

Nissewaard woont

Prestatiekader 2017-2021

en prestatieafspraken voor 2018

tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente

Ondertekend te Spijkenisse, gemeente Nissewaard, op 6 december 2017

A. Considerans

Prestatiekader 2017 – 2021

Prestatieafspraken 2018

Deze prestatieafspraken geven aan welke bijdrage de verschillende partijen leveren aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de woonvisie Nissewaard woont. De afspraken zijn tot stand gekomen conform de Woningwet 2015 en worden jaarlijks geactualiseerd. De afspraken zijn concreet en 'hard' voor 2018 (rechterkolom) en bieden een doorkijk naar de middellange en soms ook lange termijn (linkerkolom).

Het prestatiekader 2017-2021 en de prestatieafspraken 2018 worden aangegaan door de volgende partijen:

- Huurdersvereniging LvP, vertegenwoordigd door Jan van 't Verlaat, voorzitter
- Woningstichting De Leeuw van Putten, vertegenwoordigd door Maarten de Booij, directeur-bestuurder
- Huurdersvereniging Bernisse, vertegenwoordigd door Arno Rosendaal, plaatsvervangend voorzitter
- Woonstichting De Zes Kernen, vertegenwoordigd door Anja van der Sijde, directeur-bestuurder
- Stichting Huurdersraad Spijkenisse (SHS), vertegenwoordigd door Jan Molenaar, voorzitter a.i.
- Stichting Maasdelta Groep, vertegenwoordigd door René de Groot, bestuurder
- Bewonersvereniging De Samenwerking, vertegenwoordigd door Sjors van der Wiel, voorzitter
- Stichting Woonbron, vertegenwoordigd door Karin Schrederhof, directeur
- Gemeente Nissewaard, vertegenwoordigd door Jan Willem Mijmans, wethouder

De afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van actuele inzichten en ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische omstandigheden en belastingen en heffingen. Investeringsplannen worden mede beïnvloed door externe factoren die ervoor kunnen zorgen dat de uitvoering of het moment daarvan in de praktijk kan afwijken van het afgesprokene. Een deelnemende partij kan afwijken van het prestatiekader en de prestatieafspraken indien het afgesprokene in alle redelijkheid en billijkheid niet van die partij kan worden gevegd. Partijen treden dan in overleg met elkaar en proberen gezamenlijk een oplossing te vinden. De huurdersraden vertegenwoordigen hun achterban zo goed mogelijk en kunnen niet persoonlijk aansprakelijk worden gesteld voor de gemaakte afspraken.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2017 – 2021

Prestatieafspraken 2018

1. Algemene overlegstructuur

- Corporaties en gemeente zetten de bestaande overlegstructuur voort. Minimaal vier maal per jaar vindt een bestuurlijk overleg plaats tussen – afhankelijk van de corporatie – de directeur-bestuurder, een directielid en/of vestigingsmanager en de wethouder wonen.
- Dit overleg wordt voorbereid door het beleidsoverleg, dat bestaat uit beleidsadviseurs van deze partijen en minimaal acht keer per jaar vergadert.

2. Procesafspraken met betrekking tot de prestatieafsprakencyclus

- De uitwerking van afspraken die dat nog behoeven wordt gecoördineerd door het beleidsoverleg. Hierbij betrekken de corporaties hun huurdersraden conform de richtlijnen uit de Wet op het overleg huurders verhuurder.
- Jaarlijks in het eerste kwartaal wordt geëvalueerd in hoeverre afgesproken zaken over het jaar daarvoor zijn gerealiseerd.
- Op hetzelfde moment wordt een effectmeting uitgevoerd. Hoe die eruit komt te zien wordt nog bepaald.
- Jaarlijks zal in mei een bestuurlijk tripartiet overleg plaatsvinden over de prestatieafspraken. Hierin wordt de evaluatie over de afspraken van het afgelopen jaar en de effectmeting besproken en vooruit gekeken naar de actualisering van de afspraken en de ambities hiervoor. Tevens maken de corporaties hun financiële situatie transparant aan de hand van de kengetallen en beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties, conform de Handreiking inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties (VNG, juli 2015). De financiële situatie van de corporaties wordt aangevuld met een inzicht in de financiële mogelijkheden. De uitkomsten van dit overleg gebruiken de corporaties in hun bod. Aan het overleg nemen bij afspraak B1 genoemde personen deel, aangevuld met de voorzitters van de huurdersraden.
- De bestuurlijke overleggen worden voorbereid door het bij afspraak B1 genoemde beleidsoverleg, aangevuld met de voorzitters van de huurdersraden.
- Conform de woningwet brengen de corporaties vóór 1 juli een bod uit op de woonvisie. Dit bod is afgestemd met de huurdersraad van de betreffende corporatie.
- Op basis van de biedingen proberen partijen te komen tot nieuwe afspraken die uiterlijk op 15 december naar de minister van Wonen en Rijksdienst moeten zijn gestuurd. In dit proces zijn alle partijen betrokken. Frequentie van en deelname aan overleggen worden bepaald aan de hand van voortgang van onderwerpen en praktische omstandigheden.
- De termijn waarvoor de afspraken gelden schuift telkens een jaar op, waardoor de looptijd steeds vier jaar blijft.
- De woonvisie van de gemeente wordt in ieder geval vóór 2020 geactualiseerd en eerder indien ontwikkelingen daarom vragen.

C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

3. Omvang sociale sector

De sociale en goedkope voorraad is in Spijkenisse ruim, waardoor in de afgelopen jaren de wachttijd relatief kort was ten opzichte van de regio. Gemeente en corporaties streven naar een beter evenwicht in de verhouding tussen vraag en aanbod van de sociale huurvoorraad. Dat wil niet zeggen dat er geen nieuwe sociale woningen worden gebouwd. Maasdelta onderschrijft het gestelde in de Woonvisie dat de sociale huurvoorraad op termijn gaat dalen en draagt daaraan bij middels de herstructurering in Sterrenkwartier. Woonbron draagt hieraan bij door woningen naar de vrije huursector over te hevelen en woningen vrij te verkopen, en heeft geen plannen voor sloop en/of nieuwbouw. Het bezit van De Leeuw van Putten is vrijwel geheel in de jaren tachtig gebouwd. De corporatie houdt haar voorraad voor de komende jaren in stand en heeft als strategie om vanaf 2025 grootschalig ingrepen te doen.

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen voor de komende jaren is de herstructurering van de flatstrook van Sterrenkwartier. De uitvoering daarvan loopt over een periode van 15 jaar (2018-2033). Het nieuwbouwplan is nog niet definitief. Indicatief is met de gemeente een programma gedeeld met 400 nieuwbouwwoningen, waarvan 240 sociale huurwoningen. De sociale voorraad neemt in deze wijk daardoor af met ca. 448 woningen.

Vraag en aanbod in de overige kernen zijn veel beter in balans. De Zes Kernen en de gemeente hebben als strategie om het aanbod in omvang ongeveer gelijk te houden. De grootste ontwikkeling hier ligt in Zuidland met de oplevering van het Hart van Zuidland en de herstructurering in de Juliana- en Emmastraat die in volle gang is.

Door aanpassingen in het streefhuurbeleid neemt sociale voorraad op de lange termijn af met 332 woningen. Daarvan zijn er 156 van Maasdelta. In 2018 brengt Maasdelta naar verwachting juist nog 18 woningen terug in de sociale voorraad. De overige 176 te deliberaliseren woningen zijn van Woonbron, waarbij het gemiddeld maar om drie woningen per jaar gaat.

Toevoeging en onttrekking

- In het herstructureringsproject in de Juliana- en Emmastraat worden 27 woningen (en de voormalige school) gesloopt en ongeveer evenveel woningen teruggebouwd in de sociale huursector. Verder zijn er (voor andere partijen) kansen om vrije-sectorhuur- of koopwoningen toe te voegen.
- Aan de Wasastraat in Abbenbroek heeft De Zes Kernen het voornemen om 6 appartementen te bouwen. De sloop van de bestaande woningen heeft al plaats gevonden.
- Maasdelta en de gemeente werken samen aan de herstructurering in Sterrenkwartier aan de hand van de mantelovereenkomst. De sloop van de flats in fase 1 vindt waarschijnlijk in de tweede helft van 2019 plaats.
- Maasdelta gaat turn-key 68 sociale huurappartementen afnemen in de tweede toren van Het Terras aan de Maas.

(De)liberalisatie

- Maasdelta deliberaliseert naar verwachting 18 woningen in 2018.
- Woonbron liberaliseert naar verwachting 3 woningen in 2018.
- De Leeuw van Putten en De Zes Kernen verplaatsen geen woningen tussen Daeb- en niet-Daeb-tak.

Ver- en terugkoop

- De Zes Kernen verwacht 3 woningen te verkopen in 2018.
- Maasdelta verwacht 9 woningen te verkopen in 2018.
- Woonbron verwacht 16 woningen te verkopen in 2018.

C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

Om versnippering – welke toekomstige investeringen kan bemoeilijken – tegen te gaan en beheerkracht te versterken, is het uitgangspunt om geen woningen te verkopen in blokken die nog volledig bestaan uit huurwoningen. Wanneer een corporatie dat wel wil doen treedt zij met de gemeente in overleg. Om dezelfde reden brengt Woonbron op kleine schaal woningen die worden teruggekocht terug in de verhuur. De Zes Kernen verkoopt maximaal 100 woningen (naar verwachting gemiddeld 3 to 6 per jaar). De lijst met adressen wordt openbaar gemaakt. De strategie van Maasdelta is er voornamelijk op gericht om in totaal 121 woningen (naar verwachting gemiddeld 24 per jaar) te verkopen, maar in het voorjaar van 2018 vernieuwt Maasdelta haar verkoopstrategie. Hierop komt zij terug in het bod van dat jaar. De strategie van Woonbron is erop gericht om in totaal 52 woningen (naar verwachting gemiddeld 12 per jaar) te verkopen. Naar verwachting worden er gemiddeld jaarlijks 4 woningen door Woonbron teruggekocht die onder voorwaarden verkocht waren, om ze weer terug te brengen in de verhuur.

4. Monitoring

Jaarlijks monitoren de gemeente en de corporaties op basis van regionale woningmarktgegevens en de woonruimteverdelingsgegevens van de corporaties de ontwikkelingen ten aanzien van vraag, aanbod en marktdruk in de sociale woningvoorraad. Dit ligt aan de basis voor de prestatieafspraken voor de volgende jaren. In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren gemeente, corporaties en de respectievelijke huurdersorganisaties de plannen voor sloop, nieuwbouw en verkoop.

- Het in 2017 door corporaties en gemeente opgestelde monitoringsdocument voor de ontwikkelingen in de sociale voorraad blijft structureel online inzichtelijk, en de cijfers worden halfjaarlijks gerapporteerd.

5. Huisvesting bijzondere doelgroepen

Partijen hebben een gedeelde verantwoordelijkheid in de huisvesting van bijzondere doelgroepen: de gemeente aan de vraagkant, de corporaties aan de aanbodkant. Het evenwicht is een gezamenlijke inspanning. Jaarlijks wordt er in de prestatieafspraken een inschatting gemaakt van het aantal benodigde woningen voor het volgende jaar. Partijen spreken af gedurende dat jaar dat aantal

- Corporaties stellen woningen beschikbaar voor en verhuren deze met voorrang aan doorstromers uit intramuraal wonen, ex-gedetineerden en (verblijfs)vergunninghouders. Voor 2018 houden corporaties rekening met 117 woningen*. Vanwege de kenmerken van de woningomgeving richt De Zes Kernen zich daarin op vergunninghouders en doorstromers uit de

C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

woningen beschikbaar te maken. Het gaat om doorstromers uit intramuraal wonen (beschermd wonen, vrouwen- en jongerenopvang), ex-gedetineerden en (verblijfs)vergunninghouders. Deze groepen worden met voorrang gehuisvest. Uitgangspunt (maar niet heilig) is een evenredige verdeling per corporatie naar de omvang van het bezit. Daarbij wordt per doelgroep rekening gehouden met de geschiktheid van een bepaalde woonomgeving. Partijen treden in overleg zodra de indruk bestaat dat er te weinig of te veel woningen beschikbaar zijn. Specifiek voor bepaalde doelgroepen wordt het volgende afgesproken:

- Na verstrekking van 'urgentie met nazorg' biedt de corporatie door middel van directe bemiddeling binnen twee maanden een passende woning aan met voor de duur van 12 maanden een woonbegeleidingsovereenkomst tussen corporatie en cliënt/huurder. Na 12 maanden en positief besluit volgt een regulier huurcontract. Doel van deze één-route-regeling is aan de ene kant verder herstel en aan de ander kant voorkomen van opname in instelling.
- De kandidaten voor doorstroming uit de maatschappelijke opvang moeten voldoen aan de eisen die de deelnemende partijen hebben geformuleerd.
- Als centrumgemeente streeft de gemeente bij het beschermd wonen naar zoveel mogelijk spreiding over de gemeenten en corporaties in de regio (Zuid-Hollandse eilanden).
- Vergunninghouders worden zoveel mogelijk zelfstandig gehuisvest in de bestaande woningvoorraad. Woonbron en Maasdelta zetten in samenwerking met de gemeente een pilot op voor de huisvesting van alleenstaande vergunninghouders in één woning. Wanneer deze positief worden geëvalueerd kan deze alternatieve huisvestingswijze vaker worden ingezet, maar alleen wanneer de reguliere wijze (elk huishouden een eigen woning) niet toereikend mocht blijken.
- Een vergelijkbare pilot wordt opgezet voor de huisvesting van ex-gedetineerden.

Verder blijven er woningen beschikbaar gesteld worden voor (intramuraal) beschermd wonen en woningen voor vrouwen- en jongerenopvang. Hierover worden geen aantallen afgesproken, omdat intramuraal wonen ook kan plaatsvinden in niet-woningen.

zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck.

- Partijen treden in overleg zodra de indruk bestaat dat er te weinig of te veel woningen beschikbaar zijn.
- Er wordt gemonitord (afpraak C4) hoeveel woningen er daadwerkelijk nodig zijn geweest. Dit vormt de basis voor de prognose voor het komende jaar.
- De Leeuw van Putten en Maasdelta zetten de met een drietal zorgpartijen opgezette pilot Thuishavens voort. Hierin worden geschikte woningen rondom zorgkantoren en/of ontmoetingscentra (thuishavens) toegewezen aan mensen met een zorgindicatie, die dan gebruik kunnen maken van deze faciliteiten, onafhankelijk welke zorgpartij de eigenaar is. Woonbron volgt deze pilot en bekijkt op termijn of zij in een vervolg hier ook in gaat participeren.
- Woonbron bepaalt na evaluatie in het eerste kwartaal van 2018 samen met de gemeente of en hoe de pilot waarin drie alleenstaande vergunninghouders in één woning zijn gehuisvest wordt voortgezet.
- Woonbron bepaalt na evaluatie eind 2017 samen met de gemeente of en hoe de pilot met Exodus waarin enkele alleenstaande ex-gedetineerden in één woning zijn gehuisvest wordt voortgezet.
- De werkwijze rondom woningen die geschikt zijn voor mindervaliden (MiVa-woningen) wordt voortgezet: wanneer er een woning vrijkomt meldt de betreffende corporatie dit aan de gemeente, die vervolgens een geschikte kandidaat aandraagt. Zijn deze er niet, dan zet de corporatie het verhuurproces aan overige woningzoekenden in gang.

*Dit is de optelsom van de schattingen van 12 benodigde woningen voor doorstromers vanuit beschermd wonen, 20 voor doorstromers uit de maatschappelijk opvang, 21 voor doorstromers uit de vrouwenopvang, 15 voor doorstromers uit de jongerenopvang, 9 benodigde woningen voor ex-gedetineerden en 40 benodigde woningen voor vergunninghouders.

C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

6. Niet-DAEB en diversificatie inkomensopbouw

De omvang van de vrije sector is enerzijds een resultante van de wijzigingen in de omvang van de sociale voorraad, maar daarnaast ook een middel om enerzijds gemengde wijken te realiseren en anderzijds middeninkomens die op zoek zijn naar flexibiliteit te faciliteren. Corporaties richten zich primair op de sociale doelgroep, maar dragen hier waar mogelijk aan bij.

- De geliberaliseerde woningvoorraad van De Leeuw van Putten blijft gehandhaafd op 53 woningen (1,3% van het totale bezit).
- De geliberaliseerde woningvoorraad van De Zes Kernen blijft gehandhaafd op maximaal 5% van het totale bezit (ca. 65 woningen).
- Bij Maasdelta daalt het aantal niet-Daeb-woningen naar ca. 300 (5% van het totale bezit).
- De geliberaliseerde voorraad van Woonbron betreft op dit moment 150 woningen (5% van de totale voorraad) en neemt op lange termijn toe naar 290 woningen (9% van de totale voorraad).

In het kader van de leefbaarheid en/of om middeninkomens in de knel te faciliteren benutten corporaties deze wettelijke mogelijkheid die zij daartoe hebben zo goed mogelijk. Daarbij wordt tevens, voor enkele gebieden waar de druk op de leefbaarheid het grootst is, een aanvraag voor artikel 9 (selectieve woningtoewijzing middels voorrang) van de Wbmgp ('Rotterdamwet') voorbereid. Die wordt gecombineerd met een aanvraag voor artikel 10 (screening van aspirant-huurders (afspraken G17)). Verder laten De Leeuw van Putten en Maasdelta in de voorraad die zij onder de aftoppingsgrens hebben, ter bevordering van een diverse inkomensopbouw van buurten, ook woningzoekenden uit de secundaire doelgroep toe.

De Leeuw van Putten en De Zes Kernen beheren in beperkte mate maatschappelijk vastgoed. Ze houden deze portefeuille voorlopig ongewijzigd.

- Corporaties maken waar mogelijk, maar met een voorkeur voor kwetsbare gebieden, actief gebruik van de mogelijkheid om 20% van de verhuringen toe te wijzen aan huurders met een inkomen hoger dan €36.165 (waarvan conform de wet maximaal de helft aan huurders met een inkomen hoger dan €40.349).
- De gemeente bereidt in nauwe samenwerking met De Leeuw van Putten, Woonbron en Maasdelta een aanvraag voor artikel 9 en artikel 10 (zie afspraak G17) van de Wbmgp voor. De gebieden zijn nog niet bepaald. Daardoor kan het zijn dat uiteindelijk niet iedere corporatie een Wbmgp-gebied binnen haar bezit heeft. De aanvraag wordt begin 2018 ingediend bij de minister.
- De Leeuw van Putten en Maasdelta hanteren in de woningvoorraad tot de aftoppingsgrenzen niet de maximum inkomensnorm van de huurtoeslaggrens (die standaard door Woonnet Rijnmond wordt gehanteerd), maar de sociale huurgrenzen.
- De Zes Kernen rapporteert de effecten van het eerste jaar woningtoewijzing via Woonnet Rijnmond voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen en stelt in 2018 eventueel aanvullende maatregelen voor.
- De Leeuw van Putten houdt haar portefeuille maatschappelijk vastgoed ongewijzigd. Datzelfde geldt voor De Zes Kernen, maar er vindt wel onderzoek plaats naar sociaal-medisch centrum Nieuwe Sluis.

D. Kwaliteit van woningen – onderhoud en duurzaamheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

7. Onderhoud

<ul style="list-style-type: none">• Gemiddelde jaarlijkse onderhoudsuitgaven De Leeuw van Putten: € 7,53 miljoen (gem. € 1932 per woning), waarvan € 5,78 miljoen planmatig, € 1,75 miljoen niet-planmatig. In het planmatig onderhoud zitten ook het verbeteronderhoud, zoals maatregelen op het vlak van duurzaamheid. Het planmatig vervangen van open verbrandingstoestellen is reeds afgerond. Het verwijderen van asbest aan de binnenzijde van de woningen is ook afgerond.• Gemiddelde jaarlijkse onderhoudsuitgaven De Zes Kernen: € 2,4 miljoen (gem. € 1784 per woning), waarvan € 1,3 miljoen planmatig, € 190.000 voor klachtenonderhoud, € 720.000 voor mutatie-onderhoud en € 190.000 voor verbeter/kwaliteitsonderhoud. Voor asbestverwijdering wordt een apart budget gereserveerd van gemiddeld € 120.000 per jaar.• Gemiddelde jaarlijkse onderhoudsuitgaven Maasdelta: € 10,6 miljoen (gem. € 1.970 per woning), waarvan € 6,6 miljoen planmatig, € 2,3 miljoen niet-planmatig en € 1,7 miljoen keuken-toilet-badkamer-vernieuwing. Het planmatig vervangen van open verbrandingstoestellen (geisers en gaskachels) is in Spijkenisse afgerond. Elke bewoner heeft een aanbod gehad. Bewoners kunnen niet gedwongen worden, spijtoptanten worden alsnog geholpen en verder worden de open verbrandingstoestellen bij mutaties vervangen. Ook de aanwezigheid van asbest wordt de komende jaren actief aangepakt.• Gemiddeld jaarlijkse onderhoudsuitgaven Woonbron: € 5 miljoen (gem. € 1470 per woning), waarvan € 2,5 miljoen aan planmatig onderhoud en € 2,5 miljoen aan niet-planmatigonderhoud.	<ul style="list-style-type: none">• De Leeuw van Putten geeft in 2018 € 8,7 miljoen uit aan verschillende vormen van onderhoud.• De Leeuw van Putten verwijdert in 2018, ter afronding van alle complexmatige werkzaamheden die eerder zijn uitgevoerd, bij mutatie het zichtbare asbest in de resterende woningen.• Bij de vervanging van de cv-installatie plaatst De Leeuw van Putten altijd een HR-ketel. Bij de vervanging van de mechanische ventilatie plaatst De Leeuw van Putten daar waar mogelijk een CO² vraaggestuurde ventilator.• De Zes Kernen geeft in 2018 € 2,4 miljoen uit aan verschillende vormen van onderhoud.• Bij de vervanging van de cv-installatie plaatst De Zes Kernen altijd een HR-ketel.• Bij planmatig onderhoud en renovaties verwijdert De Zes Kernen op basis van een asbestinventarisatie de asbesthoudende materialen.• Maasdelta geeft in 2018 naar verwachting € 10,6 miljoen uit aan verschillende vormen van onderhoud.• Maasdelta rond in 2018 het onderzoek naar de complexen met niet-onderheide eengezinswoningen af, bepaalt een eventuele aanpak op die complexen en betreft de gemeente bij het uitwerken van de plannen voor het herstel van de woonomgeving.• Woonbron verwacht in 2018 € 2,3 miljoen uit te geven aan planmatig onderhoud.• Corporaties en gemeente blijven elkaar informeren over de planning van onderhouds-, herstratings- en groenprojecten, zodat ze waar mogelijk beter op elkaar afgestemd kunnen worden (zie ook afspraak G14).
--	---

8. Investerings in energiebesparing en duurzaamheid

Hieronder wordt het huidige beleid van de corporaties beschreven. De relatie met woonlasten wordt gelegd in thema E. Om overlast voor bewoners te beperken worden energieprojecten zoveel mogelijk uitgevoerd in combinatie met planmatig onderhoud.

- Het bezit van De Leeuw van Putten heeft reeds gemiddeld label B (EP 1,2-1,4). De corporatie heeft als strategie om vanaf 2025 grootschalig ingrepen te doen in haar voorraad. Of er in de tussentijd nog duurzaamheidsprojecten uitgevoerd gaan worden is nog niet bekend. Eventuele afspraken daarover worden in 2018 gemaakt. In ieder geval wordt het planmatig onderhoud direct gekoppeld aan de kansen om de energieprestaties van het bezit te verbeteren.
- De Zes Kernen streeft naar een gemiddelde energieprestatie van 1,2-1,4 (label B) voor haar bezit in 2020. Dat is uitgezonderd de woningen die binnen tien jaar voor sloop of verbetering in aanmerking komen (mits er toestemming van de zittende bewoners gegeven wordt). Dit is een zware opgave. In 2017 wordt een uitvoeringsplan gemaakt dat duidelijk moet maken in hoeverre deze doelstelling haalbaar is.
- Het energiebeleid van Maasdelta is in 2017 bijgesteld. Om de opgave in 2020 van gasreductie van 20% en een CO2 reductie van 15% te realiseren t.o.v. 2008 moeten energieprojecten in een hoger tempo worden uitgevoerd. Een en ander is een gevolg van dat in de afgelopen jaren de normen voor de energielabels (energie-indexen) zijn gewijzigd. Bij de energieprojecten wordt voor zittende huurders geen huurverhoging in rekening gebracht. Maasdelta heeft hiertoe extra middelen beschikbaar gesteld. Maasdelta verwacht in 2023 voor haar totale bezit het B-label (EI = 1,40) te behalen.
- Woonbron voert duurzaamheidsmaatregelen in de toekomst niet meer in aparte projecten, maar in combinatie met planmatig onderhoud uit. Het gaat om dubbel glas en schilonderhoud, vervanging ketels, zonnepanelen en comfortverbetering. Dat is onderdeel van het verbeteronderhoud, dat jaarlijks gemiddeld € 0,9 miljoen bedraagt. Woonbron streeft wel naar een hogere energie-index, maar stuurt niet op labelstappen en zal label B niet halen.

- De werkgroep verduurzaming, die corporaties en gemeente hebben opgezet richt zich op afstemming, kennisuitwisseling en inspiratie rondom verduurzaming van de woningvoorraad. Ook het betrekken van particuliere eigenaren bij projecten van corporaties en het enthousiasmeren van die eigenaren door middel van voorbeelden van corporaties is een onderwerp. Verder worden de mogelijkheden tot aansluiting op het warmtenet onderzocht, binnen de gezamenlijk met andere partners uit te stippelen route naar een energieneutraal Voorne-Putten in 2050.
- Uitgangspunt blijft dat verduurzaming zorgt voor een daling van de totale woonlasten van bewoners.
- De Leeuw van Putten doet onderzoek naar de toepassing van zonnepanelen op individuele huurwoningen, met als doel de belemmering van de huurgrenzen weg te nemen (via een derde partij of via de servicekosten).
- De Leeuw van Putten onderzoekt de mogelijkheden om op korte termijn (2017 t/m 2019) zonnepanelen te plaatsen op de daken van woongebouwen voor besparing op het elektriciteitsverbruik van gemeenschappelijke ruimten. Er zijn negen complexen die hiervoor in aanmerking komen. De geraamde kosten bedragen € 900.000.
- In de begroting van 2018 van De Zes Kernen is een bedrag van € 900.000 opgenomen voor een vervolgproject in Geervliet (na het project in de J. van Gaesbeeklaan)
- Maasdelta voert een energieplan uit voor de 81 eengezinswoningen aan de zuidrand van Sterrenkwartier. Voor het plan is € 1 miljoen begroot. Na genomen energiemaatregelen zal Maasdelta de huurprijzen onder de sociale huurgrenzen houden. Aan zittende huurders wordt geen huurverhoging in rekening gebracht.
- De gemeente heeft met de aannemer van het project Zuidrand contact gelegd, welke dezelfde duurzaamheidsmaatregelen zal aanbieden aan de (particuliere) eigenaren van de koopwoningen in hetzelfde gebied.
- In twee blokken woningen aan de Copernicuslaan voert de gemeente samen

D. Kwaliteit van woningen – onderhoud en duurzaamheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

- De gemeente continueert het in 2017 gestarte actieprogramma voor de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad. Dat bestaat onder andere uit briefings en aparte pagina op Nissewaardwoont.nl, wijkacties i.s.m. de Woonwijzerwinkel en blokgerichte pilots. In de eveneens in 2017 opgezette werkgroep wordt bekeken in hoeverre corporaties hieraan bij kunnen dragen, bijvoorbeeld door duurzaamheidsmaatregelen in huurwoningen ook aan particuliere eigenaren aan te bieden en door als ambassadeur op te treden.
- met een bouwbedrijf een pilot uit waarin bewoners een op hun wensen gemaakt aanbod aan verduurzamingsmaatregelen krijgen.
- De gemeente en Maasdelta hebben Sterrenkwartier aangemeld als pilotwijk in het traject Next Generation Woonwijken van de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH), dat tot doel heeft woonwijken klaar te maken voor de toekomst op zowel het thema duurzaamheid als andere thema's en hierin op regionale schaal van elkaar te leren. Gezamenlijk en met behulp van externe expertise wordt hiertoe in de loop van 2018 een visie voor ontwikkeld. Deze heeft geen directe invloed op de herstructurering van de flatstrook, maar zou deze wel kunnen versterken. De hierboven genoemde pilotprojecten gericht op particulieren aan de zuidrand van de wijk en de Copernicuslaan maken tevens onderdeel van de het NGW-project, in de zin dat de twee aanpakken (de één aanbodgestuurd en de andere vraaggestuurd) met elkaar worden vergeleken.
- Verder worden de volgende zaken afgesproken:
 - Bij nieuwbouw wordt de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR) Duurzaam Bouwen stedenbouw en gebouw ingevuld. Deze geven inzicht in de duurzaamheidsprestatie van respectievelijk een stedenbouwkundig plan of een gebouw.
 - Maasdelta past uitsluitend FSC- gecertificeerd hout toe.
 - Bij gevelisolatie en nieuwbouw neemt Maasdelta contact op met de gemeente om te onderzoeken in hoeverre het nodig is om het leefgebied van dieren (vogels, vleermuizen) beschermd kan worden.
- Woonbron levert in 2018 het duurzaamheidsproject (plaatsing dubbel glas en verbetering ventilatie in combinatie met planmatig onderhoud) in Snoekenveen-West (94 woningen) op.
- Woonbron investeert daarnaast 0,3 miljoen in duurzaamheidsmaatregelen in 100 woningen. Verder investeert Woonbron 0,15 miljoen in algemene duurzaamheidsmaatregelen in de woningvoorraad.
- De gemeente voert gemiddeld twee á drie keer per jaar een wijkactie uit, waarin de Woonwijzerwinkel huis-aan-huis en op drukke plekken verduurzaming van de woning promoot.

E. Betaalbaarheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

9. Betaalbaarheid

Betaalbaarheid van de woningen is een belangrijk thema. Dan gaat in eerste instantie om de hoogte van de huren. De corporaties blijven, zoals dat altijd al het geval is geweest, woningen aftoppen om voldoende voorraad te hebben voor de primaire doelgroep. Woonbron is daarin specifiek en biedt minimaal 67% van de vrijkomende woningen aan onder de aftoppingsgrens.

Minstens zo belangrijk zijn de totale woonlasten. Energie-investeringen kunnen niet alleen het comfort en de kwaliteit van de woning verbeteren, maar brengen ook de energierekening naar beneden. Ze hebben dus ook verbetering van de betaalbaarheid als doel. De energielasten moeten daarvoor met een groter bedrag dalen dan dat de huurlasten stijgen.

- De corporaties gaan met hun huurdersraden en de gemeente in gesprek over de jaarlijkse huurprijsaanpassing nadat de details daarover bekend zijn gemaakt.
- De Leeuw van Putten neemt energie-investeringen in gemeenschappelijke ruimten geheel voor eigen rekening en berekent niets door in de huurprijs. Hetzelfde geldt voor energieprestatieverbeterend planmatig onderhoud.
- Bij energie-investeringen berekent De Zes Kernen 70% van de gemiddeld te verwachten energiebesparing door in de huurprijs. Dit percentage wordt in 2017 herijkt, maar zal niet stijgen.
- Maasdelta berekent sinds 2017 geen huurverhoging meer voor haar energieprojecten. Eerdere huurverhogingen zijn teruggedraaid.
- Bij investering in zonnepanelen berekent Woonbron 65% van de gemiddeld te verwachten energiebesparing door in de huurprijs. Overige investeringen worden niet doorberekend en zijn voor rekening van Woonbron.
- Wanneer de streefhuurprijs van woningen van Maasdelta na uitvoering van energiebesparende maatregelen in een hoger prijssegment valt wordt deze afgetopt. Bij Woonbron is dit bij een groot deel van de woningen het geval.

F. Wonen met zorg en ondersteuning

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

10. Transformatie sociaal domein

Onder de noemer Thuis in de Wijk vinden allerlei activiteiten plaats in de sfeer van ontmoeting en ontspanning. Er zijn al veel inwoners actief voor hun buurt, dorp of wijk en hebben daar plezier in. De ervaring leert dat inwoners zelf het beste weten waaraan behoefte is en hoe daarin voorzien kan worden. We geloven in de kracht van actieve en betrokken inwoners. We stimuleren en faciliteren dat vanuit de professionele organisaties. In het Thuis in de Wijk-concept is zeer nauw contact tussen informeel en formeel. Professionele organisaties, sluiten waar mogelijk aan bij deze ontmoetings- en ontspanningsactiviteiten om taken op gebied van preventie, informatie & advies, activering, taalvaardigheid, ondersteuning (zoals praktische hulp, begeleiding en dagopvang) laagdrempelig uit te voeren, als ook signalering van mogelijke problematiek en er op af gaan. De onderwerpen zijn uiteenlopend en bestrijken allerlei levensgebieden. Thuis in de Wijk is tevens een netwerk van partijen die samen zorgen dat er in de kern of wijk of buurt die dingen gebeuren die de leefbaarheid en het welbevinden van inwoners ten goede komen. Zo'n netwerk bestrijkt een geografisch gebied en omvat de informele en formele partijen.

De corporaties staan achter dit concept en helpen dit waar mogelijk verder te ontwikkelen, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van ruimten en de participatie in netwerken. De gemeente zet in op adequate informatievoorziening, snelle afhandeling van knelpunten en vragen en vaste contactpersonen en overlegmomenten. De corporaties doen dat ook. De gemeente vervult een regierol, ook richting andere partners, corporaties hebben een signalerende rol met betrekking tot sociale problematiek.

Als onderdeel van de transformatie stellen corporaties en gemeente gezamenlijk een beleidsvisie op het gebied van wonen met zorg en ondersteuning op. Ondertussen nemen partijen ruimte voor pilots om te experimenteren met bepaalde maatregelen en werkwijzen.

- De corporaties nemen deel aan de verdere ontwikkelingen binnen het concept Thuis in de Wijk.
- Corporaties en gemeente streven er naar in 2018 een gezamenlijke beleidsvisie gereed te hebben op het wonen met zorg in Nissewaard.
- Maasdelta zet de pilot voort die zij samen met maatschappelijke organisaties is gestart in Groenewoud en Sterrenkwartier, over uitwisseling van kennis, locaties en activiteiten.

11. Langer thuis

De vergrijzing in Nissewaard kent een hogere en latere piek dan gemiddeld in Nederland en gaat zich de komende jaren steeds nadrukkelijker aandringen. Het rijksbeleid is dat bewoners worden geacht zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Daartoe is zowel de geschiktheid van de woningvoorraad belangrijk als de beschikbaarheid van die voorraad voor de doelgroep. Wat betreft dat laatste zet De Zes Kernen er actief op in om ouderen bewust te maken van hun toekomstige woonwensen. De Leeuw van Putten heeft al beleid en budget voor woningaanpassingen. Ook Woonbron heeft een beleidskader ontwikkeld. Dit onderwerp wordt tevens onderdeel van de gezamenlijke beleidsvisie op het wonen met zorg of ondersteuning. De gemeente heeft bij beheerprojecten structureel aandacht voor de levensloopgeschiktheid van de openbare ruimte.

Tegelijkertijd zijn 55+complexen gezien de vitaliteit van deze groep mensen uit de tijd. Maasdelta heeft een aanvang gemaakt met uitfasering in de tijd van een deel van de 55+complexen. Het betreft dan met name de 55+complexen zonder ontmoetingsruimte of beperkte toegankelijkheid. Hiertoe attendeert ze nieuwe bewoners in deze complexen erop (contractueel vast te leggen) dat in de toekomst het 55+label voor het betreffende complex zal verdwijnen. Als er in een dergelijk complex weinig of geen bewoners met dergelijke rechten wonen, zullen 55+labels verwijderd worden. De Leeuw van Putten bekijkt deze mogelijkheid eveneens. Woonbron is hier al mee gestart.

In de complexen waar de toe- en doorgankelijkheid goed is en een ontmoetingsruimte aanwezig is blijft de leeftijdsgrens van 55 jaar wel gehandhaafd. Bij Maasdelta kunnen mensen hier zelfstandig of begeleid wonen met zorgdiensten binnen bereik. Ze gaan ook een rol spelen in het ontwikkelen van ‘thuishavens’ (zie afspraak C5). Dit concept wordt ontwikkeld in samenwerking met zorgpartners en heet Verzorgd Wonen.

- Indien mogelijk nog in 2017 maken gemeente en corporaties afspraken over de rolverdeling en de mate waarin zij financieel bijdragen aan woningaanpassingen of andere hulpmiddelen gericht op het langer thuis blijven wonen en wat bewoners hierbij van bewoners zelf wordt verwacht. Dit wordt vervolgens opgenomen in de gezamenlijke beleidsvisie op het wonen met zorg (afpraak F10).
- De Leeuw van Putten heeft in het kader van het project “Langer thuis in Nissewaard” een budget gereserveerd van € 300.000 (2017 t/m 2019) om voorzieningen te treffen in een drietal seniorcomplexen waarmee ouderen langer thuis kunnen blijven wonen.
- De Leeuw van Putten bekijkt de mogelijkheid om op verzoek, dus zeer kleine schaal, van bestaande naast elkaar gelegen woningen kangoeroewoningen te maken voor zorgvrager en mantelzorger die burens zijn.
- De Leeuw van Putten onderzoekt in 2018 verschillende alternatieven om in de seniorencomplexen ondersteuning te bieden, informatie te verstrekken, begeleiding te bieden bij activiteiten en klusjes uit te voeren.
- De Zes Kernen ontwikkelt samen met haar huurdersraad en de ouderenbonden een aanbod gericht op de doorstroming van ouderen naar woningen die geschikt zijn voor een toenemende zorgbehoefte. De pilot die hiertoe in 2017 is opgestart wordt in 2018 voortgezet en eind 2018 geëvalueerd.
- Aan de Wasastraat in Abbenbroek heeft De Zes Kernen het voornemen om zes nultredenwoningen te bouwen.
- De Zes Kernen onderzoekt de haalbaarheid van het realiseren van kangoeroewoningen in het eerder genoemde herstructureringsproject Julianastraat/Emmastraat in Zuidland.
- De Zes Kernen verbetert de levensloopbestendigheid van woningen op verzoek van bewoners, naar verwachting ca. 20 per jaar.
- De complexen van Maasdelta met een goede toe- en doorgankelijkheid en ontmoetingsruimte (Puttesteijn, Hof van Noord, Herman Gorterhof,

F. Wonen met zorg en ondersteuning

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

- Serreburgh en Hart van Groenewoud) blijven wel een 55+label houden en worden ook benut voor zelfstandig of begeleid wonen met zorgdiensten binnen bereik.
- Maasdelta zal samen met de gemeente en zorgpartijen bezien welke ontmoetingsruimten geschikt zijn voor een bredere inzet dan alleen complexgerichte activiteiten.
 - Maasdelta biedt haar huurders aan kleine woningaanpassingen te laten doen waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
 - Ook Woonbron is voornemens om met kleine woningaanpassingen mensen langer zelfstandig te laten wonen.

12. Achter de voordeur

In veel huishoudens is het beheer van de financiële middelen een probleem. Hierdoor kan men niet voldoen aan de financiële verplichtingen, maar heeft het veelal ook een negatief effect op het maatschappelijk functioneren. Opbouw van schulden gaat vaak gepaard met schooluitval, mishandeling, vereenzaming, alcoholmisbruik, e.d.. Ongewenste situaties die vaak voorkomen. Partijen zien vooral aan de voorkant mogelijkheden in het bestrijden van dergelijke problemen. De twee pilots waarbij gemeente en corporaties elkaar al in een vroeg stadium opzoeken om zo problemen bij huishoudens en uiteindelijk zelfs huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen, zijn succes gebleken en worden voortgezet.

Verder zetten de corporaties hun reguliere beleid voort. Op het moment dat een corporatie bij een van haar huurders meervoudige problematiek signaleert wordt de situatie doorgegeven aan hulpverlenende instanties die actief zijn in hulpverlening op een van de genoemde gebieden. Iedere huurder met huurschuld, wordt, voordat het dossier over wordt gedragen aan de deurwaarder, actief benaderd om hem of haar te bewegen een regeling te treffen voor de huurschuld en zo de gang naar de deurwaarder te voorkomen.

De gemeente heeft bijzondere aandacht voor de ontwikkeling van in Nissewaard gehuisveste vergunninghouders.

- De Leeuw van Putten, Maasdelta (met eigen medewerkers), Woonbron en de gemeente zetten de pilot Achter de voordeur in Spijkenisse-Zuidwest voort onder de naam Samen vooruit kijken. Daarbij bieden de corporaties hulp aan aan multiprobleemgezinnen en de gemeente geeft daarvoor (zonder oordeel) een beschikking af.
- De gemeente, De Leeuw van Putten, Maasdelta en Woonbron hebben in het eerste halfjaar van 2017 een pilot gedaan ter voorkoming van problematische huurschulden. Deze samenwerking richtte zich op verschillende preventieve activiteiten: budgetcursussen, adviesgesprekken en huisbezoeken. De effecten van deze pilot zijn inmiddels positief geëvalueerd. Partijen zetten de nieuwe werkwijze structureel voort in een iets gewijzigde opzet. Zonodig biedt de gemeente iets later in het traject haar diensten aan.

G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

13. Leefbaarheid - algemeen

In de periode 2017-2021 blijft werken en vooral samenwerken op het gebied van leefbaarheid in Nissewaard noodzakelijk. De inzet van geld en mensen wordt mede bepaald aan de hand van de Lemonscores, mutatie- en verhuurcijfers en cijfers ten aanzien van instroom van bewoners met een laag inkomen en opleidingsniveau. Sommige buurten krijgen steeds meer te maken met de gevolgen van de eenzijdigheid van (delen) van de woningvoorraad, voor wat betreft de bouw en de huurhoogte. Hierdoor ontstaan er, mede door de stringente regelgeving bij woonruimteverdeling, buurten die gekenmerkt worden door een homogene bevolking met een laag inkomen en een lage arbeidsparticipatie. Hiervoor is speciale aandacht vereist. Die aandacht is er in de vorm van verschillende aanpakken en maatregelen (afpraak G14-G20).

Naast Spijkenisse-Zuidwest krijgt ook de wijk De Hoek in 2018 extra aandacht. In de wijk De Hoek gaat het sociaaleconomisch minder goed dan in andere wijken. De Leeuw van Putten heeft hier veel bezit en wil samen met de gemeente en andere stakeholders in gesprek over de wijk.

- De Leeuw van Putten geeft in 2018 € 400.000 (gem. € 126 per woning) uit aan leefbaarheid. Er is daarbij een koppeling gemaakt met het planmatig onderhoud. De projecten van De Leeuw van Putten voor 2018 zijn:
 - Veiligheidsmaatregelen (camera's, verlichting)
 - Groenonderhoud
- De Leeuw van Putten gaat zich ook op De Hoek focussen. Op welke manier die focus tot uiting komt wordt in 2018 bepaald. Wanneer hier meer duidelijk over is gaat De Leeuw van Putten tevens met de gemeente in gesprek over gezamenlijk te maken plannen voor de wijk.
- De Zes Kernen geeft in 2018 € 52.000 (gem. € 40 per woning) uit aan leefbaarheid ten behoeve van de verbetering van de vitaliteit van de kernen. Dit budget wordt besteed aan kerngerichte activiteiten. Hiertoe worden gerekend: bijzondere projecten door vrijwilligers die bijdragen aan de vitaliteit, betrokkenheid bij het Thuis-in-de-Wijk-concept, behoud van voorzieningen, gezamenlijke inzet sociaal beheer en kernplatforms, veiligheid, langer thuis wonen en buurtpreventie.
- Maasdelta besteedt in 2018 € 200.000 (gem. € 41 per woning) aan complexgerichte leefbaarheid (exclusief kosten voor wijk- en huismeesters), zoals dit binnen de regelgeving van de Woningwet is vastgelegd. Maasdelta heeft hiertoe een beslisboom opgesteld (zie bod dd. 19-06-2017) waarin is aangegeven welke activiteiten zij nog oppakt. Dit betreft buurtaanpakken, aanpak achter de voordeur, fysiek beheer bestaande ontmoetingsruimten, bijdragen wijkbeheer, achterpaden en andere fysieke ingrepen. Voor de inzet van wijkmeesters geldt het volgende:
 - Voor de wijken Noord, Sterrenkwartier, Groenewoud geldt een bovengemiddelde inzet;
 - Voor de wijken Centrum, Waterland, Akkers een gemiddelde inzet;
 - Voor de wijken Schenkel en Hekelingen een lage inzet.
- Woonbron besteedt in 2018 € 230.000 (gem. € 124 per woning) inclusief en € 70.000 (gem. € 68 per woning) exclusief personeelslasten aan leefbaarheid

G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

- (schoon, heel en veilig). Dit is inclusief de bijdrage aan de wijkontwikkeling van Spijkenisse-Zuidwest (afspraken G16).
- Voor De Leeuw van Putten en Maasdelta geldt dat bijdragen aan Spijkenisse-Zuidwest niet inbegrepen zijn, behalve bij het gemiddelde per woning.
- De gemeente stemt in met de leefbaarheidsinzet van de corporaties en ondersteunt de corporaties richting de Autoriteit Woningcorporaties in het geval dat nodig en gewenst is.

14. Openbare ruimte

De gemeente draagt zorg voor een schone, hele, veilige en functionele woonomgeving en pakt meldingen daarover zo snel en adequaat mogelijk op. Het budget voor het onderhoud van de openbare ruimte is structureel verhoogd met € 1 miljoen. Bij beheerprojecten is er structureel aandacht voor de sociale veiligheid van de openbare ruimte.

Omdat het beheer ervan nagenoeg volledig planmatig geborgd is heeft de openbare ruimte het hele jaar door ongeveer hetzelfde kwaliteitsniveau. De Schoon-schiptrein – een actie waarbij een wijk of kern na een schouw met bewoners en professionals in een korte periode een opknopbeurt krijgt – is dan ook enigszins achterhaald. Om die reden is het nog niet bekend of die in 2018 ook weer gaat rijden. Zo niet, dan wordt er een andere, vergelijkbare campagne opgezet gericht op de openbare ruimte.

Reinis is gestart met de implementatie van een business intelligence toepassing waardoor het ophalen van afval zal verbeteren. Met meters in containers wordt het afval voortaan opgehaald waar het nodig is in plaats van in een vaste route.

- Het budget voor het onderhoud van de openbare ruimte blijft minimaal gelijk. Dit bedrag wordt eerlijk verdeeld over de hele gemeente.
- Corporaties en gemeente blijven elkaar informeren over de planning van onderhouds-, herstratings- en groenprojecten, zodat ze waar mogelijk beter op elkaar afgestemd kunnen worden (zie ook afspraak D7).
- Wanneer die in 2018 gaat rijden nemen de corporaties, waar het hun bezit aangaat, deel aan de Schoon-schip-trein van de gemeente. Als dat niet doorgaat zet de gemeente een vergelijkbare campagne op gericht op de openbare ruimte.
- In 2018 maken de gemeente en De Leeuw van Putten afspraken over openbaar snippergroen dat onterecht is geprivatiseerd.

15. Kerngericht werken

Het kerngericht werken wordt in zijn huidige vorm voortgezet.

- De bestaande kernplatforms blijven ook in 2018 gefaciliteerd worden door de gemeente en de deelname van De Zes Kernen blijft daarin gelijk.

G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

- De Zes Kernen continueert het project Ouden-Heijn samen met partners Westenrijck en Albert Heijn Heenvliet. De locatie Simons-Heijn wordt terug omgezet naar een woning.
- De gemeente spant zich in om de leefbaarheid van de kernen Geervliet en Heenvliet blijvend onder de aandacht van de gemeente Rotterdam te brengen met als doel de ongewenste effecten, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast, van windpark Hartelbrug II zo veel mogelijk te reduceren.
- De Zes Kernen en de gemeente laten samen met Careyn een MKBA uitvoeren voor het Hart van Zuidland en combineren dat in samenwerking met Ressorst Wonen en de gemeente Rotterdam met de MKBA voor het 'zusterproject' in Rozenburg.

16. Spijkenisse-Zuidwest

In de afgelopen jaren hebben de gemeente en de Spijkenisser corporaties middels een wijkontwikkelingsplan en wijkuitvoeringsplannen extra inzet gepleegd op de ontwikkeling van Spijkenisse-Zuidwest. Daarbij behoorde een jaarlijks budget van €500.000 beschikbaar, waarvan de helft door de gemeente en de andere helft door de corporaties (naar rato van het aantal woningen in het gebied) is gefinancierd. De extra inzet was oorspronkelijk afgesproken tot en met 2017. Corporaties en gemeente zijn inmiddels overeengekomen er voor 2018 hetzelfde budget met dezelfde verdeling beschikbaar wordt gesteld, maar dat dit het laatste jaar is. Dat is bedoeld om projecten en activiteiten in reguliere werkwijzen op te nemen, aan bewoners of partners over te dragen of – indien dat niet mogelijk is – op een nette manier af te ronden.

- De gemeente, De Leeuw van Putten, Maasdelta en Woonbron stellen in 2018 voor de laatste keer een apart budget beschikbaar voor Spijkenisse-Zuidwest. De gemeente draagt € 250.000 bij, Woonbron € 125.000, De Leeuw van Putten € 90.000 en Maasdelta € 36.000.

17. Aanpak woonoverlast

De huidige aanpak woonoverlast wordt voortgezet en er wordt geanticipeerd op nieuwe ontwikkelingen m.b.t. instrumenten gerelateerd aan de aanpak. Een onderdeel ervan betreft de screening van aspirant huurders in bepaalde gebieden. Daartoe dient artikel 10 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('Rotterdamwet') aangevraagd te worden. Die wordt

- Corporaties en gemeente zetten de samenwerking met de politie – voor zover passend binnen wet- en regelgeving – voort conform het convenant Aanpak woonoverlast. Voor de herijking van de convenanten vindt er een evaluatie plaats.
- De gemeente bereidt in nauwe samenwerking met De Leeuw van Putten,

G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

gecombineerd met een aanvraag voor artikel 9 (selectieve woningtoewijzing, zie afspraak C6).

Woonbron en Maasdelta een aanvraag voor artikel 9 en artikel 10 (zie afspraak C6) van de Wbmgp voor. De gebieden zijn nog niet bepaald. Daardoor kan het zijn dat uiteindelijk niet iedere corporatie een Wbmgp-gebied binnen haar bezit heeft. De aanvraag wordt begin 2018 ingediend bij de minister.

18. Buurtbemiddeling

Partijen zetten hun eigen aanpak voor buurtbemiddeling voort. De gemeente stelt het inzetten van buurtbemiddeling tegen bijdrage van de corporaties beschikbaar voor casussen met een koop- en een huurwoning.

- De gemeente gaat door met buurtbemiddeling bij casussen met alleen koopwoningen, corporaties doen dat bij hun huurwoningen.
- De pilot die Woonbron en de gemeente zijn gestart met betrekking tot de inzet van buurtbemiddeling voor huurders wordt in 2018 geëvalueerd.

19. Tuinen en achterpaden

Het aanzien van tuinen blijft vanwege het effect op de leefbaarheid de aandacht hebben. Er wordt actief beleid gevoerd. Bewoners, zowel huurders als eigenaar-bewoners, worden aangesproken en aangeschreven. Wanneer na herhaaldelijke verzoeken geen actie wordt ondernomen worden juridische vervolgstappen genomen die leiden tot boetes.

De gemeente heeft in de afgelopen jaren in nagenoeg alle buurten tuincontroles uitgevoerd. Om die reden en vanwege het grotere aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen zal de inzet van de bouwinspecteurs in meer gericht worden op de nieuwbouw. Begin 2018 wordt bepaald in welke gebieden er nog of opnieuw wordt ingezet in het kader van de tuinen.

De Leeuw van Putten heeft het beheer van alle achterpaden in haar bezit naar zich toegetrokken. Bij Woonbron zijn de achterpaden inbegrepen in het contractonderhoud.

- Begin 2018 bepaalt de gemeente in welke gebieden er tuincontroles worden uitgevoerd.
- De Leeuw van Putten organiseert in 2018 tuincontroles uit. Wanneer een bewoner de uitvoer van het tuinonderhoud niet meer zelf kan, is er een mogelijkheid om dit tegen een gereduceerd tarief te laten doen via de corporatie.
- In 2018 vervangt De Leeuw van Putten achterpaden en schuttingen. Het betreft een inzet van € 60.000.
- Woonbron organiseert in 2018 tuinenprojecten in Snoekenveen en Vogelenzang 2 (Zuid) waarbij bewoners worden aangeschreven. Het betreft ca. 200 tuinen. Daarnaast zijn er het hele jaar door tuincontroles door het hele woningbezit.
- Het tuinenbeleid wordt door De Zes Kernen en Maasdelta niet projectmatig uitgevoerd, maar na signalering in het dagelijkse beheer en onderhoud.
- Jaarlijks wordt gemonitord hoe vaak er vervolgstappen zijn ondernomen.

20. Buurtpreventie, inbraakpreventie en brandpreventie

Buurtpreventie wordt in zijn huidige vorm voortgezet. Ook inbraakpreventie blijft een belangrijk aandachtspunt. Gemeente en corporaties blijven daarin samen optrekken. Het hang- en sluitwerk van alle woningen van De Leeuw van Putten voldoet al aan het politiekeurmerk veilig wonen.

De gemeente zet onder andere BOA's in en laat kapotte straatverlichting zo spoedig mogelijk repareren. Het toezicht op de gemeenschappelijke ruimtes in complexen zal bij Maasdelta meer en meer plaatsvinden d.m.v. cameratoezicht, met name preventief en met als doel het vastleggen van incidenten.

Voor brandpreventie heeft Maasdelta in de hoogbouw in alle woningen rookmelders geplaatst en verzorgt Maasdelta het onderhoud. In de laagbouw zijn ze gratis aangeboden om zelf te plaatsen. De Leeuw van Putten gaat verder met het project Brandveilig Leven. In dat kader worden er in de woningen van een groot aantal complexen rookmelders aangebracht. Deze zijn al eerder aangebracht in de seniorcomplexen.

De Zes Kernen vervangt het hang- en sluitwerk bij mutatie, planmatig onderhoud en renovaties op basis van de staat van onderhoud. Wanneer dat nog niet uitgevoerd is brengen Maasdelta en Woonbron inbraakveilig hang- en sluitwerk aan bij planmatige schilderwerkzaamheden.

In 2017 is er tijdens een integraal overleg afgesproken dat er in 2018 op basis van onder andere politiecijfers en rapportages concrete gebiedsgerichte afspraken worden gemaakt in de aanpak woninginbraken.

- De corporaties zetten de bestaande buurtpreventie-structuur in Spijkenisse en de in 2017 opgezette in Zuidland samen met de gemeente voort.
- De corporaties leveren ook in 2018 een financiële bijdrage aan achterpadverlichting die bewoners zelf bij de gemeente kunnen aanvragen.
- Maasdelta vervolgt in 2018 de proef met achterpadverlichting op zonne-energie, die zij in Groenewoud gestart is.
- De corporaties nemen deel aan schouwacties en inbraakpreventieavonden georganiseerd door de gemeente.
- Gemeente en corporaties geven waar dat mogelijk en zinvol is ook op andere manieren voorlichting over inbraakpreventie. Corporaties bijvoorbeeld bij reparatie na woninginbraak, door complexbeheerders/huismeesters, in bewonersbladen en op internet. Gemeente via flyers en met brieven in hotspotgebied Zuidwest.
- De Leeuw van Putten zet in op veiligheidsmaatregelen als verlichting en camera's.
- De Leeuw van Putten plaatst gratis brandmelders in een groot aantal complexen in 2018.
- Bij De Zes Kernen wordt er één brandmelder gratis verstrekt bij controle van de cv-ketel en deze brandmelder wordt direct opgehangen. Deze actie is gestart in 2017 en wordt in 2018 afgerond.
- Dankzij een landelijke subsidie vervangt Maasdelta het hang- en sluitwerk in de Vlinder- en Wezelveen in 2017-2018.
- Woonbron vervangt in 2018 het hang- en sluitwerk tevens bij het verbeteronderhoud van een deel van de in totaal 100 woningen.
- Woonbron organiseert in samenwerking met de Veiligheidsregio bijeenkomsten over brandpreventie in 55+-complexen.
- In 2018 worden op basis van onder andere politiecijfers en rapportages concrete gebiedsgerichte afspraken gemaakt in de aanpak woninginbraken.

H. Ondertekening

Prestatiekader 2017 – 2021 en verder

Prestatieafspraken 2018

Spijkenisse, gemeente Nissewaard, 6 december 2017

Namens Huurdersvereniging LvP,

J.A. van 't Verlaat
voorzitter

Namens Woningstichting De Leeuw van Putten,

M.A. de Booij
directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging Bernisse,

A.B. Rosendaal
plaatsvervangend voorzitter

Namens Woonstichting De Zes Kernen,

A. van der Sijde
directeur-bestuurder

Namens Stichting Maasdelta Groep,

I.M.J. de Groot
bestuurder

Namens Stichting Huurdersraad Spijkenisse,

J. Molenaar
voorzitter a.i.

Namens Bewonersvereniging De Samenwerking,

S. van der Wiel
voorzitter

Namens Stichting Woonbron,

K. Schrederhof
directeur

Namens Gemeente Nissewaard,

J.W. Mijmans
wethouder