

Prestatieafspraken 2022-2023

Gemeente Alblasserdam – CombiRaad – Woonkracht10

Samen werken aan thuis in Alblasserdam



Tekenversie 17 december 2021

1. Algemeen

Inleiding

De gemeente Alblasterdam heeft in 2019 in het *Lokaal Uitvoeringsprogramma Wonen 2018 - 2031* de visie op het wonen in deze gemeente vastgelegd, binnen de context van de regionale Woonvisie Drechtsteden. Deze visie is ook uitgangspunt voor de gemeentelijke Omgevingsvisie, waar in 2021 mee gestart is (en waar ook Woonkracht10 en CombiRaad in participeren), af te ronden in 2022.

Voorliggende prestatieafspraken geven aan welke bijdrage Woonkracht10 wil leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, in nauwe samenwerking met de gemeente en met de huurdersbelangenorganisatie CombiRaad.

De afspraken zijn overeen gekomen tussen gemeente, CombiRaad en Woonkracht10. Partijen spreken de intentie uit om in een volgende cyclus (in 2023 gaan we afspraken maken voor de jaren 2024 en 2025) ook partijen uit de zorg- en welzijnssector te betrekken (zie afspraak 33).

Woonkracht10 handelt vanuit het perspectief van het nieuwe Ondernemingsplan (werktitel: *Samen Radicaal Doen Wat Nodig Is*), dat eind 2021 wordt vastgesteld.

Bij het maken van deze prestatieafspraken hebben partijen rekening gehouden met de door het rijk vastgestelde volkshuisvestelijke prioriteiten voor de periode 2021-2025:

- Bijdragen aan de bouwopgave, door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen (hoofdstuk 2);
- Zorgen voor betaalbaarheid, door lokaal maatwerk (hoofdstuk 3);
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad, door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie (hoofdstuk 4);
- Realiseren van wonen met zorg, door passende woonvormen en samenwerking (hoofdstuk 5);
- Huisvesten van spoedzoekers, door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting (hoofdstuk 2);
- Investeren in leefbaarheid, door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer (hoofdstuk 5).

De inhoudelijke afspraken staan beschreven in de volgende hoofdstukken. We starten met het thema Beschikbaarheid (hoofdstuk 2), gevolgd door Betaalbaarheid (hoofdstuk 3). De meer fysieke aspecten van de samenwerking zijn gegroepeerd onder de kop Kwaliteit en Duurzaamheid (hoofdstuk 4). De sociale onderwerpen komen in hoofdstuk 5 aan de orde, onder de noemer Sociaal Domein en Leefbaarheid.

Naast deze inhoudelijke afspraken hebben we in dit eerste hoofdstuk de overige, meer procesmatige afspraken benoemd.

Algemene doelen:

1. De afspraken zijn concreet, evenwichtig, haalbaar en wederkerig

Het zijn afspraken tussen drie partijen, die alle drie een rol hebben, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. We maken afspraken die er toe doen; onderwerpen die (al) goed lopen beschrijven we wel in de inleidingen (we willen ze immers wel 'vasthouden') maar we hoeven er geen (nieuwe) afspraken over te maken.

2. We monitoren de afspraken nauwgezet en blijven daar over in gesprek

We houden de afspraken 'levend', door de voortgang van de afspraken te monitoren en er een paar keer per jaar het gesprek over aan te gaan, waarbij we dan ook de invloed van nieuwe ontwikkelingen kunnen meenemen.

Algemene afspraken:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie ¹	Toelichting
1	Afspraken voor 2 jaar	1,2	GWC	We maken afspraken voor twee jaar: 2022 en 2023. In 2022 maken we dus geen nieuwe afspraken voor 2023; gemeente en CombiRaad stemmen er mee in dat Woonkracht10 in 2022 ook geen nieuw Bod uitbrengt. In de Woningwet wordt weliswaar uitgegaan van het jaarlijks opstellen van een Bod, echter in de toelichting op artikel 44 uit deze wet wordt aangegeven dat gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties de vrijheid hebben om een lokaal passend proces voor prestatieafspraken in te richten. We starten in 2023 tijdig (in het eerste kwartaal) met het traject dat leidt tot prestatieafspraken voor 2024/2025. Woonkracht10 zal uiterlijk 1 april 2023 een Bod uitbrengen, aan de hand waarvan we de nieuwe afspraken kunnen gaan opstellen
2	Monitoring	2	GWC	We stellen twee maal per jaar (maart en oktober) een monitor op waarin we per afspraak aangeven wat de stand van zaken is.
3	Bestuurlijk Tripartite Overleg	2	GWC	De drie partijen houden minimaal twee maal per jaar (maart en oktober) een Bestuurlijk Overleg over de voortgang van de prestatieafspraken en over nieuwe ontwikkelingen die daar mogelijk invloed op hebben. De gemeente neemt hierin het initiatief en plant deze overleggen in.
4	Ambtelijk overleg	1,2	GW	Gemeente en Woonkracht10 houden minimaal vier maal per jaar ambtelijk overleg over de prestatieafspraken, mede ter gezamenlijke voorbereiding van het Bestuurlijk Overleg. Woonkracht10 neemt hierin het initiatief en plant deze overleggen in.
5	Transparantie beleidskeuzen	1	WGC	Woonkracht10 teert net als andere corporaties op termijn in op het eigen vermogen. Dit zal er toe leiden dat er keuzen moeten worden gemaakt over waar wel en waar niet in geïnvesteerd wordt. Woonkracht10 betreft partijen bij het maken van die keuzen, in afstemming met de andere werkgemeenten waar Woonkracht10 opereert en met de andere corporaties in de regio Drechtsteden. We nemen hierbij de inzichten mee uit de landelijke en regionale studies naar Opgaven en Middelen. Ook de gemeente zal partijen betrekken bij gemeentelijke begrotingskeuzen die mogelijke gevolgen hebben voor Woonkracht10 en haar huurders.
6	Financierings- en borgingsvoorbehoud	1	W	Woonkracht10 gaat de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder het voorbehoud dat zij een haar passende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investering geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Woonkracht10 een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichting krijgt. Uiteraard informeert Woonkracht10 de andere partijen als deze situatie zich voordoet en blijft de inzet er op gericht om zo dicht mogelijk bij de gemaakte afspraken te blijven en de gestelde doelen te halen. De gemeente gaat deze afspraken aan onder voorbehoud van goedkeuring van de begroting door de raad.

¹ G=Gemeente; W=Woonkracht10; C=CombiRaad

2. Beschikbaarheid

Inleiding:

De woningmarkt is momenteel (eind 2021) behoorlijk gespannen. Dit geldt zowel voor de particuliere sector, waar koop- en huurprijzen sterk oplopen, als voor de sociale huursector, waar de kansen voor de woningzoekenden steeds verder afnemen.

De woningmarkt is niet alleen gebaat bij het vergroten van het aanbod, maar ook bij het beter benutten van het bestaande aanbod. Daarnaast is een evenwichtige verdeling van belang, zowel op regionaal niveau (regio Drechtsteden versus individuele gemeenten) als op het lokale niveau van Alblasserdam zelf (evenwicht tussen en binnen wijken als ook het bieden van gelijke kansen voor de verschillende doelgroepen die we onderscheiden).

De regionale en lokale ontwikkelingen in de sociale huursector worden ieder half jaar in beeld gebracht middels de door de corporaties opgezette beschikbaarheidsmonitor. In het Bestuurlijk Overleg bespreken we deze monitor, waarbij we specifiek inzoomen op de situatie in Alblasserdam. De ontwikkeling van 2016 t/m de eerste helft van 2021 is als volgt:

Beschikbaarheidsmonitor Drechtsteden	Regionale streefwaarde	2016		2017		2018		2019		2020		1e helft 2021	
		Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.
Aantal toewijzingen	nvt	2.388	179	2.576	180	2.376	166	2.064	161	2.354	175	1.196	78
Gemiddeld aantal reacties	150,0	97,4	55,9	115,2	65,8	132,2	89,4	175,5	129,7	207,4	168,3	261,1	166,7
Gemiddelde inschrijftijd van toegewezenen in jaren	6,0	4,9	3,8	5,1	4,5	5,7	5,8	6,7	6,9	6,9	7,4	6,6	6,8
Gemiddelde zoektijd van toegewezenen in jaren	2,0	1,8	1,6	2,0	2,1	2,1	1,9	2,4	2,7	2,7	2,4	2,7	2,2

betekenis kleuren: onder streefwaarde

boven streefwaarde

Doelen:

3. Goed functionerende woningmarkt

Zowel op het niveau van de regio Drechtsteden als ook lokaal op het niveau van Alblasserdam zelf.

4. Eerlijke (gelijke) kansen voor alle doelgroepen

Het gaat er om dat alle te onderscheiden doelgroepen een kans maken om aan een woning te komen, met speciale aandacht voor de groepen die op de particuliere woningmarkt buiten de boot vallen

5. Aantrekkelijke en krachtige wijken en buurten

Er moet voldoende veerkracht zijn, daarom willen we komen tot gedifferentieerde, inclusieve wijken; hier ligt een sterke relatie met het thema Sociaal.

Afspraken met betrekking tot beschikbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
7	Vergroten aantal sociale huurwoningen	3,5	W, G	<p>Woonkracht10 heeft de volgende concrete bouwplannen in voorbereiding:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CKC locatie: 20 sociale huurwoningen; • Wipmolen: 11 sociale huurwoningen. <p>Daarnaast worden door Woonkracht10 gesprekken gevoerd met de ontwikkelende partijen over de realisatie van sociale huurwoningen binnen de projecten Haven-Zuid en Polderstraat.</p> <p>De gemeente werkt mee aan de tijdige ontwikkeling van deze nieuwbouwplannen en stuurt er actief op om binnen deze ontwikkelingen sociale woningbouw mogelijk te maken.</p> <p>Daarnaast zoeken gemeente en Woonkracht10 samen naar een locatie voor een "Hofje van Hoop"; een initiatief in samenwerking met zorgaanbieder De Hoop voor een woonzorg-voorziening met 24 eenheden.</p> <p>Ook in de nieuw op te stellen Omgevingsvisie zal de gemeente rekening houden met het op peil houden van de 30% sociale huur in Alblasserdam.</p>
8	Woonwagens	4	G,W	<p>De gemeente stelt een beleidskader woonwagens en woonwagenstandplaatsen op en gaat op basis daarvan in gesprek met Woonkracht10 over eventuele realisatie, verhuur en beheer van woonwagens en woonwagenstandplaatsen voor woonwagenbewoners die ook tot de sociale doelgroep behoren. Woonkracht10 geeft aan hier terughoudend in te zijn uit oogpunt van het ontbreken van expertise en financiële mogelijkheden.</p>
9	Voorgenomen overname bezit Mooiland	3	W	<p>Woonkracht10 heeft het voornemen om begin 2022 de 161 huurwoningen van collega corporatie Mooiland aan te kopen met het doel die te behouden voor de (sociale) huursector en daarmee regionale krimp te voorkomen. Het zijn voornamelijk woningen voor senioren en dit is daarmee een mooie aanvulling op de portefeuille van Woonkracht10.</p>
10	Regionaal evenwicht	3,5	G	<p>Het aantal sociale huurwoningen zou regionaal gezien op het niveau blijven van dat van 1-1-2016 maar is sindsdien met 1.200 gedaald. Daarnaast was afgesproken dat het aandeel sociale huur per gemeente zoveel mogelijk gelijk getrokken zou worden (fair share).</p> <p>Gemeente Alblasserdam voert met de andere gemeenten in de regio overleg over de invulling van deze regionale afspraken.</p>
11	Verkoop	4	W	<p>Woonkracht10 voert een terughoudend verkoopbeleid. We verkopen alleen bezit dat reeds versnipperd is en waarbij de versnippering efficiënt beheer in de weg staat.</p>
12	Bouwen van tijdelijke (flex)huurwoningen	3	W, G	<p>De gemeente wil samen met Woonkracht10 de haalbaarheid onderzoeken voor (de bouw van) tijdelijke flexibele woonvormen, zodat snel ingespeeld kan worden op de gestegen wachttijden. Potentiële doelgroepen: spoedzoekers, statushouders en andere doorstromers.</p> <p>Vooruitlopend op een regionaal onderzoek hiernaar wordt door de gemeente een opdracht uitgezet voor een lokale inventarisatie naar locaties en panden voor flexwonen. Die opdracht wordt eind 2021 uitgevoerd.</p> <p>Woonkracht10 zal de ervaringen inbrengen uit het haalbaarheidsonderzoek dat momenteel in Papendrecht loopt naar de realisatie van 40 flexwoningen in die gemeente.</p>
13	Doorstroming door bouw koopwoningen	3	G	<p>De komende jaren staat de bouw van veel koopwoningen gepland in Alblasserdam. Indirect (langere verhuisketens) zal dit de doorstroming bevorderen.</p> <p>In 2022 zal aan de raad een voorstel voor een doelgroepenverordening worden voorgelegd, in relatie tot het percentage sociaal in particuliere ontwikkelingen en toewijzing aan specifieke doelgroepen.</p>

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
14	Doorstroming binnen sociale huursector	3,4	W	Woonkracht10 komt in 2022 met beleid, gericht op het bevorderen van doorstroming. Daarbij bekijkt Woonkracht10 de mogelijkheid om senioren die nu in een grote eengezinswoning wonen (bijvoorbeeld in het complex Donken/Rietlanden) door te laten stromen naar de nieuwbouw op de CKC locatie.
15	Positie woningzoekenden Alb;asserdam		GW	Gemeente en Woonkracht10 onderzoeken samen wat de mogelijkheden zijn om woningzoekenden uit Alblasserdam zoveel mogelijk te laten profiteren van het vrijkomende woningaanbod in de sociale huursector in Alblasserdam.
16	Uitvoering experiment loting	3,5	W	Vanaf september 2021 wordt gedurende een jaar 10% van het vrijkomend aanbod via loting verdeeld. Partijen bekijken in het najaar van 2022 wat het effect is van deze pilot, bijvoorbeeld op de positie van spoedzoekers en bepalen aan de hand daarvan het vervolg van de inzet van loting.
17	Positie jongeren / starters	3	GW	We gaan eind 2021 de positie van jongeren (18-22 jaar) en starters (23 tot ongeveer 30 jaar) nader analyseren, zowel kwantitatief (slaagkansen etc.) als kwalitatief (in gesprek met jongeren via een Klantpanel). Dit doen we tegelijk ook in Papendrecht. Aan de hand van de resultaten van de analyse bepalen we in 2022 of en welke maatregelen nodig zijn om de positie van jongeren en starters te verbeteren.
18	Midden huur (niet-DAEB) aanbieden voor midden inkomens.	3,4,5	W	Woonkracht10 gaat begin 2022 in Alblasserdam 5% van de bestaande voorraad overhevelen naar niet-DAEB, en richt zich daarbij op het prijssegment € 850 - € 1.000. Dit heeft geen gevolgen voor bestaande huurcontracten, maar speelt pas wanneer een woning leegkomt. Daarnaast overweegt Woonkracht10 om binnen de nieuwbouwprojecten een deel als niet-DAEB te realiseren. Deze maatregel heeft geen gevolgen voor de omvang van de betaalbare voorraad (huurwoningen met een streefhuur t/m de bovenste aftoppingsgrens).
19	Vergunninghouders	4	G,W	In het kader van de wettelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders heeft Woonkracht10 een inspanningsverplichting om tijdig voldoende en passende woningen aan vergunninghouders aan te bieden om die taakstelling te kunnen realiseren. De gemeente en Woonkracht10 zullen de uitwerking van de huisvesting van vergunninghouders regelmatig en op vaste momenten monitoren. Woonkracht10 en de gemeente gaan bijtijds met elkaar in overleg over eventueel te nemen maatregelen. De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar.
20	Lange termijn visie Staatsliedenbuurt	5	W,G	Juist in wijken waar veel sociale huurwoningen staan, staat de leefbaarheid onder druk. Daarom willen we samen met de gemeente de wijkvisie voor Staatsliedenbuurt vertalen in een realistisch uitvoeringsprogramma dat zowel fysieke als sociale maatregelen (relatie met Buurtaanpak) kent.

3. Betaalbaarheid

Inleiding

De rijksoverheid heeft een grote invloed op de betaalbaarheid van het wonen. Dat begint al aan de inkomenskant, bijvoorbeeld door de invloed op de hoogte van bijstand, minimuminkomen en AOW. Daarnaast is er invloed op de huurprijs, bijvoorbeeld via regels met betrekking tot toewijzing (passend toewijzen), de maximale huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging van sociale huurwoningen. En tenslotte is er natuurlijk ook de invloed van Huurtoeslag, dat onder de verantwoordelijkheid van het rijk valt. Tegen deze achtergrond hebben we het in dit hoofdstuk over de maatregelen die we lokaal kunnen nemen om het wonen betaalbaar te houden voor de huurders van corporaties.

Doelen:

6. Wonen moet betaalbaar blijven voor de doelgroepen die op de woningen van de corporaties zijn aangewezen.

Het gaat er om dat er voldoende middelen overblijven om volwaardig maatschappelijk te kunnen deelnemen.

Afspraken met betrekking tot betaalbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
21	Voldoende betaalbare huurwoningen	6	W	Woonkracht10 houdt binnen haar streefhuurbeleid het grootste deel van haar woningen in Alblasterdam, namelijk 82%, bereikbaar voor huishoudens uit de zogenaamde primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens waarvoor het passend toewijzen van toepassing is (alleenstaanden tot € 24.075; meerpersoonshuishoudens tot € 32.675, prijspeil 2022). Voor deze groep zijn woningen beschikbaar met een huurprijs onder de zogenaamde bovenste aftoppingsgrens (die in 2022 € 678,66 bedraagt).
22	Ruimte voor midden inkomens binnen sociale voorraad	6	W	Vanaf 1 januari 2022 mag maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde staatssteungrens. Deze grens is voor alleenstaanden € 40.765 en voor meerpersoonshuishoudens € 45.014 (beide prijspeil 2022). Indien in de prestatieafspraken overeengekomen, kan dit percentage worden verhoogd naar 15%. Woonkracht10 wil van deze mogelijkheid gebruik maken in Alblasterdam, omdat huishoudens met een midden inkomen op de huidige woningmarkt vaak tussen wal en schip vallen. De ruimte zal ook worden gebruikt om het herhuisvestingsproces bij de sloop/nieuwbouw soepeler te kunnen laten verlopen. Tevens kan het bijdragen aan een betere balans in buurten tussen dragers en vragers. Partijen spreken af dat het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan gemonitord worden.
23	Huurontwikkeling	6	W	Woonkracht10 overweegt om de komende 2 jaar de ruimte te benutten die het tussen Aedes en Woonbond overeengekomen Sociaal Huurakkoord biedt om, in het geval er beperkte investeringscapaciteit is, de huursom maximaal met 1% extra, boven de inflatie, te verhogen. Woonkracht10 gaat het gesprek hierover aan met de CombiRaad. De gemeente Alblasterdam erkent het belang van de afwegingen en zal kennis nemen van hetgeen Woonkracht10 en CombiRaad hier in overeen komen. Woonkracht10 blijft met huurders die in de problemen komen maatwerkafspraken maken. Er wordt stevig ingezet op het in een vroeg stadium signaleren van betaalbaarheidsproblemen om ontruiming te voorkomen; hier worden nieuwe samenwerkingsafspraken over gemaakt (zie ook afspraak 39).

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
24	Inkomens afhankelijke huurverhoging	6	W,C	<p>Woonkracht10 is van plan om ook in 2022 en 2023 gebruik te maken van de mogelijkheid om huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging).</p> <p>Vanaf 2022 kan dit voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 47.077,- voor eenpersoons-huishoudens, vanaf € 54.196,- voor meerpersoons-huishoudens, prijspeil 2021). In overleg met de CombiRaad wordt bepaald hoe dit wordt toegepast voor de huurders van Woonkracht10.</p> <p>De extra inkomsten die het gevolg zijn van deze inkomensafhankelijke huurverhoging worden besteed aan de in deze prestatieafspraken genoemde investeringen aangaande nieuwbouw en verbetering.</p>
25	Besparing op woonlasten	6	W	<p>Woonkracht10 draagt ook via de investeringen in de verduurzaming van haar voorraad (zie volgend hoofdstuk) bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor haar huurders.</p> <p>Door toepassing van de door Aedes en Woonbond ontwikkelde vergoedingentabel is de besparing op energielasten voor huurders hoger dan de huurverhoging die bij verbetering van de energieprestatie wordt gevraagd. Bij het aardgasloos maken van de woningen (zie volgende hoofdstuk) is "niet meer dan voorheen" het uitgangspunt.</p>
26	Gemeentelijke heffingen	6	G	<p>De gemeente streeft er naar om woongerelateerde heffingen met maximaal de inflatie te laten stijgen.</p> <p>Huurders met een beperkt inkomen kunnen kwijtschelding aanvragen bij SVHW en BSR. Gemeente neemt hier maximale ruimte in die de wet openstelt.</p>

4. Kwaliteit en duurzaamheid

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat vooral over de fysiek aspecten van de samenwerking. Welke kwaliteit streven we na, voor zowel de woningen als de directe omgeving daarvan? Daarbij heeft duurzaamheid een grote invloed, dat niet alleen dat over de warmtetransitie en de energieprestatie, maar ook over rekening houden met klimaat en natuur.

Er liggen in veel maatschappelijke ambities, vaak op landelijk niveau geformuleerd (bijvoorbeeld: in 2050 zijn we in Nederland aardgasloos en is de bouw volledig circulair); hoe geven we hier lokaal invulling aan? Ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

Doelen:

7. Haalbare en betaalbare energietransitie

Bijdragen aan de doelstellingen voor 2050 uit het landelijke klimaatakkoord. Een doel dat geldt voor zowel gemeente, corporaties als bovenal ook voor de huurders.

8. Inspelen op veranderend klimaat

Hoe kunnen we hier bij de bouw van woningen en de inrichting van het openbaar gebied zoveel mogelijk rekening mee houden?

9. (semi)openbare ruimte: schoon, heel en veilig

Deze principes blijven ten allen tijde geldig; pas als deze basis op orde is komen andere doelen in beeld.

10. Koppelkansen

Zoeken naar mogelijke combinaties in uitvoering en communicatie; werk met werk maken, dubbel werk voorkomen etc.

Afspraken met betrekking tot kwaliteit en duurzaamheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
27	Weten van elkaar waar er getimmerd wordt	9, 10	GW	Gemeente Alblasterdam en Woonkracht10 zoeken proactief de samenwerking op daar waar de gemeente het openbare gebied en cde orporatie het vastgoed projectmatig aanpakken. Zo mogelijk stemmen we werk op elkaar af en proberen we 'werk met werk te maken'. Dit begint met het elkaar (periodiek) informeren over waar men fysiek aan de slag gaat. Onderaan de afspraken uit dit hoofdstuk is een lijst met voorgenomen projecten voor 2022/2023; de voortgang stemmen we af in een monitor. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om, naar voorbeeld van Papendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht, gegevens te delen op een interactieve kaart.
28	Aardgasloos	7	WG	De gemeente pakt haar regierol bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte 2021 in Wijk Uitvoeringsplannen. Deze plannen worden opgesteld voor afgebakende clusters in wijken en samen met alle bewoners en overige vastgoedeigenaren in de cluster. Woonkracht10 doet de komende 4 jaar in Papendrecht en Zwijndrecht concreet ervaring op met het aardgasloos maken van woningen en deze aansluiten op een Wamtenet. Partijen kijken samen met HVC hoe in de jaren daarna ook in Alblasterdam een warmtenet uitgerold kan worden, mits dit door het rijk financieel haalbaar wordt gemaakt.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
29	Verbeteren kwaliteit en energieprestatie (isoleren)	7	W	Naast het aardgasloos maken van de woningvoorraad gaat Woonkracht10 door met het beperken van de energievraag, via het isoleren van de woningvoorraad. Momenteel heeft 55% van onze woningen in Alblasserdam energielabel B of beter; onze inspanningen zijn erop gericht om dit eind 2023 te hebben opgehoogd naar minstens 75%. De kwaliteit van ruim 500 woningen wordt in deze periode verbeterd in Alblasserdam. Zie de lijst met voorgenomen projecten onderaan dit hoofdstuk.
30	Samenwerken aan duurzaamheid	7,8,10	GW	Zowel gemeente als Woonkracht10 zijn bezig met het bepalen van een koers ten aanzien van duurzaamheid. Dit gaat verder dan de energietransitie, ook thema's als klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, circulariteit en laadpalen komen daarbij aan bod. Afgesproken wordt om hier samen in op te trekken en middels pilots ook samen ervaring op te doen. Bij de afstemming nemen we ook mee: - subsidiekansen; - communicatie richting bewoners (afstemming boodschap) - duidelijkheid over de verschillende overlegtafels.
31	Klimaatadaptatie	8	WG	Woonkracht10 heeft een tuinenbeleid opgesteld. Een van de doelstellingen die we in het tuinenbeleid hebben opgenomen is dat de bestrating maximaal 40% van de tuin beslaat, de overige 60% bestaat uit groen. Ook heeft Woonkracht10 een klimaatkansenkaart opgesteld voor Alblasserdam als het gaat om de klimaatadaptatie. Hierbij is inzichtelijk gebracht waar bijvoorbeeld groene daken en gevelgroen aangebracht kan worden (denk ook bijv. aan geveltuinen), maar ook waar eventueel gemeentelijke plantsoenen uitgebreid kunnen worden. Het in 2021 gezamenlijk uitgevoerde project in de Zeilmakersstraat, waarbij 98% van de bewoners er mee instemde om een meter van de voortuinen af te staan in ruil voor een door de gemeente te onderhouden groene haag, is een geslaagd voorbeeld dat navolging gaat krijgen. De gemeente heeft samen met de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) geschreven. Hierin beschrijft de regio hoe zij zich gaan voorbereiden op het veranderende klimaat vanaf nu naar het jaar 2050 aan de hand van verschillende ambities en doelen. Aan sommige daarvan wordt al gewerkt. In andere gevallen moet nog met de uitvoering worden gestart. Momenteel werkt de gemeente met buurgemeenten en regio samen om de benodigde organisatie verder te concretiseren en kwantificeren, zodat we tot concrete uitvoeringsplannen komen. Hierin zullen dan ook zaken als bestrating, groene daken en groene gevels worden meegenomen. De gemeente zal Woonkracht10 op de hoogte houden van de verdere ontwikkelingen van de uitvoeringsplannen en waar mogelijk afspraken concretiseren
32	Zonne-energie	7	GW	Woonkracht10 heeft binnen haar financiële mogelijkheden geen ruimte voor investeringen in zonnepanelen voor huurders. Woonkracht10 wil wel derden de mogelijkheid bieden om een aanbieding te doen voor huurders, mits dit na het afschaffen van de landelijke salderingsregeling, nog steeds voldoende voordeel oplevert voor de huurders.

Lijst met **voorgenomen** projecten Woonkracht10 energieverbetering en renovatie 2021-2025 (dit is exclusief projecten Planmatig Onderhoud, zoals schilderwerk:

Voorgenomen Kwaliteitsingrepen in complexen van Woonkracht10 in Alblasterdam, 2021-2023					
complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen	Type ingreep	jaar gereed
245	Eksterstraat e.o.	Kinderdijk	44	Energetische verbetering	2021
241	Kalmoes e.o.	Blokweer	36	Kwaliteitsverbetering	2021
207	Wilgenlaan	Centrum	20	Kwaliteitsverbetering	2021
223	Rembrandtlaan e.o.	Souburgh	48	Kwaliteitsverbetering	2021
237	Begoniastraat e.o.	Blokweer	61	Energetische verbetering	2022
244	De Savornin Lohmanweg	Blokweer	144	Kwaliteitsverbetering	2022
243	Wiardi Beckmanstraat e.o.	Blokweer	66	Kwaliteitsverbetering	2023
205	Vroegestraat e.o.	Centrum	39	Kwaliteitsverbetering	2023
250	Rijnstraat, De Wielen	Kinderdijk	59	Kwaliteitsverbetering	2023
Totaal aantal woningen			517		
NB: exclusief projecten Planmatig Onderhoud, zoals schilderwerk					

Lijst met voorgenomen projecten openbaar gebied gemeente 2022/2023

Renovatieprojecten
Zeilmakersstraat. Reconstructie. Uitvoering gereed eind 2021
Kerkstraat / Oude Lijnbaan. Start uitvoering begin 2022
Vinkenwaard Zuid. Voorbereiding 2022. Uitvoering 2023
De Vang. Voorbereiding 2021/2022. Uitvoering 2023
Baandersstraat. Voorbereiding 2021. Uitvoering 2022
West Kinderdijk riolering voorbereiding 2021/2022 . Uitvoering 2023
Bernard en Marijkestraat. Voorbereiding 2022. Uitvoering 2022
Voorbereiding Staatsliedenbuurt Noord (2022)
Voorbereiding Buurt Zeelt (2023-24)

5. Sociaal Domein en leefbaarheid

Inleiding:

Iedereen kan in een kwetsbare positie terechtkomen en een vorm van ondersteuning nodig hebben. Het sociaal domein is breed en veelomvattend. In 2020 heeft de gemeente haar uitgangspunten voor het Sociaal Domein vastgelegd in: *Integraal Preventieplan 2020-2023: Willen, durven, doen! Lokaal uitvoeringsprogramma voor het sociaal domein (Wmo, Participatiewet, Jeugdwet en Publieke gezondheid) gemeente Alblasterdam, januari 2020.*

Doelen die daar onder hangen:

- Actiever en zorgzamer: het versterken van de centrumfunctie, gezondheid en preventie en meedoen in de samenleving
- Beter wonen: blijven in Alblasterdam en verbeteren van het woonaanbod
- Ondernemender: een betere aansluiting onderwijs-arbeidsmarkt en het stimuleren van het ondernemersklimaat

Woonkracht10 wil als een van de maatschappelijk partners die de gemeente hierbij nodig heeft graag aan deze missie bijdragen. Woonkracht10 zet zich, binnen de kaders van de Woningwet, maximaal in voor de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft. Woonkracht10 voelt zich hierbij verantwoordelijk voor het woongenot van haar huurders en levert maatwerk als het om leefbaarheid gaat, gericht op schoon, heel, veilig en prettig wonen. Uitgangspunt hierbij is het continueren van de goede samenwerking tussen gemeente, huurders en andere maatschappelijke organisaties, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. De goede samenwerking is nodig, omdat de zorgen over de leefbaarheid toenemen. Zo zien we steeds meer kwetsbaarheid en ggz-problematiek in de wijk en wordt overlast steeds ongrijpbaarder.

In 2021 is er behoorlijk veel geïnvesteerd in de samenwerking met de gemeente, SWA en overige maatschappelijke partners. Zo wordt dit jaar het plan van aanpak voor 'Buurtaanpak' opgeleverd, is de samenwerking in wijk Kinderdijk met Buurtpreventie, handhaving, politie en gemeente verder opgezet, is in samenwerking met de Stichting Welzijn Alblasterdam (SWA) het atrium van de Alblashof helemaal opgeknapt (naar grote tevredenheid van de bewoners) en hebben we een succesvolle schoonmaakactie in de Staatsliedenbuurt opgezet. In september van dit jaar kreeg de actie in de Staatsliedenbuurt een passend vervolg op de Burendag; op deze manier houden we de opgebouwde contacten warm en zorgen we voor een groeiend draagvlak om de vervolgacties in het kader van de Buurtaanpak gestalte te geven.

Doelen:

11. Verantwoord zelfstandig blijven wonen.

Woonkracht10 krijgt steeds meer te maken met bewoners die ondanks een bepaalde mate van kwetsbaarheid (fysiek dan wel geestelijk) zelfstandig blijven wonen; de uitdaging is om met inzet van alle partijen er voor te zorgen dat de betreffende bewoner de zelfstandigheid aankan en zich verantwoordelijk gedraagt richting zijn omgeving.

12. Wijken en buurten inclusief en in balans

Het versterken van de leefbaarheid en veerkracht in kwetsbare wijken en buurten.

Afspraken met betrekking tot sociaal domein en leefbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
33	Centrale Toegang	11, 12	GW	<p>De gemeente gaat de Oude Bibliotheek verbouwen en er een centrale plek creëren waar iedere Alblasserdammer van 0 tot 100+ jaar terecht kan met vragen op het gebied van welzijn, zorg en (inkomens) ondersteuning. Om dit voor elkaar te krijgen werkt de gemeente samen met verschillende zorg- en welzijnsorganisaties.</p> <p>Ook Woonkracht10 wordt deelnemer binnen dit initiatief en biedt daarmee een uitvalsbasis voor huurders en woningzoekenden in Alblasserdam.</p> <p>De concrete samenwerking die hierdoor ontstaat tussen de aandachtsgebieden wonen, zorg en welzijn is de opmaat naar het betrekken van zorg- en welzijnspartijen bij een volgende cyclus prestatieafspraken.</p>
34	Buurtaanpak	12	GW	<p>Na goedkeuring in 2021 wordt in 2022 het plan van aanpak uitgerold voor de 'Buurtaanpak' in Alblasserdam.</p> <p>We starten in de wijk Blokweer (Staatsliedenbuurt) als pilot. Indien de Buurtaanpak succesvol blijkt te zijn, gaan we dit uitrollen in de rest van de gemeente. Naar verwachting zal dit medio 2022 plaatsvinden. De gemeente Alblasserdam, Stichting Welzijn Alblasserdam en Woonkracht10 zijn hierin de kartrekkers, onder regie van de gemeente.</p>
35	Herstructurering Staatsliedenbuurt	12	WG	<p>Gelijktijdig met de uitvoering van de fysieke werkzaamheden in deze wijk, worden diverse leefbaarheidsactiviteiten georganiseerd in de wijk Staatsliedenbuurt, als onderdeel van de Buurtaanpak (zie afspraak 33). Zo wordt er ingezet op de sociale cohesie, maar ook op de netheid van de openbare ruimte.</p>
36	Overige leefbaarheids aandachtsgebieden	12	WG	<p>Woonkracht10 is een wijkvisie aan het opstellen voor de wijk Souburgh. Zodra de wijkvisie is opgesteld, zal deze gedeeld worden met de externe partijen, waaronder de gemeente Alblasserdam. In 2018 is in de wijk Souburgh reeds een wijkanalyse uitgevoerd door de SWA in opdracht van de gemeente Alblasserdam. De uitkomsten van dit onderzoek worden ook gebruikt als input voor de wijkanalyse.</p>
37	Concrete leefbaarheidsactiviteiten	12	WG	<p>Voor 2021/2022 staan o.a. de volgende acties op de planning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gezamenlijk inzetten op de herinrichting van het terrein tussen Eksterstraat en de Waalsingel; • Binnenplaats herinrichten van de Elzenhof, waar ontmoeting en verbinding centraal staat; • Centraal toegangspunt (0-100) opzetten in Alblasserdam, waar Woonkracht10 ook fysiek aan deel gaat nemen (de gemeente in regie); • Samen met de SWA en de gemeente diverse bijeenkomsten organiseren in het kader van preventie; inbraak, cybercriminaliteit, drugs en wat te doen bij brand; • Samenwerking opzetten om de kwetsbare bewoners in de wijken bij te staan. Denk hierbij bij hulp voor de tuin en in huis; • Activiteitencommissie opgezet in het MFC om de ontmoeting en verbinding in de wijk Kinderdijk te stimuleren; • Er worden diverse grote tuinacties opgezet in verschillende wijken. Zo ook grote schoonmaakacties. <p>We gaan in 2023 door met dit soort activiteiten; welke dat zijn wordt eind 2022 in onderling overleg bepaald.</p>

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
38	Fysieke projecten benutten om sociale cohesie en verbinding te vergroten	12	GW	Fysieke projecten kunnen het startpunt zijn voor sociale projecten. We kunnen kansen benutten omdat we toch al achter de voordeur komen. Dit kan leiden tot meer (onderlinge) betrokkenheid van bewoners. Indien de situatie hier om vraagt volgt een doorverwijzing naar Centrale toegang. Dit gebeurt alleen wanneer de bewoner hier toestemming voor geeft; zo niet dan wordt het meldpunt zorg en overlast van de GGD ingeschakeld.
39	Samenwerking met Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA)	11,12	WG	De samenwerking is in 2021 geëvalueerd; Woonkracht10 en SWA hebben een nieuwe samenwerkings overeenkomst gesloten op basis waarvan de samenwerking voor buurtbemiddeling wordt voortgezet in 2022. Begin 2021 is er overleg geweest tussen gemeente, SWA en Woonkracht10. Er is een stuurgroep opgezet voor het verbeteren van de leefbaarheid in Alblasserdam. Op basis van de ervaringen in de pilot Staatsliedenbuurt (zie ook afspraken 34 en 35) worden concrete afspraken gemaakt en acties opgezet. Het plan van aanpak in dit verband zal in het vierde kwartaal 2021 worden aangeboden voor nadere besluitvorming.
40	Voorkomen huisuitzettingen	11,12	GW	Gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 zien er beiden op toe dat bij de aanpak van huurachterstanden gehandeld wordt conform het regionale convenant preventie huisuitzettingen. Eén van de doelstellingen is het voorkomen van huisuitzettingen. De nadruk ligt op preventie, het tijdig contact zoeken met huurders en hulpverleners bij huurachterstand en overlast. Het convenant wordt eind 2021 geactualiseerd, waardoor een betere aansluiting op de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (vroegsignalering) wordt gerealiseerd.
41	Veilig thuis/ Ondermijnende criminaliteit	12	GW	Ter bestrijding van de drugsriminaliteit in Alblasserdam, verkennen gemeente en Woonkracht10 in 2022 hoe zij door nieuwe vormen van samenwerking, ieder voor zich met behoud van hun eigen specifieke verantwoordelijkheid, kunnen zorgen dat de drugsoverlast wordt bestreden. Aandachtsgebieden zijn deskundigheidsbevordering, gezamenlijke voorlichting, toewijzing en woningbeheer, wijkbeheer en toezicht, organiseren van de samenwerking m.b.t signalering, melding en opvolging van signalen van drugsriminaliteit, ondermijning en woonfraude, sluitingsduur, omgevingsbetrokkenheid en nazorg na beëindiging. De gemeente gaat met Woonkracht10 het gesprek aan over hoe we hier in gaan samenwerken.
42	Woonfraude	12	WG	Woonkracht10 wil samen met de gemeente woonfraude aanpakken. Hiervoor is inzage in de Basisregistratie Personen (BRP) nodig. We gaan samen op zoek naar een werkwijze waarbij we, rekening houdend met de geldende wetgeving, komen tot een adequate aanpak van woonfraude. Woonkracht10 neemt contact op met de adviseur integrale veiligheid Alblasserdam om hier samen naar te kijken.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting																																												
43	Beschermd Wonen en Opvang / Contingent-afspraken	11	GW	<p>In het kader van de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG) 2021 – 2022 (vastgesteld maart 2021 door de Bestuurlijke Tafel Beschermd Wonen&Opvang) zijn regionale contingentafspraken gemaakt. De corporaties werkzaam in de negen gemeenten zijn gezamenlijk bereid jaarlijks 50 woningen beschikbaar te stellen (waarvan 25 bedoeld voor Housing First). Elke gemeente neemt een deel van de opgave voor haar rekening.</p> <p>Alblasserdam gaat onderzoeken of dat <u>Housing First</u> (2 woningen beschikbaar hebben) en <u>Kamertraining voor jongeren</u> (hoeft niet specifiek met Woonkracht10) een mogelijkheid is.</p> <p>Alblasserdam ziet het huisvesten van kwetsbare groepen als een groeimodel. In de toekomst kan onderzocht worden of dat <u>Skaeve Huze</u> een oplossing kan zijn voor kwetsbare groepen.</p> <p>Dit alles in samenhang met de andere gemeenten.</p> <p>Gemeenten dragen zorg voor de benodigde zorgverlening en/of (financiële) begeleiding. Jaarlijkse monitoring en evaluatie van de contingent afspraak vindt plaats onder leiding van de regiegroep HKG die de benodigde regionale besluitvorming organiseert. De regiegroep HKG heeft voor de uitvoering van de contingent regeling een regionale werkgroep Contingentregeling ingesteld. Zij doen een voordracht van kandidaten per gemeenten conform de regionale verdeelsleutel.</p>																																												
44	Langer Zelfstandig Thuis	11	GW	De gemeente gaat aan de slag met het opstellen van een wonen-zorgvisie en betreft daar onder andere Woonkracht10 en zorgpartijen bij.																																												
45	Senior-plus	11	W	<p>Het complex aan de Wilgenlaan is het eerste project waar de senior+ maatregelen zijn toegepast en uitgevoerd. Oplevering vindt plaats medio november 2021.</p> <p>In Alblasserdam maakt Woonkracht10 de komende 3 jaar nog eens 8 woon-complexen (280 woningen) geschikt voor senioren, zodat zij langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. Gestart wordt met het goed rollator toe- en doorgankelijk maken van de woongebouwen; daarna vinden – via maatwerk - ook in de woningen zelf aanpassingen plaats.</p> <table border="1" data-bbox="667 1243 1264 1615"> <thead> <tr> <th colspan="4">Voorgenomen senior+ complexen in Alblasserdam</th> </tr> <tr> <th>complex nummer</th> <th>Complexnaam</th> <th>Wijk</th> <th>aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>273</td> <td>Groene Zoom 6 t/m 26</td> <td>Blokweer</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>274</td> <td>Van Eesterensingel 87 t/m 121 e</td> <td>Blokweer</td> <td>19</td> </tr> <tr> <td>209</td> <td>Van Eesterensingel 10 t/m 58</td> <td>Centrum</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>250</td> <td>Rijnstraat, De Wielen</td> <td>Kinderdijk</td> <td>59</td> </tr> <tr> <td>247</td> <td>Zwaluwstraat</td> <td>Kinderdijk</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>220</td> <td>Alblashof</td> <td>Souburgh</td> <td>56</td> </tr> <tr> <td>233</td> <td>Koningin Wilhelminaweg</td> <td>Souburgh</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>234</td> <td>Nicolaas Beetsstraat, Elzenhof</td> <td>Souburgh</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Totaal aantal woningen</td> <td>280</td> </tr> </tbody> </table>	Voorgenomen senior+ complexen in Alblasserdam				complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen	273	Groene Zoom 6 t/m 26	Blokweer	35	274	Van Eesterensingel 87 t/m 121 e	Blokweer	19	209	Van Eesterensingel 10 t/m 58	Centrum	25	250	Rijnstraat, De Wielen	Kinderdijk	59	247	Zwaluwstraat	Kinderdijk	18	220	Alblashof	Souburgh	56	233	Koningin Wilhelminaweg	Souburgh	32	234	Nicolaas Beetsstraat, Elzenhof	Souburgh	36	Totaal aantal woningen			280
Voorgenomen senior+ complexen in Alblasserdam																																																
complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen																																													
273	Groene Zoom 6 t/m 26	Blokweer	35																																													
274	Van Eesterensingel 87 t/m 121 e	Blokweer	19																																													
209	Van Eesterensingel 10 t/m 58	Centrum	25																																													
250	Rijnstraat, De Wielen	Kinderdijk	59																																													
247	Zwaluwstraat	Kinderdijk	18																																													
220	Alblashof	Souburgh	56																																													
233	Koningin Wilhelminaweg	Souburgh	32																																													
234	Nicolaas Beetsstraat, Elzenhof	Souburgh	36																																													
Totaal aantal woningen			280																																													
46	Stallingen voor Scootmobielen	11	W G	<p>Woonkracht10 heeft in 2020 3 scootmobielstallingen (33 plekken) opgeleverd in Pieter de Hoochplaats. Voor 2021 staan Alblashof en Nicolas Beetsstraat op de planning. In 2022 willen we ook een scootmobielstalling realiseren in Kon. Wilhelminaweg.</p> <p>Om langer zelfstandig thuis wonen van inwoners in daar toe aangewezen complexen mogelijk te maken, gaan gemeente en Woonkracht10 actief op zoek naar mogelijkheden voor scootmobielstallingen als hier binnen het complex geen ruimte voor is.</p>																																												

Tekenblad Prestatieafspraken 2022-2023

Samenwerken aan thuis in Alblasserdam

Gemeente Alblasserdam – CombiRaad – Woonkracht10

Voor akkoord,

namens:

**Huurdersstichting
CombiRaad**

De heer L. Hartkoren
Voorzitter bestuur,

Woonkracht10

De heer E. A. Zwijnenburg
Bestuurder,

**Gemeente
Alblasserdam**

De heer A. Kraijo
Wethouder Wonen,

Deze afspraken zijn ondertekend op: 17 december 2021.
Vanuit privacy overwegingen zijn de handtekeningen hier weggelaten