Samenwerkingsafspraken 2026-2027

Gemeente Alblasserdam – CombiRaad – Woonkracht10
Rivas – Waardeburgh – Stichting Welzijn Alblasserdam (Brughuis)

Samen werken aan thuis in Alblasserdam

Tekenversie 8 december 2025

Inleiding

Samenwerkingsafspraken
Al jarenlang maken gemeente Alblasserdam, huurdersvereniging CombiRaad en Woonkracht10 prestatieafspraken, die gericht zijn op het realiseren van wonen in een fit en groen dorp. Om dit te bereiken hebben we elkaar nodig. Dus willen we samenwerken. Niet alleen onderling (CombiRaad, Woonkracht10 en de gemeente Alblasserdam) maar ook met vele andere partijen. Daarom kiezen we ervoor om het niet te hebben over prestatieafspraken, maar over samenwerkingsafspraken.

Ook zorg- en welzijnspartijen hebben invloed op het wonen in Alblasserdam. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze partijen te betrekken bij deze Samenwerkingsafspraken 2026-2027 (thema Sociaal Domein en Leefbaarheid). Hiermee lopen we vooruit op het wetsvoorstel Wet Regie op de Volkshuisvesting, dat het betrekken van dit soort partijen verplicht stelt vanaf 2026.

Nationale prestatieafspraken als kader
In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale prestatieafspraken ondertekend. Eind 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten.
De minister heeft aangegeven dat de lokale prestatieafspraken moeten aansluiten bij het nieuwe rijksbeleid, waarbij de volgende **volkshuisvestelijke rijks-prioriteiten** zijn benoemd:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.
- Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid – door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

Bovenstaande onderwerpen komen allemaal terug in voorliggende samenwerkingsafspraken.

Gemeentelijk beleid
De uitgangspunten van het gemeentelijk beleid staan beschreven in de woonzorgvisie van de gemeente. In de komende jaren gaat de gemeente op zoek naar een nieuwe, grote(re) woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas. Hierbij hebben de kansen voor woningzoekenden, een evenwichtige bevolkingsopbouw en draagvlak voor voorzieningen de aandacht. Beperkte groei is ook mogelijk door (delen van) bepaalde woonwijken te herstructureren. Plekken met lagere kwaliteit of moeilijk te verduurzamen woningen kunnen worden herontwikkeld. Minimaal 30% van de nieuwbouw moet sociale huur zijn, met in totaal 2/3 betaalbare woningen. Duurzaamheid, energietransitie en regionale samenwerking zijn belangrijke speerpunten.
Binnen de bestaande woningvoorraad zetten we in op doorstroming van ouderen. Dit biedt kansen voor ouderen die door het betrekken van een geschiktere woning langer op zichzelf kunnen blijven wonen, maar is ook gunstig voor de starters op de woningmarkt. Met doorstroming ontstaan verhuisketens waarin meerdere doelgroepen bediend worden. Ook hebben we aandacht voor starters. De gemeente wil optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om voorrang te verlenen aan onze inwoners. Bij nieuwbouw en/of de invulling van de bestaande woningvoorraad is het uitgangspunt: de juiste doelgroep op de juiste plek. De locatie (bereikbaarheid en voorzieningen) bepaalt voor welke doelgroep een woning geschikt is.

De gemeente werkt via een integrale, gebiedsgerichte benadering met partners aan het voorkomen van problemen op buurtniveau. Samenwerking met de woningcorporatie en zorgpartijen op het terrein van wonen en zorg wordt voortgezet en zo nodig geïntensiveerd. Het zo lang zelfstandig thuis kunnen wonen is hierbij uitgangspunt.
De uitgangspunten uit de woonzorgvisie zullen in 2026, in lijn met de wet versterking regie volkshuisvesting, worden vertaald naar een volkshuisvestingsprogramma. Hiermee wordt het gemeentelijk beleid verder geconcretiseerd.

Ondernemingsplan Woonkracht10
Woonkracht10 ziet het als haar maatschappelijke opdracht om samen met partners thuis te geven aan mensen in de Drechtsteden voor wie een woning in de vrije huurmarkt minder vanzelfsprekend of minder gemakkelijk bereikbaar is. Woonkracht10 doet wat nodig is en gaat voor een grondige aanpak, in samenspraak met ketenpartners om (daarmee) een groot effect te bewerkstelligen. Dit komt tot uiting in de titel van het ondernemingsplan 2022-2026: "Samen…radicaal doen wat nodig is". Het ondernemingsplan is vertaald naar een volkshuisvestelijke prioriteitenkalender, een meerjarenbegroting met een harde investeringsbelofte voor de eerstkomende vijf jaren en jaarplannen met concrete activiteiten. De CombiRaad en de gemeente worden jaarlijks betrokken bij het stellen van prioriteiten en de bijpassende investeringsagenda, binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

CombiRaad
De CombiRaad is de onafhankelijk huurdersstichting van, voor en door huurders van Woonkracht10. Zij komt op voor de belangen van alle huurders van Woonkracht10 in de breedste zin van het woord. De woningen die Woonkracht10 verhuurt moeten voor alle huurders een goede kwaliteit hebben. Daarnaast moeten ze betaalbaar zijn (met een juiste prijs-kwaliteitverhouding) en in leefbare wijken staan. Om dit te bereiken is goede samenwerking en effectief partnerschap nodig.

Doel van de samenwerkingsafspraken
- **De afspraken zijn zoveel mogelijk concreet, evenwichtig, <u>haalbaar</u> en wederkerig**
  We maken afspraken die ertoe 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.
- **We monitoren de afspraken nauwgezet en blijven daarover in gesprek**
  We houden de afspraken 'levend', door de voortgang van de afspraken te monitoren en waar nodig bij te sturen, waarbij we dan ook de invloed van nieuwe ontwikkelingen kunnen meenemen. Twee keer per jaar (maart en oktober) stellen we een monitor op (stoplichtenmodel, waarin we per afspraak de stand van zaken beschrijven. Dit bereiden we ambtelijk voor en bespreken we in een bestuurlijk tri-partite-overleg (maart en oktober).

Afspraken voor twee jaar
Net als de vorige keer maken we nu ook weer afspraken voor een periode van twee jaar. De doelen die we formuleren zijn vaak voor een langere termijn; daarbij geven we concreet aan wat we de komende twee jaar doen om bij te dragen aan deze doelen.

Financierings- en borgingsvoorbehoud
Woonkracht10 gaat de in deze samenwerkingsafspraken opgenomen verplichtingen aan, onder het voorbehoud dat zij een haar passende financiering voor de desbetreffende verplichting heeft verkregen. Voor de in deze samenwerkingsafspraken 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. Voor niet-DAEB-investeringen, die commercieel moeten worden gefinancierd geldt als voorwaarde dat een passende financiering gevonden wordt. Uiteraard informeert Woonkracht10 de andere partijen als deze situaties zich

voordoen en blijft de inzet erop 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.

Onvoorziene omstandigheden
Er kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waarbij het behalen van deze jaarlijkse afspraken onder druk komt te staan. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze samenwerkingsafspraken en over de mogelijkheden om zoveel als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen. De huurdersstichting CombiRaad speelt hierbij dus ook een rol.

Leeswijzer
De inhoudelijke afspraken staan beschreven in de volgende hoofdstukken. We starten bewust met het thema Sociaal Domein en Leefbaarheid, om het grote belang van de sociale opgaven te benadrukken. In het tweede thema pakken we Beschikbaarheid en Betaalbaarheid samen, vanwege de grote onderlinge verwevenheid. Tenslotte behandelen we de meer fysieke aspecten van de samenwerking, binnen het thema Kwaliteit en Duurzaamheid.

Thema 1: Sociaal Domein en leefbaarheid

Inleiding
Alblasserdam heeft een sterk dorpsnetwerk, waar een grote lokale kracht vanuit gaat. De gemeente streeft ernaar het huidige sterke dorpsnetwerk in stand te houden en investeert in preventie, vroegsignalering en vroeginterventie. Voor inwoners die, al dan niet tijdelijk, onvoldoende zelfredzaam zijn organiseert de gemeente een kwalitatief en kwantitatief voldoende passend aanbod aan vrij toegankelijke voorzieningen. Binnen het sociaal domein ziet de gemeente samenwerking als sleutel tot succes, waarbij samenwerking geen doel op zich is, maar bedoeld is om samen tot betere resultaten te komen. Woonkracht10 is hierin een belangrijke partner.
Woonkracht10 zet zich, binnen de kaders van de Woningwet, maximaal in voor de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft. Woonkracht10 heeft een Leefbaarheidsstrategie opgesteld. De basis dienstverlening gaat uit van inzet op schoon, heel en veilig en curatief beheer, voor de borging van het woongenot van huurders. In wijken/complexen waar de leefbaarheid structureel onder druk staat (en de basis dienstverlening niet afdoende is om een prettige leefomgeving te waarborgen) wordt extra inzet geleverd middels interventie(s). De fysieke en sociale inzet is gekoppeld aan de gelijktijdige inzet van partners in de wijk.

Het Brughuis is het lokale sociale team van Alblasserdam, hier kan iedere inwoner van Alblasserdam (van 0 tot 100+ jaar) terecht met vragen op het gebied van welzijn, zorg en (inkomens) ondersteuning. Binnen het Brughuis werken Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA), Stichting De Sociale Basis (DSB) en Stichting Jeugdteams (STJ, Jong JGZ en de Sociale Dienst Drechtsteden (SDD) samen achter een centrale toegang aan een integraal hulp- en ondersteuningsaanbod voor inwoners. De concrete samenwerking richt zich in ieder geval op vroegsignalering en interventie op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn en op de buurtaanpak, waaronder in ieder geval buurtbemiddeling.

Op dit moment bestaat er al een samenwerkingsovereenkomst tussen SWA en Woonkracht 10. Vanaf 1 januari 2026 gaat SWA op in de nieuw op te richten stichting Mooi Sociaal Lokaal (MSL) en vormt SWA samen met DSB en SJT één geïntegreerde afdeling onder het label “Het Brughuis”. Dit betekent dat de samenwerkingsafspraken vanaf dat moment onder de vlag van MSL plaatsvindt.

Leefbaarheid en Veiligheid
Een leefbare en veilige wijk is om te beginnen schoon, heel en veilig. De inwoners zijn zelfredzaam en doen zoveel mogelijk mee in de maatschappij. De wijk/buurt is ook een fijne plek om elkaar te ontmoeten, met elkaar te spelen en hulp te bieden. De sociale cohesie is op peil en inwoners zijn actief betrokken bij hun woonomgeving. Benodigde zorg en ondersteuning wordt op maat en tijdig geboden, waarbij escalatie wordt voorkomen evenals overlast en criminaliteit. Waar nodig wordt handhavend opgetreden om de orde te herstellen. De zorgen over de leefbaarheid nemen toe. Zo zien we steeds meer kwetsbaarheid en ggz-problematiek in de wijk en wordt overlast steeds ongrijpbaarder.

Vergrijzing
De demografische prognose van Alblasserdam laat, overeenkomstig de landelijke trend, een dubbele vergrijzing zien. Het aantal senioren in Alblasserdam neemt toe én ouderen worden steeds ouder. Er komen steeds meer inwoners die ouder zijn dan 85 of zelfs 90 jaar. Voor onze onderlinge afspraken is daarbij het volgende vraagstuk het belangrijkste: hoe faciliteren we dat senioren zo lang mogelijk prettig zelfstandig wonen?

Aandachtsgroepen
Beschermd wonen is voor mensen van 18 jaar of ouder die door psychische of psychosociale problemen 24 uur per dag ondersteuning nodig hebben. Beschermd wonen, welke valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning, kan weliswaar langdurig zijn in de praktijk, maar is in principe tijdelijk. Aangejaagd door

landelijke wettelijke aanpassingen zal de rol van regiogemeenten in beschermd wonen toenemen. Zo wordt van gemeenten verlangd om opname in een instelling te voorkomen door het leveren van zorg aan huis en door meer te investeren in preventie.

Het Rijk heeft de verantwoordelijkheid voor het huisvesten van statushouders bij gemeenten gelegd. Omdat de taakstelling oploopt (en daarmee de druk op de voorrang) is het van belang dat gemeente en Woonkracht10 ook naar andere oplossingen zoeken om deze groep te huisvesten, buiten de reguliere woningvoorraad om. Bijvoorbeeld door leegstaande gebouwen geschikt te maken voor bewoning of door alleenstaande statushouders een woning te laten delen.

We zien de laatste jaren dat statushouders en kwetsbare doelgroepen vaak in dezelfde buurten en wooncomplexen terecht komen, namelijk daar waar de kleinste/goedkoopste woningen zijn. Dat kan de leefbaarheid in deze buurten onder druk zetten. Waar mogelijk zetten we erop in om de kwetsbare doelgroepen beter over Alblasserdam te verspreiden.

De afspraken binnen het thema Sociaal Domein en Leefbaarheid hangen we op aan de volgende **doelen**:

1. **Toekomstbestendige sociale structuur**
   We stimuleren en faciliteren de zelf- en samenredzaamheid van inwoners en zorgen daarnaast voor passende ondersteuning, zodat zoveel mogelijk mensen zelfstandig kunnen wonen en meedoen aan de samenleving en met elkaar een sociale structuur in stand houden.
2. **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.
3. **Wijken en buurten in balans**
   Het versterken van de leefbaarheid en veerkracht in kwetsbare wijken en buurten.

Samenwerkingsafspraken sociaal domein en leefbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie[1]	Afspraak
Thema Leefbaarheid en veiligheid				
1.1	BuurtKracht	1, 3	G, W, MSL	Gemeente, Woonkracht10 en Mooi Sociaal Lokaal werken samen binnen het programma BuurtKracht. In 2024 is gestart met de buurtaanpak in 2 buurten; de Schildersbuurt en de Staatsliedenbuurt. De samenwerking loopt in ieder geval tot eind 2026. In de loop van 2026 worden de ervaringen met BuurtKracht geëvalueerd in termen van doelmatigheid en noodzakelijkheid en wordt besloten of en hoe Buurtkracht wordt voortgezet.
1.2	Voorkomen huisuitzettingen	3	W, G, MSL	Tussen gemeente, Woonkracht10, GGD, Mooi Sociaal Lokaal en diverse andere netwerkpartners zijn werkafspraken (2022-2025) gemaakt met betrekking tot preventie huisuitzettingen, met als doel géén uitzettingen. Deze aanpak blijkt succesvol en wordt in 2026 en 2027 voortgezet. Tenminste éénmaal per jaar wordt de werkafspraken geëvalueerd en zo nodig geoptimaliseerd. Een ander middel om huisuitzettingen te voorkomen is "Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening". Woonkracht10 meldt huurders met 1 maand achterstand via het inforingsysteem (RIS) aan zodat er vroegtijdig de juiste ondersteuning geboden kan worden.

[1] G=Gemeente, W=Woonkracht10, C=CombiRaad, MS=Mooi Sociaal, Riv=Rivas, Wb=Waardeburgh

Nr	Onderwerp	Doel	Wie[1]	Afspraak
1.3	Woonoverlast	2,3	G, W	Iedere 4 weken vindt het woonoverlast overleg plaats tussen gemeente, Woonkracht10 en Buurtbemiddeling. Dit overleg heeft als doel om effectief samen te werken, zodat (verdere) escalatie, buurtproblemen en veiligheidsrisico's voorkomen kunnen worden. In 2025 is gezamenlijk het Uitvoeringsplan Woonoverlast opgesteld. Hierin worden zowel de rollen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden benoemd. In de periode 2026-2027 wordt dit plan geïmplementeerd. Tenminste éénmaal per jaar wordt het Uitvoeringsplan Woonoverlast geëvalueerd en zo nodig geoptimaliseerd.
1.4	Woonfraude/ ondermijning	3	G, W	De gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 hechten groot belang aan een integrale en preventieve aanpak van woonfraude en ondermijning. Partijen spreken daarom af om in 2026 een gezamenlijk planning en werkproces in te richten waarmee signalering, preventie, opvolging, communicatie en evaluatie, van deze thema's structureel worden geborgd binnen de beschikbare capaciteit die gemeente, Woonkracht10 en andere ketenpartners hiervoor beschikbaar stellen. Ter voorbereiding zal in het eerste kwartaal van 2026 een verkenning plaatsvinden met de gemeente Papendrecht om inzicht te verkrijgen in de wijze waarop zij dit proces, ook in relatie tot de AVG, hebben ingericht. Op basis van deze verkenning wordt in het tweede kwartaal van 2026 een gezamenlijk planning en procesontwerp opgesteld waarin rollen, verantwoordelijkheden en processtappen helder zijn beschreven. In het derde kwartaal van 2026 wordt dit proces beproefd in de vorm van een pilot in een nader te bepalen wijk of complex. De opgedane ervaringen worden in het vierde kwartaal van 2026 geëvalueerd en vertaald naar aanbevelingen voor structurele borging vanaf 2027. Hiermee wordt beoogd de samenwerking tussen gemeente, Woonkracht10 en ketenpartners verder te versterken en de aanpak van woonfraude en ondermijning meer preventief vorm te geven.
1.5	Afvalhinder	3	W, G	In 2026-2027 wordt zowel op incidentele als structurele wijze samengewerkt bij de aanpak van hinder als gevolg van verkeerd aangeboden (grof) huisvuil. In 2026 stellen we een gezamenlijke, wederkerige aanpak op en zetten we vooral in op preventie. Aandachtspunt daarbij: de kostenverdeling bij opruimacties.
Thema Vergrijzing				
1.6	Woonzorgtafel	2	G, W, MSL, Riv, Wb	Gemeente, Woonkracht10 en zorgpartners erkennen de noodzaak naar toekomstbestendige woonzorgoplossingen. Vanwege de dubbele vergrijzing, toenemende zorgvragen en veranderende woonwensen is het noodzakelijk om vraagstukken omtrent wonen en zorg integraal te bespreken. De gemeente neemt daarom de regie in het begin 2026 oprichten en organiseren van een Woonzorgtafel Alblasserdam. In dit overleg komen partijen samen om o.a. kennis en (lokale) actualiteiten te delen, (innovatieve) woonzorgconcepten en inclusieve en vitale woonomgevingen te verkennen en hierbij oog te houden voor kansen die zich presenteren in te ontwikkelen vastgoed en voor subsidiemogelijkheden. Ook verkennen we hier hoe we kunnen komen tot goed over de wijken gespreide ontmoetingsruimten, gericht op verbinding tussen bewoners. De tafel vormt een netwerk waarbij we leren van de ervaringen met bijvoorbeeld zorgzame buurten in andere (buur)gemeenten.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie[1]	Afspraak
1.7	SeniorPlus en Thuis-Plus	2	W Wb, Riv, G, W	Woonkracht10 heeft in Alblasserdam 12 SeniorPlus complexen waarin bewoners lang en prettig zelfstandig kunnen wonen; dit zijn in totaal 468 woningen (zie bijlage). In 10 complexen zijn de gebouwen al fysiek aangepast; de van Mooiland overgenomen complexen (Wilgenlaan en Wilgenplein) worden nog aangepast, in overleg met de VVE. Partijen onderzoeken samen of minimaal één SeniorPlus complex kan worden uitgebouwd tot een Thuisplusflat (een concept waarbij bewoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, met zorg en welzijn binnen handbereik).
1.8	Vernieuwende dagbesteding	2	Riv, Wb, G	In 2026 realiseren Rivas en Waardeburgh gezamenlijk, in overleg met de gemeente (Brughuis), het project vernieuwende dagbesteding in de zorglocaties De Waard en De Alblashof. Het doel is om een vernieuwend en laagdrempelig dagbestedingsaanbod te ontwikkelen dat bijdraagt aan ontmoeting, welzijn en vitaliteit van deze doelgroep.
1.9	Scootmobielstallingen	2	W, G	Het is belangrijk dat minder vitale inwoners mobiel blijven. Een scootmobiel is voor deze groep mensen een belangrijk hulpmiddel hierin. Veel woongebouwen zijn echter niet toegerust op een brandveilige stallingsmogelijkheid voor scootmobielen. Gezien de vergrijzing wordt dit steeds urgenter. • Gemeente en Woonkracht10 zien dit als een vraagstuk waar in gezamenlijkheid oplossingen moeten worden gevonden (gedeeld eigenaarschap). • Voor de scootmobielstallingsproblematiek is er voor Woonkracht10 één aanspreekpunt bij de gemeente die meedenkt met Woonkracht10 en binnen de gemeente meehelpt aan een integrale afweging van belangen. • Woonkracht10 faciliteert bewoners van de 12 SeniorPlus complexen met scootmobielstallingsruimten. • Daar waar dit in andere complexen noodzakelijk is, treden Woonkracht10 en de gemeente in overleg over oplossingen. Dat kan zijn een veilige oplossing op maat via de WMO-regeling dan wel het bieden van een verhuizing met voorrang naar een SeniorPlus-complex. In dit geval zal de gemeente ervoor zorgdragen dat geen scootmobiel wordt gefaciliteerd alvorens er een oplossing is voor een veilige stalling. De gemeente en Woonkracht10 zoeken in ieder geval naar een mogelijkheid om een brandveilige stalling (voor scootmobielen en elektrische fietsen) in het complex Alblashof te creëren.
1.10	Digitale woningtoegang	2	Riv, Wb, W	De VVT-alliantie (Verpleging, Verzorging en Thuiszorg) heeft gekozen voor het Clavisio-systeem als uniforme digitale toegangsoplossing voor woningen en centrale toegangsdeuren van portieken en appartementencomplexen waar zorg wordt verleend. Dit systeem voorkomt fysieke sleuteluitwisseling en maakt veilige, efficiënte zorgverlening mogelijk. In 2026 gaan Rivas, Waardeburgh en Woonkracht10 het Clavisio-systeem in Alblasserdam invoeren.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie[1]	Afspraak
Thema Aandachtsgroepen				
1.11	Huisvesting Kwetsbare Groepen	1	G, W	In het kader van de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG) wordt er regionaal van de gemeente verwacht dat er huisvesting gerealiseerd wordt voor kwetsbare inwoners. De gemeente Alblasserdam sluit aan bij de projectgroep met de gemeente Papendrecht en Woonkracht10, waarin lopende initiatieven en toekomstige kansen worden besproken. Een gedeelde verantwoordelijkheid van de verschillende afdelingen binnen de gemeente en Woonkracht10 is essentieel. Sinds juli 2025 is de nieuwe regeling 'verlaten (opvang)instellingen' van start gegaan. De komende 2 jaar blijft Woonkracht10 haar uiterste best doen deze steeds kwetsbaar wordende doelgroep met ondersteuning van de zorgaanbieder te huisvesten. Onder regie van de regiogemeente en samen met betrokken gemeenten, zorgaanbieders en woningcorporaties monitoren en evalueren we de voortgang. Het oplopende aantal alleenstaande huishoudens en het beschikbare aanbod blijft een uitdaging. In het regionaal overleg tussen gemeenten wordt momenteel gesproken over een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en bijbehorend HKG-bod.
1.12	Statushouders	1,3	G, W	In het kader van de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders is de gemeente er verantwoordelijk voor om aan de taakstelling te voldoen. Woonkracht10 heeft de inspanningsverplichting zoveel als mogelijk statushouders te huisvesten. De opgelopen achterstand en de mismatch tussen het aantal alleenstaande statushouders en het beschikbare aanbod blijft een uitdaging. Door ons extra in te spannen (inzet meer directe bemiddelingen en meer regie) is de taakstelling voor 2025 gehaald en is de achterstand eind 2025 lager dan die aan het begin van het jaar was. Voor de huisvesting van de doelgroep is het belangrijk dat we met elkaar kijken naar de mogelijkheden die zich voordoen en niet alleen gekeken wordt naar de sociale woningvoorraad. Naast de wettelijke taakstelling moet Alblasserdam jaarlijks ongeveer 15 extra statushouders huisvesten voor een periode van vijf jaar, op basis van regionale afspraken zodra Sliedrecht haar AZC heeft gerealiseerd. De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar. Woonkracht10 organiseert welkomstgesprekken. De gemeente en Woonkracht10 zullen de uitwerking van de huisvesting van statushouders regelmatig en op vaste momenten ambtelijk monitoren. Voor 2026 spreken de gemeente en Woonkracht10 af minimaal de taakstelling van dat jaar te voorzien. Beide partijen spannen zich in om hiernaast de achterstand op de taakstelling te verkleinen. In de loop van 2026 kan deze afspraak worden geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving.

Thema 2: Beschikbaarheid en Betaalbaarheid

Inleiding
Het tekort aan woningen in Nederland is groot. Er wordt verwacht dat, door de sterke groei van het aantal huishoudens en de tegenvallende nieuwbouwproductie, de woningbehoefte de komende jaren verder zal stijgen. Het rijksbeleid (de Nationale Woon- en Bouwagenda) richt zich onder andere op meer en sneller bouwen. Daarbij is ook aangegeven dat twee-derde van alle nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waarvan de helft te bouwen door marktpartijen (middenhuur en betaalbare koop); de andere helft door corporaties (vooral sociale huur, aangevuld met middenhuur).
De corporatiesector heeft over deze opgave afspraken gemaakt met de minister in de Nationale Prestatieafspraken (NPA), die eind 2024 zijn geactualiseerd. Provincies, regio's en gemeenten zijn Regionale Realisatie Agenda's (RRA) met de minister overeengekomen. Voorliggende Samenwerkingsafspraken houden rekening met zowel de NPA als met de RRA.

Druk op de sociale huurmarkt
De regionale en lokale ontwikkelingen in de sociale huursector worden ieder half jaar in beeld gebracht via de door de corporaties uit de Drechtsteden opgezette Beschikbaarheidsmonitor. In het Bestuurlijk Overleg bespreken we deze monitor, waarbij we specifiek inzoomen op de situatie in Alblasserdam. De ontwikkeling vanaf 2020 is als volgt:

Beschikbaarheidsmonitor Drechtsteden	Regionale streefwaarde	2020		2021		2022		2023		2024		1ehelft 2025	
		Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.
Aantal toewijzingen	nvt	2.354	175	2.259	166	2.129	175	2.393	193	2.453	184	1.200	75
Gemiddeld aantal reacties	maximaal 150 reacties	207,4	168,3	269,3	208,6	337	255	456	392	557	416	425	223
Gemiddelde inschrijftijd van toegewezenen in jaren	maximaal 6 jaar	6,9	7,4	7,0	7,6	8,4	9,0	8,3	8,9	9,1	8,7	9,0	8,3
Gemiddelde zoektijd van toegewezenen in jaren	maximaal 2 jaar	2,7	2,4	2,4	2,4	3,2	2,7	3,4	2,9	3,9	3,6	3,8	3,7
Percentage toewijzingen aan voorrangskandidaten	maximaal 30%	28,3%	16,0%	34,0%	20,0%	36%	22%	31%	31%	41%	29%	38%	47%

betekenis kleuren:	onder streefwaarde
	boven streefwaarde

NB: gemiddelden vanaf 2021 betreffen alleen aanbodmodel

Het is duidelijk is dat de druk op de sociale huursector de afgelopen jaren fors is opgelopen, hetgeen de noodzaak van (betaalbaar) bijbouwen duidelijk maakt.
In Alblasserdam zien we in 2025 de druk extra oplopen, vanwege de aanstaande sloop van de woningen aan het Boerenpad: de huurders van deze woningen krijgen voorrang bij het zoeken naar een andere woning. Dit is een tijdelijke situatie; de oplevering van de verschillende nieuwbouwprojecten in de komende jaren (zie afspraak 2.2) zal de druk weer verlichten.

Samenwerken aan meer beschikbaarheid
Alblasserdam draagt bij aan een evenwichtige spreiding van de sociale huurvoorraad door het percentage van 30% sociale huur t.o.v. de totale voorraad te hanteren (fair-share). Momenteel is dit percentage in Alblasserdam ca 32%. Bij nieuwbouwprojecten wordt gestreefd naar een programmering waarbij 30% sociale huurwoningen als fair-share is opgenomen.
Woonkracht10 gaat op diverse locaties nieuwe sociale huurwoningen bouwen. Deels op nieuwe locaties, deels ook op locaties waar eerst kwalitatief slechte sociale huurwoningen worden gesloopt (herstructurering). Gemeente en Woonkracht10 werken intensief samen bij deze plannen, op basis van heldere afspraken over de taakverdeling.

Woonkracht10 voert een terughoudend verkoopbeleid. Er wordt alleen bezit verkocht dat reeds versnipperd is en waarbij de versnippering efficiënt beheer in de weg staat. Dit gaat om ongeveer 5 woningen per jaar in Alblasserdam.

Doelen
Binnen het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid onderscheiden we de volgende doelen:

1. **Beter functionerende woningmarkt**
   De woningmarkt functioneert goed wanneer er voldoende keuzemogelijkheden zijn en er voor alle woningzoekenden perspectief is. 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 en buurten).
2. **Eerlijke (gelijke) kansen voor alle doelgroepen**
   Het gaat erom 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.
   De gemeente regelt in de Huisvestingsverordening welke groepen in aanmerking komen voor voorrang. Iedereen die voldoet aan voorrangseisen helpen we binnen redelijke termijn aan een woning. Prioriteit heeft het huisvesten van mensen met urgentie, maar wel onder de voorwaarde van draagkracht van buurten, complexen, portieken. Dit doen we zorgvuldig om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoner een goede start kan maken in de nieuwe woning in harmonie met de bewoners eromheen. We zijn transparant in het verlenen van voorrang en hebben oog voor communicatie en draagvlak.
   De druk op de voorrang kan de komende tijd oplopen door onder andere hogere taakstellingen statushouders en herstructureringsprojecten in Alblasserdam en in de rest van de Drechtsteden.
   Om de slaagkans voor overige woningzoekenden (zoals die van jongeren en starters) op peil te houden zorgen we voor extra aanbod via nieuwbouw en het beter benutten van het huidige aanbod, onder andere via het bevorderen van doorstroming. Een deel van het vrijkomende aanbod (maximaal 20%) wordt niet op basis van inschrijfduur, maar via loting verdeeld, zodat ook woningzoekenden met een korte inschrijftijd (spoedzoekers, jongeren, starters) een evenredige kans en perspectief op woonruimte hebben.
3. **Wonen moet betaalbaar blijven voor de doelgroepen die op de woningen van de corporaties zijn aangewezen.**
   Het gaat erom dat voor de huurders voldoende middelen overblijven om volwaardig maatschappelijk te kunnen deelnemen. Dit betreft niet alleen de laagste inkomens, maar ook huishoudens met een middeninkomen.
   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. Uiteindelijk is de huurprijs die wordt betaald steeds meer afhankelijk van het inkomen en minder van de kwaliteit van de woning.

Uiteraard voert Woonkracht10 uit wat in de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen over betaalbaarheid, bijvoorbeeld voor wat betreft het beperken van de jaarlijkse huurverhoging en het achterwege laten van huurverhoging bij isolerende maatregelen
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.

Op het gebied van sociale zekerheid verwachten we dat de komende jaren meer mensen in de knel komen. Door de hoge inflatie, de gestegen energieprijzen of financiële tegenslagen is het voor steeds meer mensen moeilijk om rond te komen. Woonkracht10, de gemeente en Stichting Welzijn Alblasserdam werken samen aan het voorkomen van huisuitzettingen en het vroegtijdig signaleren van financiële problemen. Dat doen

we conform de afspraken en richtlijnen vanuit het Regionaal Convenant Preventie Huisuitzettingen en het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Ook op het gebied van energiearmoede zetten we onze samenwerking voort.
Via heffingen heeft ook de gemeente invloed op de woonlasten voor de huurders. Uitgangspunt is dat de woonlasten mogen stijgen passend bij de huidige positie op de zogenaamde Coelo ranglijst. De gemeente Alblasserdam houdt vast aan deze positie en stijgt verhoudingsgewijs niet meer dan andere gemeenten.

Samenwerkingsafspraken beschikbaarheid en betaalbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Afspraak
Thema Ontwikkeling sociale woningvoorraad				
2.1	Opstellen volkshuisvestings-programma	1,2, 3	G, W	De wet Versterking Regie Volkshuisvesting zal naar alle waarschijnlijkheid in het komende jaar worden vastgesteld door de Eerste Kamer. Met de wet poogt de overheid meer regie te krijgen op de woningmarkt. Onderdeel van de wet is de verplichting aan gemeenten om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. In het programma dient elke gemeente op basis van onderzoek naar de actuele woonbehoefte (en de woon- en woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte per aandachtsgroep), hun beleid voor woningbouw en locaties te concretiseren. Voor de gemeente Alblasserdam kan het programma gezien worden als een concretisering van de woonzorgvisie. Naar verwachting zal dit programma in 2026 worden opgesteld, waarbij nauw samengewerkt zal worden met Woonkracht10 en zorg- en welzijnspartners.
2.2	Positie Woonkracht10 bij het realiseren van 30% sociale huur	1,2, 3	G, W	Bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen bij nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Alblasserdam is Woonkracht10 de eerstaangewezen partij. Dit houdt in dat: • Woonkracht10 de eerstaangewezen partij is om sociale huur en middenhuurwoningen te realiseren. De versterkte rol van Woonkracht10 binnen gebiedsontwikkelingen wordt voortgezet en verder uitgebouwd. • Woonkracht10 krijgt het primaat bij gemeentelijke gronden en gebouwen. • De gemeente blijft zich actief inzetten om Woonkracht10 ook daar een sterke positie te geven waar zij zelf geen eigenaar is van grond of vastgoed, met het oog op de ontwikkeling van het sociale segment. • Bij ontwikkellocaties zet de gemeente alle beschikbare instrumenten in—zoals bestemmings- en omgevingsplannen en afspraken in anterieure overeenkomsten—om de bouw van sociale (en betaalbare) huurwoningen te borgen. Daarbij worden de grondprijzen gehanteerd zoals regionaal overeengekomen (zie afspraak 2.7). • Woonkracht10 is verantwoordelijk voor het daadwerkelijk realiseren van deze positie in samenwerking met betrokken commerciële partijen, conform de inhoud en intenties van de gemaakte prestatieafspraken. Indien Woonkracht10 niet kan voldoen aan de vraag van de gemeente treden zij in overleg wie dan de betreffende positie gaat ontwikkelen.
2.3.1	Nieuwbouw Wipmolen	1,2, 3	W, G	Op het Wipmolen-terrein worden door een ontwikkelaar 36 woningen gerealiseerd, waarvan 11 grondgebonden sociale huurwoningen van Woonkracht10. De bouw is gestart in 2025; oplevering is voorzien in 2026.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Afspraak
2.3.2	Nieuwbouw Zuidelijk Havengebied	1,2, 3	W, G	In het Zuidelijk Havengebied worden door een ontwikkelaar 152 woningen gerealiseerd (Havenblok). Woonkracht10 is met de ontwikkelaar in gesprek over de realisatie van 46 sociale huurwoningen (appartementen) binnen dit project. Naar verwachting worden hier eind 2025 onderlinge afspraken over gemaakt. Realisatie is voorzien in 2028/2029.
2.3.3	Nieuwbouw Manegeterrein	1,2, 3	W, G	Op het Manegeterrein worden door een ontwikkelaar 53 woningen gerealiseerd. Woonkracht10 is met de ontwikkelaar in gesprek over de realisatie van 12 sociale huurwoningen binnen dit project. Naar verwachting worden hier eind 2025 onderlinge afspraken over gemaakt. Realisatie is voorzien in 2027/2028.
2.3.4	Nieuwbouw Flexwoningen			Gemeente en Woonkracht10 werken samen aan het plan dat voorziet in de realisatie in 2026 van 46 tijdelijke woningen (flexwoningen) aan de Pieter de Hooghplaats. De flexwoningen zijn bestemd voor jongeren, voor mensen die met spoed een huis nodig hebben en voor statushouders. De gemeente staat garant voor het sociaal beheer.
2.4	Herontwikkeling delen Woonkracht10-bezit	1,2, 3	W, G	Voor een (klein) deel van de woningen van Woonkracht10 is vervanging een betere keuze dan een dure renovatie. Daar waar dit aan de orde is, treedt Woonkracht10 tijdig in overleg met de gemeente en worden afspraken gemaakt over onder andere fasering, herhuisvesting, programma vervangende nieuwbouw, doelgroepen en vergunningverlening. Vervanging is de komende jaren aan de orde in de onderstaande complexen.
2.5.1	Herontwikkeling Boerenpad	1,2, 3	W, G	Woonkracht10 heeft besloten om de 96 appartementen aan het Boerenpad (complex 242, samen met 17 garageboxen) te gaan slopen. Gedacht wordt aan de terugbouw van 120-140 appartementen in een gedifferentieerd programma (prijssegmenten en doelgroepen), inclusief middenhuur. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal moeten blijken hoe het nieuwe programma op een verantwoorde en kwalitatieve wijze ingepast kan worden. Een verantwoorde parkeersituatie is hierbij een aandachtspunt, evenals de positionering van hogere woonbebouwing aan de randen van het stedelijk gebied. Uitgegaan wordt van een gefaseerde ontwikkeling: twee bouwblokken worden in 2027 gesloopt. Op de plek daarvan komen twee nieuw bouwblokken. Wanneer deze opgeleverd zijn (naar verwachting in 2029) start de sloop van de laatste twee bouwblokken. De totale afronding is voorzien in 2031.
2.5.2	Herontwikkeling Meidoornpad	1,2, 3	W, G	Woonkracht10 heeft besloten om de 8 eengezinswoningen aan het Meidoornpad (complex 213) te slopen (samen met 2 bedrijfspanden). Gedacht wordt aan de terugbouw van 16 boven/benedenwoningen met een sociale huurprijs. Sloop is voorzien in 2027; de vervangende nieuwbouw zal in 2029 opgeleverd worden.
2.5.3	Mogelijke herontwikkeling Werfstraat/Jonkerstraat/ Blokweersingel	1,2, 3	W, G	Woonkracht10 onderzoekt de toekomst van de 24 woningen aan de Werfstraat/Jonkerstraat/Blokweersingel (complex 252). Eind 2025 wordt besloten of uitgegaan wordt van renovatie dan wel sloop met vervangende nieuwbouw. Afhankelijk van deze keuze worden met de gemeente nadere afspraken gemaakt over het vervolg.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Afspraak
2.6	Nieuwbouw van woningen met middenhuur	3	W, G	Woonkracht10 gaat bij (vervangende) nieuwbouw uit van een gedifferentieerde huuropbouw, met ook ruimte voor de bouw van middenhuurwoningen (conform de Nationale Prestatieafspraken). Dit zijn woningen met een aanvangshuurprijs tussen € 900,08 en € 1.184,82 (prijspeil 2025). In welke mate dit gebeurt zal per project worden overeengekomen tussen gemeente en Woonkracht10.
2.7	Sociale grondprijs	3	G, W	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (dit zijn huurwoningen met een aanvangs-huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, die in 2025 € 900,07 bedraagt) geldt een maximale grondprijs, die regionaal is afgesproken en jaarlijks wordt geïndexeerd volgens een vaste methodiek. Voor 2026 geldt een grondprijs van €19.116,41 (ex BTW). Voor gestapelde bouw geldt een stapelingsfactor: 90% voor twee woonlagen, 80% voor drie woonlagen, 75% voor vier woonlagen en 60% vanaf vijf bouwlagen.
2.8	Woningdelen	1,2	W, G	In het kader van het beter benutten van de bestaande voorraad gaat Woonkracht10 een pilot uitvoeren om woningen te delen, zodat één woning door twee (alleenstaande) huishoudens wordt betrokken. In Alblasserdam starten we in de tweede helft van 2025 met twee woningen waarin twee kamers worden verhuurd. De gemeente staat achter dit initiatief en zegt haar medewerking toe bij o.a. de vergunningverlening. De pilot zal worden geëvalueerd; op basis van de evaluatie zullen partijen besluiten over het vervolg.
2.9	Woonwagens	2	G, W	Gemeente wil samen met Woonkracht10 de mogelijkheid onderzoeken tot toevoegen van een nader te bepalen aantal woonwagen-standplaatsen dan wel woonwagenwoningen. Daarnaast wordt in de regio door gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk bekeken hoe beheertaken verdeeld (kunnen) worden en een regionaal woonwagenstandplaatsenbeheer kan worden opgezet.
Thema Woonruimteverdeling				
2.10	Inzicht in de woonruimteverdeling van kleine woningen	2	G, W	In de beschikbaarheidsmonitor wordt een overzicht gegeven van het aantal voorstromers ten opzichte van het totaal aantal mutaties. Tegelijkertijd zijn de meeste voorstromers specifiek aangewezen op de kleinere woningen. Woonkracht10 creëert, in overleg met de gemeente, een overzicht van het jaarlijks aantal mutaties en de toewijzingen van kleine woningen. Hiermee worden de positie van de reguliere starter en de verschillende groepen voorstromers in kaart gebracht. Dit overzicht wordt besproken als onderdeel van de beschikbaarheidsmonitor. Daarbij kijken we tegelijkertijd naar het voorkomen van een té eenzijdige opbouw (concentratie kwetsbaren) in complexen met veel kleine, goedkope woningen.
2.11	Evenwichtige slaagkansen	2	G, W	Begin 2026 vindt in regionaal verband een discussie plaats over de manier waarop de woonruimteverdeling op dit moment regionaal is georganiseerd in relatie tot de (overspannen) woningmarkt en de slaagkansen van verschillende doelgroepen. Daarbij wordt ook gekeken naar de scope van de huisvestingsverordeningen, die op dit moment vooral zijn gericht op regionaal afgestemde voorrang. De inzet van Alblasserdam is er op gericht om de wettelijke mogelijkheden om bij woningtoewijzing van woningen Alblasserdammers voorrang te verlenen zo optimaal mogelijk in te zetten. Partijen streven naar een goede balans tussen het verlenen van voorrang (alleen als het écht moet) en de positie van de “gewone” woningzoekende.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Afspraak
2.12	Doorstroming	2	W, G	Woningzoekende 55-plussers, die een betaalbare eengezinswoning achterlaten kunnen met voorrang verhuizen naar een gelijkvloerse seniorenwoning of een gelijkvloerse woning met lift. Ook woningruil is hierbij een optie. Woonkracht10 continueert de inzet van de doorstroommakelaar om, indien nodig of gewenst, de woningzoekenden hierbij te begeleiden. Bij nieuwbouw zal per project worden afgewogen of gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om 55-plussers uit Alblasserdam voorrang te geven.
2.13	Ruimte voor middeninkomens binnen sociale voorraad.	2	W	Het bieden van betaalbare huisvesting voor middeninkomens is een kerntaak van corporaties, aangezien deze groep op de huidige woningmarkt tussen wal en schip valt. Woonkracht10 maakt in Alblasserdam gebruik van de wettelijke mogelijkheid om maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde staatssteungrens. Deze grens is voor alleenstaanden € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens € 54.847 (beide prijspeil 2025). Dit draagt tevens bij aan meer evenwichtige gedifferentieerde buurten.
Thema Betaalbaarheid				
2.14	Huurbeleid Woonkracht10	3	W, C	Woonkracht10 gaat in 2026 haar (streef)huurbeleid actualiseren, in nauw overleg met de CombiRaad. Uitgangspunt is het beschikbaar houden van voldoende vrijkomende woningen voor de doelgroep voor passend toewijzen. Voor sociale huurwoningen die bij huishoudens met een midden inkomen terecht komen (afspraak 2.13) wordt mogelijk een hogere sociale huurprijs gevraagd (twee huren beleid).
2.15	Inkomensafhankelijke huurverhoging	3	W	Woonkracht10 is van plan om ook in 2026 en 2027 gebruik te maken van de mogelijkheid om huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging) met als bovengrens de maximale huur op basis van het WWS. Dit kan voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 57.143 voor eenpersoonshuishoudens, vanaf € 66.126 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2025). 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.

Thema 3: 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 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? Dit doen we ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.

Afstemmen projecten
Het is belangrijk dat we van elkaar weten waar we fysiek aan de slag gaan. In de bijlage bij deze afspraken is een lijst opgenomen met voorgenomen projecten voor 2026/2027, zowel voor de projecten van Woonkracht10 (kwaliteitsverbetering) als voor die van de gemeente (aanpak openbaar gebied). Tweemaal per jaar vindt structurele afstemming plaats tussen gemeente en Woonkracht 10, waarbij de onderlinge projecten (incl. planning) worden besproken. Bij gezamenlijke projecten vindt afstemming in programmering/uitvoering plaats. Daarbij kijken we waar koppelkansen liggen (zoeken naar mogelijke combinaties in uitvoering en communicatie; werk met werk maken, dubbel werk voorkomen etc.).

De gemeente actualiseert het grondstoffenplan. Hierbij stellen we heldere uitgangspunten en voorwaarden op in samenspraak met onze bewoners en gemeenteraad. Bij het stellen van de kaders denken we bijvoorbeeld aan: beter scheiden van afvalstromen, verminderen van bijplaatsingen in de buitenruimte en de het beperken van de kosten. Bij het vaststellen van het plan maken we een uitvoeringsplan waarin we de doelen realistisch en meetbaar inzichtelijk maken zodat duidelijk is hoe we deze gaan halen.

Samenwerken aan duurzaamheid
Zowel gemeente als Woonkracht10 is bezig met het bepalen van een koers ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Alblasserdam wil toegroeien naar een fit en groen dorp in de polder, onderdeel daarvan is het verder verbeteren van de sociale en fysieke leefomgeving van onze inwoners. De gemeente werkt actief aan het vergroenen en verduurzamen van het dorp opdat we beter in staat zijn mee te bewegen met de klimaatverandering, maar ook omdat een groene leefomgeving een positieve uitwerking heeft op de gezondheid van de inwoners. De gemeente wil tegelijkertijd haar ecologische voetafdruk verminderen door middel van hergebruik van grondstoffen (circulariteit), reduceren van afval en natuurinclusief bouwen.
In een fit en groen dorp gaan we ook anders om met fossiele brandstoffen. De gemeente volgt de uitgangspunten van de Regionale Energiestrategie en het lokale Warmteprogramma en blijft zelf ook het goede voorbeeld geven. Dit zijn stuk voor stuk grote opgaven die vragen om een adequate en integrale aanpak met de blik op de toekomst, maar ook om actief te handelen in het hier en nu met de gehele samenleving; gemeente, inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners. Daarom is een samenwerking op dit thema met Woonkracht10 cruciaal.
In de Nationale Prestatie Afspraken is (voor de corporatiesector) aangegeven dat het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is om te zorgen dat er geen CO2-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Woonkracht10 is bezig met de vertaling van dit uitgangspunt naar een duurzaamheidsbeleid.
De beleidsmakers van gemeente en Woonkracht10 werken samen en stemmen de invullingen van het beleid op elkaar af. Via pilots doen we samen ervaring op bij nieuwe thema’s. Ook werken we samen bij subsidiekansen en bij de communicatie richting bewoners (afstemming boodschap).

(**Semi)openbare ruimte: beeldkwaliteit**
De gemeente zorgt ervoor dat de buitenruimte (groen, bestrating) rondom het bezit van Woonkracht10 wordt onderhouden volgens het vastgestelde kwaliteitsbeeldsniveau. Het beheerniveau zal vanaf 2026 worden verlaagd van (CROW-)niveau B (voldoende-heel en veilig) naar niveau C (sober, schraal-discomfort, veiligheid komt in het geding). De onderhoudsstrategie verschuift daarbij van preventief naar reactief. Meldingen van gebreken worden in plaats van locatiegericht, seriegewijs aangepakt. Urgente meldingen worden tijdelijk veiliggesteld door deze af te zetten.

Voor de afspraken ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid streven we de volgende **doelen** na:

1. **Haalbare en betaalbare energietransitie**
   Bijdragen aan de doelstellingen voor 2050 uit het landelijke klimaatakkoord. Een doel dat geldt voor zowel gemeente, corporaties als huurders.
   - Energiebesparing: isolatie en verduurzaming van woningen. En tegelijk alle woningen geschikt te laten zijn voor aansluiting op een warmtenet, dan wel een ander alternatief voor aardgas. Richtpunt daarbij is het verduurzamen naar minimaal energielabel B. Nieuwbouw: aardgasvrij.
   - Warmtetransitie: gemeente en Woonkracht10 verkennen samen met HVC de mogelijkheden van een warmtenet in Alblasserdam in de toekomst.
2. **Inspelen op veranderend klimaat**
   Hoe kunnen we hier bij de bouw en renovatie van woningen en de inrichting van het openbaar gebied (herstructurering) zoveel mogelijk rekening mee houden? En hoe maken we de gebieden waar geen ingreep aan de orde is klimaatbestendig?

Samenwerkingsafspraken kwaliteit en duurzaamheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Afspraak
Thema Kwaliteitsverbetering en verduurzaming				
3.1	Kwaliteitsverbetering huurwoningen Woonkracht10	1	W, G	Woonkracht10 heeft de ambitie om in de periode 2025-2030 de kwaliteit van bijna 500 woningen in Alblasserdam te verbeteren (zie projectenlijst bijlage). Dit is 18% van alle woningen van Woonkracht10 in Alblasserdam. Per verbeterproject stemmen we ruim tevoren (ca 6 maanden vooraf) af hoe we omgaan met afsluitingen, omleidingen, depots, communicatie, vergunningen, klachtenafhandeling en het gebruik van de openbare ruimte door de aannemer.
3.2	Verduurzaming huurwoningen Woonkracht10	1	W	Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is de verduurzaming. Het beleid van Woonkracht10 is erop gericht om alle woningen geschikt te laten zijn voor aansluiting op een warmtenet, dan wel voor een ander alternatief voor aardgas. Richtpunt daarbij is minimaal energielabel B. Halverwege 2025 heeft 68% van de woningen van Woonkracht10 in Alblasserdam minimaal een B-label; eind 2027 zal dat, door de hierboven benoemde verbeterprojecten, zijn gestegen tot 75%. Prioriteit ligt bij het verduurzamen van de woningen met de slechtste (energetische) kwaliteit. Eind 2028 verhuurt Woonkracht10 in Alblasserdam geen woningen meer met een slecht energielabel (EFG) met uitzondering van woningen waarvoor op dat moment een sloopbesluit is genomen (halverwege 2025 heeft nog 10% een E, F of G-label).

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Afspraak
Thema Energietransitie				
3.3	Wijk Uitvoerings-Plannen	1	G	Op basis van de Transitievisie Warmte heeft de gemeente, met hulp van onder andere Woonkracht10 in 2025 het warmteprogramma opgesteld. Vaststelling hiervan vindt eind 2025 plaats. Een volgende stap is het opstellen van Wijkuitvoeringsplannen, wanneer er zicht is op een definitieve keuze in warmteoplossing. Deze plannen worden opgesteld voor afgebakende clusters in wijken en samen met alle bewoners en overige vastgoedeigenaren in dit cluster. Waar het haalbaar en betaalbaar is, willen we aan de gang met het warmtenet. Dit zijn vaak clusters waarin veel woningen van W10 voorkomen. Op dit moment zijn verschillende randvoorwaarden, zoals betaalbaarheid en een goed bron, nog niet voldoende op orde. De komende jaren doet de gemeente hier nadere onderzoeken voor, waarbij Woonkracht10 nauw betrokken wordt.
Thema Inspelen op veranderend klimaat				
3.4	Klimaatadaptatie	2	G, W	In 2024 en 2025 heeft de gemeente een impulsinvestering uitgevoerd voor de kwaliteit en klimaat-adaptiviteit van de buitenruimte. Vanwege gewijzigde financiële omstandigheden eindigen de hiervoor beschikbaar gestelde middelen eindigen na 2025 respectievelijk 2024. Renovaties en groot onderhoud zullen sterk worden versoberd. Waar mogelijk passen we de komende jaren eenvoudige maatregelen, die duurzaam en financieel beperkt in omvang zijn, nog toe bij reconstructieprojecten. Bij het vergroenen van flats en/of de ruimte daar omheen sluit gemeente (waar mogelijk) aan door gezamenlijk met Woonkracht10 delen van de openbare ruimte te vergroenen of te renoveren. Hierbij wordt wel rekening gehouden met eenvoudig beheer en een verlaagd onderhoudsniveau C (sober, schraal) door de gehele gemeente.
3.5	Soorten Management Plan	2	G, W	In de gebouwde omgeving gaat het bij beschermde soorten vooral om vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Bij een verbouwing of verduurzaming moet hier rekening mee worden gehouden, zodat de aanwezige populaties beschermde soorten in stand gehouden kunnen worden of verbeteren. Gemeente Alblasserdam en Woonkracht10 hebben samen aan Ecoresult opdracht gegeven om te komen tot een soortenmanagementplan (SMP). Hierbij wordt in één keer voor de gehele gemeente een ecologisch onderzoek gedaan en worden maatregelen genomen op gebiedsniveau. Op basis van het Soortenmanagementplan kan de provincie aan de gemeente voor tien jaar een gebiedsontheffing verlenen. Dit voorkomt dat bij iedere ontwikkellocatie onderzoek gedaan moet worden. Daarmee wordt de biodiversiteit langdurig beschermd en kan tegelijk de isolatie van woningen versneld doorgaan. Woonkracht10 en de gemeente werken hierin samen. Zowel bij het opstellen van het SMP, als in de gebruiksfase van het SMP. Regelmatig zal er afstemming plaatsvinden over projecten en maatregelen. Naar verwachting is het SMP begin 2026 klaar, daarna volgt het vergunningstraject bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Naar verwachting gaat ook dit enkele maanden duren (ten tijde van schrijven: 9 maanden).

Bijlage

Voorgenomen Kwaliteitsingrepen in complexen van Woonkracht10 in Alblasserdam, 2025-2030				
NB: dit is exclusief het planmatig onderhoud, zoals schilderwerk				
complex-nummer	complexnaam	wijk	aantal woningen	uitvoering
205	Vroegestraat e.o.	Centrum	39	2025
210	Rozenstraat e.o.	Centrum	9	2026
217	Baandersstraat	Souburgh	22	2026
241	Kalmoes/Wolfspoot/Ganzerik	Blokweer	36	2027-2028
212	Klaproos/Korenbloem e.o.	Blokweer	114	2027-2029
246	Maas/Rijn/Koekoekstr Scheldeplein	Kinderdijk	120	2028
219	Willem de Zwijgerlaan e.o.	Souburgh	94	2028-2029
223	Rembrandt-/F.Hals-/A.v.Ostadelaan	Souburgh	50	2029
Totaal aantal woningen met ingreep			**484**	

Senior-Plus complexen van Woonkracht10 in Alblasserdam			
complex-nummer	complexnaam	wijk	aantal woningen
273	Groene Zoom 6a t/m 26	Blokweer	35
207	Wilgenlaan 1 t/m 39	Centrum	20
286	Wilgenplein 103 t/m 524	Centrum	114
287	van Eesterensingel 120a t/m 126c	Centrum	22
247	Zwaluwstraat 2 t/m 36	Kinderdijk	18
250	Rijnstraat, De Wielen	Kinderdijk	60
208	Van Eesterensingel 88A t/m 116C	Souburgh	31
209	Van Eesterensingel 10 t/m 58	Souburgh	25
220	De Alblashof 2 t/m 57	Souburgh	56
233	Koningin Wilhelminaweg 73 t/m 131	Souburgh	32
234	Nicolaas Beetstraat 11 t/m 81	Souburgh	36
274	Van Eesterensingel 87 t/m 121	Souburgh	19
Totaal aantal woningen Senior-Plus			**468**

Lijst met voorgenomen projecten openbaar gebied gemeente 2026/2027

Renovatieprojecten
Vinkenwaard Zuid revitalisering uitvoering
West Kinderdijk riolering voorbereiding
Staatsliedenbuurt Noord Fase 1 rioolreconstructie
Vinkenpolderweg 30km/u (OTweg-gemgrens)
Staalindustrieweg WRM Hoogendijk waterzuivering
Kwaliteits buitenruimte&klimaatmaatr 2024-2025
Groot Onderhoud Projecten
ProgStedelijkWater maatregelen vanuit BRP
PSW Vervanging persleiding Edisonweg-Newtonweg
Kortland persrioolvervanging ivm versterken kade WSRL
Toegankelijkheid bushaltes met subsidie PZH
Groot onderhoud Libel
Groot Onderhoud Asfalt 2025-2028
Groot Onderhoud Elementen 2025-2028

Tekenblad Samenwerkingsafspraken 2026-2027

Samenwerken aan thuis in Alblasserdam

Voor akkoord op het geheel van deze Samenwerkingsafspraken:			
Namens:	**Huurdersstichting CombiRaad**	**Woonkracht10**	**Gemeente Alblasserdam**
Ondertekenaar	L. Hartkoren	E.A. Zwijnenburg	F. C. de Gier
Functie	Voorzitter bestuur	Bestuurder	Wethouder Wonen
Datum			
Handtekening			

Voor akkoord op de afspraken onder thema 1 (Sociaal Domein en Leefbaarheid), daar waar de partijen specifiek zijn genoemd:			
Namens	**Rivas**	**Waardeburgh**	**Stichting Welzijn Alblasserdam**
Ondertekenaar	K. Smitskamp	M. van der Vlies	K. Schofield
Functie	Directeur	Bestuurder	Directeur-Bestuurder
Datum			
Handtekening			