

## Prestatieafspraken 2022-2026

Volkshuisvestelijke afspraken tussen:

- Gemeente Ridderkerk
- Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer
- Bewonerscommissie wbv Samenwerking Slikkerveer



Prestatieafspraken 2022-2028

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer

Ondertekend op 9 december 2021, Ridderkerk.




Gemeente Ridderkerk  
Dhr. C.A. Oosterwijk  
Wethouder Financiën, Grondbeleid, Ruimtelijke ontwikkeling, Wonen



Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer  
Dhr. A. Preesman  
Voorzitter bestuur wbv Samenwerking Slikkerveer



Bewonerscommissie wbv Samenwerking Slikkerveer  
Mw. H. Kuiper  
Voorzitter bewonerscommissie wbv Samenwerking Slikkerveer



## INLEIDING

In dit document zijn de afspraken tussen de gemeente Ridderkerk, woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer en Bewonerscommissie woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer (hierna Bewonerscommissie) over de te leveren prestaties voor de periode 2022-2026 vastgelegd. We maken deze afspraken vanuit gezamenlijke doelen voor de lokale woningmarkt.

De basis voor deze prestatieafspraken is gevormd door de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 en het Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018-2030. Met de begin 2019 gesloten regionale woningmarkt afspraken wordt beoogd een voldoende grote woningvoorraad, een voldoende grote sociale woningvoorraad en een goede spreiding van de sociale voorraad over de regio te realiseren en te waarborgen. In Ridderkerk moet de sociale corporatievoorraad minimaal gelijk blijven.

In de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 is het beleid van de gemeente op het gebied van wonen voor de komende jaren beschreven. Daarin is te lezen voor welke belangrijke opgaven de gemeente staat om inwoners van Ridderkerk nu en in de toekomst een goede woning en woonomgeving te bieden. Dat betekent onder andere dat de gemeente goed kijkt naar wat er nodig is. Woningen moeten niet alleen passen qua grootte en prijs, maar nieuwe én bestaande woningen moeten ook duurzaam zijn. Andere belangrijke opgaven zijn goede woningen voor mensen met een zorgvraag en een fijne buurt/woonomgeving.

Daarnaast is ook het Beleidsplan van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer van belang. In de periode 2021-2025 werkt Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer aan de volgende strategische doelen:

- De mens staat centraal in hun dienstverlening en ze focussen op betaalbaarheid.
- Ze spannen zich in om de woonomgeving voor hun huurder aangenaam te maken en ze ondersteunen initiatieven om de sociale samenhang te versterken.
- Ze reduceren zoveel mogelijk onze CO2-uitstoot door energiebesparende maatregelen in hun vastgoed en het verduurzamen van hun eigen werkwijzen.

In deze prestatieafspraken hebben we afspraken gemaakt over de volgende vier onderwerpen:

1. Betaalbaar wonen
2. Plannen voor de woningvoorraad
3. Duurzame woningvoorraad
4. Leefbare buurt

De prestatieafspraken zijn geen keurslijf, maar bieden het kader voor overleg en samenwerking waarbij ruimte bestaat om in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. De gemaakte afspraken worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast. Bijlage 1. bevat een samenvatting van de te monitoren gegevens.



## 1. BETAALBAAR WONEN

De discussie over de betaalbaarheid van het wonen wordt breed gevoerd. Overheden, corporaties en woningzoekenden/bewoners hebben allemaal een rol. Betaalbaarheid wordt niet alleen door de huur bepaald, maar ook door de energielasten, gemeentelijke heffingen en huurtoeslag. Het prijsbeleid van huurwoningen is de verantwoordelijkheid van de corporatie. Het overheidsbeleid stelt hieraan kaders, o.a. met de Woningwet, de Huisvestingswet en de Wet op de huurtoeslag. Passendheidsregels geven aan welke huur voor welk inkomen passend is en welke huishoudens voor extra financiële ondersteuning in aanmerking komen. Tussen Aedes en de Woonbond zijn, in het Sociaal Huurakkoord, verdere afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid vanaf 2019.

Het bezit van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer bestaat voor 100% uit sociale huurwoningen. De 137 eengezinswoningen en de 32 galerijwoningen voorzien in een behoefte in de wijk Slikkerveer. Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is niet aangesloten bij het regionale woonruimteverdeelsysteem en beheert twee eigen wachtlijsten voor woningzoekenden. Eén wachtlijst met starters en één wachtlijst met doorstromers. De woningen worden om en om toegewezen. De woningen worden bij mutatie toegewezen aan kandidaten met een inkomen dat lager is dan € 40.024 (prijsspeil 2021). Voor de eengezinswoningen geldt dat het huishouden uit minimaal 2 personen moet bestaan. De 4- en 5-kamerwoningen worden met voorrang verhuurd aan (grote) huishoudens van minimaal 3 personen. Voor de 2-kamerappartementen geldt dat de kandidaat minimaal 55 jaar moet zijn.

Het huurprijsbeleid van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer voor de huidige woningvoorraad is om te blijven verhuren onder de aftoppingsgrenzen. Bij eventuele nieuwbouw is dit mogelijk niet haalbaar en worden deze in ieder geval onder de sociale huurprijsgrens verhuurd.

### Wat willen we bereiken?

- De woningvoorraad van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer bestaat voor 100% uit sociale huurwoningen.
- De sociale woningvoorraad van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer bestaat bij voorkeur uit 100%, maar voor tenminste 70% uit woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen (huishouden 1 of 2 personen: € 633,25; huishouden 3 of meer personen: € 678,66, prijspeil 2021).
- De betaalbaarheid van het wonen (op basis van de totale woonlasten) is gewaarborgd.

### Wat doen we daarvoor?

- 1.1 Voldoende betaalbare woningen: woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer houdt bij voorkeur 100%, maar minimaal 70% van de sociale woningvoorraad onder de aftoppingsgrenzen. Op dit moment hebben alle woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.
- 1.2 Lagere woonlasten: woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer investeert in duurzaamheid ten behoeve van lagere woonlasten (zie hoofdstuk 3).
- 1.3 Kansen lage inkomens: De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Afsproken is dat op gemeentelijk niveau tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Op dit moment wijst woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer minimaal 95% toe aan de primaire doelgroep, omdat alle woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen hebben. Dan gelden de wettelijke regels voor Passend toewijzen.
- 1.4 Vroegsignalering betalingsproblemen: Het incassoproces van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is erop gericht om zo snel mogelijk zicht te krijgen op mogelijke betalingsproblemen. Op deze manier blijft een eventuele huurschuld zo klein mogelijk en kunnen ze samen met de huurder betaalproblemen in de kiem smoren. Ook betrekken ze lokale partners bij het vroeg signaleren van betaalproblemen. Zo kunnen ze mensen met betaalproblemen tijdig naar de juiste organisaties doorverwijzen.

### Wat monitoren we?

- Jaarlijks geeft woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een overzicht van de prijsopbouw van de woningvoorraad.
- Jaarlijks monitoren we de verhuringen en inschrijfduur van lokale woningzoekenden/regionale/niet-regionale woningzoekenden, starters/doorstromers, jongeren/gezinnen/senioren.

## 2. PLANNEN VOOR DE WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer voorziet in een behoefte in de wijk Slikkerveer. De eengezinswoningen zijn te vinden in de Willemstraat, Amaliastraat en Juliana van Stolbergstraat en zijn meer dan 100 jaar oud. Deze woningen zijn ondanks de leeftijd in goede staat van onderhoud. De 55+ appartementen staan aan de Beiersestraat en zijn gebouwd in 1970. In 2017 zijn de woningen Willemstraat 41-159 en 42-124, Amaliastraat 33, 44, 46 en 48 en de Juliana van Stolbergstraat 23-29 door de gemeente Ridderkerk aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Het bezit is als volgt opgebouwd:

Type woning	Aantal	Percentage
55+ appartementen	32	19%
Eengezinswoningen	137	80%
Winkel	1	1%
Totaal	170	100%

Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer neemt initiatieven om het woningbezit uit te breiden door middel van vernieuwing en/of nieuwbouw.

### Wat willen we bereiken?

- De sociale woningvoorraad is in 2030 minimaal gelijk, maar zo mogelijk licht gegroeid ten opzichte van de sociale woningvoorraad op 1 januari 2022.

### Wat doen we daarvoor?

- 2.1 Voldoende sociale woningen: woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft op 1 januari 2030 minimaal 169 woningen met een (werkelijke) huur onder de huurtoeslaggrens, wat overeenkomt met een gelijkblijvende omvang van de voorraad ten opzichte van 1 januari 2022.
- 2.2 Vernieuwing en aanpassing sociale woningvoorraad: woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer houdt de sociale woningvoorraad in haar bezit op peil door nieuwbouw, herontwikkeling en/of aankoop. Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer stemt plannen hiervoor af met de gemeente.
- 2.3 Actief benutten kansen: De gemeente en woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer benutten actief kansen om nieuwbouw te realiseren in het sociale huursegment binnen de kaders van het Regioakkoord en de Woonvisie. Daarmee wordt doorstroming bevorderd en een passender woningvoorraad gerealiseerd.

### Wat monitoren we?

- Jaarlijks geeft woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer een overzicht van de omvang van de woningvoorraad.

### 3. DUURZAME WONINGVOORRAAD

Een toekomstbestendige woningvoorraad is een woningvoorraad die van een goede kwaliteit is, aanpasbaar is aan veranderende wensen en milieueisen, waar mensen betaalbaar, comfortabel en met plezier wonen.

De gemeente werkt aan de invulling van het nationale Klimaatakkoord (2019). Het nationale Klimaatakkoord is doorvertaald naar de Klimaatvisie Ridderkerk. Dit is onze routekaart waarin is beschreven hoe de gemeente bijdraagt aan de doelstelling om in 2050 bijna geen CO<sub>2</sub> meer uit te stoten en volledig circulair te zijn. Daarnaast heeft de gemeente Ridderkerk samen met 22 andere gemeenten, waterschappen en de provincie Zuid-Holland een Regionale Energie Strategie (RES). De RES brengt in beeld welke stappen gezet kunnen worden om te komen tot een betaalbare, betrouwbare, schone en veilige energievoorziening voor iedereen in de regio Rotterdam-Den Haag in 2050.



Een belangrijke landelijke opgave is om aardgasvrij te zijn in 2050. Hoe wij stap voor stap werken aan de grote overstap naar aardgasvrij wonen staat in de Warmtevisie Ridderkerk. In deze visie staat per wijk wat het meest geschikte alternatief voor aardgas is tegen de laagste maatschappelijke kosten. Tevens geeft de visie inzicht in welke kansrijke gebieden we als eerste van start willen gaan.

#### Wat willen we bereiken?

- Ridderkerk is aardgasvrij, bijna CO<sub>2</sub> neutraal en circulair in 2050.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer is in 2026 verbeterd ten opzichte van 2022. Voor 2030 transformeren we de woningen met energielabel E, F en G naar energielabel C of beter.
- De energielasten van Ridderkerkse huishoudens zijn in 2023 afgenomen ten opzichte van 2019, waardoor de betaalbaarheid van het wonen wordt gewaarborgd. Voor 2050 is de energievraag van alle woningen met 30% gedaald.
- Nieuwe woningen zijn duurzaam, aanpasbaar, circulair, klimaatadaptief en aardgasvrij.

#### Wat doen we daarvoor?

- 3.1 Energielabels: Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer doet zoveel als mogelijk is de woningen naar gemiddeld een energielabel B met als minimum energielabel C te krijgen.
- 3.2 Zonnepanelen: Daar waar technisch mogelijk plaatst Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer zonnepanelen.
- 3.3 Warmtevoorziening: De afgelopen jaren zijn alle VR ketels vervangen door HR ketels. Bij verdere vervanging kijken we samen naar de Warmtevisie en daarmee het meest geschikte alternatief op weg naar een aardgasvrije woningvoorraad.
- 3.4 Verduurzaming: Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer volgt de ontwikkelingen voor verdere verduurzaming van de woningen op de voet. Wanneer haalbare concepten beschikbaar komen wil de vereniging deze toepassen.
- 3.5 CO<sub>2</sub>-neutrale woningen: Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer investeert in de verduurzaming van het woningbezit en informeert de gemeente over concrete plannen hiervoor. In 2050 zijn alle woningen van Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer CO<sub>2</sub>-neutraal.
- 3.6 Klimaatadaptatie en circulariteit: Eventuele nieuwbouw wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief en circulair gerealiseerd. Bijvoorbeeld door groene daken met zonnepanelen, gevelgroen, regenwater afkoppelen van de riolering, maatregelen om wateroverlast en hitte te voorkomen en het faciliteren van schuilplaatsen voor dieren. De mogelijkheden worden per project door de gemeente en Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer afgestemd.

#### Wat monitoren we?

- Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer levert jaarlijks een overzicht van de energetische kwaliteit (energielabels) van het woningbezit.

6  
99

## 4. LEEFBARE BUURT

In de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 is de focus gericht op de kwaliteit van wonen en leven in de wijken. In Slikkerveer zijn de volgende ontwikkelingen gewenst:

- Variatie aan nieuwe woonvormen voor jongeren en ouderen (waaronder geclusterde woonvormen);
- Ook woningen toevoegen in hogere prijsklassen;
- Herstructurering voortzetten, bestaande voorraad aanpassen voor langer zelfstandig thuis wonen;
- Op termijn een Wijkprogramma opstellen;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen).

Het is duidelijk dat er ook een nadrukkelijke opdracht ligt om de leefbaarheid van wijken te bevorderen. Een goed woon- en leefklimaat is afhankelijk van veel factoren, zoals veiligheid, de sociale samenhang, de aanwezigheid van voorzieningen en hoe schoon de woonomgeving is. De eerste verantwoordelijkheid voor een fijne buurt ligt bij de bewoners ervan. Daarnaast werkt de gemeente met partners samen aan schone, hele en veilige buurten en worden initiatieven en betrokkenheid van bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd. Ook de bewonersvereniging van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft hierin een belangrijke en stimulerende rol. Voor het monitoren van de leefbaarheid is in 2019 een leefbaarheidsmonitor ontwikkeld. Dit is een onderdeel van het convenant 'Samenwerking leefbaarheid in de wijken Ridderkerk 2020-2023'. Het doel is dat het niveau van de leefbaarheid in de wijken in 2023 minimaal gelijk of beter is dan het niveau in 2019.

### Wat willen we bereiken?

- Bewoners zijn actief en betrokken en nemen verantwoordelijkheid voor hun fysieke en sociale woonomgeving.
- De leefbaarheid in Slikkerveer blijft op peil: we streven naar een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Daarnaast ondersteunen we graag initiatieven die de leefbaarheid bevorderen.
- Bewoners ervaren weinig tot geen overlast van elkaar.
- Slikkerveer heeft een goede sociale structuur, waar mensen naar elkaar omkijken.

### Wat doen we hiervoor?

- 4.1 Aanpak leefbaarheid: het leefbaarheidsteam werkt samen aan de uitvoering van het convenant samenwerking leefbaarheid in de wijken. Hierin staat nader omschreven welke inspanningen de verschillende partijen in de wijken leveren.
- 4.2 Bewonersvereniging: Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer heeft een actieve bewonersvereniging die zorgt voor een goede saamhorigheid in de buurt:
  - Bij een zieke buur wordt er een fruitmand bezorgd en een praatje gemaakt.
  - Als er iets te vieren is wordt er een kaartje gestuurd of een bloemetje gebracht door een van de leden van de bewonersvereniging.
  - Jaarlijks wordt in samenwerking met woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer de nationale buitenspeeldag georganiseerd.
  - Ook de nationale Burendag is een jaarlijks terugkerend evenement. Daarbij wordt de "beste-buur" wisselbokaal uitgereikt.
  - Op initiatief van de bewonersvereniging worden elk voorjaar alle gevels van de woningen van woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer voorzien van mooie zomerbloeiers.
- 4.3 Bewonersinitiatieven: Initiatieven uit de buurt worden zoveel mogelijk aangemoedigd en gefaciliteerd.
- 4.4 Bewonerscommissie: Bewoners kunnen op afspraak de bewonerscommissie bezoeken in het nieuwe kantoor aan de Willemstraat 73a. Dit is nu meer zichtbaar geworden in de straat.
- 4.5 Woonoverlast: Bij woonoverlast stimuleert Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer burens met elkaar in gesprek te gaan. Dit kan bijvoorbeeld gaan over overlast, ongedierte of tuinonderhoud. Indien nodig wordt buurtbemiddeling of het Leefbaarheidsteam ingeschakeld.
- 4.6 Wet verplichte ggz: Het meldpunt Verward Gedrag geeft uitvoering aan de Wet verplichte ggz en is belegd bij het Lokaal Zorgnetwerk. Hierdoor kunnen alle zorgmeldingen op één punt gemeld worden. Als er als gevolg van de Wet verplichte ggz en de daarmee samenhangende problematiek zich vraagstukken voordoen, treden de gemeente en Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer daarover in overleg.

### Wat monitoren we?

Via het wijkprogramma en jaarplan van Slikkerveer volgen we de ontwikkeling van de leefbaarheid.

## BIJLAGE 1. TE MONITOREN GEGEVENS

### 1. Betaalbaar wonen

- Overzicht prijsopbouw woningvoorraad naar huurprijs
- Aantal verhuringen en inschrijfduur van:
  - o lokale woningzoekenden/regionale/niet-regionale woningzoekenden
  - o starters/doorstromers
  - o jongeren/gezinnen/senioren

### 2. Plannen voor de woningvoorraad

- Overzicht omvang woningvoorraad

### 3. Duurzame woningvoorraad

- Overzicht energetische kwaliteit (energielabels) woningbezit

### 4. Leefbare buurt

- Via de wijkprogramma's en de jaaragenda's van de wijken volgen we de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken.