

Convenant Prestatieafspraken 2021 gemeente Lansingerland, Huurdersvereniging Lansingerland en Corporaties 3B Wonen, Havensteder en Wooninvest

Voorwoord

De herziening van de Woningwet in 2015 heeft het speelveld voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen veranderd. Zij maken nu gezamenlijk afspraken om invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Daarbij komen ambities en gedeelde volkshuisvestelijke opgaven tot uiting en de inspanningen die daarvoor individueel of gezamenlijk geleverd worden. Er is een gedeeld bewustzijn over de meerwaarde van samenwerking en het bundelen van de krachten om volkshuisvestelijke doelen, verwoord in de Woonvisie Lansingerland 2015-2020, voor de sociale doelgroep te behalen.

Deze versie van prestatieafspraken 2021 is de opvolger van de prestatieafspraken 2020. Er is gekozen voor een periode van 1 jaar omdat het verwoorden van de toekomstambities samenhangt met de nieuwe gemeentelijke woonvisie welke in 2021 gereed is. Dit document vormt dan de basis voor prestatieafspraken over 2022 en 2023.

In het Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 van januari 2019 zijn regionale afspraken vastgelegd over onder andere de sociale woningvoorraad in de regio Rotterdam. Deze afspraken leiden voor Lansingerland tot een uitbreiding van de sociale voorraad over een periode tot 2030. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande sociale woningvoorraad. De gemaakte afspraken komen tot uitdrukking in de bijbehorende paragrafen.

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: *Gemeente*.
- Corporaties Stichting 3B Wonen, Stichting Havensteder en Wooninvest, hierna te noemen: *Corporaties*.
- Huurdersvereniging Lansingerland, hierna te noemen: *Huurdersvereniging*.

Overwegende dat:

- Partijen elkaar in de uitvoering van het woonbeleid blijvend als belangrijke partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
- De Woningwet 2015 de basis is, maar partijen zelf ook de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader;
- Het convenant geen doel op zich is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Door een looptijd van één jaar, te weten 2021, het best aangesloten kan worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven;

- Een convenant met een integraal karakter het beste aansluit bij de diversiteit van de woonopgaven in Lansingerland en tevens een betere afweging tussen woonopgaven mogelijk maakt;
- De afspraken de sociale huurvoorraad in de gemeente Lansingerland betreffen;
- In de Spelregelnotitie van 30 juni 2016 verder wordt beschreven hoe partijen met elkaar om wensen te gaan.

Kader:

- Gemeentelijke Woonvisie Lansingerland 2015-2020;
- Koersplan 2020 3B Wonen “Passend en dichtbij” en Havenstederplan 2017-2021 ‘Goed voor elkaar’ van Havensteder;
- Bod aan de gemeente van 3B Wonen juni 2020, Havensteder juni 2020 en Wooninvest juni 2020;
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) 2009;
- Wet Doorstroming Huurmarkt (2017);
- Wet Aanpak Woonoverlast(2017);
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030;
- SOK 3B Wonen met HVLL 2018;
- SOK Havensteder met HVLL 2019;
- Beheerovereenkomst tussen 3B Wonen en Havensteder;
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 gemeente Lansingerland;
- Activiteitenplan Huurdersvereniging 2020.

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Algemeen

- In dit convenant spreken partijen voor diverse woonopgaven de uit te voeren inspanningen, de rolverdeling en de benodigde middelen af;
- Alle in dit convenant overeengekomen zaken hebben een op zichzelf staande relevantie en kunnen niet tegen elkaar worden afgewogen;
- De bij dit convenant gevoegde bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit convenant.
- Als werkende weg, gedurende 2021, er ontwikkelingen zijn, beleidsvaststelling plaatsvindt zullen partijen in overleg bepalen of genoemde ontwikkeling kan leiden tot nadere afspraken tussen partijen die tussentijds ingaan en niet blijven liggen tot 2022. Deze afspraken worden dan als aanvullend beschouwd op de set afspraken van 2021.

I) Op peil houden c.q. uitbreiden van de betaalbare sociale voorraad

Doel: Voldoende huisvesting voor mensen met een laag inkomen.

Betreft: Artikel 2 t/m 6

Woonvisie:

U9 Jaarlijks wordt de sociale voorraad en de planvoorraad gemonitord. Op ongewenste ontwikkelingen wordt actie genomen.

U12 De komende jaren worden er voor starters koopwoningen gebouwd in de sociale klasse van 140.000 en in de prijsklasse € 141.000-€ 180.000, type eengezinswoningen en appartementen. Om de woningen ook in de toekomst te behouden voor starters, is het een overweging een constructie als maatschappelijk gebonden eigendom eraan te verbinden. (mogelijkheden zijn koopgarant en koopstart).

U13 Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen geven we voorrang aan (koop)starters die een sociale huurwoning achterlaten (we passen deze mogelijkheid toe voor 50% van de doelgroep, de overige 50% is bestemd voor starters op de woningmarkt).

U14 Bij de toewijzing van nieuw te bouwen starterskoopwoningen wordt voorrang gegeven aan (koop)starters die als scheefwoner een sociale huurwoning bewonen (bij de hierboven genoemde 50% heeft de scheefwonende huurder voorrang op degene die zonder scheefwonen een sociale huurwoning achterlaat).

U19 Minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen beneden de € 35.739,- (prijspeil 2016). (De huidige Europese regelgeving gaat uit van 90%, dit passen we toe; prijspeil 2019 is € 38.035).

U20 Met de woningcorporatie wordt jaarlijks huurprijsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.

U21 Met de woningcorporatie wordt jaarlijks betaalbaarheidsbeleid overeengekomen als invloedsfactor op de sociale woningvoorraad.

U23 Met de woningcorporatie worden jaarlijks afspraken gemaakt over het terugdringen van scheefwonen als invloedsfactor op de bewoning van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.

U24 Met de woningcorporatie wordt jaarlijks overeengekomen hoeveel sociale huurwoningen verkocht mogen worden, kijkend naar de mate waarin de sociale woningvoorraad en de behoefte in evenwicht zijn.

Overige relevante stukken:

- Verordening sociaal domein Lansingerland en beleidsregels sociaal domein Lansingerland
- Nota Garantstelling Gemeente Lansingerland 2015
- Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030
- Wet Maatregelen Middenhuur

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 2. Huurbeleid/betaalbaarheid

Gezamenlijk:

- Partijen streven naar een huurbeleid dat passend en betaalbaar is met name voor mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen.

Corporaties:

- Conform het Bod en wettelijke voorschriften (80-10-10) wijzen de corporaties passend toe.
- In het kader van betaalbaarheid toppen de corporaties bij mutatie af op de liberalisatiegrens, zodat de doelgroep een sociale huur behoudt. De hogere inkomens krijgen een inkomensafhankelijke huurverhoging waarbij de huur boven de liberalisatiegrens mag uitkomen. Daarmee wordt gestimuleerd dat scheefwoners (op termijn) uit een sociale huurwoning doorstromen naar een bij hun inkomen passende woning.
- Corporaties hanteren voor de periode 2021 een gelijklopend huurprijsbeleid voor alle in Lansingerland werkzame corporaties waarvan de woningen door 3B Wonen worden beheerd. Dit huurprijsbeleid is gebaseerd op het sociaal huurakkoord 2018-2021 van december 2018 tussen Aedes en de Woonbond. 3B Wonen, Havensteder en Wooninvest toppen daarnaast bij zittende huurders af op de liberalisatiegrens. 3B Wonen informeert Huurdersvereniging Lansingerland en de gemeente via de kwartaalrapportages over de uitvoering van passend toewijzen. Op basis van de Wet Doorstroming Huurmarkt worden de opbrengsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging voor de inkomensgroep boven de € 43.574 (prijspeil 2020) ingezet voor investeringsprojecten sociale woningbouw in Lansingerland. Gezinnen vanaf 4 personen en personen met pensioengerechtigde leeftijd zijn hiervan uitgesloten.

Gemeente:

- De gemeente ondersteunt inwoners met een laag inkomen door regelingen als individuele inkomensvoet, woonkostentoeslag, gemeentelijke kwijtscheldingen, schuldhulpverlening, Rotterdampas, Jeugd Sportfonds, Jeugd Cultuurfonds, Stichting Leergeld, Individuele bijzondere bijstand, collectieve zorgverzekering en individuele studietoelage.

Huurdersvereniging:

- De Huurdersvereniging vertegenwoordigt het collectief van huurders en zoekt naar de mogelijkheid tot beperking van woonlasten.

Artikel 3 Optimaal benutten van bestaande voorraad voor de sociale doelgroep

Gezamenlijk:

- Partijen benutten in onderling overleg de bestaande voorraad van de corporaties optimaal om de lokale doorstroming te bevorderen en “scheefwonen” naar inkomen of huishoudgrootte zo veel mogelijk tegen te gaan.

- Partijen monitoren jaarlijks de slaagkans van woningzoekenden uit Lansingerland voor sociale huurwoningen in Lansingerland. De primaire doelgroep is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Uitgangspunt is de gemaakte afspraak over de beschikbaarheid in het regioakkoord: minimaal 70% moet beschikbaar blijven voor de primaire doelgroep. Partijen monitoren structureel de wachttijd van woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland. Specifieke aandacht hebben de primaire doelgroepen van beleid. Momenteel bedraagt de wachttijd voor actief woningzoekenden 81 maanden. De beïnvloedingsinstrumenten uit de gemeentelijke notitie ‘Wachttijd sociale huurwoningen in Lansingerland’ van vierde kwartaal 2019 worden ingezet om de wachttijd waar mogelijk te verminderen.
- Partijen benutten instrumenten voor de aanpak van scheefwonen en bevorderen doorstroming binnen of vanuit de bestaande woningvoorraad. In te zetten instrumenten zijn:
 - van 2x scheefwonen naar 1 x scheefwonen
 - voorrang bij doorstroming naar nieuwbouw
 - bouwen van huurwoningen (alleen 3B Wonen) met middeldure huur vanaf 737 tot maximaal circa € 900 euro per maand
 - inzetten doorstroommakelaar 3B Wonen. Inzetten verhuiskostenvergoeding door gemeente wordt in 2021 onderzocht.
 In de grondnota van april 2019 staan nadere voorwaarden voor het startershuursegment

Corporaties:

- De corporaties verlenen “emptynesters”(vanaf 55 jaar) die een grondgebonden sociale huurwoning in Lansingerland achterlaten voorrang voor een gelijkvloerse huurwoning.
- Passend binnen hun huurbeleid zullen de corporaties geen of een geringe huurharmonisatie toepassen. Bij doorstroming houden de corporaties rekening met de regels van passend toewijzen en het bestaande streefhuurbeleid. Hierbij vindt, voor emptynesters, horizontale huurdoorstroming plaats indien sprake is van bemiddeling door de doorstroommakelaar (kale huur, exclusief servicekosten).

Gemeente:

- De gemeente houdt bij nieuwbouwinitiatieven/plannen ten aanzien van het toevoegen van sociale (huur)woningen rekening met het Regioakkoord en het bijbehorend gemeentelijk bod.
- Uitgaande van een bouwopgave van 4.000 tot 7.000 woningen erbij in 2030 wil de gemeente Lansingerland op basis van het huidige bod¹ in de periode 2018-2020 770 tot 1.020 sociale woningen toevoegen. Wat betreft corporatiewoningen gaat het om 750 tot 1.000 sociale huurwoningen extra ten opzichte van peildatum 31-12-2016: 4.228 (op basis van dpi).
- De gemeente houdt bij nieuwe woningbouwontwikkelingen, als het project zich daarvoor leent, rekening met U13 en U14.

¹ Op dit moment heeft de provincie Zuid-Holland het bod van de gemeente nog niet goedgekeurd. Weliswaar wordt ruim voldaan aan de berekende consumentenbehoefte, maar de provincie vraagt de gemeente nog een extra stap richting Meer Evenwicht maken.

- De gemeente werkt in principe bestuurlijk mee om op projectbasis in Lansingerland gebruik te maken van de mogelijkheden van de geldende Huisvestingsverordening als het gaat om de bevordering van doorstroming (25% lokaal toewijzen), zoals toegepast bij de benedenwoningen aan de Notaris Kruijststraat in Bergschenhoek, de Wethouder Schipperstraat en de Coornwinderlaan en Julianastraat/Bernardlaan in Berkel en Rodenrijs.

Huurdersvereniging Lansingerland:

- De huurdersvereniging signaleert eventuele omissies in het woonruimteverdelingsstelsel en rapporteert deze in het tripartiete overleg.

Artikel 4. Onttrekking sociale huurvoorraad (verkoop, sloop/herbouw, liberalisatie)

Gezamenlijk:

- Doel is om conform het regioakkoord de bestaande sociale voorraad uit te breiden. Hiermee rekening houdende onttrekken partijen zo min mogelijk sociale woningen c.q. zorgen voor voldoende compensatie op dezelfde locatie.
- Partijen monitoren de totale sociale voorraad in Lansingerland. Aantal onttrekkingen worden hierin apart genoemd.
- Bij de te ontwikkelen projecten in Berkel dorp/centrum trekken 3B Wonen, gemeente en huurdersvereniging in goed overleg met elkaar samen op. Het gaat hierbij om de projecten Wethouder Schipperstraat/Coornwinderlaan, Julianastraat/Bernardlaan en Hergerborch.

Corporaties:

- 3B Wonen verkoopt jaarlijks gemiddeld zes sociale huurwoningen. Deze richtlijn is ook van toepassing op 2021. Bij een aanleiding tot afwijken hiervan, vindt een gesprek plaats. Havensteder verkoopt in 2021 niets van haar bezit in Lansingerland. 3B Wonen wil bovengenoemde gebiedsontwikkeling in Berkel dorp/centrum gefaseerd uitvoeren. Dit om de druk op de woningmarkt te beperken en aan zittende huurders van Julianastraat/Bernardlaan de mogelijkheid te bieden in de nabije omgeving te kunnen blijven wonen.
- De corporaties toppen de huren van bestaande sociale huurwoningen af om liberalisatie te voorkomen.

Gemeente:

- De gemeente heeft een positieve grondhouding bij de uitwerking van renovatie en herontwikkeling.
-

Huurdersvereniging:

- Bij de herontwikkeling van sociale huurwoningen in bovengenoemd gebied in Berkel & Rodenrijs zal de Huurdersvereniging een actieve rol spelen, door middel van het sociaal statuut/sociaal plan, bij de participatie van de bewoners en omwonende huurders. De deelname vindt plaats middels afvaardiging bestuurslid bij de meedenkgroepen.

Artikel 5. Nieuwbouwiniciatieven:

Gezamenlijk:

- Partijen dragen zorg voor een gevarieerd woningaanbod, dat inspeelt op de sociale en demografische opbouw van de gemeente en past bij het karakter van de gemeente.
- De gemeente en de corporaties zetten zich optimaal in om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken en vertraging te voorkomen op lopende projecten en initiatieven, met als basis het Regioakkoord met bijbehorend gemeentelijk bod en het Coalitieakkoord 2018-2022.
- Partijen streven bij de nieuwbouw van sociale woningen met name naar kleinere en geschikte betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters.
- 3B Wonen is de first supplier. Indien 3B Wonen niet ten volle deze rol kan vervullen, wordt met Havensteder gesproken over hun mogelijkheden second supplier te zijn voor het aanvullende projectdeel.
- Partijen hebben aandacht voor levensloopbestendig bouwen.

Corporaties:

- 3B Wonen heeft specifieke aandacht voor de doelgroepen starters en ouderen/emptynesters. Zij realiseert daartoe 3-kamer appartementen voor senioren/emptynesters en 2-kamer appartementen voor alleenstaanden vanaf 23 jaar.
- In 2020 zijn de volgende projecten onderhanden:

Locatie	Aantal	Typologie	datum	stap	Stand van zaken
Westpolder-Bolwerk	30	Appartementen	Q4 2020	Start bouw	1 ^e paal in 2020
Hordijk	25	Appartementen	Q2 2021	Start bouw	Subsidie aangevraagd bij de provincie. Rvt 3B Wonen neemt besluit
Meerpolder project 71	25	Grondgebonden	Q1 2021	intentieovereenkomst	Planvorming vindt plaats, daarna gemeentelijke bestuurlijke besluitvorming
Parkzoom 4	12 sociaal en 12 middeldure huur	Appartementen	Q2 2021	intentieovereenkomst	Markttoetsprocedure gewijzigd. Daardoor ruimte voor 3B Wonen mits gemeente verklaring afgeeft. Daarmee krijgt 3B Wonen toestemming van Autoriteit woningcorporaties.

Herontw. Weth. Schipperstraat/Coornwinderlaan	Sloop 43/Herbouw 43	Grondgebonden	Q1 2020	Start bouw	25% lokaal maatwerk toepassen. Herhuisvesters voorkeurspositie. Oplevering 1 ^e halfjaar 2021.
Goud- en Vuurjuffer	31 en 37	Appartementen	Q4 2020	oplevering	Eind november 2020 officieel de laatste sleuteloverdracht. 25% lokaal maatwerk toepassen.
Herontw. Julianastraat/Bernhardlaan	Sloop 50/Herbouw 73	Grondgeb. / app.	Q4 2020	Gewijzigd bestemmingsplan	Bestemmingsplan is vastgesteld, onherroepelijk nu. Subsidie aangevraagd bij de provincie.
De Wildert			Q1 2020	intentieovereenkomst	Huidige bewoners zijn persoonlijk benaderd en geïnformeerd over sloop en herontwikkeling.
Hergerborch	Sloop 47/ herbouw 60-80, ambitie 80	Appartementen	Q1 2021	Start bestemmingsplanprocedure	26 november 2020 beslist de gemeenteraad over de parkeeropgave aan de oostkant centrum. Daarna uitwerking schetsplan 3B Wonen, vooruitlopend op bestemmingsplanprocedure. Raadsbehandeling Q1 2021
Noordpolder	25-30%	Grondgebonden	Q4 2021	Afronding bestemmingsplan	Gezamenlijk optrekken om weerstand buurt weg te nemen. Wat is de status van Driehoek Noordpolder. Geen principe besluit genomen. Nu verkeersgroep actief over oplossing van de ontsluiting.
Zuiderparklaan	n.t.b.	Grondgebonden/App.	Q2 2021	Bestuurlijke besluitvorming	Gezamenlijke verkenning naar de mogelijkheid van

					ontwikkeling door 3B Wonen.
--	--	--	--	--	-----------------------------

Onderstaande tabel bevat starterskoop en-huur waarvoor afspraken gelden over voorrang voor woningstarters en/of doorstromers vanuit een sociale huurwoning.

Locatie	Aantal nieuwbouw	Typologie	opmerking
Parkzoom 3	20 koop	Beneden boven woningen	10 opgeleverd in 2020
Hoeksekade noord	14 koop, 14 middenhuur	Oplevering 7 in 2020	

- Na oplevering van de Goud- en Vuurjuffer draagt Havensteder het beheer en toewijzing van de woningen over aan 3B Wonen.
- Bij 50% van de starterskoopwoningen krijgen kandidaten die (scheefwonende) huurders van sociale huurwoningen zijn in Lansingerland, voor deze woningen voorrang. De corporatie attendeert haar huurders hierop.
- Wanneer zich wettelijke en financiële mogelijkheden voordoen om middeldure huurwoningen tot circa € 900, - per maand te bouwen, is corporatie 3B Wonen bereid daartoe initiatieven te ondernemen. Bij deze woningen zal bij de jaarlijkse huurverhoging de CPI index worden toegepast.

Gemeente:

- De gemeente houdt bij nieuwe woningbouwontwikkelingen/plannen in het starterssegment waar mogelijk rekening met U13 en U14.
- De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale woningen. Uitgangspunt is de Grondnota en de daaraan verbonden jaarlijkse Kaderbrief Grondprijzen. De Grondnota stelt dat sociale huurwoningen minimaal 20 jaar sociaal blijven. Voor de financiering van hun activiteiten maken corporaties gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met 3B Wonen is een gelimiteerde achtervangovereenkomst afgesloten, aangezien zij alleen projecten in de gemeente Lansingerland realiseert. Voor de overige corporaties hanteert de gemeente Lansingerland conform haar Nota Garantstelling 2015 een achtervang per lening. Er worden alleen garantstellingen verstrekt als er sprake is van publieke taken door maatschappelijke organisaties die actief zijn binnen de gemeente Lansingerland en voor activiteiten binnen het grondgebied van de gemeente.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging zet zich in voor de leefbaarheid voor de omgeving tijdens nieuwbouw in een bestaande wijk met corporatiebezit. De huurdersvereniging wordt over alle nieuwbouwinitiatieven van de corporaties geïnformeerd. Voor de corporaties is de portefeuillestrategie leidend. Na oplevering van complexen wil de Huurdersvereniging zich inzetten een welkomst bij de buurt/ontmoeting nieuwe bewoners te organiseren. De Huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. Het streven is dat gemeente en 3B Wonen op fifty fifty basis hierin optrekken

II) Doelgroep gerichtheid

Doel: Passend huisvesten van kwetsbare doelgroepen.

Betreft: Artikel 6 t/m 10

Woonvisie:

U31: We blijven de effecten van het scheiden van wonen en zorg monitoren om daarmee inzicht te krijgen of er structureel extra maatregelen moeten worden getroffen.

Overige relevante stukken:

- Handboek Sluitende Aanpak gemeente Lansingerland
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 gemeente Lansingerland
- Convenant 2^e kans beleid
- Regionaal convenant woonoverlast
- Regionaal convenant hennepwekerijen

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 6. Scheiden wonen en zorg.

Gezamenlijk:

- Gemeente en 3B Wonen maken in 2021 procedurele en financiële afspraken over collectieve en individuele woningaanpassingen op basis van de WMO in de woningvoorraad van de corporaties in Lansingerland. Partijen betrekken en integreren hierbij het project “Langer wonen in eigen woning” van 3B Wonen en intergenerationeel wonen van de gemeente.
- 3B Wonen en de gemeente maken deel uit van het WZVW-team Lansingerland.
- Specifieke casussen die door het scheiden van wonen en zorg ontstaan, worden in het WZVW-team Lansingerland besproken en aangepakt.
- Partijen maken inzichtelijk wat belemmerend werkt om langer thuis te wonen.
- Partijen stellen een ‘business case’ op voor een signaalfunctie. Deze richt zich op de ambulante zorg door zorgorganisaties en heeft ten doel problemen bij bewoners met psychische problematiek te voorkomen of te verminderen.
- Partijen zoeken naar mogelijkheden en instrumenten hoe om te gaan met acute (bedreigende) situaties en maken daarbij gebruik van de Wet Aanpak Woonoverlast. Dit wordt in 2021 geconcretiseerd en vastgelegd in een regionaal convenant aanpak woonoverlast

Corporaties:

- De corporaties huisvesten bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking in het kader van het scheiden van wonen en zorg. De corporaties huisvesten bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking. Vanwege de gewenste uitbreiding van het aantal plaatsen voor beschermd wonen, stelt de corporatie:
 - 5 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar in 2020 en
 - 5 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar in 2021, voor 1 oktober van dat jaar.
- Op basis van het Convenant Uitstroom beschermd wonen, stellen de corporaties, gebaseerd op een uitbreiding van het aantal plaatsen beschermd wonen in 2021 maximaal 7 woningen (in 2020 5) via directe bemiddeling beschikbaar voor deze doelgroep. Bij verdere uitbreiding van het aantal plekken voor beschermd wonen wordt in overleg een mogelijke verdere uitbreiding van het jaarlijks aantal beschikbaar te stellen woningen voor directe bemiddeling besproken.

Gemeente:

- Bij herinrichting en regulier onderhoud heeft de gemeente aandacht voor levensloopbestendigheid en toegankelijkheid in de openbare buitenruimte.
- Inwoners kunnen bij de gemeente en Stichting Welzijn Lansingerland terecht voor informatie over ouderen(activiteiten/voorzieningen), mantelzorg en langer thuis wonen.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging wordt geïnformeerd over eventuele projecten voor wat betreft leefbaarheid, zelfredzaamheid, burenhulp en mantelzorg. De huurdersvereniging zet zich in om de huurders te informeren over bovengenoemde onderwerpen. Hiervoor benut zij de algemene ledenvergaderingen, de website en de nieuwsbrieven. In voorkomende gevallen verwijst de huurdersvereniging door naar het juiste loket.

Artikel 7. Huisvesting reguliere urgenten.

Gezamenlijk:

- Op basis van de Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2020 worden reguliere urgenties in Lansingerland verleend.
- Partijen volgen nauwgezet de landelijke discussie over woonruimteverdeling.

Corporaties:

Gemeente:

- De gemeente is eindverantwoordelijk voor het proces rondom de behandeling en de afgifte van urgentieverklaringen.

Huurdersvereniging:

Artikel 8. Huisvesting asielgerechtigden.

Gezamenlijk:

- Asielgerechtigden vallen in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 onder het begrip “reguliere urgenten”.
- We voeren de Taakstelling door het Rijk uit. De corporaties zorgen in overleg met de gemeente voor de huisvesting van deze asielgerechtigden.
- 3B Wonen en gemeente werken, samen met Humanitas, in 2021 een voorstel uit voor een vlotte start van asielgerechtigden in hun woonomgeving.

Corporaties:

- De huisvesting van urgente doelgroepen wordt conform taakstelling en/of andere afspraken evenredig verdeeld over de voorraad van de corporaties.
- In een artikel in de huurovereenkomst wordt aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

Gemeente:

- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Integrale aanpak Asielgerechtigden in Lansingerland.
- De gemeente handelt op basis van de in 2016 door de raad vastgestelde notitie Alternatieve huisvesting Asielgerechtigden.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging wordt geïnformeerd over de jaarlijkse taakstelling. Zij draagt bij aan maatschappelijk draagvlak

Artikel 9. Huisvesting bijzondere doelgroepen.

Gezamenlijk:

- Partijen huisvesten bijzondere doelgroepen in Lansingerland altijd via een voorrangsverklaring van het WZVW-team. In 2020 ging het om 5 woningen en in 2021 om maximaal 7 woningen voor wat betreft de doorstroom uit beschermd wonen.
- Verkenning van de woon-/zorgopgave heeft duidelijk gemaakt dat behoefte bestaat aan een woonvorm voor 16-27 jaar voor wonen met begeleiding. Momenteel is de verkenningsfase gaande op welke wijze de woon-/zorgopgave voor kwetsbare jongvolwassenen (minimaal 18 plaatsen) wordt vormgegeven. Wilderszijde wordt hierbij gezien als de wijk waar deze huisvestingsvorm wordt gelokaliseerd. Deze opgave neemt de gemeente mee in de Kaderbrief 2021.
- Ondersteund door de ‘versnellingskamer’ van Bzk onderzoeken gemeente en 3B Wonen de kansrijkheid en haalbaarheid van het realiseren van ‘Flexwonen’ als woonconcept. Naar verwachting kunnen conclusies hierover in de eerste helft 2021 getrokken worden.

Corporaties:

- 3B Wonen maakt als beheerder en eigenaar van sociale huurwoningen in Lansingerland samen met de gemeente deel uit van het WZVW-team.
- De huisvesting van urgente/bijzondere doelgroepen wordt conform taakstelling en/of andere afspraken evenredig verdeeld over de voorraad van de corporaties.

Gemeente:

- De gemeente maakt deel uit van het WZVW-team.

Huurdersvereniging:

Al naar gelang de situatie draagt de huurdersvereniging bij aan maatschappelijk draagvlak dan wel verbetering van de eventuele probleemsituaties waar de huurdersvereniging bij betrokken wordt.

Artikel 10. Lokaal sociaal vangnet

Gezamenlijk:

- 3B Wonen maakt als eigenaar en beheerder van sociale huurwoningen in Lansingerland samen met de gemeente deel uit van het multidisciplinaire team Sluitende Aanpak en het WZVW-adviesteam.

- Het multidisciplinaire team werkt conform geldende wet- en regelgeving.

Corporaties:

- In geval huurders, die tot een bijzondere doelgroep behoren via een zorginstantie doorstromen naar een corporatiewoning, wordt in een artikel in de huurovereenkomst aangegeven in welke gevallen de corporatie contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.
- Direct omwonenden worden betrokken bij het oplossen van woonoverlast.

Gemeente:

- De gemeente stelt het Handboek Sluitende Aanpak bij naar aanleiding van gewijzigde wet- en/of regelgeving. Daarbij houdt zij rekening met de gevolgen van het scheiden van wonen en zorg en de opvang en zorg aan verwarde personen.

Huurdersvereniging:

De huurdersvereniging signaleert dat bewoners soms niet weten waar zij hun klacht over de directe woonomgeving kunnen neerleggen. Indien de huurdersvereniging een individuele klacht bereikt over de directe woonomgeving verwijst de huurdersvereniging door naar het juiste loket (veelal corporatie of gemeente). Betreft het een straat of gebied dan stemt de huurdersvereniging af met de wijkbeheerder van de gemeente en/of de aangewezen functionaris van de corporatie. In het geval dat huurders niet over een computer beschikken en daardoor het digitale meldpunt niet kunnen benutten, kunnen deze personen de wijkmanager van hun woonkern bellen.

III) Basisvoorwaarden

Doel: Bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus. Versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. In samenwerking met burgers/huurders en de corporaties.

Betreft: Artikel 12 t/m 15

Woonvisie:

U1: Wijkgericht werken, in samenwerking met burgers en de woningcorporatie. Inzet om de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.

U2A: Versterken van duurzaamheid in de bestaande en nieuw te bouwen woningvoorraad en –omgeving. Aandachtsgebieden zijn het nemen van energiematregelen, het toepassen van duurzame materialen in woningen en infrastructuur en aanwezigheid van voldoende groen in de wijk in verband met klimaatadaptatie. Op basis van het in 2015 vast te stellen actieprogramma duurzaamheid van de gemeente zullen waar mogelijk duurzaamheidsmaatregelen worden genomen in diverse (lopende) woningbouwprojecten.

U2B: Gemeente en 3B Wonen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen met elkaar. Actiepunten op het gebied van duurzaamheid worden in de met de corporaties te maken prestatieafspraken opgenomen en gemonitord.

U22: Met de woningcorporatie wordt jaarlijks energielastenbeleid overeengekomen als invloedsfactor op betaalbaarheid van de sociale woningvoorraad door de doelgroep.

U39: De komende jaren wordt er extra inspanning verricht op burgerparticipatie, communicatie met woonconsumenten en woningcorporatie om daarmee doelen van burgers, corporatie en gemeente te dienen.

Overige relevante stukken:

- Gezamenlijk ondertekend document “Proces van samenwerken in het kader van wijkgericht werken” van 15 april 2014.

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 11. Wijkgericht werken

Gezamenlijk:

- Partijen stimuleren zelfredzaamheid en samenredzaamheid van bewoners/huurders in de wijken.

- Wijkgericht werken wordt opgepakt wanneer daar aanleiding toe is vanuit de fysieke omgeving (bv. herstructurering), beleid (bv. afval) of vanuit een sociale invalshoek (bv. bewoners). In de meerjarenbegroting van de gemeente staat de planning van wijken die herstructurering ondergaan. Zowel bij de voorbereidingsfase als de implementatiefase worden stakeholders als 3B Wonen en Huurdersvereniging Lansingerland betrokken en wordt burgerparticipatie toegepast. Momenteel zijn 5 wijken onderhanden/in voorbereiding (Vogelbuurt, Schildersbuurt, Weidebuurt, Bloemenbuurt en Dorp noord-oost te Bergschenhoek).

Corporaties:

- Het beheer van haar woningen in Lansingerland, en hiermee het wijkgericht werken, hebben Havensteder en Wooninvest uitbesteed aan 3B Wonen.
- Het uitvoeringsplan van de corporatie wordt besproken om te beoordelen of er overlap is met andere (gemeentelijke) kwesties.

Gemeente:

- De gemeente is actief met wijkgericht werken in Lansingerland zoals beschreven onder 'gezamenlijk'. Daarnaast kunnen individuele burgers met hun vragen en opmerkingen contact opnemen met de 'wijkconsulenten'. Dit is per kern één persoon.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging signaleert sociaal maatschappelijke obstakels voor de huurders en brengt dit in in het tripartiete overleg.
- De huurdersvereniging kan ondersteuning bieden bij wijkgericht werken.
Wijkgericht werken betekent: draagkracht om de saamhorigheid te bevorderen in een wijk, straat of delen hiervan.
Flexibiliteit te bevorderen van bewoners onderling in het kader van zorg voor elkaar en zorg voor de buitenruimte.
- De huurdersvereniging zet zich in voor de leefbaarheid in bestaande wijken met corporatiebezit. De Huurdersvereniging kan dat bv. doen door welkomst bij de buurt/ontmoeting voor nieuwe bewoners te organiseren. De Huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. Het streven is dat gemeente en 3B Wonen op fifty basis hierin optrekken.

Artikel 12. Bewoners(huurders)participatie

Gezamenlijk:

- Partijen streven ernaar om de participatie van burgers/bewoners in Lansingerland te bevorderen.

Corporatie:

- 3B Wonen informeert niet alleen haar bewoners/huurders, maar zij mogen ook waar mogelijk meedenken en meebeslissen
- Het beheer van haar woningen, en hiermee de huurdersparticipatie, in Lansingerland hebben, Havensteder en Wooninvest uitbesteed aan 3B Wonen.

Gemeente:

- De gemeente heeft een verordening burgerinitiatieven waarmee ook bewoners/huurders van de corporaties de mogelijkheid hebben om initiatieven in te brengen.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging kan als klankbord voor bewonerscommissies en wijkinitiatieven dienen.
- De huurdersvereniging stimuleert en ondersteunt bewonersinitiatieven door middel van informatie en begeleiding bij het opzetten van straat-/buurt-/wijkinitiatieven om het woongenot, de saamhorigheid en de zelfredzaamheid te bevorderen.
- De huurdersvereniging zet zich in voor de leefbaarheid in bestaande wijken met corporatiebezit. De Huurdersvereniging kan dat bv. doen door welkomst bij de buurt/ontmoeting voor nieuwe bewoners te organiseren. De Huurdersvereniging is hierbij afhankelijk van een financiële bijdrage van de gemeente en een bijdrage van 3B Wonen. Het streven is dat gemeente en 3B Wonen op fifty fifty basis hierin optrekken.
-

Artikel 13. Leefbaarheidsprojecten

Gezamenlijk:

- Inzet van partijen is om door middel van wijkgericht werken de kwaliteit van de sociale en fysieke woon- en leefomgeving op peil te houden of te verbeteren.
- Partijen bewaken de afspraken over het handhaven van de kwaliteit in buurten en wijken met corporatiebezit.

Corporatie:

- 3B Wonen werkt met vier wijkbeheerplannen en de daaraan gekoppelde uitvoeringsplannen voor leefbaarheid en wijkgericht werken. Bewoners maken inmiddels nog weinig gebruik van de mogelijkheid tot burgerparticipatie.
- 3B Wonen neemt deel aan het Project buurtbemiddeling ter bestrijding van woonoverlast in wijken in Lansingerland.
- 3B Wonen neemt deel aan Schuldhulpverlening (projecten i.s.m. Humanitas, schuldhulpmaatje, thuisadministratie).
- Het beheer van haar woningen, en hiermee de inzet in leefbaarheid, in Lansingerland hebben, Havensteder en Wooninvest uitbesteed aan 3B Wonen.

Gemeente:

- De gemeente participeert actief in leefbaarheidsprojecten en wijkbeheerplannen van 3B Wonen als onderdeel van het actieprogramma wijkgericht werken.
- De gemeente werkt waar mogelijk mee aan schuldhulpverlening.

- De gemeente werkt mee aan de vier wijkbeheerplannen van 3B Wonen en de daaraan gekoppelde uitvoeringsplannen.
- De gemeente heeft een samenwerkingsverband met 3B Wonen genaamd 'Vroeg er op af'. Bij dreigende schulden bieden gemeente en corporatie hulp aan de huurder ter voorkoming van erger zoals uithuiszettingen.

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging speelt informatie door over enge/onveilige en vervuilde plekken in de wijk aan de gemeente of de corporatie.
- De huurdersvereniging stimuleert dat straten hun woonomgeving gevoelsmatig als hun eigendom beschouwen en op die manier er zorg voor dragen. Dit wordt nader uitgewerkt in de overleggen over wijkgericht werken.

Artikel 14. Duurzaamheid

Gezamenlijk:

- Partijen overleggen op basis van het duurzaamheidsbeleidsplan van 3B Wonen, de visie Lansingerland Duurzaam en de Transitievisie Warmte () van de gemeente met elkaar.
- Partijen werken voornamelijk samen op het gebied van aardgasvrij wijken, op een open en constructieve manier.
- Partijen voeren gesprekken om te verkennen of zij samen kunnen optrekken in overige acties, bijvoorbeeld m.b.t. bewonerscommunicatie, energiebesparing of het vergroenen van tuinen (Tuin van de toekomst).
- Partijen stimuleren duurzaam gedrag van huurders door middel van multimediale informatievoorziening.

Corporatie:

- Uitgangspunt is het landelijk covenant over duurzaamheid. Corporaties leggen vast hoe deze doelstelling kan worden bereikt.
- Kosten voor het aanbrengen van energetische voorzieningen binnen het bezit van 3B Wonen komen vanaf 2016 volledig ten laste van 3B Wonen.
- 3B Wonen heeft overleg met Aedes over de routekaart hoe in het jaar 2050 te komen tot een CO2 neutraal gebouwde omgeving. Deze lange termijn doelstelling zal worden ingevuld met ketenpartners (zoals energiebedrijven met innovatieve oplossingen) en de lokale en landelijke politiek.
- 3B Wonen geeft haar duurzaamheidsbeleid vorm, o.a. door het plaatsen van zonnepanelen en isolatie.
- Alle woningen van 3B Wonen, Havensteder en Wooninvest in Lansingerland hebben in het jaar 2021 een gemiddelde EI-index lager dan 1,25. De woningen voldoen hiermee aan de richtlijnen van het landelijk covenant.
- 3B Wonen draagt actief bij aan de verdere planvorming op het gebied van aardgasvrije wijken, o.a. door kennisuitwisseling.

Gemeente:

- Gemeente zet zich in voor de transitie naar aardgasvrije wijken. Hiervoor heeft de gemeente in 2019 de eerste versie van de Transitievisie Warmte opgesteld (). Dit document geeft een eerste visie op aardgasvrije wijken in Lansingerland. 3B Wonen is bij het opstellen van dit document betrokken. De gemeente blijft de corporatie betrekken bij de verdere planvorming op het gebied van aardgasvrije wijken. Zo doet de gemeente voor enkele wijken

nader onderzoek naar de mogelijkheden. Beide partijen brengen expertise in, onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden en impact en zoeken naar afstemming van (investerings)plannen.

- De gemeente informeert inwoners over verduurzaming van hun woningen. Zo draagt de gemeente bijvoorbeeld bij aan het energieloket en bijbehorende energiecoaches. Dit loket informeert inwoners over energiebesparing en duurzame energie.
- Gemeente stimuleert inwoners, ontwikkelaars en corporaties om energiezuinig te (ver)bouwen middels een korting op de bouwleges bij energiezuinig bouwen (groene leges).

Huurdersvereniging:

- De huurdersvereniging informeert waar mogelijk bewoners/huurders op het gebied van energiebesparing en eventueel duurzaamheid in bredere zin. Op de website en met de nieuwsbrief zal de huurdersvereniging waar en wanneer nodig informatie verstrekken over bestaande/de nieuwste duurzaamheidsmogelijkheden. Met als doel energie te besparen. Deze informatie omvat ook een verwijzing naar het energieloket en de energiecoaches.
- Leden van de huurdersvereniging kunnen zich laten opleiden tot energiecoach. Dit wordt bekostigd door 3B Wonen.

IV Overige bepalingen

Artikel 15. Levering van informatie en gegevens conform Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting:

De corporaties delen tijdig en op transparante wijze met de gemeente de volgende gegevens:

- overzicht voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, streven is zes weken voor de deadline van 1 juli van elk jaar (wettekst artikel 44, lid 1): “Het Bod”.
- (financiële) gegevens op basis van de Woningwet.

Artikel 16. Looptijd, Monitoring en Herijking

- Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2021 en loopt t/m 31 december 2021.
- Partijen treden uiterlijk in het 1e kwartaal van 2021 in overleg met als doel om vóór 15 december 2021 te komen tot herijking en het opnieuw vaststellen van het convenant Prestatieafspraken voor de jaren 2022 en 2023. Op 1 november beschikken partijen over een conceptconvenant dat naar de verschillende bestuursgremia en ledenvergadering geleid kan worden voor akkoord.
- Met het oog op de toenemende wens/ambitie van integraliteit, mede gevoed door de verwachte invoering van de omgevingswet per 1 januari 2022, zal het overleg in 2021 vroegtijdig starten en intensief van aard zijn.
- In september bespreken partijen de uitkomsten van bovengenoemd overleg welke input is voor de prestatieafspraken 2022 en 2023...

Artikel 17 Communicatie

- Partijen zijn alert en spannen zich in om tijdig de andere partijen te informeren over gemaakte afspraken welke vertraging oplopen en/of niet nagekomen kunnen worden of bijsturing nodig lijken te hebben.
- Indien het onderwerp zich er voor leent vindt er een gesprek plaats om verdieping rond het onderwerp met elkaar aan te gaan en te bezien welke nieuwe afspraak gemaakt kan worden.
- In 2021 krijgen in elk geval de volgende onderwerpen aandacht:
 - Huurdersvereniging stakeholder Woonvisie
 - Huurdersvereniging stakeholder Wilderszijde
 - Huurdersvereniging stakeholder omgevingsvisie
 - Overleg over verhuiskostenvergoeding bij doorstromen
 - Overleg over opzet wijkschouwen
 - Spelregelnotitie aanpassen

- Huurdersvereniging informeren over taakstelling asielgerechtigden
- Herziene regionale convenant woonoverlast komt in bezit Huurdersvereniging

Artikel 18. Geschillen

Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in om in goed onderling overleg deze op te lossen

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Lansingerland op, 14 december 2020

Namens gemeente Lansingerland,

K. Arends, wethouder



Namens Huurdersvereniging Lansingerland,

G.H. Jansen, voorzitter



Namens woningcorporatie 3B Wonen en woningcorporatie Wooninvest

J.M.D. Vliet Vlieland, directeur-bestuurder



Namens woningcorporatie Havensteder

B. Kesselaar, directeur strategie

