

Convenant Prestatieafspraken 2024-2025

Gemeente Lansingerland, 3B Wonen, Huurdersvereniging

Lansingerland en Havensteder



3B WONEN



Convenant Prestatieafspraken 2024-2025 gemeente Lansingerland, corporaties 3B Wonen en Havensteder en Huurdersvereniging Lansingerland

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: *Gemeente*
- Corporaties: Stichting 3B Wonen en Havensteder, hierna te noemen: *Corporaties*
- Huurdersvereniging Lansingerland, hierna te noemen: *Huurdersvereniging*

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid blijvend als belangrijke en gelijkwaardige partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
 - Gemeente: houdt toezicht op de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid en maakt daarover afspraken met de woningcorporaties en huurdersvereniging.
 - Corporaties: zorgen voor het bieden van passende en betaalbare woningen voor doelgroepen die niet op een andere wijze in huisvesting kunnen voorzien.
 - Huurdersvereniging: komt op voor belangen van huurders en toekomstige huurders op het gebied van betaalbaar en passend wonen voor alle doelgroepen die benoemd worden in de prestatieafspraken.
- Partijen de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader en deze prestatieafspraken geen doel op zich zijn, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Met een looptijd van twee jaar, te weten 2024 en 2025, welke periode het best aansluit bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven en een resultaat zijn van gezamenlijke afwegingen hierin;
- Een afspraak in deze prestatieafspraken niet per definitie betekent dat elk van de partijen ook een rol heeft in de realisatie van of verantwoordelijk kan worden gehouden voor het resultaat;
- De Woonvisie 2021-2025; 'Een plek voor iedereen' van de gemeente, Het Koersplan 2020-2024; 'Samenwerken aan veerkrachtige wijken' van 3B Wonen, Het Havenstederplan 2022 – 2025; samen geven we thuis! en het Beleidsplan 2021 - 2024 'Passend en betaalbaar Sociaal wonen voor alle doelgroepen' van de huurdersvereniging maar ook, de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Realisatieagenda Wonen Rotterdam 2023 en het Regioakkoord 2022 vormen de basis voor deze prestatieafspraken;
- Bijlage 1 geeft het verdere kader weer van deze prestatieafspraken.

Gemeenschappelijk kader

Alle partijen, ieder van uit een eigen maatschappelijke rol en met verschillende accenten in de oplossingsrichtingen, onderschrijven dat Lansingerland een plek wil bieden voor iedereen zoals omschreven in de Woonvisie 2021-2025 'Een plek voor iedereen'. De huidige woningvoorraad sluit niet aan op de vraag die er is naar betaalbare woningen en de vraag die de komende jaren nog zal ontstaan. Er is een grote behoefte aan gelijkvloerse woningen, aan betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens en ook de regionale vraag naar eengezinswoningen blijft onverminderd hoog. Om een krachtige samenleving te blijven, is het belangrijk dat we ook werken aan sterke schouders en aandacht hebben voor groepen die gebaat zijn bij bijzondere woonvormen. Partijen hebben oog voor kwetsbare groepen op de woningmarkt, kwaliteit en toekomstbestendigheid van de leefomgeving. Het verschil in vraag en aanbod is een extra stimulans voor de partijen om zich optimaal in te zetten om bij te dragen aan deze opgaven. Alle partijen onderschrijven de noodzaak hiertoe.

Hoofddoel 1 : Een plek voor iedereen

Constateringen

We zien dat de huidige woningvoorraad in Lansingerland niet aansluit bij de vraag en er een tekort is aan sociale en middeldure woningen. Verder zien wij dat steeds meer bijzondere doelgroepen zijn aangewezen op de sociale woningvoorraad. Door het tekort aan betaalbare woningen is Lansingerland nu niet de plek voor iedereen die we voor ogen hebben. Het toevoegen van sociale huur- en middenhuurwoningen heeft daarom prioriteit en daarbij willen we vertraging voorkomen. Daarnaast is het inzetten op voldoende doorstroommogelijkheden een belangrijk instrument. Het betaalbaar houden van de nieuwbouw en bestaande voorraad is daarin een speerpunt om de doorstroming te bevorderen. Partijen voelen zich verantwoordelijk om kwetsbare doelgroepen, vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid, met onder andere zorgpartijen, te voorzien in hun woonbehoefte. We zien dat steeds meer groepen in de knel komen. De groei van o.a. het aantal te huisvesten statushouders en woonurgenten geeft extra druk op de al beperkte sociale huurvoorraad.

Afspraken

Vergroten huurwoningvoorraad

1. Opgave nieuwbouw

Partijen committeren zich aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Lansingerland, het Regioakkoord 2022 en de Regionale Realisatieagenda Wonen Rotterdam 2023. Deze commitment houdt in dat zij bijdragen aan de bouwopgave van ca. 3.090 sociale huurwoningen en ca. 400 middenhuurwoningen tot vooralsnog 2030 (Regioakkoord), met uitloop naar 2040 (Woonvisie).

2. First en second supplier

Voor alle bekende en toekomstige projectlocaties is 3B Wonen de first supplier voor de opgave t.a.v. te bouwen sociale huurwoningen en werkt bij de realisatie vanuit haar Portefeuillestrategie 2020-2024 en in 2025 vanuit naar nieuwe Portefeuillestrategie. Indien 3B Wonen niet ten volle deze rol van first supplier kan vervullen, wordt eerst met Havensteder gesproken over hun mogelijkheid second supplier te zijn.

3. Middenhuuropgave

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat het streven is 20% van de middenhuurwoningen door corporaties te laten realiseren. Dit betekent voor Lansingerland een aantal van ca. 400 woningen. Deze opgave is nog niet volledig ingevuld. Partijen blijven in overleg over hoe deze opgave aan te gaan. Havensteder heeft op dit moment geen woningbouwprojecten in Lansingerland. Wel is Havensteder bereid een deel van de middeldure woningbouwopgave (maximaal 40 woningen) te realiseren in combinatie met een extra toevoeging van sociale huurwoningen. Dit in de verhouding: 25 % middelduur en 75 % sociaal. Dit betekent dat Havensteder bereid is tot 2030, in totaal maximaal 160 woningen te realiseren, waarvan maximaal 40 middeldure woningen. De eventuele sociale huurwoningen die Havensteder gaat toevoegen, betreffen een extra opgave, bovenop de al ingerekende plannen. Havensteder, 3B Wonen en de gemeente blijven in de periode van de prestatieafspraken het gesprek voeren over deze mogelijkheid. Daarbij wordt rekening gehouden met de rolverdeling van first en second supplier voor de sociale huur (afpraak 2).

4. 3B Wonen draagt in 2024 en 2025 bij aan deze bouwopgave middels onderstaande projecten:

Locatie	Kern	Aantal sloop	Aantal nieuwbouw	Soort woning	Start bouw	Verwachte oplevering
Oranjestraat/Wildert	Berkel	10 grondgebonden	30	Appartementen (senioren)	2024	2026
Raadhuislaan	Berkel	49 appartementen	80	Appartementen	2025	2027
Markermeer-straat	Berkel		25	Grondgebonden	2024	2025
Wilderszijde (OCW)	Bergschenhoek		20	Grondgebonden	2024	2025
			50	Appartementen	2024	2026
Wilderszijde (BBGZ)	Bergschenhoek		57	Appartementen	2024	2026
			9	Grondgebonden	2024	2026
Westersingel Hof	Berkel		5	Appartementen	2024	2026
Lange vaart/ Merenweg	Bleiswijk		p.m.	Grondgebonden	2025	2027
			p.m.	Appartementen	2025	2027
Westpolder 4	Berkel		31	Appartementen	2025	2027
Totaal		59	307			

- De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen. Uitgangspunt is de Grondnota en de daaraan verbonden jaarlijkse Kaderbrief Grondprijzen.
- Het voorkomen van vertraging op of wegvallen van lopende projecten en initiatieven, met als basis de Woonvisie 2021-2025, is belangrijk en partijen spannen zich hier ten volle voor in. Knelpunten in de voortgang worden actief gesignaleerd en partijen dragen binnen hun vermogen bij aan het tegengaan van deze knelpunten. Daarnaast zetten partijen in onderling overleg daartoe menskracht, middelen, zo soepel mogelijke omgang met regels en procedures en het helpen vergroten van draagvlak voor ontwikkelingen etc. in. In onderling overleg wordt gekeken wat kansrijk en haalbaar is om vertraging te voorkomen of verkleinen. Verder wordt er in 2024 gekeken naar het opzetten van een lokale bouwtafel als effectief middel om de belangrijkste knelpunten te bespreken en hiermee voortgang van projecten te bespoedigen. De bouwtafel is ook wenselijk t.b.v. het wegnemen van kritische succesfactoren zoals is vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda Wonen. De lokale bouwtafel levert input aan de regionale versnellingstafel.
- Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gaat aandacht uit naar kleine, gelijkvloerse woningen. Uitgangspunt voor de langere termijn is hierin 2/3 appartementen en 1/3 eengezinswoningen toe te voegen.
- De gemeente spant zich in om met privaat- en publiekrechtelijke middelen bij gebiedsontwikkeling de in de Woonvisie beoogde doelen, zoals o.a. minimaal 25-30% aandeel sociale huur, 25 jaar blijvend sociaal, het gewenste programma (verhouding eengezinswoningen en gestapelde woningen, verschillende type woningen en gewenste gebruiksoppervlakten) en de rol van 3B Wonen als first supplier en Havensteder als second supplier t.b.v. sociale segment te borgen.
- Gemeente en corporaties zoeken binnen woningbouwprojecten blijvend naar mogelijkheden om meer betaalbare woningen te realiseren. Gemeente onderzoekt dan ook de mogelijkheden en wenselijkheid van het invoeren van een vereveningsfonds ten behoeve van de bouw van extra sociale huurwoningen door corporaties. Gemeente betreft corporaties bij dit onderzoek.

10. De gemeente hanteert een generieke achtervangovereenkomst voor leningen van corporaties. Daarin is opgenomen dat zij niet meer voor elke geborgde (nieuwe) lening tekent, maar de achtervang wordt automatisch (naar rato van bezit) toebedeeld. Er blijft een limitering van achtervang mogelijk, en de gemeente heeft besloten deze limitering toe te passen bij Havensteder. De limitering voor Havensteder komt uit op:

Voor 2024: € 2.020.000.000,00

Voor 2025: € 2.070.000.000,00

De limitering wordt jaarlijks herijkt. Wanneer in een lopend jaar de limitering (naar verwachting) wordt overschreden dan zal Havensteder dit melden en toelichten aan gemeente. Naar aanleiding van deze melding zullen Havensteder en gemeente in overleg treden om de limitering al dan niet aan te passen. Limitering kan pas ingaan als alle gemeenten waar de betreffende corporatie bezit heeft, hier gezamenlijk toe besluiten.

Zo min mogelijk onttrekken aan sociale en betaalbare voorraad

11. Doel is om conform de Woonvisie en het Regioakkoord de bestaande sociale huurvoorraad uit te breiden. Afgeleid hieruit onttrekken corporaties daarom zo min mogelijk sociale woningen. 3B Wonen verkoopt in 2024 en 2025 gemiddeld 5 huurwoningen per jaar en geen geliberaliseerde woningen. Deze woningen zijn of vooroorlogs of liggen zeer gespikkeld. Havensteder verkoopt in 2024 en 2025 niets van haar bezit in Lansingerland. De uit verkoop ontvangen financiële middelen worden zoveel als mogelijk ingezet voor de bouw van nieuwe woningen.
12. Bij sloop-nieuwbouw wordt minimaal evenveel toegevoegd als wordt gesloopt, bij voorkeur komen er meer sociale huurwoningen terug. Dit doen we om de druk op de woningmarkt te beperken en om zittende huurders de mogelijkheid te bieden om in de nabije omgeving te kunnen blijven wonen.
13. De corporaties toppen de huren van bestaande sociale huurwoningen af en zullen liberalisatie van sociale huurwoningen voorkomen (behalve als liberalisatie het gevolg is van een inkomensafhankelijke huurverhoging).

Optimaal benutten sociale voorraad

Doorstroommaatregelen

14. De corporaties zetten in op het beperken van met name te goedkoop en te groot wonen (scheefwonen). 3B Wonen zet hiertoe de doorstroommakelaar in. Uitgangspunt is daarbij van 2x scheef naar 1x scheef. 3B Wonen hanteert hierbij een gelijkblijvende huur, exclusief servicekosten.
15. Bij minimaal 50% van de starterskoopwoningen krijgen kandidaten die huurders van sociale huurwoningen zijn in Lansingerland, voorrang. De corporatie attendeert haar huurders hierop. Om dit te borgen heeft de gemeente een doelgroepenverordening en worden hierover afspraken gemaakt in de overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar.
16. De gemeente besluit in 2024 of en onder welke voorwaarden zij doorstromers kunnen ondersteunen met een verhuiskostenvergoeding.
17. Indien nodig om de doorstroming van specifieke doelgroepen te bevorderen, wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid om in Lansingerland gebruik te maken van par. 2.4 van de geldende Huisvestingsverordening (op dit moment uit 2020). Ook wordt de wettelijke

mogelijkheid benut om maximaal 25% aan lokale woningzoekenden toe te wijzen. In 2024 en 2025 evalueren we de toepassing van het gebruik van die 25% ruimte en stellen dit waar nodig bij.

18. Partijen spreken af om de vrije toewijzingsruimte van 15% voor 2024 en 2025 te behouden. Dit doen partijen onder meer om in te zetten op doorstroming (met name 'van 2 keer scheef naar 1 keer scheef') en diverse huishoudenssamenstellingen, ook qua inkomen. Ook wordt deze ruimte benut voor de herhuisvesting van huurders wiens woning gesloopt wordt. Daarnaast constateren partijen een groeiende vraag naar sociale huurwoningen voor mensen met een medische urgentie die niet altijd qua inkomen tot de primaire doelgroep behoren.

Woningdelen

19. Als deelaanleiding de woningnood en het tegengaan van eenzaamheid, onderzoekt gemeente in 2024 de hospitaregeling (verhuur van één of meer hospitakamers). Als uit onderzoek blijkt dat dit kan en wenselijk is, wordt dit zo spoedig mogelijk door gemeente gefaciliteerd. 3B Wonen en de huurdersvereniging onderzoeken dan in hoeverre ze gebruik willen maken van de hospitaregeling.

Slaagkansen in balans

20. Partijen komen in de eerste helft van 2024 tot afspraken in een richting voor de wijze waarop de woonruimte verdeeld wordt, binnen de kaders van de geldende verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. Hierbij focussen wij op de wens voor een afnemende wachttijd en toenemende slaagkansen van regulier woningzoekenden.
21. Partijen blijven in gesprek om de slaagkans voor alle doelgroepen van de sociale huur te vergroten en de wachttijd te verkorten, onder andere door actief naar nieuwe mogelijke kansen te zoeken.
22. Aan de hand van de regionale monitor van Woonnet Rijnmond voeren gemeente, Huurdersvereniging en 3B Wonen minimaal één keer per jaar overleg over de ontwikkeling van de lokale woningmarkt (opgave in beeld).
23. Corporaties informeren actief gemeente en Huurdersvereniging als het doel van passend toewijzen niet behaald wordt.
24. De gemeente en 3B Wonen voeren in 2024 gezamenlijk een demografisch onderzoek uit ten behoeve van het nieuwe volkshuisvestelijk programma zoals wordt geformuleerd in de Omgevingsvisie van de gemeente en de nieuwe Portefeuillestrategie van 3B Wonen (vanaf 2025). Dit onderzoek kan leiden tot een aanpassing van de typologieën etc.

Betaalbaarheid

25. Corporaties in Lansingerland, waarvan de woningen door 3B Wonen worden beheerd, hanteren voor de periode 2024 en 2025 een gelijkloidend huurprijsbeleid.
26. In het kader van betaalbaarheid toppen de corporaties bij mutatie af op de liberalisatiegrens, zodat de inkomensdoelgroep sociale huur een sociale huurprijs behoudt.
27. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatiegrens mag uitkomen. De huur wordt wel afgetopt op de middenhuurgrens à € 1.123,13 (prijsspeil 2023). Recentelijk is bekend geworden dat de Wet Betaalbare Huur (waarin de middenhuurgrens besloten is), wordt uitgesteld tot juli 2024. Wij sorteren hier dus al op voor. Met de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op

termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning.

28. Corporaties conformeren zich aan het sociaal huurakkoord.
29. Op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt worden de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomensgroep boven de €48.836 (eenpersoonshuishoudens) en € 56.513 (meerpersoonshuishoudens) (prijspeil 2023) ingezet voor investeringsprojecten sociale woningbouw in Lansingerland.
30. Niet-DAEB woningen van maximaal 187 WWS-punten van 3B Wonen en Havensteder worden afgetopt op €1.123,13 (maximale regionale en landelijke middenhuurgrens, prijspeil 2023). Uitzondering hierop zijn de woningen met een maximaal redelijke huur onder de middenhuurgrens. Deze woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur.
31. Om schulden te helpen voorkomen, zet 3B Wonen actief in op het tijdig treffen van betalingsregelingen bij betalingsproblemen. Daarnaast meldt zij de betalingsachterstanden bij de gemeente conform de afspraken uit het convenant vroegsignalering en de verplichtingen die voortkomen uit het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening (BGS).
32. In januari 2024 en 2025 treden Huurdersvereniging en 3B Wonen in overleg over de betaalbaarheid. Huurdersvereniging geeft 3B Wonen gekwalificeerd advies op het huurverhogingsbeleid voor dat jaar.
33. Partijen onderschrijven de zorg dat huurders met financiële problemen vaak een drempel ervaren om om hulp te vragen bij gemeente en/of corporaties. Huurdersvereniging, gemeente en Humanitas zijn in 2024 in gesprek over de inzet van een budgetcoach, om deze drempel te verlagen. De precieze rol van de budgetcoach wordt in 2024 verder verkend. .Huurdersvereniging stelt zijn kantoor beschikbaar voor deze budgetcoach.
34. Huurders met een chronische ziekte of beperking hebben relatief vaker te maken met financiële problemen en hogere energielasten, vanwege een hogere warmtebehoefte. Partijen hebben extra aandacht voor deze groep en blijven gezamenlijk in gesprek over oplossingsrichtingen.

Kwetsbare doelgroepen

35. Partijen volgen de gemeentelijke verordening woonruimtebemiddeling voor de huisvesting van woonurgenten. De gemeente is verantwoordelijk voor het afgeven van urgentieverklaringen.
36. Voor de huisvesting van statushouders voeren gemeente en corporaties de Taakstelling, afgegeven door het Rijk, uit. De corporaties zorgen gezamenlijk en naar rato van hun bezit binnen hun mogelijkheden en in overleg met de gemeente voor de huisvesting van de statushouders. Hierbij wordt getracht om de statushouders zoveel mogelijk verspreid over de buurten toe te wijzen. Als de verwachting is dat meer dan 15% van de vrijgekomen woningen in een jaar toegewezen wordt aan statushouders, bespreekt 3B Wonen dit signaal met de gemeente. Beide partijen gaan vervolgens met elkaar in gesprek om over de (on)mogelijkheden te spreken hoe de taakstelling te behalen.
37. Partijen worden betrokken bij het opstellen van de woonzorgvisie en dragen bij aan de uitvoering van deze visie.
38. Voor een gedeelte van de spoedzoekers, zoals beschreven in de Woonvisie, zijn er onvoldoende huisvestingsoplossingen. In 2023 hebben 3B Wonen en gemeente

Lansingerland in gezamenlijkheid voor de opvang van Oekraïners en deze groep spoedzoekers aan de Sporthoeklaan tijdelijke flexwoningen gerealiseerd. Daarnaast onderzoeken gemeente en 3B Wonen in 2024 gezamenlijk of er een tweede locatie met tijdelijke flexwoningen voor deze doelgroepen kan worden gerealiseerd.

39. Op basis van de ervaringen van het eerste flexwoningproject van 3B Wonen en de gemeente blijven partijen in gesprek over de contractduur en doelgroep, mits hier wettelijk aanpassing mogelijk is. De contracten voor flexwoningen zijn tijdelijk.
40. De gemeente levert in 2024 een locatieonderzoek op voor de bouw van bij voorkeur permanente flexwoningen.
41. Gemeente en 3B Wonen zijn in gesprek over WWC Bosland.

Woon-zorgopgave

42. De gemeente neemt de regierol om bij de grote woningbouwontwikkelingen de ambitie te realiseren dat circa 5% van de te bouwen woningen bestemd wordt voor bijzondere doelgroepen zoals deze zijn gedefinieerd in de Woonvisie 2021 -2025. Dit kunnen sociale huurwoningen zijn, maar ook koopwoningen en huurwoningen in een ander prijssegment.
43. Partijen onderscheiden de volgende drie woonzorgdoelgroepen waarbij er een behoefte is om het aantal plekken uit te breiden in Lansingerland in de periode t/m 2035:
 - Kwetsbare jongvolwassenen (17 tot 27 jaar). Realisatie van voorziening met 18 – 24 woningen.
 - Inwoners met GGZ-problematiek. Uitvoering van de bestuurlijke afspraken met de regiogemeenten: onderzoeken hoe het aantal beschermd wonen plekken kan worden uitgebreid met minimaal 24. Dit kan op Wilderszijde en we onderzoeken mogelijke andere locaties.
 - Ouderen die niet of onvoldoende in staat zijn om (met behulp van een netwerk) zelfstandig thuis te wonen. Voor hen zijn woningen nodig in een geclusterde woonvorm die op loopafstand liggen van een locatie waar ook intramurale zorg voor ouderen en een gemeenschappelijke ruimte voor sociale activiteiten aanwezig en beschikbaar is. 3B Wonen en de gemeente dragen naar mogelijkheden bij aan het in 2022 getekende regioconvenant voor deze opgave en de opgave voor intramurale plekken vanuit DSW zorgkantoor.
44. 3B Wonen huisvest bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Vanwege de gewenste uitbreiding van het aantal plaatsen voor beschermd wonen in Lansingerland, die bestuurlijk is afgesproken met de regiogemeenten om te voldoen aan de spreidingsopgave, onderzoeken de gemeente en 3B Wonen of er nog 8 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar kunnen worden gesteld in Bleiswijk in de periode tot 2035.

Hoofddoel 2: Fijn en toekomstbestendig wonen

Constateringen

Om fijn en toekomstbestendig te kunnen wonen, is het belangrijk dat we rekening houden met dat wat Lansingerland als woonmilieu sterk maakt en hetgeen er moet worden ontwikkeld en behouden om in de krachtige samenleving te voorzien. We stemmen daarom woningbouwontwikkelingen af op het karakter van de gemeente en de gewenste samenstelling van de samenleving. We hebben daarbij aandacht voor kwaliteit van het woonmilieu met water en groen en ruimte om gezond en veilig te bewegen, diversiteit, bewonerstevredenheid en toekomstbestendigheid en duurzaamheid. Hoge

kwaliteit, mooi, duurzaam en toekomstbestendig: wij zetten in op gebiedsontwikkeling die nu en in de toekomstwaarde behoudt. Dat betekent dat partijen de lat hoog leggen als het gaat om sociale huurwoningen in een wijk. Deze dienen kwalitatief, duurzaam en voldoende ruim te zijn. Bovendien moeten onze gebouwen passen in de stedenbouwkundige omgeving. Wij houden ons vastgoed graag zo toekomstbestendig mogelijk. Dit betekent dat we niet alleen sturen op kwaliteit, maar ook waar mogelijk zo bouwen dat andere bestemmingen en woonvormen er in de toekomst met geringe aanpassingen mogelijk zijn.

Afspraken

Kwaliteit en duurzaamheid

45. Partijen werken vanuit de volgende uitgangspunten voor de sociale huurvoorraad in Lansingerland en hanteren deze uitgangspunten bij nieuwbouw:
- Variatie in bouw en doelgroepen: partijen dragen bij aan zo gevarieerd mogelijke wijken en buurten. We kijken dan naar woningtype, grootte en bewonersdoelgroep. Sociale huurwoningen bouwen we zoveel mogelijk 'gespikkeld' in de wijken. Zo voorkomen we grote clusteringen van sociale woningbouw en eenzijdigheid in de bewoning van wijken.
 - Corporaties bouwen levensloopbestendig volgens het Woonkeur Nieuwbouw - Basispakket voor sociale huurwoningen. Is er sprake van wonen met zorg, dan wordt Woonkeur Nieuwbouw - Pluspakket Wonen met Zorg toegepast, zoals genoemd in de Woonvisie 2021-2025.

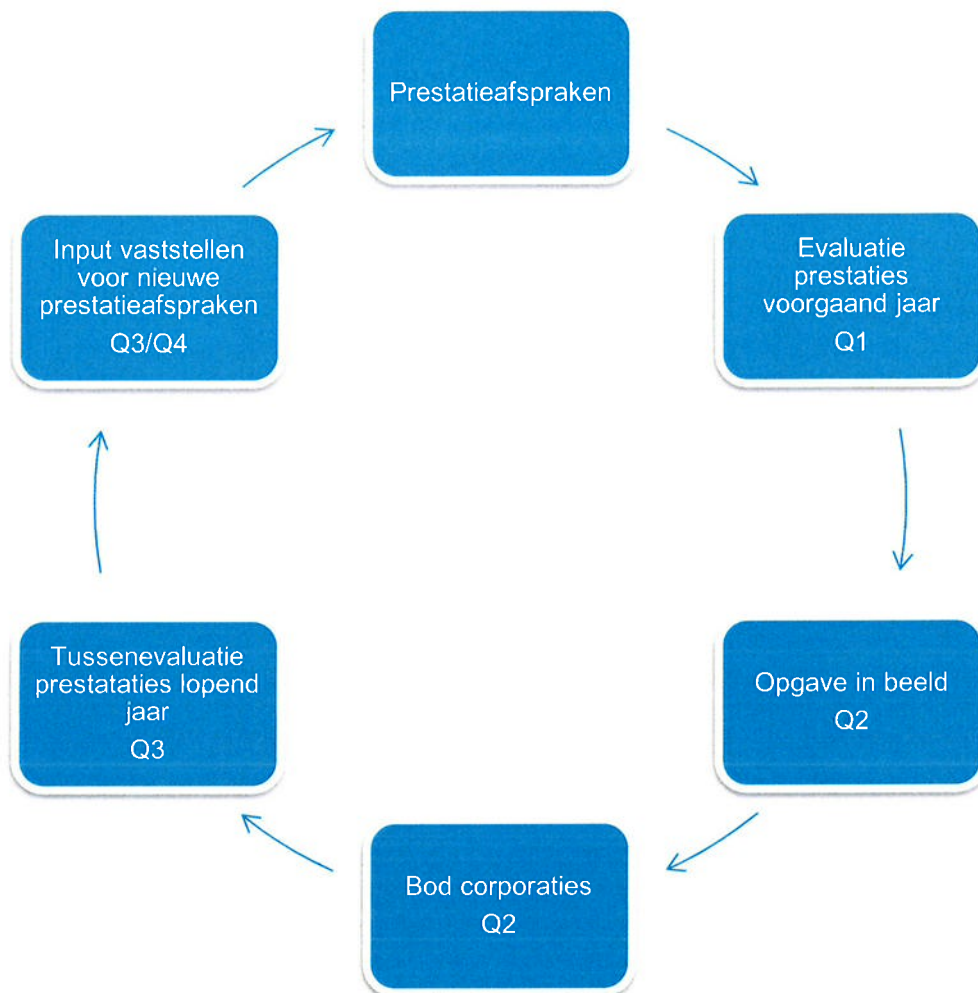
Bevorderen energieprestaties van bestaande woningen

46. Bestaand bezit hebben de corporaties reeds verduurzaamd tot een gemiddelde energie-index van 1,25 en corporaties voldoen daarmee aan het landelijke convenant duurzaamheid. Gemeente en 3B Wonen werken samen aan toekomstbestendige vervolgstappen aan de hand van de warmtevisie van de gemeente.
47. Corporaties werken toe naar een woningvoorraad zonder woningen die een label E of slechter hebben, zodat uiterlijk in 2028 dit gerealiseerd is.
48. Corporaties hebben de prioriteit qua verduurzaming gelegd op de slechtst energie presterende woningen.
49. Samenwerking en kennisdeling: corporaties zetten zich bij verduurzamingsprojecten actief in voor vraagbundeling en zoeken daarbij de samenwerking op met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) worden opgezet.
50. Binnen de 'werkgroep verduurzaming wijken' werken corporaties en gemeente (naast andere partijen) samen aan het verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente is voorzitter en deelt proactief de plannen. De corporaties brengen expertise en belangen in. Daarnaast zal in deze periode de corporatie een aantal hybride warmtepompen installeren om ervaring op te doen. Opgedane ervaringen worden gedeeld.
51. De inzet van gemeentelijke energiecoaches voor huishoudens in energiearmoede wordt gecontinueerd. Centraal bij deze inzet staat het omlaag brengen van de energierekening. In gesprekken met huurders wordt gekeken naar het nemen van energiebesparende maatregelen en wordt bij huurders bewustwording gecreëerd over energieverbruik.

Tevredenheid bewoners

52. De bewonerstevredenheid over de woonkwaliteit van Lansingerland is hoog (op basis van de leefbaarheidsmonitor 2023 een 7,7). Om deze kwaliteit op peil te houden dragen gemeente, HVLL en 3B Wonen (ieder vanuit hun verantwoordelijkheid en mogelijkheden) bij aan: sociale leefbaarheid, veiligheid, participatie/inspraak, zelf- en samenredzaamheid, saamhorigheid/betrokkenheid en armoedebestrijding. De HVLL is hiervoor financieel afhankelijk van gemeente en 3B Wonen. Gemeente en 3B Wonen dragen daarom financieel en met menskracht organisatorisch bij waar nodig en als alle partijen dit wenselijk achten.
53. Gemeente en 3B Wonen voeren multidisciplinair overleg in het sluitende aanpak team. In dit team bespreken de partijen de multiprobleem gezinnen o.a. op het gebied van inkomen, zorg, welzijn en kinderen.
54. Gemeente en 3B Wonen hebben weet van het regionaal convenant complexe woonoverlast en zullen dit convenant ondertekenen, indien gewenst.
55. Partijen zetten zich in om de schriftelijke communicatie richting haar huurders begrijpelijk te houden. Dit houdt in dat gestreefd wordt om in brieven taalniveau B1 te gebruiken. Een groot deel van haar huurders heeft moeite om Nederlandse teksten te lezen.
56. De Huurdersvereniging pakt als taak op een belangrijke signaalfunctie voor wat betreft de veiligheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit in de wijken. Daarom gaat Huurdersvereniging met bewoners in gesprek over deze onderwerpen en speelt de informatie door over enge/onveilige en vervuilde plekken in de wijk aan de gemeente of de corporatie. De zaken die aangedragen worden door de Huurdersvereniging worden door de gemeente of de corporatie beoordeeld en er wordt een terugkoppeling aan de Huurdersvereniging gegeven.
57. Huurdersvereniging stimuleert dat huurders hun woonomgeving gevoelsmatig als hun eigendom beschouwen en op die manier er zorg voor dragen. Dit wordt nader uitgewerkt in de overleggen over wijkgericht werken. De huurdersvereniging zal als klankbord voor bewonersgroepen en de daaraan gerelateerde wijkinitiatieven dienen.
58. Gemeente gaat twee keer per jaar in gesprek met de Huurdersvereniging op bestuurlijk niveau. Daarnaast gaat de gemeente vier keer per jaar op ambtelijk niveau in gesprek. Tijdens deze overleggen wordt ingegaan op de lopende zaken.
59. De prestatieafspraken zijn tweejarige afspraken en worden gemaakt voor 2024 en 2025. Deze afspraken zijn opgesteld op basis van huidige inzichten (incl. huidige begroting) van zowel corporaties als gemeente. Onzeker is wat de invloed zal zijn van nieuw landelijk beleid. Ook de nog vast te stellen woonzorgvisie is van invloed. Andere zaken buiten het beleid kunnen ook van invloed zijn, zoals onverwachte kosten en renteontwikkeling. Indien economische, financiële of beleidsmatige ontwikkelingen een dusdanig negatief effect hebben op de financiële mogelijkheden van corporaties en/of gemeente, dan treden gemeente en corporaties met elkaar in overleg om de gevolgen ervan in kaart te brengen en bespreken gemeente en corporaties eventuele bijstelling van afspraken.

Procesafspraken



Overlegafspraken 2024

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Evaluatie voorgaand jaar	Gemeente, corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Februari 2024
Vooroverleg bod	Gemeente en Corporaties	3B Wonen	Mei 2024
Tussenmeting na ontvangst bod	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Juli/augustus 2024
Tussenevaluatie lopend jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	September 2024

Overlegafspraken 2025

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Evaluatie voorgaand jaar	Gemeente, corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Februari 2025
Vooroverleg bod	Gemeente en Corporaties	3B Wonen	Mei 2025
Input vaststellen voor volgende prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Juni 2025
Tussenevaluatie lopend jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	September 2025
Opstellen prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	September-oktober 2025
Ondertekenen prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Allen	Uiterlijk 14 december 2025

Bijlage 1: Kader waarbinnen de Prestatieafspraken vallen

- Woningwet 2015;
- Gemeentelijke Woonvisie Lansingerland 2021-2025;
- Koersplan 'Samen werken we aan veerkrachtige wijken' 2021-2024 van 3B Wonen en Havenstederplan 'Samen geven we Thuis' 2022-2025 van Havensteder;
- Bod aan de gemeente van 3B Wonen en Havensteder (juni 2023);
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) 2009;
- Wet Doorstroming Huurmarkt (2017);
- Wet Aanpak Woonoverlast (2017);
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030;
- SOK 3B Wonen met HVLL (2018) en sok Havensteder met HVLL (2018)
- Spelregelnotitie samenwerking Huurdersvereniging Lansingerland, betrokken woningcorporaties en gemeente Lansingerland (2022);
- Beheerovereenkomst tussen 3B Wonen en Havensteder;
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam (inclusief urgentieregeling) 2020 gemeente Lansingerland;
- Regionaal Convenant Aanpak van complexe woonoverlast;
- Convenant Wijkgericht Werken (2014);
- Gemeentelijke Transitievisie Warmte;
- Beleidsplan Huurdersvereniging 'Passend en betaalbaar sociaal wonen voor alle doelgroepen' 2021-2024;
- Convenant Sluitende Aanpak;
- Convenant Vroeg Eropaf (2018).