

**Nissewaard woont**

**Prestatiekader 2019-2023**

**en prestatieafspraken voor 2019**

**tussen huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeente**

Ondertekend te Spijkenisse, gemeente Nissewaard, op 5 december 2018

## A. Considerans

### Prestatiekader 2019 – 2023

### Prestatieafspraken 2019

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 2019 (rechterkolom) en bieden een doorkijk naar de middellange en soms ook lange termijn (linkerkolom).

Het prestatiekader 2019-2023 en de prestatieafspraken 2019 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 Bas Muilwijk, voorzitter
- Woonstichting De Zes Kernen, vertegenwoordigd door Anja van der Sijde, directeur-bestuurder
- Stichting Huurdersraad Spijkenisse (SHS), vertegenwoordigd door Jan Molenaar, voorzitter
- Stichting Maasdelta Groep, vertegenwoordigd door René de Groot, bestuurder
- Bewonersvereniging De Samenwerking, vertegenwoordigd door Rob Wijling, voorzitter
- Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW) Nissewaard, vertegenwoordigd door Arie van Neutigem, plaatsvervangend voorzitter
- Stichting Woonbron, vertegenwoordigd door Richard Sitton, directeur-bestuurder
- 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. Investerings en plannen worden mede beïnvloed door externe factoren die ervoor kunnen zorgen dat de uitvoering of het moment daarvan in de praktijk kan afwijken van hetgeen is afgesproken. 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 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

### 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.
- 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 tweede kwartaal wordt geëvalueerd in hoeverre afspraken zijn gerealiseerd.
- De effectmonitoring van de prestatieafspraken wordt gekoppeld aan de actualisatie van de Woonvisie. De corporaties nemen deel aan de effectmonitoring.
- Jaarlijks zal in mei een bestuurlijk tripartiet overleg plaatsvinden over de prestatieafspraken. Hierin wordt de monitoring over de afspraken van het afgelopen en lopende jaar besproken en vooruit gekeken naar de actualisering van de afspraken en de ambities van het komende jaar. 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 of Dagelijks Bestuur 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 vijf jaar blijft.
- De woonvisie van de gemeente wordt na afloop van de vaststelling van de regionale woonvisie en in ieder geval vóór 2020 geactualiseerd.

## C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2019-2023

Prestatieafspraken 2019

### 3. Omvang sociale sector

Nissewaard beschikt al jaren lang over een ruime sociale en goedkope voorraad. Gemeente en corporaties streven naar een beter evenwicht in de verhouding tussen vraag en aanbod van de sociale huurvoorraad en naar een balans in de kern Spijkenisse. Waar de focus de afgelopen jaren lag op een lichte daling of stabilisatie van de voorraad, verschuift deze als gevolg van de regionale woonvisie. De voorraad in de gemeente is voldoende voor de lokale doelgroep, maar van regiogemeenten wordt gevraagd om de sociale voorraad evenwichtiger te verdelen en ook Nissewaard wil zich daarvoor inzetten.

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 10 jaar (2019-2029). Indicatief is met de gemeente een programma gedeeld met 400-425 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.

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.

Maasdelta heeft haar verkoopbeleid herzien en verwacht 2 woningen te verkopen in 2019 en 65 in de periode 2019-2023. Maar afhankelijk van de financiële positie

#### *Toevoeging en onttrekking*

- 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 10 jaar (tot 2029). Als basis dient de vastgestelde Mantelovereenkomst tussen Maasdelta en de gemeente. Indicatief is met de gemeente een programma gedeeld met 400-425 nieuwbouwwoningen, waarvan 60% sociale huurwoning en 40% koopwoning. De sociale voorraad neemt in deze wijk daardoor af met ca. 448 woningen. De sloop van de eerste woningen staat gepland voor de tweede helft van 2019 en de start van de nieuwbouw wordt begin 2020 verwacht.
- In het herstructureringsproject in de Juliana- en Emmastraat (Koninginnehof) zijn 27 woningen (en de voormalige school) gesloopt en worden ca. 30 sociale huurwoningen en ca. 20 koopwoningen teruggebouwd. De inzet is om gasloos te bouwen.
- Aan de Wasastraat in Abbenbroek heeft De Zes Kernen het voornemen om drie seniorenwoningen te bouwen.
- Aan het Bleekveld in Abbenbroek worden twee oude woningen samengevoegd tot één eengezinswoning.
- Maasdelta gaat turnkey 68 sociale huurwoningen afnemen in de tweede toren van Terras aan de Maas. De start van de bouw is gepland in het derde kwartaal van 2018; de oplevering wordt eind 2020 verwacht.
- Maasdelta houdt rekening met sloop-nieuwbouw van 27 niet-onderheide eengezinswoningen in de Molenwei. Er loopt in dit complex bovendien een onderzoek naar overige constructieve zaken die mogelijk van negatieve invloed kunnen zijn op de levensduur, waardoor wellicht meer woningen in aanmerking komen voor sloop-nieuwbouw dan de reeds geplande 27 woningen.

#### *(De)liberalisatie*

- Maasdelta deliberaliseert naar verwachting 76 woningen in de periode 2018-

## C. Beschikbaarheid van woningen

### Prestatiekader 2019-2023

van Maasdelta en marktontwikkelingen streeft Maasdelta naar een lager verkoopprogramma tot 30 woningen. Daarnaast brengen zij woningen terug in de voorraad na terugkoop via de koopgarantregeling. De Zes Kernen verkoopt 2 tot 4 woningen in 2019. In het kader van de actualisatie regionale woonvisie halveren (van 24 naar 12) zij hun verkoopplannen in de periode tot 2030. In dat zelfde kader beperkt Woonbron haar verkoop en liberalisatie van 88 naar 38 woningen. In de periode tot 2025 worden er 30 woningen minder verkocht/geliberiseerd en in de periode tot 2030 20 minder.

De gemeente heeft een ontwikkelperspectief laten opstellen voor voormalige groeikern Spijkenisse: 'Nissewaard naar 2040'. Er zijn uitgangspunten geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen en sociaal maatschappelijke opgaven. Corporaties hebben aangegeven graag aangehaakt te willen blijven bij de ontwikkelingen, omdat ook wonen en woningbouw hierbij een rol spelen. Zij kunnen participeren als zich kansen voordoen.

Sinds 2017 werken gemeenten en corporaties van de voormalige Stadsregio Rotterdam samen aan de actualisatie van de regionale woonvisie. Uitgangspunten hierbij zijn dat er voldoende woningen zijn voor de sociale doelgroep en dat de sociale woningvoorraad beter over de gehele regio verspreid wordt. Gemeente Nissewaard, De Leeuw van Putten, De Zes Kernen en Woonbron staan achter het gemeentelijke bod van Nissewaard en delen de in het traject gestelde doelen. Eind 2018 of begin 2019 vindt ondertekening van het 'Regioakkoord Nieuw Woningmarktafspraken Regio Rotterdam' plaats. In de prestatieafspraken die in 2019 worden opgesteld voor de daaropvolgende periode zullen Gemeente Nissewaard, De Leeuw van Putten, De Zes Kernen en Woonbron de confirmatie aan deze afspraken nogmaals bekrachtigen.

### Prestatieafspraken 2019

2023. Dit zijn gemiddeld ca. 12 woningen per jaar.

- Woonbron liberaliseert naar verwachting 3 woningen in 2019.
- De Leeuw van Putten verplaatst geen woningen tussen Daeb- en niet-Daeb-tak.
- De Zes Kernen verplaatst geen woningen tussen Daeb- en niet-Daeb-tak.

#### *Ver- en terugkoop*

- 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.
- Woonbron verwacht maximaal 15 woningen te verkopen in 2019.
- De Zes Kernen verwacht 2 tot 4 woningen te verkopen in 2019.
- Maasdelta heeft in 2018 besloten haar verkoopbeleid vanaf 2019 te herzien. Verwachting is in 2019 2 woningen te verkopen; in de periode 2019-2023 gaat het om 65 verkopen. Maar afhankelijk van de financiële positie van Maasdelta en marktontwikkelingen streeft ze naar een lager verkoopprogramma tot 30 woningen, waarvan 21 sociale huur. Eengezinswoningen die in het verleden onder de koopgarantregeling zijn verkocht worden na terugkoop aan de sociale huurvoorraad toegevoegd. In Nissewaard gaat het in de periode 2019-2023 om circa 16 woningen.

## C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2019-2023

Prestatieafspraken 2019

### 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 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:

- De kandidaten voor doorstroming uit de maatschappelijke opvang moeten voldoen aan de eisen die de deelnemende partijen hebben geformuleerd. De eisen zijn vastgelegd in de memo 'Pilot doorstroom maatschappelijke opvang'.
- Als centrumgemeente streeft de gemeente bij het beschermd wonen naar zoveel mogelijk spreiding over de gemeenten en corporaties in de regio (Zuid-Hollandse eilanden).
- Corporaties stellen woningen beschikbaar voor en verhuren deze met voorrang aan doorstromers uit intramuraal wonen, ex-gedetineerden (alleen

- 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 de overige woningzoekende in gang.
- Maasdelta wil het beheer van ontmoetingsruimten in haar complexen professionaliseren om de continuïteit van het aanbod van activiteiten te kunnen garanderen. Hiertoe wordt samenwerking gezocht met bewonerscommissies, SHS, SWO en andere zorgpartners.
- Maasdelta verhuurt in Puttesteijn 16 woningen aan Stichting Philadelphia voor cliënten met een verstandelijke beperking. Dit aantal zal begin 2019 uitgebreid zijn naar 24 woningen. Op termijn zal het gaan om 35 woningen, conform een overeenkomst uit 2016. Careyn biedt in dit complex bij een groot aantal bewoners thuiszorg.
- De Leeuw van Putten heeft voor Timon zes woningen ter beschikking gesteld voor tienermoeders en jongeren. Met het Leger des Heils is afgesproken drie woningen per jaar beschikbaar te stellen.
- De corporaties hebben met het Leger des Heils werkafspraken voor een pilot gemaakt over de doorstroom vanuit de maatschappelijke opvang voor de huisvesting van dak- en thuislozen. De pilot loopt tot medio 2019.
- Woonbron heeft 24 MiVa woningen. Indien deze beschikbaar komen, levert

## C. Beschikbaarheid van woningen

### Prestatiekader 2019-2023

met urgentie) en (verblijfs)vergunninghouders. Voor 2019 houden corporaties rekening met 108 woningen\*. Vanwege de kenmerken van de woningomgeving richt De Zes Kernen zich daarin op vergunninghouders en doorstromers uit de zorginstellingen Bernisser Handen en Westenrijck.

- De huisvesting van vergunninghouders vormt een groot aandachtspunt. Gemeente en corporaties zeggen toe zich maximaal te zullen inspannen om de halfjaarlijkse taakstelling te halen en vergunninghouders binnen de daarvoor gestelde termijn te huisvesten.
- Voor de groep nieuwkomers (waaronder asielgerechtigden) zijn binnen de gemeente Nissewaard diverse voorzieningen beschikbaar. Het aanbod van voorzieningen is divers en richt zich onder meer op ondersteuning op het gebied van werk, onderwijs (taal) en zorg. In 2018 heeft de gemeente Nissewaard besloten extra in te zetten (€175.000) op de doelgroep, dit door diverse nieuwe projecten te starten. Daarnaast bekijkt de gemeente Nissewaard de komende periode samen met ketenpartners, waaronder woningcorporaties, wat er nog meer nodig is voor de doelgroep.
- Partijen treden in overleg zodra de indruk bestaat dat er te weinig of te veel woningen beschikbaar zijn.
- Er wordt gemonitord (afspraken C4) hoeveel woningen er daadwerkelijk nodig zijn geweest. Dit vormt de basis voor de prognose voor het komende jaar.
- 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. De corporatie kan het tijdelijke contract nogmaals met 12 maanden verlengen. Na maximaal 24 maanden en positief besluit volgt een regulier huurcontract. In 2017 zijn de contractvormen aangepast. Doel van deze één-route-regeling is aan de ene kant verder herstellen en aan de ander kant voorkomen van opname in instelling.

### Prestatieafspraken 2019

de gemeente een passende kandidaat. Woonbron is daarbij bereid twee maanden te wachten op een nieuwe kandidaat en de huurdering door langere leegstand komt voor rekening van de gemeente.

- Er blijven 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.
- De Leeuw van Putten zet de met Pameijer 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 en Maasdelta volgen deze pilot en bekijken op termijn of zij in een vervolg hier ook in gaan participeren. De Leeuw van Putten doet een evaluatie van Thuishavens in de Gildewijk.

\*Dit is de optelsom van de schattingen van 8 benodigde woningen voor doorstromers vanuit beschermd wonen, 20 voor doorstromers uit de maatschappelijk opvang, 16 voor doorstromers uit de vrouwenopvang, 10 voor doorstromers uit de jongerenopvang, 9 benodigde woningen voor ex-gedetineerden en 45 benodigde woningen voor vergunninghouders.

## C. Beschikbaarheid van woningen

Prestatiekader 2019-2023

Prestatieafspraken 2019

### 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 52 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. 320 (6% 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). De verwachting is in 2019 drie woningen te liberaliseren.

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 (afpraak G17).

- Vanuit de regio wordt corporaties gevraagd om minimaal 75% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan huurtoeslaggerechtigden. Na overleg met de gemeente bieden corporaties de woningen tot de aftoppingsgrenzen met voorrang aan aan de inkomensgroep tot de huurtoeslaggrens.
- De Zes Kernen rapporteert de effecten van het eerste jaar woningtoewijzing via Woonnet Rijnmond voor de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen en stelt eventueel aanvullende maatregelen voor.

De Leeuw van Putten en De Zes Kernen beheren in beperkte mate maatschappelijk vastgoed. Ze houden deze portefeuille voorlopig ongewijzigd. Dat geldt ook voor Woonbron, dat bezit heeft in de Zomertuinen.

- 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 De Nieuwe Sluijs in Heenvliet.



## F. Wonen met zorg en ondersteuning

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

### 7. Onderhoud

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• De Leeuw van Putten geeft in 2019 € 7,6 miljoen uit aan verschillende vormen van onderhoud.</li><li>• De Leeuw van Putten verwijdert in 2018-2019, ter afronding van alle complexmatige werkzaamheden die eerder zijn uitgevoerd, bij mutatie het zichtbare asbest in de resterende woningen.</li><li>• 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 CO<sup>2</sup> vraaggestuurde ventilator.</li><li>• De Zes Kernen geeft € 800.000 in 2019 uit aan onderhoud.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij de vervanging van de cv-installatie plaatst De Zes Kernen altijd een HR-ketel.</li><li>• Bij planmatig onderhoud en renovaties verwijdert De Zes Kernen op basis van een asbestinventarisatie de asbesthoudende materialen.</li><li>• Maasdelta geeft in 2019 naar verwachting € 9,6 miljoen uit aan verschillende vormen van onderhoud.</li><li>• Woonbron verwacht in 2019 € 5,8 miljoen uit te geven aan verschillende vormen van onderhoud.</li><li>• 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 G14b).</li></ul> |
|--|--|

### 8. Investerings in energiebesparing en duurzaamheid

- |  |  |
|--|--|
| <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De gemeente stelt samen met de andere gemeenten op Voorne-Putten en in intensieve afstemming met de woningcorporaties en andere stakeholders een warmtevisie op. Deze visie beschrijft de warmtevraag en de verschillende duurzame alternatieven voor aardgas. Ook brengt de visie de theoretisch beste oplossingen per wijk in beeld en wordt een tijdspad opgenomen waarin de wijken worden verduurzaamd. De warmtevisie wordt naar verwachting eind 2019/begin 2020 vastgesteld. Daarna start het traject van het uitwerken van de warmtevisie naar warmteplannen waarbij per wijk, in samenspraak met de gebouweigenaren, een besluit over de toekomstige energievoorziening wordt genomen.</li><li>• De werkgroep verduurzaming, die corporaties en gemeente hebben opgezet richt zich op afstemming, kennisuitwisseling en inspiratie rondom</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Het bezit van Woonbron in Nissewaard heeft een gemiddeld C-label. De komende jaren investeert Woonbron in de duurzaamheid van woningen waar planmatig onderhoud uitgevoerd wordt. De investeringen zijn in eerste instantie gericht op comfortverbeteringen. Labelstappen zijn geen doel op zich maar de energie-index zal wel verbeteren.</li><li>• 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.</li><li>• Verder worden de volgende zaken afgesproken: o Bij nieuwbouw wordt de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR) Duurzaam Bouwen stedenbouw en gebouw ingevuld. Deze geven inzicht in de duurzaamheidsprestatie van</li></ul> |
|--|--|

## F. Wonen met zorg en ondersteuning

### Prestatiekader 2019 – 2023

- 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.
- Verduurzaming moet gepaard gaan met aandacht voor betaalbare woonlasten.
  - 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. In ieder geval wordt het planmatig onderhoud direct gekoppeld aan de kansen om de energieprestaties van het bezit te verbeteren.
  - 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 plaatst zonnepanelen 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. Ook worden de mogelijkheden onderzocht voor de verduurzaming van het kantoor van De Leeuw van Putten.
  - De Zes Kernen streeft naar een gemiddelde energieprestatie van 1,2-1,4 (label B) voor haar bezit in 2023. 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).
  - 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.

### Prestatieafspraken 2019

- respectievelijk een stedenbouwkundig plan of een gebouw. o Maasdelta past uitsluitend FSC- gecertificeerd hout toe. o 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 voert duurzaamheidsmaatregelen uit in combinatie met planmatig onderhoud, onder de noemer PO+. Naast de reguliere onderhoudswerkzaamheden worden bijvoorbeeld extra isolerende maatregelen getroffen en mechanische ventilatie aangebracht. Voor 2019 staan 2 complexen in de planning: 45 woningen Snoekenvaan en 113 woningen in Vriesland. Daarnaast wordt in 2019 in één complex PV panelen aangeboden.
  - De duurzaamheidsinvestering in deze twee PO+ projecten voor 2019 bedraagt €1,9 miljoen.
  - 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.
  - De gemeente voert gemiddeld ca. drie keer per jaar een wijkactie uit, waarin de Woonwijzerwinkel huis-aan-huis en op drukke plekken verduurzaming van de eigen woning promoot en faciliteert.

## F. Wonen met zorg en ondersteuning

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

### 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.

Minstens zo belangrijk zijn de totale woonlasten. Energie-investeringen kunnen niet alleen het comfort en de kwaliteit van de woning verbeteren, maar kunnen ook de energierekening verlagen. Verduurzaming van de woningvoorraad moet daarom gepaard gaan met aandacht voor betaalbare woonlasten.

- 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 maximaal 70% van de gemiddeld te verwachten energiebesparing door in de huurprijs.
- 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.
- De gemeente verleent medewerking aan de uitwerking van het voorstel om inkomensgegevens uit te wisselen met corporaties, zodat dure scheefwoners tegemoet gekomen kunnen worden met een beperkte huurverhoging. De privacygevoeligheid van gegevens is een aandachtspunt.

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 en 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 dat samen zorgt 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. De succesvolle projecten die ontwikkelt zijn binnen het WUP Zuidwest, zullen worden waar mogelijk worden door ontwikkeld binnen Thuis in de Wijk.

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. In 2019 wordt verkend in welke vorm een samenwerkingverband kan worden opgezet dat zich focust op de directe sociale leefomgeving.
- Corporaties en gemeente hebben in 2019 een gezamenlijke beleidsvisie gereed op het gebied van wonen met zorg in Nissewaard. In 2018 is door de vier corporaties een voorstel gedaan om een duidelijke taakverdeling en samenwerkingsafspraken over voorzieningen die onder de WMO vallen te maken.
- Maasdelta zet de pilot voort die zij samen met maatschappelijke organisaties is gestart in Groenewoud en Sterrenkwartier, over uitwisseling van kennis, locaties en activiteiten.

## F. Wonen met zorg en ondersteuning

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

### 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.

- 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 onderzoekt verschillende alternatieven om in de seniorencomplexen ondersteuning te bieden, informatie te verstrekken, begeleiding te bieden bij activiteiten en klusjes uit te voeren.
- Aan de Wasastraat in Abbenbroek heeft De Zes Kernen het voornemen om drie nultredenwoningen te bouwen.
- De Zes Kernen verbetert de levensloopbestendigheid van woningen op verzoek van bewoners, naar verwachting ca. 20 per jaar.
- Maasdelta zal samen met de bewonerscommissies/SHS, gemeente en zorgpartijen bezien welke ontmoetingsruimten geschikt zijn voor een bredere inzet dan alleen complexgerichte activiteiten.
- De complexen van Maasdelta met een goede toe- en doorgankelijkheid en ontmoetingsruimte (Puttesteijn, Hof van Noord, Herman Gorterhof, 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 biedt haar huurders aan kleine woningaanpassingen te laten doen waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
- 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.

Verder zetten de corporaties hun reguliere beleid voort. Op het moment dat een corporatie bij één 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. Indien mogelijk, verstrekt de gemeente inkomensgegevens aan corporaties om betalingsproblemen 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 multiprobleemgezinnen en de gemeente geeft daarvoor (zonder oordeel) een beschikking af.
- De gemeente en de corporaties hebben afspraken gemaakt over de samenwerking. Deze afspraken zijn opgenomen in een intentieovereenkomst, waarin onder andere onderwerpen als schuldpreventie, schuldbemiddeling en laatste kans beleid zijn opgenomen. Het doel van de samenwerking is om een sluitende aanpak te bieden aan kwetsbare huurders waarbij sprake is van betalingsproblematiek.
- In het kader van Achter de Voordeur moet een convenant worden opgesteld over de uitwisseling van gegevens in 2019. Gemeente en corporaties zijn voornemens dit op te pakken.

## G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

### 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 (G14-G19).

Naast Spijkenisse-Zuidwest krijgt ook de wijk De Hoek de komende jaren 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 heeft op basis van input van wijkbewoners en stakeholders in de wijk een wij(k)visie opgesteld in 2018, welke moet leiden tot een uitvoeringsprogramma.

- De Leeuw van Putten geeft in 2019 € 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 zijn: veiligheidsmaatregelen en groenonderhoud. De invulling van de leefbaarheidsactiviteiten bij De Leeuw van Putten is afgestemd met de gemeente en de Huurdersvereniging LvP. De omschrijving van de leefbaarheidsactiviteiten is door De Leeuw van Putten opgenomen in het jaarplan 2019, zoals goedgekeurd door de RvC van De Leeuw van Putten op 12 november 2018.
- De Leeuw van Putten gaat zich ook op De Hoek focussen. In 2018 is een wijkvisie ontwikkeld die nog in 2018 tot een uitvoeringsplan moet leiden, waarover De Leeuw van Putten, gemeente en maatschappelijke partners

- De Zes Kernen geeft in 2019 € 40.000 (gem. € 30 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. De invulling van de leefbaarheidsactiviteiten is afgestemd met de gemeente en de Huurdersvereniging.
- Maasdelta besteedt in 2019 € 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 bijlage 1) 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 2019 in Spijkenisse €428.894 (gem. € 144 per woning) inclusief en €261.500 (gem. € 88 per woning) exclusief personeelslasten aan leefbaarheid (schoon, heel en veilig, kleinschalige infrastructuur en woonmaatschappelijk werk). In bijlage 2 is het bedrag van €261.500 nader gespecificeerd in richtbedragen en activiteiten.
- 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.
- Een deel van de projecten die ontwikkeld zijn binnen de kaders van het WUP in Spijkenisse Zuidwest worden doorontwikkeld binnen Thuis in de Wijk.

## G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

nader in gesprek gaan. De gemeente wordt betrokken bij assetmanagement/stedenbouwkundige toekomstplannen De Hoek.

Gemeente en corporaties trekken hier samen in op en maken onder andere afspraken over de inzet van middelen hierbij.

### 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.

Waar mogelijk en bij voorkeur sluiten gemeente en corporaties bij elkaar aan, als er onderhoudswerkzaamheden verricht worden in 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. Onderhoud vindt plaats in uitvoeringsplannen, op basis van meerjarige beheerplannen.
- Corporaties en gemeente blijven elkaar informeren over de planning van onderhouds-, herstratigings- en groenprojecten, zodat ze waar mogelijk beter op elkaar afgestemd kunnen worden (zie ook afspraak D7j).
- Corporaties promoten actief het afvalscheidingbeleid van de gemeente.
- De gemeente zorgt voor een gebruikersvriendelijk mogelijkheid tot melden van onvolkomenheden in de openbare ruimte en snelle opvolging van de uitvoering aangegeven zaken. Blijkt medio 2019 dat dit niet naar tevredenheid wordt gerealiseerd dan zegt de gemeente toe aan te sluiten bij landelijk gebruikte middelen.

### 15. Kerngericht werken

Het kerngericht werken wordt in zijn huidige vorm voortgezet.

- De bestaande kernplatforms blijven ook in 2019 gefaciliteerd worden door de gemeente en de deelname van De Zes Kernen blijft daarin gelijk.
- 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 Ressort Wonen en de gemeente Rotterdam met de MKBA voor het 'zusterproject' in Rozenburg.
- De gemeente streeft naar het verruimen van de bestemming, mits passend binnen wet- en regelgeving, van Sociaal Medisch Centrum de Nieuwe Sluis in Heenvliet, onder de voorwaarde dat de maatschappelijke functie van het pand voor Heenvliet en de huidige gebruikers behouden blijven.
- De gemeente spant zich in om de maatschappelijke bestemming van Bernisesteyn te handhaven of deze mogelijk te maken op een andere locatie.



## G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

### 16. 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 gecombineerd met een aanvraag voor artikel 9 (selectieve woningtoewijzing, zie afspraak G16).

- Corporaties en gemeente zetten de samenwerking met de politie – voor zover passend binnen wet- en regelgeving – voort conform het convenant Aanpak woonoverlast. Na bestuurlijke bespreking van de evaluatie wordt het actieplan aanpak woonoverlast Nissewaard en de samenhangende convenanten herijkt.
- De gemeente bereidt in nauwe samenwerking met De Leeuw van Putten, Woonbron en Maasdelta een aanvraag voor artikel 9 en artikel 10 (zie afspraak C6f) van de Wbmgp voor. De aanvraag wordt begin 2019 ingediend bij de minister.

### 17. 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 gemeente en Woonbron gaan met elkaar in gesprek over een gezamenlijke aanpak met buurtbemiddeling bij huur-huur-conflicten. Haalbare afspraken in praktische en financiële zin zijn vereist.
- De pilot die Woonbron en de gemeente zijn gestart met betrekking tot de inzet van buurtbemiddeling voor huurders wordt in 2e helft van 2018 geëvalueerd. Deze evaluatie is leidend voor de inzet van buurtbemiddeling in 2019.

### 18. 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

- Tuincontroles worden meegenomen in de reguliere wijkshouw en er worden themadagen georganiseerd.
- De Leeuw van Putten organiseert in 2019 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 2019 vervangt De Leeuw van Putten achterpaden en schuttingen. Het

## G. Leefbaarheid en veiligheid

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

uitgevoerd. Om die reden en vanwege het grotere aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen zal de inzet van de bouwinspecteurs meer gericht worden op de nieuwbouw. Ook wordt er via themadagen aandacht aan dit onderwerp besteed.

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.

betreft een inzet van € 60.000.

- Woonbron pakt als onderdeel van de integrale aanpak van Snoekenveen onder meer de tuinen aan. Daarnaast zijn er het hele jaar door tuinencontroles 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.

### 19. Buurtpreventie, inbraakpreventie en brandpreventie

Buurtpreventie wordt in zijn huidige vorm voortgezet. Ook inbraakpreventie blijft een belangrijk aandachtspunt. Gemeente en corporaties blijven daarin samen met politie 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 planmatig 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. Maasdelta laat alle gestapelde bezit onderzoeken op brandveiligheidsaspecten. Wanneer blijkt dat er zaken aangepast moeten worden, wordt de prioriteit bepaald en worden de corrigerende maatregelen uitgevoerd in de jaren 2019 tot 2023, alles in overleg met de brandweer, bewonerscommissies en eventuele VVE besturen. 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 corporaties zetten de bestaande buurtpreventie-structuur in Spijkenisse en de in 2019 opgezette in Zuidland samen met de gemeente voort.
- De corporaties leveren ook in 2019 een financiële bijdrage aan achterpadverlichting die bewoners zelf bij de gemeente kunnen aanvragen.
- De subsidie om achterpadverlichting te verkrijgen wordt ingezet om zo veel mogelijk achterpaden waar een corporatie (gedeeld) eigenaar van is, te voorzien van ten minste één lichtpunt. Het doel is om voor 2021 alle betreffende achterpaden voorzien te hebben. De Zes Kernen onderzoekt in 2019 de mogelijkheden voor hun bezit.
- 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 2019.

## G. Leefbaarheid en veiligheid

**Prestatiekader 2019 – 2023**

**Prestatieafspraken 2019**

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.

- Gemeente en corporaties gaan in gesprek over de brandveiligheid van huurders die minder zelfredzaam zijn, met name in meerlaagse complexen. Doel is te komen tot concrete afspraken en principeuitspraken.
- Woonbron vervangt indien nodig in 2019 het hang- en sluitwerk bij de 158 woningen waar PO+ wordt uitgevoerd.
- Woonbron organiseert in samenwerking met de Veiligheidsregio bijeenkomsten over brandpreventie in 55+-complexen.
- In 2019 worden op basis van onder andere politiecijfers en rapportages concrete gebiedsgerichte afspraken gemaakt in de aanpak woninginbraken.
- Alle camera's met een opnamefunctie op locaties die in bezit zijn van de gemeente of een corporatie, worden aangemeld bij de databank van de politie 'Camera in Beeld'.
- Bij vervanging van deurbellen of bij nieuwbouw, worden de mogelijkheden verkend om 'slimme deurbellen' met opnamefunctie te plaatsen.

## I. Bijlage

### Prestatiekader 2019 – 2023

### Prestatieafspraken 2019

Namens Huurdersvereniging LvP,

---

J.A. van 't Verlaat  
voorzitter

Namens Woonstichting De Zes Kernen,

---

A. van der Sijde  
directeur-bestuurder

Namens Bewonersvereniging De Samenwerking,

---

R. Wijling  
voorzitter

Namens Gemeente Nissewaard,

---

J.W. Mijmans  
wethouder

Namens Woningstichting De Leeuw van Putten,

---

M.A. de Booij  
directeur-bestuurder

Namens Stichting Huurdersraad Spijkenisse,

---

J. Molenaar  
voorzitter

Namens Concernparticipatieraad Woonbron,

---

A. van Neutigem  
plaatsvervangend voorzitter

Namens Huurdersvereniging Bernisse,

---

B. Muilwijk  
voorzitter

Namens Stichting Maasdelta Groep,

---

I.M.J. de Groot  
bestuurder

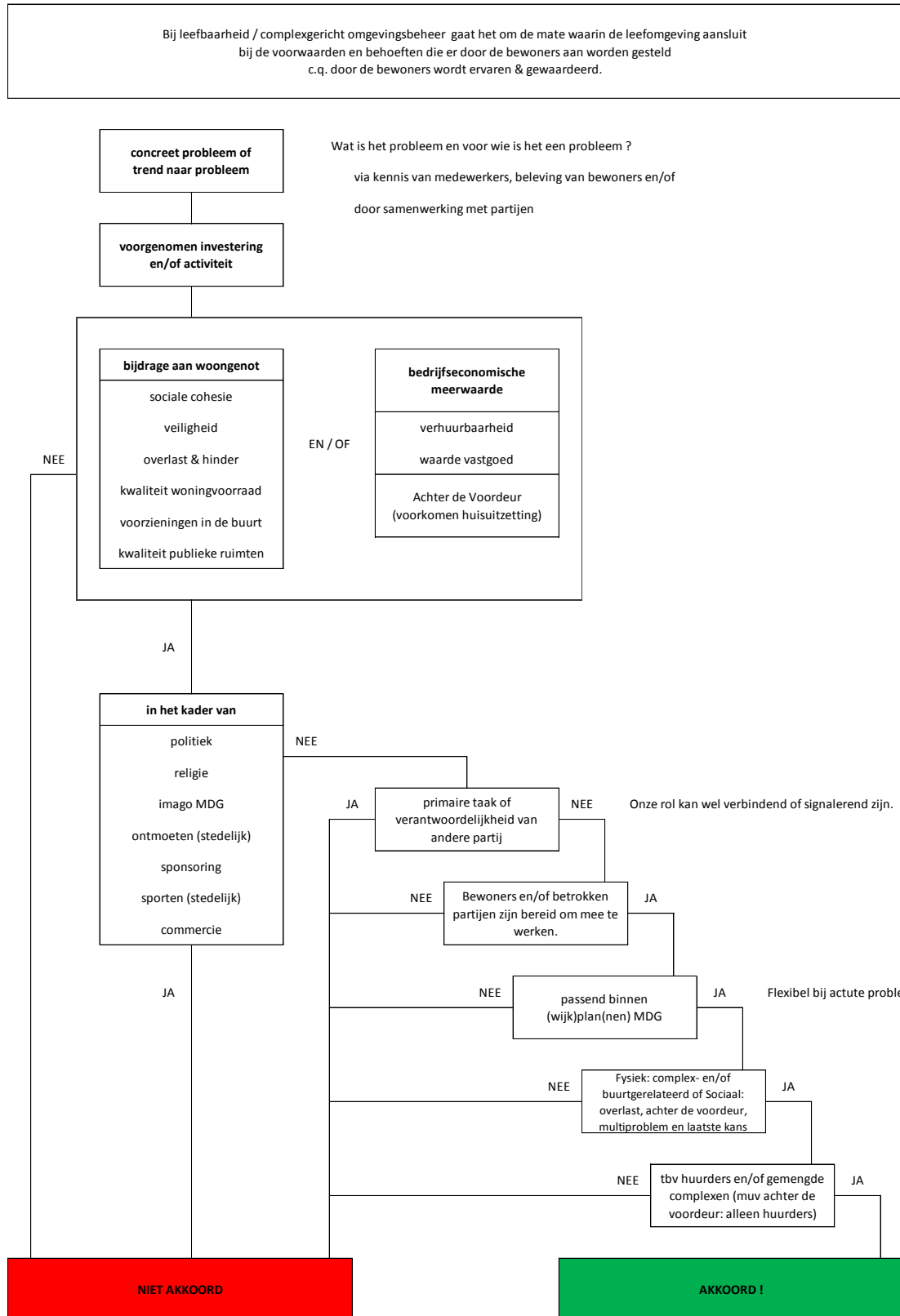
Namens Stichting Woonbron,

---

R. Sitton  
directeur-bestuurder

Spijkenisse, gemeente Nissewaard, 5 december 2018

### Bijlage 1: beslisboom leefbaarheid Maasdelta Groep



## I. Bijlage

Prestatiekader 2019 – 2023

Prestatieafspraken 2019

Bijlage 2: uitgaven leefbaarheid Woonbron (in euro's)

### Leefbaarheid Kleinschalige Infrastructuur

15.000	veiligheidsmaatregelen bergingsgangen
20.000	bomen rooien
3.000	bijhouden tuinen lege woningen
3.500	VTA controle Binder
20.000	Tuinproject
5.000	huisvestingskosten noodsituaties
7.500	camera vervanging en beheer

### Leefbaarheid Woonmaatschappelijk Werk

10.000	buurtbemiddeling
5.000	maatwerk sociaal beheer
60.000	uitvoeringsbrigade, maatwerk bijzondere incasso
75.000	voortzetting WUP, maatschappelijke projecten

### Leefbaarheid Schoon Heel Veilig

500	ongediertebestrijding
500	graffiti verwijderen
4.000	bijdrage buurtpreventie
7.500	extra schoonmaak
5.000	stimuleren bewonersinitiatieven
2.500	creëren ruimte gereedschap Paganinihof
5.000	leefbaarheid wijken
2.500	wateraansluiting akkers
10.000	aanpassen intercom Zomertuinen
261.500	Totaal