

**Prestatieafspraken voor 2023 en 2024**  
**tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties**  
**en gemeente**

**Nissewaard, een plek voor iedereen!**

Ondertekend te Spijkenisse, gemeente Nissewaard,  
op 8 december 2022.

## 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 2023 en 2024 worden aangegaan door de volgende partijen:

-  Huurdersvereniging LvP, vertegenwoordigd door Hans Westerhof, plaatsvervangend 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 René de Groot, bestuurder
-  Bewonersvereniging De Samenwerking, vertegenwoordigd door Angela Blijd, voorzitter
-  Stichting Woonbron, vertegenwoordigd door Wouter Beekers, directeur
-  Gemeente Nissewaard, vertegenwoordigd door Jan Willem Mijmans, wethouder

### Tweejarige prestatieafspraken

In onderling overleg is afgesproken in Nissewaard voor het eerst tweejarige prestatieafspraken te maken, met name gericht op gezamenlijke ambities en inzet. Er zijn afspraken gemaakt op vijf centrale thema's. Elk half jaar zijn er tripartiete overleggen over de voortgang van de prestatieafspraken. Deze afspraken lopen tot eind 2024.

### Disclaimer

De afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van actuele inzichten en ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische omstandigheden en belastingen en heffingen. 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. We conformeren ons aan de lokale inzet voor het eind 2022 te actualiseren Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam'. Terwijl we de sociale woningvoorraad op peil houden, 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 te actualiseren Regioakkoord met woningmarktafspraken voor de regio Rotterdam. Bindende afspraken worden op lokaal niveau gemaakt, met oog voor lokale opgaven.
- 1.B De mogelijke invoer van normhuren, de stijgende bouwkosten, inflatie en andere onvoorziene omstandigheden zijn van invloed op de investeringsruimte van corporaties in onder andere betaalbaarheid 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 zijn onder andere afspraken gemaakt over huurmatiging van sociale huurwoningen en krijgen huurders met de laagste inkomens op of onder 120% van het sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijsspeil 2020) een eenmalige huurverlaging tot dat bedrag (in 2024 of indien mogelijk al in 2023).

### 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 deze nieuwbouw wordt een sociale grondprijs gehanteerd, tenzij gezamenlijk wordt besloten daarvan af te wijken. In onderling overleg kan besloten worden om een deel van deze woningen te realiseren als middenhuurwoning in beheer van woningcorporaties.  
  
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

- 1.3 Partijen spannen zich in om te borgen dat het DAEB-bezit van Vestia en Woonzorg Nederland behouden blijft voor de sociale woningvoorraad. De gemeente zet daarbij alle mogelijke instrumenten in.
- 1.4 Nissewaard maakt in 2023 en 2024 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.
- 1.5 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.
- 1.6 In vervolg op de herstructurering in Sterrenkwartier heeft Maasdelta het voornemen om in de flatstrook Groenewoud en de Anjerstraat op termijn woningen te gaan vernieuwen/verbeteren. In 2023/2024 wordt gestart met het ontwikkelen van een visie op deze voorraad. Maasdelta betreft de gemeente en SHS hierbij.

## 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 verduurzaming steeds verder verankerd in ons doen en laten.*

### 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. Vanaf 2026 is de installatie van een hybride warmtepomp of een duurzaam alternatief verplicht bij vervanging van de cv-installatie. Uitzonderingen hierop zijn bijvoorbeeld woningen die als gevolg van de transitievisie binnen tien jaar na vervanging van de cv-ketel op een warmtenet aangesloten moeten worden.
- 2.B Om huurders van verduurzamingsmaatregelen te laten profiteren is in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.
- 2.C 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.D 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 Corporatiewoningen met E, F, of G energielabel dienen uiterlijk in 2028 verduurzaamd te zijn. In dat kader delen corporaties met elkaar hun plannen van aanpak.
- 2.2 Om energiearmoede te bestrijden worden er vanaf 2023 geen nieuwe woningen met E, F, of G energielabel toegevoegd aan de bestaande verkoopportefeuille van woningcorporaties.
- 2.3 De gemeente zet de in 2022 verkregen subsidie om (potentiële) energiearmoede tegen te gaan zo effectief mogelijk in en betreft de woningcorporaties hier actief bij.
- 2.4 Woningcorporaties werken mee aan de ontwikkeling van een gemeentelijke en eilandbrede warmtestructuur en denken met de gemeente mee in de bepaling van de volgende wijken, buurten en/of kernen waarvoor een wijkwarmteplan wordt opgesteld.

- 2.5 Woningcorporaties participeren in het opstellen van een dakenstrategie, waarin de opwekking van duurzame energie (zonnepanelen) en klimaatadaptatie (groene daken) samenkomen. In dat proces bepalen zij tevens hun bijdrage daaraan.
- 2.6 Woningcorporaties participeren actief in het actieplan Groene Tuinen dat de gemeente in 2023 opstelt. Het actieplan moet leiden tot een samenhangende set van acties en initiatieven om inwoners te stimuleren om hun tuinen groen en klimaatadaptief in te richten. Afgesproken is hierbij ook aandacht te hebben voor het onderhoudsluw of -vrij houden van tuinen van seniorenwoningen en de uitstraling van tuinen.
- 2.7 In 2023 onderzoeken gemeente en woningcorporaties samen hoe ze landelijk beleid en regelgeving over klimaatadaptatie, circulaire en natuurinclusieve bebouwde omgeving lokaal kunnen toepassen bij nieuwe en bestaande huurwoningen en bijhorende percelen, en of ze deel willen nemen aan het convenant Toekomstbestendige Woningbouw.
- 2.8 Corporaties en gemeente zetten hun deelname aan de leerkring Circulair Bouwen op de Zuid-Hollandse Eilanden voort. Kennis die daar wordt vergaard delen de deelnemers binnen en tussen hun organisaties, met als doel circulaire principes te verweven in toekomstige projecten en processen. Vanwege prioriteitsstelling neemt De Zes Kernen hier niet actief aan deel.

### 3. WONEN EN ZORG

*Ambitie: We beogen dat inwoners zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in passende woonruimte. Dat geldt voor ouderen, een groep die door de vergrijzing steeds groter wordt. Maar ook voor andere kwetsbare doelgroepen vergt dat extra inspanningen, zoals voor vergunninghouders, mensen die in maatschappelijke opvang, jongerenopvang of vrouwenopvang zitten, daklozen, mensen die beschermd wonen, of mensen die uit (lange) detentie komen. Passende woonruimte helpt deze doelgroepen in hun zelfstandigheid en het (her)vinden van een sociale plek in onze samenleving. Wat passende woonruimte is, kan per doelgroep of persoon verschillen en vergt dus diversiteit in woonruimte, in grootte, locatie (spreiding) en mate van zelfstandigheid. Het vraagt ook flexibiliteit om (tijdelijk) maatwerk te kunnen toepassen qua huisvesting, maar vooral begeleiding.*

#### UITGANGSPUNTEN EN KADERS

- 3.A Partijen handelen binnen de kaders van de Woonzorgvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma die begin 2023 zijn vastgesteld.
- 3.B 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.C In de nationale prestatieafspraken 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.D In de nationale prestatieafspraken is ook afgesproken dat corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een landelijk kader overeenkomen om de doorstroming van ouderen te stimuleren.

#### PRESTATIEAFSPRAKEN

- 3.1 Corporaties en gemeenten ontwikkelen samen een aanpak gericht op doorstroming van senioren met aandacht voor sociale netwerken en mantelzorg. Zij stemmen dit af met de huurdersorganisaties. Het gaat hierbij om het uitwisselen van opgedane ervaringen en een verkenning van hoe partijen elkaar kunnen versterken. Dit kan leiden tot afspraken over onder meer de afbakening van de doelgroep, financiële arrangementen, de ondersteuning van de doelgroep en de communicatie.
- 3.2 Voor de implementatie van versnelde doorstroming van kwetsbare inwoners uit de maatschappelijke opvang werken gemeente, corporaties en zorgorganisaties gezamenlijk aan een uitwerking van de voorgenomen verkorte urgentieregeling. Uitgangspunt is om cliënten via directe bemiddeling uit te laten stromen. Onderdeel hiervan is een huurzorgcontract. Een tijdelijke huurovereenkomst die onlosmakelijk verbonden is met een begeleidingsplan vanuit de betrokken zorgpartij. De gemeente vervult in deze uitwerking een coördinerende rol.
- 3.3 Partijen verkennen andersoortige oplossingen en nieuwe woonzorgconcepten tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis. Dit vraagt om meer samenwerking tussen corporaties, zorgaanbieders, gemeente en het zorgkantoor.

## 4. ACHTER DE VOORDEUR

*Ambitie: In Nissewaard werken we aan een inclusieve samenleving, waarin eenieder kan meedoen ongeacht behoeften, mogelijkheden, wensen en beperkingen. We streven ernaar dat inwoners zich prettig voelen in hun woonomgeving en dat ze kunnen zijn wie ze zijn. Dit betekent ook meer verdraagzaamheid van inwoners naar burens die zich anders gedragen dan je gewend bent. We streven naar huisvesting die passend is bij het inkomen van onze inwoners. Armoede of schulden mag geen reden zijn dat inwoners niet over woonruimte kunnen beschikken. Wij zetten ons maximaal in om schulden bij huurders te voorkomen en te minimaliseren, waarbij we aandacht hebben voor maatwerkoplossingen. Bij het signaleren van schulden wordt er breed gekeken naar problematiek op andere leefgebieden.*

### UITGANGSPUNTEN EN KADERS

- 4.A Partijen werken in het kader van de gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening samen op basis van een samenwerkingsovereenkomst.
- 4.B Partijen conformeren zich aan de uitvoering van het actieplan aanpak woonoverlast Nissewaard 2020- 2023 en de convenanten.

### PRESTATIEAFSPRAKEN

- 4.1 Vanaf begin 2023 gaan gemeenten en corporaties gezamenlijk op huisbezoek als daar aanleiding toe is, in het kader van vroegsignalering en/of Samen Vooruit Kijken. Door dit actiever op te pakken, kan in een vroeg stadium integraal gewerkt worden. In het kader van Samen Vooruit Kijken worden de maatschappelijke partners van Thuis in de Wijk ingezet.



## 5. 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

- 5.A Ondanks een wetwijziging (Woningwet) is de rol die corporaties mogen spelen op het gebied van leefbaarheid nog altijd beperkt. Dit is van invloed op hun bewegingsruimte in een leefbaarheidsaanpak.
- 5.B In de nationale prestatieafspraken 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.

### PRESTATIEAFSPRAKEN

- 5.1 Partijen trekken gezamenlijk op bij de ontwikkeling van 'High five straten'. Dat zijn straten waarin gangmakers door de gemeente gefaciliteerd worden om de sociale verbinding tussen de bewoners te vergroten. Hierbij is het van belang van dat er (deels) vraaggestuurd gewerkt wordt en dat er maatwerk toegepast kan worden. De gemeente neemt het initiatief om corporaties en huurdersorganisaties te betrekken.
- 5.2 De gemeente zorgt ervoor dat het indienen van een bewonersinitiatief laagdrempelig en gebruiksvriendelijk is. Ook gaat de gemeente de voorwaarden om een aanvraag toe te kennen heroverwegen. Corporaties en huurdersorganisaties dragen na afronding actief bij aan het bekender maken van dit aanbod.
- 5.3 De gemeente ontwikkelt een sociale kaart in de vorm van een website, waarin activiteiten en informatie op het gebied van vrije tijd en ondersteuning van gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en verenigingen zijn weergegeven. Hierin is ook een apart deel specifiek bestemd en toegankelijk voor maatschappelijk betrokken partners. De corporaties nemen met een ingevuld profiel actief deel aan de sociale kaart en dragen bij aan de promotie ervan. Bij de ontwikkeling wordt tevens nagedacht over het opzetten van een interactief platform voor bewoners, waarin vraag en aanbod met elkaar kunnen worden gematcht.
- 5.4 De gemeente streeft ernaar in elke wijk of kern een ontmoetingsplek te hebben. Indien van toepassing kan in gezamenlijk overleg worden overwogen om hierbij vastgoed van de corporaties te benutten. In dat geval zijn goede gebruikersafspraken van belang.
- 5.5 Naast aandacht voor nieuwbouw houden we ook de aandacht voor de bestaande voorraad. Een groot deel van de corporatievoorraad is in dezelfde jaren '80 periode gebouwd. De gemeente en de grote corporaties uit Spijkenisse komen samen tot een visie op de opgave die op langere termijn op de partijen afkomt.

- 5.6 In de lopende collegeperiode geeft de gemeente een extra kwaliteitsimpuls aan de leefbaarheid in de wijken De Akkers, De Hoek en Waterland. Het gaat om investeringen in zowel de fysieke als sociale leefbaarheid, op het gebied van wonen, zorg, welzijn, veiligheid en de openbare ruimte. De uitwerking loopt via buurtplannen, waarbij de betreffende corporaties betrokken worden. Dit geldt ook voor wijkgroepen, bewonersverenigingen, buurtpreventieteams en scholen.

## ONDERTEKENING

Namens Huurdersvereniging LvP,

---

H. Westerhof  
Plaatsvervangend voorzitter

Namens Woningstichting De Leeuw van  
Putten,

---

M.A. de Booij  
Directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging Bernisse,

---

L. Manintveld  
Bestuurslid

Namens Woonstichting De Zes Kernen,

---

A. van der Sijde  
Directeur-bestuurder

Namens Stichting Huurdersraad  
Spijkenisse,

---

J. Molenaar  
Voorzitter

Namens Stichting Maasdelta Groep,

---

I.M.J. de Groot  
Bestuurder

Namens Bewonersvereniging De  
Samenwerking,

---

A. Blijd  
Voorzitter

Namens Stichting Woonbron,

---

W.P. Beekers  
Directeur

Namens Gemeente Nissewaard,

---

J.W. Mijmans  
Wethouder