



De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van: n.v.t.

Uw kenmerk: n.v.t.

Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 668176

Contact: Bart Smulders

Doorkiesnummer: 06 – 83 48 73 08

E-mailadres: [b.smulders@bar-organisatie.nl](mailto:b.smulders@bar-organisatie.nl)

Datum: 13-12-2022

Betreft: Aanbieding prestatie afspraken 2023-2024

Geachte raadsleden,

#### INLEIDING

De Woningwet verplicht gemeenten tot het hebben van een woonvisie. In het verlengde hiervan maken de gemeente, woningcorporaties in de gemeente en huurdersorganisaties op een gelijkwaardige basis afspraken, om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgave. Deze afspraken worden vastgelegd in de prestatieafspraken Wonen.

In de gemeente Albrandswaard wordt op dit moment inhoud gegeven aan de uitvoering van de Woonvisie 2016-2025 middels de prestatieafspraken 2021-2022, welke wij u op 8 december 2020 hebben toegestuurd (227075). Deze afspraken eindigen aan het einde van 2022

Gedurende de tweede helft van 2022 heeft een intensief onderhandelingstraject plaatsgevonden tussen de gemeente, de vier in Albrandswaard toegelaten woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen. Te weten Woningbouwvereniging Poortugaal (Klankbordgroep Poortugaal), Wooncompas (Bewonersraad Progressie), Havensteder (Huurdersorganisatie de Brug) en Woonzorg NL.

Inzet van dit traject was het maken van gezamenlijke afspraken voor de periode 2023-2024. De keuze voor tweejarige afspraken is gerelateerd aan de Woonvisie Albrandswaard. Zoals u weet wordt deze in 2023 geactualiseerd. Met het maken van de prestatieafspraken houden het college en de woningcorporaties rekening met de te actualiseren Woonvisie en lopen zij niet vooruit op de herijking van de Woonvisie.

#### KERNBOODSCHAP

De onderhandelingen over de gezamenlijke prestatieafspraken 2023-2024 zijn afgerond. Op 14 december 2022 hebben de deelnemende partijen de definitieve prestatieafspraken ondertekend. Bijgaand bieden wij u de ondertekende prestatieafspraken aan.



## **TOELICHTING**

De basis voor de prestatieafspraken 2023-2024 wordt gevormd door de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025. In juli hebben de vier in Albrandswaard actieve woningcorporaties een zogeheten bod gedaan om in te zetten op de Woonvisie. Deze biedingen in relatie tot de Woonvisie zijn het uitgangspunt om nader tot elkaar te komen in de Prestatieafspraken 2023-2024.

Ten tweede hebben de Nationale Prestatieafspraken grote invloed gehad op de lokale prestatieafspraken. Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken getekend door Aedes (vereniging van woningcorporaties), de Woonbond, de VNG en de minister voor VRO. Daarnaast zijn door de minister zes volkshuisvestelijke prioriteiten aangewezen; deze betreffen de bouwopgave, betaalbaarheid van woningen, duurzaamheid, realiseren van wonen met zorg, huisvesting van spoedzoekers en de leefbaarheid. Deze zes prioriteiten hebben de opbouw van het document vormgegeven.

Als laatste zijn de afspraken getoetst aan het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2022.

Een aantal afspraken bestendigt oude afspraken, of is een vervolgspraak op deze. Daarnaast zijn er afspraken die verschuiven van ontwikkeling naar doorontwikkeling en/of uitvoering. Als laatste zijn er afspraken gemaakt ter monitoring.

Zoals de Woningwet voorschrijft dienen de prestatieafspraken een invulling te geven aan de uitvoering van de woonvisie. Gedurende het onderhandelingstraject is dit voor het college altijd het uitgangspunt gebleven. Dat betekent dat de belangrijkste onderdelen uit de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 zijn opgenomen in de prestatieafspraken 2023-2024. Het college en de corporaties hebben afgesproken in te zetten op een netto toevoeging van 370 sociale huurwoningen, in lijn met raadsbesluit 381311 en het Regioakkoord 2022. Daarnaast is vastgelegd dat nieuwbouwprojecten in de gemeente Albrandswaard de vaste verdeling kennen van 1/3 per prijssegment. In aanvulling is de urgentie van de volkshuisvestelijke opgave benoemd.

Ook hebben de partijen nadrukkelijk gekeken naar de speciale doelgroepen in Albrandswaard. De woningcorporaties zullen zich erop richten zoveel mogelijk woningen toe te wijzen aan lokaal woningzoekenden, binnen de kaders van de wet en het Regioakkoord 2022. Hierbij is er specifieke aandacht voor starters en ouderen.

Extra aandacht voor ouderen is ook opgenomen binnen de afspraken over het onderdeel wonen en zorg. De afspraken richten zich er op om te komen tot een zo gelijkwaardige verdeling van zorgtaken, in lijn met nationale afspraken en de bestaande taakverdelingen. Zo wil het college samen met de woningcorporaties uitvoering gaan geven aan de Woonzorganalyse Albrandswaard. Om te komen tot een goed uitvoeringsprogramma zullen de woningcorporaties in beeld brengen wat de geschiktheid is van hun woningen, betreffende verschillende zorgvragen. Ook zijn er afspraken gemaakt over geclusterd wonen (bij ontmoetingsruimten) en zullen mogelijkheden tot het realiseren van scootmobielstallingen worden onderzocht. Als laatste zullen de ouderen in Albrandswaard actiever benaderd worden door de gemeente en de woningcorporaties om goed geïnformeerde keuzes te kunnen maken. Onder andere over mogelijkheden om te verhuizen of veilig thuis te (blijven) wonen.





**Gemeente  
Albrandswaard**

## **Prestatieafspraken 2023 en 2024**

*Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en  
huurdersvertegenwoordigingen*

---



**Datum:** 14 december 2022



Stationsstraat 4 – 3161 KP Rhoon - Postbus 1000 - 3160 GA Rhoon - T (010) 506 11 11 - E [info@albrandswaard.nl](mailto:info@albrandswaard.nl)

# Prestatieafspraken 2023 en 2024

## Gemeente Albrandswaard, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen

<b>INLEIDING</b> .....	<b>2</b>
<b>STATUS VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN</b> .....	<b>2</b>
<b>VERSCHILLENDE ROLLEN HUURDERSVERTEGENWOORDIGINGEN</b> .....	<b>2</b>
<b>LEESWIJZER</b> .....	<b>3</b>
<b>PRESTATIEAFSPRAKEN</b> .....	<b>4</b>
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
<b>ONDERTEKENING</b> .....	<b>15</b>
<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>16</b>

<b>Organisaties</b>	<b>Namen</b>
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.

### **Verskillende 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. *Volgende 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 woningbouw mogelijkheden 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%<sup>1</sup> van de vrijgekomen woningen in de sociale voorraad tot €763,47 (prijspeil 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.

---

<sup>1</sup> WBV Poortugaal 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 mutatiwoningen 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 adverteerders 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 handlungsperiode 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 CO<sub>2</sub>-neutrale en aardgasvrije voorraad te realiseren. Hiermee bereiken we een belangrijke doelstelling: reductie van CO<sub>2</sub>-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 voorgezet. 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 D. Pasanea, Clustermanager Woonzorg Nederland a.i.		
Klankbordgroep WBV Poortugaal	De heer F. Kröger		
Bewonersraad Progressie	De heer J. Lagendijk		

## 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

**behandeld door**

[salina.teeuw@havensteder.nl](mailto:salina.teeuw@havensteder.nl)

**Telefoonnummer**

010 890 25 25

**ons kenmerk**

-

**Onderwerp**

Bod prestatieafspraken 2023 - 2024

Gemeente Albrandswaard

T.a.v. mevrouw M. van Ginkel

Postbus 1000

3160 GA RHOON

Email: [m.v.ginkel@albrandswaard.nl](mailto:m.v.ginkel@albrandswaard.nl)

Rotterdam, 28 juni 2022

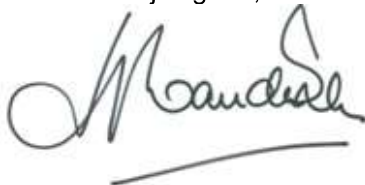
Geachte mevrouw van Ginkel,

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

Om te komen tot prestatieafspraken doet Havensteder –op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering- hierbij een bieding aan de gemeente. De bieding bestaat uit een activiteitenoverzicht 2023-2024 en gaat vergezeld van een financiële onderbouwing met zicht op de investeringsruimte die Havensteder heeft.

Ik nodig hierbij de gemeente uit tot het maken van prestatieafspraken 2023-2024 op basis van onze bieding.

Met vriendelijke groet,



drs. H.J van den Berk  
bestuurder

**Bijlagen:**

- Bod 2023 - 2024
- Financiële paragraaf

Afschrift naar: Huurdersorganisatie De Brug

# Bod Albrandswaard Havensteder 2023-2024

**Hoofddoel:** Continuering prestatieafspraken 2023-2024 met kleine aanvullingen

**Gemaakt op basis van woonvisie Albrandswaard 2016-2025 en Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030**

De prestatieafspraken worden concreet voor jaren 2023-2024 gemaakt maar geven op een aantal onderwerpen een doorkijk voor 4 jaar. De prestatieafspraken geven –conform de Woningwet- in ieder geval aandacht aan de volgende investeringen/activiteiten:

1. Liberalisatie en Verkoop
2. Nieuwbouw en Aankoop
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep
4. Huisvesting van specifieke groepen (bijzondere doelgroepen, statushouders en urgenten)
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (basis schoon, heel, veilig, energetisch, duurzaam en functioneel)
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Tijdens de monitoringsafspraken kan tripartiet besloten worden tot actualisatie van de cijfers of een kleine aanpassing in de uitvoering.

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

Havensteder vraagt de Gemeente en Stichting Huurdersalliantie De Brug akkoord te gaan met bijgevoegd tekst en afspraken voor 2023-2024.

## Bod 2023-2024 Albrandswaard

### 1. Liberalisatie en verkoop

Onderwerp	Bod	Wederkerigheid gemeente	Huudersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
<b>Liberalisatie</b>	Vrije sector In Gemeente Albrandswaard heeft Havensteder geen woningen gelabeld om bij mutatie te liberaliseren. Havensteder levert 1x per half jaar gegevens over de ontwikkeling/behoud van de sociale voorraad in de gemeente Albrandswaard	De gemeente Albrandswaard neemt het initiatief voor het monitoren van de omvang van de totale sociale voorraad binnen haar gemeente		In de periode 2023-2024 verwacht Havensteder geen woningen te liberaliseren in Gemeente Albrandswaard.
<b>Verkoop</b>	In Gemeente Albrandswaard heeft Havensteder geen woningen gelabeld om bij mutatie te verkopen.			In de periode 2023-2024 verwacht Havensteder geen woningen te verkopen in gemeente Albrandswaard.

### 2. Nieuwbouw en aankoop van woningen

Onderwerp	Bod	Wederkerigheid gemeente	Huudersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
Nieuwbouw	Er zijn op dit moment (nog) geen nieuwbouwplannen voor Albrandswaard bekend waar Havensteder aan bijdraagt.  Havensteder wil in de periode t/m 2030 200 a 250 nieuwbouw woningen bouwen.	Vanuit woningbehoefteonderzoek ligt er een opgave om 1.100 woningen toe te voegen t/m 2030  Afspraken addendum sociale woningbouw 2022: a. De gemeente Albrandswaard zet in op de toevoeging aan de woningvoorraad van minimaal 350 tot 400 sociale huurwoningen tussen 2022 en 2030. Vervangende nieuwbouw telt hierin niet mee.  b. Deze woningen worden gerealiseerd door een toegelaten instelling, in principe door Woningbouwvereniging Portugaal, Havensteder en Wooncompas. In welke onderlinge verdeling dat gebeurt, wordt op een later moment bepaald.  c. De gemeente en de corporaties hebben tweemaal per jaar een bestuurlijk overleg over de socialewoningbouwopgave. In dat overleg worden gezamenlijke ambities en uitgangspunten voor de locaties voor sociale woningbouw ingevuld.  d. De gemeente en de corporaties houden elkaar tussentijds op de hoogte van andere relevante nieuwe vraagstukken, ontwikkelingen en		In de prestatieafspraken 2021-2022 legden we vast in te zetten op extra toevoeging van sociale huurwoningen om aan deze opgave(n) te voldoen. Havensteder, Woningbouwvereniging Portugaal en Wooncompas hebben uitgesproken de capaciteit en bereidheid te hebben hieraan invulling te geven.  Verder is in de prestatieafspraken opgenomen dat de gemeente en de corporaties in de eerste helft van 2021, aan de hand van de uitkomsten van het proces dat met de provincie werd uitgevoerd voor versnelling van sociale woningbouw, zouden beoordelen welke rol de corporaties bij mogelijke ontwikkelingen kunnen vervullen.  Het traject voor versnelling van sociale woningbouw is met het besluit van de gemeenteraad van 4 oktober 2021 afgerond.

			besluiten op het gebied van woningbouw binnen Albrandswaard.		Daarnaast heeft besluitvorming over mogelijke locaties voor sociale woningbouw plaatsgevonden.
<b>Renovatie</b>	Havensteder heeft geen renovatie of grootschalige verbeterprojecten in 2023-2024 gepland in Albrandswaard.				

### 3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep

Onderwerp	Bod	Wederkerigheid gemeente	Huudersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
<b>Betaalbaarheid en bereikbaarheid</b>	<p>Havensteder handhaaft in Albrandswaard haar voorraad sociale huurwoningen.</p> <p>Havensteder streeft er conform Regioakkoord naar dat 75% van de verhuuringen tot de liberalisatiegrens aan primaire doelgroepen wordt toegewezen.</p> <p>Havensteder wijst alle vrijkomende woningen toe volgens het principe van het passend toewijzen. De mate waarin wij het voorgestelde percentage behalen is mede afhankelijk van de woningen die muteren. Daarnaast streven we naar een goede balans tussen de kwaliteit en de huurprijs van de woning. Het bezit in Albrandswaard typeert zich als eengezinswoning met een bouwjaar na 2000 met een goede kwaliteit. De huurprijs stemmen we daarop af.</p> <p>Havensteder maakt gebruik van maximaal 7,5 procent vrije toewijzingsruimte aan lage middeninkomens.</p> <p>Havensteder voert - afhankelijk van het overleg met de huudersvertegenwoordiging van Havensteder - een inkomensafhankelijke huurverhoging door voor de inkomensgroep boven € 45.014 (prijspeil 2022) (m.u.v. huishoudens van vier of meer personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd).</p> <p>Havensteder levert gegevens aan per half jaar over de verdeling van de binnen haar bezit (vrijgekomen) sociale huurwoningen in Albrandswaard.</p> <p>Er is een gezamenlijk belang bij het oplossen van betalingsrisico's van huurders: voorkomen van schulden, uitzettingen, maatschappelijke kosten op langere termijn. Daar waar de oorzaak of oplossing woongerelateerd is, pakt Havensteder haar rol (andere woning, betalingsregeling, huurverlaging indien aan de orde).</p> <p>Havensteder heeft de intentie de minima te ontzien. Ofwel via de wetgeving naar aanleiding van het Sociaal Huurakkoord ofwel door maatwerk (betaalbaarheidsmaatregel).</p>	<p>Huuders die met een hoog inkomen in een sociale huurwoning wonen, zullen alleen doorstromen naar een duurdere woning (vrije sector of koop) als er een aantrekkelijk alternatief is. Havensteder verwacht van de gemeente dat zij zich inspant om een dergelijk aanbod te bieden.</p> <p>De gemeente Albrandswaard neemt initiatief voor monitoren verdeling totale sociale voorraad binnen haar gemeente.</p> <p>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 bijstand.</p> <p>Gemeente verleent hierbij voor zover mogelijk en nodig medewerking aan.</p> <p>Havensteder kan deze groepen alleen gericht tegemoet komen in samenwerking met de gemeente (i.v.m. benodigde info). Zij verzoekt de gemeente hier medewerking aan te verlenen.</p>		



#### 4. Huisvesting van specifieke groepen

Onderwerp	Wederkerigheid gemeente	Huurdersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
<p><b>Bod</b></p> <p>Langer Thuis</p>	<p>Een ieder heeft de verantwoordelijkheid om zelf voor te sorteren op het ouder worden. Langer Thuis wonen hoeft niet te betekenen 'in de eigen woning', maar het kan ook in de eigen wijk zijn. Havensteder vraagt duidelijke voorlichting van de gemeente hierover naar de bewoners.</p> <p>Gemeente pakt haar rol bij benodigde aanpassingen voor de niet-55+ gelabelde woningen</p>		
<p><b>Bijzondere doelgroepen</b></p> <p>Havensteder heeft 55+ gelabelde woningen in haar vastgoedportefeuille, levensloopbestendig gemaakt voor bewoning met een rollator. Het aanpassen van de overige reguliere woningen is een zaak voor de bewoner zelf in samenspraak met de WMO, hier heeft Havensteder geen rol. In Albrandswaard heeft Havensteder alleen reguliere woningen in bezit, dus er gaan geen werkzaamheden plaatsvinden</p> <p>Havensteder vindt het belangrijk dat er goede werkspraken met de gemeente worden gemaakt m.b.t. WMO-zaken. Huurders en/of omwonenden moeten zo prettig mogelijk (langer) thuis wonen. De gemeente en Havensteder monitoren de wijze waarop de gemeente en de corporaties samenwerken binnen c.j. uitvoering geven aan de WMO.</p> <p>De behoefte aan woningen voor bijzondere doelgroepen wordt door de gemeente uitgewerkt in een notitie waarin de opgave concreet wordt beschreven: over welke doelgroepen hebben we het, wat is er nodig om hen goed te helpen (zoals hoeveel uur begeleiding per week), welke woningen zijn daar voor nodig en hoeveel.</p>	<p>a. Havensteder vraagt de gemeente de behoefte aan woningen te bepalen en een register te nemen in de begeleiding van zorgbehoevende bewoners, zodat hulp geboden kan worden voordat er schade voor bewoner, omwonenden en corporatie ontstaat.</p> <p>b. Havensteder vraagt direct actie bij overlast, bij lichtere overlast binnen 24 uur.</p> <p>c. Havensteder vraagt bij bijzondere doelgroepen standaard budget beheer basis toe te passen.</p> <p>d. De gemeente geeft een WMO indicatie en indicatie van voldoende aantal uren aan huurders van Havensteder bij wie wij voorvoelen dat er problemen gaan optreden.</p>		
<p>Havensteder levert woningen voor vergunninghouders, conform de afspraken: 1/5<sup>e</sup> deel van de Taakstelling van de gemeente Albrandswaard</p>	<p>De gemeente zorgt dat de statushouders goed kunnen inburgeren o.a. via het leren van de Nederlandse taal. We vragen de gemeente te zorgen voor nazorg door vluchtelingenwerk indien de vergunninghouders eenmaal een woning hebben gekregen.</p>		

#### 4. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen

Onderwerp	Wederkerigheid gemeente	Huurdersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
<p><b>Kwaliteit woningen</b></p> <p>Havensteder stuurt actief op de kwaliteit van haar vastgoedportefeuille. Het kwaliteitsbeleid geeft invulling aan tegen welke technische kwaliteit Havensteder woningen aanbiedt aan huurders. Daarbij streeft ze naar een optimale verhouding tussen prijs en kwaliteit.</p>	<p>Om de kwaliteit van de woonomgeving op peil te houden, vraagt Havensteder aan de gemeente extra inzet op het voorkomen van zwerfafval in Portland door vaker te vegen en het plaatsen van extra prullenbakken.</p> <p>Havensteder vraagt de gemeente de inrichting van de buitenruimte in</p>		

		Portland op de opgroeiende jeugd af te stemmen.	
<b>Duurzaamheid woningvoorraad</b>	Het gemiddelde energielabel van het woningbezit in Albrandswaard is A. Hiermee voldoet Havensteder aan de doelstellingen en zijn er geen verdere duurzaamheidsinvesteringen noodzakelijk. Havensteder heeft een projectleider Duurzaamheid in dienst. Deze projectleider kan aansluiten wanneer de gemeente concrete plannen heeft ten aanzien van alternatieve energiebronnen.		

Met opmerkingen [T51]: @Lobenstein, Pipijn van, nog steeds van toepassing?

### 5. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed

Onderwerp	Bod	Wederkerigheid gemeente	Huudersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
<b>Leefbaarheid</b>	Buurtbemiddeling wordt op de bestaande manier geëvalueerd en bij wederzijds goedvinden voortgezet. Regie ligt bij de gemeente.	Medewerking en coördinatie van de gemeente bij het inzetten van buurtbemiddeling.		
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>	Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Via een leefbaarheidsbudget levert Havensteder een bijdrage aan de doelen uit het Havenstederplan op thema's: a. Thuis voelen b. Thuis in de wijk zijn c. Thuis bieden	Havensteder vraagt de gemeente medewerking bij het uitvoeren van leefbaarheidsprojecten. Havensteder vraagt extra aandacht voor het organiseren van ontmoetingen tussen wijkbewoners in Portland (huurders en kopers) om de sociale cohesie te bevorderen.		
	Havensteder heeft geen Maatschappelijk Vastgoed in eigendom in Albrandswaard.			

### 6. Overig

Onderwerp	Bod	Wederkerigheid gemeente	Huudersvertegenwoordiging	Doorkijk t/m 2026
<b>Achtervang</b>		Voor de financiering van haar activiteiten maakt Havensteder gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor deze borging is het van belang dat de Gemeente bereid is de achtervang positie in te nemen naar het WSW voor de financieringen van activiteiten in de gemeente, als Havensteder daarom verzoekt. Overigens wordt ieder verzoek betreffende een financiering met achtervang iedere keer individueel beoordeeld. Vanuit wederkerigheid speelt de Gemeente dan ook op die manier een rol in het kunnen realiseren van de Samenwerkingsafspraken door Havensteder.		

**Bod Albrandswaard Woningbouwvereniging Poortugaal 2023**  
*Onder voorbehoud van goedkeuring door Raad van Commissarissen*

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Graag laten wij u in deze brief onze voornemens voor 2023 weten. Het melden van voornemens is daarin gekoppeld aan de prestatieafspraken. Die hopen we later dit jaar te kunnen vaststellen.

De gemeente Albrandswaard heeft haar volkshuisvestelijk beleid in de vorm van een Woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie zijn de volgende aandachtspunten opgenomen:

1. De kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau;
2. Bij ontwikkelingen zetten wij in op huisvesting voor de diverse doelgroepen;
3. De sociale woningvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt zetten wij in op een extra toevoeging van sociale huurwoningen in de planperiode;
4. Bij ontwikkeling zetten wij in op een evenredige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al haar vormen en bij nieuwe woonvormen;
5. Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen zetten wij in op doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar nieuwe vrije sector woningen;
6. Bij nieuwbouw en renovatie bevorderen wij dat woningen energie neutraal zijn, waarbij de huurlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energie neutraal zijn;
7. In de bestaande voorraad zetten wij in op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.

Om te komen tot prestatieafspraken doet WBV Poortugaal - op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering - een bod aan de gemeente Albrandswaard waarmee ze haar bijdrage levert aan de uitvoering van gemeentelijke doelstellingen uit de Woonvisie. De voornemens van Woningbouwvereniging Poortugaal zijn opgenomen in bijgevoegd Activiteitenoverzicht 2023. De voornemens zijn concreet voor het jaar 2023 en geven op een aantal onderwerpen een doorkijk voor de 4 jaar daarna. De voornemens schenken - conform de Woningwet - in ieder geval aandacht aan de volgende onderwerpen:

1. Liberalisatie en verkoop;
2. Nieuwbouw en aankoop van woningen;
3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep;
4. Huisvesting van specifieke groepen (bijzondere doelgroepen, statushouders en urgenten);
5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (basis schoon, heel, veilig, energetisch, duurzaam en functioneel);
6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Tevens is er aandacht voor de rijksprioriteiten

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep;
2. Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad conform de afspraken in het Nationaal Energieakkoord en het Convenant Energiebesparing Huursector;
3. Huisvesten van urgente doelgroepen;
4. Realiseren van wonen met zorg en ouderenhuisvesting i.v.m. langer zelfstandig wonen.

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

WBV Poortugaal heeft geen lokale huurdersvertegenwoordiging. WBV Poortugaal heeft wel een Klankbordgroep van huurders die gemiddeld 3x per jaar bij elkaar komt om diverse onderwerpen te bespreken. Wij zijn ons Koersplan aan het vernieuwen voor 2023. Dit plan zal in het najaar van 2022 worden vastgesteld. Mogelijke wijzigingen in onze koers kunnen gevolgen hebben voor de prestatieafspraken, wat overigens niet de verwachting is. De Klankbordgroep betrekken we zoveel mogelijk in het proces. WBV Poortugaal nodigt hierbij de gemeente Albrandswaard uit tot het maken van prestatieafspraken 2023 op basis van onze voornemens.

Met vriendelijke groet,

Jacques Reniers  
Directeur-bestuurder.

## Activiteitenplan 2023 e.v.

### 1. Liberalisatie en verkoop (draagt bij aan doelstelling 3)

Onderwerp	Bod	Doorkijk t/m 2025
<b>Liberalisatie</b>	<p><i>Vrije sector</i>  Er zijn geen woningen gelabeld om bij mutatie te liberaliseren.</p> <p>WBV Poortugaal levert 1x per jaar gegevens over de ontwikkeling/behoud van de sociale voorraad.  De gemeente zorgt voor de monitoring voor de gehele gemeente.</p>	Ongewijzigd beleid
<b>Verkoop</b>	<p>WBV Poortugaal heeft geen actieve verkoopplannen. Wel kunnen we in 2023 tot verkoop van vrijgekomen woningen overgaan in zogenaamde gespikkelde blokken, blokken met zowel koop- als huurwoningen. Dergelijke blokken zijn zeer moeilijk, tegen relatief hoge kosten, naar een hoog niveau te verduurzamen. Dit gaat om een zeer beperkt aantal woningen</p>	Ongewijzigd beleid

## 2. Nieuwbouw en aankoop van woningen (draagt bij aan doelstelling 2 en 3)

<b>Onderwerp</b>	<b>Bod</b>	<b>Doortijk t/m 2025</b>
<p><b>Nieuwbouw</b></p>	<p><i>Vastgoedportefeuille</i>  WBV Poortugaal streeft op de lange termijn naar een meer diverse samenstelling van de portefeuille; wat inhoudt minder grote eengezinswoningen en meer woningen gericht op kleine huishoudens, zoals senioren en jongeren. We realiseren ons dat deze verandering van samenstelling van de portefeuille een langdurig proces is. Bestaand vastgoed is vrijwel niet te transformeren en wordt voor lange tijd geëxploiteerd als er voldoende vraag naar is. Alleen als voor sloop (+ nieuwbouw) gekozen moet worden of als er een ontwikkel locatie beschikbaar komt zijn er kansen om de meest gewenste types toe te voegen. Onderstaand worden 3 van de mogelijke locaties benoemd</p> <p><b>Locaties</b></p> <p><i>Schutskooiwijk</i>  Wij willen in 2023 starten met de realisatie van ca. 150 sociale huurwoningen in de Schutskooiwijk als onderdeel van een totaalproject van circa 250 woningen. Dit project wordt fasegewijs (ook qua sloop) uitgevoerd en strekt zich uit over meerdere jaren.</p> <p>Voor een snelle realisatie van het project is het belangrijk dat partijen voortvarend alle processtappen zetten. Een goede projectorganisatie aan beide zijden en een goede onderlinge afstemming van de werkzaamheden zijn dus noodzaak.</p> <p>WBV Poortugaal verwacht o.a. van de gemeente dat die nog in 2022 opdracht geeft voor de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan en voor het uitvoeren van de voorbereidende onderzoeken. Afspraken over verplaatsing van de volkstuingebruikers en over de uitkoop van garageshouder moeten ook eind 2022 gereed zijn. Bestemmingsplanprocedures moeten ook in 2022 in gang gezet worden</p> <p>WBV Poortugaal wil graag nog in 2022 tot een gezamenlijk uitvoeringsplan komen voor de andere activiteiten. Dit zal onderdeel zijn van de af te sluiten samenwerkingsovereenkomst.</p> <p>Wij verwachten van de gemeente dat door haar mogelijk verkregen projectsubsidie ten goede komt aan de totale grondexploitatie en derhalve tussen WBV Poortugaal en de gemeente verrekend wordt.</p> <p><i>Mariput</i>  Wij willen graag in 2023 starten met het door de ontwikkelaar laten realiseren van ca. 33 sociale huurwoningen in het project Mariput.</p> <p><i>Antesterrein</i>  Wij willen graag betrokken zijn bij de ontwikkeling van het Antesterrein voor wat betreft de ontwikkeling van sociale huurwoningen en de impact van de ontwikkeling van woningen in dat gebied op naburige wijken.</p> <p>Wij willen graag met de gemeente een afspraak maken op welke wijze wij betrokken worden in dit ontwikkelproces.</p> <p><i>Overige locaties</i>  We bekijken altijd de mogelijkheden van nieuwbouw op andere locaties binnen ons werkgebied. Wij hebben verder geen sloop/nieuwbouwplannen en zijn dus aangewezen op beschikbare locaties.</p> <p>Wij vragen van de gemeente dat zij minimaal 30% sociale huurwoningen eist per ontwikkellocatie. Als een locatie vrijgesteld wordt van dit percentage willen wij graag compensatie op een andere locatie.</p>	<p>Verder realiseren van de bouwopgave. Eind 2025 gereed.</p> <p>Realiseren bouwopgave</p> <p>Participant vwb de ontwikkeling van de sociale huurwoningen</p>

	<p>Als gemeentelijke gronden beschikbaar komen voor ontwikkeling van sociale huurwoningen verwachten wij van de gemeente een sociale grondprijs.</p> <p>WBV Poortugaal heeft het voornemen om in 2023 te starten met het energetisch verbeteren van complexen in de Zantelwijk en de Koninginnewijk. Het gaat om vervanging en isoleren van de daken in combinatie met het plaatsen van zonnepanelen. Omdat het om een groot aantal woningen gaat zullen deze projecten zich over meerdere jaren uitstrekken.</p> <p>Wij verwachten van de gemeente dat zij het proces faciliteert en vlot de benodigde vergunningen verstrekt.</p>	<p>Uitvoeren energetische verbetering van genoemde wijken</p>
<b>Aankoop</b>	WBV Poortugaal heeft geen actief aankoopbeleid.	

### 3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep (draagt bij aan doelstelling 3 en 5)

Onderwerp	Bod	Doortijk t/m 2025
<b>Betaalbaarheid en bereikbaarheid</b>	<p><i>Betaalbaarheid</i> WBV Poortugaal heeft uitsluitend woningen in het DAEB-segment en wil dit in de planperiode ook zo houden.</p> <p>Ongeveer 70% van alle actief woningzoekenden in Albrandswaard heeft een inkomen onder de huutoeslaggrens. We houden daarom eenzelfde aandeel woningen binnen onze woningvoorraad qua huurprijs bereikbaar voor deze huishoudens.</p> <p>We dragen bij aan lagere woonlasten door voor spouwmuurisolatie en het vervangen van enkel glas door HR-glas geen huurverhoging in rekening te brengen. De kosten van vloer- en dakisolatie berekenen we maar voor een beperkt bedrag door, zodanig dat de woonlasten van de huurders altijd lager zijn na de ingreep. Dit geldt ook voor de zonnepanelen die wij ook in 2023 op grote schaal gaan plaatsen (daar waar dat mogelijk en zinvol is).</p> <p>Door de inflatie en de sterk gestegen energieprijzen komen steeds meer huurders in betalingsproblemen. Wij vinden deze energie-armoede in essentie een overheidsprobleem. Wij hebben immers geen invloed op de inflatie of op de beschikbaarheid van energie. Versneld verduurzamen, wat wel op ons terrein ligt, is lastig te organiseren in een markt waarin capaciteit en materialen steeds minder beschikbaar zijn. Huren verlagen vinden wij geen optie, de rijksoverheid wel, aangezien wij de huurinkomsten hard nodig hebben voor verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw, waarvoor de Rijksoverheid ook grote doelen heeft gesteld.</p> <p>Wij verwachten van de gemeente dat zij bij het vaststellen van de gemeentelijke heffingen de lage inkomens ontziet.</p>	
	<p><i>Huurbeleid</i></p> <p>Het overheidsbeleid inzake de huurverhogingen (en -verlagingen) wisselt voortdurend. Om die reden kunnen wij geen uitspraak doen over ons huurbeleid in 2023.</p> <p>Ons huidige beleid is dat we de huren jaarlijks tot het door de overheid vastgestelde maximumpercentage kunnen verhogen. We beoordelen elk jaar of we tot dat maximum gaan.</p>	
	<p><i>Huurachterstand &amp; ontruimingen</i></p> <p>Er is een gezamenlijk belang bij het oplossen van betalingsrisico's van huurders: voorkomen van schulden, uitzettingen, maatschappelijke kosten op langere termijn. Wij stellen voor dat er een goed en intensief overleg tussen de partijen komt om tijdig problemen en achterstanden te signaleren en er een adequate aanpak voor te ontwikkelen, waarbij ieder zijn afgesproken rol goed invult. Voor de huurder is vroeg ingrijpen ook prettig omdat dan de achterstand nog te overzien is.</p> <p>Wij ervaren regelmatig dat er vanuit de gemeente pas actie ondernomen wordt op het moment dat de huurder daadwerkelijk op uitzetten staat. Dan dreigt vaak een moratorium, wat onzes niet nodig zou zijn geweest. Wij willen hier graag goede samenwerkingsafspraken over maken.</p> <p>De gemeente Albrandswaard zal bij betalingsproblemen direct vanuit de uitkering de huur inhouden.</p>	

#### 4. Huisvesting van specifieke groepen (draagt bij aan doelstelling 1, 5 en 7)

Onderwerp	Bod	Doorkijk t/m 2020
<p><b>De primaire doelgroep</b></p>	<p><i>Passend toewijzen.</i>                      We wijzen onze leegkomende sociale huurwoningen toe volgens de regels die daarvoor gelden vanuit Passend Toewijzen.</p>	<p>Ongewijzigd beleid</p>
<p><i>Woonfraude</i>                      Woonfraude willen we tegengaan door met de gemeente afspraken te maken over registratie / inzage in de Basis Registratie Personen. Hierin zien we een gezamenlijk belang. Wij willen rechtmatig verhuren en de gemeente wil ondernimende activiteiten voorkomen.                      De gemeente zorgt ervoor, in welke vorm dan ook, dat we toegang krijgen tot de gegevens of dat er anderszins in samenwerking met ons een controle plaatsvindt op rechtmatige bewoning</p>	<p><i>Beschikbaarheid</i>                      Wij zetten in op groei van het aantal sociale huurwoningen, wat ons in 2023 nog niet zal lukken. In tegendeel; de toevoeging van 150 woningen in de Schutskooiwijk wordt voorafgegaan door sloop van 108 woningen in hetzelfde gebied. Met sloop zal naar alle waarschijnlijkheid in 2023 worden begonnen. We hebben de bewoners een terugkeergarantie geboden. In het kader van doorstroming willen we de beschikbare nieuwe appartementen in de Schutskooiwijk met voorrang verhuren aan ouderen die een huurwoning van ons achterlaten.</p>	<p>Ongewijzigd beleid</p>
<p><i>Overige maatregelen ten behoeve van starters en senioren</i>                      We zetten Lokaal Maatwerk maximaal in. Bij Lokaal Maatwerk krijgen inwoners uit Albrandswaard voorrang op een woning. Maximaal 25% van de leegkomende woningen mag onder Lokaal Maatwerk worden aangeboden. Hierover zijn afspraken gemaakt met de gemeente Albrandswaard.                      De gemeente zorgt ervoor dat Lokaal Maatwerk en de doorstroomberegeling uitgevoerd kunnen blijven worden.                      We zorgen ervoor dat van de woningen die worden geadverteerd onder Lokaal Maatwerk minimaal 70% wordt toegewezen aan starters of senioren.</p>	<p>We bevorderen doorstroming in het bezit door (zolang het past binnen de kaders van de woonruimteverdeling) inzet van een doorstroomberegeling. We informeren senioren actief over de doorstroombemogelijkheden en over wat er mogelijk is op het gebied van woonruimteverdeling.</p>	<p>Ongewijzigd beleid</p>
<p>Woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens worden voor minimaal de helft bestemd voor jongeren tot 23 jaar uit Albrandswaard.</p>		<p>Ongewijzigd beleid</p>



<p><b>Langer Thuis</b></p>	<p>Huurders kunnen, als zij ouder worden, ervoor kiezen om door te stromen naar een woning die ook op termijn geschikt is als er zich fysieke of andere problemen aankondigen. De mogelijkheden zijn niet zeer groot, omdat het aanbod aan ouderwoningen beperkt is en het vergroten van de voorraad langzaam gaat (met het project Schutskooiwijk hopen wij de nodige voor ouderen geschikte woningen toe te voegen)</p> <p>Oudere huurders kunnen er ook voor kiezen om zo lang mogelijk te blijven wonen waar ze, al lange tijd, wonen. Wij willen dat faciliteren door woningen, bijvoorbeeld bij mutatie of renovatie aan te passen. Of de mogelijkheid bieden voor een 2<sup>de</sup> toilet boven als de woning dat toelaat.</p> <p><b>Gemeente</b>        Maar we hebben dan ook de gemeente nodig die bepaalde (collectieve) aanpassingen kan bekostigen vanuit de beschikbare WMO-gelden. En die daarvoor een WMO-indicatie kan afgeven. Hierover willen we afspraken maken met de gemeente</p> <p>Ook is het belangrijk dat huurders die in de war raken of anderszins niet meer het vermogen hebben de regie te voeren over hun leven tijdig vanuit gemeentelijke voorzieningen begeleiding krijgen of hulp krijgen bij het verhuizen naar een woning waarbij zorg inbegrepen is. Wij zien dit graag terug in afspraken met de gemeente.</p>	<p>Ongewijzigd beleid</p>
<p><b>Bijzondere doelgroepen</b></p>	<p><i>Bijzondere doelgroepen</i>        Wij staan open voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, tot een niveau dat ook reguliere woningzoekenden nog voldoende kans maken op een woning. Wij zullen actief meewerken aan taakstellingen vanuit gemeentelijke convenanten of vanuit de Rijkssoeverheid opgelegde maatregelen. (Zorg)Partijen die bij ons aankloppen krijgen altijd een serieus antwoord over de mogelijkheden die we kunnen bieden.</p> <p>Daar de totale vraag het aanbod verre overtreft, verwachten wij van de (gemeentelijke) overheid een beleidskader over de prioritering bij het toewijzen van woningen aan deze doelgroepen.</p> <p><i>Statushouders</i>        We voldoen aan ons aandeel in de gemeentelijke opgave voor huisvesting van statushouders.</p> <p><i>Urgenten</i>        We voldoen aan ons aandeel in de gemeentelijke opgave voor huisvesting van urgenten.</p>	

## 5. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen (draagt bij aan doelstelling 1)

<b>Bod</b>		<b>Doorkijk t/m 2020</b>
<b>Onderwerp</b>		
<b>Kwaliteit woningen</b>	Het merendeel van onze woningen heeft een goede functionaliteit en kan nog vele jaren geëxploiteerd worden. We zorgen ervoor dat die woningen technisch goed onderhouden worden. Dit doen we overwegend met vaste partners die ons bezit door en door kennen.	
<b>Schoon, heel veilig</b>	WBV Poortugaal zorgt voor inbraakveilige woningen, tot het niveau van het Keurmerk Veilig Wonen.	
<b>Duurzaamheid woningvoorraad</b>	<p>Stap voor stap, vaak op natuurlijke momenten, gaan we de woningen steeds verder verduurzamen tot CO2-neutraal in 2050. In 2023 gaan we van start met verbetering van de woningen in de Zantelwijk en de Koninginnewijk. De gevels en de kozijnen van deze woningen zijn al geïsoleerd. Nu zijn de dakpannen aan vervanging toe. Dat is dan het moment om ook isolatie aan te brengen en na de dakpanvervanging zonnepanelen op de daken te plaatsen.</p> <p>Met verdere isolatie van de woningen in deze wijken wachten we tot duidelijk is wat de gemeentelijke plannen zijn t.a.v. het realiseren van een warmtenet.</p> <p>Bij mutatie plaatsen we voorzieningen voor elektrisch koken. Op gas koken kan dan niet meer. Voor het verwarmen van de woningen blijven we gebruik maken van gasgestookte verwarmingsinstallaties. Woningen helemaal van het gas afhalen moet minimaal op wijkniveau gebeuren vinden wij. <b>Daarvoor is actief gemeentelijk beleid nodig, bijvoorbeeld om particuliere woningeigenaren te stimuleren ook van het gas af te gaan of om locaties voor het plaatsen van collectieve warmtepompen te faciliteren. Wij willen graag in 2023 een gezamenlijk transitieplan opstellen, zodat voor onze voorraad duidelijk wordt welke maatregelen we de komende jaren moeten/kunnen nemen.</b></p> <p><b>We willen ook met de gemeente in 2023 een plan opstellen hoe we wijken en buurten meer klimaatadaptief kunnen maken.</b></p> <p>In 2022 zijn we begonnen met het plaatsen van zonnepanelen waar daar dat mogelijk en zinvol is. Wij merken een grote bereidheid bij de huurders om hieraan deel te nemen. Zeker gezien de stijgende prijzen voor elektriciteit en gas. In 2023 zetten we dit proces voort.</p>	

## 6. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed (draagt bij aan doelstelling 1)

<b>Bod</b>		<b>Doorkijk t/m 2020</b>
<b>Onderwerp</b>		
<b>Leefbaarheid</b>	<p>WBV Poortugaal zet zich in om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Wij vinden het belangrijk om overlastzaken direct aan te pakken om verdere escalatie te voorkomen en om te zorgen dat bewoners zich veilig voelen in hun woning en prettig wonen. Daarvoor zetten wij extra capaciteit in en stellen we een ruim budget beschikbaar voor leefbaarheidsverbeterende activiteiten, ook voor 2023.</p> <p>Wij zien de laatste jaren het aantal overlastsituaties toenemen. Dat heeft onder meer zijn oorzaak in verdere extramuralisering, minder budget voor begeleiding van mensen (verwarde personen), instroom van statushouders en oorlogsvluchtelingen wat wrijving geeft met de zittende huurders e.a.</p>	Ongewijzigd beleid

	<p>Overlastzaken gaan vaak gepaard met andere problemen die buiten het werkveld vallen van WBV Poortugaal. Wij zoeken daarom samenwerking met de gemeente, de wijkagent en zorginstellingen om deze situaties aan te pakken. Die samenwerking is er al op operationeel niveau in de vorm van een wijkteam.</p> <p>Op strategisch niveau willen we de samenwerking intensiveren en meer beleidsmatig afstemmen. Bijvoorbeeld in welke situaties kan/zal de gemeente gebruikmaken van haar bevoegdheden.</p> <p>Wij vragen van de gemeente een goede en passende begeleiding van statushouders. Die begeleiding mag onzes inziens niet automatisch stoppen na een vaste periode, maar moet op de persoon of het huishouden in kwestie afgestemd zijn.</p> <p>Wij verwachten van de gemeente dat in 2023 tijdelijke huisvesting beschikbaar is voor de Oekraïense vluchtelingen die we nu opvangen in de Schutskooiwijk. Dit conform de gemaakte afspraken.</p> <p>Huurders ervaren ook overlast als tuinen in de buurt verwaarloosd worden of als achterpaden vol met onkruid staan. Wij hadden de afgelopen jaren de intentie om gericht actie te ondernemen. Dat is mede door Corona niet goed uit de verf gekomen. In 2023 e.v. gaan we opnieuw aan de slag. Het gaat overigens niet alleen om tuinen, maar ook om verwaarloosd openbaar groen, graffiti etc. Daarvoor doen wij een beroep op de gemeente om daar gezamenlijk met ons actie op te ondernemen. Het is goed om regelmatig met de gemeente door de wijk te gaan (wijkshouwen) om gezamenlijk te bepalen welke acties nodig zijn en welke prioriteiten we stellen.</p>	Ongewijzigd beleid
		Ongewijzigd beleid

## 7. Overig

Onderwerp	Bod	Doorkijk t/m 2025
<b>Achtervang</b>	WBV Poortugaal sluit in voorkomende gevallen leningen af met borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Wij gaan ervan uit dat de gemeente Albrandswaard bereid is de achtervang positie naar het WSW voor deze financieringen te blijven vervullen, zoals zij dat al sinds lange tijd doet.	Ongewijzigd beleid
<b>Samenwerking en overleg</b>	Wij vinden het vooral belangrijk met de gemeente (en andere partijen) samen te werken en in die samenwerking onze prestaties en acties te bepalen. Dat kan en mag betekenen dat we 'onderweg' in overleg met elkaar natuurlijk, ons beleid en de afgesproken prestaties veranderen. Het uiteindelijke doel van de prestatieafspraken is immers het met elkaar realiseren van volkshuisvestelijke doelen.  Wij stellen daarom voor om periodiek een bestuurlijk volkshuisvestingsoverleg in te plannen om de voortgang van afgesproken zaken en actuele ontwikkelingen te bespreken. Het bestuurlijk overleg is wat ons betreft ook bedoeld om belemmeringen in de uitvoering weg te nemen.	Ongewijzigd beleid
<b>Huurdersparticipatie</b>	<i>Klankbordgroep</i> Hoewel de Klankbordgroep geen formele huurdersorganisatie is, waaronder we haar inbreng enorm. Wij willen daarom graag dat zij aan tafel zitten in het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken	Ongewijzigd beleid

Gemeente Albrandswaard  
College van Burgemeester en Wethouders

(verzonden per e-mail)

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
27 juni 2022			
onderwerp			
voornemens 2023			

Geacht College,

Met deze brief laten wij u onze voornemens voor 2023 weten. Aan de hand van onze voornemens en die van onze collega-corporaties in Albrandswaard, maken wij graag weer nieuwe prestatieafspraken voor de komende jaren.

### **Voldoende sociale huurwoningen**

We schreven dit vorig jaar al: "bouwen, bouwen, bouwen is het devies". De druk op de woningmarkt is groot en de vraagstukken zijn ingewikkeld. Ook in deze regio. Dat kwam al naar voren in het begin 2019 gesloten Regioakkoord woningmarktafspraken. Dat komt nu, bij de actualisatie daarvan en minstens net zoveel in de praktijk, nog sterker naar voren.

Wij doen opnieuw een beroep op de gemeente om locaties aan te wijzen voor woningbouw en deze locaties voor een substantieel deel te bestemmen voor sociale woningbouw. Wij hebben de mogelijkheden en middelen om onze, zo nodig meer dan proportionele, bijdrage hiervan te leveren.

Graag hadden wij samen met Havensteder en Woningbouwvereniging Poortugaal eind 2021 al aanvullende (prestatie)afspraken met u gemaakt over woningbouwlocaties en onze rol in de invulling daarvan. Helaas zijn die afspraken nog steeds niet getekend. We maken die afspraken graag alsnog.

Hoe dan ook zal uitbreiding van de (sociale) woningvoorraad het kernpunt van de nieuwe prestatieafspraken moeten worden.

### **Lopende projecten**

Wij werken in 2023 verder aan de vernieuwing van de Vogelbuurt en nemen we deel aan de ontwikkeling op de Sonneheerdtlocatie. Ook vindt planvorming plaats voor het project Villa Stoer.

### **Voor alle doelgroepen passende woonconcepten**

Wij nemen vanzelfsprekend ook in 2023 onze verantwoordelijkheid in het bieden van huisvesting aan vergunninghouders, urgent woningzoekenden en de verschillende doelgroepen binnen de reguliere woonruimtebemiddeling.

Een groep die extra aandacht heeft, zijn in onze optiek de senioren. Onze ambitie is niet alleen woningen toe te voegen aan de voorraad die geschikt zijn voor deze doelgroep, maar ook om woonconcepten aan te bieden waarin wonen, zorg en welzijn bij elkaar komen. Heel concreet kijken we graag naar mogelijkheden voor ontmoeting, stallingsplekken voor scootmobielen bij verschillende complexen en ons oppluspakket. Met dat laatste kunnen onze sociale huurders vanaf later dit jaar hun woning laten aanpassen om er langer zelfstandig en comfortabel te kunnen wonen.

## **Leefbare buurten en sociale samenhang**

Ook op de schaal van Albrandswaard tekenen zich de laatste jaren signalen af dat de leefbaarheid in buurten minder wordt. Vaak hangt dat samen met veranderingen in de bevolkingssamenstelling.

Onze wijkbeheerder en consulent signaleren problemen en kansen in de buurten waarin wij actief zijn. Daarnaast faciliteren zij bewoners in het verbeteren van hun leefomgeving, het vergroten van de sociale betrokkenheid in hun buurt en het opvangen van toenemende kwetsbaarheid. Graag maken wij gebruik van hun kennis om concretere samenwerkingsafspraken te maken dan we tot nu toe deden.

## **Betaalbaar en duurzaam wonen**

In 2023 blijven we ons inzetten voor de betaalbaarheid van het wonen. Driekwart van onze sociale woningen in Albrandswaard heeft bijvoorbeeld een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen. Verder ligt onze jaarlijkse huurverhoging al jaren onder het maximaal toegestane en is er vaak individueel maatwerk mogelijk als de woning en het inkomen niet meer passen.

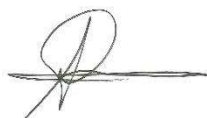
Het aandeel energiekosten in de woonlasten neemt sterk toe. En de energietransitie krijgt ons inziens maar langzaam vorm in Albrandswaard. De huidige energieprijzen dwingen ons juist tot intensivering en versnelling in onze aanpak. Want verduurzamen is voor ons in de eerste plaats zorgen voor betaalbare woonlasten voor onze huurders. Wij roepen de gemeente op op korte termijn keuzes te maken.

Ondertussen verduurzamen wij de komende tijd onze woningen aan de Hofnar en omliggende straten, waarna 81% van onze woningvoorraad een zogenaamd groen energielabel zal hebben.

## **Tot slot**

Wilt u doorpraten over deze voornemens, dan bent u daarvoor van harte welkom.

Met vriendelijke groet,



Alfred van den Bosch  
bestuurder

GR BAR-organisatie  
INGEKOMEN

Gemeente Albrandswaard  
College van B&W  
Postbus 1000  
3160 GA Albrandswaard

29 JUNI 2022

reg. nr.

Telefoonnummer  
020-666 26 66  
E-mail  
info@woonzorg.nl

Kenmerk  
DP/bod/24062022  
Onderwerp  
Bieding 2023

Datum  
28-06-2022

Geacht college,

Het afgelopen jaar hebben wij prestatieafspraken met u gemaakt. We geven daar graag een vervolg aan en maken graag (meerjarige) afspraken met u. Daarbij is onze ambitie om seniorenhuisvesting op een hoger plan te brengen, samen met u, bewoners en aanbieders van zorg en welzijn. Onze inzet is nodig, aangezien het aantal ouderen in Nederland sterk stijgt. In 2035 is één van de vier inwoners van Nederland ouder dan 65 jaar. Het aantal 75-plussers verdubbelt tot 2035 en van de 65-plussers is één op de vijf is dan ouder dan 85 jaar.

Voor 1 april 2022 hebben we u een uitnodiging toegezonden om met ons in gesprek te gaan over de prestatieafspraken. Bij deze ontvangt u conform de Woningwet ook onze inhoudelijke bieding. Deze bieding vormt een basis om met elkaar te kijken welke prestatieafspraken er voor de komende periode gemaakt kunnen worden. Momenteel wordt er landelijk met corporaties gekeken welke afspraken er gemaakt kunnen worden als tegenprestatie voor het verdwijnen van de verhuurdersheffing. Wanneer afspraken op dit gebied worden gemaakt zal dit mogelijk gevolgen hebben voor de lokale prestatieafspraken. Wederkerigheid in de uitvoering is natuurlijk van belang om deze afspraken goed te kunnen realiseren.

Wij spreken u en de lokale huurdersvertegenwoordiging van Woonzorg Nederland graag over onze focus en voornemens. En over de kansen en uitdagingen die u ziet waar het gaat om seniorenhuisvesting en wonen en zorg.

Wij nemen contact met u op voor het maken van een afspraak. Mocht u vooraf vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Don Pasanea, te bereiken via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.



Wij zien uit naar een succesvolle voortzetting van onze samenwerking.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'B' and a flourish.

Cees van Boven  
Bestuursvoorzitter



## Bijlage Gemeente Albrandswaard

### Concept bieding 2023: Focus en agenda voor afspraken

Woonzorg Nederland gaat graag in gesprek om invulling te geven aan de volkshuisvestelijke opgaven in Albrandswaard. Daarbij leggen wij de focus op onderwerpen die raken aan onze ambitie om 'Samen zelfstandig wonen met een plus' aan te bieden en zo met u en anderen seniorenhuisvesting in Nederland naar een hoger plan te brengen.

We zien ketensamenwerking als een belangrijke voorwaarde om onze maatschappelijke doelen te kunnen verwezenlijken. Dit raakt de verantwoordelijkheden van de gemeente waar het gaat om het beschikbaar stellen van bouwlocaties, het verstrekken van vergunningen, het gezamenlijk realiseren van zorgzame wijken met de juiste voorzieningen en diensten voor bewoners, en het goed houden van de leefbaarheid in de buurten/complexen. Daarom maken wij graag afspraken over onder andere het realiseren van nieuwe woonformules en de thema's woonruimteverdeling, leefbaarheid, betaalbaarheid, schuldhulpverlening, veiligheid en duurzaamheid.

Ten aanzien van alle onderstaande thema's bespreken wij dan ook graag de mogelijkheden voor samenwerking en de inzet van Woonzorg Nederland en de gemeente hierin. Ook vinden wij het belangrijk om goede procesafspraken te maken over de monitoring van de afspraken. In de laatste bijlage vindt u een handreiking om hierover gezamenlijke afspraken te maken.



## Woonformules en zorgvastgoed: uitbreiding en transformatie

### Onze inzet

*Het aantal senioren neemt de komende jaren explosief toe. De komende generatie senioren vraagt om nieuwe (collectieve) woonvormen, soms met zorg. Ook zal de vraag naar wonen met complexe zorg stijgen.*

Wij ontwikkelen vernieuwende **woonvormen (woonformules)** onder de noemer 'Samen zelfstandig wonen met een plus'. Door deze woonvormen kunnen mensen samen zelfstandig wonen en voorzieningen delen. We doen dat door middel van transformatie in ons bestaand bezit en door uitbreiding in gebieden waar op de lange termijn de woningvraag van onze doelgroep toeneemt. Hiermee bevorderen we ook de doorstroming op de woningmarkt.

In onze collectieve woonvormen focussen we ons op sociale huurwoningen (zie ook bij het thema betaalbaarheid). Met het oog op een gezonde mix, verbetering van de doorstroming en op kansen voor middeninkomens willen we de voorraad middeldure huurwoningen (tot ca €1.000 huur per maand) uitbreiden. We zoeken de komende jaren ruimte voor meer middeldure huurwoningen. Dit kan deels door het overhevelen uit (en aanvullen van) de sociale woningvoorraad. Maar er is ook nieuwbouw nodig. We richten ons bij middeldure huur altijd op complexen die gemengd zijn met sociale huur. Zeker bij zorgwoningen is het aanbod aan middeninkomens gewenst omdat deze woningen moeilijk toegankelijk zijn voor deze inkomensgroep.

Waar het gaat om **zorgvastgoed** heeft het kabinet aangegeven de bestaande verpleeghuiscapaciteit niet verder uit te willen breiden. Dat betekent voor Woonzorg Nederland in de komende periode een bezinning op de ontwikkeling van intramurale woonvormen voor mensen die vanwege hun zorgbehoefte niet meer (samen) zelfstandig thuis kunnen wonen.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- De (kwalitatieve en kwantitatieve) opgave in uw gemeenten beschreven in een woonzorgvisie. Hierbij wordt op het vlak van geschikt wonen en zorgvastgoed gekeken welke concrete invulling hier gezamenlijk aan kan worden gegeven.
- Uw en onze visie op langer thuis wonen, zorggeschikte woningen en woonomgevingen en zware zorg.
- Uitbreiding van het aanbod aan senioren- en zorggeschikte woningen
- Voorzieningen in onze gebouwen, de wijkfunctie daarvan en de rolverdeling in de exploitatie en het beheer (van gemeenschappelijke ruimtes). Maar ook voorzieningen en de openbare ruimte in de omgeving van onze gebouwen ten behoeve van een zorgzame wijk voor onze huurders en andere senioren uit de buurt.
- Eventuele leegstandsrisico's in Albrandswaard en transformatie ter aansluiting op de marktbehoefte.
- De beschikbare capaciteit (bijv. menskracht bij projecten) vanuit de gemeente bij het realiseren van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten.
- De (financiële) haalbaarheid van renovatie-, (sloop) nieuwbouw-, transformatie- en verduurzamingstrajecten in verband met de stijgende bouwkosten en tekort aan personeel in de bouwsector.
- Dat ontwikkelaars bij tenders of bij uitgifte van grond door de gemeente verplicht worden om de sociale opgave met een corporatie overeen te komen.
- De rol van de gemeente als verbinder die initiatieven en initiatiefnemers op het gebied van seniorenhuisvesting kan doorverwijzen naar Woonzorg Nederland.



## Leefbaarheid, participatie, zorg en ontmoeten

### Onze inzet

*We bevorderen leefbaarheid, participatie, samenredzaamheid en onderlinge ontmoeting van onze huurders. Dit is cruciaal voor prettig wonen, om eenzaamheid tegen te gaan en om onderlinge hulp te bevorderen.*

Woonzorg Nederland investeert in de leefbaarheid van haar complexen en de directe omgeving daarvan. Hierbij gaat het om:

- Een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid (incl. bewonersactiviteiten ten bevordering hiervan).
- De aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur zoals een binnentuin.
- Woonmaatschappelijk werk (inclusief uitvoering van de voordeur programma's).

Voor de leefbaarheid zijn onze **bewonersconsulenten** cruciaal. Zij zetten zich in voor een schone, hele en veilige leefomgeving. Zij kennen onze huurders en gaan het gesprek aan met huurders, bijvoorbeeld ter bevordering van netwerken en activiteiten door huurders zelf. Onze bewonersconsulenten signaleren (zorg) vragen en verwijzen door. Komende jaren zet Woonzorg Nederland en met name de bewonersconsulenten ook sterk in op de **participatie** van onze huurders. Met als gevolg dat we beter weten wat er speelt bij onze huurders en wat ze nodig hebben. Het is mooi om in het participatietraject ook gezamenlijk met de gemeente op te trekken, op onderwerpen die voor beide partijen belangrijk zijn.

Daarnaast kijken we samen **met zorgorganisaties** waar (toekomstige) behoefte is aan meer zorg van huurders om met elkaar invulling te geven aan onze formule Goud Geregeld (24-uurszorg beschikbaar). Ook kan gezamenlijk worden gekeken naar hoe bijvoorbeeld VPT (Volledig Pakket Thuis) in de wijk goed kan worden georganiseerd.

Een van de manieren waarop wij **ontmoeten** willen faciliteren is door middel van de Woonzorg Thuisapp. Deze verlaagt de drempel voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste van onze gebouwen ontmoetingsruimten. Bedrijfsruimten zetten wij zoveel mogelijk in voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Samenwerking in netwerken ten behoeve van leefbaarheid, zorg en welzijn.
- De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het creëren van zorgzame wijken en buurten (zorg nabij, voldoende voorzieningen, toegankelijk en gebruiksvriendelijk maken van de openbare ruimte en het vormen van gemeenschappen)
- Inzet welzijnsorganisaties en vrijwilligers met en voor onze bewoners.
- Inzet WMO in onze gebouwen in relatie tot collectieve voorzieningen zoals scootmobielruimten.
- Bepaling trajecten waar gezamenlijk wordt opgetrokken ten behoeve van participatie (bijv. bij verduurzaming, meting van beleving van veiligheid/leefbaarheid, beoordeling voorzieningen in de buurt)



## Betaalbaarheid

### Onze inzet

*Onze woningen zijn betaalbaar voor onze huurders.*

Onze woningvoorraad is naar prijs een afspiegeling van de vraag waarbij we **betaalbaarheid en toegankelijkheid** voor onze huurders waarborgen. We kijken naar de totale door ons beïnvloedbare woonlasten: huur, servicekosten en energielasten. Wij streven ernaar dat van al onze zelfstandige sociale huurwoningen 70% een streefhuur (huur na vrijkomen van de woning, dus niet voor huidige contracten) onder de 1e aftoppingsgrens voor de Huurtoeslag heeft (€633,25 in 2022). Per gemeente kan dit percentage variëren afhankelijk van de vraag en het aanbod van andere aanbieders. De streefhuren van onze sociale woningen zijn 'subsidiabel' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om Huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.

We hanteren een voorspelbare en gematigde huuraanpassing. Door vroegsignalering en snel acteren bij huurachterstand beperken we schuldenproblematiek.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Initiatieven gericht op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
- De omvang van de huurvoorraad naar prijsklasse.

Wij behouden ons het recht voor om:

- In gemeenten waar we investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% door te voeren. Het gaat dan om investeringen die in het huurverhogingsjaar en/of het daarop volgende jaar worden gedaan. Dit geldt ook voor de gemeente Albrandswaard.
- Een inkomensafhankelijke huurverhoging te hanteren in gemeente Albrandswaard (zoals die beschreven is in de huurprijzenwet woonruimte). Als we in uw gemeente investeren in beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid dan gebruiken we de extra huurinkomsten voor die investeringen.



## Woonruimteverdeling

### Onze inzet

*Woonruimteverdeling biedt mogelijkheden om mensen te laten verhuizen (doorstromen) naar een meer passende woning die levensloopbestendig is. Ook is het een middel voor het creëren van gemeenschappen, een goede leefbaarheid en zorgaanbod.*

Woonruimteverdeling doen wij op basis van inkomen en huurprijs. De zichtbaarheid (welke woningen zijn beschikbaar) en transparantie (hoe wijzen we deze toe) is voor onze (toekomstige) bewoners erg belangrijk. Ook hebben we aandacht voor het tegen gaan van overlast door rekening te houden met de samenstelling van de gemeenschappen in onze gebouwen. Ook kunnen we voor mensen met zorgvraag mogelijk betere toegang tot zorgwoningen regelen.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Het bevorderen van doorstroming om senioren passend te laten wonen en verhuisketens op gang te brengen voor andere woningzoekers.
- Dat per 1 januari 2022 conform wetgeving 15% van de vrijgekomen woningen kan worden toegewezen aan eenpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 40.765 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen boven de 45.014 euro.



## Veiligheid

### Onze inzet

*Veiligheid bevordert het gezond en prettig wonen.*

Al onze woningen en gebouwen voldoen tenminste aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid, legionella en asbest. Daarnaast biedt Woonzorg Nederland, vanwege onze doelgroep, op een aantal gebieden wat extra's. Wij noemen dit **veiligheid met een plus**.

Deze veiligheid met een plus gaat over brandveiligheid, valpreventie, sociale veiligheid en inbraakpreventie, liften, legionella en asbest. Daarnaast besteden wij gezien onze doelgroep extra aandacht aan toegankelijkheid.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Samenwerken aan bewustwording van ouderen over veilig zelfstandig thuis wonen.
- Gezamenlijke projecten en deelname aan programma's met toepassing van domotica om dit voor elkaar te krijgen.
- Het veilig houden van onze complexen in relatie tot de verstrekking van WMO-beschikkingen voor scootmobielen.



## Duurzaamheid

### Onze inzet

*Wij streven ernaar dat al onze gebouwen in 2050 CO2 neutraal zijn en dat de totale woonlasten van onze huurders door duurzaamheidsinvesteringen niet stijgen. We zetten ons in voor een groene en gezonde woonomgeving en een duurzaam gebruik van materialen en grondstoffen.*

Wij hebben een verduurzamingsprogramma waarbij wij ons richten op de energieprestatie van onze gebouwen en streven ernaar steeds meer circulaire materialen te gebruiken.

Na verduurzaming vragen we een beperkte huuraanpassing en passen we ook de streefhuren aan. Hierbij streven we ernaar dat de totale woonlasten niet omhoog gaan. Voor zonnepanelen vragen we een gebruikersbijdrage in de servicekosten. (Dit uiteraard zonder zonnepanelen 'dubbel' te verrekenen).

De kosten voor energie stijgen sterk. Om een bijdrage te leveren aan de bestrijding van energiearmoede, op een manier die het behalen van onze energiedoelstellingen ondersteunt, willen we in de komende jaren in ieder geval twee maatregelen nemen:

1. Versneld aanbrengen van een aansluiting voor elektrisch koken in onze woningen, zonder kosten voor de bewoners.
2. Versneld vervangen van gasgestookte cv-ketels in centrale ketelhuizen door hybride warmtepompen.

### Punten voor bespreking en/of afspraken

- Uw Transitievisie warmte en andere verduurzamingsplannen, specifiek in de wijken waar wij bezit hebben en omtrent de beschikbaarheid van warmtebronnen daar.
- Uw beleid ten aanzien van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Gezamenlijke voorlichtingsinitiatieven en andere bewonersgerichte activiteiten, zoals energiecoaching. Bijvoorbeeld om bij verduurzamingsprojecten gezamenlijk te werken naar voldoende instemming van bewoners om projecten te kunnen uitvoeren.
- Samenwerking met vastgoedbeheerders en -ontwikkelaars omtrent lokaal en regionaal hergebruik van materialen.

## Bijlage: Woonzorg Nederland in Albrandswaard

### Beschikbaarheid en betaalbaarheid

<b>Huidige voorraad</b>
Twee- en Vierspan, zelfstandig wonen. 64 vhe sociaal
Komforta, zelfstandig wonen, 90 vhe, waarvan 64 in de vrije sector. En 14 sociaal in beschermd wonen

Huidige voorraad			Toelichting
Aantal huurwoningen naar huidige kale huurprijs	154		
- ≤ € 633,25	58	38%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	32	21%	
- > € 752,33	53	34%	
- > € 752,33 en € 1000,00	11	7%	
Aantal huurwoningen naar streefhuurprijs			
- ≤ € 633,25	64	42%	
- > € 633,25 en ≤ € 752,33	26	17%	
- > € 752,33	49	32%	
- > € 752,33 en € 1000,00	15	10%	
Totaal (on)zelfstandige woningen	0		
Plaatsen verzorgings- of verpleeghuizen		95	
Verhuurde garages / parkeerplaatsen		82	Overdekte parkeergarage in Komforta
Eenheden bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed		3	In de plint van Komforta

<b>(Sloop)/Nieuwbouw</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen plannen</li> </ul>

<b>Aankoop/Acquisitieplannen</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen plannen</li> </ul>

<b>Verkoop/ dispositieplannen</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen plannen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen plannen</li> </ul>



## Kwaliteit en duurzaamheid

Duurzaamheid	
2022	2023
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen plannen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen plannen</li></ul>

Renovatie en verduurzaming	
2022	2023
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen plannen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen plannen</li></ul>

Transformatie	
2022	2023
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen plannen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geen plannen</li></ul>

NB: de eenheden dit jaar zijn gebaseerd op type huurcontract.

