

prestatieafspraken 2024 t/m 2027



**Wooncompas
gemeente Ridderkerk
huurdersorganisatie Progressie**

Ondertekend in Ridderkerk op 6 december 2023

WOONCOMPAS

Harro Zanting
directeur-bestuurder

RIDDERKERK



Kees van der Duijn Schouten
wethouder



Henk Hesper
voorzitter

inhoud

1	inleiding	5
1.1	nieuwe afspraken	5
1.2	het toegenomen belang van prestatieafspraken	5
1.3	kaders, onderliggende documenten en reikwijdte	5
1.4	leeswijzer	6
2	beschikbaarheid	7
2.1	bouwopgave	7
2.2	samen werken aan de bouwopgave	9
2.3	omvang en samenstelling woningvoorraad Wooncompas	10
2.4	wonen, zorg en welzijn	11
2.5	kans op een woning	11
3	betaalbaarheid	14
3.1	betalbare woonlasten	14
3.2	ondersteuning bij betaalbaarheidsrisico's	14
3.3	faciliteren eigenwoningbezit	15
3.4	processen	15
4	duurzaamheid	16
4.1	gemeentelijke visie	16
4.2	duurzame woningvoorraad Wooncompas	16
4.3	nieuwbouw	16
4.4	woonomgeving	17
4.5	duurzaam woongedrag	17
5	leefbaarheid	18
5.1	iedereen doet mee	18
5.2	aanwezigheid in de wijken	18
5.3	begeleiding van kwetsbare groepen	18
5.4	woonomgeving	19
6	samenwerking, monitoring	20
6.1	samenwerking	20
6.2	monitoring	20
6.3	overig	20
7	begrippen	21

1 inleiding

1.1 nieuwe afspraken

De druk op de woningmarkt is groot en de uitdagingen vele. Met deze nieuwe prestatieafspraken tussen Wooncompas, de gemeente Ridderkerk en Progressie 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 samen werkend aan een goed woon- en leefklimaat in Ridderkerk.

1.2 het toegenomen belang van prestatieafspraken

Op landelijk niveau zijn prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes, de Woonbond, VNG en de minister van volkshuisvesting. Met deze nationale prestatieafspraken zijn volkshuisvesting en woningbouw weer nadrukkelijk op de kaart gezet. De afspraken vinden hun vertaling naar het regionale en lokale niveau onder andere in lokale prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken nemen hierdoor in belang toe.

Alle drie de partijen onderkennen het belang van een goede uitvoering van de afspraken. In nog vast te stellen wet- en regelgeving komen meer handvatten voor de drie partijen om elkaar aan de uitvoering van de afspraken te houden.

1.3 kaders, onderliggende documenten en reikwijdte

Wij werken samen aan een goed woon- en leefklimaat in Ridderkerk. Ridderkerk 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 Ridderkerk: wijken met hun eigen identiteit, grote aantallen actieve inwoners, vrijwilligers en mantelzorgers en mensen die omzien naar elkaar.

Onder deze afspraken liggen verschillende documenten, waaronder:

- Nationale Prestatieafspraken 2022
- Prestatieafspraken Wooncompas/gemeente Ridderkerk/Progressie 2020-2024
- Geactualiseerd Regioakkoord Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2022-2030
- Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
- Klimaatvisie Ridderkerk 2021
- Transitievisie Warmte Ridderkerk 2020
- Groenvisie Ridderkerk 2020
- Portefeuillebeleid Wooncompas 2020 + update 2023
- Ondernemingsplan Wooncompas 2020-2024
- Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020¹
- Spelregels bij verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2021¹

De afspraken gelden tot 31 december 2027, tenzij ontwikkelingen of wijzigingen in bijvoorbeeld wet- en regelgeving het noodzakelijk maken eerder al nieuwe of aanvullende afspraken te maken. De afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast.

¹ De verordening en de spelregels worden naar verwachting in 2024 herzien.

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

1.4 leeswijzer

De afspraken zijn opgebouwd langs de lijnen beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Per hoofdstuk is beschreven welke doelstellingen we hebben vanuit de opgaven en wie daaraan welke bijdrage levert. In het laatste hoofdstuk, over samenwerking en monitoring, leggen we de overleg- en evaluatieafspraken vast en op welke punten en hoe we de afspraken monitoren.

In de bijlagen zijn achtereenvolgens een samenvatting van de te monitoren gegevens, de voornemens van Wooncompas voor 2024 en een toelichting op begrippen en relevante documenten te vinden.

Waar bedragen genoemd worden, zijn deze steeds weergegeven op het prijspeil van 2023.

2 beschikbaarheid

Na jaren van gematigde spanning met daarop aansluitend beleid kunnen we de toestand op de woningmarkt nu omschrijven als woningnood. De vraag naar woningen is aanzienlijk groter dan het aanbod, er is onvoldoende doorstroming en er zijn te weinig woningen voor mensen met een bijzondere woonvraag. Dat is een landelijk probleem, maar ook in Ridderkerk spelen deze vraagstukken.

Wooncompas, Progressie en de gemeente streven ernaar in de komende periode het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort in Ridderkerk terug te dringen. Vanuit het Regioakkoord en de realisatieagenda is er een afspraak om aan de woningvoorraad (bruto) ongeveer 2.700 woningen toe te voegen (in de periode van 2022 tot 2030), waarvan ruim 1.100 woningen in de sociale sector.

Deze bouwproductie moet zorgen voor een netto uitbreiding van de sociale woningvoorraad van 200 woningen. Het aantal van 200 woningen wordt vooral bereikt door sloop en nieuwbouw. Hiermee wordt aan een flink deel van de opgave voor dit segment, een netto uitbreiding van 300 woningen in de sociale sector, invulling gegeven.

Er zijn ook woningen in het middeldure segment nodig. Wooncompas is de aangewezen partner van de gemeente voor de realisatie van de opgave uit het Regioakkoord in het sociale huursegment en een belangrijke samenwerkingspartner voor de bouw van middeldure huurwoningen.

Nieuwbouw vindt grotendeels plaats op eigen herontwikkellocaties van Wooncompas. Met de realisatie van deze projecten wordt niet alleen invulling gegeven aan de bouwopgave, maar krijgen de Ridderkerkse wijken en buurt een verdere kwaliteitsimpuls.

Voor de kortere termijn kan flexibele (verplaatsbare) woningbouw een (extra) oplossing zijn voor de druk op de woningmarkt. Deze woningen zijn sneller te realiseren. Flexwonen kan daarnaast kansen bieden voor de huisvestingsvraag van een aantal bijzondere groepen als vluchtelingen, arbeidsmigranten en spoedzoekers.

Duidelijk is, onder andere uit de analyses die onder de woonzorgvisie liggen, dat er veel woningen voor ouderen en bijzondere doelgroepen nodig zijn. Die zullen deels via nieuwbouw en deels in de bestaande woningvoorraad gerealiseerd moeten worden en vragen een samenwerking tussen meerdere partijen. Naast woningen zijn namelijk ook voorzieningen nodig.

Tenslotte streven we er vanzelfsprekend naar woningzoekenden een zo groot mogelijke kans te bieden op een passende woning, door het optimaal benutten van de mogelijkheden in de woonruimtebemiddeling, door het stimuleren van doorstromen en met creatieve woonoplossingen.

2.1 bouwopgave

We spreken af:

- a. De gemeente en Wooncompas onderschrijven het meer-evenwichtscenario, wat de basis is voor het regioakkoord. Uit het regioakkoord volgt voor Ridderkerk een opgave om de sociale huurvoorraad met netto 300 woningen uit te breiden in de periode tot 2030.
- b. De gemeente, Wooncompas en Progressie onderkennen het belang van het terugdringen van de woningnood en geven daarom de bouwopgave voldoende prioriteit binnen hun beleid, processen en organisaties

c. Tijdens de looptijd van deze prestatieafspraken werken de gemeente en Wooncompas aan een (netto) toevoeging aan de voorraad van ongeveer 200 sociale huurwoningen. Partijen definiëren een sociale huurwoning als een woning met een aanvangshuur tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2023), die na oplevering minimaal 20 jaar met een sociale huurprijs wordt aangeboden, bestemd is voor de doelgroep van sociale huur conform Woningwet en een kwaliteit heeft zoals in de corporatiesector gebruikelijk is.

d. Wooncompas neemt daarnaast een deel van de opgave en afspraken over toevoeging van woningen aan de middeldure voorraad voor haar rekening. Met de afbakening van middenhuur sluiten we aan bij de reguleringsvoorstellen voor dit segment van het rijk.

e. Wooncompas en de gemeente werken in de periode van de prestatieafspraken aan in ieder geval de volgende woningbouwprojecten (tabel 1):

straat/buurt	strategie	doel	gewenste aantallen (afgerond)	sloop-aantallen (afgerond)	te behalen resultaat t/m 2027
Blaak	vervangende nieuwbouw na sloop	appartementen en eengezinswoningen sociale huur	37 sociaal	48 sociaal	oplevering
Rembrandtweg	vervangende nieuwbouw na sloop (tweede fase)	appartementen met ontmoetingsruimte(n) sociale huur	100 sociaal	90 sociaal	oplevering
Centrumplan ²	vervangende nieuwbouw na sloop/ gebiedsontwikkeling	appartementen en eengezinswoningen sociale en middeldure huur	300 sociaal, 100 middelduur	290 sociaal	gebiedsvisie, planvorming, sloop
Prunuslaan	nieuwbouw	appartementen sociale huur, deels t.b.v. begeleid wonen	40 sociaal, 25 middelduur	0	oplevering
Bloemenbuurt ²	vervangende nieuwbouw na sloop + renovatie	appartementen sociale huur	70 sociaal	30 sociaal	oplevering
Johann Sebastian Bachstraat	nieuwbouw	appartementen sociale huur	20 sociaal	0	oplevering
Hollandsestraat + Henegouwsestraat pm ²	vervangende nieuwbouw na sloop	appartementen sociale huur	90 + pm sociaal	70 + pm sociaal	oplevering + sloop pm

² Voor dit project is door Wooncompas nog geen principeverzoek ingediend.

de la Reijstraat, Retiefstraat, Maaslaan (Westdonck)	vervangende nieuwbouw na sloop	appartementen en eengezins- woningen sociale en middeldure huur	180 sociaal, 140 middel- duur	180 sociaal	sloop, oplevering eerste fase
't Ronde Sant	vervangende nieuwbouw na sloop	appartementen sociale huur	60 sociaal	25 sociaal	planvorming

f. De genoemde aantallen zijn opgenomen in de investeringsbegroting van Wooncompas en zijn tevens onderlegger (geweest) voor de bieding van de gemeente aan de regio voor de realisatieagenda. Als in de uiteindelijke besluitvorming op projectniveau minder woningen gerealiseerd kunnen worden, spreken we af daarvoor binnen de voor de genoemde projecten afgesproken planning op een andere locatie compensatie te vinden. Daarbij kijken we in eerste instantie naar de hierboven genoemde locaties. Mochten die geen oplossing bieden, dan kijken we naar uitbreidingslocaties of (vervolgens) naar mogelijkheden voor samenwerking op locaties van andere ontwikkelaars.

g. Om de druk op de woningmarkt te verminderen en voor specifieke groepen een tijdelijke woonvorm te kunnen bieden, is flexwonen (verplaatsbare wooneenheden) een mogelijke oplossing. Onze gezamenlijke voorkeur ligt bij permanente woningbouw.

Wooncompas en de gemeente onderzoeken samen de geschiktheid van verschillende locaties voor flexwonen en daar te realiseren aantallen. De gemeente spant zich in om binnen de juridische kaders op het terrein van ruimtelijke ordening procedures te versnellen, subsidiebronnen aan te boren en ook voor de langere termijn locaties te vinden. Voor Wooncompas is een realistische businesscase met onder andere een voldoende lange exploitatieperiode noodzakelijk. De gemeente en Wooncompas zien dit als gezamenlijke uitdaging. Uiterlijk eind 2024 wordt een besluit genomen over de realisatie van flexwonen.

h. De gemeente en Wooncompas benutten actief kansen om meer nieuwbouw te realiseren in het sociale en middenhuursegment om daarmee invulling te geven aan de opgaven uit het Regioakkoord, zoals ook verwoord in afspraak a. Daarbij kijken we naar verschillende strategische locaties binnen Ridderkerk, zoals benoemd in onder andere de Woonvisie.

i. Als substantieel verdichtingsvoordeel te behalen is voor een (herontwikkel- of nieuwbouw)project, een duidelijke optimalisatie van het stedenbouwkundig ontwerp kan plaatsvinden of een aanzienlijke verbetering van de leefbaarheid in een wijk of buurt mogelijk is, onderzoekt Wooncompas samen met Progressie en de gemeente de mogelijkheden om eventueel woningen uit de particuliere voorraad aan te kopen.

j. Waar mogelijk betreft de gemeente Wooncompas bij initiatieven van marktpartijen.

2.2 samen werken aan de bouwopgave

We spreken af:

a. We hanteren het processchema Wooncompas/gemeente bouwprojecten. Hiermee en met de planning van de genoemde projecten hebben we een voor beide partijen inzichtelijk proces. Dat vormt de basis voor een efficiënte samenwerking bij de uitvoering van de bouwprojecten.

b. Teneinde deze woningbouwaantallen (zie tabel 1) te realiseren, waarborgt Wooncompas de beschikbaarheid van ontwikkel- en investeringskracht. De gemeente zorgt ervoor dat voor de opeenvolgende stappen in het proces(schema, zie a.) ambtelijke capaciteit beschikbaar is.

c. Ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw(projecten) hanteren gemeente en Wooncompas de volgende samenwerkings- en overlegstructuur:

- Per bouwproject is er een projectgroep die alle zaken voor dat project bespreekt.
- Een werkgroep bespreekt projectoverstijgende thema's zoals mobiliteit, verdichting en duurzaamheid en eventuele knelpunten in de uitvoering van (meerdere) projecten. De werkgroep adviseert de stuurgroep.
- De stuurgroep bereidt bestuurlijke besluitvorming over projecten voor. De stuurgroep bewaakt daarnaast de planning van de projectenportefeuille en neemt waar nodig beslissingen met betrekking tot knelpunten of uitgangspunten.
- Het bestuurlijk overleg, met een bredere insteek (zie 6.1.b), neemt besluiten over uitgangspunten, knelpunten en thema's.

Separaat zijn nadere afspraken gemaakt over de rol en taak van de verschillende overleggroepen, vergaderfrequenties en deelname vanuit Wooncompas en de gemeente.

d. De gemeente draagt zorg voor ruimtelijke procedures en kaders die deze ontwikkelingen mogelijk maken. De gemeente spant zich daarnaast in om het proces rond het afgeven van vergunningen goed en snel te laten verlopen.

De gemeente stelt een nota inzake parkeernormen op. In deze nota worden de parkeernormen vastgelegd voor diverse woningtypen. In de nota worden ook parkeernormen opgenomen voor sociale woningbouw.

In een Hoogbouwvisie geeft de gemeente richting aan welke bouwhoogten in welke delen van Ridderkerk mogelijk zijn. Hiermee wil de gemeente verdichting mogelijk maken en ook het dorpse karakter van Ridderkerk behouden.

e. Bij elk project leggen de gemeente en Wooncompas in een anterieure overeenkomst vast welke verantwoordelijkheden en kosten voor welke partij zijn.

f. Wij vinden het belangrijk dat direct betrokken huurders, woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden bij nieuwbouwprojecten op een passende manier kunnen participeren in de ontwikkeling. Hoe we dat op projectniveau uitwerken ligt in een separaat en gedeeld document Projectparticipatie vast. We hanteren in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- Wooncompas, de gemeente en Progressie trekken zoveel mogelijk samen op
- direct betrokken huurders worden altijd eerder geïnformeerd over ontwikkelingen dan overige belanghebbenden
- de afspraken met direct betrokken huurders, o.a. over verhuizen en terugkeermogelijkheden, worden vastgelegd in een projectspecifiek sociaal plan
- Wooncompas en Progressie vertegenwoordigen samen het belang en de stem van woningzoekenden
- in het principeverzoek van Wooncompas aan de gemeente zijn de eerste resultaten van de participatie van belanghebbenden opgenomen.
- tijdens projectontwikkeling is het voor belanghebbenden altijd duidelijk hoe en waar vragen gesteld en opmerkingen gemaakt kunnen worden

2.3 omvang en samenstelling woningvoorraad Wooncompas

We spreken af:

a. De woningvoorraad van Wooncompas met een huur onder de huurtoeslaggrens heeft op 31 december 2027 een omvang van minimaal 7.200 woningen.

b. De middeldure woningvoorraad van Wooncompas (middenhuur en vrije sector) heeft op 31 december 2027 een omvang van minimaal 1.000 woningen.

c. Wooncompas kan door sloop en nieuwbouw, maar ook door aan- en verkoop en huurbeleid wijzigingen aanbrengen in de omvang van de sociale woningvoorraad. Als de sociale woningvoorraad hierdoor op jaarbasis met meer dan 25 woningen groeit of krimpt, informeert Wooncompas de gemeente hierover

2.4 wonen, zorg en welzijn

We spreken af:

a. Er is binnen de woningbouwopgave een forse opgave om nulredenwoningen voor senioren en voor mensen met een zorgvraag te realiseren. De opgave is beschreven in het Actieplan Wonen en Zorg 2023 t/m 2026. Het deel ervan dat in de sociale huur gerealiseerd moet worden, is ingeschat op 375 nieuwbouwwoningen en 175 aangepaste woningen in de bestaande woningvoorraad. Wooncompas heeft de ambitie deze volledige opgave, in totaal 550 woningen, voor haar rekening te nemen. Deze opgave zal in een langere periode gerealiseerd worden dan de looptijd van het actieplan en deze prestatieafspraken.

b. De woningen zoals bedoeld in a. worden zoveel mogelijk als geclusterde woonvorm gerealiseerd. Een van de belangrijke aspecten van geclusterd wonen is de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte op loopafstand. Als uitgangspunt daarvoor hanteren wij een maximale loopafstand van 300 meter. Een geclusterde woonvorm kan dus ook gerealiseerd worden met bestaande ontmoetingsvoorzieningen.

Waar nodig of beter passend wordt ook gekeken naar andere geschikte woningtypen, Bijvoorbeeld het vergemakkelijken van mantelzorg kan hiervoor aanleiding zijn.

c. Voor het beheer en de sociale activiteiten in ontmoetingsruimten zullen samenwerkingsafspraken moeten worden met andere partijen. De gemeente en Wooncompas spannen zich gezamenlijk in om deze afspraken te maken.

d. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid voor het opstellen van een subsidieregeling voor collectieve woningaanpassingen en scootmobielstallingen. Hiermee zetten we in op het vergroten van het geclusterd woonaanbod in de bestaande voorraad.

e. Bij het realiseren van woningaanpassingen in woningen van Wooncompas is een goede samenwerking en informatie-uitwisseling tussen Wooncompas en de uitvoering van de Wmo van belang. Wooncompas en de gemeente maken samen werkaafspraken over woningaanpassingen in bestaande bouw en implementeren die in beide organisaties. Deze afspraken zijn uiterlijk in het eerste half jaar van 2024 gemaakt.

f. De gemeente en Wooncompas stemmen initiatieven en samenwerkings- of ontwikkelaanvragen ten aanzien van wonen en zorg van andere partijen met elkaar af.

2.5 kans op een woning

We spreken af:

a. In de regio geldt de afspraak dat op gemeenteniveau tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Daarmee werken wij aan voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden.

Om ook voor de secundaire doelgroep voldoende kansen te garanderen, voegen we daaraan toe dat tenminste 20% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder

de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan de secundaire doelgroep (of via de vrije toewijzingsruimte aan lage middeninkomens).

b. Wooncompas zet het instrument voorrang voor lokale woningzoekenden uit de regionale verordening woonruimtebemiddeling optimaal in. Bij nieuwbouwprojecten zet Wooncompas het instrument voorrang voor lokale woningzoekenden maximaal in binnen de grenzen van de wet (maximaal 25% op jaarbasis).

c. In deze afspraken leggen we een vergrote vrije toewijzingsruimte vast. Wooncompas kan maximaal 15%, in plaats van 7,5%, van de vrijkomende woningen met een sociale huur toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB -inkomensnorm. De ruimte wordt benut om de herhuisvestingsopgave goed uit te kunnen voeren en de kansen van vooral senioren om door te stromen naar passende(r) woningen te vergroten.

d. Om de herhuisvestingsopgaven te realiseren en herhuisvestingskandidaten meer kans te geven goede en passende woonruimte te vinden, worden in de zoekprofielen in de herhuisvestingsverklaringen van deze groep urgent woningzoekenden de volgende verruimingen opgenomen ten opzichte van wat is vastgelegd in de Verordening woonruimtebemiddeling 2020, Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem:

- Herhuisvestingskandidaten met een of meer kind(eren) uit appartementen mogen reageren op eengezinswoningen
- Herhuisvestingskandidaten uit appartementen zonder lift mogen reageren op appartementen met lift
- Herhuisvestingskandidaten uit appartementen zonder tuin mogen reageren op appartementen met tuin en benedenwoningen.

e. Als sprake is van een dusdanig schrijnende woonsituatie dat (andere) zelfstandige woonruimte (in Ridderkerk) noodzakelijk is, maar deze niet via de reguliere weg van het woonruimtebemiddelingssysteem inclusief urgentieregeling gerealiseerd kan worden, kan Wooncompas rechtstreeks een woning aanbieden. Het Lokaal Zorgnetwerk beoordeelt de woonsituatie van de betrokkene en kan vervolgens bij Wooncompas een verzoek indienen voor een woning. Wooncompas beoordeelt het verzoek en neemt daarbij ook de eventuele impact voor de omwonenden mee.

f. De gemeente informeert jongeren over het belang van inschrijving als woningzoekende op het moment dat zij 18 jaar worden. Een vroege inschrijving verbetert hun kans een passende woning te vinden op het moment dat zij daadwerkelijk willen verhuizen.

g. Wooncompas en de gemeente onderzoeken uiterlijk in 2025 de mogelijkheden van alternatieve woonconcepten voor jongeren, zoals het delen een woning met twee of drie personen of het inwonen bij iemand anders.

h. Wooncompas biedt geclusterde woningen, dat zijn nulredenwoningen met extra faciliteiten als een scootmobielruimte en een ontmoetingsruimte op loopafstand, met voorrang voor senioren aan.

i. Wooncompas wijst rolstoeltoegankelijke of miva-woningen zoveel mogelijk aan aan woningzoekenden die deze extra faciliteiten nodig hebben.

j. De gemeente, Wooncompas en Progressie stimuleren ouderen na te denken over hoe zij zolang mogelijk veilig en comfortabel zelfstandig kunnen blijven wonen. Zij besteden daarbij aandacht aan inschrijving als woningzoekende, behoud van het sociale netwerk, het geschikte woningaanbod en woningaanpassingen. Onder andere hiervoor zet Wooncompas een seniorenconsulent in. De gemeente zet communicatie in om senioren bewust te maken van het belang om te wonen in een woning die geschikt is om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Progressie besteedt aandacht aan dit onderwerp tijdens bijeenkomsten en gesprekken.

- k. Wooncompas, de gemeente en Progressie onderzoeken woonconcepten die doorstroming bevorderen en/of het beter benutten van de woningvoorraad mogelijk maken. We denken daarbij aan woningruil, woningdelen, financiële verhuisincentives, maatwerk in huurprijzafspraken of 'van groot naar beter'-regelingen.
- l. De huisvesting van vergunninghouders is een taak van de gemeente. Wooncompas draagt hieraan bij door het beschikbaar stellen van woningen. We zien dat de opgave om vergunninghouders te huisvesten steeds groter wordt en dat deze opgave binnen de woningvoorraad van Wooncompas steeds lastiger te realiseren is. De gemeente (onder)zoekt alternatieven voor de (tijdelijke) huisvesting van vergunninghouders en betreft Wooncompas daarbij.
- m. De gemeente coördineert, al dan niet via Vluchtelingenwerk, de begeleiding van de vergunninghouders naar zelfredzaamheid. De gemeente, Wooncompas, Vluchtelingenwerk en Progressie werken samen aan integratie in de wijk.
- n. De gemeente zorgt voor een goede uitvoering van de urgentieregeling uit de verordening woonruimtebemiddeling.
- o. De gemeente delegeert het verlenen van huisvestingsverklaringen aan Wooncompas.

3 betaalbaarheid

Als gevolg van economische stagnatie en inflatie zien we een toenemend aantal huishoudens dat te maken krijgt met financiële problemen. In gezamenlijkheid streven we ernaar om wonen betaalbaar te houden. Daarbij verstaan we onder de woonlasten niet alleen de huur maar ook naar de hoogte van de gemeentelijke lasten en de kosten voor energie.

Om financieel kwetsbare huishoudens te ondersteunen zorgen we ervoor betaalbaarheidsrisico's zo vroeg mogelijk te signaleren en weg te nemen.

3.1 betaalbare woonlasten

We spreken af:

- a. Van de sociale woningvoorraad van Wooncompas heeft minimaal 70% een huurprijs heeft onder de tweede aftoppingsgrens (€ 693,60). Dit is een afspraak uit het Regioakkoord.
- b. Minimaal 10% van de woningvoorraad heeft een (streef)huur boven de huurtoeslaggrens en is daarmee bereikbaar voor middeninkomens. De maximale streefhuur voor middenhuur- en vrijesectorwoningen is € 1.150 euro.
- c. Wooncompas kan een inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen voor de hogere inkomens. De extra huurinkomsten uit een inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in betaalbaarheid van de laagste inkomensgroepen en een passende woningvoorraad.
- d. Wooncompas draagt ook bij aan betaalbare woonlasten door het voeren van een gematigd beleid m.b.t. de jaarlijkse huuraanpassing binnen de grenzen van het landelijk beleid en de bijbehorende wettelijke percentages.
- e. De gemeente zorgt voor betaalbare gemeentelijke heffingen en belastingen.

3.2 ondersteuning bij betaalbaarheidsrisico's

We spreken af:

- a. Wooncompas, de gemeente en Progressie informeren huurders en woningzoekenden regelmatig over (o.a.) budgetbeheer, energiezuinig wonen, schulphulpverlening en subsidiemogelijkheden. Zij doen dat via hun websites, gemeentelijke brochures, het bewonersblad van Wooncompas, huis-aan-huisbladen, bijeenkomsten en individuele gesprekken. Daarbij stemmen zij de informatie zo goed mogelijk af op de doelgroep.
- b. Vroegsignalering en schuldhulpverlening worden resultaatgericht aangepakt. De gemeente zorgt daarvoor voor een goede uitvoering van het landelijke convenant vroegsignalering schulden en onderhoudt afspraken over betalingsachterstanden en -risico's met partijen als energiebedrijven.
- c. In 2024 onderzoeken de partijen gezamenlijk waar extra ondersteuning en maatwerk geleverd kan worden aan huishoudens met een betaalbaarheidsrisico. Uitgangspunt daarbij is dat huishoudens niet onder de norm 'Nibud-oranje' komen. Onderdeel van het gezamenlijk onderzoek is in ieder geval ook het versterken en vervolgens evalueren van de Wooncompaspilot 'maatwerk bij Nibud-rood', waarmee in 2024 gestart wordt.
- d. Gemeente en Wooncompas spannen zich gezamenlijk in om huisuitzettingen op grond van (uitsluitend) betalingsachterstanden te voorkomen. Mogelijke huisuitzettingen worden tijdig bij het LZN gemeld, zodat hulpverlening kan worden ingezet.

3.3 faciliteren eigenwoningbezit

We spreken af:

- a. Wooncompas onderzoekt vormen van sociale koop, waaronder verstaan wordt het (ver)kopen van een woning met korting, terug(ver)koop, subsidie en/of andere (financiële) regelingen. Door woningen via sociale koop te verkopen kan het bezitten van een eigen woning voor een grotere groep mogelijk gemaakt worden. Na afronding van het onderzoek bespreken de drie partijen de uitkomsten.
- b. De gemeente biedt startersleningen aan. Deze lening biedt starters (inclusief zittende huurders) op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier extra te lenen.
- c. Wooncompas biedt geen woningen ter (ver)koop aan waarvoor direct grote investeringen in constructie of duurzaamheid nodig zijn.
- d. Verkoop van huurwoningen zal geen belemmering zijn voor de opgave en ambitie de sociale huurwoningvoorraad in bezit van Wooncompas te laten groeien.

3.4 processen

We spreken af:

- a. Bij cliënten van schuldhulpverlening waarbij budgetbeheer wordt ingezet wordt de huur rechtstreeks aan Wooncompas betaald.

Wooncompas signaleert dat ook bij huurders die niet in schuldhulpverlening zitten de huurbetaling soms stukt. De gemeente en Wooncompas onderzoeken in 2024 hoe deze huishoudens geholpen kunnen worden om vaste lasten tijdig te (blijven) betalen.

- b. De gemeente verleent Wooncompas binnen de kaders van de AVG toegang tot de basisregistratie personen, waardoor situaties van woonfraude e.d. eerder en eenvoudiger opgespoord kunnen worden.

4 duurzaamheid

Al langer zien we de noodzaak ons milieu te beschermen. De afgelopen jaren tonen aan dat er duidelijke redenen zijn om de verduurzaming van woningen en woonomgeving versneld vorm te geven: hoge energieprijzen en extremere weersomstandigheden.

Verduurzamen doen we voor het milieu en leefklimaat, maar minstens evenzeer voor betaalbare woonlasten. We streven naar een woningvoorraad die op termijn CO₂-neutraal is. Wooncompas investeert in verduurzaming van haar bezit, daar waar mogelijk ondersteund door de gemeente. Ook bij de bouw van woningen worden de mogelijkheden van circulair bouwen onderzocht en waar mogelijk benut.

Daarnaast streven we naar een woonomgeving voor de Ridderkerkers die schadelijke effecten van klimaatverandering zoals wateroverlast, hitte(stress), droogte en gezondheidsproblemen, zoveel mogelijk voorkomt en/of opvangt.

De investeringen die elke partij doet passen in de Ridderkerkse energietransitie.

4.1 gemeentelijke visie

We spreken af:

- a. De gemeente stelt een (geactualiseerde) Warmtevisie vast waarin per wijk het meest geschikte alternatief voor aardgas tegen de laagste maatschappelijke kosten in beeld is gebracht. Onderdeel van de visie is ook een planning voor de uitvoering van het aardgasvrij maken van de wijken. Besluitvorming over deze planning wordt in 2024 verwacht.
- b. De door de gemeenteraad op 24 februari 2022 vastgestelde Strategie Klimaatadaptatie Gemeente Ridderkerk vormt de leidraad om gezamenlijk de gemeentelijke kerndoelen "We zijn waterrobuust en klimaatbestendig" en "We hebben een leefbare en gezonde leefomgeving" te realiseren.

4.2 duurzame woningvoorraad Wooncompas

We spreken af:

- a. Wooncompas zet in op het versneld verbeteren van de energiekwaliteit van woningen met een slecht energielabel. Een deel van de huurwoningvoorraad van Wooncompas met een energielabel E, F of G zal via sloop uit de voorraad verdwijnen. In 2028 zullen geen woningen meer voorkomen met een energielabel E, F of G, daarbij rekening houdend met wettelijke uitzonderingen.
- b. Daarbovenop investeert Wooncompas in de verduurzaming van haar woningen ter voorbereiding op een CO₂-neutrale woningvoorraad in uiterlijk 2050.
- c. Bij renovatie of andere woningverbeteringen besteedt Wooncompas zorg aan het voorkomen van te warme woningen bij periodes van hitte.

4.3 nieuwbouw

We spreken af:

- a. Nieuwbouw wordt BENG gerealiseerd.
- b. Nieuwbouw voldoet zoveel mogelijk aan de eisen zoals die in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen zijn geformuleerd. Voor de gezamenlijke aanpak gebruiken we de leidraad 2.0 van het convenant.

c. Bij nieuwbouw worden de mogelijkheden van circulair en natuurinclusief bouwen onderzocht en waar mogelijk toegepast.

4.4 woonomgeving

We spreken af:

- a. De gemeente en Wooncompas voeren samen een pilot uit om de openbare ruimte in een (nader te bepalen) buurt zodanig te verbeteren dat het risico op hittestress sterk verminderd wordt. De pilot dient tevens om op buurniveau ervaring op te doen met vergroening, vormen van waterberging en innovaties op het gebied van dak- en gevelbedekking.
- b. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte en draagt zorg voor een klimaatbestendigheid van deze ruimte.
- c. Wooncompas neemt klimaatadaptieve maatregelen voor haar rekening die bijdragen aan de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid van haar woningen en de directe woonomgeving voor zover deze haar eigendom zijn/is.
- d. Wooncompas en de gemeente stemmen hun werkzaamheden zoveel mogelijk af, zodat zij de koppelkansen kunnen benutten voor een betere en gezondere leefomgeving.

4.5 duurzaam woongedrag

We spreken af:

- a. Het gedrag van bewoners is een belangrijke factor in hun energieverbruik. Alle partijen informeren bewoners over energiezuinig wonen (met behoud van een gezond en comfortabel binnenklimaat) en regelingen die energielasten deels compenseren of eigen investeringen eenvoudiger mogelijk maken.
- b. De partijen onderzoeken gezamenlijk hoe huurders optimaal ondersteund kunnen worden in (kleine) technische aanpassingen aan en in hun woning, zoals kierdichting en radiatorfolie. Een fixbrigade is een van de mogelijkheden.
- c. Progressie stimuleert huurders om ook zelf klimaatadaptieve maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld vanuit het NK Tegelwippen wordt gestimuleerd.

5 leefbaarheid

De sfeer in de samenleving verandert. Individualisering en verharding zien we ook in Ridderkerk. Een deel van de inwoners komt in deze samenleving minder goed mee en wordt daardoor kwetsbaar.

Gezamenlijk willen we bijdragen aan sterkere wijken met meer sociale samenhang, waar mensen oog hebben voor elkaar. We willen dat bewoners meer betrokken zijn bij hun buurt en zelf initiatieven ontplooiën om de leefbaarheid in hun buurt te bevorderen.

5.1 iedereen doet mee

We werken aan ontmoeting in de wijk. Daarvoor spreken we het volgende af:

- a. Wooncompas faciliteert en stimuleert bewonerscommissies, klankbordgroepen, activiteitencommissies en in samenwerking met de gemeente andere vormen van participatie.
- b. De gemeente, Wooncompas en Progressie stemmen hun participatieactiviteiten zoveel mogelijk op elkaar af, trekken waar het kan samen op en helpen elkaar de beste vorm(en) van participatie te vinden.
- c. Bewonersinitiatieven worden binnen redelijke grenzen zoveel mogelijk gefaciliteerd.
- d. Wooncompas en de gemeente zijn, met andere partijen, partners in de coalitie Eén tegen eenzaamheid.

5.2 aanwezigheid in de wijken

We spreken af:

- a. Wooncompas, de gemeente, Facet en de Politie werken samen vanuit het convenant samenwerking leefbaarheid in de wijken. Hierin staat nader omschreven welke inspanningen de verschillende partijen leveren.

Vanuit de samenwerking maken deze partners een jaarplan met concrete en praktische afspraken per wijk. In de jaarplannen worden vanaf 2024 een verbinding gelegd tussen de kennis van de professionals, de beleving vanuit bewoners en informatie op basis van data.

- b. Wooncompas zet wijkbeheerders en consultants wijken in. Zij houden toezicht, stimuleren bewonersbetrokkenheid en participatie en zijn onderdeel van het netwerk in de wijken.
- c. Wooncompas en de gemeente faciliteren buurtbemiddeling en buurtpreventie met een financiële bijdrage en/of faciliteiten als een (vergader)ruimte.
- d. Wijkbewoners kunnen met initiatieven, vragen en ideeën terecht bij de gemeente, Wooncompas en Progressie. De partijen verbeteren de zichtbaarheid en toegankelijkheid van hun 'loketten'.

5.3 begeleiding van kwetsbare groepen

We spreken af:

- a. De gemeente monitort de ontwikkeling van 'Beschermd Wonen' naar 'Beschermd Thuis' en de daarmee samenhangende uitstroom van cliënten.
- b. We onderkennen het belang van goede begeleiding van mensen die uit opvangvoorzieningen komen. De gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding van deze mensen en zorgt voor afspraken met instellingen die deze begeleiding verzorgen.

c. Bij ernstige en complexe woonoverlast maken gemeente, Wooncompas en politie gebruik van de afspraken uit het Regionaal Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast.

d. Samen vinden we het belangrijk dat signalen vanuit de samenleving tijdig met elkaar worden gedeeld. Wooncompas meldt zorgen over zorgmijden, verwaarlozing/vervuiling, verward gedrag of andere zorgelijke situaties bij (individuele) huurders bij het Lokaal Zorgnetwerk van de gemeente.

5.4 woonomgeving

We spreken af:

a. Wooncompas en de gemeente werken samen aan een groene en aantrekkelijke gemeente met voldoende speelvoorzieningen voor kinderen. Nieuwbouw biedt goede kansen om gezamenlijk een passende invulling aan de (semi-)openbare ruimte te geven. Daarnaast stemmen partijen de processen en communicatie rond onderhoud, controle en kap- of (ingrijpende) snoeiwerkzaamheden met elkaar af.

b. Wooncompas, de gemeente, en Progressie stimuleren het vergroenen van tuinen via o.a. informatieverstrekking en buurtactiviteiten.

6 samenwerking, monitoring

Wooncompas, de gemeente en Progressie leveren, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid een belangrijke bijdrage aan prettig wonen in Ridderkerk. De partijen werken daarvoor intensief samen. Over een aantal aspecten van die samenwerking maken we apart afspraken.

6.1 samenwerking

We spreken af:

- a. Wooncompas, de gemeente en Progressie overleggen minimaal tweemaal 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. In principe vindt vijf keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouder wonen en de directeur-bestuurder van Wooncompas. In het bestuurlijk overleg worden voor beide partijen relevante onderwerpen m.b.t. wonen en volkshuisvesting besproken en bestuurlijke besluiten gedeeld of waar mogelijk gezamenlijk voorbereid.
- c. Voor (nieuw)bouwprojecten hanteren Wooncompas en de gemeente de overlegstructuur zoals beschreven onder 2.2.c.
- d. De samenwerking tussen Wooncompas en Progressie is vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die gebaseerd is op de Wet overleg huurder verhuurder.

6.2 monitoring

We spreken af:

- a. Jaarlijks stellen gemeente en Wooncompas samen een overzicht op van de afspraken en de voortgang. Dit overzicht dient als onderlegger en agenda voor het driehoeksoverleg.
- b. De monitor bestaat uit een cijfermatig en een beschrijvend deel. In het cijfermatige deel is de volgende informatie opgenomen:
 - omvang woningvoorraad Wooncompas sociale huur
 - omvang woningvoorraad Wooncompas middenhuur/vrije sector
 - aantallen toevoegingen en onttrekkingen woningvoorraad Wooncompas
 - percentage woningen uit sociale woningvoorraad Wooncompas met een huur tot de tweede aftoppingsgrens
 - percentage verhuringen uit sociale woningvoorraad Wooncompas aan primaire doelgroep
 - percentage verhuringen o.b.v. vrije toewijzingsruimte
 - percentage verhuringen lokale voorrang
 - de samenstelling van woningvoorraad van Wooncompas naar energielabel.

6.3 overig

We spreken af:

- a. De gemeente staat bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw garant voor leningen van Wooncompas voor activiteiten in Ridderkerk. Dit is vastgelegd in een achtervangovereenkomst.

7 begrippen

- **AVG**

In de algemene verordening gegevensbescherming is vastgelegd welke persoonsgegevens door wie en op welke wijze verwerkt mogen worden.

- **Aftoppingsgrens**

Het maximumbedrag aan huur plus subsidiabele servicekosten waarover huurtoeslag wordt berekend. De eerste/laagste aftoppingsgrens geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens, de tweede/hogste voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

- **DAEB, niet-DAEB**

Diensten van algemeen economisch belang: de kerntaken van een corporatie. De DAEB-activiteiten moeten losgekoppeld zijn van de eventuele niet-DAEB-activiteiten. Dat kan door een administratieve scheiding aan te brengen of door niet-DAEB-activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap.

Een gelimiteerd aantal niet-DAEB-activiteiten, zoals het bouwen van duurdere huurwoningen, mag uitgevoerd worden als er geen andere partijen zijn die dat willen doen (wat moet blijken uit een markttoets).

- **Geclusterd wonen**

Woonvorm met minimaal 10 woningen bij elkaar waarin senioren zelfstandig en met voorzieningen als een ontmoetingsruimte op loopafstand kunnen wonen.

- **Herhuisvester**

Huishouden dat vanwege sloop of ingrijpende renovatie de huidige woning moet verlaten. Herhuisvestingskandidaten krijgen voorrang op andere woningzoekenden bij het zoeken naar een woning.

- **Huurdersorganisatie**

Overlegorgaan bestaande uit huurders van de corporatie, waarmee de corporatie overleg voert overeenkomstig (minimaal) de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. De huurdersorganisatie verbonden aan Wooncompas is Huurdersorganisatie Progressie.

- **Huurtoeslag**

Financiële ondersteuning door de overheid voor huishoudens met een laag inkomen in de sociale huursector.

- **Middeninkomen**

Huishouden met een inkomen tussen € 48.625 en € 76.764

- **Nultredenwoning**

Woning waarbij woonkamer, keuken, badkamer en toilet en minimaal één slaapkamer zonder traplopen/treden bereikbaar zijn.

- **Passend toewijzen**

Corporaties moeten aan 95% van de huishoudens uit de primaire doelgroep een woning aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag.

- **Primaire doelgroep**

Huishoudens met een inkomen wat recht geeft (of kan geven) op huurtoeslag

- *Secundaire doelgroep*

Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren, maar wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

- *Senior*

Persoon van 55 jaar of ouder.

- *Slaagkans*

Kans dat een woningzoekende een woning krijgt aangeboden en deze ook accepteert. Berekend uit het aantal actieve woningzoekenden per categorie en het aantal vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen aan deze groep.

- *Sociale huurwoning*

Woning met een huurprijs onder de liberalisatie- of huurtoeslaggrens van € 808,06.

- *Starter*

Huishouden dat bij het betrekken van een woning geen woning leeg achterlaat (die verkocht of verhuurd kan worden).

- *Streefhuur*

De door de corporatie gewenste huurprijs van een woning, te bereiken bij het vrijkomen en opnieuw verhuren van de woning of bij de jaarlijkse huuraanpassing (in stappen).

- *Urgentieregeling*

Onderdeel van de woonruimtebemiddeling waarin geregeld is op welke gronden en voorwaarden woningzoekenden voorrang kunnen krijgen op andere woningzoekenden.

- *Vergunninghouder*

Huishouden dat een verblijfsvergunning heeft ontvangen om zich in Nederland te vestigen. De vergunning geldt als urgentiegrond en geeft voorrang op de woningmarkt.

- *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een private stichting die er voor zorgt dat woningcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen door garanties te verstrekken. Daartoe is een zekerheidsstructuur ontwikkeld met het rijk en gemeenten als achtervangers.