

**Prestatieafspraken voor 2025 en 2026
tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties
en gemeente**








Nissewaard, een plek voor iedereen!

Ondertekend te Spijkenisse, gemeente Nissewaard,
op 10 december 2024.

Inleiding

Deze prestatieafspraken geven aan welke bijdrage de verschillende partijen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Woonvisie Nissewaard 2020-2030 “Nissewaard, een plek voor iedereen!”.

De prestatieafspraken 2025 en 2026 worden aangegaan door de volgende partijen:

-  Huurdersvereniging LvP, vertegenwoordigd door Hans Westerhof, voorzitter
-  Woningstichting De Leeuw van Putten, vertegenwoordigd door Maarten de Booij, directeur-bestuurder
-  Huurdersvereniging Bernisse, vertegenwoordigd door Leni Manintveld, bestuurslid
-  Woonstichting De Zes Kernen, vertegenwoordigd door Anja van der Sijde, directeur-bestuurder
-  Stichting Huurdersraad Spijkenisse (SHS), vertegenwoordigd door Jan Molenaar, voorzitter
-  Stichting Maasdelta Groep, vertegenwoordigd door Ruud van Nieuwaal, bestuurder
-  Bewonersvereniging De Samenwerking, vertegenwoordigd door Angela Blijd, voorzitter
-  Stichting Woonbron, vertegenwoordigd door André Hammink, directeur
-  Gemeente Nissewaard, vertegenwoordigd door Jan Willem Mijmans, wethouder

Tweejarige prestatieafspraken

In onderling overleg is afgesproken in Nissewaard tweejarige prestatieafspraken te maken, met name gericht op gezamenlijke ambities en inzet. Dit is de tweede keer dat er tweejarige afspraken gemaakt zijn. Er zijn afspraken gemaakt op vier centrale thema's. De afspraken lopen tot eind 2026 en gedurende de looptijd worden er door de gemeente drie monitoringsmomenten georganiseerd om de voortgang van de afspraken tripartiet te bespreken.

Partijen spreken met elkaar af dat de corporaties in het tussenjaar (2025) geen bod uitbrengen.

Disclaimer

De afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van actuele inzichten en ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische omstandigheden en belastingen en heffingen. Mogelijk veranderend rijksbeleid, nieuwe nationale prestatieafspraken en te herijken regionale woondeals zijn tevens van invloed op de lokale context. Investerings- en plannen worden mede beïnvloed door externe factoren die ervoor kunnen zorgen dat de uitvoering of het moment daarvan in de praktijk kan afwijken van hetgeen is afgesproken.

Een deelnemende partij kan afwijken van de prestatieafspraken indien het afgesprokene in alle redelijkheid en billijkheid niet van die partij kan worden gevraagd. Partijen treden dan in overleg met elkaar en proberen gezamenlijk een oplossing te vinden. De huurdersraden vertegenwoordigen hun achterban zo goed mogelijk en kunnen niet persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor de gemaakte afspraken.

1. AANDACHT VOOR BETAALBAARHEID EN BESCHIKBAARHEID

Ambitie: We werken in Nissewaard toe naar een woningvoorraad die meer divers en meer in balans is. Tot er nieuwe regionale afspraken zijn, conformeren we ons aan de lokale inzet voor het eind 2022 geactualiseerde Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam'. Terwijl we de sociale woningvoorraad licht laten stijgen, beogen we deze ook evenwichtiger over onze gemeente te spreiden. De sociale huurwoning moet betaalbaar blijven voor inwoners van Nissewaard met de lagere inkomens. Ook willen we doorstroming op de totale woningmarkt stimuleren, zodat mensen kunnen wonen in een woning die bij hen past.

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

- 1.A Partijen conformeren zich aan de lokale inzet voor het eind 2022 geactualiseerde Regioakkoord met woningmarktafspraken voor de regio Rotterdam. Bindende afspraken worden op lokaal niveau gemaakt, met oog voor lokale opgaven.
- 1.B De knellende financiële ratio's, de rentestand, de stijgende bouwkosten, inflatie en andere onvoorziene omstandigheden zijn van invloed op de investeringsruimte van corporaties in onder andere betaalbaarheid, duurzaamheid en beschikbaarheid. Ook voor marktpartijen leiden externe factoren ertoe dat de haalbaarheid van woningbouwplannen onder druk komt te staan.
- 1.C In de nationale prestatieafspraken (2022) zijn onder andere afspraken gemaakt over huurmatiging van sociale huurwoningen.

PRESTATIEAFSPRAKEN

- 1.1 Partijen staan voor een stabiele sociale woningvoorraad in Nissewaard. De corporaties streven ernaar om in 2030 in Nissewaard een sociale woningvoorraad te hebben van:
 - Woningstichting De Leeuw van Putten: 3.990 woningen
 - Stichting Maasdelta Groep: 5.236 woningen
 - Stichting Woonbron: 2.950 woningen
 - Woonstichting De Zes Kernen: 1.270 woningen
- 1.2 In het kader van het Regioakkoord hebben partijen de intentie uitgesproken om, naast de bestaande plannen, tot 2030 nog ruim 500 extra sociale woningen te bouwen. Deze woningen zijn meegerekend in de aantallen genoemd in 1.1. De gemeente spant zich maximaal in om hiervoor geschikte bouwlocaties te vinden. Nieuwe sociale huurwoningen worden in principe gerealiseerd en geëxploiteerd door lokale woningcorporaties. Bij nieuwbouwontwikkelingen op gemeentelijke grond worden sociale grondprijzen gehanteerd, op basis van de gemeentelijke Grondprijzenbrief 2024. Indien het particuliere grond betreft, dringt de gemeente bij de ontwikkelaar aan op sociale grondprijzen.

De ruim 500 extra woningen in deze afspraak worden in principe als volgt uitgesplitst:
 - Woningstichting De Leeuw van Putten: 150 woningen
 - Stichting Maasdelta Groep: 135 woningen
 - Stichting Woonbron: 150 woningen

- Woonstichting De Zes Kernen: 80 woningen

Partijen bepalen in onderling overleg op welke doelgroepen deze woningen gericht dienen te zijn.

- 1.3 Nissewaard maakt in 2025 en 2026 gebruik van de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te vergroten van maximaal 7,5% naar maximaal 15%. De corporaties passen deze mogelijkheid toe om zo meer kansen te bieden aan middeninkomensgroepen en om een leefbare mix in de wijken te bewerkstelligen.
- 1.4 Partijen hebben de intentie om de wettelijke ruimte (50%) voor het met voorrang huisvesten van woningzoekende met lokale binding maximaal te benutten. In het eerste kwartaal van het jaar wordt een prognose voor dat jaar gemaakt en de voortgang wordt iedere maand gemonitord.
- 1.5 Op het moment dat de Wet versterking regie Volkshuisvesting in werking treedt, dienen gemeenten een volkshuisvestelijk programma op te stellen. De gemeente betreft hierbij actief corporaties en huurdersorganisaties.
- 1.6 Partijen spannen zich in om te borgen dat het DAEB-bezit van HEF Wonen en Woonzorg Nederland behouden blijft voor de sociale woningvoorraad van Nissewaard. De gemeente zet daarbij alle mogelijke instrumenten in.
- 1.7 Woonbron maakt gebruik van de mogelijkheden die de inkomensafhankelijke huurverhoging biedt. Huishoudens met een hoger inkomen in een goedkope huurwoning krijgen dus een extra huurverhoging. Hoe dat precies uitpakt is afhankelijk van landelijke kaders en bepaalt Woonbron jaarlijks in overleg met de huurdersorganisaties. Woonbron informeert de gemeente en andere corporaties over de invulling van dit beleid en het effect. De opbrengst van deze extra inkomensafhankelijke huurverhoging zet Woonbron in voor investeringen in Nissewaard.
- 1.8 In vervolg op de herstructurering in Sterrenkwartier heeft Maasdelta het voornemen om in de flatstrook Groenewoud op termijn woningen te gaan vernieuwen/verbeteren. In 2025 zal Maasdelta een visie op deze voorraad presenteren. Maasdelta betreft de gemeente en SHS hierbij.
- 1.9 De Leeuw van Putten stelt in 2025 een strategisch portefeuilleplan op. Uitwerking op complexniveau zal eind 2025 gereed zijn. Dan zal samen met de gemeente gekeken worden naar de strategische keuzes m.b.t. verduurzaming en wijkontwikkeling van De Hoek.

2. EEN DUURZAAM NISSEWAARD

Ambitie: We maken ons er sterk voor dat we in Nissewaard in 2050 volledig zijn overgeschakeld op CO2-vrije duurzame energiebronnen, we zorgvuldig omgaan met grondstoffen, we bestand zijn tegen de veranderingen in het klimaat en dat deze veranderingen in de samenleving breed geaccepteerd zijn. We streven ernaar de transitie haalbaar, betaalbaar en uitvoerbaar te maken en we nemen de tijd die nodig is om bewoners voor te bereiden en mee te nemen in processen en beslissingen. Zo wordt het toekomstbestendig maken van Nissewaard steeds verder verankerd in ons doen en laten. In het Programmaplan Duurzaamheid van de gemeente staat benoemd dat Nissewaard in 2050 energieneutraal, aardgasvrij, klimaatbestendig, waterrobuust en circulair is.

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

- 2.A Corporatiewoningen met een E, F, of G energielabel dienen uiterlijk in 2028 verduurzaamd te zijn, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen, en onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en instemming van de eventuele VvE.
- 2.B Op het gebied van klimaatadaptatie zijn er op landelijk niveau afspraken vastgelegd in het Rijksprogramma 'Water en bodem sturend', de 'Landelijke Maatlat voor een Groene klimaatadaptieve bebouwde omgeving' en de 'Handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, inrichten en beheren'.
- 2.C In de Regionale Energiestrategie (RES) Rotterdam – Den Haag is afgesproken om in 2030 op 40% van alle geschikte grote en kleine daken en parkeerplaatsen opwek van energie met zonnepanelen te realiseren.

PRESTATIEAFSPRAKEN

- 2.1 Woningcorporaties werken mee aan de ontwikkeling van het gemeentelijke warmteprogramma onder de Omgevingswet, met daarbij de te verwachten keuze van warmtetechniek en de volgorde van aardgasvrij maken van wijken, buurten en kernen. Huurdersorganisaties staan voor een zorgvuldig keuzeproces, waarbij zij kritisch kijken naar de betaalbaarheid en de toekomstbestendigheid van een warmtetechniek, zoals een warmtenet of een warmtepomp. De gemeente betreft corporaties en huurdersorganisaties actief bij dit keuzeproces.
- 2.2 Partijen ontwikkelen een gezamenlijke (communicatie)aanpak, gericht op het voorlichten en stimuleren van eigen initiatief bij inwoners om energiezuiniger, gezonder en duurzamer te wonen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de energiecoaches.
- 2.3 Twee maal per jaar worden de corporaties in het Beleidsoverleg Wonen bijgepraat over de ontwikkelingen rondom netcongestie en de consequenties die dit kan hebben voor bestaande woningen en nieuwbouwontwikkelingen.
- 2.4 Gemeente en corporaties blijven zich doorontwikkelen op het gebied van circulariteit. Daarbij wordt ingezet op het opzetten van concrete acties en het laten inspireren door goede voorbeelden.

- 2.5 Corporaties gaan in gesprek over de 40%-60% afspraak voor het vergroenen van tuinen bij mutatie. De insteek daarbij is hoe deze afspraak op de lange termijn betaalbaar en praktisch uitvoerbaar kan blijven. De bruikbare inzichten die het gemeentelijk stageonderzoek naar de gevolgen van hittestress in de openbare ruimte kan bieden, worden gedeeld.
- 2.6 Gemeente en corporaties organiseren begin 2025 een werksessie over klimaatadaptatie en over de onderlinge samenwerking daarbij.

3. WONEN EN ZORG

Ambitie: In onze visie voor de toekomst van Nissewaard zien we een bloeiende gemeenschap voor ons waarin elke inwoner zo zelfstandig mogelijk en in goede kwaliteit leeft, en waar iedereen wordt aangemoedigd om actief deel te nemen aan onze samenleving. We streven ernaar dat iedereen, ook bij (tijdelijke) kwetsbaarheid, een stabiele woonsituatie heeft met planbare en oproepbare zorg en begeleiding in de directe nabijheid. Daarom werken we aan (1) prettige plekken en sociale samenhang), (2) een passend thuis en (3) maximale zelfregie en eigen verantwoordelijkheid, daar waar mogelijk.

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

- 3.A Partijen handelen binnen de kaders van het Rijksprogramma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO), waarin meer digitaal, meer thuis en meer eigen regie centraal staan.
- 3.B In de nationale prestatieafspraken (2022) is afgesproken dat woningcorporaties versneld landelijk 50.000 geclusterde woningen voor ouderen realiseren. Deze zijn voorzien van in ieder geval een gezamenlijke ontmoetingsruimte, waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn.
- 3.C In de nationale prestatieafspraken (2022) is ook afgesproken dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een landelijk kader overeenkomen om de doorstroming van ouderen te stimuleren.

PRESTATIEAFSPRAKEN

- 3.1 Nadat partijen in gezamenlijkheid de beoogde resultaten van het uitvoeringsprogramma onder de woonzorgvisie hebben bepaald, werken partijen in 2025 en 2026 samen aan deze resultaten, benoemd in de projectpagina's. Middels het uitvoeringsprogramma wordt gestuurd op het realiseren van de doelstellingen uit de Woonzorgvisie.
- 3.2 In het eerste kwartaal van het jaar evalueren partijen de toewijzing van escalatiewoningen in het voorgaande jaar.
- 3.3 Om regie te kunnen houden op het aanbod van en de behoefte aan initiatieven met wonen en zorg, nemen partijen bij nieuwe ideeën over ontwikkelingen eerst contact met elkaar op.
- 3.4 Corporaties en gemeenten ontwikkelen samen een aanpak gericht op doorstroming van senioren naar meer passende woningen. De aanpak richt zich op communicatie, organisatieoverstijgend samenwerken en het benutten van de mogelijkheden die de nieuwe verordening woonruimtebemiddeling en het bijbehorende woonruimteverdeelsysteem bieden. Deze mogelijkheden kunnen ook gebruikt worden om doorstroming in algemene zin te bevorderen.
- 3.5 Gemeente en corporaties spannen zich in om gezamenlijk tot een oplossing te komen voor de opgave rondom de brandveilige stalling van scootmobielen. Het doel is praktische werkafspraken te maken over het toetsen van de afwegingscriteria en de financiering.

- 3.6 Woningcorporaties en gemeente stellen in 2025 het convenant Preventie huisuitzettingen door huurachterstanden op. Dit convenant vormt de basis voor de samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties om huisuitzettingen door betalingsachterstanden te minimaliseren.

4. LEEFBARE DORPEN EN WIJKEN

Ambitie: De dorpen en wijken van Nissewaard zijn schoon, heel en veilig. De gemeente, huurdersorganisaties en corporaties staan voor een leefbare woonomgeving en investeren daarin, zowel vanuit fysiek als sociaal opzicht. Deze elementen versterken elkaar en dragen bij aan een positieve uitstraling richting wijkbewoners en wijkbezoekers.

UITGANGSPUNTEN EN KADERS

- 4.A In veel wijken en kernen werken de gemeente, corporaties en maatschappelijke partners al samen aan het verbeteren van de leefbaarheid. De aangepaste Woningwet (2022) biedt corporaties meer dan in het verleden ruimte om te investeren in de wijken, niet alleen in de woningen, maar ook in sociaal beheer en activiteiten gericht op ontmoeting. Regievoering door de gemeente is van belang voor een goed resultaat.
- 4.B In de nationale prestatieafspraken (2022) is afgesproken dat er vanaf 2026 geen sociale huurwoningen in slechte staat van onderhoud meer verkeren en dat er jaarlijks 75 miljoen extra in schone, veilige wijken en sociale activiteiten in de buurt geïnvesteerd wordt.
- 4.C Met het door de gemeente opgestelde plan Ontmoeten streven partijen naar passende ontmoetingsplekken voor iedere inwoner om ontmoeting breed te kunnen faciliteren. Het plan is een inventarisatie van de bestaande situatie, vraagstukken en oplossingsrichtingen. Met het plan draagt de gemeente uit dat alle inwoners welkom zijn om maatschappelijke activiteiten te organiseren.

PRESTATIEAFSPRAKEN

- 4.1 De gemeente zorgt er in 2025 voor dat het indienen van een subsidie voor een bewonersinitiatief laagdrempelig en gebruiksvriendelijk is ingericht. Ook gaat de gemeente de voorwaarden om een subsidie toe te kennen heroverwegen. Corporaties en huurdersorganisaties dragen na afronding actief bij aan het bekender maken van dit aanbod.
- 4.2 De gemeente streeft ernaar in elke wijk of kern een ontmoetingslocatie te hebben. Deze doorlopende ambitie is opgenomen in het plan Ontmoeten (4.C). Partijen leggen de focus op optimale samenwerking tussen gemeente en corporaties op deze ontmoetingslocaties. Onderdeel daarvan is een passend (activiteiten)aanbod voor de doelgroep in de betreffende kern/wijk.
- 4.3 Partijen houden aandacht voor de bestaande woningvoorraad. Partijen werken op fysiek en sociaal vlak integraal samen in wijken en kernen. Dit heeft zijn weerslag in o.a. de kwaliteitsimpuls van de wijkaanpak en in de verduurzamings- en vervangingsopgave. Twee keer per jaar vindt er een overleg plaats om onderhoudsplanningen op elkaar af te stemmen en waar mogelijk werk met werk te maken.
- 4.4 Ieder kwartaal deelt de gemeente ontwikkelingen met de corporaties op het gebied van georganiseerde criminaliteit en vindt informatie-uitwisseling plaats over ondermijning in relatie tot de sociale huursector.

- 4.5 Woonbron deelt haar ervaringen met de Woonbron Brigade, met als doel deze Achter de Voordeur-aanpak te laten dienen als inspiratie en uit te breiden naar andere wijken en/of kernen. Woonbron organiseert tenminste twee maal per jaar een brigade in Nissewaard en betreft daarbij actief de gemeente.