

Addendum 2021 Prestatieafspraken Alblasserdam

Eindconcept d.d.4 november 2020

Inleiding

Eind 2019 kwamen gemeente Alblasserdam, 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 bepalen we met elkaar wat de gevolgen hiervan zijn voor het regionale en lokale woonbeleid; de uitkomsten hiervan worden vastgelegd 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.

Nieuwbouw

Eind 2020 zullen we met elkaar de discussie afronden over de invulling van het Wipmolenterrein, in samenhang met de opgave voor sociale woningbouw op de locatie Haven Zuid. In 2021 zullen we in gezamenlijkheid deze plannen nader uitwerken.

De gemeente en Woonkracht10 gaan in het eerste kwartaal 2021 het gesprek aan over de nieuwbouwkansen op de lange termijn (komende 10-15 jaar).

2. Betaalbaarheid

Huurbeleid

Woonkracht10 zal samen met de CombiRaad 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 Alblasserdam 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 sloop/nieuwbouw 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

Duurzaamheidsbeleid

Woonkracht10 formuleert in 2021 haar beleid ten aanzien van duurzaamheid en betreft daar gemeente en CombiRaad bij. Onderdeel hiervan is het beleid ten aanzien van zonnepanelen en klimaatadaptatie (vergroening tuinen).

Energietransitie

Woonkracht10 heeft de intentie om een groot deel van haar woningen aan te sluiten op een warmtenet. De komende jaren wordt gestart in de andere gemeenten waar Woonkracht10 bezit heeft; Alblasserdam volgt later. Woonkracht10 gaat ter voorbereiding daarvan door met het verbeteren van de energieprestatie van haar woningen naar energielabel B. In 2021 wordt geïnvesteerd in de volgende complexen: Sarvorin Lohmanweg, Eksterstraat en De Rietlanden. De gemeente stelt in 2021 een transitievisie warmte op: een overkoepelende strategie richting een gasloze toekomst, vanuit een wijkgerichte aanpak, met speciale aandacht voor de particuliere eigenaren.

Staatsliedenbuurt

In 2020 is, conform de prestatieafspraken 2020, samen gewerkt aan het opstellen van een wijkplan voor de Staatsliedenbuurt. In 2021 werken partijen de visie op deze wijk uit in een gezamenlijk realistisch uitvoeringsprogramma dat zowel fysieke als sociale maatregelen kent voor zowel de woningen als de woonomgeving.

4. Sociaal Domein en Leefbaarheid

Buurtaanpak

In 2020 zijn gesprekken gestart tussen gemeente, SWA en Woonkracht10 over het buurt- en wijkgericht werken. Het doel is om in de eerste helft van 2021 te komen tot een gezamenlijke plan van aanpak te komen voor de leefbaarheid op buurtniveau.

Beschermd Wonen en Opvang

Momenteel wordt in Drechtsteden-verband gewerkt aan een regionale evenwichtige spreiding van beschermd wonen en opvang plekken. In 2020 worden afspraken gemaakt over het aandeel dat Alblasserdam hierin levert. Het gaat hierbij voor de gemeente Alblasserdam ook over een evenwichtige spreiding over het dorp. De gemeente Alblasserdam wil inzet plegen op: Housing First, Woning- of kamertraining voor jongeren en het bieden van extra preventie en vroegsignalering (via ZO-Alblasserdam). In 2021 vindt implementatie van deze afspraken plaats, in nauw overleg tussen gemeente en Woonkracht10.

Inspelen op vergrijzing

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in Alblasserdam 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. Woonkracht10 neemt in 2021 het initiatief om huurders, gemeente en zorgorganisaties te betrekken bij het opstellen van beleid hierin.

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. Woonkracht10 treedt hierover in overleg met de gemeente.

5. Overige afspraken

Prioritering tussen gemeenten

Woonkracht10 staat de komende jaren voor grote opgaven ten aanzien van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Daarbij moet de balans gevonden worden tussen maatschappelijk presteren en de duurzame financiële continuïteit. Dit vraagt om het maken van keuzen. Aangezien Woonkracht10 actief is in 4 gemeenten (Alblasserdam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht en Zwijndrecht), kan het ook gaan om prioriteitsstelling tussen de gemeenten. Woonkracht10 zal, samen met de gemeente Alblasserdam, het initiatief nemen tot een (bestuurlijk) gesprek met de 4 gemeenten, met als inzet het gezamenlijk kunnen bepalen van prioriteiten in de investeringen van Woonkracht10 de komende jaren. Dit gesprek vindt plaats in het eerste kwartaal van 2021.

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. Er worden themasessies georganiseerd (beschikbaarheid/betaalbaarheid, kwaliteit/duurzaamheid en leefbaarheid/sociaal domein) en op basis van de huidige afspraken worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken geformuleerd. Het plan is om uiterlijk half juli de opbrengst uit deze sessies 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

heeft verwijderd: ¶

ingepland tussen Woonkracht10 en de raad, onder andere over de voortgang van de lopende afspraken.

Voor akkoord,

namens:

**Huurdersstichting
CombiRaad**

De heer L. Hartkoren
Voorzitter bestuur,

Woonkracht10

De heer E. A. Zwijnenburg
Bestuurder,

**Gemeente
Alblasserdam**

De heer A. Kraijo
Wethouder Wonen,

Getekend op: **xx** december 2020, te Alblasserdam.

Bijlage: Monitor Prestatieafspraken 2020 (stand van zaken per 1 oktober)