

Aan de gemeenteraad

datum 17 december 2020  
behandeld door R.v.d.Meijden  
ons kenmerk 2020-0153504  
onderwerp Prestatieafspraken 2021

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 december 2020 hebben Woonkracht10, Huurdersstichting Combiraad en de gemeente een addendum getekend behorend bij de prestatieafspraken 2020. Door middel van het addendum geven deze drie partijen aan dat de afspraken voor 2020 ook van kracht zijn voor het jaar 2021. Wijzigingen, aanvullingen of aanscherpingen zijn in het addendum beschreven.

Dat er nu een addendum voor u ligt, komt omdat we afgesproken hebben om voortaan prestatieafspraken op te stellen voor een periode van twee jaar in plaats van de tot nu toe gebruikelijke één jaar. Dit doen we mede uit efficiency-oogpunt. Het opstellen van prestatieafspraken is namelijk een proces dat veel tijd kost, dat ten koste gaat van het feitelijk tot uitvoering brengen van die afspraken. Verder speelt mee dat veel afspraken nu al een meerjarig karakter hebben.

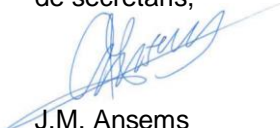
Het addendum en de prestatieafspraken 2020 zijn als bijlagen toegevoegd.

Zoals u kunt zien in het addendum is de planning om te komen tot nieuwe prestatieafspraken (2022/2023) al gemaakt. Wij willen graag in mei 2021 met u in gesprek om te praten over de prestatieafspraken 2022/2023, zodat wij uw input al in een vroeg stadium kunnen meenemen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,  
de secretaris,



J.M. Ansems



A.J. Moerkerke

## **Addendum 2021 Prestatieafspraken Papendrecht**

### **Inleiding**

Eind 2019 kwamen gemeente Papendrecht, CombiRaad en Woonkracht 10 prestatieafspraken overeen voor het jaar 2020. Middels voorliggend addendum geven deze drie partijen aan dat de afspraken voor 2020 ook van kracht zijn voor het jaar 2021. Eventuele wijzigingen, aanvullingen of aanscherpingen worden in het onderstaande beschreven. De Prestatieafspraken voor 2020 worden als bijlage bij dit addendum gevoegd.

Afgesproken wordt om voortaan prestatieafspraken op te stellen voor een periode van twee jaar in plaats van de tot nu toe gebruikelijke één jaar. Dit doen we mede uit efficiency-oogpunt. Het opstellen van prestatieafspraken is immers een proces dat veel tijd kost, dat ten koste gaat van het feitelijk tot uitvoering brengen van die afspraken. Verder speelt mee dat veel afspraken nu al een meerjarig karakter hebben.

Wel is het van belang om focus te blijven houden op de gemaakte afspraken. Dit doen we door de afspraken te (blijven) monitoren en periodiek te bespreken, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau. Daarnaast is het van belang om tijdig te starten met het opstellen van de nieuwe tweejarige afspraken en ook voldoende tijd en capaciteit hiervoor beschikbaar te stellen.

De verdere opbouw van dit addendum volgt de hoofdstukindeling van de prestatieafspraken 2020.

### **1. Beschikbaarheid**

#### *Druk op de sociale huurmarkt*

De beschikbaarheidsmonitor laat ook in de eerste helft van 2020 een verder oplopende druk op de sociale huurmarkt zien in de Drechtsteden. In de eerste helft van 2021 wordt zowel regionaal als lokaal bepaald wat de gevolgen hiervan zijn voor het regionale en lokale woonbeleid; de uitkomsten hiervan worden meegenomen in de prestatieafspraken voor 2022/2023. Daarbij betrekken we ook de uitkomsten van het door RIGO geactualiseerde regionale woningbehoefteonderzoek, dat in het vierde kwartaal van 2020 wordt afgerond.

### **2. Betaalbaarheid**

#### *Huurbeleid*

Woonkracht10 zal samen met de CombiRaad uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 de voor 2021 en 2022 afgesproken 1% extra huurverhoging opnieuw tegen het licht houden, tegen de achtergrond van de politiek en maatschappelijke druk op de betaalbaarheid voor huurders, mede in relatie tot de gevolgen van de corona-crisis.

Voor huurders met betalingsproblemen (al dan niet veroorzaakt door de coronacrisis) wordt door Woonkracht10 blijvend ingezet op maatwerk. De (mogelijke) nieuwe wet- en regelgeving wordt nauwlettend in de gaten gehouden en bezien op de gevolgen voor de betaalbaarheid.

### *Ruimte voor midden inkomens*

Vanaf 1 januari 2021 vervalt de tijdelijke verruiming (80-10-10 regel) voor het toewijzen van sociale huurwoningen, en moet ten minste 90% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een maximum inkomen van €39.055 worden toegewezen. Er ligt een wetsvoorstel voor dat hierin meer ruimte geeft, namelijk 7,5% vrije ruimte met mogelijkheid om dit te vergroten tot 15% vrije ruimte. De beoogde ingangsdatum van de nieuwe wet is 1 januari 2021 en van de extra ruimte kan alleen gebruik gemaakt worden als dit in de prestatieafspraken is afgesproken. Woonkracht 10 wil deze extra ruimte in Papendrecht benutten, omdat huishoudens met een midden inkomen op de huidige woningmarkt vaak tussen wal en schip vallen. De ruimte zal ook worden gebruikt om het herhuisvestingsproces bij de sloop/nieuwbouw in Kraaihoek soepeler te kunnen laten verlopen. Tevens kan het bijdragen aan een betere balans in buurten tussen dragers en vragers. Partijen spreken af dat het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan gemonitord worden.

### **3. Kwaliteit en duurzaamheid**

#### *Energietransitie*

Woonkracht10 heeft de intentie om een groot deel van haar woningen aan te sluiten op een warmtenet. Gestart wordt met 1.160 woningen (waarvan 771 in Papendrecht), waarvoor het rijk subsidie heeft toegezegd binnen de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen, onder de voorwaarde dat de woningen binnen 5 jaar gasloos zijn. De gemeente Papendrecht zal binnen haar mogelijkheden mee werken aan de daadwerkelijke totstandkoming van de aansluitingen en een vertaling maken naar de investeringsplanning openbare ruimte. In 2021 stellen Woonkracht10 en de gemeente een gezamenlijke op elkaar afgestemde uitvoeringsplanning voor de komende 5 jaar op. De gemeente werkt in 2021 de Transitievisie warmte uit, met daarbij aandacht voor een wijkgerichte aanpak en een strategie om ook particulieren aan te kunnen laten sluiten op het warmtenet.

#### *Kraaihoek*

Woonkracht10 gaat in 2021 verder met de planvorming voor de eerste fase van Kraaihoek. De eerste woningen zullen worden gesloopt (huurders met een regulier huurcontract komen in aanmerking voor voorrang op grond van herstructurering), direct gevolgd door vervangende nieuwbouw. De gemeente Papendrecht spant zich in om naast de (in de op 14 oktober 2020 ondertekende Samenwerkingsovereenkomst bedoelde) ondersteuning van de ontwikkeling van woningen (Woonkracht10) ook de woonomgeving kwalitatief op de doelgroepen aan te laten sluiten, waarbij er de intentie is om een concrete uitwerking te doen op de onderwerpen 'doelgroepen' 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' (gemeente Papendrecht).

Ook voor de tweede en derde fase van Kraaihoek hebben we als gezamenlijk doel de wijk meer leefbaar en gedifferentieerd te maken. Woonkracht10 en gemeente gaan in 2021 door met de uitwerking van het wijkplan, in nauw overleg met overige betrokken partijen. Het doel is om te komen tot een gezamenlijk realistisch uitvoeringsprogramma dat zowel fysieke als sociale maatregelen kent voor zowel de woningen als de woonomgeving.

### **4. Sociaal Domein en Leefbaarheid**

#### *Beschermd Wonen en Opvang*

Momenteel wordt in Drechtsteden-verband gewerkt aan een regionale evenwichtige spreiding van beschermd wonen en opvang plekken. Er worden afspraken gemaakt over het aandeel dat Papendrecht hier in levert; in 2021 wordt gestart met het implementeren van deze afspraken.

#### *Samenwerken aan het thema ouderen en wonen*

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in Papendrecht de komende jaren verder toe. Dit gaat gepaard met een toenemende zorgvraag en ook met een toenemende behoefte aan specifieke woonvormen waardoor ouderen langer thuis in de wijk kunnen wonen. Gemeente en Woonkracht10

werken samen in het formuleren van beleid en het uitwerken hiervan, in nauw overleg met huurders en zorgorganisaties.

Woonkracht10 wil de komende 15 jaar in totaal 1.000 woningen geschikt maken voor de doelgroep senior-plus. In de loop van 2021 wordt de verdeling van dit programma over de gemeenten bepaald. Een van de aandachtspunten is de realisatie van scootmobielstallingen. Wanneer hier in het gebouw geen ruimte voor is, wordt bekeken of dat in de openbare ruimte mogelijk is. De gemeente werkt mee aan het zoeken naar oplossingen hiervoor, hetgeen nu aan de orde is in de complexen Duivenstraat en Zwanenbloemplein.

## **5. Overige afspraken**

### *Proces om te komen tot Prestatieafspraken 2022/2023*

In 2021 willen partijen tweejarige prestatieafspraken voor de jaren 2022/2023 overeenkomen. Het zwaartepunt van de werkzaamheden aan het opstellen van deze afspraken zal liggen in het tweede kwartaal van 2021. Vanuit een aantal in te stellen thematische werkgroepen (beschikbaarheid/betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en leefbaarheid/sociaal domein) wordt breed het net opgehaald en op basis van de huidige afspraken worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken geformuleerd. Het plan is om uiterlijk half juli de opbrengst uit deze werkgroepen in concept gereed te hebben, waarna tekstuele uitwerking plaats zal vinden in september, gevolgd door bestuurlijke bespreking in oktober.

De gemeente zal het initiatief nemen om aan het begin van het jaar een passende overlegreeks in te plannen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Ook wordt in het tweede kwartaal een gesprek met de raad ingepland over de voortgang van de lopende afspraken en de wensen voor de nieuwe afspraken.

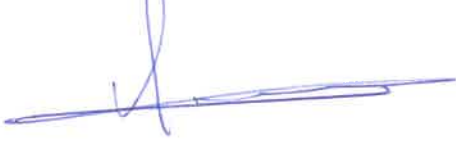
Het traject ziet er als volgt uit:

- februari: ambtelijke aftrap, benoemen thema's, samenstelling themagroepen, rolverdeling
- maart: bestuurlijk overleg
- april/mei: thema-overleggen
- mei: gesprek met de raad
- juni: ambtelijk: samenvoegen opbrengst tot ruw eerste concept
- begin juli: bestuurlijk overleg
- september: ambtelijk opstellen eindconcept
- oktober: bestuurlijk overleg
- november: vaststelling door college en RvC
- december: ondertekening

## Voor akkoord

Namens:

**Huurdersstichting CombiRaad**  
de heer L. Hartkoren  
Voorzitter bestuur



.....

Namens:

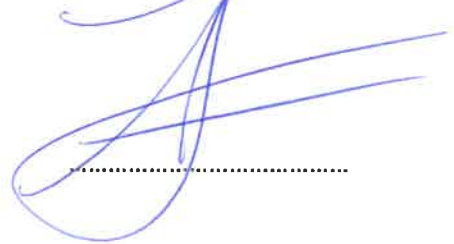
**Woonkracht10**  
de heer E.A. Zwijnenburg  
Bestuurder



.....

Namens:

**Gemeente Papendrecht**  
de heer A.M.J.M. Janssen  
Wethouder Wonen



.....

Getekend op: 8 december 2020

**Bijlage: Prestatieafspraken 2020** (ondertekend in december 2019)

# Prestatieafspraken 2020 Papendrecht

HUURDERSSTICHTING

CombiRaad



WOON  
KRACHT  
10

Papendrecht



## Inleiding

In 2016 zijn regionale prestatieafspraken voor de lange termijn (PALT 2016-2025) gemaakt tussen huurdersraden, corporaties en gemeenten in de Drechtsteden. Deze afspraken vormen het kader voor de jaarlijks overeen te komen afspraken op lokaal niveau.

In voorliggend document zijn de tussen CombiRaad, Woonkracht10 en gemeente Papendrecht overeen gekomen prestatieafspraken vastgelegd voor het jaar 2020, met een doorkijk naar de periode tot 2024. Bij het opstellen van deze afspraken zijn de volgende bouwstenen gebruikt:

1. De basis voor het maken van prestatieafspraken ligt in de volgende documenten:
  - Groeiagenda Drechtsteden 2030
  - Woonvisie 2017-2031; goed wonen in de Drechtsteden
  - Papendrechts Woonplan 2020-2030
2. De corporaties hebben in gezamenlijk verband rond 1 juli 2019 een bod uitgebracht op de regionale volkshuisvestelijke opgaven. Samengevat hebben de corporaties daarin drie hoofdopgaven benoemd:
  - Regionale groeiambitie, pas-op-de-plaats-beleid voor de sociale huurvoorraad en gedifferentieerde wijken
  - Van het gas af in 2035 en een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.
  - Langer thuis wonen en een duurzame huisvesting van kwetsbare groepen.
3. Woonkracht10 heeft dit bod verstuurd naar de gemeente Papendrecht, voorzien van een aanbiedingsbrief met daarin een nadere toelichting op de specifieke opgaven in Papendrecht.
4. De gezamenlijke huurdersraden in de regio hebben een advies uitgebracht op het bod van de corporaties, dat ook naar de gemeenten is gestuurd. In dit advies geven de huurdersraden aan achter de hoofdlijnen van het corporatie-bod te staan en vragen onder andere aandacht voor voldoende sociale huurwoningen binnen de regionale groeiambitie.
5. De gemeenten hebben vanuit het regionaal portefeuillehoudersoverleg Bouwen & Wonen gezamenlijk gereageerd op het bod van de corporaties. Op verschillende punten geven de gemeenten daarin aan dat veel van de door de corporaties genoemde onderdelen van het bod om uitwerking op lokaal niveau vragen.
6. Woonkracht10 heeft de doelstellingen uit haar Ondernemingsplan eind 2018 vertaald in een Portefeuillestrategie, waarin het zich richt op het verduurzamen, verjongen en betaalbaar houden van de woningvoorraad, als ook op de gemêleerde ontwikkeling van wijken. In de eerste helft van 2019 zijn in nauw overleg met de CombiRaad aanvullende ambities geformuleerd ten aanzien van de inspanningen in het Sociaal Domein. Tevens is de inzet ten aanzien van betaalbaarheid aangescherpt, gericht op het evenredig bedienen van de onderscheiden doelgroepen. In 2020 wordt dit uitgewerkt in een geactualiseerde portefeuillestrategie, waarin ook een vertaling naar de inzet per werkgemeente plaatsvindt.

NB: De in dit document genoemde prijzen hebben prijspeil 2019.

# 1. Beschikbaarheid

## Doelstelling:

In Papendrecht zijn we er ook voor degenen die minder verdienen dan modaal of niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Ook de komende jaren blijven gemeente en corporaties zich inzetten voor groepen die lastig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien, zoals jongeren, senioren en bijzondere doelgroepen.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
1.	We monitoren de effecten tweemaal per jaar zoals afgesproken in de Beschikbaarheidsmonitor die een beeld geeft van de aanwezige druk op de woningmarkt. De normen zijn maximaal: - 6 jaar inschrijftijd; - 2 jaar zoektijd;; - 150 reacties per woning; - 20% naar voorrangskandidaten Bij het overschrijden van de normen gaan we met elkaar in overleg om te duiden waarom de normen zijn overschreden en indien nodig om te bespreken of en welke oplossingen er zijn om de druk op de sociale huurmarkt te verlichten.	WK10 en gemeente	maart en oktober
2.	Partijen zullen zich inzetten om te zorgen dat er in samenwerking een regionale marktmonitor voor de sociale huursector (Beschikbaarheidsmonitor) in het eerste kwartaal van 2020 wordt ontwikkeld, met daarin zowel regionale als lokale cijfers .	Gemeente, CombiRaad, WK10	Eerste kwartaal
3.	Binnen de beschikbaarheidsmonitor zal speciaal worden ingezoomd op de positie van jongeren en starters, senioren en de lage midden-inkomens. Aan de hand van de cijfers gaan partijen met elkaar in overleg over eventueel te nemen maatregelen om de positie van deze doelgroep te verbeteren.	WK10, gemeente, CombiRaad	Tweede kwartaal
4.	Regionaal is het pas-op-de-plaats-beleid afgesproken (gelijk blijvend aantal sociale huurwoningen). Dit beleid is gebaseerd op woningmarktonderzoek van een paar jaar geleden. Inmiddels zijn er nieuwe gegevens beschikbaar. Partijen spreken af dat ze zich inzetten voor een actualisatie van het regionale woningmarktonderzoek. Bij de actualisatie worden ook de gegevens uit de beschikbaarheidsmonitor betrokken.	WK10, CombiRaad en gemeente	Eerste kwartaal
5.	Papendrecht staat ook voor 2020 in principe achter het regionale 'pas-op-de-plaats-beleid' ten aanzien van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad. In het Woonplan heeft de gemeente aangegeven het aantal sociale huurwoningen vooralsnog niet verder uit te breiden. Wel wordt samen met Woonkracht10 en CombiRaad gemonitord of het aanbod van en de vraag naar sociale huurwoningen in evenwicht blijft en of een betere verdeling naar huursegmenten moet worden gemaakt.	Gemeente, CombiRaad en WK10	doorlopend
6.	Op dit moment zijn de volgende ontwikkelingen in beeld: - sloop van 99 sociale huurwoningen rondom de Weteringsingel en de terugbouw van 128 sociale huurwoningen (eerste fase van uitvoering wijkplan Kraaihoek). Op grond van de Huisvestingsverordening Papendrecht 2019 komen huurders van deze woningen in aanmerking voor een voorrangsverklaring op grond van herstructurering (uitgezonderd huurders met tijdelijke huurcontracten / antikraakovereenkomst). Woonkracht10 en gemeente werken zo spoedig mogelijk toe naar een samenwerkingsovereenkomst waarin onder andere deze voorrangpositie geregeld is. - onderzoek naar haalbaarheid van de ombouw van de voormalige bibliotheek (plint Markt) tot een woon-zorg-project, in samenwerking met stichting Philadelphia.	- WK10  -WK10	- sloop in 2020; nieuwbouw 2021 t/m 2023  - n.t.b.
7.	De omgevingsvisie is een integrale visie met strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn. Daarmee is het ook voor Woonkracht10, eigenaar van 30% van de woningvoorraad in Papendrecht, van groot belang. De gemeente betreft Woonkracht10 en de CombiRaad nauw bij het opstellen van de Omgevingsvisie in de vorm van het geven van input en het meedenken over de gewenste ontwikkelingsrichting voor Papendrecht.	Gemeente, CombiRaad, WK10	2020/2021
8.	Voor de periode 2019 – 2023 staat de verkoop van in totaal 18 woningen geprognostiseerd uit de volgende complexen: Watermolen e.o., Spinbolmolen, Wilhelminastraat en Markmeester / Overtoom / Veerpromenade.	WK10	doorlopend

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
9.	In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader ziet de Rijksoverheid nadrukkelijk een rol weggelegd voor corporaties. De gemeente en Woonkracht10 gaan in 2020 met elkaar in overleg over het beheer van de woonwagenstandplaatsen / woonwagens.	<u>Gemeente</u> , WK10	n.t.b.
10.	In het kader van de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders garandeert Woonkracht10 dat tijdig voldoende en passende woningen aan statushouders aangeboden worden om die taakstelling te kunnen realiseren. De gemeente organiseert de bijbehorende begeleiding en is daarop aanspreekbaar. De gemeente en Woonkracht10 zullen de uitwerking van de huisvesting van vergunninghouders regelmatig en op vaste momenten monitoren. Woonkracht10 en de gemeente gaan bijtijds met elkaar in overleg over eventueel te nemen maatregelen.	<u>WK10</u>  <u>gemeente</u>	doorlopend



## 2. Betaalbaarheid

Doelstelling: Woonkracht10 richt zich op het bieden van voldoende betaalbare woningen voor de doelgroepen die op de sociale huurwoningen zijn aangewezen.

Toelichting: Woonkracht10 heeft in 2019, in nauw overleg met (en met instemming van) de CombiRaad, haar huurbeleid herijkt. Startpunt voor deze herijking is het woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031 (RIGO). Daarnaast zijn ook de zoektijden en slaagkansen van de afgelopen drie jaar per doelgroep geanalyseerd. De keuzen die CombiRaad en Woonkracht10 hebben gemaakt gaan uit van het naar evenredigheid bedienen van de verschillende doelgroepen, gerelateerd aan de omvang van Woonkracht10. Speciale aandacht is daarbij gegaan naar de positie van jongeren/starters, senioren en de lage midden-inkomens. De gemaakte keuzen zijn het uitgangspunt voor onderstaande afspraken. De effecten op de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen zullen zorgvuldig worden gemonitord.

Het beleid wordt de komende tijd nader uitgewerkt samen met de CombiRaad. Het aanbod per huurprijsklasse in Papendrecht, zoals we dat op dit moment voorzien, ontwikkelt zich de komende 5 jaar als volgt:

Huurprijsklasse	aantal woningen per 31 december:				
	2020	2021	2022	2023	2024
goedkoop (< 424)	515	456	416	410	375
betaalbaar laag (424-607)	2245	2173	2105	2103	2111
betaalbaar hoog (607-651)	488	554	628	761	785
duur < huurtoeslaggrens (651-720)	623	678	705	701	689
duur > huurtoeslaggrens (>720)	99	106	120	122	133
<b>Totaal</b>	<b>3970</b>	<b>3967</b>	<b>3974</b>	<b>4097</b>	<b>4093</b>

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
11.	Woonkracht10 houdt het grootste deel van haar woningen in Papendrecht, namelijk 82%, bereikbaar voor huishoudens uit de zogenaamde primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen dat recht geeft op Huurtoeslag (alleenstaanden tot € 22.700; meerpersoonshuishoudens tot € 38.025, prijspeil 2019). Voor deze groep zijn woningen beschikbaar met een huurprijs onder de zogenaamde bovenste aftoppingsgrens (die in 2019 € 651,03 bedraagt).	<u>WK10</u>	doorlopend
12.	De overige woningen blijven grotendeels (ongeveer 13% van het totaal) bereikbaar voor de zogenaamde secundaire doelgroep, met een huurprijs van maximaal € 720,42. Dit zijn huishoudens die te veel verdienen voor Huurtoeslag, maar wel binnen de grenzen van de sociale sector vallen (inkomens tot € 38.035, prijspeil 2019).	<u>WK10</u>	doorlopend
13.	Woonkracht10 wil ook ruimte bieden voor huishoudens die iets meer verdienen dan € 38.035, de zogenaamde lage midden inkomens (inkomens tot ongeveer € 46.000, waaronder grote gezinnen). Voor deze groep zal Woonkracht10 op de lange termijn meer mogelijkheden bieden tot maximaal 5% van het bezit (huurprijs boven € 720,42). Onderzoek van NIBUD wijst uit dat voor een deel van de huishoudens met een laag midden inkomen, met name de gezinshuishoudens, een huurprijs boven € 720,42 niet betaalbaar is. Woonkracht10 zal daarom in overleg met partijen (binnen de wettelijke mogelijkheden) een nader te bepalen deel van de woningen tussen € 651,03 en € 720,42 beschikbaar stellen voor deze groep huishoudens.	<u>WK10</u>	doorlopend

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
14.	<p><i>Inleiding:</i>  Woonkracht10 heeft de komende 15 jaar een grote investeringsopgave op het terrein van onder andere woningverbetering, verduurzaming (isoleren, warmtenet) en verjonging (sloop/nieuwbouw) van het bezit.  Het afgelopen jaar heeft Woonkracht10 in nauw overleg met stakeholders zijn aanvullende bestuurlijke prioriteiten bepaald. De stakeholders hebben die met waardering ontvangen en actieplannen zijn in voorbereiding die inspelen op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vergrijzing (het geschikt maken van 1.000 woningen voor 75-plussers; Woonkracht10-breed);</li> <li>• inclusiviteit (zes beschermd wonen projecten, nader te verdelen over het werkgebied van Woonkracht10)</li> <li>• en thuis in de wijk (de inzet van meer wijkbeheerders en huismeesters).</li> </ul> <p>Op verzoek van de CombiRaad is er in samenhang met voorgaande ook extra aandacht gevraagd voor de interieurkwaliteit van woningen.</p> <p>Huurbeleid Woonkracht10:  Woonkracht10 zoekt de mogelijkheden om de ambities te realiseren en tegelijkertijd ook binnen de financiële kaders te blijven die door de toezichthouders zijn gesteld. Met de extra investeringen is tot 2035 een bedrag gemoeid van € 50 mln. Samen met de CombiRaad is gezocht naar dekking middels een gewijzigd huurbeleid (waar betaalbaarheid voor de huurders een belangrijke randvoorwaarde bij is). Woonkracht10 wil de ruimte benutten die het tussen Aedes en Woonbond overeengekomen Sociaal Huurakkoord biedt om de huursom maximaal met 1% extra, boven de inflatie, te verhogen, in het geval er een beperkte investeringscapaciteit blijkt. De CombiRaad heeft ingestemd met deze 1% extra huurverhoging voor een periode van drie jaar. Afgesproken is ook dat de CombiRaad adviesrecht heeft op de besteding van de extra middelen uit dit huurbeleid. Daarbij is aandacht voor een evenwichtige verdeling van de middelen over de 4 gemeenten waar Woonkracht10 actief is.</p> <p>De gemeente Papendrecht erkent het belang van bovenstaande samenhangende keuzen, die in de pas lopen met het in het Woonplan geformuleerde volkshuisvestelijke beleid.  De extra huurverhoging wordt benut om woningen sneller te laten groeien naar het gewenste huurniveau; dit heeft geen invloed op in de vorige drie afspraken genoemde prestaties ten aanzien van de omvang van de betaalbare voorraad van Woonkracht10.</p>	<p><u>WK10</u>, gemeente en CombiRaad</p>	<p>doorlopend</p>
15.	<p>Bij de jaarlijkse huurverhoging worden huishoudens met recht op huurtoeslag zoveel mogelijk ontzien indien de huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 607,46 voor 1- en 2 persoonshuishoudens; € 651,03 bij huishoudens van meer dan 3 personen) ligt. De manier waarop hangt af van de op dat moment van toepassing zijnde wetgeving.</p>	<p><u>WK10</u></p>	<p>doorlopend</p>
16.	<p>Woonkracht10 is van plan om ook in 2020 gebruik te maken van de mogelijkheid om huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen (&gt; 46.000) extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging). De inkomsten hieruit worden besteed aan de in het volgende hoofdstuk genoemde investeringen.</p>	<p><u>WK10</u></p>	<p>doorlopend</p>
17.	<p>Woonkracht10 draagt ook via de investeringen in de verduurzaming van haar voorraad (zie volgend hoofdstuk) bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten voor haar huurders. Bij woningverbetering wordt de huur met maximaal 50% verhoogd van de theoretisch berekende besparing in woonlasten.</p>	<p><u>WK10</u></p>	<p>doorlopend</p>
18.	<p>Met de aanslag gemeentelijke belastingen en WOZ-beschikking heeft ook de gemeente invloed op de betaalbaarheid van het wonen. Er bestaat een mogelijkheid tot gespreide betaling. In bepaalde gevallen kan kwijtschelding worden aangevraagd.</p>	<p><u>gemeente</u></p>	<p>doorlopend</p>

### 3. Kwaliteit en duurzaamheid

Doelstelling:

In 2035 zijn de sociale huurwoningen van het gas af en in 2050 is de sociale woningvoorraad energieneutraal

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
19.	Woonkracht10 gaat in haar warmtevisie uit van een warmtenet en zorgt ervoor dat haar woningen warmtenet ready zijn. Dit betekent dat we de schil van woningen dusdanig isoleren dat bij de levering van warmte via het warmtenet een comfortabel binnenklimaat wordt gerealiseerd. In de regel betekent dit een gerealiseerd B-label in combinatie van het gasloos maken van de woning. In 2019 heeft 22% van de woningen van Woonkracht10 in Papendrecht een B-label. De in dit hoofdstuk genoemde investeringen zorgen er voor dat dit aandeel in 2024 boven de 50% ligt.	<u>WK10</u>	doorlopend
20.	De corporaties in de Drechtsteden en HVC ondertekenden in maart 2019 een intentieovereenkomst om de haalbaarheid te onderzoeken van het aansluiten van een zo groot mogelijk aantal corporatiewoningen (gedacht wordt aan minimaal 70%) op het warmtenet van HVC in de Drechtsteden tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. De verwachting is dat dit in de eerste helft van 2020 leidt tot inzicht van de haalbaarheid van een warmtenet dat uiterlijk in 2035 in Papendrecht is gerealiseerd. Woonkracht10 neemt, samen met de andere corporaties in de regio, gemeente en raad daar goed in mee.	<u>WK10 en gemeente</u>	Eerste helft 2020
21.	De gemeente werkt de in 2019 vastgestelde Transitievisie Warmte 1.0 uit in een vervolg waarin keuzen worden gemaakt voor een aardgasloze toekomst van de wijken in Papendrecht. Huurders en particulieren worden zo gefaciliteerd dat er draagvlak ontstaat voor een aansluiting op het warmtenet. Daarnaast is vanuit de gemeente medewerking nodig bij onder andere het fysiek aanleggen van het warmtenet (waarvoor de straten opengebroken moeten worden).	<u>gemeente</u>	2021
22.	De gemeente Papendrecht informeert haar inwoners op diverse manieren over het van gas afsluiten van woningen en wat hiervan de gevolgen zijn. De gemeente Papendrecht gaat met de Sociale Dienst Drechtsteden in overleg om te onderzoeken of huurders met een uitkering een beroep kunnen doen op de bijzondere bijstand als zij de kosten die noodzakelijk zijn voor het van gas af gaan niet kunnen betalen.	<u>gemeente</u>	Eerste helft 2020
23.	Woonkracht10 biedt via een externe partij huurders de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen op de woning. Woonkracht10 stelt haar daken hiervoor beschikbaar maar plaats zelf geen zonnepanelen en neemt deze niet op in de financiële afspraken (huurcontract) met huurders. Woonkracht10 onderzoekt de gemeentelijke wens om eigenaar-bewoners de mogelijkheid te geven mee te doen.	<u>WK10</u>	doorlopend
24.	Woonkracht10 is in 2019 intern en extern met bewoners en belanghouders een dialoog gestart over de gevolgen van klimaatverandering en klimaat adaptieve maatregelen. De focus ligt op mogelijkheden voor klimaatadaptatie op natuurlijke momenten in het werkproces. Doel is om bij mutatie tuinen in te richten in de verhouding 40 % verhard en 60 % onverhard en geveltuinen aan te brengen als dat (technisch) kan. In 2020 resulteert dat in een gezamenlijke pilot.	<u>WK10, gemeente</u>	2020
25.	In 2019 is gestart met het opstellen van een integraal wijkplan voor Kraaihoek. Hierin wordt samengewerkt tussen Woonkracht10, gemeente, CombiRaad en belanghouders uit de wijk (zoals de Oranje Nassaschool). De sloop/nieuwbouw van het deel rond de Weteringsingel (zie afspraak 6) is uitgangspunt; de aanpak van de overige complexen wordt bepaald in samenhang met de uitwerking van het wijkplan. Naast een toekomst op de fysieke ontwikkeling van wijk gaan gemeente en Woonkracht10 aanvullend op het wijkplan in gesprek over een maatschappelijke kosten-baten analyse van de buurt als ook de mogelijkheid om zoet en zuur tussen maatschappelijke organisaties en gemeente, te verdelen (ontschotting).	<u>WK10, gemeente, CombiRaad</u>	Eerste kwartaal 2020

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
26.	Geplande renovaties 2020-2024: - Staringlaan, 96 won, 2019-2020 - Wilgenhof, 53 won, 2020 - Weenseplein., 10 won 2020-2021 - Stellingmolen, 124 won, 2024 - Douwes Dekkerlaan, 48 won, 2024 - diverse complexen Kraaihoek: zie vorige punt Daarnaast worden in deze periode in Papendrecht 422 woningen (diverse complexen) energetisch verbeterd naar minimaal energielabel B.	<u>WK10</u>	2020-2024

## 4. Sociaal domein en leefbaarheid

### Doelstelling:

Iedereen moet mee kunnen doen. Een inclusieve samenleving is ons uitgangspunt: een samenleving waar niemand buiten de boot valt en iedereen een kans verdient. We zorgen voor leefbare buurten en wijken. Iedereen is op een passende en duurzame wijze gehuisvest.

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
27.	Woonkracht10 zet zich, binnen de kaders van de Woningwet, maximaal in voor de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft. Woonkracht10 voelt zich hierbij verantwoordelijk voor het woongenot van haar huurders en levert maatwerk als het om leefbaarheid gaat, gericht op schoon, heel, veilig en prettig wonen. Uitgangspunt hierbij is intensieve samenwerking met gemeente, huurders en andere maatschappelijke organisaties, ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid.	<u>WK10</u>	doorlopend
28.	In 2020 bouwt Woonkracht10 de gebiedsgerichte manier van werken verder uit; de samenwerking met de gemeente en de verdere ketenpartners is hierbij van groot belang.	<u>WK10</u> , gemeente	doorlopend
29.	Woonkracht10 maakt onderscheid tussen complexen waar meer en minder intensief beheer gewenst is. In 2020 worden voor 2 aandachtscomplexen beheerplannen opgesteld. In het complexbeheerplan staan de maatregelen die nodig zijn om de leefbaarheid te borgen.	<u>WK10</u>	doorlopend
30.	Partijen werken samen aan een wijkplan voor de wijk Kraaihoek, dat in 2020 nader wordt uitgewerkt (zie afspraak 25). Naast fysieke ingrepen leidt dit ook tot een door gemeente, Woonkracht10 en sociale partners te ontwikkelen leefbaarheids-aanpak.	<u>WK10</u> , gemeente	Ntb
31.	In 2020 wordt bepaald welke andere gebieden prioriteit krijgen bij de samenwerking op het terrein van leefbaarheid. Vanuit Woonkracht10 wordt gedacht aan: - Staringlaan/Vondellaan - Douwes Dekker/Cremerstraat	<u>Gemeente</u> , <u>WK10</u>	doorlopend
32.	Woonkracht10 wil bereiken dat de "slapende" plint van het woongebouw P.S. Gerbrandy verandert in een vitale plint met activiteiten voor alle leeftijden en doelgroepen. Hier is in 2019 mee gestart; dit wordt in 2020 voortgezet in samenwerking met de verschillende gebruikers, waarmee een beheerovereenkomst is afgesloten en een beheercommissie (stichting) is opgericht. In 2020 ligt het accent op monitoring en evaluatie van de effecten.	<u>WK10</u>	doorlopend
33.	Woonkracht10 draagt jaarlijks bij in de kosten voor de inzet van Buurtbemiddeling bij huurders van Woonkracht10. In 2020 stelt Woonkracht10 hiervoor € 20.000,- beschikbaar. De afspraak dat Woonkracht10 bijdraagt in de kosten voor de inzet van Buurtbemiddeling bij huurders van Woonkracht10 wordt voortgezet tenzij Woonkracht10 op basis van de jaarlijkse evaluatie voor 1 juli schriftelijk aangeeft niet meer bij te dragen aan de kosten van buurtbemiddeling.	<u>WK10</u>	doorlopend
34.	Wanneer sprake is van overlast of andere sociale problematiek zoeken Woonkracht10 en Sterk Papendrecht de samenwerking. Indien nodig voor een adequate aanpak van de overlast, wordt gebruik gemaakt van de relatie met wijkagent en zo nodig Veilig Thuis. Ernstige overlast wordt besproken in het basis Zorgoverleg dat onder de regie van de gemeente valt. Hier werken Woonkracht10, de politie en Gemeente samen.	<u>WK10</u> , gemeente	doorlopend
35.	Woonkracht10 en de gemeente maken zich samen sterk voor regionale afspraken op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen die garanderen dat er per gemeente een relatief naar de omvang van de gemeenten een aandeel daarin genomen wordt en dat we met de andere gemeenten onze wonen en zorg gerelateerde diensten en arrangementen innoveren. De gemeente Papendrecht en Woonkracht10 bewaken samen de doelstellingen en realisatie van de huisvestingsopgave. Een voorbeeld is de beweging van Beschermd Wonen naar Beschermd Thuis.	<u>Gemeente</u> , <u>WK10</u>	doorlopend

Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
36.	<p>De gemeente continueert samen met de andere Drechtstedelijke gemeenten de financiering van de verstrekking van voorrang voor woningzoekenden. De corporaties waaronder Woonkracht10 financieren in het verlengde daarvan de beschikbaarheid en totstandkoming van preventieve contracten in geval van ernstige sociale problematiek of het risico ervan (bij toewijzing). Beiden worden gefaciliteerd door opdrachtnemer de Dienst Gezondheid en Jeugd.</p> <p>De Dienst Gezondheid &amp; Jeugd adviseert in opdracht van Woonkracht10 middels een pré-advies of begeleiding in het kader van duurzame huisvesting noodzakelijk is. Zo ja, op welke leefgebieden en onder welke voorwaarden. De Dienst Gezondheid en Jeugd voert de regie op de preventieve contracten</p>	<u>Gemeente, WK10</u>	doorlopend
37.	<p>Gemeente Papendrecht en Woonkracht10 zien er beiden op toe dat bij de aanpak van huurachterstanden gehandeld wordt conform het regionale covenant preventie huisuitzettingen. Eén van de doelstellingen is het voorkomen van huisuitzettingen. Er ligt veel nadruk op preventie en op contact zoeken in een vroeg stadium van huurachterstand.</p>	<u>WK10, gemeente</u>	doorlopend
38.	<p>Woonkracht10 en gemeente voeren in 2020, in samenwerking met de politie, een verkennend onderzoek uit naar welke mogelijkheden er zijn om woonfraude tegen te gaan.</p>	<u>WK10, gemeente</u>	n.t.b.
39.	<p>De partijen streven in het kader van een inclusieve samenleving naar toegankelijke woningen en een toegankelijke openbare ruimte.</p>	<u>WK10. Gemeente</u>	doorlopend

## 5. Overige afspraken

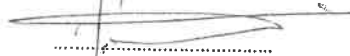
Nr.	Afspraak 2020	Partij (trekker)	Planning
40.	Woonkracht10, gemeente Papendrecht en de CombiRaad maken zich binnen de regio sterk om in 2020 te komen tot een herijking van de regionale PALT en tot een actualisatie van regionale afspraken omtrent de sociale huurwoningenvoorraad te komen.	<u>Gemeente</u>	n.t.b.
41.	De gemeente zet zich in voor een tijdige verlenging van de achternavigatieovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemeente gaat hierbij uit van achternavigatie voor een relatief deel, gerelateerd aan de omvang van het Papendrechtse aandeel in de woningvoorraad van de betreffende corporatie.	<u>Gemeente</u>	doorlopend
42.	Er kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, waarbij het behalen van deze jaarlijkse afspraken onder druk komt te staan. In dat geval gaan partijen met elkaar in overleg over de gevolgen voor deze prestatieafspraken en over de mogelijkheden om zoveel als mogelijk bij het beoogde resultaat van deze afspraken te komen. De huurdersstichting CombiRaad speelt hierbij dus ook een rol.	<u>Allen</u>	doorlopend
43.	Prestatieafspraken zijn de uitkomst van een gezamenlijk proces dat begint bij visievorming en benoeming van de opgaven waarvoor we staan. Dat is een continue proces dat zich niet altijd laat vangen in de ritmiek van 1 juli bod en 15 december afspraken. We willen vanaf 2020 starten met een heldere jaarcyclus die hier recht aan doet en waarin iedere partij de rol pakt die haar op grond van de Woningwet 2015 toekomt. Ook de raad wordt in dit proces meegenomen. Het proces voor 2020 is hier onder weergegeven. De gemeente is de uitnodigende partij voor zowel de ambtelijke als de bestuurlijke overleggen. Aan het begin van 2020 worden de afspraken voor het hele jaar ingepland. Het (eventueel aangepaste) proces voor 2021 wordt beschreven in de afspraken voor dat kalenderjaar.		

Wanneer	Wie	Doel
1 <sup>e</sup> helft maart	ambtelijk	Vorbereiden bestuurlijk overleg
eind maart	bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: 1. Monitoring lopende afspraken; 2. Beschikbaarheidsmonitor: ontwikkeling behoefte sociale huur 3. Inhoudelijke wensen en aandachtspunten voor 2021 e.v.;
mei	ambtelijk en bestuurlijk	Gesprek met gemeenteraad over ontwikkelingen, voortgang lopende afspraken en wensen voor 2021.
Eind juni	ambtelijk	Vorbereiden bestuurlijk overleg
begin juli	bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: 1. Monitoring lopende afspraken; 2. Toelichting van corporaties op bod 3. Kaders voor op te stellen afspraken 2021
september en 1 <sup>e</sup> helft oktober	ambtelijk	Opstellen afspraken 2021
half oktober	ambtelijk	Vorbereiden bestuurlijk overleg
eind oktober	bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: 1. Monitoring lopende afspraken; 2. Beschikbaarheidsmonitor: ontwikkeling behoefte sociale huur 3. Bespreking voorgestelde afspraken 2021 en voorlopige vaststelling
oktober	Ambtelijk en bestuurlijk	Regionale afstemming prestatieafspraken
november	bestuurlijk	Interne vaststelling(college, RvC, bestuur)
begin december	bestuurlijk	Ondertekening prestatieafspraken
December/januari	ambtelijk en bestuurlijk	Bespreking Prestatieafspraken met Raad

## Voor akkoord

Namens:

**Huurdersstichting CombiRaad**  
de heer L. Hartkoren  
voorzitter,




.....

Getekend op: 2 december 2019, te Papendrecht

Namens:

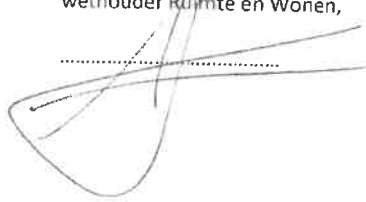
**Woonkracht10**  
de heer E. Zwijnenburg  
bestuursvoorzitter,



.....

Namens:

**Gemeente Papendrecht**  
de heer A.M.J.M. Janssen  
wethouder Ruimte en Wonen,



.....