

Prestatieafspraken Albrandswaard 2025-2028

**Corporaties Havensteder, Woningbouwvereniging Poortugaal, Wooncompas, Woonzorg
Nederland
Huurdersvertegenwoordigingen De Brug (Havensteder), Woningbouwvereniging Poortugaal,
Progressie (Wooncompas)
Gemeente Albrandswaard
Ondertekend in Rhoon op 08-07-2025**



Klankbordgroep
Woningbouwvereniging Poortugaal

WOONCOMPAS



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Beschikbaarheid.....	6
2.1 Gewenste omvang sociale (huur)woningvoorraad	6
2.2 Gewenste omvang van de middeldure huurvoorraad	6
2.3 Uitgangspunten nieuwbouw en nieuwbouwlocaties	6
2.4 Lopende ontwikkelingen	7
2.5 Gezamenlijk zoeken naar (meer) kansen.....	8
2.6 Flexwoningen en alternatieve woonconcepten	8
2.7 Verkoop van woningen	9
3. Betaalbaarheid.....	10
3.1 Huurbeleid	10
3.2 Betalingsproblemen en schuldenproblematiek.....	10
4. Leefbaarheid	12
4.1 Buurtbijeenkomsten en evaluatie	12
4.2 Kleinschalige initiatieven	12
4.3 Community building bij nieuwbouw	12
4.4 Gebalanceerde wijken	13
4.5 Leefbaarheidsbudget.....	13
4.6 Samenwerking bij woonfraude	13
5. Wonen, zorg en welzijn	14
5.1 Bouwopgave voor senioren	14
5.2 Toegankelijke en nieuwe woonvormen	14
5.3 Bewustwording ten behoeve van langer thuis wonen en doorstroming	15
5.4 Wmo en woningaanpassingen	15
6. Bijzondere doelgroepen.....	16
6.1 Vergunninghouders	16
6.2 Huisvesting Oekraïners	16
6.3 Maatwerk kwetsbare doelgroepen.....	16
6.4 Overleggen tussen gemeente en corporaties	17

7. Woonruimtebemiddeling.....	18
7.1 Lokale binding.....	18
7.2 Urgenten	18
7.3 Vrije toewijzingsruimte	18
7.4 Woningdelen	18
7.5 Labelen	18
8. Duurzaamheid	19
8.1 Het Warmteprogramma	19
8.2 Uitrusten E-, F- en G-label-woningen	19
8.3 Klimaatadaptatie	19
8.4 Energiebesparing via gedragsbeïnvloeding	20
9. Samenwerking en monitoring	21
9.1 Gegevensuitwisseling	21
9.2 Monitoring	21
9.3 Overleg	22
9.4 Overig	22

1. Inleiding

De druk op de woningmarkt is groot en de uitdagingen vele. Met deze prestatieafspraken tussen de gemeente Albrandswaard, Woningbouwvereniging Poortugaal, Havensteder, Wooncompas, Woonzorg Nederland en hun huurdersvertegenwoordigingen geven de ondertekenaars weer dat zij elkaar nodig hebben om aan de opgaven invulling te geven. Elke partij vanuit zijn eigen verantwoordelijkheden en kaders, maar samenwerkend aan een goed woon- en leefklimaat in Albrandswaard.

Albrandswaard blijft daardoor een fijne gemeente om in te wonen voor verschillende groepen inwoners en potentiële inwoners. Zo kan ook een evenwichtige(r) bevolkingsopbouw ontstaan, die weer bijdraagt aan sociale samenhang en behoud van de positieve kanten van Albrandswaard: kernen met hun eigen identiteit, een goed voorzieningenpeil en mensen die omzien naar elkaar.

Op landelijk niveau zijn prestatieafspraken gemaakt en inmiddels vernieuwd tussen Aedes, VNG en de minister van volkshuisvesting. Met deze nationale prestatieafspraken zijn volkshuisvesting en woningbouw weer nadrukkelijk op de kaart gezet. Daarnaast is in de gemeente Albrandswaard de Woonvisie 2024-2028 vastgesteld. De nationale afspraken vinden hun vertaling naar het regionale en lokale niveau onder andere in lokale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken nemen hierdoor in belang toe. Ze zijn wederkerig en partijen kunnen elkaar aanspreken op de uitvoering ervan.

De afspraken gaan met terugwerkende kracht in op 1 januari 2025 en gelden tot en met 31 december 2028, tenzij ontwikkelingen of wijzigingen in bijvoorbeeld wet- en regelgeving* het noodzakelijk maken eerder al nieuwe of aanvullende afspraken te maken. De afspraken worden halfjaarlijks gemonitord, halverwege de looptijd geëvalueerd en waar nodig aangepast.

De afspraken omvatten die onderwerpen waarop de gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigingen elkaar nodig hebben en/of waarover het goed is de samenwerking nader te omschrijven. De afspraken bestrijken niet per se de volledige breedte van de lokale volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

Waar bedragen genoemd worden, zijn deze steeds weergegeven op het prijspeil van 2025.

*Al in het traject naar deze prestatieafspraken werden de corporaties geconfronteerd met een kabinetsvoornemen tot huurbevriezing voor de sociale huur (zonder afdoende compensatie) met een enorme daling in hun investeringscapaciteit tot gevolg. Daardoor zou een deel van deze prestatieafspraken mogelijk niet meer volledig uitvoerbaar zijn geweest. De huurbevriezing vindt in 2025 geen doorgang, maar er is daarover (nog) geen zekerheid voor de komende jaren.

2. Beschikbaarheid

De druk op de woningmarkt is groot. Dat geldt voor alle typen en prijssegmenten, maar vooral voor betaalbare woningen. In de regio wordt ingestoken op een forse uitbreiding van de sociale woningvoorraad en een betere verdeling ervan over de gemeenten (regioakkoord, meer-evenwichtsscenario). Dit resulteert voor Albrandswaard, een gemeente met van oorsprong relatief weinig betaalbare woningen, in een grote opgave.

De gemeente heeft de regio hiervoor een bieding gedaan. Die omvat de bouw van 1560 woningen tot 2030, waarvan 511 sociale huurwoningen. Daarmee wordt voorzien in een netto toevoeging van sociale huurwoningen aan de woningvoorraad van 370 woningen. De bieding is vastgelegd in het Geactualiseerd Regioakkoord 2022 van de regio Rotterdam. Daarin is ook vastgelegd dat de woningbehoefte groter is. Los hiervan ligt er vanuit het Rijk een opgave om toe te groeien naar een woningvoorraad waarvan 30% bestaat uit sociale huurwoningen.

2.1 Gewenste omvang sociale (huur)woningvoorraad

a. Alle partijen zijn het erover eens dat er in Albrandswaard behoefte is aan een sociale (huur)woningvoorraad van op zijn minst 3.500 woningen. Hieruit volgt een opgave voor de toevoeging van netto 1.000 sociale huurwoningen. In het regioakkoord en de gemeentelijke woonvisie is opgenomen dat Albrandswaard de sociale huurvoorraad in de periode tot 2030 met netto minimaal 370 woningen uitbreidt.

b. Partijen definiëren een sociale huurwoning als een woning met een aanvangshuur tot de liberalisatiegrens van € 900,07 (prijspeil 2025), die na oplevering minimaal 25 jaar met een sociale huurprijs wordt aangeboden door een toegelaten instelling, bestemd is voor de doelgroep van sociale huur conform Woningwet en een kwaliteit heeft zoals in de corporatiesector gebruikelijk is.

2.2 Gewenste omvang van de middeldure huurvoorraad

a. Naast een behoefte aan sociale huur is ook uitbreiding van de voorraad woningen in de middeldure huur (tot € 1.184,82 (prijspeil 2025)) met netto minimaal 200 woningen gewenst.

2.3 Uitgangspunten nieuwbouw en nieuwbouwlocaties

a. Bij nieuwbouw wordt minimaal één derde sociale huur (conform definitie uit 2.1.b) gerealiseerd. De gemeente neemt dit aandeel als voorwaarde op in programma's van eisen, bouwvergunningen, anterieure en exploitatieovereenkomsten.

b. Als het, bijvoorbeeld vanwege de beperkte omvang van een woningbouwlocatie, niet mogelijk is dit percentage sociale woningen te realiseren, wordt het hierdoor niet gerealiseerde aantal woningen op andere locaties gecompenseerd. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar de al lopende projecten met nieuwbouw in het sociale segment en daarna naar andere locaties. Ook herontwikkeling van bestaande sociale woningcomplexen dient daarbij in overweging te worden meegenomen. De gemeente werkt hiervoor, bij het uitwerken van het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie, uiterlijk in 2026 aan een compensatieregeling, waarbij het niet realiseren van (voldoende) sociale huurwoningen leidt tot een materiële financiële, organisatorische of andere verplichting voor de initiatiefnemer.

- c. Nieuwbouw in de sociale huur wordt ingevuld door de reeds binnen Albrandswaard actieve woningcorporaties. De opgave voor woningen in het middeldure segment wordt bij voorkeur ook door de corporaties opgepakt. Als de in Albrandswaard actieve woningcorporaties geen mogelijkheden hebben voor het ontwikkelen en/of aankopen van bepaalde sociale of middenhuurwoningen dan staat het andere woningcorporaties, bij voorkeur uit de regio, vrij om dit te doen. In derde instantie kunnen andere partijen worden aangetrokken.
- d. We zetten in op een divers woningaanbod om daarmee verschillende doelgroepen te bedienen en doorstroming te bevorderen.
- e. Partijen onderkennen het grote belang van het terugdringen van de woningnood en geven daarom de bouwopgave voldoende prioriteit binnen hun beleid, processen en organisaties. De gemeente draagt zorg voor ruimtelijke kaders en procedures, die deze ontwikkelingen met zo kort mogelijke doorlooptijden mogelijk maken.
- f. De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor de bouw van sociale huurwoningen conform de op dat moment geldende sociale grondprijzen opgenomen in de nota grondprijzenbeleid van de gemeente. Bovendien zoekt de gemeente naar relevante subsidiemogelijkheden en vraagt deze, waar dit niet mogelijk is voor de woningcorporaties, aan. De subsidiegelden worden ingezet om de haalbaarheid van projecten te vergroten.
- g. Bij elk project leggen de gemeente, corporaties en eventuele andere initiatiefnemers in een anterieure of andere relevante samenwerkingsovereenkomst vast welke verantwoordelijkheden en kosten voor welke partij zijn.
- h. Partijen vinden het belangrijk dat direct betrokken huurders, woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden bij nieuwbouwprojecten op een passende manier zo vroeg mogelijk in het proces kunnen participeren in de ontwikkeling. Participatie vindt plaats volgens de uitgangspunten van de Omgevingswet, maar partijen zetten zich nadrukkelijk in om verder te gaan dan de minimale wettelijke eisen. Ze streven naar échte betrokkenheid, waarbij bewoners tijdig en op heldere wijze geïnformeerd worden, en actief kunnen meedenken en meepraten over de plannen. De volgende punten staan daarin o.a. centraal:
- partijen trekken zoveel mogelijk samen op
 - waar nodig worden afspraken met direct betrokken huurders vastgelegd in een projectspecifiek sociaal plan
 - de corporaties en de huurdersvertegenwoordigingen vertegenwoordigen samen het belang en de stem van woningzoekenden
 - tijdens projectontwikkeling is het voor belanghebbenden altijd duidelijk hoe en waar vragen gesteld en opmerkingen gemaakt kunnen worden

2.4 Lopende ontwikkelingen

- a. De gemeente en de corporaties werken tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken in ieder geval aan de volgende projecten.

locatie	corporatie	aantal woningen nieuwbouw (afgerond)	doel- groep	beoogd jaar oplevering	te bereiken tijdens looptijd prestatie- afspraken	bijzonderheden
Dorpsdijk (Rhoon)	Wooncompas	55	Senioren	2025/2026	oplevering	Herontwikkeling na sloop 33 woningen.

						Geclusterd wonen. Pilot community building.
Hof van Poortugaal (Poortugaal)	Havensteder, Woningbouwvereniging Poortugaal, Wooncompas	170	Divers	> 2028	planvorming, start bouw	Locatie van Parnassagroep.
Omloop (Rhoon)	n.t.b.	130	divers	> 2028	planvorming	
Landheer (Poortugaal)	Wooncompas	30	divers	2026	oplevering	Combinatie van kleinschalige woonvoorziening (Villa Stoer) en reguliere woningen. Mogelijk vervallen echter de reguliere woningen.
Schutskooiwijk (Poortugaal)	Woningbouwvereniging Poortugaal	160	divers	2027/2028		
Binderlocatie (Poortugaal)	n.t.b.	66	divers	> 2030	idee	Metrogebied Poortugaal
Kruisdijkpark (Poortugaal)	n.t.b.	32	divers	2026	start bouw	
Achterdijk (Rhoon)	Wooncompas	70	divers, o.a. vergunninghouders	2026	oplevering	Flexwoningen. Zie ook 2.6

2.5 Gezamenlijk zoeken naar (meer) kansen

a. Partijen onderzoeken actief de kansen om meer woningen toe te voegen. Daartoe maken zij in 2025 een kansenkaart voor de gehele gemeente met locaties die geschikt gemaakt kunnen worden of al geschikt zijn voor woningbouw en kansen binnen de bestaande woningvoorraad. Hiermee wordt onder andere ook invulling gegeven aan het Raadsakkoord 2022-2026 gemeente Albrandswaard. Partijen nemen ook in het verleden ongeschikt bevonden locaties mee in de afweging.

b. De gemeente moet uiterlijk op 1 mei 2025 bij de Provincie Zuid-Holland een plan van aanpak indienen met een realistisch groeipad naar (minimaal) 30% sociale huur in de woningvoorraad. De gemeente betreft de corporaties hierbij. Als in het realistisch groeipad extra kansen benoemd worden in de vorm van bijvoorbeeld nieuwe locaties, hogere percentages of grotere aantallen sociale huurwoningen, dan bezien we die alsof ze onderdeel zijn van deze prestatieafspraken.

2.6 Flexwoningen en alternatieve woonconcepten

a. Wooncompas realiseert op de locatie Achterdijk (tot) 70 flexwoningen. Oplevering is voorzien voor 2026. De woningen zijn in eerste instantie vooral bedoeld voor vergunninghouders en startende jongeren. Op welke wijze en onder welke voorwaarden, ook bij later vrijkomen van de

woningen, de woningen worden toegewezen wordt door Wooncompas en de gemeente gezamenlijk nader uitgewerkt.

b. Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden en voorwaarden voor alternatieve woonconcepten die meer huishoudens, al dan niet in de bestaande woningvoorraad, kans op woonruimte bieden. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan woningdelen, woningruil, doorstromingsconcepten en mantelzorgwoningen.

2.7 Verkoop van woningen

a. De corporaties verkopen geen woningen. Daarmee houden zij de bestaande huurwoningvoorraad zoveel mogelijk op peil. Uitzondering zijn de woningen van Woningbouwvereniging Poortugaal die al op de verkooplijst waren opgenomen voor het tekenen van deze prestatieafspraken.

3. Betaalbaarheid

Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van het Rijk, de provincie, woningcorporaties en gemeenten. Ook zetten gemeente en woningcorporaties zich gezamenlijk in om betalingsproblemen, huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen. Er wordt ingezet op vroegsignalering, schuldhulpverlening en maatwerkoplossingen zoals betalingsregelingen. Om deze samenwerking te versterken, worden concrete procesafspraken gemaakt en vindt er minimaal twee keer per jaar structureel overleg plaats. Deelnemers aan dit overleg zijn de gemeente, woningcorporaties en welzijnsorganisaties.

3.1 Huurbeleid

- a. Corporaties kunnen een inkomensafhankelijke huurverhoging doorvoeren voor huishoudens met een (hoog) middeninkomen of hoog inkomen. De opbrengsten daarvan worden door de corporaties onder andere ingezet om de betaalbaarheid van het wonen voor de laagste inkomens te verbeteren en/of voor investeringen in betaalbare nieuwbouw.
- b. Corporaties liberaliseren geen streefhuur boven de DAEB-grens, en houden hiermee de bestaande sociale huurvoorraad op peil.
- c. Corporaties dragen er zorg voor dat minimaal 70% van de gezamenlijke DAEB-voorraad een streefhuur heeft onder de tweede aftoppingsgrens, zoals afgesproken in het Geactualiseerd Regioakkoord 2022.

3.2 Betalingsproblemen en schuldenproblematiek

- a. Gemeente en woningcorporaties hebben een gedeeld belang bij het voorkomen van betalingsproblemen, huurachterstanden en gedwongen huisuitzettingen, om zo maatschappelijke kosten te beperken.
- b. Corporaties nemen verantwoordelijkheid wanneer betalingsproblemen direct verband houden met de woning of huurprijs. Zij zetten in op maatwerkoplossingen, zoals het aanbieden van een passende woning of het treffen van een betalingsregeling.
- c. Woningcorporaties en de gemeente werken samen om te voorkomen dat inwoners door schulden, vervuiling of andere problematiek op straat komen te staan. Corporaties zeggen toe minima en gezinnen met (jonge) kinderen waar mogelijk te ontzien bij huisuitzettingen vanwege betalingsachterstanden. Voorwaarde hiervoor is de medewerking van de gemeente en het betreffende huishouden bij het vinden van een oplossing.
- d. De gemeente pakt haar rol bij bredere financiële problematiek, zoals schuldenproblematiek of inkomensdaling, door vroegtijdige signalering, schuldhulpverlening en ondersteuning op sociaal en financieel vlak. De corporaties verwijzen actief door naar de gemeentelijke faciliteiten.
- e. Gemeente en corporaties verkennen in 2025 hoe de effectiviteit van vroegsignalering verder verbeterd kan worden, conform de doelstellingen uit het Sociaal Huurakkoord 2023, waarin preventie en samenwerking centraal staan. Onderdeel daarvan is het vaststellen van een norm voor de effectiviteit. Gemeente en corporaties maken daarnaast concrete procesafspraken en zorgen voor structureel overleg om signalen te delen en preventieve maatregelen af te stemmen.
- f. De gemeente stelt waar nodig en wettelijk toegestaan relevante informatie beschikbaar aan corporaties om hen in staat te stellen huurders met betalingsrisico's tijdig en effectief te ondersteunen.

g. Samenwerking wordt versterkt door een structureel overleg, minimaal twee keer per jaar en georganiseerd door de gemeente, waarin signalen worden gedeeld, maatwerkoplossingen worden afgestemd en preventieve maatregelen worden besproken.

4. Leefbaarheid

Een leefbare wijk is essentieel om Albrandswaard aantrekkelijk te houden. Dit vraagt om samenwerking tussen bewoners, verhuurders, gemeente en ondernemers. Gemeente en corporaties hanteren een integrale aanpak waarin sociale cohesie, kansrijk wonen, een veilige leefomgeving en kwalitatieve buitenruimte centraal staan. Deze gezamenlijke inzet krijgt vorm via de volgende acties en samenwerkingsafspraken.

4.1 Buurtbijeekkomsten en evaluatie

- a. De gemeente organiseert minimaal één keer per jaar een wijkbijeekkomst ('buurtbijeekkomst'), in elke wijk van de gemeente, dit is in de vorm van bijvoorbeeld een netwerkoeverleg, een buurttent of een pop-up terras.
- b. Voorafgaand aan de bijeenkomsten, eventueel te combineren per gebied, nodigt de gemeente de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers uit, om de bijeenkomsten voor te bereiden. Hier wordt afgesproken of er nog andere organisaties uitgenodigd moeten worden.
- c. Tijdens de bijeenkomsten wordt samen met bewoners, corporaties en andere betrokkenen gekeken naar de leefbaarheid in de wijk: zowel sociale vraagstukken (o.a. signalering zorgmijders, verwarde personen en veiligheid) als fysieke verbeterpunten komen aan bod. De gemeente streeft hierbij naar een brede vertegenwoordiging van bewoners, zodat de input recht doet aan de diversiteit van de samenleving.
- d. Na de bijeenkomsten vindt een evaluatie plaats waar wordt gezien welke informatie is opgehaald en of dit leidt tot bepaalde actiepunten en actiehouders.
- e. Na afloop vindt altijd een terugkoppeling plaats aan alle betrokkenen, inclusief bewoners en huurdersvertegenwoordigingen.

4.2 Kleinschalige initiatieven

- a. Gemeente en corporaties stimuleren en ondersteunen bewonersinitiatieven die bijdragen aan sociale cohesie en het op peil houden of verbeteren van de leefbaarheid.
- b. Specifiek wordt extra aandacht besteed aan ontmoetingen tussen huurders en kopers, bijvoorbeeld door gezamenlijke buurtactiviteiten of buurtoverleggen.
- c. De gemeente ondersteunt deze initiatieven door het vereenvoudigen van vergunningsverlening en procedures, waardoor de uitvoering wordt vergemakkelijkt.
- d. De gemeente faciliteert het uitvoeren van 'buurtidee'. Bewoners die een leuk idee hebben voor hun straat, buurt of wijk kunnen een financiële vergoeding aanvragen.

4.3 Community building bij nieuwbouw

- a. Bij nieuwbouwprojecten wordt vanaf de planningsfase ingezet op community building. Het doel is dat bewoners een prettige buurt vormen en waar nodig naar elkaar omzien en elkaar helpen. Om dit te realiseren, zetten we in ieder geval in op:
 - gemengde woonvormen en -typen die de doorstroming en sociale diversiteit binnen de wijk bevorderen
 - actieve communicatie naar en betrokkenheid van toekomstige bewoners en omwonenden zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling
 - (ondersteuning aan) initiatieven voor sociale verbinding tussen nieuwe en bestaande bewoners na oplevering

4.4 Gebalanceerde wijken

- a. Een evenwichtige samenstelling van bewonersgroepen draagt bij aan de leefbaarheid en sociale cohesie in Albrandswaard. Daarom zetten gemeente en woningcorporaties zich in voor wijken en buurten waarin verschillende inkomensgroepen, leeftijden en gezinssamenstellingen samenleven. Gemeente en corporaties streven naar een goede mix van bewonersgroepen binnen wijken en nieuwbouwprojecten, zodat sociale samenhang gewaarborgd blijft.
- b. Er wordt aandacht besteed aan het voorkomen van eenzijdige huisvesting van kwetsbare groepen, door bij toewijzing en woningaanbod rekening te houden met de bestaande bevolkingssamenstelling.

4.5 Leefbaarheidsbudget

- a. Corporaties zetten hun leefbaarheidsbudget gericht in voor projecten die het woonplezier en de leefbaarheid van huurders verbeteren.
- b. Deze projecten sluiten aan bij de beleidsdoelen in de ondernemingsplannen van de corporaties.
- c. De gemeente ondersteunt door mogelijkheden voor aanvullende subsidies en cofinanciering te verkennen.

4.6 Samenwerking bij woonfraude

- a. Gemeente en corporaties werken samen om woonfraude, ondermijning en overlast tegen te gaan.

5. Wonen, zorg en welzijn

Het creëren van een leefomgeving waarin iedereen zich ondersteund en gewaardeerd voelt, is essentieel voor het welzijn van onze inwoners. Door gezamenlijke inzet streven we naar duurzame en passende woonoplossingen die bijdragen aan de zelfstandigheid, gezondheid en kwaliteit van leven van alle inwoners, ongeacht hun leeftijd of zorgbehoefte. De gemeente heeft wijkcoalities, samen met betrokken organisaties op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit zijn overlegtafels waarin de behoeftes van de wijk in kaart worden gebracht. Op deze manier wordt er samengewerkt om inwoners zo lang mogelijk gelukkig in hun eigen omgeving te laten wonen.

5.1 Bouwopgave voor senioren

Binnen de woningbouwopgaven is er een grote opgave om woningen voor senioren en mensen met een zorgvraag te realiseren. Deze opgave is beschreven in de Visie Wonen, Welzijn en Zorg gemeente Albrandswaard 2024-2030. De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 575 nultredenwoningen of geclusterde woningen toe te voegen. Minimaal een derde van dit aantal woningen valt binnen de sociale huursector, dit komt neer op 190-195 woningen.

- a. Geclusterde woningen zijn ruimtelijk geclusterde wooneenheden, waar ouderen (55+) zelfstandig wonen. Het plan bestaat uit minimaal 12 nultredenwoningen, met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte. Van de te creëren woningen is de behoefte om 70% te realiseren als geclusterde woning (+/- 135 woningen).
- b. In nultredenwoningen zijn de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, bovendien is de woning zonder traplopen te bereiken. Van de te creëren woningen is de behoefte om 30% te realiseren als nultredenwoning (+/- 60 woningen).
- c. Het is de ambitie om woningen die zijn bedoeld voor senioren ook zoveel als mogelijk levensloopbestendig te maken. Bovendien wordt rekening gehouden met extra voorzieningen die passen bij de doelgroep, zoals scootmobielstallingen.

5.2 Toegankelijke en nieuwe woonvormen

- a. De gemeente en corporaties zetten in op het realiseren van geclusterde woonvormen met gezamenlijke ontmoetingsruimtes. De corporaties overwegen bij nieuwbouwprojecten de mogelijkheden om geclusterde woonvormen toe te voegen. De gemeente ondersteunt dit door zo nodig het weghalen van belemmeringen.
- b. Partijen definiëren een geclusterde woonvorm als tenminste twaalf woningen met een ontmoetingsruimte binnen loopafstand, bewoond door overwegend ouderen.
- c. De gemeente stimuleert de bouw van verschillende alternatieve woonvormen tussen het zelfstandig wonen en het wonen in een instelling in. De gemeente ontwikkelt in 2025 een afwegingskader om de initiatieven te toetsen aan de behoefte in Albrandswaard.
- d. Bij het realiseren van geclusterde woonvormen wordt een vertegenwoordiging van ouderen betrokken voor input in het proces van het realiseren van geclusterde woonvormen en van zorggeschikte woningen, als ook bij lokale bewustwordingscampagnes en informatievoorziening.
- e. De gemeente draagt bij aan het faciliteren van ontmoeten en de organisatie van welzijn in de gezamenlijke ontmoetingsruimtes door afspraken te maken met andere partijen. De gemeente en corporaties spannen zich gezamenlijk in om deze afspraken te maken.

5.3 Bewustwording ten behoeve van langer thuis wonen en doorstroming

- a. De gemeente, Welzijn Albrandswaard en corporaties zetten in op bewustwording van en informatievoorziening aan 65-plussers over het belang van 'geschikt' wonen, met als doel dat ouderen tijdig nadenken over het aanpassen van hun woning of het doorstromen naar een passende woning en over veilig zelfstandig thuis wonen.
- b. De gemeente, de woningcorporaties, Welzijn Albrandswaard en de huurdersverenigingen streven ernaar de 85-plussers in niet-geschikte woningen bezoeken om hen bewust te maken van de risico's van niet-geschikt wonen en van de veiligheid en het comfort van levensloopbestendig wonen. Welzijn Albrandswaard is de partij die daadwerkelijk bezoekt. De corporaties leveren daarvoor informatie aan over wonen, het geschikte deel van de woningvoorraad en woningzoeken. De gemeente levert informatie aan over woningaanpassingen en urgenties.
- c. De gemeente onderzoekt of zij eventueel drempels voor ouderen (waaronder financiële) kan wegnemen.
- d. De corporaties zetten waar nodig een doorstroom- en seniorenmakelaar of woonconsulent in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, waaronder zorgwoningen en geclusterde woonvormen.

5.4 Wmo en woningaanpassingen

- a. Om inwoners beter te ondersteunen binnen de Wmo, zet de gemeente in op heldere communicatie en efficiënte woningaanpassingen. De gemeente deelt actief informatie over woningaanpassingen en verhuisindicaties met de corporaties.
- b. Waar mogelijk worden individuele woningaanpassingen, zoals drempelhulp, gebundeld tot collectieve oplossingen om kosten te besparen, de veiligheid te vergroten en het gebruiksgemak te verbeteren.
- c. De gemeente en de woningcorporaties onderzoeken de mogelijkheid van een pakket met middelen, waarmee huurders hun eigen woning kunnen aanpassen.
- d. De gemeente en de woningcorporaties maken afspraken over informatie-uitwisseling omtrent woningaanpassingen en maken werkafspraken over woningaanpassingen in bestaande bebouwing en implementeren die in hun organisaties.
- e. Woningzoekenden met specifieke (zorggerelateerde) woonbehoeften worden zo goed mogelijk begeleid naar een langdurig passende woning, middels informatie, ondersteuning in het zoeken en eventueel directe bemiddeling.
- f. Bij bepaalde werkzaamheden vanuit de woningcorporaties wordt de gemeente betrokken om na te gaan of het zinvol is om de werkzaamheden te combineren met woningaanpassingen i.r.t. de Wmo. Het combineren van de werkzaamheden kan inzet en kosten besparen. De kosten van de renovatie komen voor rekening van de woningcorporatie, de eventuele extra aanpassingen voor rekening van de gemeente.

6. Bijzondere doelgroepen

Ook voor bijzondere doelgroepen is er plek in Albrandswaard. Wij definiëren bijzondere doelgroepen als die huishoudens die niet via de reguliere route van reageren op vrijkomende woningen kans maken een woning te vinden, zoals vergunninghouders, mensen die een specifieke woonzorgvorm nodig hebben en 'kwetsbare doelgroepen' (bankslapers, dak- en thuislozen, e.d.).

6.1 Vergunninghouders

- a. De gemeente is verantwoordelijk voor het behalen van de taakstelling voor het huisvesten van de vergunninghouders. De woningcorporaties dragen hier, naar rato van hun DAEB-woningen, aan bij door woningen aan vergunninghouders toe te wijzen.
- b. De woningcorporaties proberen vergunninghouders een passende woning qua huurprijs, labeling, type en grootte/kamertal toe te wijzen. Als er geen passende woningen beschikbaar zijn of binnen afzienbare termijn komen, zoeken de gemeente en de woningcorporaties naar een oplossing.
- c. De gemeente levert een goede begeleiding op het gebied van integratie, taalverwerving, werk en scholing, financiële zelfredzaamheid en sociale participatie van de nieuwkomers gedurende minimaal twee jaar. Hierbij wordt samengewerkt met maatschappelijke organisaties, welzijnsinstellingen en andere relevante partijen om een soepele inburgering en duurzame vestiging te bevorderen.

6.2 Huisvesting Oekraïners

- a. Gedurende 2025 zal duidelijker worden hoe de oorlog in Oekraïne verloopt. De tijdelijke huisvesting op de huidige opvanglocatie is wel tot eind 2025 bevestigd.
- b. De gemeente draagt zorg voor vervangende huisvesting (minimaal een half jaar voor start sloop) van de Oekraïners die momenteel in de Schutskooiwijk zijn gehuisvest.

6.3 Maatwerk kwetsbare doelgroepen

- a. In schrijnende situaties waarin individuen geen stabiele woonplek hebben, zoals bankslapers, dak- en thuislozen, wordt eerst contact gelegd met relevante instanties, zoals maatschappelijke opvang, zorgorganisaties of hulpverleningsinstanties, om een passende oplossing te vinden. Indien via deze weg geen adequate huisvesting gerealiseerd kan worden, treden partijen in overleg om te beoordelen of via de woningcorporaties woonruimte geboden kan worden. Woningcorporaties zetten zich daarnaast in voor het vinden van passende huisvesting voor de doelgroep 'uitstroom 18- tot 23-jarigen uit de jeugdzorg'. In al deze gevallen wordt maatwerk toegepast om tot een duurzame en verantwoorde oplossing te komen. De werkwijze van andere gemeenten in de regio kan daarbij tot voorbeeld dienen.
- b. De gemeente is verantwoordelijk voor het organiseren van de gewenste (na)zorg en de daarbij behorende financiële middelen bij uitstroom uit een zorg- of opvanginstelling.

6.4 Overleggen tussen gemeente en corporaties

- a. Gemeente en corporaties onderhouden nauw contact over concrete woningtoewijzingen op het uitvoerende niveau.
- b. Gemeente en corporaties overleggen op beleidsmatig niveau (minimaal) twee keer per jaar over de huisvesting van vergunninghouders. Daarbij wordt gesproken over de wederzijdse verwachtingen voor het komende half jaar, de stand van zaken en noodzakelijke interventies om aan de taakstelling te kunnen voldoen.

7. Woonruimtebemiddeling

Veel mensen zoeken een geschikte woning. Via een regionaal platform kunnen woningzoekenden zelfstandig een woning vinden, maar aanvullende maatregelen zijn soms nodig. Dit hoofdstuk beschrijft hoe de gemeente en corporaties woonruimte eerlijk verdelen, met aandacht voor lokale binding, urgentie, vrije toewijzing, inschrijving van jongeren en senioren, en woningdelen.

7.1 Lokale binding

- a. De corporaties passen de mogelijkheid van 50% voorrang i.v.m. economische en maatschappelijke gebondenheid toe, in lijn met de geldende wet- en regelgeving, om een deel van de vrijkomende woningen met voorrang aan te bieden aan lokale woningzoekenden. Daarbij wordt bijzondere aandacht gegeven aan doorstroming van senioren.
- b. Nieuwbouw wordt in principe met voorrang voor lokale woningzoekenden aangeboden. De corporaties stemmen onderling de toepassing van deze voorrang af, zodat het totale percentage binnen het maximum blijft.

7.2 Urgenten

- a. De gemeente zorgt voor een snelle afhandeling van urgentieaanvragen.
- b. De gemeente onderzoekt in 2025 of het mogelijk is om voor de urgentieverlening aan te sluiten bij SUWR en of het belang van de woningzoekende daarmee beter gediend kan worden.

7.3 Vrije toewijzingsruimte

- a. Corporaties mogen op wettelijke basis standaard 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage verhogen we naar maximaal 15% vrije toewijzingsruimte. Minimaal 85% wordt toegewezen aan de doelgroep voor sociale huur van de woningcorporaties.
- b. De corporaties beoordelen zelf of deze vrije toewijzingsruimte (volledig) nodig is en hoe zij deze inzetten.

7.4 Woningdelen

- a. Corporaties onderzoeken de mogelijkheden voor woningdelen en overleggen met de gemeente over kaders en voorwaarden. Gemeente onderzoekt hoe belemmeringen zijn weg te nemen, en of hiervoor beleid wordt opgesteld.

7.5 Labelen

- a. Bij nieuwbouw overleggen corporaties met de gemeente of en voor welke doelgroep de woningen worden gelabeld.
- b. (Aangepaste) MIVA woningen worden gelabeld voor de betreffende doelgroep. De corporaties wijzen deze MIVA-woningen toe aan huishoudens die (extra) voorzieningen nodig hebben. De corporaties benaderen de doelgroepen waarvoor de woningen geschikt zijn actief. Als er binnen een periode van twee maanden na adverteren/publicatie geen geschikte kandidaat is gevonden, kunnen corporaties de woning regulier toewijzen om leegstand te voorkomen.

8. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een gezamenlijke verantwoordelijkheid om een leefbare en toekomstbestendige omgeving te creëren voor al onze inwoners. We staan voor grote uitdagingen, zoals klimaatverandering, de energietransitie en de schaarste aan grondstoffen. Dit raakt ons allemaal, nu en in de toekomst. Daarom zetten we ons in voor een duurzame leefomgeving met energiezuinige woningen en een gezonde woonomgeving. Met deze prestatieafspraken werken we niet alleen aan het nationale doel om in 2050 een CO₂-neutrale gebouwde omgeving te realiseren, maar zorgen we er ook voor dat iedereen de kans krijgt om mee te doen in deze transitie. Samen maken we duurzame keuzes die bijdragen aan comfort, betaalbaarheid en een betere toekomst voor iedereen.

8.1 Het Warmteprogramma

- a. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het Warmteprogramma, dat uiterlijk in 2026 vastgesteld moet worden. Het programma plant de overstap naar duurzame warmtebronnen per wijk en omvat keuzes voor warmtevoorziening, benodigde infrastructuur, kosten en financiering. Dit zorgt voor een duidelijke en gefaseerde aanpak richting aardgasvrij in 2050.
- b. Woningcorporaties worden periodiek betrokken bij het ontwikkelen van het Warmteprogramma, waarbij ze samenwerken met de gemeente om de juiste keuzes per wijk te maken en de haalbaarheid van maatregelen te waarborgen. Na 2026 zullen woningcorporaties ook actief betrokken worden bij het verder doorvoeren van het programma.

8.2 Uitsfaseren E-, F- en G-label-woningen

- a. De corporaties blijven zich onverminderd inzetten om uiterlijk in 2028 alle E-, F- en G-labels uit hun woningvoorraad te laten verdwijnen, met uitzondering van monumentale panden en woningen die voor sloop of verkoop zijn aangemerkt. Hiermee wordt er verduurzaamd in lijn met rijksbeleid en de Nationale Prestatieafspraken.
- b. Gemeente en woningcorporaties onderzoeken mogelijkheden voor gezamenlijke verduurzamingsinitiatieven, met focus op wijken met zowel sociale woningbouw als particuliere woningen, om onze verduurzamingsdoelen gezamenlijk te realiseren. Daarnaast wordt nagegaan welke subsidiemogelijkheden er zijn.

8.3 Klimaatadaptatie

- a. De gemeente initieert het ontwikkelen van een plan samen met de corporaties om de wijken en buurten meer klimaatadaptief te maken. Dit plan richt zich op het verbeteren van de veerkracht van de wijken tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals extreme hitte, wateroverlast en droogte. Hiervoor maken we o.a. gebruik van de risico's die naar voren komen uit de klimaatstresstesten. Het plan wordt uiterlijk in 2026 gepresenteerd en legt de basis voor het uitvoeren van klimaatadaptieve maatregelen in alle wijken en buurten, met nadruk op de meest kwetsbare gebieden. Gemeente en de corporaties overwegen bij nieuwbouwprojecten circulair bouwen en klimaat adaptief bouwen, wanneer deze in balans is met de kosten.
- b. De gemeente, corporaties en huurders trekken samen op om bewoners door middel van voorlichting en informatie te stimuleren om kleine maatregelen (bijvoorbeeld een regenton plaatsen of tegels te vervangen voor groen) met betrekking tot klimaatadaptatie te nemen.

8.4 Energiebesparing via gedragsbeïnvloeding

a. Om het energieverbruik van bewoners te verminderen, werken de gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen samen aan het bevorderen van duurzaam gedrag. Informatieve en toegankelijke voorlichting speelt een cruciale rol in het vergroten van de bewustwording. Dit stelt bewoners in staat om snel energiebesparingen te realiseren. De woningcorporaties zullen het energiebesparingsaanbod van de gemeente, zoals het Energieloket, adviesgesprekken en specifieke besparingsmaatregelen, actief onder de aandacht brengen van hun huurders.

9. Samenwerking en monitoring

Een effectieve samenwerking tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen is essentieel voor het behalen van de prestatieafspraken. Dit vraagt om een heldere structuur voor gegevensuitwisseling, monitoring en overleg. In dit hoofdstuk worden afspraken vastgelegd over hoe partijen gegevens delen, hoe de voortgang wordt bewaakt en op welke momenten er overleg plaatsvindt om gezamenlijk te sturen op resultaten en bij te sturen waar nodig. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de garantstelling door de gemeente en de tussentijdse evaluatie van de afspraken.

9.1 Gegevensuitwisseling

Voor een goede samenwerking is het van het belang dat noodzakelijke gegevens op een juiste en efficiënte wijze kunnen worden uitgewisseld tussen, vooral, de gemeente en de corporaties. Gegevensuitwisseling is onder andere nodig m.b.t. vroegsignalering, schuldenaanpak en bestrijding van woonfraude. In 2025 inventariseren de partijen welke verbeteringen hierin nodig zijn en sluiten zij, zo mogelijk, één overkoepelend convenant gegevensuitwisseling.

9.2 Monitoring

a. De gemeente maakt en onderhoudt een format voor het monitoren van de voortgang op de afspraken.

b. De monitor wordt door de gemeente en de corporaties tweemaal per jaar gevuld met de stand op 30 juni en 31 december. Daartoe stuurt de gemeente de monitor zo snel mogelijk, maar uiterlijk op 31 juli en 31 januari rond. De corporaties vullen hun deel uiterlijk 31 augustus en 28/29 februari in. De eerste monitoring vindt plaats in het eerste kwartaal van 2026 en gaat over 1 januari 2025 t/m 31 december 2025.

c. De ingevulde monitor is onderwerp van gesprek in een ambtelijk en vervolgens een bestuurlijk overleg. We monitoren op de volgende punten.

In cijfers:

- omvang voorraad sociale huurwoningen (in bezit van corporaties)
- realisatie beoogde aantallen en percentages t.o.v. opgave, inclusief (noodzaak tot) verschuivingen (compensatie) tussen projecten
- mutaties in omvang voorraad sociale huurwoningen (idem)
- prijsopbouw woningvoorraad vanuit afspraak betaalbaarheid in regioakkoord
- huisvesting vergunninghouders/taakstelling
- toewijzing aan primaire doelgroep vanuit afspraak beschikbaarheid in regioakkoord
- aantal toewijzingen op basis van vrije toewijzingsruimte
- aantal toewijzingen waarbij gebruik is gemaakt van voorrang i.v.m. economische en maatschappelijke gebondenheid
- resterend aandeel energielabels E, F en G

In tekst:

- voortgang nieuwbouwprojecten
- realisatie beoogde aantallen en percentages t.o.v. opgave, inclusief (noodzaak tot) verschuivingen (compensatie) tussen projecten

- doelstellingen en resultaten wonen-zorg-welzijn
- doelstellingen en resultaten leefbaarheid
- doelstellingen en resultaten duurzaamheid

9.3 Overleg

a. De corporaties, de huurdersvertegenwoordigingen en de gemeente overleggen minimaal een keer per jaar over de voortgang van de prestatieafspraken en relevante ontwikkelingen in het wonen ('driehoeksoverleg'). Tussendoor informeren partijen elkaar actief over belangrijke wijzigingen of beslissingen.

b. Daarnaast vindt minimaal twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder ruimtelijke ordening en de directeurs/bestuurders van de corporaties. In het bestuurlijk overleg worden voor alle partijen relevante onderwerpen m.b.t. wonen en volkshuisvesting besproken en bestuurlijke besluiten gedeeld of waar mogelijk gezamenlijk voorbereid. De directeurs/bestuurders kunnen zich laten ondersteunen door medewerkers uit hun organisatie. Daarvoor hanteren we een maximum van twee personen per organisatie.

c. Naast en deels ter voorbereiding van het driehoeksoverleg en de bestuurlijke overleggen vinden minimaal drie keer per jaar ambtelijke overleggen plaats. Aan deze overleggen nemen per organisatie maximaal twee personen deel.

d. De genoemde overleggen worden door de gemeente gefaciliteerd. Dat houdt in dat het overleg vanuit de gemeente wordt ingepland, er (in overleg met de deelnemende partijen) een agenda wordt opgesteld, een vergaderruimte beschikbaar is en verslaglegging plaatsvindt. Het voorzitterschap van het overleg kan rouleren.

9.4 Overig

a. De gemeente staat bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw garant voor leningen van de corporaties voor activiteiten in Albrandswaard. Dit is vastgelegd in achternavigatieovereenkomsten.

b. Halverwege de looptijd van de afspraken, eind 2026, vindt een evaluatie plaats, georganiseerd door de gemeente.

c. Als wijzigingen in wet- en regelgeving, landelijke convenanten of de organisatie van een van de partijen in deze prestatieafspraken tussentijdse aanpassingen noodzakelijk maken, gaan de partijen zo snel mogelijk nadat deze duidelijk zijn geworden met elkaar in overleg.