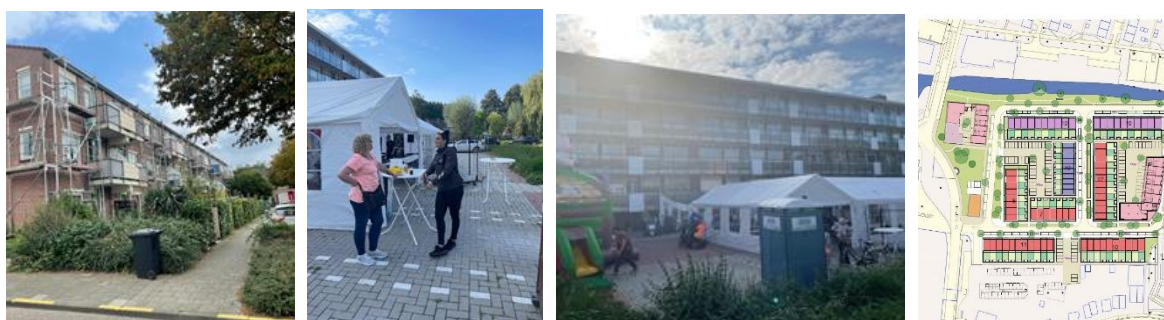




## Prestatieafspraken 2022-2023

Gemeente Papendrecht – CombiRaad – Woonkracht10

### Samen werken aan thuis in Papendrecht



Tekenversie 23 december 2021

# 1. Algemeen

## Inleiding

De gemeente Papendrecht heeft in 2019 in het Papendrechts Woonplan 2020-2030 de visie op het wonen in deze gemeente vastgelegd. Deze visie is begin 2021 nogmaals bekrachtigd in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie (“Een duurzame toekomst met een krachtige gemeenschap”) waarin ook de relatie is gelegd met andere beleidsvelden zoals economie, welzijn en infrastructuur. Voorliggende prestatieafspraken geven aan welke bijdrage Woonkracht10 wil leveren aan het gemeentelijk woonbeleid, in samenwerking met de gemeente en met de huurdersbelangenorganisatie CombiRaad.

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

De inhoudelijke afspraken staan beschreven in de volgende hoofdstukken. Naast deze inhoudelijke afspraken hebben we in dit eerste hoofdstuk de overige, meer procesmatige afspraken benoemd.

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).

## 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 <sup>1</sup>	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; gemeente en CombiRaad stemmen er mee in dat Woonkracht10 in 2022 ook geen nieuw Bod uitbrengt voor 2023. 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 voortouw en plant de overleggen in.
4	Ambtelijk overleg	1,2	WG	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 voortouw en plant de overleggen in.
5	Transparantie beleidskeuzen Woonkracht10	1	GWC	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 jaarlijks gepubliceerde Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties, alsmede uit de studies naar Opgaven en Middelen.
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-investeringen 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-verplichtingen 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.

<sup>1</sup> 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 slaagkansen 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 Papendrecht 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 Papendrecht. 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	Papend.	Regio	Papend.	Regio	Papend.	Regio	Papend.	Regio	Papend.	Regio	Papend.
Aantal toewijzingen	nvt	2.388	274	2.576	291	2.376	248	2.064	242	2.354	296	1.196	127
Gemiddeld aantal reacties	150,0	97,4	84,6	115,2	88,8	132,2	137,4	175,5	186,8	207,4	183,4	261,1	179,4
Gemiddelde inschrijftijd van toegewezenen in jaren	6,0	4,9	5,2	5,1	5,5	5,7	6,2	6,7	7,4	6,9	7,0	6,6	6,6
Gemiddelde zoektijd van toegewezenen in jaren	2,0	1,8	2,0	2,0	2,0	2,1	2,4	2,4	2,5	2,7	2,8	2,7	2,4

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 Papendrecht 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 wijken; hier ligt een sterke relatie met het thema Sociaal.

## Afspraken beschikbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
7	Vergroten aantal sociale huurwoningen  Regionale groeiambitie	3,5	W, G	<p>Ten aanzien van de woningvoorraad van Woonkracht10 spelen de volgende ontwikkelingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichting Kraaihoek-Zuid ten uitvoer brengen (sloop 99 sociale huur, terugbouw 139 sociale huur; uitvoering 2022-2025);</li> <li>• Herontwikkeling plint Schoolstraat/Markt ten uitvoer brengen (hier worden 10 extra woon-zorg eenheden ontwikkeld; uitvoering 2022).</li> </ul> <p>Ook bij toekomstige sloop/nieuwbouwprojecten proberen we via verdichtingskansen meer sociale huurwoningen terug te bouwen dan we gaan slopen.</p> <p>De gemeente spant zich maximaal in om in snel tempo haar aandeel te leveren in de regionale groeiambitie. Tot 2030 betreft dit 460 woningen voor de autonome groei; daar bovenop denkt de gemeente 200-400 woningen voor de uitbreidingsbehoefte te kunnen realiseren. De gemeente geeft Woonkracht 10 inzicht in het gemeentelijke woningbouwprogramma.</p> <p>Bij de groei van de woningvoorraad van Papendrecht geldt als uitgangspunt om de omvang van de sociale voorraad in Papendrecht licht te laten stijgen door herstructurering in Kraaihoek te ondersteunen. .</p> <p>Aanvullend gaat Woonkracht10 met de gemeente het gesprek aan over eventuele nieuwe locaties voor sociale huur in de toekomst</p>
8	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 socialer huur per gemeente zoveel mogelijk gelijk getrokken zou worden (fair share).</p> <p>Gemeente Papendrecht voert met de andere gemeenten in de regio overleg over de invulling van deze regionale afspraken.</p>
9	Bouwen van tijdelijke (flex)huurwoningen	3	W, G	<p>Gemeente en Woonkracht10 hebben de intentie om een project te realiseren van ongeveer 40 tijdelijke flexwoningen op een door de gemeente beschikbaar te stellen locatie, zodat snel ingespeeld kan worden op de gestegen wachttijden. Gezamenlijk is een haalbaarheidsonderzoek gestart, waarvan het de bedoeling is om begin 2022 tot concrete afspraken te komen.</p>
10	Doorstroming door bouw koopwoningen	3	G	<p>De komende jaren staat de bouw van veel koopwoningen gepland in Papendrecht. Indirect (langere verhuisketens) zal dit de doorstroming bevorderen.</p> <p>De gemeente streeft er naar om middels deze nieuwbouw de doorstroming op de woningmarkt beter op gang te laten brengen en onderzoekt daarbij de mogelijkheden van het instellen van een doelgroepenverordening en het beschikbaar stellen van een starterslening. Daarnaast wordt met ontwikkelaars afgesproken om de communicatie over nieuwbouwprojecten preferent (dus als eerste) onder de aandacht te brengen van de inwoners (huurders en eigenaar-bewoners) rondom de nieuwbouwlocatie.</p>
11	Doorstroming binnen sociale huursector	3,4	W	<p>Woonkracht10 gaat in 2022 beleid ten aanzien van doorstroming formuleren, gericht op het op gang brengen van zo lang mogelijke verhuisketens. Hierbij wordt afstemming gezocht met de andere corporaties in de regio.</p>
12	Uitvoering experiment loting	3,5	W	<p>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.</p>

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
13	Positie jongeren / starters	3	GW	We gaan eind 2021 de positie van jongeren (18-22jaar ) 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 Alblasserdam. 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.
14	Ruimte voor midden inkomens binnen sociale voorraad	3,4,5	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 Papendrecht, 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.
15	Midden huur (niet-DAEB) aanbieden voor midden inkomens.	3,4,5	W	Woonkracht10 gaat begin 2022 in Papendrecht 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 in de 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).
16	Verkoop	4	W	Woonkracht10 voert een terughoudend verkoopbeleid. We verkopen alleen bezit dat reeds versnipperd is en waarbij de versnippering efficiënt beheer in de weg staat
17	Statushouders	4	G,W	In het kader van de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders streeft Woonkracht10 er naar dat tijdig voldoende en passende woningen aan statushouders aangeboden worden om die taakstelling te kunnen realiseren. De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar.
18	Woonwagens	4	G,W	De gemeente gaat in gesprek met Woonkracht10 over eventuele realisatie, verhuur en beheer van woonwagens en woonwagenstandplaatsen. Het gaat in totaal om 15-20 standplaatsen (inclusief de 3 bestaande plaatsen aan de Randweg) verdeeld over meerdere locaties waarvan 5-10 mensen een huur(koop)wagen wensen. Zowel gemeente als Woonkracht10 zoeken hierbij regionale afstemming. Woonkracht10 maakt een voorbehoud, omdat voor dit vraagstuk op dit moment geen financiële middelen zijn gereserveerd in de meerjarenbegroting.
19	Lange termijn visie Kraaihoek-Midden en -Noord	5	W,G	Woonkracht10 stelt halverwege 2022 een visie vast voor het resterende deel van het bezit in Kraaihoek (Midden en Noord) en nodigt partijen uit tot het gezamenlijk opstellen van een Masterplan. Het doel is om te komen tot een duurzaam, gedifferentieerd perspectief voor de wijk en tot een gezamenlijk realistisch uitvoeringsprogramma met fysieke (woning en woonomgeving) en sociale maatregelen, passend binnen de uitgangspunten van een levensloop bestendige wijk.

### 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 voldoende middelen overblijven om volwaardig maatschappelijk te kunnen deelnemen.

#### Afspraken betaalbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
20	Voldoende betaalbare huurwoningen	6	W	Woonkracht10 houdt binnen haar streefhuurbeleid het grootste deel van haar woningen in Papendrecht, 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).
21	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 Papendrecht 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 ontruimingen te voorkomen; hier worden nieuwe samenwerkingsafspraken ('Vroeg er op af') over gemaakt (zie ook afspraak 37).
22	Inkomens afhankelijke huurverhoging	6	W,C	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). Vanaf 2022 kan dit voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 47.077,- voor eenpersoonshuishoudens, vanaf € 54.196,- voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2021). In overleg met de CombiRaad wordt bepaald hoe dit wordt toegepast voor de huurders van Woonkracht10.  De extra inkomsten die het gevolg zijn van deze inkomensafhankelijke huurverhoging worden besteed aan de in deze prestatieafspraken genoemde investeringen aangaande nieuwbouw en verbetering.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
23	Besparing op woonlasten	6	W	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. 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.
24	Gemeentelijke heffingen	6	G	De gemeente streeft er naar om woongerelateerde heffingen met maximaal de inflatie te laten stijgen. Huurders met een laag inkomen kunnen bij de gemeente kwijtschelding aanvragen.



## 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 kwaliteit en duurzaamheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
25	Weten van elkaar waar er getimmerd wordt	9, 10	GW	Gemeente Papendrecht en Woonkracht10 zoeken proactief de samenwerking op daar waar gemeenten het openbare gebied en corporaties het vastgoed projectmatig aanpakken. Dit begint met het elkaar (periodiek) informeren over waar men fysiek aan de slag gaat. De gemeente deelt via een <a href="#">interactieve kaart</a> informatie over grootschalige werkzaamheden in de openbare ruimte en bouwprojecten binnen Papendrecht. Onderaan de afspraken uit dit hoofdstuk is een lijst met voorgenomen projecten van Woonkracht 10 voor 2021-2025, waar kwaliteitsverbetering aan de orde is; de voortgang stemmen we af in de monitor.
26	Buitenruimte	9	G	De gemeente zorgt er voor dat de buitenruimte (groen, bestrating) rondom het bezit van Woonkracht10 op orde is. Daar waar zich problemen voordoen (bijvoorbeeld verrommeling door zwerfvuil, winkelwagentjes) wordt in overleg direct actie ondernomen, waarbij ook de inzet van extra toezicht door Boa's kan worden overwogen. De gemeente houdt bij het formuleren van het beleid rondom afvalscheiding rekening met de behoeften van Woonkracht10 en haar huurders.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
27	Aardgasloos	7	WG	Woonkracht10 concretiseert de koplopersrol in de uitvoering van de SAH-projecten (771 woningen in Papendrecht worden uiterlijk in 2025 aangesloten op het warmtenet van HVC). De gemeente verleent hierbij, binnen haar mogelijkheden en bevoegdheden, haar medewerking. Daarbinnen onderzoekt de gemeente actief in hoeverre overig vastgoed meteen aangesloten kan worden. Ook wordt gekeken naar kansen voor gelijktijdige verbetering van de openbare ruimte en naar koppelkansen op het sociaal gebied. 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.
28	Tegemoetkoming huurders bij overstap naar elektrisch koken	7	G	De gemeente gaat het gesprek aan met de Sociale Dienst Drechtsteden om huurders met een laag inkomen in aanmerking te laten komen voor de bijzondere bijstand als zij de kosten die noodzakelijk zijn voor het van gas afgaan niet kunnen betalen. Mogelijk komt hier in toekomstige SAH-rondes aparte subsidie voor beschikbaar.
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 40% van onze woningen in Papendrecht energielabel B of beter; onze inspanningen zijn erop gericht om dit eind 2025 te hebben opgehoogd naar minstens 60%. De kwaliteit van bijna 1.300 woningen wordt in deze periode verbeterd in Papendrecht (zie lijst 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 het verduurzamen van de eigen organisatie en duurzaamheid in projecten. Dit gaat verder dan de energietransitie, ook thema's als klimaatadaptatie, natuur inclusief bouwen, circulariteit en duurzame mobiliteit 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	GW	Gemeente stelt in 2022 en 2023 € 10.000 beschikbaar voor projecten van Woonkracht10 die bijdragen aan klimaatadaptatie. Samen wordt steeds aan het begin van het jaar bepaald in welke projecten dit wordt ingezet.
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.

<b>Voorgenomen Kwaliteitsingrepen in complexen van Woonkracht10 in Papendrecht, 2021-2025</b>					
<b>complex nummer</b>	<b>Complexnaam</b>	<b>Wijk</b>	<b>aantal woningen</b>	<b>Type ingreep</b>	<b>jaar gereed</b>
22	Merwedensingel	Kraaihoek	23	Energetische verbetering	2021
47	Steilsteven	Oostpolder	31	Energetische verbetering	2021
28	Haagbeukhof	Wilgendonk	30	Energetische verbetering	2021
152	Busken Huetstraat e.o.	Westpolder	88	Kwaliteitsverbetering	2021
39	Staringlaan, 290 t/m 480	Westpolder	96	Kwaliteitsverbetering	2021
39	Staringlaan, 290 t/m 480	Westpolder	96	Warmtenet/Gasloos	2021
68	Bosch	Kraaihoek	7	Energetische verbetering	2022
6	Constantijn Huygenslaan 205 t/m 395	Westpolder	96	Warmtenet/Gasloos	2022
7	Constantijn Huygenslaan 45 t/m 203	Westpolder	80	Warmtenet/Gasloos	2022
114	Weense Plein	Kraaihoek	10	Kwaliteitsverbetering	2022
73	Constantijn Huygenslaan 397 t/m 451	Westpolder	28	Warmtenet/Gasloos	2022
142	Aagje Dekenstraat e.o.	Westpolder	27	Energetische verbetering	2022
30	Wilgenhof, mgw	Wilgendonk	54	Energetische verbetering	2022
31	Schoolstraat, mgw	Westpolder	51	Energetische verbetering	2022
31	Schoolstraat, mgw	Westpolder	51	Warmtenet/Gasloos	2023
123	Badhuisstr. e.o.	Kraaihoek	4	Energetische verbetering	2023
36	Markt 1 t/m 139	Westpolder	70	Warmtenet/Gasloos	2023
60	Markt 141 t/m 163	Westpolder	12	Warmtenet/Gasloos	2023
11	P.S.Gerbrandystraat	Middenpolder	60	Energetische verbetering	2024
20	Stellingmolen, mgw	Molenvliet	124	Warmtenet/Gasloos	2024
20	Stellingmolen, mgw	Molenvliet	124	Kwaliteitsverbetering	2024
36	Markt 1 t/m 139	Westpolder	70	Energetische verbetering	2024
8	Randwijk	Westpolder	139	Energetische verbetering	2025
142	Aagje Dekenstraat e.o.	Westpolder	27	Warmtenet/Gasloos	2025
143	Staringlaan e.o.	Westpolder	96	Warmtenet/Gasloos	2025
42	Bosbesplein	Wilgendonk	42	Warmtenet/Gasloos	2025
44	Sleutelbloemplein	Wilgendonk	52	Warmtenet/Gasloos	2025
111	Veerweg 122 t/m 136	Kraaihoek	7	Kwaliteitsverbetering	2025
<b>Totaal aantal woningen</b>			<b>1.297</b>	(excl. dubbeltellingen)	
<b>NB: exclusief projecten Planmatig Onderhoud, zoals schilderwerk</b>					
<b>NB: Dit is exclusief de complexen in Kraaihoek-midden en -noord, waarvoor de ingreep nog moet worden bepaald</b>					

## 5. Sociaal Domein en leefbaarheid

### Inleiding:

Iedereen kan in een kwetsbare positie terecht komen en een vorm van ondersteuning nodig hebben uit het sociaal domein. Het sociaal domein is breed en veelomvattend. De gemeente Papendrecht heeft begin 2021 een visiedocument opgesteld (Kompas Sociaal Domein) waarin de koers, samenhang en grip op het sociaal domein voor de komende jaren worden benoemd. Daarbinnen is gekozen voor de volgende missie: *Een gezond, veilig, sterk, sociaal en inclusief Papendrecht waar alle inwoners de ruimte hebben om mee te doen. Inwoners nemen verantwoordelijkheid voor hun eigen leven, zorgen voor zichzelf en voor elkaar.*

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. Een voorbeeld van deze goede samenwerking: wanneer sprake is van overlast of andere sociale problematiek zoeken Woonkracht10 en Sterk Papendrecht de samenwerking. Indien nodig voor een adequate aanpak van de overlast, wordt gebruik gemaakt van de relatie met wijkagent en zo nodig Veilig Thuis. Ernstige overlast wordt besproken in het basis Zorgoverleg dat onder de regie van de gemeente valt. Hier werken Woonkracht10, de politie en Gemeente samen.

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.

### 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 in balans

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

### Afspraken sociaal domein en leefbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
33	Herstructurering Kraaihoek	12	WG	Het zuidelijk deel van Kraaihoek wordt ingrijpend vernieuwd en er worden plannen gemaakt voor de rest van de wijk. Voor de totale wijk (noord, midden en zuid) is in gezamenlijk overleg een beheerplan opgesteld, met als doel de leefbaarheid tijdens de herstructurering op peil te houden. Gemeente en Woonkracht10 voeren structureel overleg over de handhaving hiervan. De te slopen leegkomende woningen worden zolang dat kan tijdelijk verhuurd; in overleg wordt bekeken of hier ook kwetsbare groepen voor in aanmerking kunnen komen.
34	Gezamenlijke inzet op leefbaarheid	12	WG	Prioriteit in de gezamenlijke leefbaarheidsaanpak ligt de komende jaren in Kraaihoek. Gemeente en Woonkracht10 bepalen in overleg waar nog meer verhoogde (onderling afgestemde) aandacht voor leefbaarheid nodig is.
35	Fysieke projecten benutten om sociale cohesie en verbinding te vergroten	12	GW	Bij fysieke projecten van gemeente en Woonkracht10 bekijken we of deze het startpunt kunnen zijn voor sociale projecten. Zo kunnen we kansen benutten omdat we toch al achter de voordeur komen. Dit kan leiden tot meer (onderlinge) betrokkenheid van bewoners.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
36	Buurtbemiddeling	11,12	WG	Woonkracht10 draagt ook in 2022 € 20.000 bij in de kosten voor de inzet van Buurtbemiddeling bij huurders van Woonkracht10. De afspraak dat Woonkracht10 bijdraagt in de kosten voor de inzet van Buurtbemiddeling bij huurders van Woonkracht10 wordt ook in 2023 voortgezet tenzij Woonkracht10 op basis van de jaarlijkse evaluatie vóór 1 juli schriftelijk gemotiveerd aangeeft niet meer bij te dragen aan de kosten van buurtbemiddeling. Eind 2021 worden de afspraken over Buurtbemiddeling geactualiseerd.
37	Voorkomen huisuitzettingen	11,12	GW	Gemeente Papendrecht en Woonkracht10 zien er beiden op toe dat bij de aanpak van huurachterstanden gehandeld wordt conform het regionale convenant preventie huisuitzettingen (dat wordt geactualiseerd). Eén van de doelstellingen is het voorkomen van huisuitzettingen. Er ligt veel nadruk op preventie ("Vroeg er op af") en op contact zoeken in een vroeg stadium van huurachterstand. In 2020 hebben er geen uitzettingen plaatsgevonden op basis van huurachterstand, dat is voor dit jaar en komende jaren ook weer het streven. De vroegtijdige huisbezoeken van de wijkconsulent dragen hier zeker aan bij. Woonkracht10 en de gemeente zetten daarnaast in op het vroeg signaleren van schulden door betalingsachterstanden, door aan te sluiten bij het Landelijk Convenant Vroegsignalering van de NVVK. De werkprocessen vanuit het (geactualiseerde) convenant preventie huisuitzettingen en vroegsignalering worden aanvullend en in onderlinge afstemming ingezet.
38	Aanpak woonoverlast	11,12	WG	Om complexe woonoverlast aan te pakken geeft een aantal partijen (waaronder Woonkracht10 en de gemeente) uitvoering aan het regionale convenant complexe woonoverlast en het daarbij behorende lokale uitvoeringsplan. Casussen worden met elkaar besproken, er wordt een plan van aanpak opgesteld waarvan de uitvoering wordt gevolgd en opgetreden; daar waar nodig met behulp van de escalatieladder.
39	Ondermijnende criminaliteit	12	GW	Ter bestrijding van de drugscriminaliteit in Papendrecht, 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 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 drugscriminaliteit, ondermijning en woonfraude, sluitingsduur, omgevingsbetrokkenheid en nazorg na beëindiging. De gemeente gaat met Woonkracht10 het gesprek aan over hoe we hier in gaan samenwerken.
40	Woonfraude	12	WG	Woonkracht10 wil samen met de gemeente woonfraude aanpakken. Hiervoor is inzage in het BRP (Basisregistratie Personen) nodig. We gaan samen op zoek naar een werkwijze waarbij we, rekening houdend met de geldende wetgeving, komen tot een adequate aanpak van woonfraude. De Landelijke Stuurgroep Interventieteams maakt eind 2021 een start met wijkaanpak in Kraaihoek <sup>2</sup> .

<sup>2</sup> Binnen LSI-projecten werken de Belastingdienst, UWV, SVB, IND, Politie, Inspectie SZW, Openbaar Ministerie en gemeenten samen.. Onrechtmatigheden en misstanden op het gebied van sociale zekerheid, gemeentelijke handhaving, arbeidsmarktfraude en fiscaliteit worden zo gezamenlijk zichtbaar gemaakt en aangepakt. Samenwerkingspartners mogen hun signalen en gegevensbestanden wettelijk koppelen, om zo beter te kunnen analyseren waar risico's zitten en wat de ernst en omvang van de situatie is.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
41	Kwetsbare Groepen	11	GW	<p>In het kader van de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG) 2021 – 2022 (vastgesteld maart 2021 door de Bestuurlijke Tafel Beschermd Wonen &amp; 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. Voor Papendrecht komt dit neer op 4 woningen.</p> <p>Gemeenten dragen zorg voor de benodigde zorgverlening en/of 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> <p>De gemeente Papendrecht wil in het kader van de agenda huisvesting kwetsbare groepen meewerken aan het realiseren van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skaeve huse 2-4 woningen;</li> <li>- Housing first 2 woningen;</li> <li>- Woontraining voor 10-15 jongeren;</li> <li>- Kamers met aandacht (aantal nader te bepalen).</li> </ul>
42	Langer Zelfstandig Thuis Ouderen	11	GW	<p>Woonkracht10, Rivas, Waardeburch en de gemeente werken gezamenlijk aan het thema ouderen en wonen. In 2021 is een woonzorganalyse door Companen uitgevoerd. Belangrijkste conclusies van het <u>concept</u> rapport:</p> <p>Het aantal ouderen neemt toe, met name de oude ouderen. Daarmee neemt ook de zorgvraag toe, vooral de zwaardere zorgvraag. Er is behoefte aan geclusterde woonvormen, die beschutting, comfort en ontmoeting bieden. Nieuwe woonconcepten zijn nodig, met een bijpassende welzijn- en zorginfrastructuur.</p> <p>Vanuit deze conclusies stellen de partijen een actie-agenda Ouderen en Wonen op voor zowel de kortere als langere termijn. Duidelijk moet worden wie wat doet en hoe de acties onderling samenhangen.</p>
43	Levensloop bestendig Kraaihoek	11,12	WG	<p>Bij de herontwikkeling in Kraaihoek streven we naar een levensloop bestendige wijk. De nieuwe woningen, de gebouwen, de bijhorende ruimte er om heen, de inrichting van de ruimten moeten bijdragen aan een wijk waar iedereen lekker kan wonen en leven. Waar een variëteit aan woningen en woonconcepten is. Waar iedereen lang kan blijven wonen. Waar zorg aan huis wordt geleverd en slim gebruik wordt gemaakt van domotica. En waar activiteiten zijn voor en door bewoners, gericht op verbinding en zelfredzaamheid.</p> <p>Alle partijen, die wonen en werken in de wijk, werken met vereende krachten samen en geven hier invulling aan.</p>
44	Betrekken zorg- en welzijnspartijen	11	WG	<p>De uitgevoerde woonzorganalyse door de gemeente en de ambitie van Woonkracht10 om in Kraaihoek werk te maken van een levensloop bestendig buurt, nodigen uit om in de volgende cyclus van prestatieafspraken ook welzijn- en zorgpartijen te betrekken bij de totstandkoming en ondertekening van de prestatieafspraken die we in 2023 tekenen. We spreken af om dat voornemen gezamenlijk bij genoemde partijen te agenderen.</p>

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting																																																
45	Senior-plus	11	W	<p>In Papendrecht maakt Woonkracht10 de komende 3 jaar 9 wooncomplexen (500 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. Keuzepakketten worden opgesteld om woningen vraag gestuurd aan te passen om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen. Er is tevens ruimte voor sociaal maatschappelijke initiatieven. Het gaat om de volgende complexen:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Voorgenomen senior+ complexen in Papendrecht</th> </tr> <tr> <th>complex nummer</th> <th>Complexnaam</th> <th>Wijk</th> <th>aantal woningen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>34</td> <td>Pontonniersweg</td> <td>Kraaihoek</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>35</td> <td>Badhuisstraat</td> <td>Kraaihoek</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>Duivenstraat</td> <td>Kraaihoek</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Constantijn Huygenslaan 205 t/m</td> <td>Westpolder</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>Schoolstraat, mgw</td> <td>Westpolder</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>Markt 1 t/m 139</td> <td>Westpolder</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>49</td> <td>Vincent van Goghlaan</td> <td>Westpolder</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>Markt 141 t/m 163</td> <td>Westpolder</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>70</td> <td>Zwanebloemplein, mgw</td> <td>Wilgendonk</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Totaal aantal woningen</b></td> <td><b>463</b></td> </tr> </tbody> </table>	Voorgenomen senior+ complexen in Papendrecht				complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen	34	Pontonniersweg	Kraaihoek	58	35	Badhuisstraat	Kraaihoek	41	45	Duivenstraat	Kraaihoek	70	6	Constantijn Huygenslaan 205 t/m	Westpolder	96	31	Schoolstraat, mgw	Westpolder	51	36	Markt 1 t/m 139	Westpolder	70	49	Vincent van Goghlaan	Westpolder	28	60	Markt 141 t/m 163	Westpolder	12	70	Zwanebloemplein, mgw	Wilgendonk	37	<b>Totaal aantal woningen</b>			<b>463</b>
Voorgenomen senior+ complexen in Papendrecht																																																				
complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen																																																	
34	Pontonniersweg	Kraaihoek	58																																																	
35	Badhuisstraat	Kraaihoek	41																																																	
45	Duivenstraat	Kraaihoek	70																																																	
6	Constantijn Huygenslaan 205 t/m	Westpolder	96																																																	
31	Schoolstraat, mgw	Westpolder	51																																																	
36	Markt 1 t/m 139	Westpolder	70																																																	
49	Vincent van Goghlaan	Westpolder	28																																																	
60	Markt 141 t/m 163	Westpolder	12																																																	
70	Zwanebloemplein, mgw	Wilgendonk	37																																																	
<b>Totaal aantal woningen</b>			<b>463</b>																																																	
46	Scootmobielen	11	W	<p>Woonkracht10 is met de gemeente in overleg voor scootmobielstallingsruimten in de openbare ruimte bij 2 gebouwen in de Duivenstraat en bij het Zwanebloemplein.</p> <p>Woonkracht10 faciliteert bewoners van de 9 Senior+ complexen met scootmobielstallingsruimten.</p> <p>In andere complexen worden bewoners voor een scootmobielstallingsplaats verwezen naar de WMO/SDD (tenzij sprake is van een eenvoudig te realiseren scootmobielstallingsplaats).</p>																																																

Tekenblad Prestatieafspraken 2022-2023

Samenwerken aan thuis in Papendrecht

Gemeente Papendrecht – CombiRaad – Woonkracht10

## Voor akkoord

Namens:

**Huurdersstichting CombiRaad**  
de heer L. Hartkoren  
Voorzitter bestuur

Namens:

**Woonkracht10**  
de heer E.A. Zwijnenburg  
Bestuurder

Namens:

**Gemeente Papendrecht**  
de heer A.M.J.M. Janssen  
Wethouder Wonen

.....

.....

.....

De prestatieafspraken zijn ondertekend op: 23 december 2021.  
Vanwege privacy zijn de handtekeningen hier weggehaald.