningen met energielabel C of D.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

4. Wonen, zorg en welzijn

4.1. Doel van de afspraken

De gemeente Albrandswaard en de woningcorporaties staan gezamenlijk voor een zorgzame gemeente. Inwoners kunnen voor zichzelf zorgen en kijken naar elkaar om. Samen zorgen we er voor dat Albrandswaard een gemeente blijft waarin ouderen, mensen met een lichamelijke, verstandelijk of psychische beperking zoveel mogelijk zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen. Met name de groep ouderen wordt in Albrandswaard duidelijk groter. In de komende twintig jaar stijgt het aantal oudere huishoudens in Albrandswaard van circa 3.100 naar 4.700 in 2040. De verwachting is dat in 2040 maar liefst 42% van de huishoudens 65 jaar of ouder is. Voor de gemeente Albrandswaard is zijn ouderen een bijzondere doelgroep.

Onder de oudere doelgroep zijn er huishoudens die een mobiliteitsbeperking hebben/krijgen. Daarnaast zijn er andere doelgroepen bij wie een (mobiliteits)beperking een rol kan spelen. Vergrijzing en toenemende zorgvragen vragen ook om verandering van de woningvoorraad. Op dit moment is slechts 17% van de woningvoorraad in Albrandswaard geschikt voor mensen met een mobiliteitsbeperking, hierin ligt dan ook een opgave voor de partijen.

Samen hebben we de ambitie passende woonvormen (o.a. geclusterd wonen) in woonservicegebieden te realiseren, en zo de bestaande woningvoorraad en woonomgeving geschikter te maken. We zijn samen –met onze andere maatschappelijke partners – verantwoordelijk deze opgave zo goed mogelijk aan te pakken. Deze aanpak krijgt onder meer vorm door een gezamenlijk op te stellen uitvoeringsprogramma/actieplan.

Voor het afstemmen van het aanbod op de toekomstige vraag nemen we de gegevens uit de Woonzorganalyse Gemeente Albrandswaard 2021 als uitgangspunt. Daarmee wordt eveneens aangesloten bij wat het zorgtredenmodel voor ouderen van de Nederlandse Zorgautoriteit, betekent voor de vraag naar woningen.

4.2. Gezamenlijke afspraken

a) Bepalen van definities

In het eerste kwartaal van 2023 komen de gemeente en de woningcorporaties tot gezamenlijk gedragen definities met betrekking tot de mate van (on)geschiktheid van een woning.

b) Voorraad in beeld

Op basis van de gezamenlijk gedragen definities brengen de woningcorporaties in het tweede kwartaal van 2023 de geschiktheid van de woningvoorraad in beeld. De gegevens uit de Woonzorganalyse gemeente Albrandswaard 2021 dienen hiervoor als uitgangspunt.

c) Formuleren Woonzorgvisie en Uitvoeringsprogramma

Op basis van de gezamenlijk gedragen definities en gegevens werken de partijen in kwartaal drie en vier van 2023 aan de Woonzorgvisie/Uitvoeringsprogramma. Dit doen zij in samenwerking met andere partijen uit het fysieke en sociale domein, zoals zorg- en welzijnspartijen. Het schrijven van het Uitvoeringsprogramma gebeurt parallel aan de geactualiseerde Woonvisie, waar de gemeente zorg voor draagt. In het Uitvoeringsprogramma komt onder andere aan bod hoe de woningvoorraad geschikt gemaakt kan worden voor zorgbehoevenden, welk aandeel door aanpassingen van de bestaande voorraad en welk aandeel in nieuwbouw.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

d) *Geclusterd wonen en ontmoeten*

De woningcorporaties zetten er op in versneld wooneenheden te realiseren in geclusterde woonvormen in de bestaande en nieuwbouw, speciaal voor ouderen uit de doelgroep van woningcorporaties. Deze zijn voorzien van een gezamenlijke ontmoetingsruimte, mocht dit in het complex/de nabijheid ontbreken. De gemeente draagt bij aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn in deze ontmoetingsruimten.

e) *Scootmobielstalling*

Er is een nadrukkelijke wens aan meer scootmobielstallingen. Voordat deze gerealiseerd worden, onderzoeken de gemeente en de woningcorporatie gezamenlijk de behoefte in een complex. Hierbij wordt er ook gekeken naar alternatieve vormen van stallingen, wanneer een reguliere stalling niet realiseerbaar blijkt.

De gemeente en woningcorporaties zoeken samen naar een passend uitgiftebeleid van scootmobielen.

f) *Financiële ondersteuning vanuit de gemeente*

De gemeente zal in het eerste halfjaar van 2023 onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de woningcorporaties financieel te ondersteunen bij het aanpassen van (individuele) woningen of complexen. Deze bijdrage staat los van eventuele individuele WMO beschikkingen.

g) *Toewijzen van MIVA woningen*

De corporaties wijzen MIVA-woningen toe aan huishoudens die deze (extra) voorzieningen nodig hebben. De corporaties benaderen de doelgroepen waarvoor de woningen geschikt zijn actief. Als er binnen een reële termijn geen geschikte kandidaat is gevonden (voorkomen van leegstand) termijn geen geschikte kandidaat is gevonden, kunnen corporaties de woning regulier toewijzen om leegstand te voorkomen.

h) *Bewustwording ten behoeve van langer thuis wonen en doorstroming*

De gemeente en de woningcorporaties zetten in op bewustwording van en informatievoorziening aan 65-plussers ten behoeve van langer zelfstandig thuis wonen. Daarbij wijzen de partijen de 65-plussers op de (toekomstige) mogelijkheden van doorstromen naar geschikte en/of geclusterde woningen.

Corporaties zetten daarvoor doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, waaronder koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen.

i) *Gerichte hulp voor 85-plussers in ongeschikte woningen*

De gemeente streeft ernaar binnen de looptijd van de prestatieafspraken alle 85-plussers in een niet-geschikte woning te hebben bezocht. 85-plussers die in een niet-geschikte woning blijken te wonen worden door de gemeente en woningcorporatie ondersteunt in het geschikt maken van de woning. De woningcorporaties en gemeenten zoeken actief naar samenwerkingsmogelijkheden om de woning voor de huurder geschikt te maken.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

5. *Bijzondere doelgroepen*

5.1. *Doel van de afspraken*

De gemeente Albrandswaard wil samen met de corporaties ook bijzondere doelgroepen huisvesten in Albrandswaard. Hierbij denken we nadrukkelijk aan (lokaal) woningzoekenden die een urgentiestatus toegewezen krijgen en binnen de gestelde termijn een woning moeten vinden. Daarnaast wordt ook de gezamenlijke verantwoordelijkheid genomen om in de komende jaren aan de taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders te voldoen.

5.2. *Gezamenlijke afspraken*

a) *Urgenten*

De gemeente faciliteert de afstemming op het gebied van huisvesting van de woningzoekenden met een urgentieverklaring, met het doel hen zo snel mogelijk te huisvesten.

b) *Behalen van de taakstelling vergunninghouders*

De gemeente is verantwoordelijk voor het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van de vergunninghouders en neemt dan ook een faciliterende en sturende rol in. Als maatschappelijk partner hebben de corporaties de verantwoordelijkheid mee te werken aan het huisvesten van de vergunninghouders.

c) *Huisvesten van de vergunninghouders*

De woningcorporaties wijzen maximaal 25% van hun vrijkomende woningen toe aan vergunninghouders. Zij streven ernaar naar rato van hun woningbezit bij te dragen aan de taakstelling. De woningcorporaties proberen vergunninghouders in een passende woning te plaatsen. Als een woningcorporatie geen passende mutatie heeft, zoeken de gemeente en woningcorporaties naar mogelijkheden tot het plaatsen in een meer geschikte woning.

De huidige overleggen tussen de gemeente en woningcorporaties worden voortgezet. Daarbij wordt bij bekendmaking van de taakstelling gesproken over de wederzijdse verwachtingen voor het komende halfjaar.

d) *Gespreid huisvesten van vergunninghouders*

De woningcorporaties zoeken naar de mogelijkheden om vergunninghouders te spreiden over de kernen van de gemeente, waarbij de door de provincie opgelegde taakstelling aan de gemeente het uitgangspunt blijft. De gemeente zet in op goede begeleiding op het gebied van inburgering.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

6. *Leefbaarheid*

6.1. *Doel van de afspraken*

Wat betreft de deelnemende partijen mag de kwaliteit van het wonen in Albrandswaard en het woonmilieu in de gemeente niet achteruit gaan. Leefbaarheid in de wijk is een breed en divers begrip. Enkele voorbeelden waar de partijen gezamenlijk al aan werken zijn de sociale cohesie, onderhoud van (voor)tuinen en burendagen. Van alle partijen wordt verwacht dat zij zich inzetten ten behoeve van de leefbaarheid. Dit kan onder meer door gebruik te maken van de eigen communicatiekanalen richting de huurder. Daarnaast is er de mogelijkheid tot wijkshouwen en evenementen.

6.2. *Gezamenlijke afspraken*

a) *Verantwoordelijkheden*

De gemeente stemt met regelmaat af welke ontwikkelingen er op het gebied van leefbaarheid spelen. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken samen aan (het behouden van) de kwaliteit van het woonmilieu. Evenementen en wijkshouwen worden voortgezet zoals eerder.

b) *Gerichte aanpak overlast*

Alle partijen dragen zorg voor het registreren van overlastmeldingen. Gedurende afstemmingsmomenten wordt er gekeken naar overeenkomstige meldingen. Waar nodig verleggen gemeente en corporatie(s) samen hun focus naar een gebied met terugkerende en/of overeenkomstige meldingen.

c) *Aanpak woonfraude door hoofdhuurder*

Om woonfraude door een huurder op te sporen en te bestrijden kunnen de woningcorporaties een beroep doen op de gemeente om gegevens van de huurder(s)/contractant(en) te verstrekken. Indien opvraging van de gegevens van een huurder nodig is, zal een corporatie schriftelijk een onderbouwde aanvraag doen. In lijn met de 'Regeling gegevensverstrekking basisregistratie personen Albrandswaard 2021' zal de gemeente gegevens verstrekken en benoemen hoeven personen op hetzelfde adres staan ingeschreven.

d) *Aanpak woonfraude op adresniveau*

In het verlengde van woonfraude door een huurder, onderzoekt de gemeente in het eerste halfjaar van 2023 de mogelijkheden om woonfraude op huuradres aan te pakken. Hierbij wordt er onder andere gekeken naar het aansluiten bij de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit. Een aanpak die voor alle partijen werkbaar en juridisch houdbaar is, wordt voor 01-01-2024 geformuleerd en ondertekend.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

7. *Samenwerking en monitoring*

7.1. *Doel van de afspraak*

Alle partijen onderstrepen het belang van heldere communicatie, juiste wederzijdse monitoring en het voorkomen van vertragingen. De partijen zullen dan ook gezamenlijk investeren in de samenwerking.

7.2. *Gezamenlijke afspraken*

a) *Monitoring en overleg*

De gemeente stuurt elk halfjaar de monitor van de prestaties toe aan de woningcorporaties. Op hun beurt vullen de corporaties deze tijdig in. De monitor is het uitgangspunt voor de ambtelijke gesprekken, die daarmee twee keer per jaar plaatsvinden.

b) *Ontwikkelen nieuwe Woonvisie*

De gemeente Albrandswaard zal in de 2023 starten met het actualiseren van de Woonvisie. Binnen dit proces zullen corporaties en huurdersorganisaties een actieve rol spelen, gezien hun maatschappelijk belang.

c) *Impact landelijk beleid*

De gemeente en woningcorporaties zullen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken ontwikkelingen van landelijk beleid actief blijven volgen. Mocht vernieuwde wetgeving invloed hebben op een of meerdere afspraken, dan zullen de partijen dit bespreken. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de Nationale Prestatieafspraken en de Nationale Woon- en Bouwagenda's. Landelijk beleid wordt direct op passende wijze opgenomen in de te actualiseren Woonvisie.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

Ondertekening

De ondertekening geschiedt deels onder voorbehoud van de goedkeuring van resp. Raden van Toezicht of Commissarissen.

Organisatie:	Naam en functie:	Datum:	Handtekening:
Het college B&W van Gemeente Albrandswaard	De heer R. Polder, Wethouder Ruimtelijke Ordening, Woningbouw, Duurzaamheid en Buitenruimte		
Havensteder	De heer B. Kesselaar, Directeur strategie		
Woningbouwvereniging Poortugaal	De heer J. Reniers, Directeur-bestuurder		
Wooncompas	De heer H. Zanting, Directeur-bestuurder		
Woonzorg Nederland	De heer J.P. Pasanea, Clustermanager Woonzorg Nederland a.i. ²		
Klankbordgroep WBV Poortugaal	De heer F. Kröger		
Bewonersraad Progressie	De heer J. Lagendijk		

² Ondertekening door de heer J.P. Pasanea geschiedt bij volmacht van de heer C.B. van Boven, voorzitter van de Raad van Bestuur van Stichting Woonzorg Nederland.

Prestatieafspraken 2023 en 2024

Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

Bijlagen

1. Havensteder – Bod Albrandswaard Havensteder 2023-2024
2. WBV Poortugaal – Bod Albrandswaard Woningbouwvereniging Poortugaal 2023
3. Wooncompas – Voornemens 2023
4. Woonzorg NL – Bieding 2023
5. Volmacht tekenbevoegdheid de heer J.P. Pasanea