Raadsinformatiebrief

Gemeente Albrandswaard

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:		Ons kenmerk:	40392
Uw kenmerk:		Contact:	Jeannette Wijnmalen
Bijlage(n):	1	Doorkiesnummer:	010-506 1158
		E-mailadres:	j.wijnmalen@bar-organisatie.nl
		Datum:	18 december 2018

Betreft: aanbieding prestatieafspraken Wonen 2019 en 2020

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Met de raadsinformatiebrief van 2 februari 2018 (1310436) hebben wij u de prestatieafspraken Wonen 2018 toegestuurd. Deze afspraken geven inhoud aan de uitvoering van de Woonvisie 2016-2025 door de gemeente, de vier voor Albrandswaard werkzame woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen.

De prestatieafspraken Wonen 2018 gelden voor één jaar. De implementatie van de prestatieafspraken is na de ondertekening in februari 2018 in volle gang geweest. Gelet op de soms complexe onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt, is de uitvoering daarvan nu nog niet afgerond.

Tegelijkertijd heeft in de tweede helft van 2018 opnieuw een intensief onderhandelingstraject plaats gevonden tussen de gemeente, de vier voor Albrandswaard werkzame woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen. Inzet van dit traject was het maken van gezamenlijke afspraken voor 2019 en 2020. De looptijd van 2 jaar wordt door alle partijen als noodzakelijk gezien voor een goede daadwerkelijke uitvoering van de afspraken.

KERNBOODSCHAP

De onderhandelingen over de gezamenlijke prestatieafspraken voor 2019 en 2020 zijn afgerond. Op 12 en 13 december 2018 hebben de deelnemende partijen de definitieve prestatieafspraken ondertekend. Bijgaand bieden wij u de ondertekende prestatieafspraken aan.

TOELICHTING

De basis voor de prestatieafspraken Wonen 2019 en 2020 zijn de afspraken van 2018. De nieuwe afspraken bestendigen de oude en leggen op sommige punten andere, concretere accenten in verband met de uitvoering van de Agenda van de Samenleving. Dit geldt bijvoorbeeld voor de afspraak over de spreiding van statushouders over de kernen van Albrandswaard bij de toewijzing van vrijkomende woningen en voor de afspraak over het maximaal benutten van het instrument lokale voorrang. De prestatieafspraken hebben overigens wederom betrekking op een veelheid aan onderwerpen, variërend van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen tot woningtoewijzing en duurzaamheid.

Op 5 november 2018 heeft u de motie ‘Voorrang sociale woningen’ aangenomen. Hierin roept u het college op om vergunninghouders geen voorrang meer te geven op een sociale huurwoning, omdat deze verplichting van rijkswege is komen te vervallen. Het onderhandelingstraject voor de prestatieafspraken voor 2019 en 2020 was toen al in een vergevorderd stadium. Het college heeft daarom in een afzonderlijke brief bij de vier woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen uitdrukkelijk aangegeven in 2019 met hen te willen bespreken hoe uitvoering kan worden gegeven aan deze motie. Daarnaast hebben wij in dezelfde brief aangegeven in 2019 met de woningcorporaties en de huurdersvertegenwoordigingen te willen bespreken hoe inhoud kan worden gegeven aan combinatievormen van wonen en zorg. Het gesprek over deze onderwerpen wordt in het eerste kwartaal van 2019 opgestart.

CONSEQUENTIES

Vanaf 2019 voeren de betrokken partijen de prestatieafspraken uit en monitoren we het resultaat.

VERVOLG

Wij houden u op de hoogte van de resultaten van de uitvoering van de prestatieafspraken. Dit geldt ook voor de uitkomst van de gesprekken over het uitvoeren van uw motie en over de vraag hoe inhoud kan worden gegeven aan combinatievormen van wonen en zorg.

BIJLAGEN

Prestatieafspraken 2019 en 2020 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente Albrandswaard

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	drs. Hans-Christoph Wagner

Gemeente
Albrandswaard

Prestatieafspraken 2019 en 2020

Woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en Gemeente Albrandswaard

Datum: 12 december 2018

Hofhoek 5 - 3176 PD Poortugaal - Postbus 1000 - 3160 GA Rhoon - T (010) 506 11 11 - E info@albrandswaard.nl

Prestatieafspraken 2019 en 2020 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente Albrandswaard

Organisaties	Namen
Woningbouwvereniging Poortugaal	De heer R. Kouters
Woonvisie	De heer A. van den Bosch
Bewonerscommissie Rhoon (Woonvisie)	De heer J. Lagendijk
Havensteder	De heer P. van Lieshout
Stichting Huurdersalliantie De Brug (Havensteder)	De heer H. Pieterse
Woonzorg Nederland	De heer C. van Boven
Bewonerscommissie Komforta (Woonzorg Nederland)	Mevrouw Drs. E. Duijkers
Bewonerscommissie twee-en-vierspan (Woonzorg Nederland)	De heer J. Hopman
Gemeente Albrandswaard	De heer B. Boender

INLEIDING 1
VERSCHILLENDE ROLLEN HUURDERSVERTEGENWOORDIGINGEN 2
STATUS VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN 2
LEESWIJZER 3
PRESTATIEAFSPRAKEN 3
ONDERTEKENING 20

INLEIDING

De nieuwe prestatieafspraken gelden voor 2019 en 2020 en zijn een vervolg op de prestatieafspraken voor 2018. In februari 2018 tekenden de gemeente Albrandswaard, de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties voor het eerst prestatieafspraken met een geldigheidsduur van een jaar. Deze afspraken droegen bij aan het realiseren van de visiepunten uit de Woonvisie 2016-2025 en pasten bij de identiteit van de woningcorporaties.

Het jaar 2018 is tot nu toe benut om de prestatieafspraken tot uitvoering te brengen. In de uitvoering zijn belangrijke stappen gezet, maar het is te vroeg de afspraken van 2018 dit jaar te monitoren. Het effect van de afspraken is over een langere termijn zichtbaar en representatief.

De biedingen van de woningcorporaties voor 2019 verschillen op inhoud weinig van de biedingen van vorig jaar. De Woonvisie 2016-2025 is nog steeds actueel. Daarnaast is de inzet van de gemeente gebaseerd op de Agenda van de Samenleving 2019-2020 en de bijbehorende speerpunten van het nieuwe college.
Regionaal loopt het proces naar nieuwe Woningmarktafspraken 2018-2030. Wanneer deze woningmarktafspraken definitief zijn vastgesteld en aanleiding geven tot een wijziging van de prestatieafspraken, bespreken we tussentijds wat er in de prestatieafspraken moet worden aangepast.

De prestatieafspraken 2018 vormen een basis voor de afspraken voor de komende twee jaar. In dit document bestendigen we de afspraken. Waar nodig zijn de afspraken aangepast en/of aangevuld.

Prestatieafspraken 2019 en 2020 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente Albrandswaard

VERSCHILLENDE ROLLEN HUURDERSVERTEGENWOORDIGINGEN

De woningcorporaties hebben allen een huurdersvertegenwoordiging. De rollen die de huurdersvertegenwoordigingen vervullen zijn niet dezelfde.

Stichting Huurdersalliantie De Brug (Havensteder)
Havensteder heeft in Albrandswaard geen lokale huurdersvertegenwoordiging. Havensteder organiseert voor haar huurders een klankbordavond waarbij de aanwezige huurders worden geïnformeerd over het bod. De huurders hebben ingestemd met vertegenwoordiging door De Brug.
De rol van De Brug is strategisch en beleidsmatig. De Brug is betrokken bij het tot stand komen van deze prestatieafspraken, heeft deze ook namens de huurders ondertekend, maar kan geen toezeggingen doen op inzet van menskracht in de diverse overleggen. Havensteder neemt in dat geval de verantwoordelijkheid op zich.

Klankbordgroep WBV Poortugaal
WBV Poortugaal heeft geen lokale huurdersvertegenwoordiging, maar wel een Klankbordgroep. De klankbordgroep komt gemiddeld 3x per jaar bijeen om diverse onderwerpen te bespreken. Zij is ook betrokken bij het Koersplan, waaruit het bod van de corporatie voortkomt. Het concept prestatieafspraken is aan deze Klankbordgroep voorgelegd. De Klankbordgroep is geen formele partij bij het ondertekenen van de prestatieafspraken. Het document is niet door de Klankbordgroep ondertekend.

Bewonerscommissie Rhoon (Woonvisie)
Bewonerscommissie Rhoon is door Bewonersraad Progressie aangewezen als overlegpartner voor de prestatieafspraken Albrandswaard. De bewonerscommissie overlegt met regelmaat met de corporatie. De bewonerscommissie is medeondertekenaar van de prestatieafspraken en is vanzelfsprekend ook partij in toekomstige gesprekken over en evaluaties van deze afspraken.

Bewonerscommissie Twee- en Vierspan (Woonzorg Nederland)
De Bewonerscommissie Twee- en Vierspan heeft het proces naar prestatieafspraken met interesse gevolgd. Hierbij geeft zij aan dat de inhoud van bepaalde afspraken lastig door hen te beoordelen is. Ze hebben kennisgenomen van deze prestatieafspraken en tekenen voor gezien.

Bewonerscommissie Komforta (Woonzorg Nederland)
Bewonerscommissie Komforta heeft de prestatieafspraken ondertekend.

OVERLEGSTRUCTUREN EN CONVENANT

In de prestatieafspraken is een aantal overlegstructuren en een te maken convenant opgenomen, te weten overleggen ter bevordering van de samenwerking en afstemming op het gebied van urgenten, ter voorkoming van huisuitzettingen en ten behoud van de kwaliteit van het wonen en veiligheid van het woonmilieu. De overleggen zijn inmiddels opgestart.

STATUS VAN DE PRESTATIEAFSPRAKEN

Binnen Albrandswaard zijn meerdere woningcorporaties actief. Vier woningcorporaties, te weten Woonvisie, 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 de Agenda van de Samenleving 2019-2020. Op punten waar de betrokken partijen een voorbehoud hebben gemaakt, is dit hieronder apart vermeld. De gemeentelijke inzet en de biedingen van de woningcorporaties zijn als bijlagen bijgevoegd.

Prestatieafspraken 2019 en 2020 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente Albrandswaard

Naast de corporaties waarmee in dit document prestatieafspraken worden gemaakt, is ook Woonbron werkzaam binnen de gemeente Albrandswaard. Vanwege het beperkte bezit dat Woonbron binnen de gemeente heeft (minder dan 1% van het totaal aantal wooneenheden in corporatiebezit), is besloten dat zij niet aan dit traject deelnemen.

LEESWIJZER

Het hoofdstuk Prestatieafspraken bevat paragrafen waarin de onderwerpen van de prestatieafspraken 2019 en 2020 zijn opgenomen. Iedere paragraaf is opgedeeld in vijf of zes sub paragrafen.
In Wat willen we bereiken?, staat het doel van de afspraak omschreven. In Gezamenlijke afspraak met Toelichting, staat omschreven wat we afspreken om dit doel te bereiken en een toelichting hierop. In Wat doet de gemeente?, Wat doen de woningcorporaties? en Wat doen de huurdersorganisaties?, staan de bijdragen van de verschillende partijen omschreven. In Hoe Monitoren we dit?, is vastgelegd wie verantwoordelijk is voor de monitoring en indien mogelijk hoe dit wordt uitgevoerd.

PRESTATIEAFSPRAKEN

1. WOONRUIMTEBEMIDDELING EN WONINGTOEWIJZING

1.1 Wat willen we bereiken?

Het vergroten van de slaagkansen van lokale woningzoekenden en wel met name voor starters en ouderen.

1.2 Gezamenlijke afspraak:

1. In de kernen van Albrandswaard, waar plaatselijk gebonden woningzoekenden niet voldoende in aanmerking komen voor vrijkomende woningen, wordt maximaal 25% 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.

Toelichting

We constateren dat er sprake is van schaarse woonruimte gelet op de wachtlijsten en het grote aantal reacties op beschikbare woningen. Lokaalwoningzoekenden hebben minder kansen dan regionaal woningzoekenden. Het instrument lokale voorrang wordt optimaal benut door betere afstemming op de doelgroepen lokaal woningzoekenden, die in de Woonvisie 2016-2025 worden benoemd, met name starters en ouderen.
Regionaal wordt de Verordening Woonruimtebemiddeling geëvalueerd. Hierin wil de gemeente onderzoeken of er behoefte is aan en welke mogelijkheden er zijn om, het nu reeds behaalde percentage lokale voorrang te verhogen. Het onderzoek kan bijvoorbeeld op basis van de feitelijke toewijzing van woningen.

1.3 Wat doet de gemeente?

De gemeente monitort de slaagkansen met behulp van de kwartaalgegevens van de woningcorporaties en de monitor Woonruimtebemiddeling.

1.4 Wat doen de woningcorporaties?

WBV Poortugaal, Woonzorg Nederland en Woonvisie

De woningcorporaties passen de lokale voorrang toe conform de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. Daarbij houden zij rekening met de doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie 2016-2015, hoofdstuk 2, visiepunt 2.

Havensteder

Havensteder hanteert een doorstroomregeling. Hiermee kan aan huurders in een niet passende woning een meer passende woning worden toegewezen. De regeling is in de praktijk lastig toe te passen vanwege de lage mutatiegraad en het geringe aanbod.

WBV Poortugaal

WBV Poortugaal hanteert een doorstroomregeling waarbij huurders met voorrang een passende woning toegewezen krijgen. De woningtoewijzing is op basis van inschrijfduur bij Woonnet Rijnmond.

Woonvisie

Woonvisie heeft geen doorstroomregeling als Havensteder en WBV Poortugaal, maar levert maatwerk met de inzet van een seniorenconsulent. Wanneer mensen niet passend wonen kan de consulent informatie verstrekken over diverse mogelijkheden. Waar nodig kan de consulent direct bemiddelen naar een andere woning.

Woonzorg Nederland

Woonzorg Nederland streeft niet naar doorstroming. Haar woningbezit is juist geschikt voor de oudere doelgroep en bedoeld om lang te kunnen blijven. Mutaties zijn afhankelijk van uitstroom richting verzorging of overlijden. Om te zorgen dat het aantal vrijkomende woningen op een eerlijke manier worden geadverteerd, hanteert Woonzorg Nederland merendeels 'Wens en wacht'. De woningtoewijzing selecteert daarbij op basis van inschrijfduur.

1.5 Hoe monitoren we dit?

De gemeente gebruikt de Monitor woonruimtebemiddeling om de slaagkansen van lokaal en regionaal woningzoekenden te monitoren. Bij een afwijkend percentage zal in samenwerking een verklaring worden gezocht. Indien noodzakelijk wordt er gezocht naar mogelijkheden in het verder of specifieker sturen op deze afspraak.

2. VERGUNNINGHOUDERS

2.1 Wat willen we bereiken?

Het huisvesten van vergunninghouders conform de aan de gemeente opgelegde taakstelling. Goede integratie van vergunninghouders in onze samenleving.

2.2 Gezamenlijke afspraak:

2a. 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.

2b. De woningcorporaties leveren inspanning de huisvesting van vergunninghouders te spreiden over de kernen van de gemeente om gedifferentieerde buurten te houden, waarbij de door de provincie opgelegde taakstelling aan de gemeente het uitgangspunt blijft.

Toelichting
De gemeente en woningcorporaties streven ernaar vergunninghouders binnen de door het COA gestelde maximum termijn van 14 weken te huisvesten.
Als aan de taakstelling kan worden voldaan door in verhouding een lager percentage aan woningbezit toe te wijzen dan in de afspraak met maximum is vastgelegd dan is het percentage niet van belang.
Voorbeelden van redenen waarom een taakstelling mogelijk niet gehaald wordt:
- het aantal te plaatsen vergunninghouders neemt toe;
- de samenstelling van de wachtlijst verandert;
- er komen onvoldoende geschikte woningen vrij;
- de differentiatie van de woonwijken en buurten komt in het gedrang.

2.3 Wat doet de gemeente?
De gemeente is verantwoordelijk voor het vervullen van de door het Rijk opgelegde taakstelling vergunninghouders.
Wanneer het maximum percentage aan toewijzingen is ingezet en nog niet aan de taakstelling is voldaan, kunnen andere aanvullende maatregelen nodig zijn. In dat geval zal de gemeente alternatieve mogelijkheden (onder)zoeken.
De gemeente zorgt voor het inburgeringstraject.
De gemeente zorgt voor begeleiding vanuit en houdt hierover goed contact met vluchtelingenwerk.

2.4 Wat doen de woningcorporaties?
De woningcorporaties zijn de belangrijkste partner van de gemeente bij de huisvesting van vergunninghouders.
Zij stemmen in met deze afspraak, waarbij WBV Poortugaal, Woonvisie en Woonzorg Nederland de volgende kanttekening maken.

<u>WBV Poortugaal</u>
Streeft ernaar naar rato van haar woningbezit maximaal 25% van de vrijkomende passende (op basis van passend toewijzen) woningen in Albrandswaard per jaar toe te wijzen aan vergunninghouders.

<u>Woonvisie</u>
De herhuisvesting van bewoners uit de Vogelbuurt vergt een inspanning (in de vorm van in te zetten vrijkomende woningen) die ten koste kan gaan van de huisvesting van vergunninghouders. Woonvisie en de gemeente maakten hierover aparte afspraken.
Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken wordt de herhuisvesting van bewoners uit de Vogelbuurt afgerond. Hierna zal Woonvisie zich conform afspraak inspannen voor de huisvesting van vergunninghouders.

<u>Woonzorg Nederland</u>
Woonzorg Nederland onderschrijft deze afspraak, maar wijst alleen woningen aan vergunninghouders toe voor zover die binnen haar specifieke doelgroep vallen (leeftijd vanaf ca. 50 jaar, zonder kinderen).
Woonzorg Nederland verzoekt vergunninghouders passend in hun doelgroep bij hen aan te melden voor huisvesting.

<u>Havensteder</u>
Havensteder houdt de taakstelling in de gaten en spant zich extra in om te zoeken naar beschikbare woningen en een succesvolle match.

2.5 Hoe monitoren we dit?
We zijn allen betrokken bij het proces rond huisvesting van Vergunninghouders en het monitoren hiervan. In hoofdstuk 3. Urgenten, spreken wij af dat er regelmatige afstemming plaatsvindt tussen de verschillende partijen. Door deze afstemming kunnen problemen rond huisvesting Vergunninghouders eerder gesignaleerd worden.

3. URGENTEN

3.1 Wat willen we bereiken?
Het bevorderen van snelheid waarmee aanvragen worden behandeld en eerder signaleren van problemen.

3.2 Gezamenlijke afspraak:

3. De gemeente faciliteert afstemming op het gebied van urgentie, vergunninghouders en andere bijzondere doelgroepen.

Toelichting
Partijen zijn het erover eens dat in het kader van de ontwikkelingen op de woningmarkt een goede afstemming over de meest kwetsbare doelgroepen is vereist.

3.3 Wat doet de gemeente?
Kent urgenties toe, is regiehouder op de monitoring.
De gemeente heeft een verantwoordelijkheid voor het huisvesten van kwetsbare groepen op de woningmarkt en het organiseren van passende zorg en begeleiding voor mensen met een zorgvraag. De sociale wijkteams spelen een belangrijke verbindende en signalerende rol, ook als het gaat om de woonsituatie van mensen. Voert haar taak uit zoals beschreven in Verordening woonruimtebemiddeling. Bepaalt samen met woningcorporaties het format voor de aan te leveren kwartaalgegevens.

3.4 Wat doen de woningcorporaties?
Vermelden in de woningadvertenties de bijzonderheden van de woning bijvoorbeeld WMO aanpassingen, in de nabijheid van zorgvoorzieningen.
Voeren de taak uit zoals beschreven in de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015.

3.5 Hoe monitoren we dit?
Alle deelnemers zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren en monitoren. Bij de herijking van de prestatieafspraken wordt het effect van deze afspraak geëvalueerd.

4. VOLDOENDE SOCIALE HUURWONINGEN

4.1 Wat willen we bereiken?
De sociale woningvoorraad blijft op peil en wordt waar mogelijk uitgebreid.

4.2 Gezamenlijke afspraak:

4a. De onttrekking van sociale woningen aan de woningvoorraad door verkoop of sloop wordt minimaal gecompenseerd door nieuwbouw of aankoop in de periode van 2017 tot en met 2025.

4b. De gemeente en de corporaties hebben de ambitie de sociale huurwoningvoorraad tijdens de looptijd van de Woonvisie Albrandswaard uit te breiden door het realiseren van nieuwbouw. Zij nemen de raadsbesluiten van 30 januari 2017 (1150491) en van 20 november 2017 (1266160) en de nieuwe regionale woningmarktafspraken 2018-2030 als uitgangspunt voor de in 2019 concreet op te stellen programmatische invulling van hun ambitie.

Toelichting
In de Woonvisie 2016-2025 is opgenomen dat de sociale woningvoorraad in de visieperiode 2016-2025, minimaal in absoluut aantal wordt gehandhaafd. Naast dit punt zet de gemeente in op extra toevoeging van sociale huurwoningen in de planperiode. Het uitgangspunt is dat nieuw toegevoegde woningen niet alleen ingezet worden om onttrekkingen aan de woningvoorraad te compenseren. Gelet op het belang van de woningcorporaties bij een evenwichtige vastgoedportefeuille en gelet op de omstandigheid dat fluctuaties niet altijd in hetzelfde jaar kunnen worden gecompenseerd is tot bovenstaande afspraak gekomen.

4.3 Wat doet de gemeente?
De gemeente zet in op extra toevoeging van sociale huurwoningen om de woningcorporaties te helpen bij het compenseren/uitbreiden van de voorraad. In de Agenda van de Samenleving 2019-2020 is opgenomen dat het voorzien in de lokale behoefte en het behouden van de kwaliteit en de leefbaarheid in de dorpen daarbij voorop staan. De gemeente heeft een eerste initiatief genomen voor het opstarten van het proces om de ambitie, genoemd in afspraak 4b te realiseren. Het proces heeft achtereenvolgens betrekking op het bepalen van doelgroepen, typologie van de woningen, locaties en financiën.

De gemeente monitort de omvang van de sociale voorraad. Bepaalt samen met woningcorporaties het format voor de aan te leveren kwartaalgegevens.

4.4 Wat doen de woningcorporaties?
De woningcorporaties hebben een actieve inbreng in het onder punt 4.3 genoemde proces m.b.t. de ambitie op het punt van nieuwbouw. Verder leveren zij ieder kwartaalgegevens over de ontwikkeling van de sociale voorraad in Albrandswaard. De corporaties leveren binnen 1 maand na het einde van ieder kwartaal, gegevens met betrekking tot de ontwikkeling van de sociale voorraad aan de gemeente. De gemeente zorgt voor een format.

<u>Havensteder</u>
Wil vastgoedportefeuille vernieuwen door nieuwbouw. Als de kans zich voordoet willen zij ontwikkelen. Havensteder heeft de voorkeur voor ééngezinswoningen.

<u>WBV Poortugaal</u>
Zet het beleid t.a.v. verkoop van sociale woningen voort. Het gaat naar verwachting concreet om 2 woningen in 2019 en 2 in 2020. Hiervoor streeft zij naar compensatie met nieuwbouw in Poortugaal-West in combinatie met de aanpak van de Schutskooiwijk. De gemeente en de woningbouwvereniging leggen de eerste contouren van een kader voor het genoemde plangebied zo snel mogelijk vast in een intentieovereenkomst. De inzet is gericht op een netto toevoeging van sociale huurwoningen. Verder streeft de corporatie naar een toekomstbestendige en passende vastgoedportefeuille. Er zullen bij Woningbouwvereniging Poortugaal de komende jaren geen woningen uit de sociale voorraad verdwijnen als gevolg van huurverhoging, tenzij gewijzigd beleid/regelgeving hier om een heroverweging vraagt.

Woonvisie
Wil de vastgoedportefeuille vernieuwen en passender maken voor de toekomst. De inzet is toevoeging van verschillende woningtypen, met een nadruk op toegankelijke en voor senioren geschikte woningen. Zal onderzoeken hoe het belang, geen woningen te laten verdwijnen uit de sociale voorraad, kan worden meegenomen in de sloop- en nieuwbouwontwikkeling in de Vogelbuurt.

Woonzorg Nederland
Wil, indien gewenst, gesprekspartner zijn bij onderzoek naar vernieuwende woon- zorgconcepten. (Zie ook 9. Langer Thuis.)

4.5 Wat doen de huurdersorganisaties?
Leveren in afstemming met de gemeente en de woningcorporaties binnen hun eigen mogelijkheden medewerking en inspanning om de bovengenoemde afspraken uit te voeren.
Onderstrepen het belang van een passende, toekomstbestendige woningvoorraad.

Bewonerscommissie Rhoon
Geeft aan dat er sociale huurwoningen gebouwd moeten worden die geschikt zijn voor ouderen. Het liefst binnen de eigen dorpskern.

4.6 Hoe Monitoren we dit?
Gemeente monitort op basis van kwartaalcijfers en woningcorporaties leveren in geval van onttrekking onderbouwing met oorzaak en omschrijving van compensatie-intentie.

5. BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

5.1 Wat willen we bereiken?
Samen werken we aan een goede evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad zodat alle inkomensgroepen hier een woning kunnen vinden. Het is de doelstelling dat iedereen terecht komt in een passende woning. Om voldoende woningen beschikbaar te krijgen en houden voor de doelgroepen die in de Woonvisie 2016-2025 zijn benoemd, in het bijzonder voor starters en ouderen, spreken we het volgende af:

5.2 Gezamenlijke afspraak:

5a. De corporaties zetten inkomensafhankelijke huurverhoging in als instrument om het bovengenoemde doel te bereiken. Dit spreken we in ieder geval af voor de situatie waarin voldoende alternatieven worden geboden en het aannemelijk is dat deze maatregel een positief effect heeft op de beschikbaarheid.

5b. Bij nieuwe ontwikkelingen onderzoeken de betrokken partijen de mogelijkheid tot het lokaal toewijzen van de nieuwbouwwoningen.

5c. Betaalbaarheid: Het streven is dat minimaal 70% van de corporatievoorraad, van woningen met een huurprijs tot en met de maximale huurgrens (€ 710,68 in 2018), een huurprijs heeft tot en met de 2e aftoppingsgrens (€ 640,14 in 2018).

5d. Beschikbaarheid: De corporaties streven ernaar minimaal 75% van de vrijgekomen woningen in de sociale voorraad tot 710,68 (prijspeil 2018), toe te wijzen aan de primaire doelgroep.

Toelichting
5c. Deze afspraak is opgenomen om de betaalbaarheid van de huurwoningen voor de (primaire) doelgroep te kunnen monitoren.
5d. Gelet op de huidige omvang en samenstelling van de woningvoorraad en grootte van primaire en secundaire doelgroep, voorzien wij dat woningzoekenden uit de secundaire doelgroep in het gedrang komen, wanneer de corporaties het voorgestelde percentage vrijkomende woningen uit de sociale voorraad toe moeten wijzen aan de primaire doelgroep. Wij zullen met de corporaties bespreken hoe kan worden bijgedragen aan een meer evenwichtige spreiding van instroom van huurtoeslaggerechtigden. Prestatieafspraak 5d. is alleen van toepassing wanneer er geen sprake is van het gedrang komen van de secundaire doelgroep.

5.3 Wat doet de gemeente?
Gemeente vervult een verbindende rol tussen (markt)partijen die initiatieven willen ontplooien en zet zich ervoor in die initiatieven binnen de ruimtelijke kaders mogelijk te maken.

5.4 Wat doen de woningcorporaties?
De woningcorporaties stemmen in met deze afspraak met de volgende kanttekeningen.

Havensteder
5a. Akkoord, mits afgestemd met huurdersorganisatie de Brug.
5b. Conform prestatieafspraak.
5c. Het bezit van Havensteder zit op dit moment nog onder de 70% met een huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens. Dit percentage is, zoals eerder gemeld, niet haalbaar voor ons. Momenteel zijn 56% van de woningen verhuurd onder de 2e aftoppingsgrens. Dit kunnen we op langere termijn verhogen door 60% van de woningen te labelen onder de bovenste aftoppingsgrens.
5d. 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. Het zou dus zomaar kunnen zijn dat in een bepaalde periode onze mutatiewoningen zich vooral bevinden in het deel wat gelabeld is om behouden te blijven voor de secundaire groep. Onder 5.c doet Havensteder een gebaar om binnen de huidige portefeuille aanpassingen in het label door te voeren om meer richting het voorgestelde percentage te komen. Wij willen niet meer woningen in huurprijs verlagen om ook aan deze prestatieafspraak te kunnen voldoen.

Huurdersorganisatie de Brug
5a. De Brug stemt in principe niet in met inkomensafhankelijke huurverhoging, mits er een duidelijke noodzaak en onderbouwing is.

Woonvisie
5a. Akkoord, mits afgestemd met Bewonersraad Progressie.
5b. Conform prestatieafspraak.

Woonvisie onderschrijft de regionale doelstellingen die de basis vormen voor de afspraken 5c en 5d.
5c. Conform prestatieafspraak. Met de aanvulling: Kan het tekort in percentage dat door andere woningcorporaties ontstaat niet compenseren.
5d. Woonvisie onderschrijft de zorg voor voldoende beschikbare woningen voor alle inkomensgroepen en daarmee de behoefte aan monitoring.

WBV Poortugaal
In de komende Koersplan periode is de keuze gemaakt voor een 100% DAEB-corporatie. In de sfeer van de Woonruimteverdeling volgen we de 80/10/10 regeling.
5a. WBV Poortugaal zal de komende jaren geen inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen, tenzij gewijzigd beleid/regelgeving hier een heroverweging vraagt.
5b. Conform prestatieafspraak.
5c. Conform prestatieafspraak. Met de aanvulling: Kan het tekort in percentage dat door andere woningcorporaties ontstaat niet compenseren en huurprijs geïnterpreteerd als streefhuurprijs.
5d. Niet akkoord met prestatieafspraak. Hieronder de argumenten:
1. Wij houden volgens ons Koersplan een verdeling aan waarbij we streven naar een woningbezit van tenminste 70% met een streefhuurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. Dat wil zeggen dat 30% van onze woningvoorraad daarboven is geprijsd, maar ook weer niet hoger dan de liberalisatiegrens! Dit vormt voor ons het kader om aan betaalbaarheid echt inhoud te geven, het bevorderen van (inkomens)diversiteit in de wijken en vanuit het oogpunt van leefbaarheid een zekere spreiding te bewerkstelligen.
2. Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid en de groeiende groep woningzoekenden die op een sociale huurwoning zijn aangewezen, hebben wij ervoor gekozen een 100% DAEB-corporatie te zijn. In het verleden zijn daartoe huurprijzen verlaagd tot de liberalisatiegrens.
3. Bij huurverhogingen, zowel bij mutatie als op basis van de jaarlijkse huurverhogingsronde toppen wij de huurprijzen af op de liberalisatiegrens indien deze hier als gevolg van de huurverhoging overheen zouden gaan. Bij ons verdwijnen er dus geen woningen naar het geliberaliseerde deel.
4. Indien wij wel met deze prestatieafspraak zouden instemmen, betekent dit bovendien dat indien er relatief veel woningen vrijkomen met een huurprijs in de categorie van de 30% (hoogste aftoppingsgrens/ liberalisatiegrens) en minder woningen onder de eerste/ tweede aftoppingsgrens, wij bij mutatie tot huurverlaging zouden moeten overgaan om ze daarmee onder de tweede of zelfs eerste aftoppingsgrens te brengen, om te voldoen aan passend toewijzen. Daarmee doorkruisen wij ons eigen beleid zoals onder punt 1. en 2. hierboven aangegeven. Wij gaan hier niet toe over en zijn van mening dat wij volgens ons Koersplan al een voldoende bijdrage leveren aan betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Woonzorg Nederland
5a. Woonzorg Nederland zal de komende jaren geen inkomens afhankelijke huurverhoging toepassen, tenzij gewijzigd beleid/regelgeving hier om een heroverweging vraagt.
5b. Woonzorg Nederland onderschrijft deze afspraak, voor zover deze op hun specifieke doelgroep van toepassing zijn.
5c. Het bezit van Woonzorg Nederland is relatief duur. Woonzorg Nederland zal de omvang van de DAEB voorraad in principe ongewijzigd laten.
5d. Conform prestatieafspraak.

5.5 Hoe Monitoren we dit?
Woningcorporaties leveren jaarlijks gegevens aan waaruit blijkt of de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt toegepast, op hoeveel woningen en in welke huurcategorie. Gemeente monitort.

6. VOORKOMEN VAN HUISUITZETTINGEN

6.1 Wat willen we bereiken?

Het voorkomen van (onnodige) huisuitzettingen doordat huurders effectiever worden bijgestaan vanuit alle betrokken organisaties.

6.2 Gezamenlijke afspraak:

6. De gemeente en de corporaties streven ernaar in de 1e helft 2019 een convenant op te stellen om samen te werken ter voorkoming van huurachterstanden, huisuitzettingen, en om huurders met een laag inkomen die de huur niet kunnen betalen te ondersteunen.

Toelichting

Het convenant is inzetbaar op de financiële administratieve kant en ondersteunt de praktische samenwerking – het samen optrekken - tussen de woningcorporaties, het sociaal wijkteam en samenwerkingspartners. Een neveneffect kan zijn dat extra kosten, voor zowel de huurder, corporatie als gemeente worden voorkomen. Gezinnen met kinderen krijgen in de samenwerkingsafspraken bijzondere aandacht.

Tijdens het proces naar het opstellen van het convenant wordt onderzocht hoe dit convenant zo breed mogelijk opgesteld en ingezet kan worden, zodat in het algemeen (onnodige) tijdverspilling kan worden voorkomen doordat huurders effectiever worden bijgestaan vanuit alle betrokken organisaties omdat helder is welke informatie mag worden gedeeld. Naast voorkomen van huisuitzettingen denken we daarbij bijvoorbeeld ook aan onderwerpen als zorg, woonfraude, leefbaarheid, veiligheid en hennep.

6.3 Wat doet de gemeente?

Levert inspanning om alle relevante partijen te verbinden.
Onderzoekt met alle relevante partijen hoe breed inzetbaar het convenant kan worden en hoe dit middel optimaal benut kan worden.
Initieert een overleg met de betrokken partijen om gezamenlijk tot samenwerkingsafspraken en een convenant te komen.
Initieert een overleg met samenwerkingspartners om de samenwerking en vroeg signalering te bevorderen en escalaties te voorkomen.
Streeft ter bevordering van financiële zelfredzaamheid, naar de uitstroom van mensen uit een uitkering/de bijstand.

6.4 Wat doen de woningcorporaties in samenwerking met de gemeente?

De gemeente en woningcorporaties zullen gezamenlijk de opties verkennen die beide kunnen inzetten om huurders met een laag inkomen die de huur niet kunnen betalen te helpen.
Leveren input om te komen tot werkbare en efficiënte afspraken.

6.5 Hoe Monitoren we dit?

Alle deelnemers zijn verantwoordelijk voor het monitoren. Indien noodzakelijk wordt de afspraak binnen het jaar geëvalueerd. Ook bij de herijking van de prestatieafspraken wordt het effect van deze afspraak geëvalueerd.

7. FRAUDE

7.1 Wat willen we bereiken?
Het beschikbaar houden van de sociale woningvoorraad voor de daarvoor bestemde doelgroep door woonfraude te voorkomen / minimaliseren.

7.2 Gezamenlijke afspraak:

7. De gemeente en de corporaties stellen een samenwerkingsovereenkomst op ter voorkoming van woonfraude. Deze overeenkomst treedt eind 2019 in werking.

Toelichting
Deze afspraak draagt bij aan het voorkomen van woonfraude zoals bijvoorbeeld illegale onderverhuur, over bewoning en illegale woningruil.

7.3 Wat doet de gemeente?
Zet zich in te komen tot een samenwerkingsovereenkomst binnen de mogelijkheden van de wetgeving.

7.4 Wat doen de woningcorporaties?
Leveren een bijdrage aan het tot stand komen van de samenwerkingsafspraken.

7.5 Hoe Monitoren we dit?
De woningcorporaties administreren het aantal vastgestelde woonfraudezaken waarbij informatie van de gemeente heeft bijgedragen. Deze zaken worden afgezet tegen het aantal vastgestelde zaken waarbij de gevraagde informatie geen bijdrage heeft geleverd.

8. LEEFBAARHEID – VEILIGHEID - WOONGENOT

8.1 Wat willen we bereiken?
De kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau, dan wel te verbeteren.

8.2 Gezamenlijke afspraak:

8a. 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.

8b. De gemeente en de corporaties zetten zich in om relevante zaken af te stemmen, zoals bijvoorbeeld met jongerenwerk als het gaat over de inrichting van de buitenruimte.

Toelichting
Leefbaarheid: Leefbaarheid is een breed en divers onderwerp. De partijen maken deze prestatieafspraken om de afstemming te verbeteren. In het overleg worden bijvoorbeeld afspraken gemaakt over wie welke rol vervult bij bepaalde acties/activiteiten in de wijk. Bijdragen worden geleverd door communicatieve kanalen te delen, het leveren van expertise, menskracht of door financiële inzet. Enkele voorbeelden van leefbaarheidsonderwerpen zijn: sociale cohesie, afval, onderhoud tuinen, Landelijke Opschoondag, burendag enz.
Veiligheid: In verschillende overleggen wordt ook gelet op het onderhouden van contacten tussen de gemeente, woningcorporaties, huurdersorganisaties en wijkagent. Er is aandacht voor de rollen van

iedere partij. Bij onduidelijkheid over deze rollen of wanneer afstemming is vereist op onderwerpen die meer tot veiligheid behoren dan leefbaarheid, in een andere samenwerkingsvorm worden opgepakt.

8.3 Wat doet de gemeente?
Neemt het initiatief en vervult een verbindende rol.

8.4 Wat doen de woningcorporaties?
Leveren inzet met betrekking tot het vormgeven, operationeel houden en nastreven van het doel van dit overleg. Naast deze algemene afspraak, maken de woningcorporaties Havensteder, WBV Poortugaal, Woonvisie en Woonzorg Nederland de volgende aanvullingen/kanttekeningen.

Havensteder
Havensteder pleegt extra inzet om de leefbaarheid en het woongenot van haar huurders te vergroten. Het bedrag dat Havensteder besteedt aan Leefbaarheid is maximaal € 127,- * per DAEB Vhe. Via dit budget levert Havensteder een bijdrage aan de doelen uit het Havenstederplan op het thema Inclusieve Stad:

a. Wonen en zorg
b. Thuis in de wijk
c. Samen denken samen doen
d. Betaalbaarheid

Deze thema's krijgen onder meer concreet gestalte in de negen Wijkuitvoeringsprogramma's (WUPs) die wij samen met huurdersorganisaties op wijkniveau, en de gemeente maken. De WUPs worden gebaseerd op de wijkvisies die wij tweejaarlijks maken op basis van Havensteder-gegevens over vastgoed/bewoners/beheer en gemeentelijke indexen. Leefbaarheids- en sociaal investeringsprojecten houden wij intern tegen ons "Kader Sociaal Investeren" dat is opgesteld langs de lijn van de Woningwet. Het heeft als uitgangspunten:

- Focus op ons vastgoed
- Verbeteren woongenot van onze primaire doelgroep
- Samen vanuit je eigen kracht (dus zeker geen sponsoring)
- Proportioneel
  SMART

WBV Poortugaal
Heeft naast een medewerker Sociaal beheer een leefbaarheidsbudget ter beschikking met een maximum van € 50.000 per jaar.

Woonzorg Nederland
Woonzorg Nederland geeft aan dat afspraak 8b niet op hen van toepassing is.

Woonvisie
Woonvisie draagt bij aan leefbaarheid en veiligheid door o.a. de inzet van wijkbeheerders, het toepassen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en de ondersteuning van bewonersinitiatieven.

8.5 Wat doen de huurdersorganisaties?
De Brug (Havensteder)
De rol van De Brug is strategisch en beleidsmatig. Zij zullen niet aansluiten bij deze overleggen.
De Brug spant zich in om met communicatie bewoners te activeren om te komen tot

leefbaarheidsinitiatieven richting Havensteder, die daarvoor budget beschikbaar heeft. Wij wensen co-creatie en samenwerking op het gebied van leefbaarheid tussen actieve bewoners en wijkprofessionals.

Op 'wat willen we bereiken?' wil De Brug niet alleen aandacht vragen voor het minimaal op hetzelfde niveau houden van het huidige woonmilieu, maar ook het verbeteren ervan.

Komforta (Woonzorg Nederland)
Is graag betrokken bij deze afspraak en zal proberen hierin een rol te vervullen.

Bewonerscommissie Rhoon (Woonvisie)
Zal een bijdrage leveren aan deze afspraak en wil een actieve rol vervullen.

8.6 Hoe Monitoren we dit?
De gemeente neemt de regie op de monitoring. Onder andere de resultaten in Waar staat je gemeente en politiecijfers dragen bij aan het monitoren van deze afspraak.

9. LANGER THUIS - VEILIG THUIS – WMO

9.1 Wat willen we bereiken?
Het langer en veilig thuis wonen wordt vanuit ieders inzet zo optimaal mogelijk ondersteund.

9.2 Gezamenlijke afspraak:

9. Binnen de looptijd van deze afspraken zullen gemeente en corporaties zich inzetten voor verbetering van de samenwerking en het maken van een inhoudelijke prestatieafspraak in 2020.

Toelichting
Alle partijen erkennen dat het gaat om een belangrijk thema. De impact van de extramuralisering van de zorg is nog niet bekend. Een regionale werkgroep onderzoekt op dit moment de gemeenten van herkomst en uitstroom ten aanzien van beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
Vooruitlopend op de uitkomsten van dit onderzoek maken wij bovenstaande prestatieafspraak.

Onderwerpen waarop mogelijk beter samengewerkt kan worden zijn bijvoorbeeld:
- meer maatwerk ten aanzien van toewijzen van WMO voorzieningen. Een verhuisadvies geven na de afweging te maken op basis van specifieke vragen als, 'Heeft deze persoon een sterk sociaal vangnet en mantelzorg dat als gevolg van verhuizing weg valt? Is de huidige woning geschikt om voorzieningen te treffen die het langer zelfstandig wonen mogelijk maken? Kan in de huidige woning het volledig pakket thuis worden ontvangen?'
- en/of het effectief informeren van onze inwoners c.q. huurders, over de voordelen van het voorsorteren op het ouder worden, het belang van wonen in een woning passend bij je levensfase. Inzicht geven in wat een passende woning is en de mogelijkheden die er zijn om te anticiperen als de woning niet passend blijkt.

Binnen de looptijd van deze afspraak onderzoeken we op welk onderwerp er behoefte is aan, en kijken we hoe verbetering van samenwerking kan worden behaald. De uitkomst van het onderzoek van de regionale werkgroep kan ook bijdragen aan het benoemen van onderwerpen. Daarnaast kijken we wanneer veranderingen in samenwerking in de praktijk kunnen worden doorgevoerd. Of de uitvoering binnen de

looptijd van deze afspraak kan worden gestart, is afhankelijk van het benoemde onderwerp.

9.4 Wat doet de gemeente?
Is initiatiefnemer en doet een inspanning alle relevante partijen te verbinden.
Levert een bijdrage aan het onderzoek van de regionale werkgroep naar 'Spreiding en uitstroom van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang'.
Gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wmo. Binnen het kader van deze wetgeving geeft zij indicaties af voor passende voorzieningen. Maatwerk staat voorop.

9.5 Wat doen de woningcorporaties?
Leveren medewerking en inspanning om deze afspraken uit te voeren.

9.6 Hoe Monitoren we dit?
9a. In de prestatieafspraken van 2019 kunnen we op dit onderwerp inhoudelijke afspraken vermelden.
9a. Gemeente neemt het initiatief en monitort de voortgang In 2018.
9b. N.v.t.

10. DUURZAAMHEID WONINGVOORRAAD

10.1 Wat willen we bereiken?
Onze inwoners wonen in kwalitatief goede woningen met een gezond binnenklimaat. Wanneer sprake is van energie neutrale woningen zijn woonlasten niet hoger dan bij woningen die niet energieneutraal zijn. We hebben een stip op de horizon gezet om in 2050 een CO2-neutrale en aardgasvrije voorraad te realiseren. Hiermee bereiken we een belangrijke doelstelling: reductie van CO2-emissies tot bijna 0 in 2050, conform de landelijke opgave. Bovendien borgen we daardoor de betaalbaarheid van de woning voor huurders. Als 'tussenstation' is onze doelstelling om in 2020 op gemiddeld energielabel B uit te komen.

10.2 Gezamenlijke afspraak:

10. Nieuw te ontwikkelen sociale woningbouw zal energieneutraal worden uitgevoerd.

Toelichting
Nieuwbouw: De Woonvisie 2016-2025 geeft aan dat de gemeente bij nieuwbouwontwikkelingen, - vooruitlopend op de landelijk wet- en regeling dat in 2020 alle nieuwbouw Bijna Energie Neutraal Gebouw oftewel BENG moet zijn - , probeert te bereiken dat alle nieuwbouw daarvoor al gerealiseerd wordt met een EPC van 0,4.
Bestaande voorraad: In de Woonvisie 2016-2025 is de afspraak opgenomen, die binnen de koepel van woningbouwverenigingen, Aedes, is gemaakt, dat het gemiddelde energielabel voor de woningvoorraad van de woningcorporaties in 2020 label B (gemiddelde energie-index 1,25) zal zijn, zie 10.4. We refereren aan het Koepelconvenant Energiebesparing Gebouwde Omgeving waarin Minister Spies, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang hun gezamenlijke ambities en doelstellingen in hebben vastgelegd. De werkelijke afspraak in het convenant geldt niet voor 2020 maar 2021.
Partijen spreken af dat mogelijkheden tot opwekken van duurzame energie binnen de woningvoorraad worden onderzocht.
Partijen gaan, vanaf 2019, met elkaar in overleg over het bereiken van een CO2-neutrale en aardgasvrije wijken hetgeen moet leiden tot een gezamenlijk visie omtrent het gefaseerd stoppen met aardgas in de gebouwde omgeving. Per wijk hebben we inzichtelijk welke alternatief voor aardgas het meest kansrijk is.

Prestatieafspraken 2019 en 2020 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente Albrandswaard

Het uitgangpunt is een betaalbare, betrouwbare, schone en veilig energievoorziening voor iedereen in 2050.

10.3 Wat doet de gemeente?
De gemeente krijgt een belangrijke regierol ten aanzien van de energietransitie. Dit betekent o.a. dat de gemeente, in samenwerking met partners, keuzes moet gaan maken over de toekomstige energievoorziening. Een belangrijk onderdeel hiervan is het opstellen van een transitievisie warmte (uiterlijk eind 2021 conform de landelijke opgave), waarin de gemeente (samen met partners) inzichtelijk maakt welke alternatief voor aardgas per wijk het meest kansrijk is. Het uitwerken van deze visie gebeurt in nauwe samenwerking met de woningcorporatie.

De gemeente levert een bijdrage aan bewustwording en het vergoten van kennis door communicatie en informatieverstrekking. De gemeente doet dit o.a. door de inzet van de WoonWijzerWinkel, het energieloket van de regio Rotterdam Den Haag, waar inwoners gratis en onafhankelijk advies krijgen over energiebesparing- en opwekking.

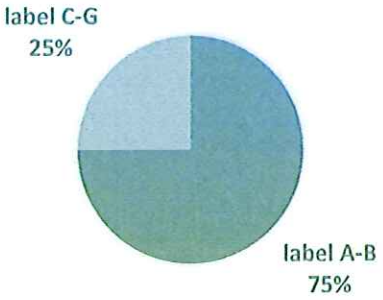
De gemeente zal zich waar mogelijk inzetten deze afspraak voor nieuwbouw in de private sector te borgen.

10.4 Wat doen de woningcorporaties?
Naast de omschreven prestatieafspraak, was de inzet in 2018 om een tweede prestatieafspraak vast te leggen dat het gemiddelde energielabel voor de woningvoorraad van de woningcorporaties in 2020 label B (gemiddelde energie-index 1,25) is. Hierbij kwamen we niet tot een gezamenlijke afspraak. Hieronder staan de afspraken per corporatie vermeld. In de tabel is de uitwerking van deze afspraken in 2020 weergegeven. De informatie is voor 2019 en 2020 geüpdatet.

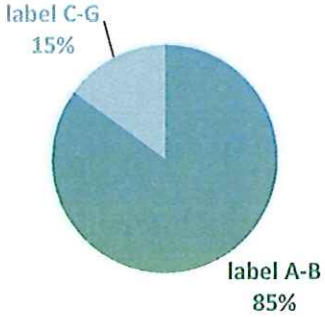
In onderstaande tabel is de huidige corporatievoorraad afgezet tegen de geplande energie labels in 2020 en 2022. De planning is vertaald in onderstaande diagrammen.

Corporatie	Huidig aantal wooneenheden	Percentage van totaal bezit in Albrandswaard	label 2020	Label 2022	% label 2020	% label 2022
Havensteder	502	19%	**100% = 502 - A**	**100% = 502 - A**	**19%**	**19%**
WBV Poortugaal	1182	45%	**80% = 945 - B**	**90% = 1063 – B (2021)**	**36%**	**40%**
Woonvisie	803	30%	**52% = 417 - B**	**70% =562 - B**	**16%**	**21%**
Woonzorg Nederland	154	6%	**80% = 123 - B**	**80% = 123 - B**	**5%**	**5%**

Gemiddeld label corporatiebezit 2020



Gemiddeld label corporatievoorraad 2022



In bovenstaande diagrammen is te zien dat het gemiddelde energielabel van de corporatievoorraad tussen 2020 en 2022 met 10% verbetert van een label in de categorie C-G naar A-B.

Havensteder
Het gemiddelde energielabel van het woningbezit in Albrandswaard is A. Hiermee voldoet Havensteder aan de doelstelling van 2020.

Havensteder heeft een projectleider Duurzaamheid in dienst. Deze projectleider kan aansluiten wanneer de gemeente concretere plannen heeft ten aanzien van alternatieve energiebronnen.

Havensteder bezit 502 woningen (peil datum 1 juli 2017) in Albrandswaard. Dit is ca. 19% van het totaal aantal woningen in corporatiebezit.

WBV Poortugaal
48% van de woningen heeft label A, B of C (peildatum 01-01-2016).
In 2021 heeft 90% van het woningbezit een label B (energie-index tussen de 1,2 en 1,4). De overige 10% zijn de 108 woningen in de Schutskooiwijk. Verkoop van bezit (zie PA 4) draagt bij aan het behalen van deze duurzaamheidsdoelstelling.

Wij stellen een plan van aanpak op voor de 108 woningen in de Schutskooiwijk. In de komende periode onderzoeken wij de opties renovatie en sloop/nieuwbouw, overleggen we met de bewoners, laten we een stedenbouwkundige verkenning uitvoeren naar de mogelijkheden van het gebied en maken we financiële haalbaarheidsanalyses. Uiterlijk in 2020 presenteren we het plan en is het voor bewoners duidelijk wat we gaan doen met de woningen en wanneer.

Gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken start WBV Poortugaal samen met de Gemeente en Energiecollectief Albrandswaard een kleinschalig initiatief. WBV Poortugaal zal ca. 10 woningen verduurzamen. Hieruit leert men welke methoden het effectiefst in te zetten zijn ter verduurzaming van de woningvoorraad. De gemeente vervult hierbij een faciliterende rol.

WBV Poortugaal bezit 1182 woningen (peil 01-01-2016) in Albrandswaard. Dit is 45% van het totaal aantal woningen in corporatiebezit.

Woonvisie
Eind 2018 heeft naar verwachting 35% van de woningen in Albrandswaard minimaal energielabel B. Men bereikt dit door onderhoudswerkzaamheden, door de renovatie van de Vogelbuurt en door een aanbod van zonnepanelen aan de huurders (van eengezinswoningen). In de Vogelbuurt worden nul-op-de-meterwoningen gerealiseerd.
In 2022 heeft minimaal 70% van de woningvoorraad label B. Het is de doelstelling in 2040 een volledig energie neutrale woningvoorraad te hebben.

Woonvisie wil samen met de gemeente optrekken in de uitvoering van de bestuursopdracht energietransitie.

Woonvisie bezit 803 woningen (peil 01-01-2017) in Albrandswaard. Dit is 30% van het totaal aantal woningen in corporatiebezit.

Woonzorg Nederland
Het huidige gemiddelde energielabel binnen Albrandswaard is B/C.
Woonzorg Nederland geeft aan dat er een duurzaamheidsprogramma in ontwikkeling is. Hierin is eerst aandacht voor het transformeren en renoveren van complexen met een label E, F of G.
Woonzorg Nederland kijkt bij plannen voor verduurzaming ook naar alternatieve energiebronnen. Daarin houden zij rekening met de keuzes die de gemeente maakt. Omdat er eerst aandacht is voor de woningvoorraad met label E, F of G zal er in Albrandswaard niet snel extra ingezet worden op verduurzaming.
Komforta beschikt bijvoorbeeld al over warmte- en koude opwekking via een warmtepomp en heeft geen gasaansluiting.
Gemeente en Woonzorg Nederland spreken af dat het -het voldoen aan label B in 2020, geen excuus is voor het uitstellen van werkzaamheden ten behoeve van het behoud van een gezond binnenklimaat.

Woonzorg Nederland bezit 154 wooneenheden (peil 28-05-2016) in Albrandswaard. Dit is 6% van het totaal aantal woningen in corporatiebezit.

10.5 Hoe Monitoren we dit?
De gemeente ontvangt jaarlijks, bij de nieuwe bieding van de woningcorporaties de laatste stand van zaken rond het energielabel/energie-index van de woningvoorraad en bovengenoemde afspraken. We blijven de ontwikkelingen rond de afspraken van Aedes volgen.

11. SAMENWERKINGS AFSPRAAK

11.1 Wat willen we bereiken?
Het voorkomen van onnodige vertraging en onduidelijkheden in het proces, in geval van corporatieprojecten in het kader van herstructurering- of nieuwbouwontwikkelingen.

11. Gemeente Albrandswaard zet de inzet op procesbegeleiding bij herstructurering- en/of nieuwbouwontwikkelingen gedurende de looptijd van de prestatieafspraken voort.

Toelichting
n.v.t.

11.3 Wat doet de gemeente?
In 2018 heeft gemeente Albrandswaard geïnvesteerd in extra procesbegeleiding voor herstructurering- en/of nieuwbouwontwikkelingen. Deze inzet wordt voorgezet gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken.

11.4 Wat doen de woningcorporaties?
Geven tijdig feedback indien nodig.

11.5 Hoe Monitoren we dit?
Gemeente neemt het initiatief en monitort de voortgang gedurende de looptijd van de prestatieafspraken.

12. ACHTERVANG WSW

Gemeente Albrandswaard staat borg bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Voor specifieke informatie verwijzen wij u naar de betreffende achtervangovereenkomsten.

13. BIEDINGEN

De voornemens van de woningcorporaties voor 2018 zijn als bijlage toegevoegd. Ze vormden de basis voor deze afspraken.

Prestatieafspraken 2019 en 2020 woningcorporaties, huurdersvertegenwoordigingen en gemeente Albrandswaard

ONDERTEKENING

Organisatie:	Naam en functie:	Datum:	Handtekening:
Het college B&W van Gemeente Albrandswaard	De heer B.P. Boender, Wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen	12-12-2018	
Havensteder	De heer Peter van Lieshout, Directeur Wonen	12.12.2018	
Stichting Huurdersalliantie De Brug	De heer H. Pieterse	12/12/2018	
Woningbouwvereniging Poortugaal	De heer R. Kouters, Directeur-bestuurder	13/12-'18.	
Woonvisie	De heer A. van den Bosch, Directeur-bestuurder	12/12/'18	
Bewonerscommissie Rhoon	De heer J. Lagendijk	12/12-'18	
Woonzorg Nederland	De heer C. van Boven, Bestuursvoorzitter Volmacht: Mevrouw Y. Berloth	13/12/18	
Bewonerscommissie Komforta	Mevrouw Drs. E. Duijkers	13/12-18	
Bewonerscommissie Twee-, en Vierspan	De heer J. Hopman	13/12-'18	

BIJLAGEN
Biedingen van de woningcorporaties.
Woonzorg Nederland, Volmacht mevrouw Y. Berloth
Bijlage 1, BBV 1351110 Inzet prestatieafspraken Wonen