

Prestatieafspraken 2022

TUSSEN HUURDERSORGANISATIES,
WONINGCORPORATIES EN GEMEENTE
HELLEVOETSLUIS

Inleiding

Voor u liggen de prestatieafspraken 2022 waarin de bijdrage van verschillende partijen aan het volkshuisvestelijk beleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie Hellevoetsluis 2020-2030, staat beschreven. Gezamenlijk willen we de belangen van de huidige en toekomstige huurder ten aanzien van het wonen in Hellevoetsluis verder versterken.

De prestatieafspraken 2022 worden aangegaan door de volgende partijen:

- Huurdersvereniging Bernisse, vertegenwoordigd door Bas Muilwijk, voorzitter
- Huurdersvereniging De Koepel, vertegenwoordigd door Kees Vos, voorzitter
- Woonstichting De Zes Kernen, vertegenwoordigd door Anja van der Sijde, directeur-bestuurder
- Stichting Maasdelta Groep, vertegenwoordigd door René de Groot, bestuurder
- Stichting Woonzorg Nederland, vertegenwoordigd door Yvonne Berloth, regio-accounthouder
- Gemeente Hellevoetsluis, vertegenwoordigd door Aart Jan Spoon en Hans van der Velde, wethouders

Woningwet en woonvisie

In de Woningwet zijn heldere spelregels vastgelegd voor de sociale huursector. In 2021 is de wet herzien. De wet waarborgt de uitvoering van de kerntaak van woningcorporaties: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Ook de rol van de huurdersorganisatie in de driehoek van het overleg is in de wetwijziging van 2021 nog eens benadrukt. De gemeente is verantwoordelijk voor het volkshuisvestelijk beleid.

In 2020 is een nieuwe gemeentelijke woonvisie vastgesteld. In de woonvisie is het meerjarig beleid bepaald en zijn politieke keuzes gemaakt. Deze woonvisie is de basis voor het maken van prestatieafspraken. Daarnaast zijn ook verschillende andere documenten van belang voor de prestatieafspraken, zoals de huisvestingsverordening, het gemeentelijke WMO-beleid, visie op wonen & zorg, visie Duurzaamheid, het meerjarenbeleid van de corporaties en de standpunten van de huurdersraden, evenals regionaal, provinciaal en Rijksbeleid- en regelgeving.

Conform de woningwet brengen de corporaties vóór 1 juli een bod uit op de woonvisie. Het bod is afgestemd met de huurdersverenigingen van de betreffende corporaties. Op basis van deze biedingen worden prestatieafspraken vastgesteld die uiterlijk op 15 december door woningcorporaties gepubliceerd dienen te worden op de individuele websites van deze corporaties. In dit proces zijn alle partijen betrokken. Het is vanaf 2022 niet meer verplicht jaarlijks nieuwe prestatieafspraken te maken, meerjarige afspraken zijn ook mogelijk.

Dynamische samenwerking

Voor het eerst in onze samenwerking hebben alle partijen één handtekening gezet onder een gezamenlijke set prestatieafspraken in plaats van onderlinge afspraken per corporatie. Op deze manier heeft iedere partij helder inzicht in de afspraken die onderling gemaakt worden. In verband met de gemeentelijke fusie per 1 januari 2023, waarin de gemeente Hellevoetsluis fuseert met de gemeente Brielle en Westvoorne, is er voor gekozen om deze prestatieafspraken niet te baseren op nieuw op te stellen kader afspraken voor een langere periode. Vanwege de aanstaande gemeentelijke fusie worden afspraken die een gemeentelijke inspanning vragen, zoveel mogelijk afgestemd met de andere twee gemeenten. Deze nieuwe vorm van prestatieafspraken is tevens een voorstel voor hoe de samenwerking er na 1 januari 2023 uit kan zien.

In 2023 zal voor de nieuwe gemeente Voorne aan Zee een Wonen-, Welzijn- en Zorgvisie opgesteld worden. Het voorbereidende proces, waarbij corporaties en huurdersorganisaties ook betrokken zullen worden, zal worden gestart in 2022.

Inhoudelijke agenda en uitwerking

We richten ons in deze prestatieafspraken op vier thema's:

1. Voldoende en betaalbare woningen
2. Kwaliteit en duurzaamheid
3. Sociale opgaven
4. Samenwerking en verbinding

Daarmee geven we uitvoering aan de belangrijkste volkshuisvestelijke opgaven in de woonvisie en de prioriteiten zoals die ook door de Minister zijn benoemd voor de volkshuisvesting.

Elk thema is opgebouwd uit het benoemen van de ambitie uit de Woonvisie, waarna we gezamenlijke afspraken en per corporatie afzonderlijke afspraken beschrijven.

De afspraken zijn gemaakt onder voorbehoud van actuele inzichten en ontwikkelingen in wet- en regelgeving, economische omstandigheden, 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 de prestatieafspraken indien het afgesprokene in alle redelijkheid en billijkheid niet van die partij kan worden gevergd. Wanneer dit aan de orde is, wordt dit gemeld bij de andere partijen, waarna zij in overleg treden en proberen gezamenlijk een oplossing te vinden. De huurdersraden vertegenwoordigen hun achterban zo goed mogelijk en kunnen niet persoonlijk aansprakelijk gesteld worden voor de gemaakte afspraken.

1. Voldoende en betaalbare woningen

In een toekomstbestendige woningvoorraad kan iedereen, ongeacht leeftijd, omvang van het huishouden of inkomen in een geschikte woning wonen. Hierom is door gemeenten en corporaties in de regio Rotterdam het Regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam' ondertekend. Hierin staat beschreven dat de sociale woningvoorraad op peil gehouden wordt en dat de sociale woningvoorraad meer evenwichtiger verspreid wordt over de gehele regio. Ook wordt ingezet om de doorstroming in de gehele woningmarkt te stimuleren, zodat steeds meer mensen in een woning kunnen wonen die bij hen past. Hierbij realiseren wij ons dat de druk op de woningmarkt ook na de ondertekening van het regioakkoord nog verder is toegenomen. Er is een grote urgentie en er zal dus snel en evenwichtig bijgebouwd moeten worden, zowel koop als huur.

Gemeente en Corporaties

- Gemeente en corporaties conformeren zich aan het in 2019 ondertekende regioakkoord 'Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam'. In dit regioakkoord zijn afspraken gemaakt over de gewenste omvang van de sociale woningvoorraad en zijn betaalbaarheids- en beschikbaarheidsafspraken gemaakt (zie 1.2).
- Op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden). Daarnaast heeft minimaal 70% van de sociale huurwoningen van corporaties een huurprijs onder de aftoppingsgrens.
- Corporaties maken gebruik van wet en regelgeving door maximaal 25% van de sociale huurwoningen met voorrang aan te bieden aan mensen met een economische of maatschappelijke binding aan Hellevoetsluis of Oudenhorn. Dit wordt gezamenlijk afgestemd zodat voorkomen kan worden dat bijvoorbeeld bij de oplevering van nieuwbouw, het maximale percentage wordt overstegen.
- De gemeente waardeert de deelname van de corporaties aan de onderlinge Maaskoepelafpraak over het aanbieden van vrijkomende woningen in het middenhuursegment. Er is afgesproken om de helft van deze woningen met een voorranglabel te adverteren voor woningzoekenden die een sociale huurwoning achterlaten. Doel is om de doorstroming vanuit de sociale huur naar het middenhuursegment te bevorderen. Partijen monitoren de gevolgen van de afspraken.
- Een overzicht van alle nieuwbouwplannen waarbij corporaties betrokken zijn is achteraan dit hoofdstuk opgenomen.

Gemeente Hellevoetsluis

- De gemeente ziet het creëren van doorstroming op de woningmarkt als het belangrijkste doel voor de uitvoering van het woonbeleid. Een belangrijke voorwaarde daarvoor is dat er in alle prijssegmenten en voor alle doelgroepen extra woningen gerealiseerd worden. De gemeente bewaakt daarbij de kwaliteit en de inpassing van het woningbouwproject in de omgeving.
- De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen waar een aandeel sociale woningbouw (of middenhuur) gewenst is. Bij deze planvorming worden ook mogelijkheden voor woonzorgvoorzieningen onderzocht. De gemeente hanteert een minimaal percentage van 20% sociale woningbouw bij nieuwe woningbouwinitiatieven.
- Om de bouw van sociale huurwoningen haalbaar te maken, is het nodig dat de bouwgrond voor een sociale grondprijs wordt aangeboden. De gemeente zal hiervoor zorgdragen c.q. haar medewerking verlenen.

De Zes Kernen

- Het woningbezit van de Zes Kernen in Oudenhorn bestaat uit 135 huurwoningen, 2 garages en 1 overig gebouw. De sociale woningvoorraad van de Zes Kernen wordt gehandhaafd en vormt 95% van het totale bezit. De geliberaliseerde woningvoorraad wordt gehandhaafd op maximaal 5% van het totale bezit. En er vindt in 2022 geen uitbreiding van het aantal middenhuurwoningen plaats.
- Gezien de homogene samenstelling van de woningvoorraad in Oudenhorn, focust de Zes Kernen zich met het nieuwbouwprogramma voornamelijk op de doelgroepen jongeren en senioren.
- De Zes Kernen doet het bod aan de gemeente Hellevoetsluis om in het nieuwbouwproject Akkerranden 24 sociale huurwoningen te realiseren met een verwachte startbouw in 2023. De

gemeente maakt afspraken met de ontwikkelaar over de randvoorwaarden. Er zijn in Oudendoorn geen plannen voor het verwerven van sociale huurwoningen.

- Gemeente onderzoekt in 2022 de mogelijkheid tot het herontwikkelen van de (locatie van) de Oude School. Indien sociale woningbouw wenselijk is, onderzoekt de gemeente dit gezamenlijk met De Zes Kernen.
- In Oudendoorn zijn momenteel negen woningen voor verkoop gelabeld. Het uitgangspunt van het verkoopprogramma is dat er geen versnippering plaatsvindt.
- In urgente gevallen waarin huisvesting voor met name senioren of éénouder gezinnen met schoolgaande kinderen in de kernen (na scheiding) noodzakelijk is, wordt gebruik gemaakt van directe bemiddeling binnen de geldende normen.
- In de geest van het sociaal huurakkoord stijgen de huren in 2022 maximaal met het inflatiepercentage. Dit wordt jaarlijks vastgesteld in samenspraak met de huurdersorganisatie.

Maasdelta

- Maasdelta heeft n.a.v. de Regionale Woningmarktafspraken van 2019 afgesproken om minimaal 4.620 sociale huurwoningen te exploiteren per 2030. In deze afspraken zijn 98 extramurale zorgwoningen meegerekend. Deze zijn in latere fase gerekend als intramuraal. Op basis van de prognose in 2021 komt de sociale voorraad in 2030 daarom uit op 4522 woningen (exclusief intramuraal). Verder is Maasdelta met de gemeente in gesprek over enkele nieuwbouwprojecten (zie hierna) die in de prognose nog niet zijn meegerekend. We verwachten dat we hiermee de regionale afspraken van 4.620 sociale huurwoningen gaan halen.
- Maasdelta is in overleg met Careyn voor de bouw van 52 intramurale woningen aan de Eik (Voornesteijn). Het voornemen is dat vanaf eind 2021 tot en met de tweede kwartaal 2022 het bestaande Careyn-complex wordt gesloopt. In 2023 is de oplevering van de nieuwbouw gepland.
- Maasdelta is met de gemeente in overleg voor de ontwikkeling van huurwoningen aan de Brielsestraatweg. Voor deze locatie heeft Maasdelta een totaal aantal van 55 huurwoningen begroot. Dit omvat 20 eengezinswoningen en 8 beneden-bovenwoningen tot de lage aftoppingsgrens en 27 middenhuur-appartementen.
- De gemeente heeft Maasdelta benaderd voor het realiseren van circa 28 huurwoningen in Stadsdorp 3223, te weten 12 sociale eengezinswoningen en een woonzorg-complex met 16 woningen. Maasdelta onderzoekt de verdere mogelijkheden voor de ontwikkeling van deze woningen.
- Samen met de gemeente onderzoekt Maasdelta de nieuwbouw van 60 sociale huurwoningen in project Boomgaard.
- Maasdelta streeft naar een bereikbare voorraad van minimaal 80% van de sociale huur (2021: 88% / 2026: 87%) en een geliberaliseerde woningvoorraad van 5% (2021: 3% / 2026 2%).
- Maasdelta heeft in Hellevoetsluis begin 2021 de streefhuren binnen enkele 55+complexen verhoogd naar boven de aftoppingsgrens ten behoeven van de beschikbaarheid voor de secundaire doelgroep. In 2022 wordt het effect van deze maatregel gemonitord.
- Maasdelta gaat voor de komende jaren uit van een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging. Met de huurdersvereniging zijn hier nog geen afspraken over gemaakt. In onderling overleg is besloten eerst de landelijke politieke en economische ontwikkelingen af te wachten.
- Maasdelta is in 2021 in samenwerking met de gemeente gestart met een pilot voor de Wooncoach in Hellevoetsluis met als doel om senioren in een huur eengezinswoning van Maasdelta te verleiden te verhuizen naar een meer geschikte 0-tredenwoning. In het voorjaar van 2022 wordt deze pilot geëvalueerd.
- Zomer 2021 ondertekende Maasdelta samen met Ressor Wonen en De Zes Kernen een intentieverklaring voor de volkshuisvestelijke opgave van het Vestia-bezit in Brielle. Maasdelta neemt circa 410 woningen over. Voor de aantallen nieuwbouw van sociale huurwoningen lopen de onderhandelingen nog. Eind 2021 wordt naar verwachting de definitieve besluitvorming voor het Vestia-bezit afgerond, waarna in 2022 de formele overdracht zal plaatsvinden.

Woonzorg Nederland

- Het woningbezit van Woonzorg omvat 338 woningen onderverdeeld in 4 complexen: Cruysenhoek (108 zelfstandige woningen), Buitenveste (179 zelfstandige woningen), Rozenhoek (51 zelfstandige woningen, 80 intramurale eenheden) en Grootenhoek (80 intramurale eenheden). Woonzorg Nederland gaat met de gemeente in gesprek over de kwalitatieve en kwantiteiten opgave op het vlak van geschikt wonen.
- Woonzorg is in samenwerking met Careyn voornemens tot een herontwikkeling van het complex Grootenhoek. Het uitgangspunt van de herontwikkeling van de Grootenhoek is het behoud van 80 intramurale eenheden en een toevoeging van circa 40 zelfstandige huurwoningen. Woonzorg en Careyn zijn hierover met de gemeente in gesprek.
- Woonzorg hanteert een gemiddelde huursomstijging van inflatie en een plus van maximaal 1% in Hellevoetsluis. Woonzorg zal een gedegen afweging maken voor het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhoging indien wetgeving dit toelaat voor AOW-gerechtigden. Extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden gebruikt voor investeringen.

Voorgenomen woningbouwactiviteiten corporaties in Hellevoetsluis

	Corporatie	Totaal aantal woningen	Sociale huur	Midden huur	Koop	Zorg eenheden
Akkerranden	De Zes Kernen	24	24	-	-	-
Stadsdorp 3223 Maatschappelijk*	Maasdelta	16	-	-	-	16
Stadsdorp 3223 Zelfstandige woningen*	Maasdelta	12	12	-	-	-
Boomgaard Fase 1	Maasdelta	60	60	-	-	-
Voornesteijn	Maasdelta	52	-	-	-	52
Grootenhoek (netto toevoeging)	Woonzorg Nederland	40	-	-	-	-
Brielsestraatweg	Maasdelta	55	28	27	-	-

Indicatieve planning bouwactiviteiten corporaties in Hellevoetsluis

	Corporatie	Totaal aantal woningen	Overeenkomst	Bestemmingsplan	Start bouw	Oplevering
Akkerranden	De Zes Kernen	24	X	X	Q3 2022	Q1 2023
Stadsdorp 3223 Maatschappelijk*	Maasdelta	-	2022	X	Q1 2023	2023-2024
Stadsdorp 3223 Zelfstandige Woningen*	Maasdelta	12	2022	X	Q1 2023	2023-2024
Boomgaard Fase 1	Maasdelta	60	2022	2022	~2022	~2024

Voornesteijn	Maasdelta	52	X	2022	2022	2023
Grotenhoek (muv zorgeenheden)	Woonzorg Nederland	40	2021/ 2022	2022	2023	2024
Brielsestraatweg	Maasdelta	55	~2022	~2023	~2024	~2025

*Aantallen en planning op basis van huidige situatie in het bestemmingsplan. Indien de verkaveling aangepast moet worden, zou ook het bestemmingsplan aangepast moeten worden, wat er voor zorgt dat er een extra stap gezet moet worden voordat overgegaan kan worden tot het start van de bouw.

2. Kwaliteit en Duurzaamheid

In de Routekaart Duurzaam Voorne Putten staan gemeentelijke speerpunten beschreven op het gebied van duurzaamheid. De focus ligt hierbij op energiebesparing, isolatie, energieopwekking en klimaatadaptatie.

Gemeente en Corporaties

- In 2019 is gezamenlijk een Warmtetransitievisie Voorne-Putten opgesteld en vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor de energietransitie opgenomen.

Gemeente Hellevoetsluis

- De gemeente maakt vooralsnog geen verdere uitwerking van de warmtetransitie visie naar wijk en kern niveau. Als corporaties zonnepanelen per complex gaan uitvoeren, vragen we corporaties om te onderzoeken of buurtbewoners hierbij betrokken kunnen worden zodat zij door bijvoorbeeld een collectiviteitskorting, ook zonnepanelen op hun daken kunnen nemen. Maasdelta voert haar eigen beleid zonnepanelen en hanteert haar eigen inkoopkorting. Buurtbewoners komen daarin niet specifiek aan de orde.
- Gemeente voert in 2022 een onderzoek uit naar de mogelijkheid voor het bedekken van grote daken met zonnepanelen. Daarvoor worden corporaties ook benaderd. Zij zullen bovendien actief gewezen worden op subsidie mogelijkheden.
- De gemeente stelde in 2021 de RREW beschikbaar. Hiermee kunnen kleine energiemaatregelen worden uitgevoerd. De regeling is ook beschikbaar voor huurders. Deze regeling wordt in 2022 gecontinueerd.
- De gemeente stelt in 2022, via het waterschap, een subsidie beschikbaar voor het aanleggen van sedumdaken.

De Zes Kernen

- Inbraakpreventiemiddelen worden aangebracht bij nieuwbouw conform het Bouwbesluit, in bestaande bouw in combinatie met planmatig onderhoud en op incidentele basis.
- De tuinschouw wordt ingezet om het tuinonderhoud en –behoud onder kerninwoners te stimuleren, waarbij ook aandacht is voor klimaatadaptief tuinieren. Het streven is dat per tuin maximaal 40% van het oppervlak is betegeld.
- De Zes Kernen anticipeert op de warmtetransitie door de komende jaren in te zetten op het energiezuiniger maken van de huidige woningvoorraad.
- In het kader van circulariteit wordt bij sloop, onderhoud en renovatie afval gescheiden afgevoerd en ingeleverd.
- Bij de toepassing van complexgewijze duurzaamheidsmaatregelen is sprake van een huurverhoging. De totale woonlasten nemen echter na uitvoering van de maatregelen niet toe door een lager energieverbruik na de ingreep. Bij plaatsing van zonnepanelen wordt de bijdrage, op basis van het aantal panelen en de te verwachten opbrengst, betaald via de servicekosten. Voor andere maatregelen, zoals spouwmuurisolatie, wordt geen huurverhoging in rekening gebracht.

Maasdelta

- Maasdelta gaat de komende jaren verder met het verduurzamen van het woningbezit naar een niveau geschikt voor warmtenetten. Dit wordt gerealiseerd met energieprojecten waarbij het isoleren van de woning centraal staat, evenals het toepassen van zuinige installaties. Voor 2022 staan vijftien complexen in diverse wijken in de planning. Ook wordt het gasverbruik verminderd door het vervangen van kookgas naar elektrisch koken (wanneer bij mutatie de keuken vervangen wordt).
- In de periode 2022-2025 biedt Maasdelta zonnepanelen aan in de eengezinswoningen. Voor eengezinswoningen zal het bedrag van de energiebesparing voor de huurder in principe hoger zijn dan de bijdrage voor de zonnepanelen. Voor de meergezinswoningen wordt het beleid in 2022 uitgewerkt.
- Bij zittende huurders wordt er bij energieprojecten geen huurverhoging toegepast (m.u.v. zonnepanelen).
- Alle nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd als EPC 0 of BENG en zijn dus label A++ woningen.

- Maasdelta wil de kwaliteit van haar 'Verzorgd Wonen' complexen verbeteren. Hierbij richt ze zich op het bieden van woningen en een woonomgeving waar ouderen (doelgroep 75+) of mensen met een beperking zelfstandig en veilig kunnen wonen en functioneren. In 2022 wordt - vanuit veiligheidsoogpunt - gestart met het realiseren van gasloos koken in de Verzorgd Wonen complexen.
- Maasdelta streeft ernaar dat, bij aanvang van het huurcontract, per tuin maximaal 40% van het oppervlak betegeld is. Maasdelta is voornemens dit beleid in 2022 in te voeren.

Woonzorg Nederland

- Woonzorg heeft een verduurzamingsprogramma waarbij gericht wordt op de energieprestatie van de woningen, waarbij gekeken wordt naar de verduurzaming van het (zorg)vastgoed en naar de circulariteit.
- Na de verduurzaming van de woning wordt een beperkte huuraanpassing toegepast en worden ook de streefhuren aangepast. Hierbij wordt er gestreefd dat de totale woonlasten niet omhoog gaan.
- Wanneer er zonnepanelen geplaatst worden, zal er een gebruikersbijdrage in de servicekosten worden gevraagd. Dit uiteraard zonder zonnepanelen 'dubbel' te verrekenen.

3. Sociale Opgaven

In Hellevoetsluis streven we naar een samenleving waarin de inwoners en hun leefwereld centraal staan en waarin tegelijkertijd de zorgkosten betaalbaar blijven. Het doel is inwoners te ondersteunen bij het vergroten van hun gezondheid en welzijn. Dit bereiken we door een vernieuwde manier van samenwerken tussen maatschappelijk betrokken partijen in de wijken en kernen, dichtbij en samen met de inwoners. Dit bereiken we ook door goed te kijken of ondersteuning (nog) nodig en effectief is. Zo zorgen we er samen voor dat we nu en in de toekomst inwoners die dit nodig hebben, kunnen blijven ondersteunen.

Dit thema is divers van aard. De verschillende onderwerpen die onder dit thema vallen raken elkaar, maar om het overzichtelijk te houden wordt dit thema uiteengezet in vier deelthema's die betrekking hebben op de rol van corporaties:

- 3.1 Langer zelfstandig wonen
- 3.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen
- 3.3 Wonen en armoede
- 3.4 Leefbaarheid & sociale cohesie

3.1 Langer Zelfstandig Wonen

We stellen ons ten doel dat onze inwoners in hun eigen (huur)woning kunnen (blijven) wonen, ondanks eventuele beperkingen. Waar nodig bieden we hierbij ondersteuning. Dit betekent dat we voldoende geschikte woningen willen hebben, waar mensen met (lichte) beperkingen zelfstandig kunnen wonen. Ook de locatie en omgeving is hierbij van belang; in de buurt van voldoende voorzieningen en met een toegankelijke ontmoetingsruimte. Ook het doorverhuizen naar een passende woning willen we aantrekkelijker maken, zeker voor de groeiende groep ouderen.

Gemeente en corporaties

- Gemeente nodigt corporaties uit om te participeren in de werkgroep Sociale Opgaven waarin verschillende elementen in het sociaal domein gezamenlijk opgepakt worden.
- We zetten ons gezamenlijk in om de doorstroming van ouderen op de woningmarkt te bevorderen. Het uitgangspunt hierbij is dat iedereen in een passende woning woont die aansluit op de (zorg)behoefte van de bewoner. We onderzoeken de mogelijkheden om hier gezamenlijk in te kunnen voorzien.

Gemeente Hellevoetsluis

- De gemeente neemt de regierol in het versterken van het netwerk zorg- en welzijnspartijen en corporaties. Eén van de doelen is de toename van de variëteit en het aantal geclusterde woningen/woonvormen.
- In het kader van langer zelfstandig wonen zet de gemeente zich in om bij onderhoud of aanpassingen in de woonomgeving ook rekening te houden met de fysieke en sociale veiligheid van inwoners. Dit uitgangspunt is onder andere opgenomen in het Kwaliteitsplan inrichting openbare ruimte (KIOR) en de buurtaanpak.
- Gezien het beperkte aanbod aan levensloopbestendige woningen in Oudenhorn, biedt de gemeente indien noodzakelijk ondersteuningsvormen voor woningaanpassingen aan. De Zes Kernen en de gemeente maken hiervoor praktische afspraken met elkaar die aansluiten bij de WMO.
- De gemeente heeft een visie op ontmoetingspunten opgesteld en stimuleert de ontmoeting in deze gemeentelijke ontmoetingspunten via het welzijnswerk. De gemeente heeft geen ambitie om de regie te nemen over ontmoetingsruimten in bezit van corporaties.
- De gemeente ondersteunt het behoud van ontmoetingsruimte Hart van Hellevoet (de Eik). De ondersteuning hiervan loopt via de SWO. Stichting dorps huis de Nieuwe Meent wordt door de gemeente gezien als het sociaal maatschappelijke ontmoetingspunt van het dorp. Het stimuleren van ontmoeting gebeurt via deze stichting en op dit punt aan de Molenweg.

De Zes Kernen

- De Zes Kernen verbetert de levensloopbestendigheid van woningen, waaronder aanpassingen in de woningen op verzoek van bewoners. Dit wordt afgestemd met het WMO beleid van de gemeente. Ook zet de Zes Kernen zich in voor het realiseren van nieuwbouwwoningen voor senioren.
- De Zes Kernen bevordert gericht de doorstroming naar geschikte woningen middels het maatwerk-aanbod 'van groot naar beter'.
- Bij muterende seniorenwoningen maakt de Zes Kernen de kookvoorziening gasloos.

Maasdelta

- Maasdelta heeft het 'Verzorgd Wonen' beleid geformuleerd. Hierbij wordt gericht op het bieden van woningen en een woonomgeving waar ouderen (doelgroep 75+) of mensen met een beperking zelfstandig en veilig kunnen wonen en functioneren.
- Maasdelta biedt hulpmiddelen aan voor ouderen om langer zelfstandig in hun huidige woning te kunnen wonen. Het gaat om hulpmiddelen/aanpassingen die niet vanuit de Wmo gefinancierd worden. Ook wordt vanaf 2022 aan huurders vanaf 67 jaar het serviceabonnement gratis aangeboden.
- In samenwerking met de gemeente is in 2021 gestart met de pilot voor een Wooncoach in Hellevoetsluis. Doel hierbij is om senioren te stimuleren te verhuizen vanuit een huur eengezinswoning naar een meer geschikte gelijkvloerse woning. In het voorjaar van 2022 wordt het project gezamenlijk met de gemeente en de Koepel geëvalueerd.

- In samenwerking met de gemeente is in 2021 gestart met een proef voor de doorstroming van senioren via de woningadvertenties op Woonnet Rijnmond. In het voorjaar van 2022 wordt het project gezamenlijk met de gemeente en de Koepel geëvalueerd.
- In 2021 is een beleids-/uitvoeringsplan opgesteld om in Verzorgd Wonen complexen over te gaan op elektrisch koken. Vanaf 2022 wordt het elektrisch koken complexgewijs aangeboden in de Verzorgd Wonen complexen.
- Maasdelta stelt een eigen uitvoeringsagenda voor ontmoetingsruimten op en sluit daarbij aan op de gemeentelijke visie op ontmoetingsruimten.
- Maasdelta wil in haar Verzorgd Wonen complexen een flatcoach inzetten om de vitaliteit te bevorderen. Hierin wordt gezamenlijk met de gemeente in opgetrokken om te komen tot een pilot na 2022.

Woonzorg Nederland

- Gezamenlijk met zorgorganisaties onderzoekt Woonzorg naar de toekomstige behoefte aan zorg om invulling te geven aan de formule Goud Geregeld (24-uurszorg).
- Woonzorg Nederland wil in al haar panden voor zelfstandig wonen de formule G'oud realiseren. Dit betekent wonen met een plus. Zo wordt er extra aandacht besteed aan veiligheid, ontmoeten, het stimuleren van activiteiten, bewonersvertegenwoordiging en dergelijke.
- Woonzorg Nederland heeft de Woonzorg Thuisapp is in ontwikkeling om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste complexen ontmoetingsruimte, welke zoveel mogelijk worden ingezet voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.

3.2 Huisvesting Bijzondere Doelgroepen

We beogen dat inwoners zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in passende woonruimte. Voor specifieke doelgroepen vergt dat extra inspanningen, zoals voor vergunninghouders, mensen die in maatschappelijke opvang, jongerenopvang of vrouwenopvang zitten, daklozen, mensen die beschermd wonen, of mensen die uit (lange) detentie komen. Passende woonruimte helpt deze doelgroepen in hun zelfstandigheid en het (her)vinden van een sociale plek in onze samenleving. Wat passende woonruimte is, kan per doelgroep of persoon verschillen en vergt dus diversiteit in woonruimte, in grootte, locatie (spreiding) en mate van zelfstandigheid. Het vraagt ook flexibiliteit om (tijdelijk) maatwerk te kunnen toepassen qua huisvesting, maar vooral begeleiding.

Gemeente en corporaties

- Gemeente nodigt corporaties uit om te participeren in de werkgroep Sociale Opgaven waarin verschillende elementen in het sociaal domein gezamenlijk opgepakt worden. Binnen het thema 'Huisvesting Bijzondere Doelgroepen' geldt dat voor:
 - De definiëring van de verschillende doelgroepen en het doorontwikkelen van woonzorgcontracten die passen bij kwetsbare inwoners.
 - Verkenning mogelijkheden ter voorkoming van clustering van multi-probleem situaties zoals in de Parnassiaflats en Zalm/Bliek/Spiering.
 - Het versnellen van de doorstroming vanuit zorgorganisaties.

Gemeente Hellevoetsluis

- De gemeente spant zich in om huisvesting voor diverse bijzondere doelgroepen te realiseren, door het intekenen van maatschappelijke kavels bij projectontwikkeling, het contact leggen met en aantrekken van aanbieders en ombuigen van bestaand vastgoed voor bepaalde doelgroepen. Hierin zijn de corporaties een belangrijke samenwerkingspartners voor de gemeente.

De Zes Kernen

- Vanwege het beperkt aantal mutaties in Oudendoorn zal De Zes Kernen zich inspannen wanneer een specifieke vraag zich voordoet. Met de Zes kernen wordt ingezet op het maatwerk om deze vraag in te vullen, zodat het passend is bij het karakter van Oudendoorn.
- In 2022 bespreken de Zes Kernen en de gemeente (eventueel aangevuld met andere corporaties) de mogelijkheden voor beschermd wonen voor doelgroepen in Oudendoorn.

Maasdelta

- In het project de Eik ontwikkelt Maasdelta samen met Careyn aan de sloop/nieuwbouw van 52 woningen. De sloop is beoogd vanaf eind 2021, de oplevering van de nieuwbouw in 2023.
- Gezamenlijk met de gemeente onderzoekt Maasdelta de mogelijkheid voor een maatschappelijke bestemming in project Stadsdorp 3223.
- Maasdelta zal de taakstelling voor de huisvesting van statushouders uitvoeren.

Woonzorg Nederland

- Woonzorg conformeert zich aan de gemaakte toewijzingsafspraken die zijn opgenomen in de verordening woonruimtebemiddeling 2020 welke gelijklopend is alle gemeenten in de gehele regio Rotterdam.

3.3 Wonen en Armoede

We streven naar huisvesting die passend is bij het inkomen van onze inwoners. Armoede of schulden mag geen reden zijn dat inwoners niet over woonruimte kunnen beschikken. Wij zetten ons maximaal in om schulden bij huurders te voorkomen en te minimaliseren, waarbij we aandacht hebben voor maatwerkoplossingen. Bij het signaleren van schulden wordt er breed gekeken naar problematiek op andere leefgebieden.

Gemeente en corporaties

- Gemeente nodigt corporaties uit om te participeren in de werkgroep Sociale Opgaven waarin verschillende elementen in het sociaal domein gezamenlijk opgepakt worden.

Gemeente Hellevoetsluis

- De gemeente zet voldoende capaciteit in om binnen 3 weken een schuldhulpverleningstraject te kunnen starten. Indien een huisuitzetting dreigt en de bewoners een uitkering van de gemeente ontvangen, regelt de gemeente een inhouding van de lopende huur op te uitkering.

De Zes Kernen

- De Zes Kernen voert een actief en sociaal huurincassobeleid en beperken de (hoogte van de) huurachterstanden van zittende huurders. Om het aantal uitzettingen tot een minimum te beperken zijn snel optreden en persoonlijk contact belangrijk. Er wordt tot het uiterste geprobeerd een regeling te treffen, waarvoor ook de medewerking van instanties en werkgevers wordt gezocht indien dat kansen biedt.

Maasdelta

- Maasdelta neemt bij het niet betalen van de huur contact op met de huurder en leggen hiervoor huisbezoeken af. Vaak lukt het om een betalingsregeling af te sluiten. Ook wordt doorverwezen naar Schuldbemiddeling van de gemeente, waar huurders met voorrang worden behandeld en wordt zo de gang naar de deurwaarder voorkomen. Maasdelta past bovendien de afspraken toe voor de nog te ontwikkelen samenwerkingsovereenkomst Vroegsignalering in het kader van de Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening.

Woonzorg Nederland

- Indien bewoners van Woonzorg een betalingsachterstand hebben zal Woonzorg maandelijks contact op nemen met de huurders om tot een betalingsregeling te treffen. Indien het niet lukt om contact op te nemen met de huurder, wordt de gemeente hierover ingelicht. Indien noodzakelijk en om een ontruiming te voorkomen, stelt Woonzorg een Laatste Kans contract op met de huurder.

3.4 Leefbaarheid en Sociale Cohesie

In Hellevoetsluis werken we aan een inclusieve samenleving, waarin eenieder kan meedoen ongeacht behoeften, mogelijkheden, wensen en beperkingen. We streven ernaar dat inwoners zich prettig voelen in hun woonomgeving en dat ze kunnen zijn wie ze zijn.

Gemeente en corporaties

- Gemeente nodigt corporaties uit om te participeren in de werkgroep Sociale Opgaven waarin verschillende elementen in het sociaal domein gezamenlijk opgepakt worden. Binnen het thema 'Leefbaarheid en sociale cohesie' geldt dat voor:
 - De monitor samenlevingsopbouw: Gezamenlijk in 2022 projectplan opstellen, waarbij onder andere gekeken gaat worden welke thema's hierin behandeld moeten worden.
 - Leefbaarheidsuitgaven corporaties. Waar wordt wat aan uitgegeven en waar kan het aansluiten bij gemeentelijke investeringen (bijv. aansluiten bij het Wijkgericht Werken) en in hoeverre zijn er meer mogelijkheden binnen de aangepaste Woningwet?
- Corporaties werken samen met gemeente, politie en buurtbemiddeling bij de aanpak van overlast. Voor meervoudige en complexe problematiek zijn afspraken gemaakt, waarbij afhankelijk van de kern van de problematiek, opgeschaald wordt naar de veiligheidsregisseur of de procesregisseurs van het sociaalgebiedsteam. Corporaties hebben een signalerende functie en wanneer zij betrokken partij zijn, sluiten zij aan bij het casus-overleg, mits zij daarvoor toestemming hebben.
- Gemeente en corporaties zetten zich, ieder vanuit zijn eigen rol en wettelijke mogelijkheden, in voor het creëren van een prettige woonomgeving. Wanneer inspanningen van gemeenten en corporaties elkaar kunnen versterken, zoeken ze elkaar op.
- Corporaties hebben een signalerende rol en kunnen huurders indien noodzakelijk verwijzen naar welzijn- of zorgorganisaties en zijn voor het sociaal gebiedsteam de vindplaats. Huurders kunnen ook via het sociaal gebiedsteam hier ook naar verwezen worden.

Gemeente Hellevoetsluis

- Om het behoud van voorzieningen in de kern Oudenhorn te behouden, zet de gemeente zich in om de basisschool in de kern te behouden, mits deze voldoet aan de eisen rondom het aantal kinderen in de school.
- Maasdelta heeft aangegeven dat bewoners van verschillende complexen klagen over geuroverlast uit de inpandige containerruimtes. Gemeente gaat met corporaties in gesprek om de problemen te inventariseren en geeft per locatie perspectief voor een oplossingsrichting. De huidige begroting volstaat niet om alle problematische complexen van ondergrondse containers te voorzien.
- De gemeente is in 2021 gestart met de buurtaanpak in de Marinebuurt. Gemeente stelt in 2022, gezamenlijk met samenwerkingspartners zoals corporaties, een meerjarenplanning op voor toekomstige buurtaanpakken.
- De gemeente werkt Wijkgericht en in de wijken Kooistee, Struyten en Nieuw-Helvoet heeft het welzijnswerk een aanjagende rol om de sociale cohesie in de woonwijken te versterken.
- De gemeente maakt praktische afspraken met de Zes Kernen over de aansluiting met het sociaal gebiedsteam.
- Bij overlast kan er buurtbemiddeling ingezet worden, welke door de gemeente gesubsidieerd wordt.

De Zes Kernen

- In het kader van voorzieningen voor de kernen en dagbesteding van een aantal cliënten, wordt het project Ouden-Heijn van zorgorganisatie Westerrijck, ondersteund door Albert Heijn Heenvliet en De Zes Kernen, in 2022 gecontinueerd. Dit functioneert tevens als een ontmoetingsplek in Oudenhorn. Ook het Dorpscentrum en de kerk hebben deze ontmoetingsfunctie.
- Bij overlast stimuleert de Zes Kernen bewoners om eerst zelf te proberen de overlast met de vermeende overlastgever te bespreken en gezamenlijk tot een oplossing te komen. Mocht dit niet tot een oplossing leiden, dan kan buurtbemiddeling, gefaciliteerd door de gemeente Hellevoetsluis, ingezet worden. Gaat dat niet of heeft dit geen resultaat dan onderzoekt de Zes Kernen de overlast en spreekt na constatering de overlastgever aan op het gedrag. Andere tools die ingezet kunnen worden, zijn bemiddeling (door eigen medewerkers) en in sommige gevallen wordt de zaak uitbesteed aan een mediator. De samenwerking met de

gemeente, bij de aanpak van woonoverlast/onrechtmatige bewoning, zal in 2022 worden vastgelegd in convenanten.

- Gezamenlijk met de gemeente wordt ingezet om het authentieke karakter van Oudendoorn te behouden. Dit wordt onder andere gerealiseerd door het ondersteunen van het Platform Bewoners Oudendoorn. Het lokaal welzijnswerk ondersteund het in stand houden van het platform legt en contact met bewoners om signalen vanuit de gemeenschap in kaart te brengen en te vertalen naar aanbevelingen aan derden, zoals gemeente en corporaties. Ook is er een twee jaarlijkse schouw in het dorp.

Maasdelta

- Maasdelta begroot 200.000 euro per jaar (exclusief kosten wijk- en huismeesters) voor het verbeteren van de leefbaarheid.
- Maasdelta zet wijk- en huismeesters in op het gebied van schoon, heel, veilig en sociale aandacht. Dit geldt eveneens voor het toezicht op het tuinonderhoud van eengezinswoningen. Maasdelta stelt tuingereedschap beschikbaar aan haar huurders.

Woonzorg Nederland

- Bewonersconsulenten van Woonzorg spelen een belangrijke signalerende rol voor een schone, hele en veilige leefomgeving in en rondom de complexen. Zij kennen huurders en gaan het gesprek aan met huurders, bijvoorbeeld ter bevordering van netwerken en activiteiten door huurders zelf.
- Gezamenlijk met zorgorganisaties onderzoekt Woonzorg naar de toekomstige behoefte aan zorg om invulling te geven aan de formule Goud Geregeld (24-uurszorg).
- Woonzorg Nederland heeft de Woonzorg Thuisapp in ontwikkeling om de drempel te verlagen voor onderling contact, ontmoeting en activiteiten. Daarnaast hebben de meeste complexen ontmoetingsruimte, welke zoveel mogelijk worden ingezet voor zorg(gerelateerde) faciliteiten en wijkgerichte functies.
- Woonzorg stimuleert activiteiten in haar complexen die worden georganiseerd door bijvoorbeeld de verschillende activiteitencommissies,

Ondertekening

Namens Huurdersvereniging Bernisse,



B. Meulwijk
Voorzitter

Namens Stichting Maasdelta Groep

R. de Groot
Bestuurder

Namens Gemeente Hellevoetsluis,



A.J. Spoon
Wethouder Wonen

Namens Woningstichting De Zes Kernen,



A. van der Sijde
Directeur-bestuurder

Namens Huurdersvereniging De Koepel,



C. Vos
Voorzitter

Namens Gemeente Hellevoetsluis,



J. van der Velde
Wethouder Sociaal Domein

Namens Stichting Woonzorg Nederland,

Y. Berloth
Regio-accounthouder