

Brief aan de raad

2024-0009750

Afdeling:
Ruimtelijke
Ontwikkeling

Onderwerp: Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025

6 februari 2024

Geachte leden van de raad,

Op 4 maart 2024 zal wethouder Robert Kreukniet namens de gemeente Zwijndrecht de Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025 ondertekenen (zie bijlage 1). Door de Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025 uit te voeren wordt er invulling gegeven aan het Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 en het woonplan Zwijndrecht 2020-2030. De afspraken zijn tevens in lijn met de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda Zuid-Holland Zuid.

Kern van de gemaakte afspraken

De Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025 zijn opgesteld in samenwerking met Trivire, Woonkracht10, Woningbouwvereniging Heerjansdam, Huurdersparticipatieraad Trivire, Huurdersstichting CombiRaad en Huurdersraad Wbv Heerjansdam. Onderstaande thema's hebben de focus in de Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025.

1. **Veerkrachtige Buurten**

Een brede netwerksamenwerking en een integrale gebiedsgerichte aanpak zijn nodig om de leefbaarheid en veiligheid in een aantal Zwijndrechtse buurten te verbeteren en de veerkracht te versterken. Hierbij wordt gestuurd op instroom en het versterken van bestaande buurten. Er wordt gewerkt aan de gezamenlijke ambitie om een aanpak te ontwikkelen op het gebied van woonfraude en ondermijning.

2. **Wonen met zorg**

Partijen richten zich gezamenlijk op de toegenomen uitdaging op zorgdoelgroepen en aandachtsgroepen te huisvesten in Zwijndrecht. Hierbij wordt rekening gehouden met de juiste balans tussen deze groepen en de reguliere woningzoekenden. Ook moet voldoende spreiding worden gewaarborgd.

3. **Beschikbaarheid en betaalbaarheid**

Partijen zetten in op een ombouw van de sociale woningvoorraad, waardoor er een betere balans ontstaat in Zwijndrecht. Hierbij zal de sociale voorraad netto gelijk blijven. De woningcorporaties hanteren een gematigd en transparant huurbeleid om betaalbaarheid te garanderen. Betaalbaarheid wordt mede bereikt door verduurzaming van de woningvoorraad.

4. **Duurzaamheid**

De partijen maken vaart met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit. De woningcorporaties maken woningen gereed voor toekomstige warmtebronnen. Er wordt verder samengewerkt aan de gezamenlijke opgaven klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

5. Organisatie en samenwerking

De partijen richten zich op intensivering van de samenwerking, waarbij de focus ligt op de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte afspraken. Hier is een overlegstructuur voor opgesteld.

Voor het volledige overzicht van de gemaakte afspraken verwijs ik u naar het document Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025.

Monitoring en vervolgproces

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in de Prestatieafspraken Zwijndrecht 2024-2025 te monitoren, is een samenwerkingsstructuur afgesproken en wordt de voortgang jaarlijks gerapporteerd. De woningcorporaties brengen in april 2025 opnieuw een nieuw bod uit. Aan de hand van dit bod vinden gesprekken plaats om tot nieuwe prestatieafspraken te komen voor 2026-2027.

Tot slot

Het maken van prestatieafspraken is een bevoegdheid van het college, waarbij we uiteraard de door u gestelde kaders (het raadsprogramma, de begroting en het vastgestelde beleid) in acht hebben genomen.

Hoogachtend,

De secretaris,

De burgemeester,

Samenwerken aan een veerkrachtig Zwijndrecht

***Prestatieafspraken Zwijndrecht
2024 tot en met 2025***

**Gemeente Zwijndrecht
Trivire, Woningbouwvereniging Heerjansdam, Woonkracht10
Huurdersparticipatieraad Trivire, Huurdersraad Wbv Heerjansdam, Huurdersstichting CombiRaad**

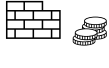
Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Zwijndrecht

Deze meerjarige prestatieafspraken voor 2024 en 2025 zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Zwijndrecht, de in de gemeente Zwijndrecht actieve woningcorporaties en hun huurdersorganisaties. Via deze afspraken geven partijen invulling aan de gezamenlijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het gemeentelijk Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 (2022-2026) en in de ondernemings- en portefeuilleplannen van de corporaties. Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Zwijndrecht bovendien bij aan de opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda (woondeal) Zuid-Holland Zuid. Deze afspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Zwijndrechtse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn. Al bestaande afspraken worden daarom niet herhaald in dit document, tenzij er een aanvulling of vertaling nodig of wenselijk is. Dat geldt ook voor 'going concern'-zaken die hoe dan ook al plaatsvinden en geen wederzijdse afhankelijkheid kennen of bijzondere aandacht vragen.

Veerkrachtige buurten via een integrale, gebiedsgerichte aanpak

Partijen zijn ervan overtuigd met deze afspraken meer te kunnen bereiken voor inwoners van Zwijndrecht, in het bijzonder voor woningzoekenden en huurders. Partijen staan samen voor een sterke gemeente, waarin er plek en toekomstperspectief is voor iedereen en waar mensen fijn kunnen wonen en leven in een veerkrachtige buurt. Dat is nu niet in alle Zwijndrechtse buurten vanzelfsprekend. Om die reden gaan partijen de komende jaren samen met maatschappelijke partners, bedrijven en verenigingen aan de slag met een gericht, integraal en langdurig gebiedsgericht programma langs zeven inhoudelijke pijlers, waar Wonen er één van is. Daarbij maken zij gebruik van de zogenaamde 'veerkracht-methodiek'. In deze methodiek worden sociale en fysieke opgaven gekoppeld en is er gelijktijdige aandacht voor 1) het sturen op een geleidelijke verandering van de wijksamenstelling en 2) het versterken van de draagkracht en leefomgeving in bestaande buurten. Met oog voor de gevolgen van de keuzes in een specifieke wijk voor de opgave in andere wijken, om daarmee de juiste balans te houden tussen wat goed is voor de buurt en wat nodig is om invulling te geven aan de totale gemeentelijke en de regionale opgave. Partijen gaan dus nadrukkelijker integraal en gebiedsgericht werken met de 'veerkracht-methodiek' als vehikel. Dat wordt het handelingsperspectief voor de komende jaren en is richtinggevend voor alle inzet van partijen op nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen met zorg en een goede balans in de huisvesting van alle doelgroepen.

Om deze reden starten we hierna met de ambities en afspraken (kaderafspraken én werkafspraken) voor Zwijndrecht die volgen uit het Programma Veerkrachtige Buurten. Alle andere thema's volgen daarna:

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| 1 | Veerkrachtige Buurten |  |
| 2 | Wonen met zorg |  |
| 3 | Beschikbaarheid en betaalbaarheid |  |
| 4 | Duurzaamheid |  |
| 5 | Organisatie en samenwerking |  |

Om de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst te monitoren, is een samenwerkingsstructuur afgesproken en wordt de voortgang periodiek gerapporteerd.

Inhoud van de prestatieafspraken

1.	Veerkrachtige Buurten	4
1.1	Programma Veerkrachtige Buurten.....	4
1.2	Overige inzet leefbare wijken	5
2.	Wonen met zorg.....	6
2.1	Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van zorgdoelgroepen	6
2.2	Het ondersteunen van ouderen zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen	7
3.	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	8
3.1	Ombouw sociale woningvoorraad.....	8
3.2	Optimaal benutten bestaande woningvoorraad	9
3.3	Betaalbare woonlasten.....	10
3.4	Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming.....	10
4.	Duurzaamheid	11
4.1	Warmtetransitie	11
4.2	Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties	12
4.3	Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit	12
5.	Organisatie en samenwerking	14
5.1	Overlegstructuur.....	14
5.2	Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	14

Overeengekomen te Zwijndrecht op 2024

Namens het **College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zwijndrecht**

De wethouder Wonen, de heer R. Kreukniet

.....



Namens de in **Zwijndrecht actieve woningcorporaties**

Mevr. A. Nagel namens Trivire

.....



De heer G. Stolk namens Woningbouwvereniging Heerjansdam

.....



De heer E. Zwijnenburg namens Woonkracht10

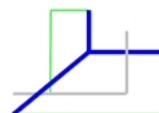
.....



Namens de **Huurdersorganisaties**

De heer H. Schuitema namens Huurdersparticipatieraad Trivire

.....



De heer K. van der Burg namens Huurdersraad Wbv Heerjansdam

.....



De heer L. Hartkoren namens Huurdersstichting CombiRaad

.....



1. Veerkrachtige Buurten



AMBITIE

Partijen willen dat iedereen prettig kan wonen en kansen heeft om zich te ontwikkelen. De realiteit is echter anders. Partijen constateren dat de leefbaarheid en veiligheid in een aantal Zwijndrechtse buurten onder druk staan; ook data bevestigen dit beeld. Een brede netwerksamenwerking en een integrale en langjarige gebiedsgerichte aanpak zijn nodig om de negatieve trend in een aantal buurten te keren en de veerkracht te versterken. Dit heeft de komende jaren de allerhoogste prioriteit voor partijen, zonder daarbij de aandacht te verliezen voor de buurten waar het goed gaat.

Al het andere is daaraan dienstbaar.

Concreet betekent dit dat partijen in een aantal buurten gelijktijdig gaan sturen op zowel het tegengaan van concentraties van kwetsbaarheid (bijvoorbeeld door te sturen op instroom) als het omgaan met bestaande concentraties (het versterken van bestaande buurten via bijvoorbeeld een sociale aanpak en/of het versterken van het voorzieningenniveau).

Het Programma Veerkrachtige Buurten kent zeven inhoudelijke pijlers: 1) Rijke ontwikkeldag 2) Wonen 3) Werk en inkomen 4) Leefomgeving 5) Cultuur 6) Gezondheid, sport en bewegen 7) Veiligheid.

Op basis van zogenaamde veerkrachtkarten per buurt gaan bewoners, gemeente, corporaties en andere partners (maatschappelijke organisaties, bedrijven, verenigingen) in gesprek over de ideale mix van strategieën in een bepaalde buurt. Met oog voor de impact daarvan op andere buurten; keuzes in buurt A kunnen leiden tot een behoefte om elders in Zwijndrecht de gevolgen op te vangen ('compensatie'). Het gaat steeds over balans en over afwisselend in- en uitzoomen.

Daarnaast zetten partijen hun (korte termijn) inzet op het gebied van leefbaarheid in en om wooncomplexen en in de openbare ruimte voort. Tot slot is de ambitie om een gezamenlijke aanpak te ontwikkelen op het gebied van woonfraude en ondermijning.

1.1 Programma Veerkrachtige Buurten

Nr	Afspraak	Trekker
1.1.1	Partijen committeren zich aan het Programma Veerkrachtige Buurten waarvoor gezamenlijk de voorbereidingen worden getroffen. Daarbij vindt een brede en gelijkwaardige samenwerking plaats met maatschappelijke partners (o.a. zorg, welzijn, onderwijs, politie), werkgevers en verenigingen. Inzet van het Programma Veerkrachtige Buurten is om: • voor vijftien focusbuurten te komen tot een gezamenlijke, langjarige en integrale (fysiek én sociaal) programmering langs zeven pijlers; • te zorgen voor een gezonde toekomst voor alle buurten in Zwijndrecht, dat wil zeggen: te zorgen dat de kansen van inwoners worden vergroot en dat achterstanden en ongelijkheid fundamenteel worden aangepakt, zodat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 15 jaar stijgen; • een programmastructuur en -sturing op te zetten die passen bij deze aanpak en waarin ook bewoners een plek hebben. Partijen richten hun inzet en middelen naar de inhoud van het gezamenlijke programma en geven er mede uitvoering aan.	Vooralsnog gemeente (programma gaat uit van 'gelijkwaardige partners')

	Elementen uit het Programma Veerkrachtige Buurten zullen ook in Heerjansdam toepasbaar zijn. Hierom zal de gemeente Wbv Heerjansdam actief op de hoogte houden van de voortgang en de wederwaardigheden.	
1.1.2	Gekoppeld aan reeds lopende (vastgoed)ontwikkelingen starten partijen drie proeftuinen om al op korte termijn eerste ervaringen op te doen met de veerkracht-methodiek en met andere vormen van bewonersparticipatie en om het onderlinge leren te stimuleren: - In de Planetenbuurt (Zwijndrecht-Noord) herstructureert Trivire de komende jaren ca. 300 woningen. In het aangrenzende gebied staan ook woningen van Woonkracht10 en koopwoningen. Intentie is om een aantal leegkomende woningen van Trivire via het concept Stad in de Maak tijdelijk te bestemmen voor een lokale maatschappelijke functie, met als doel om de betrokkenheid van bewoners bij hun eigen woonomgeving en bij elkaar te vergroten. De gemeente draagt door het vergunnen van woningen voor verhuur in de Leegstandswet bij aan dit project (Stad in de maak). - In de Kloosstraat (Kort Ambacht) wordt een Integraal Kind Centrum (IKC) gebouwd. Partijen gaan na hoe deze ontwikkeling maximaal sociaal te laten renderen voor de buurt. - In de Indische Buurt bouwt Woonkracht10 ca. 100 nieuwe woningen (Bostuinen) met als inzet een gemengde, groene buurt. Partijen spreken af deze herontwikkeling aan te grijpen om gelijktijdig ook de buitenruimte in de aanpalende gebieden (anders) in te richten en de rol en het eigenaarschap van (buurt)bewoners te versterken.	Trivire Gemeente Gemeente Woonkracht10 (in nauwe samenwerking met gemeente en ontwikkelaar)

1.2 Overige inzet leefbare wijken

Nr	Afspraak	Trekker
1.2.1	Bij de geplande renovatie van de Cort van der Lindenstraat e.o. van 342 maisonnettes in Walburg door Woonkracht10 pakt de gemeente gelijktijdig de buitenruimte aan en betreft daarbij de (buurt)bewoners.	Gemeente
1.2.2	Partijen inventariseren in 2024 de ervaren knelpunten (in de samenwerking) op het gebied van woonfraude en ondermijning en ontwikkelen op basis daarvan in 2025 een gezamenlijke aanpak.	Corporaties
1.2.3	Gemeente en corporaties stemmen met elkaar af over ervaren knelpunten in het beheer van de openbare ruimte (zoals: groen en afval) en stellen in onderling overleg het gewenste kwaliteitsniveau in de buitenruimte vast. Op basis daarvan worden verbeteracties afgesproken en ingezet.	Gemeente
1.2.4	Als iemand een verzoek tot inwoning doet bij de gemeente en het betreft een corporatiewoning, dan geeft de gemeente een signaal naar de betreffende corporatie (voorafgaand aan de toekenning). Indien nodig maakt de gemeente het hiertoe mogelijk om met de corporaties gegevens te delen vanuit de Gemeentelijke Basis Registratie, met als doel om overlast en leefbaarheidsissues te signaleren of te voorkomen. Dordrecht kan hierbij als voorbeeld dienen.	Gemeente

2. Wonen met zorg



AMBITIE

Partijen willen dat iedereen kansen heeft om zich te ontwikkelen en een waardevol leven te leiden. Een (passende) woning vormt hiervoor een belangrijk fundament. Ook zorg en begeleiding moeten daarbij goed geregeld zijn. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er een toegenomen uitdaging ligt om zorgdoelgroepen/aandachtsgroepen te huisvesten in Zwijndrecht en zetten hier gezamenlijk de schouders onder, conform de afspraken die hierover gemaakt zijn in de regionale agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG). De ambitie daarbij is om een goede balans te vinden in de huisvesting van regulier woningzoekenden en zorgdoelgroepen/aandachtsgroepen en om te zorgen voor voldoende spreiding.

Een andere grote opgave in Zwijndrecht ligt bij het ondersteunen van oudere bewoners. In Zwijndrecht wonen veel ouderen waarvan een deel ondersteuning nodig heeft om zelfstandig in de woning te kunnen blijven wonen of om te verhuizen naar een meer passende woning. De gemeente en de corporaties doen wat in hun mogelijkheden ligt om deze ondersteuning te bieden.

2.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van zorgdoelgroepen

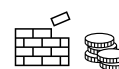
Nr	Afspraak	Trekker
2.1.1	De gemeente ontwikkelt voor eind 2024 een woonzorgvisie, in nauwe samenwerking met inwoners en andere belangrijke stakeholders, waaronder corporaties, huurdersorganisaties, en zorg- en welzijnspartijen. Hieruit zal blijken wat nodig is in de toekomst op het gebied van wonen en zorg, fysieke aanpassingen en welzijn. Dit krijgt vorm in een uitvoeringsprogramma. Parallel aan het ontwikkelen van de lokale woonzorgvisie worden onder regie van de gemeente in 2024 nadere afspraken gemaakt over de overlegstructuur tussen partners in Zwijndrecht.	Gemeente (uitgaand van 'gelijkwaardige partners')
2.1.2	Afspraken over het huisvesten van zorgdoelgroepen/aandachtsgroepen zijn regionaal vastgelegd in de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG), waaronder de afspraak dat de gemeente Zwijndrecht in samenwerking met de corporaties de opgave heeft om: - jaarlijks 6 contingentwoningen beschikbaar te stellen; 30 plekken voor flexibel wonen (20 door Woonkracht10 in De Lus; 10 n.t.b.), 1 logeervoorziening, 2 logeerwoningen en 10-15 plekken voor uitstroom van jongeren vanuit beschermd wonen te realiseren in de periode 2025-2027. Daarbij spreken partijen af aandacht te hebben voor de route van toewijzing, de voorwaarden om te wonen, de doorstroming naar de reguliere woningmarkt en over het beheer en de begeleiding van betreffende bewoners.	Gemeente
2.1.3	Woonkracht10 transformeert in samenwerking met de gemeente Zwijndrecht het bestaande woongebouw De Lus in Zwijndrecht. Streven is op deze plek gemengd wonen te realiseren voor ruim 100 bewoners uit diverse doelgroepen, die vrijwillig samen bouwen aan onderling contact en bereid zijn iets voor de ander te betekenen. Woonkracht10 ondersteunt bewoners hierbij. Het gaat om zelfstandig wonen, eventueel met (tijdelijke) begeleiding.	Woonkracht10
2.1.4	Het is belangrijk dat niet alleen gemeente en corporaties, maar ook zorgpartijen en huurdersorganisaties op de hoogte zijn van de werkwijzen bij escalatie. Actuele	Corporaties

	onderwerpen daarbij zijn bijvoorbeeld woonoverlast en zorgmijding door kwetsbare groepen. Corporaties en gemeente organiseren hierover in 2024 in ieder geval een bijeenkomst. Daarnaast maken partijen in 2024 nadere afspraken met elkaar over snel schakelen en escaleren in geval van (tijdelijke) terugval en een daaruit voortvloeiende extra begeleidingsbehoefte.	
2.1.5	De gemeente en de corporaties bepalen in 2024 hoe zij invulling gaan geven aan de zorg voor het succesvol en duurzaam huisvesten van kwetsbare bewoners en aan het verminderen van stigma's. Hierbij kunnen ervaringen in andere gemeenten als voorbeeld dienen (zoals 'Welkome wijk' uit Arnhem).	Corporaties

2.2 Het ondersteunen van ouderen zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen

Nr	Afspraak	Trekker
2.2.1	Woonkracht10 en Trivire geven in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en gemeente vorm aan het versterken van de sociale infrastructuur in bepaalde (ouderen)complexen (bijvoorbeeld middels het concept 'SeniorPlus' van Woonkracht10 of het concept 'Thuisplusflat'). Wbv Heerjansdam beziet op basis van de ervaringen van Woonkracht10 en Trivire of zij ook een dergelijk initiatief kan starten.	Woonkracht10 en Trivire
2.2.2	Binnen de veerkrachtaanpak (Programma Veerkrachtige Buurten) is in 2023 een analyse uitgevoerd van voorzieningen in Zwijndrecht. Op basis van deze analyse en de gesprekken die de gemeente voert met bewoners voor de woonzorgvisie brengen de gemeente en de corporaties in beeld welke voorzieningen nodig zijn om een langer waardevol leven te leiden. Vervolgens spreken de gemeente en corporaties voor het einde van 2024 af welke inzet zij plegen om langer waardevol leven en gemeenschapsvorming te stimuleren.	Gemeente
2.2.3	Corporaties hebben een eigen scootmobiel-beleid. In de praktijk doen zich desondanks knelpunten voor die zich zonder gezamenlijke inspanning van corporaties en gemeente niet laten oplossen. Gemeente en corporaties brengen deze knelpunten in kaart en spreken de gezamenlijke intentie en verantwoordelijkheid uit om ook in dergelijke situaties met elkaar tot een oplossing te komen.	Corporaties en gemeente

3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid



AMBITIE

Partijen zetten in op een 'ombouw' van de sociale woningvoorraad.

Naast particuliere woningbouw blijven in Zwijndrecht de komende jaren ook sociale huurwoningen gebouwd worden (met name in ontwikkelgebieden Stationskwartier en Noord). Daarbij gaat het echter steeds over vervangende sociale nieuwbouw, deels op andere locaties in Zwijndrecht. Zo ontstaat er geleidelijk een betere balans in Zwijndrecht zonder dat de sociale woningvoorraad in aantallen afneemt. Gelet op de krapte op de woningmarkt en de regionale opgave willen partijen de hoeveelheid sociale huurwoningen op hetzelfde niveau houden ('*stand still*'-principe). Uitzondering daarop kunnen flexibele woonoplossingen zijn voor mensen die snel een dak boven het hoofd nodig hebben.

'Ombouw' betekent ook dat partijen in bepaalde wijken gaan sturen op een andere instroom/wijksamenstelling. Doel is hiermee bij te dragen aan meer gedifferentieerde wijken als onderdeel van het Zwijndrechtste Programma Veerkrachtige Buurten.

De corporaties zetten daarnaast in op het tot stand brengen van verhuisketens met als doel om het passend wonen te stimuleren en de slaagkansen van jongeren en starters op de woningmarkt te verhogen.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen dat de woonlasten van de Zwijndrechtse huurders betaalbaar blijven. De corporaties hanteren daarom een gematigd en transparant huurbeleid. Daarnaast zorgen de corporaties er via de verduurzaming van hun woningvoorraad voor dat de energielasten betaalbaar blijven (zie hoofdstuk 4). Partijen zorgen er tot slot voor dat betalingsproblemen zo vroeg mogelijk worden gesignaleerd en dat de juiste ondersteuning wordt geboden.

3.1 Ombouw sociale woningvoorraad

Nr	Afspraak	Trekker
3.1.1	Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de ambitie om te komen tot beter gemengde buurten en wijken met daarbij als uitgangspunt een behoud van de huidige omvang van de sociale woningvoorraad (' <i>stand still</i> '-principe: geen groei, geen afname). Om dit te bewerkstelligen spannen zij zich in om in wijken met relatief weinig sociale woningbouw de kansen voor toevoeging van meer sociale woningbouw te onderzoeken. Tegelijkertijd geldt de intentie om in wijken en buurten met relatief veel sociale woningbouw, juist te streven naar meer particuliere woningbouw (huur en koop).	Gemeente
3.1.2	In 2024 en 2025 werken Trivire en Woonkracht10 aan de volgende nieuwbouwprojecten: • Woonkracht10: Stationskwartier en omgeving • Trivire: Zwijndrecht-Noord/Planetenbuurt Uitgangspunten en afspraken hierover zijn vastgelegd in samenwerkings-overeenkomsten en dragen bij aan meer differentiatie en kwaliteit.	Corporaties
3.1.3	De gemeente en de corporaties gaan periodiek met elkaar in overleg om de nieuwbouwlocaties door te nemen. Partijen benutten het overleg om mogelijkheden tot uitbreiding van de nieuwbouw en verdere differentiatie te bespreken en zo te voorkomen dat (op termijn) het aantal sociale huurwoningen onbedoeld afneemt. Daar waar zich knelpunten voordoen,	Gemeente

	spannen partijen zich in om deze knelpunten vanuit het gezamenlijke belang weg te nemen. Waar nodig worden knelpunten bestuurlijk geagendeerd.	
3.1.4	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (huurwoningen met een aanvangshuurprijs van maximaal de liberalisatiegrens: in 2024 bedraagt deze € 879,66) 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 geldt een lagere stapelingsfactor, lokaal af te spreken. Partijen spreken voor Zwijndrecht af dat vanaf vijf woonlagen een stapelingsfactor van 0,6 geldt.	Gemeente
3.1.5	De gemeente onderzoekt in 2024 of zij de legesverordening kan aanpassen, om daarmee bij te dragen aan de betaalbaarheid van het wonen.	Gemeente
3.1.6	Corporaties en gemeente onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden en kansen voor flexwonen, conceptueel bouwen (waaronder tiny houses) en transformatie van bijvoorbeeld zorgvastgoed in de gemeente.	Gemeente
3.1.7	Partijen monitoren de totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) naar huurprijscategorie en bespreken deze tenminste jaarlijks. De corporaties onderzoeken daarbij of monitoring van de huurprijscategorie tot € 575 in het kader van beschikbaarheid van toegevoegde waarde kan zijn in de toekomst, rekening houdend met de prijs/kwaliteitverhouding van woningen en eventuele landelijke beleidswijzigingen.	Corporaties

3.2 Optimaal benutten bestaande woningvoorraad

Nr	Afspraak	Trekker
3.2.1	Via de halfjaarlijkse beschikbaarheidsmonitor brengen corporaties het aantal verhuringen (zowel regulier als via directe bemiddeling), het aantal woningzoekenden, actieve zoektijden en slaagkansen in beeld. In de periode van deze prestatieafspraken gaat extra aandacht uit naar de ontwikkeling van de slaagkansen van jongeren en starters. De monitor wordt besproken met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Corporaties
3.2.2	Om de slaagkansen van jongeren en starters te verbeteren en passend wonen van doelgroepen te bevorderen, streven de corporaties ernaar om meer verhuisketens op gang te brengen. Zij doen dit via diverse maatregelen. Daarnaast onderzoeken partijen eind 2024 in gezamenlijkheid welke instrumenten de gemeente zou kunnen toevoegen aan de 'gereedschapskist doorstroming'. Te denken valt aan een verhuiskostenvergoeding voor senioren onder bepaalde condities.	Corporaties
3.2.3	Vanaf 1 januari 2022 mag maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan	Corporaties

	de zogenaamde staatssteungrens. Deze grens is voor alleenstaanden € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48,625 (beide prijspeil 2023). De corporaties in Zwijndrecht kunnen en willen van de mogelijkheid gebruik maken om dit percentage te verhogen naar 15%, omdat huishoudens met een middeninkomen op de huidige woningmarkt vaak tussen wal en schip vallen en omdat het benutten van de vrije ruimte kan bijdragen aan de veerkracht van bepaalde wijken. Partijen monitoren jaarlijks het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan.	
3.2.4	De gemeente stelt in 2024 op basis van onderzoek naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen nieuw woonwagenbeleid op in afstemming met de corporaties, en bespreekt de mogelijke samenwerking met de corporaties bij de uitvoering van het beleid.	Gemeente

3.3 Betaalbare woonlasten

Nr	Afspraak	Trekker
3.3.1	De corporaties en huurdersorganisaties verbinden zich aan de landelijke afspraak dat de huursom van corporaties in 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Aandachtspunt hierbij is dat dit bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders, maar dat de investeringsruimte van corporaties hierdoor wel onder druk komt te staan.	Corporaties
3.3.2	De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten de corporaties in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van hun sociale huurwoningen in Zwijndrecht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering).	Corporaties

3.4 Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming

Nr	Afspraak	Trekker
3.4.1	De gemeente en de corporaties zetten de samenwerking rondom betalingsachterstanden voort en dragen hiermee bij aan de regionale afspraken die gemaakt zijn over het voorkómen van huisuitzettingen.	Corporaties

4. Duurzaamheid



AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering onderkennen partijen de noodzaak om toe te werken naar een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Goed geïsoleerde woningen die zijn losgekoppeld van het gas zijn goed voor het milieu, maar ook goed voor de portemonnee van bewoners. Om deze reden maken partijen vaart met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit (waaronder het uitfasen van EFG-labels), en maken corporaties de woningen gereed voor de toekomstige warmtebronnen. Partijen committeren zich hierbij aan het Regionaal Versnellingsprogramma Drechtsteden 100% Aardgasvrij (regiogemeenten, corporaties, HVC en Stedin). Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over het verduurzamen van het eigen vastgoed, het creëren van bewustzijn en draagvlak in de samenleving, de regievoering, de governance en de capaciteit.

Tot slot werken partijen samen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit; zij zien dit als een gezamenlijke opgave.

4.1 Warmtetransitie

Nr	Afspraak	Trekker
4.1.1	In de gemeentelijke Transitievisie Warmte 2021 is opgenomen in welke wijken het warmtenet gepland is en in welke wijken een individuele oplossing het meest aannemelijk is. De gemeente actualiseert uiterlijk in 2025 de Transitievisie Warmte, wat leidt tot een verfijnde planning. De corporaties stemmen ook zelf af met HVC over de concrete planning van de uitbreiding van het warmtenet.	Gemeente
4.1.2	Om te komen tot uitvoering van de Transitievisie Warmte werken partijen in 2024/2025 onder regie van de gemeente gezamenlijk aan de wijkuitvoeringsplannen. De wijkuitvoeringsplannen zijn een belangrijk instrument voor de uitrol van het warmtenet. Dit gebeurt via het Programmteam Warmte. In dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke planning wordt gehanteerd voor het opstellen van de wijkuitvoeringsplannen. Vervolgens wordt per gebied een gebiedsprojectgroep ingesteld. Gemeente en HVC zorgen in het verlengde hiervan voor een langdurige en programmatische aanpak, waarbij de regio ondersteunt. WBV Heerjansdam is agendalid in het Programmteam Warmte.	Gemeente
4.1.3	Er wordt gestart met het opstellen van wijkuitvoeringsplannen voor de wijken Walburg en Kort Ambacht. Dit zijn wijken met een hoog aandeel corporatiebezit, waar reeds een start is gemaakt met de aanleg van het warmtenet bij woningcorporaties en waar verdere uitrol, ook voor particulieren, kansrijk is.	Gemeente
4.1.4	Wbv Heerjansdam onderzoekt momenteel de haalbaarheid van een lokaal warmtenet op langere termijn, in eerste instantie met HVC. In de eerste helft van 2024 zal er meer duidelijkheid zijn over de haalbaarheid. Vervolgens overlegt Wbv Heerjansdam met de gemeente over de volgende stap dan wel een alternatief (All Electric of mogelijkheden onderzoeken via Ridderkerk/Barendrecht).	Wbv Heerjansdam
4.1.5	Eén- tot tweemaal per jaar organiseert de gemeente in samenspraak met de corporaties een gezamenlijke informatiebijeenkomst waarbij ook de huurdersorganisaties aanwezig zijn, met als doel om de stand van zaken en voortgang rondom de warmtetransitie toe te lichten.	Gemeente

4.1.6	Zodra in een bepaalde wijk of buurt wordt overgegaan op nieuwe warmteoplossingen, bespreken de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties hoe gecommuniceerd zal worden met bewoners over het omgaan met (de technische installaties in) de woning. Daarbij bezien zij welke rol de huurdersorganisaties kunnen vervullen in de communicatie met individuele huurders.	Gemeente
-------	---	----------

4.2 Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties

Nr	Afspraak	Trekker
4.2.1	Conform de Nationale Prestatieafspraken hebben de corporaties uiterlijk eind 2028 alle woningen met een energielabel E, F of G uit hun woningvoorraad verbeterd naar minimaal label D. Monitoring van de ontwikkeling van de energielabelverdeling vindt plaats via het dashboard Wonen. De voortgang wordt jaarlijks besproken tijdens het ambtelijke en bestuurlijke overleg over de prestatieafspraken. Hierbij geldt dat er sprake kan zijn van toekomstige systematiewijzigingen die nu niet te voorzien zijn.	Corporaties
4.2.2	De corporaties delen jaarlijks hun planning voor de verduurzamingswerkzaamheden (vooruitkijkend) met de gemeente en de huurdersorganisaties. De corporaties initiëren jaarlijks een overleg met de gemeente over deze planning om de werkzaamheden af te stemmen en indien nodig afspraken te maken over de wijze waarop particuliere eigenaren in het gebied benaderd worden en de (gezamenlijke) inzet voor huurders die langer moeten wachten op verduurzaming van hun woning.	Corporaties
4.2.3	Trivire en de gemeente ontwikkelen in samenwerking een aanpak voor het verduurzamen van gespikkeld bezit en VVE's voor eind 2028.	Trivire
4.2.4	De gemeente stelt voor de uitvoering van het isolatieprogramma vanuit de NIP-gelden een soortenmanagementplan op, op basis waarvan de gemeente vervolgens een gebiedsgerichte ontheffing aanvraagt ten behoeve van de verduurzaming van woningen. Deze ontheffing zal gemeentebreed zijn, waardoor deze ook bruikbaar is voor corporatiewoningen.	Gemeente
4.2.5	Bewoners van woningen die voorlopig nog niet worden verduurzaamd lopen een groter risico op energiearmoede. Gemeente, corporaties en de welzijnsinstelling in Zwijndrecht werken samen om energiearmoede zoveel mogelijk te voorkomen en de gevolgen ervan te beperken. Dit doen zij door kleine energiebesparende maatregelen toe te passen in woningen en gedragstips te geven over energiebesparing.	Gemeente

4.3 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit

Nr	Afspraak	Trekker
4.3.1	Partijen werken samen aan het vergroten van de klimaatbestendigheid en biodiversiteit en het beperken van de gevolgen en schade van droogte, hitte en wateroverlast. Met dit doel trekken de gemeente en de corporaties samen op in de uitvoering van projecten in de openbare ruimte door de gemeente danwel onderhoudsprojecten door de corporaties. De gemeente betreft de corporaties bij het concretiseren van de specifieke opgaven van het betreffende gebied (wijk/buurt) op basis van de beschikbare data over wateroverlast, droogte, hitte en biodiversiteit.	Gemeente

	Corporaties en gemeente doen dit in samenspraak met bewoners en maken waar mogelijk gebruik van het 'van-gevel-tot-gevel' principe.	
4.3.2	In 2024 en 2025 werken de gemeente en de corporaties in ieder geval via de volgende projecten aan het vergroten van de klimaatbestendigheid en biodiversiteit: • Gemeente: openbare ruimte in Planetenbuurt, Bostuinen, Maasterras-West en de Wijck • Woonkracht10: Indische Buurt • Trivire: Planetenbuurt • Wbv Heerjansdam: Oranjebuurt & daken bergingen De Manning en Ganzekant	Gemeente en corporaties
4.3.3	De gemeente en de corporaties onderzoeken voor hun nieuwe gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Zwijndrecht de mogelijkheid en de haalbaarheid om de eisen zoals vastgesteld in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland toe te passen.	Gemeente en corporaties
4.3.4	De corporaties onderzoeken de haalbaarheid van opslag en hergebruik van (bouw)materialen via een regionale 'materialenhub'.	Corporaties

5. Organisatie en samenwerking



AMBITIE

De gemeente Zwijndrecht, corporaties en huurdersorganisaties werken goed samen. De opgave in Zwijndrecht vraagt om een intensivering van de samenwerking, waarbij de focus ligt op de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte afspraken. Partijen hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We delen informatie die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

5.1 Overlegstructuur

Nr	Afspraak	Trekker
5.1.1	Ten minste twee maal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg, waar dit tot meerwaarde kan leiden.	Gemeente
5.1.2	Ten minste vier maal per jaar vindt overleg met een ambtelijke kerngroep plaats. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar eventuele werk- en projectgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.	Corporaties
5.1.3	Indien gewenst organiseren partijen een informatiebijeenkomst voor raadsleden van de gemeente Zwijndrecht over actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.	Gemeente

5.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

Nr	Afspraak	Trekker
5.2.1	Deze meerjarenaafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2025. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2025 worden nieuwe meerjarenaafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2026. Hierbij worden ook zorg- en welzijnspartijen betrokken.	Allen
5.2.2	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.	Allen
5.2.3	Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder voorbehoud dat zij een passende financiering voor de desbetreffende	Corporaties

	verplichting hebben verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investeringen geldt in aanvulling op het voorgaande bovendien het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichtingen krijgt.	
5.2.4	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.	Allen
5.2.5	Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.	Allen

