

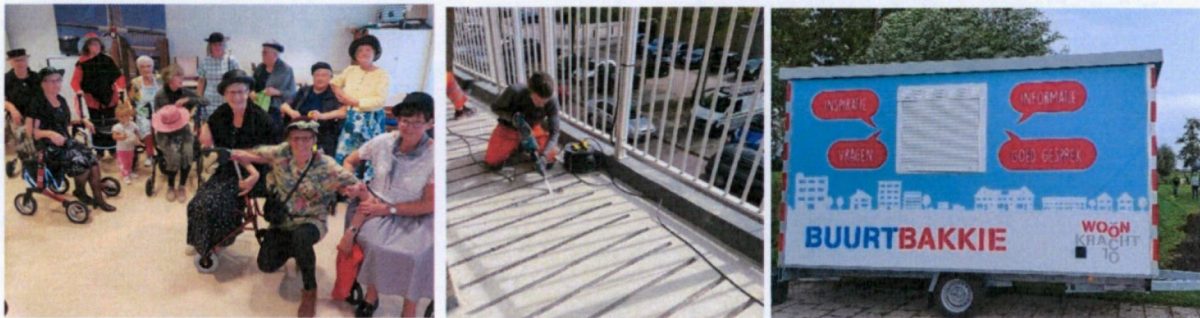
2023-0166232



## Samenwerkingsafspraken 2024-2025

Gemeente Alblasterdam – CombiRaad – Woonkracht10

### Samen werken aan thuis in Alblasterdam



Tekenversie 18 december 2023

# Inleiding

## Samenwerkingsafspraken

Al jarenlang maken gemeente Alblasserdam, huurdersvereniging CombiRaad en Woonkracht10 prestatieafspraken, die gericht zijn op het bieden van een thuis voor iedereen die in Alblasserdam wil wonen en in aanmerking komt voor een woning van Woonkracht10. Om dit te bereiken realiseren we ons dat we elkaar nodig hebben. We willen samenwerken; niet alleen onderling maar ook met vele andere partijen. Daarom kiezen we ervoor om het niet meer te hebben over prestatieafspraken, maar over samenwerkingsafspraken.

Het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting verplicht gemeenten om vanaf 2026 naast de woningcorporaties en huurdersorganisatie, ook relevante zorgpartijen te betrekken bij het opstellen van lokale prestatieafspraken. De inwerkingtreding van deze wet is voorzien in 2024. Gemeente en Woonkracht10 onderstrepen het belang van het betrekken van zorgpartijen en starten in 2025 met het traject om te komen tot nieuwe samenwerkingsafspraken voor 2026-2027. De gemeente zal samen met Woonkracht10 onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de lokale zorgpartijen te betrekken.

## Invloed van nieuw Rijksbeleid

In 2022 is met de Nationale Woon- en Bouwagenda het nieuwe rijksbeleid geformuleerd ten aanzien van de rol van de overheid bij de bevordering van voldoende woongelegenheden. Dit beleid is in verschillende lijnen uitgewerkt. Belangrijk zijn de Nationale Prestatieafspraken (NPA), waarin de corporatiesector in 2022 heeft aangegeven welke bijdrage van corporaties mag worden verwacht. Een andere belangrijke uitwerking is die van de Regionale Realisatieagenda (RRA), waarin begin 2023 is aangegeven hoe de landelijke doelstellingen ten aanzien van vooral woningbouw zich vertalen naar provincie, regio en gemeente.

Recent heeft de minister aangegeven dat ook de lokale prestatieafspraken moeten aansluiten bij het nieuwe rijksbeleid, waarbij de volgende **volkshuisvestelijke rijks-prioriteiten** zijn benoemd:

- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen
  - *Nieuwbouw*
  - *Vervangende nieuwbouw*
  - *Beter benutten bestaande voorraad*
- Betaalbaarheid
  - *Lagere huren voor lage inkomens*
  - *Bevorderen doorstroming*
- Kwaliteit
  - *Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren*
  - *Geen woningen meer met een E, F of G label*
  - *Duurzame alternatieven*
  - *Verduurzaming zonder huurverhoging*
- Leefbaarheid
  - *Herstructurering*
  - *Zorgen voor kwalitatief goede woningen*
  - *Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte*
  - *Samenwerking*

Bovenstaande onderwerpen komen allemaal terug in voorliggende samenwerkingsafspraken.



## **Gemeentelijk beleid**

Om wonen in en voor Alblasserdammers te bevorderen maken we optimaal gebruik van de mogelijkheden om voorrang te verlenen aan onze inwoners en versnellen we de in gang gezette woningbouwprojecten waar mogelijk. Daarnaast gaan we op zoek naar een nieuwe, grote woningbouwlocatie ten zuiden van de Alblas. Hierbij heeft het bieden van kansen aan starters, met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw en toekomstbestendig dorp ook onze aandacht. Naast zo mogelijk passende huisvesting voor onze inwoners te realiseren, leveren we een bijdrage aan de regionale afspraken binnen de Smart Delta Drechtsteden. We staan hierbij open voor nieuwe woonvormen, hanteren een norm van 30% sociale huurwoningen in Alblasserdam en leveren een bijdrage aan de regionale bouwopgave, zoals besloten ligt in de Groeiagenda. En waar wij invloed hebben op realisatie en versnelling van de woningbouw zullen wij die invloed zeker aanwenden Maar we moeten ook oog hebben voor de huisvesting van kwetsbare groepen. Thuis in Alblasserdam geldt voor iedereen die in ons dorp wil wonen, dus ook statushouders of (tijdelijke) vluchtelingen. 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 waar mogelijk geïntensiveerd. We geven meer aandacht aan duurzaamheid en biodiversiteit en de energietransitie heeft een hoge prioriteit. Samen met onze partners werken we aan energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en vergroening.

## **Woonzorgvisie**

In 2023 wordt er door de gemeente gewerkt aan het opstellen van een woonzorgvisie. Deze visie functioneert als een bestuurlijk kader en stuurt daarmee het concrete handelen van de gemeente en van andere relevante partijen.

In de woonzorgvisie wordt op een samenhangende manier inzicht geboden in de keuzes die in Alblasserdam worden gemaakt ten aanzien van wonen en zorg. In het deel dat primair betrekking heeft op wonen wordt beredeneerd inzicht geboden in wat, hoeveel en voor wie we woningen willen (laten) bouwen. Het doel dat primair gaat over zorg is duidelijk maken hoe we in Alblasserdam omgaan met lokale uitdagingen en vraagstukken op het gebied van het leveren van zorg. Deze uitdagingen worden beïnvloed door nationale trends. Denk bij dat laatste in het bijzonder aan de sterk toenemende vergrijzing, en het nog verder toenemen van het tekort aan thuiszorgpersoneel. Het zorgdeel van de woonzorgvisie komt in samenspraak met lokale zorgpartijen tot stand, en ook Woonkracht 10 is hierbij betrokken. Het voornemen is om later afspraken te maken met (een deel van) de overige betrokken partijen.

Het streven is om de woonzorgvisie in het eerste kwartaal van 2024 te behandelen in de Alblasserdamse raad. Dat is dus net wat later dan het moment waarop deze samenwerkingsafspraken worden afgerond. . We verwachten dat de samenwerkingsafspraken aangescherpt moeten worden na de besluitvorming over de woonzorgvisie. In 2024 willen we, indien nodig deze tweejarige samenwerkingsafspraken updaten; dat wil zeggen waar nodig verder in lijn brengen met de inhoud van de Alblasserdamse woonzorgvisie.

## **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 wordt 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.

## **De belangrijkste opgaven in Alblasserdam**

Ten aanzien van de volkshuisvesting liggen er in veel uitdagingen, zoals in het rijksbeleid al benoemd. Specifiek voor Alblasserdam zijn er enkele thema's die de komende jaren extra aandacht vragen binnen deze samenwerkingsafspraken:

1. Bouwen van (meer) betaalbare woningen, door bestaande projecten in uitvoering te brengen en te zoeken naar ruimte voor wonen in de toekomst.
2. Zorgen voor betere doorstroming en de kansen van Alblasserdamers vergroten op de lokale woningmarkt.
3. Verbeteren van de woonkwaliteit en daarbij de energietransitie in de woningvoorraad en de vergroening van de woonomgeving meenemen
4. Uitwerken van de Buurtaanpak, gericht op het verbeteren van de leefbaarheid in wijken.
5. Voorwaarden creëren die zo lang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk maakt.
6. Voldoen aan de taakstelling huisvesting van tijdelijke vluchtelingen en statushouders.

## **Doel van de samenwerkingsafspraken**

- **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.
- **We monitoren de afspraken nauwgezet en blijven daarover in gesprek**  
We houden de afspraken 'levend', door de voortgang van de afspraken te monitoren en het gesprek er over aan te gaan, 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 tripartite-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

Een belangrijk deel van de samenwerkingsafspraken heeft betrekking op het sociaal domein binnen de gemeente Alblasserdam. De gemeente geeft vorm aan het lokale beleid op basis van input vanuit lokale partners en de regionale samenwerkingsverbanden. Hierin is de gemeente regisserend, faciliterend en kaderstellend en is de uitvoering belegd bij partners.

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 deze sociale basisstructuur zijn de kernwaarden nabijheid, integraliteit, maatwerk en effectiviteit. Binnen het sociaal domein zien wij 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 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 samen wonen. Woonkracht 10 wil de goede samenwerking tussen gemeente, huurders en andere maatschappelijke organisaties continueren.

De samenwerkingsafspraken die betrekking hebben op het sociaal domein verdelen we onder in drie sub-thema's: Leefbaarheid en veiligheid, vergrijzing en specifieke doelgroepen.

## 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. Maar is ook een fijne plek om elkaar te ontmoeten, met elkaar te spelen en hulp te bieden zijn basisvoorwaarden voor een veilige en schone buurt. De sociale cohesie is op peil en inwoners zijn actief betrokken bij hun woonomgeving. Jongerenwerkers van Jeugdpoint hebben een belangrijke preventieve rol om de overlast te beperken en de leefbaarheid te vergroten. 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 ongrijpbarder. Speciale leefbaarheidsaandacht gaat uit naar het gebied rond het complex Boerenpad, waar plannen gemaakt worden voor een herstructurering van het gebied.

We werken samen aan een integrale wijkaanpak onder de noemer '**Buurtaanpak**', als instrument voor het verbeteren van de leefbaarheid en sociale veiligheid in onze wijken en buurten. Het Brughuis en Woonkracht10 zijn hierin de kernpartners, onder regie van de gemeente en onder begeleiding van het bureau Koersbekeners. Gebiedsscans op buurtniveau moeten inzicht gaan geven in de problematiek en vormen een integrale aanpak in zowel het sociale als fysieke domein. Investeren in vroegsignalering en preventie leidt uiteindelijk tot betere gezondheid, zorg, veiligheidsgevoel en minder overlast en openbare ordeverstoringen. De woonomgeving en inkomenszekerheden zijn belangrijke factoren die bijdragen aan de ambities. In 2023 werken we gezamenlijk aan een plan van aanpak per buurt dat in 2024 geïmplementeerd zal worden. Klein beginnen en de bewoners oprecht betrekken is de insteek.

In het **Brughuis** kan iedere Alblasserdam er van 0 tot 100+ jaar terecht met vragen op het gebied van welzijn, zorg en (inkomens) ondersteuning. Binnen het Brughuis werken de SWA, Stichting Sociale Basis, Stichting Jeugdteams, Jong JGZ en de SDD samen achter een centrale toegang aan een integraal hulp- en ondersteuningsaanbod voor inwoners. Om te komen tot dit integrale aanbod is niet alleen de samenwerking binnen het Brughuis, maar ook de samenwerking met partners rondom het Brughuis van cruciaal belang. Hierbij geldt ook Woonkracht 10 als belangrijke partner.



De concrete samenwerking richt zich in ieder geval op vroegsignalering en interventie op snijvlak van wonen, zorg en welzijn en op de buurtaanpak, waaronder in ieder geval buurtbemiddeling.

### **Vergrijzing**

De demografische prognose van Alblasserdam laat, overeenkomstig de landelijke trend, een dubbele vergrijzing zien. Het aantal senioren in Alblasserdam neemt toe én ze worden 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 op een zo aangenaam mogelijke manier 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.

Woonkracht10 is er voor mensen die zich niet zelfstandig op de woningmarkt kunnen redden. Dus ook voor mensen met een verblijfsvergunning. 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. Goede begeleiding en zorg zijn nodig, de uitdaging is om met inzet van alle partijen ervoor te zorgen dat de veerkracht van buurten en complexen toeneemt als die onder druk is komen te staan. Maar we moeten ook kijken naar mogelijkheden om deze doelgroepen meer over Alblasserdam te spreiden, door aandacht te besteden aan menging en differentiatie.

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	Toelichting
<b>Thema Leefbaarheid en veiligheid</b>				
1.1	Buurtaanpak	3	G, W	In 2024 maken we een start met de buurtaanpak in 2 buurten; de Vogelbuurt en de Staatsliedenbuurt. Vanuit de opgaves leefbaarheid, welzijn, veiligheid (gevoel) en zorg worden er met diverse netwerkpartners activiteiten ontplooid die bijdragen aan doelstellingen die ervoor moeten zorgen dat bewoners eigenaarschap voor hun eigen buurt willen. Gemeente en Woonkracht10 trekken hier gezamenlijk in op.
1.2	Voorkomen huisuitzettingen	3	W,G	Er is een nationaal actieplan "Dakloosheid, eerst een thuis". Dit plan moet er voor zorgen dat er in 2030 geen dakloosheid meer is. Voortkomend uit dit plan is het doel 0 uithuiszettingen. Er zijn tussen gemeente, Woonkracht10, GGD, Brughuis en diverse andere netwerkpartners werkaafspraken PPH 2022-2025 gemaakt. In deze werkaafspraken staat onder meer dat het lokaal Zorgnetwerk de plek is waar Woonkracht10 zorgen rondom huurders moet melden zodat er op tijd de juiste ondersteuning ingezet kan worden. Deze afspraken worden in 2024 geëvalueerd. Een ander middel om huisuitzettingen te voorkomen is "WGS". Woonkracht10 meldt huurders met 1 maand achterstand via het inforingssysteem aan zodat er vroegtijdig de juiste ondersteuning geboden kan worden.
1.3	Woonoverlast	2,3	W,G	Door ontwikkelingen rondom de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG), de Wet politiegegevens (Wpg) en de Wet aanpak woonoverlast (Waw) is in 2020 regionaal een nieuw regionaal convenant aanpak van complexe woonoverlast opgesteld, waarin de samenwerkingsafspraken tussen gemeente, politie en corporatie beschreven staan. Dit om effectief op de toenemende complexiteit in te kunnen blijven spelen. Om lokaal invulling te geven aan het regionale convenant en de samenwerking te borgen, stellen we in Alblasterdam een uitvoeringsplan aanpak woonoverlast in gezamenlijkheid met elkaar op.
1.4	Woonfraude	3	W,G	Woonkracht10 gaat samen met de gemeente woonfraude aanpakken. Hiervoor is inzage in de Basisregistratie Personen (BRP) nodig. We gaan samen op zoek naar een werkwijze waarbij we, rekening houdend met de geldende wetgeving, komen tot een adequate aanpak van woonfraude. We sluiten hierbij aan op de aanpak zoals deze binnen de Drechtsteden met het proces publiekzaken zijn opgezet. Woonkracht10 gaat samen met de adviseur integrale veiligheid Alblasterdam de gezamenlijke aanpak in 2024 verder ontwikkelen en de daarvoor nodige randvoorwaarden met convenant en werkproces vorm geven.
1.5	Veilig thuis/ Ondermijnende criminaliteit	3	G,W	Woonkracht10 heeft medio juli 2023 een nieuw woonfraude en ondermijningsbeleid vastgesteld, dat medio oktober 2023 uitgerold wordt binnen de afdeling Wonen van Woonkracht10 Ter bestrijding van de drugsriminaliteit in Alblasterdam, verkennen gemeente en Woonkracht10 in 2024 hoe zij door nieuwe vormen van samenwerking, ieder voor zich met behoud van hun eigen specifieke verantwoordelijkheid, kunnen zorgen dat de drugsoverlast wordt bestreden. Aandachtsgebieden zijn deskundigheidsbevordering, gezamenlijke voorlichting, toewijzing en woningbeheer, wijkbeheer en toezicht, organiseren van de samenwerking m.b.t signalering, melding en opvolging van signalen van drugsriminaliteit, ondermijning en woonfraude, sluitingsduur, omgevingsbetrokkenheid en nazorg na beëindiging. De gemeente gaat met Woonkracht10 en ketenpartners het gesprek aan om in 2024 een werkproces in te richten waarbij preventie, opvolging, communicatie en evaluatie van aanpak geborgd is. Dit wordt in 2024 vastgelegd in samenwerkingsafspraken tussen gemeente, Woonkracht10 en ketenpartners.
1.6	Herstructurering	3	G, W	In de staatsliedenbuurt vindt in 2024 een herstructurering plaats. . Gelijktijdig met de uitvoering van de fysieke werkzaamheden in deze wijk worden diverse leefbaarheidsactiviteiten georganiseerd in de Staatsliedenbuurt. De activiteiten; opruimingsacties, lief en leed straten,



				etc etc dragen bij aan versterken van de sociale cohesie, maar ook op de netheid van de openbare ruimte. Zodat de Staatsliedenbuurt een schone, fijne buurt is om "samen "in te leven.
1.7	Afval inzameling	3	W,G	In 2024 start Woonkracht10 in samenwerking met de gemeente en HVC een proef met het ophalen van grof huisvuil (opruimactie). Dit doen we om zwerfafval in de complexen, maar ook in de straten te verminderen en het liefst te voorkomen. Voorstel is om per kwartaal één wijk aan te pakken.
<b>Thema Vergrijzing</b>				
1.8	SeniorPlus	2	W	Woonkracht10 wil inspelen op de vergrijzing, de veranderde vraag naar woonruimte en aanverwante producten en huurders de mogelijkheid bieden om zo lang en prettig mogelijk thuis zelfstandig te (blijven) wonen. Woonkracht10 heeft daarom een speciaal woonproduct "senior+" ontwikkeld. Een SeniorPlus woning heeft zo min mogelijk fysieke beperkingen, is geschikt voor zelfredzame bewoners met een (beperkte) zorgvraag en met goede voorzieningen en ontmoetingsmogelijkheden in de nabijheid, om zo lang en prettig mogelijk zelfstandig thuis te wonen. Komende jaren wordt het SeniorPlus concept uitgerold in 10 complexen (zie bijlage 1).
1.9	Ontmoetings-ruimten ontwikkelen en ondersteunen in of nabij senioren-complexen	2	W,G	Ontmoetingsruimten hebben een belangrijke functie in het sociaal netwerk in ouderencaplexen. Niet ieder complex beschikt op dit moment over zo'n ruimte. Belangrijk is dat ook een divers en laagdrempelig aanbod van activiteiten ontstaat, bij voorkeur door inwoners georganiseerd en gericht op verbinding. Woonkracht10 en de gemeente onderzoeken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hoe een optimale dekking van ruimtes over de wijken gerealiseerd kan worden en gefinancierd kunnen worden;</li> <li>• hoe we als partners, ieder vanuit zijn eigen verantwoording, programmering rondom eenzaamheid, workshops, hulp en advies en bewegen door vrijwilligers kunnen ondersteunen;</li> <li>• hoe we Lief en Leedstraten succesvol kunnen implementeren in de ouderencaplexen.</li> </ul>
1.10	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 stallingmogelijkheid voor scootmobielen. Gezien de vergrijzing wordt dit steeds urgenter. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonkracht10 faciliteert bewoners van de 10 SeniorPlus complexen met scootmobielstallingsruimten.</li> <li>• Voor andere (55+) woongebouwen is dit om veiligheidsredenen vaak niet mogelijk. Daar waar dat op casusniveau toch noodzakelijk is, treden Woonkracht10 en de gemeente in overleg over oplossingen. Dat kan zijn een oplossing op maat, mits veilig, via de WMO-regeling dan wel het bieden van een verhuizing met voorrang naar een SeniorPlus-complex. In dit geval zal de gemeente ervoor zorg dragen dat geen scootmobiel wordt gefaciliteerd alvorens er een oplossing is voor een veilige stalling.</li> </ul>
1.11	Levensloop bestendig bouwen	2	W,G	Woonkracht10 kijkt bij nieuwbouw naar de mogelijkheden om de uitgangspunten van levensloop bestendigheid toe te passen. De gemeente brengt deze principes onder de aandacht van andere ontwikkelende partijen.



Thema Aandachtsgroepen				
1.12	Huisvesting Kwetsbare Groepen	1	G,W	<p>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 voert de regie en organiseert de overlegstructuur in de vorm van een lokale projectgroep waar de gemeente en Woonkracht 10 een onderdeel van zijn. Ook wordt een lokale Stuurgroep opgericht. De gemeente verwacht dat er vanuit Woonkracht 10 woningen/units worden toegewezen aan het plaatsen van kwetsbare doelgroepen. Dit betreft zowel het toewijzen en/of door ontwikkelen van bestaande woningen voor de doelgroepen die vallen binnen de HKG agenda, of het ontwikkelen/realiseren van nieuwe woningen/units. Alblasterdam heeft zich eerder gecommitteerd aan het realiseren van bij elkaar 30 plekken. Voor de nieuwe agenda HKG 2024 is het voornemen om een time-outvoorziening (2-4) en een tussenvoorziening voor jongeren (6-8) te realiseren in Alblasterdam, waarmee ook tegemoet gekomen wordt aan het eerdere HKG bod.</p> <p>Daarnaast zoeken gemeente en Woonkracht 10 samen naar een locatie voor een "Hofje van Hoop"; een initiatief in samenwerking met zorgaanbieder De Hoop voor een woonzorg-voorziening met 24 eenheden. Komend jaar wordt er een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd op de locatie rondom het Meidoornpad en Blokweersingel naar de mogelijkheden voor het realiseren van een beschermd wonen product.</p>
1.13	Statushouders	1,3	G,W	<p>In het kader van de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders heeft Woonkracht10 een inspanningsverplichting om tijdig voldoende en passende woningen aan te bieden om die taakstelling te kunnen realiseren. Naast de wettelijke taakstelling moet Alblasterdam jaarlijks 15 extra statushouders huisvesten voor een periode van vijf jaar, op basis van regionale afspraken over de opvang van vluchtelingen</p> <p>De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar. Woonkracht10 organiseert welkomstgesprekken (zie ook afspraak 1.14).</p> <p>De gemeente en Woonkracht10 zullen de uitwerking van de huisvesting van statushouders regelmatig en op vaste momenten monitoren.</p> <p>Woonkracht10 en de gemeente gaan bijtijds met elkaar in overleg over eventueel te nemen maatregelen. Hierbij worden ook oplossingen buiten de reguliere woningvoorraad bekeken.</p>
1.14	Welkomstgesprekken nieuwe huurders	1	W,G	<p>Vanaf oktober 2023 start Woonkracht10 als pilot met welkomstgesprekken. Deze vinden plaats bij aandachtcomplexen en complexen waar statushouders worden gehuisvest. Dit gebeurt 6 weken na het tekenen van het huurcontract. Hiermee geven we de nieuwe bewoners een zachtere landing en kunnen we hen wegwijs maken in Alblasterdam. Maar de gesprekken zijn ook bruikbaar om in vroeg stadium te signaleren als er zaken niet goed verlopen zoals onderverhuur en niet-bewoonde woningen. Vluchtelingenwerk, Brughuis en Woonkracht10 nemen gezamenlijk een rol bij deze kennismakingsgesprekken.</p>
1.15	Spreiding kwetsbare doelgroepen	3	W,G	<p>De gemeente en Woonkracht10 onderzoeken hoe kwetsbare doelgroepen (denk bijv. aan mensen met een laag inkomen of schulden, met huisvestingsproblematiek, een arbeidsbeperking en mensen met een lichamelijke, psychische of geestelijke beperking) en statushouders beter over Alblasterdam verspreid kunnen worden, zodat de complexen met kleine en/of goedkope woningen niet overbelast raken.</p>



## 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. In 2022 is nieuw rijksbeleid geformuleerd (de Nationale Woon- en Bouwagenda), dat zich onder andere richt 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). 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		1ehelft'23	
		Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.	Regio	Albl.
Aantal toewijzingen	nvt	2.354	175	2.259	166	2.118	174	1.150	76
Gemiddeld aantal reacties	150,0	207,4	168,3	269,3	208,6	342,7	259,9	520,0	484,3
Gemiddelde inschrijftijd van toegewezenen in jaren	6,0	6,9	7,4	7,0	7,6	8,4	8,9	8,5	9,0
Gemiddelde zoektijd van toegewezenen in jaren	2,0	2,7	2,4	2,4	2,4	3,2	2,6	3,4	2,5
Percentage toewijzingen aan voorrangskandidaten	30%	28,3%	16,0%	34,0%	20,0%	35,6%	21,3%	30,3%	17,1%

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.

### Samenwerken

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.

### 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 huisvesten van mensen met urgentie, maar wel onder de voorwaarde 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 en het beter benutten van het huidige aanbod, onder andere via het bevorderen van doorstroming. Een deel van het vrijkomende aanbod (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:

- In 2023 heeft Woonkracht10 eenmalig de huur verlaagd naar € 575,03 voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Voor Alblasserdam geldt dit voor bijna 600 huishoudens (22% van de huurders van Woonkracht10 in Alblasserdam).
- Woonkracht10 behoudt de omvang van de woningvoorraad met een huurprijs tot € 575,03 (prijspeil 2023) op peil tot en met 2025.
- De totale huursomstijging is in 2023, 2024 en 2025 maximaal gelijk aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5%. Doel van deze afspraak is dat de huurprijsontwikkeling gelijke tred houdt met de inkomensontwikkeling van huurders. Woonkracht10 bepaalt binnen deze kaders de jaarlijkse de huuraanpassing, in overleg met de CombiRaad.
- Woonkracht10 voert geen huurverhoging door 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 de huidige positie op de zogenaamde Coelo ranglijst. De gemeente Alblasterdam houdt vast aan deze positie en stijgt verhoudingsgewijs niet meer dan andere gemeenten.

### Samenwerkingsafspraken beschikbaarheid en betaalbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
<b>Thema Ontwikkeling sociale woningvoorraad</b>				
2.1	Vasthouden aan 30% Sociale huur t.o.v. de totale voorraad	1,2,3	G,W	Alblasterdam 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). Dit wordt ook opgenomen in de woonzorgvisie.
2.2	Realisatie lopende nieuwbouwprojecten	1	W,G	De 20 sociale huurwoningen op locatie De Boezem (voormalig terrein van korfbalclub CKC) worden nog in 2023 opgeleverd. Op het Wipmolen-terrein worden door een ontwikkelaar 36 woningen gerealiseerd, waarvan 11 sociale huurwoningen van Woonkracht10. Oplevering is voorzien in 2025. Op het Zuidelijk Havengebied worden door een ontwikkelaar 152 woningen gerealiseerd (oplevering naar verwachting in 2025), waarvan een nader te bepalen aantal sociale huurwoningen van Woonkracht10. Daarnaast is Woonkracht10 in gesprek met de ontwikkelaar van het Manegeterrein over de afname van 12 kleine eengezinswoningen, op te leveren in 2025.
2.3	Herontwikkeling delen Woonkracht10-bezit	1	W,G	Voor het complex aan het Boerenpad ontwikkelt Woonkracht10 een plan dat voorziet in woningverbetering en/of sloop-nieuwbouw van de woningen. Een 'startbesluit' daartoe zal in het eerste halfjaar van 2024 worden genomen in samenspraak met de gemeente. Uitgangspunt is differentiatie, zowel in typologie als in prijssegmenten en doelgroepen. Gemeente en Woonkracht10 maken afspraken over voorrang.
2.4	Nieuwe locaties voor sociale huur	1	G, W	We weten dat er de vraag naar sociale woningen het aanbod in toenemende mate overschrijdt. Daarom is de gemeente in 2023 gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw. Naar aanleiding van de uitkomsten verkennen gemeente en Woonkracht10 de verdere mogelijkheden, in ogeschouw nemend ook de financiële (on)mogelijkheden van Woonkracht10.
2.5	Sociale grondprijs	3	G,W	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (dit zijn huurwoningen met een aanvangs-huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, die in 2023 € 808,06 bedraagt) geldt een maximale grondprijs. In de regionale Prestatieafspraken Lange Termijn 2016-2025 is aangegeven dat de maximale grondprijs in 2016 € 14.822 (ex BTW) bedroeg en dat in de lokale prestatieafspraken jaarlijks de geïndexeerde grondprijs wordt opgenomen. Voor 2023 geldt een grondprijs van €17.999 ex BTW), uitgaande van de indexering van de maximale huurprijsgrenzen die de minister jaarlijks bekend maakt. In de regionale PALT is ook nog een stapelingsfactor afgesproken: 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier woonlagen. Voor vijf en meer woonlagen gelden lagere stapelingsfactor, lokaal af te spreken. Partijen spreken voor Alblasterdam af dat vanaf vijf woonlagen een stapelingsfactor van 0,6 geldt.
2.6	Flexwoningen	2	G,W	De gemeente heeft besloten dat er ongeveer 40 tot 60 flexwoningen komen aan de Pieter de Hoochplaats, op de plek waar vroeger de basisschool de Loopplank was gevestigd. De flexwoningen zijn bestemd voor jongeren, voor mensen die met spoed een huis nodig hebben en voor statushouders. De plannen worden in gezamenlijkheid uitgewerkt. Na de uitwerking maakt de gemeente afspraken met Woonkracht10 over de ontwikkeling en het beheer van deze flexwoningen. Dit wordt naar verwachting in 2023 vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst.



2.7	Woonwagens	2	G,W	De gemeente wil in 2024 afspraken maken met Woonkracht10 over eventuele realisatie (afhankelijk uitkomst behoefte onderzoek), verhuur en beheer van woonwagens en woonwagenstandplaatsen voor woonwagenbewoners die ook tot de sociale doelgroep behoren. Gezamenlijk wordt een onderzoek uitgevoerd naar de realiseerbaarheid hier van.
2.8	Grip op betaalbare nieuwbouw	3	G	De gemeente kijkt binnen de nieuwe regels van de omgevingswet naar de mogelijkheden om grip te houden op welke doelgroepen waar gaan wonen. Dit betreft de categorieën (sociale huur, middenhuur en goedkope koopwoningen), definities, prijzen en bijbehorende doelgroepen als ook de instandhoudingstermijnen. Deze worden opgenomen in het omgevingsplan.
2.9	Verkoop	1	W	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. De verkoopopbrengsten worden ingezet voor de in deze samenwerkingsafspraken genoemde prestaties.
<b>Thema Woonruimteverdeling</b>				
2.10	Positie woningzoekenden uit Alblasserdam	2	W,G	De wettelijke mogelijkheden om bij woningtoewijzing van woningen Alblasserdammers voorrang te verlenen worden zo optimaal mogelijk ingezet.
2.11	Doorstroming sociale huursector	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 en optie. Woonkracht10 continueert de inzet van de doorstroommakelaar om, indien nodig of gewenst, de woningzoekenden hierbij te begeleiden. Uit landelijk onderzoek blijkt dat financiën een struikelblok kunnen zijn bij doorstroming. Bij de eerste evaluatie, eind 2024, bekijken Woonkracht10 en gemeente hoe groot dit struikelblok is, wat het effect hiervan is en wat vanuit beide organisaties mogelijk gedaan kan worden om dit vraagstuk op te lossen. Daarnaast voert Woonkracht10 een evaluatie uit van de doorstroom-pilot die is uitgevoerd bij de toewijzing van de CKC (Boezem)-nieuwbouw; dit wordt gedeeld met de gemeente.
2.12	Doorstroming door bouw van koopwoningen	2	G	In de actualisatie van de woonzorgvisie wordt opgenomen dat de wenselijkheid en mogelijkheden van het stimuleren van doorstroming nader zal worden uitgewerkt.
2.13	Ruimte voor middeninkomens binnen sociale voorraad.	2	W	Het bieden van betaalbare huisvesting voor middeninkomens wordt inmiddels ook als kerntaak van corporaties gezien, aangezien zij op de huidige woningmarkt tussen wal en schip vallen. 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 € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625 (beide prijspeil 2023). Dit draagt tevens bij aan meer evenwichtige gedifferentieerde buurten. (zie bijlage 2 voor nadere uitleg).
2.14	Labelling -woningen voor senioren	2	W,G	Woonkracht10 gaat de labeling te herijken, waaronder de voor senioren gelabelde woningen. Aantallen woningen, spreiding over de wijken, geschiktheid voor doelgroepen en nabijheid van voorzieningen zijn daarbij aspecten waarnaar gekeken wordt. Ook het aantal ouderenwoningen in relatie tot de slaagkans van regulierwoningzoekenden nemen we hierbij mee. Woonkracht10 betreft de gemeente bij deze herijking.



Thema Betaalbaarheid				
2.15	Voldoende betaalbare huurwoningen	3	W	Woonkracht10 houdt binnen haar streefhuurbeleid het grootste deel van haar woningen in Alblasterdam, namelijk 82%, bereikbaar voor huishoudens uit de zogenaamde primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens waarvoor het passend toewijzen van toepassing is (alleenstaanden tot € 25.475; meerpersoons-huishoudens tot € 34.575, prijspeil 2023). Voor deze groep zijn woningen beschikbaar met een huurprijs onder de zogenaamde bovenste aftoppingsgrens (die in 2022 € 693,60 bedraagt). (zie bijlage 2 voor nadere uitleg)
2.16	Midden huur (niet-DAEB) aanbieden voor middeninkomens	3	W	Woonkracht10 werkt er naar toe om 5% van haar bezit in Alblasterdam in de middenhuur aan te bieden, met huurprijzen tussen de liberalisatiegrens (€ 808,06) en € 1.123,23 (prijspeil 1 juli 2023). (zie bijlage 2 voor nadere uitleg)
2.17	Inkomensafhankelijke huurverhoging	3	W	Woonkracht10 is van plan om ook in 2024 en 2025 gebruik te maken van de mogelijkheid om huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging) met als bovengrens de maximaal redelijke huur op basis van het WWS. Dit kan voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 48.836 voor eenpersoonshuishoudens, vanaf € 56.513 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2023). 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.
2.18	Aanpak energiearmoede	3	W,G	Zowel Woonkracht10 als de gemeente richten zich op de aanpak van energiearmoede. Woonkracht10 doet dit onder andere door haar woningen goed te isoleren (zie thema Kwaliteit en Duurzaamheid) en de huurders te stimuleren tot bewustwording en gedragsverandering. De gemeente heeft een programma Aanpak Energiearmoede opgezet, met onder andere de inzet van de Energiehulp en het in werking stellen van een Witgoedregeling. Huishoudens met een inkomen tot 130 procent van het wettelijk sociaal minimum komen in aanmerking voor de witgoedregeling voor de aanschaf van energiezuinige koelkasten. Gemeente en Woonkracht10 spreken af om de aanpak energiearmoede op elkaar af te stemmen en hierin samenwerking te zoeken. Uitgangspunt is om gezamenlijk zoveel als mogelijk huishoudens te helpen. Samen met Energiehulp doen we dit zowel projectmatig, als individueel.
2.19	Kennisdeling rondom armoede, schulden en schulphulpverlening	3	G,W	De gemeente organiseert jaarlijks een kennisbijeenkomst voor medewerkers van Woonkracht10 en de CombiRaad waarin kennisdeling op gebied van wet- en regelgeving, regelingen en instanties rondom (energie)armoede, schulden en schuldhulpverlening centraal staan.



# 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 2024/2025, zowel voor de projecten van Woonkracht10 (kwaliteitsverbetering) als voor die van de gemeente (aanpak openbaar gebied). Twee maal 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.).

## (Semi)openbare ruimte: schoon, heel en veilig

Dit is een belangrijk principe; pas als deze basis op orde is komen andere doelen in beeld. 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 zwerfvende winkelwagentjes) wordt in overleg direct actie ondernomen, waarbij ook de inzet van extra toezicht door Boa's kan worden overwogen.

Het grondstoffenplan wordt geactualiseerd. Hierbij stellen we heldere kaders op. Deze kaders worden opgesteld in samenspraak met onze bewoners en gemeenteraad. Bij het stellen van de kaders denken we bijvoorbeeld aan: beter scheiden van afvalstromen, verminderen bijplaatsingen in de buitenruimte en de het beperken van de kosten. Na het vaststellen van de kaders maken we een stappenplan waarin we borgen dat de vastgestelde kaders behaald gaan worden.

## Samenwerken aan duurzaamheid

Zowel gemeente als Woonkracht10 is bezig met het bepalen van een koers ten aanzien van duurzaamheid. De gemeente Alblaserdam 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 Warmte transitievisie 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 CO<sub>2</sub>-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).

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: gemeenten en Woonkracht 10 starten met het verkennen van de mogelijkheden van een warmtenet in Alblasserdam.

### 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	Toelichting
<b>Thema Kwaliteitsverbetering en verduurzaming</b>				
3.1	Kwaliteitsverbetering huurwoningen Woonkracht10	1	W,G	Woonkracht10 heeft de ambitie om de komende 5 jaar (2024-2028) de kwaliteit van ruim 500 woningen in Alblasserdam te verbeteren (zie projectenlijst bijlage). Dit is bijna 20% van alle woningen van Woonkracht10 in Alblasserdam. Daar waar nodig is de gemeente betrokken om deze ambitie waar te maken.
3.2	Verduurzaming huurwoningen Woonkracht10	1	W	Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is de verduurzaming. Het beleid van Woonkracht10 is er op gericht om alle woningen geschikt te laten zijn voor aansluiting op een warmtenet, dan wel een ander alternatief voor aardgas. Richtpunt daarbij is minimaal energielabel B. In 2023 heeft ruim 60% van de woningen van Woonkracht10 in Alblasserdam en B-label; eind 2025 zal dat, door de hierboven benoemde verbeterprojecten, zijn gestegen tot bijna 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 met uitzondering van woningen waarvoor op dat moment een sloopbesluit is genomen (momenteel heeft nog 11% een E, F of G-label). Eind 2025 zijn we halverwege deze doelstelling.
3.3	Verduurzaming particuliere huurwoningen	1	G	Twee op de drie woningen in Alblasserdam zijn in handen van particuliere eigenaren, die zelf verantwoordelijk zijn voor investeringen om het huis te verduurzamen. Naast het stimuleren van inwoners hun woning te isoleren door collectieve acties en het Regionale Energieloket, gaat Alblasserdam aankomend jaar aan de slag met het Nationaal Isolatieprogramma. Middels een doelgroepen aanpak worden inwoners gestimuleerd in hun isolatieaanpak.
3.4	Zonnepanelen	1	W	Woonkracht10 investeert zelf niet in zonnepanelen, maar is met een externe partij in overleg die huurders van eengezinswoningen met een hellend dak een aanbod gaat doen. De komende tijd wordt hier een plan van aanpak voor gemaakt; dan wordt ook duidelijk hoe dit in Alblasserdam wordt uitgerold. De uitwerking is nog afhankelijk van of er uiteindelijk voldoende financieel voordeel voor de huurders is.



<b>Thema Energietransitie</b>				
3.5	Wijk Uitvoerings Plannen	1	G	<p>Op basis van de Transitievisie Warmte ontwikkelt de gemeente wijkuitvoeringsplannen. Hierin staat onder andere de definitieve keus voor een alternatieve energiestructuur en een doelgroepenpak (clusters). Deze plannen worden opgesteld voor afgebakende clusters in wijken en samen met alle bewoners en overige vastgoedeigenaren in de cluster.</p> <p>Leidend in de wijkuitvoeringsplannen is het warmtenet: wijken die het eerst op het warmtenet kunnen of gaan worden, worden het eerst opgepakt. De doelgroepenpak kan ertoe leiden dat bij goed geïsoleerde woningen de nadruk ligt op het kennisniveau over het warmtenet vergroten en een voorbeeldrol aannemen, waarbij slechter geïsoleerde woningen de nadruk ligt op isolatie.</p>
<b>Thema Inspelen op veranderend klimaat</b>				
3.6	Klimaatadaptatie	2	G,W	<p>De gemeente werkt de komende 8 jaren aan een impuls voor de kwaliteit en klimaatadaptiviteit van de buitenruimte. Naast de geplande renovatieprojecten zal dit een weerslag krijgen door de gehele gemeente heen, waarbij wel een planmatige uitrol wordt voorbereid. De start van de uitvoering hiervan wordt verwacht in 2024.</p> <p>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.</p>
3.7	Groene tuinen	2	W	<p>Woonkracht 10 wil huurders op een positieve manier stimuleren dat tuinen zo ingericht én onderhouden worden dat ze de leefomgeving klimaatbestendiger en gezonder maken en de biodiversiteit vergroten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woonkracht10 heeft in 2023 een ruimte in het MFC ingericht waar huurders tuingereedschap kunnen uitlenen.</li> <li>• Woonkracht10 participeert in vergroeningsacties vanuit de gemeente zoals Tegelwippen en aanleg van geveltuinen.</li> <li>• Woonkracht10 start in 2024 een pilot waarin zij bij mutatie zorgt voor groene voortuinen en waarin in voorkomende gevallen ook het parkeren in voortuinen wordt geweerd. Het groene karakter van de voortuin wordt in de huurovereenkomst met de nieuwe huurder geborgd. In juni 2025 evalueren we deze pilot waarbij we ook kijken naar kosten, beheer en handhaving.</li> <li>• Woonkracht10 start een leefbaarheidsaanpak bij de appartementen op de Elzenhof waarin zij ook graag de stenige binnenterreinen wil upgraden. Er wordt gezorgd voor een meer klimaatbestendige binnentuin en een plek waar bewoners elkaar graag ontmoeten.</li> </ul>
3.8	Natuurinclusief	2	G,W	<p>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.</p> <p>Gemeente Alblisserdam is voornemens om een soortenmanagementplan te ontwikkelen. 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.</p> <p>Daarmee wordt de biodiversiteit langdurig beschermd en kan tegelijk de isolatie van woningen versneld doorgaan. Woonkracht10 werkt hier aan mee.</p>



# Bijlage 1

## Projectenlijst Woonkracht10 kwaliteitsverbetering 2024-2028

Voorgenomen Kwaliteitsingrepen in complexen van Woonkracht10 in Alblasserdam, 2024-2028				
NB: dit is exclusief het planmatig onderhoud, zoals schilderwerk				
complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen	jaar gereed
237	Begoniastraat e.o.	Blokweer	61	2024
242	Blokweerweg e.o.	Blokweer	48	2024
248	Lekstraat e.o.	Kinderdijk	106	2025
205	Vroegestraat e.o.	Centrum	39	2025
246	Maasstraat e.o.	Kinderdijk	56	2026
212	Korenbloemstraat e.o.	Blokweer	114	2027
219	Willem de Zwijgerlaan e.o.	Souburgh	94	2028
<b>Totaal aantal woningen met ingreep</b>			<b>518</b>	

Complexen die vallen onder het Senior-Plus-programma				
220	De Alblashof 2 t/m 57 (reeds uitgerold)	Souburgh	56	2023
207	Wilgenlaan 1 t/m 39	Centrum	20	nbn
208	Van Eesterensingel 88A t/m 116C	Souburgh	31	nbn
209	Van Eesterensingel 10 t/m 58	Souburgh	25	nbn
274	Van Eesterensingel 87 t/m 121	Souburgh	19	nbn
233	Koningin Wilhelminaweg 73 t/m 131	Souburgh	32	nbn
234	Nicolaas Beetstraat 11 t/m 81	Souburgh	36	nbn
247	Zwaluwstraat 2 t/m 36	Kinderdijk	18	nbn
273	Groene Zoom 6a t/m 26	Blokweer	35	nbn
250	Rijnstraat, De Wielen	Kinderdijk	60	nbn
<b>Totaal aantal woningen Senior-Plus</b>			<b>332</b>	

## Lijst met voorgenomen projecten openbaar gebied gemeente 2024/2025

Renovatieprojecten
Vinkenwaard Zuid. Voorbereiding 2023. Uitvoering 2024
Herinrichting parkeerplaats Nic. Beestraat
Kwaliteitsimpuls elementen woongebieden. Uitvoering 2024-2028
Herstel damwand Jan Smitkade uitvoering 2024
Groot onderhoud Waterbusponten
Opgang Nedersassen en aanbrenge lift
Voorbereiding Staatsliedenbuurt Noord (2023-2024) uitvoering 2025
Voorbereiding Buurt Zeelt (2024-25) uitvoering 2026



## Bijlage 2

### Nadere toelichting op afspraken beschikbaarheid/betaalbaarheid

Voor iedere woning van Woonkracht10 is een streefhuur bepaald.  
De streefhuur is de (kale) huurprijs die gevraagd wordt op het moment van woningtoewijzing.

De streefhuuropbouw van de woningvoorraad van Woonkracht10 is als volgt:  
(zie afspraken 2.15 en 2.16)

	82%	13%	5%
naam categorie	sociaal en betaalbaar voor laagste inkomens	sociaal duur	midden-huur
streefhuur is in 2023 maximaal:	€ 693,60	€ 808,06	€ 1.123,23

Vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan:  
(zie afspraak 2.13)

huishoudens met een laag inkomen*	huishoudens met een midden-inkomen*
minimaal 85%	maximaal 15%

\*Deze grens is in 2023 voor alleenstaanden € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625.



**Tekenblad Samenwerkingsafspraken 2024-2025**

Samenwerken aan thuis in Alblasserdam

Gemeente Alblasserdam – CombiRaad – Woonkracht10

**Voor akkoord,**

Namens:

	<b>Huurdersstichting CombiRaad</b>	<b>Woonkracht10</b>	<b>Gemeente Alblasserdam</b>
<b>Ondertekenaar</b>	De heer L. Hartkoren	De heer E.A. Zwijnenburg	De heer F. C. de Gier
<b>Functie</b>	Voorzitter bestuur,	Bestuurder,	Wethouder Wonen,
<b>Datum</b>	18/12/2023	10/12/2023	18/12/2023
<b>Handtekening</b>	