



Stichting Huurdersparticipatieraad

Trivire

## Prestatieafspraken Dordrecht 2020



## **Prestatieafspraken 2020 Dordrecht**

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2020 tussen de gemeente Dordrecht, Stichting Woonbron, woningcorporatie Trivire, de Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW) en de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT).

Het wettelijk kader voor het maken van prestatieafspraken is de Woningwet 2015. Deze wet vereist corporaties jaarlijks een activiteitenoverzicht op te stellen van voorgenomen activiteiten. Dit wordt ook wel het 'bod' genoemd. Het bod is een uitnodiging aan de gemeente en huurdersorganisaties om tot lokale afspraken te komen.

### **Proces**

Deze afspraken zijn gemaakt in een tripartite overleg met als agenda de inzet van de deelnemende partijen aan het gemeentelijk woonbeleid. Over de volgende onderwerpen zijn afspraken gemaakt:

- I. Beschikbaarheid sociale woningvoorraad
- II. Betaalbaarheid
- III. Duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen
- IV. Leefbaarheid
- V. Huisvesting Kwetsbare Groepen
- VI. Proces & Monitoring

De afspraken borduren voort op de afspraken die partijen in 2019 met elkaar gemaakt hebben. De wereld is in één jaar tijd niet wezenlijk veranderd. Dit betekent dat de koers die we als partijen varen ook grotendeels dezelfde blijft. De prestatieafspraken 2019 hebben derhalve als onderlegger gediend voor deze afspraken. Wel zijn er accentverschuivingen. Zo willen we nog meer inzetten op een versnelling van de nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ook is er meer aandacht voor het thema duurzaamheid en hebben we klimaatadaptief bouwen aan de afspraken toegevoegd. Deze accenten sluiten aan bij de actuele ontwikkelingen.

### **Actuele ontwikkelingen**

Nieuwbouwprojecten dreigen vertraging op te lopen door de uitspraak van de Raad van State (mei 2019), dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer mag worden gebruikt voor het verlenen van bouwvergunningen. Ten tijde van het opstellen van deze prestatieafspraken zijn de gevolgen hiervan voor Dordrecht nog niet helder in beeld. Feit blijft dat het besluit niet strookt met de groeiambitie van Dordrecht en de wens om de nieuwbouw te versnellen.

Het jaar 2019 kende de warmste dag ooit gemeten in Nederland. De klimaatveranderingen hebben gevolgen voor onze wijze van bouwen. We zullen bij onze toekomstige bouwplannen rekening moeten houden met toegenomen hittestress en de grotere kans op wateroverlast.

De voorbereidingen voor de nieuwe Omgevingswet zijn in volle gang. Deze wet gaat in op 1 januari 2021. Volgens deze wet moeten gemeenten een Omgevingsvisie vaststellen. Deze Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in programma's en geeft richting aan het Omgevingsplan, waar de regels over de fysieke leefomgeving in staan. De invoering van de wet betekent een nieuwe manier van werken waarbij burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties, waaronder corporaties, in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij besluiten met betrekking tot de leefomgeving.

## I. Beschikbaarheid sociale woningvoorraad

In de regionale woonvisie 'Goed wonen in de Drechtsteden 2017-2031' is opgenomen dat sprake is van een gelijkblijvende sociale huurvoorraad en regionale spreiding. De reductie van de sociale voorraad in een buurt met een hoge concentratie sociale huurwoningen, wordt gecompenseerd met nieuwbouw op locaties die hiervoor beter geëigend zijn. Dit zogenaamde regionale 'pas-op-de-plaats-beleid' heeft betrekking op de situatie vanaf 1-1-2016. Voor de uitvoering is een constructieve regionale samenwerking essentieel.

Door middel van sloop, nieuwbouw en renovatie wordt de kwaliteit van de sociale voorraad verbeterd. De vernieuwingsopgave leidt automatisch tot fluctuaties in het aantal sociale woningen door de tijd heen, aan nieuwbouw gaat immers veelal sloop vooraf.

De regionale pas-op-de-plaats is ook lokaal van toepassing voor de gemeente Dordrecht. Dat betekent dat de afname van de sociale voorraad in Dordrecht ook in Dordrecht wordt gecompenseerd. Hiervoor gaat de gemeente op zoek naar locaties voor sociale woningbouw. Daarmee levert de gemeente Dordrecht haar bijdrage aan deze doelstelling van de woonvisie.

Partijen streven naar gedifferentieerde wijken, daarom zoeken we zowel bij herstructureringsprojecten als bij nieuwbouwontwikkelingen naar een optimale mix van verschillende prijsklassen en huur-/koopsegmenten.

Partijen monitoren periodiek en in een vroegtijdig stadium de voorraadontwikkeling en de gevolgen daarvan op de sociale woningmarkt. In de periode 2016-2019 is sprake geweest van een afname van het aantal sociale huurwoningen in Dordrecht. Deze moet in de komende jaren gecompenseerd worden. Daarnaast laat de concrete planvorming van de corporaties een verdere afname van het aantal sociale huurwoningen zien. Deze planning volgt uit eerder vastgestelde wijkplannen en zijn een gevolg van het streven naar sterke en gedifferentieerde wijken. Om de pas-op-de-plaats te realiseren streven partijen naar compensatie van de gehele afname, gerealiseerd en al ingepland. Doelstelling is het aantal sociale huurwoningen op 1-1-2031 weer op het niveau te hebben van 1-1-2016.

#	Afspraak	Partijen (en trekker) + planning	status
1	In 2020 continueren partijen de overleggen over mogelijke nieuwbouwlocaties voor het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen. Partijen spannen zich tot het uiterste in om in de huidige collegeperiode (tot 2022) te starten met de bouw van 400 sociale (huur)woningen, in lijn met het coalitieakkoord. Zie bijlage III en IV voor een overzicht van concrete plannen. Bij de uitwerking van de locaties wordt ook de mogelijkheid onderzocht om dit samen met marktpartijen op te pakken, zoals voorgesteld bij het initiatief van de Woningmakers.	<u>gemeente</u> , Trivire, Woonbron  Q1-Q4	
2	Gezien de recentelijk ontwikkelingen op de lokale woningmarkt, waarbij bouwkosten meer zijn toegenomen dan de waardeontwikkeling van het vastgoed gaan gemeente en corporaties in 2020 met elkaar in gesprek over de hoogte van de totale stichtingskosten van nieuwbouwwoningen en de mogelijkheden om die omlaag te kunnen brengen.	<u>gemeente</u> , Trivire, Woonbron  Q1	
3	Corporaties verkopen sociale huurwoningen volgens de lopende verkoopprogramma's. In 2020 worden geen nieuwe verkoopprogramma's voor vrije verkoop van sociale huurwoningen gestart. In het eerste kwartaal van 2020 brengen partijen in kaart welke woningen naar type, aantal en locatie, onderdeel uitmaken van de lopende verkoopprogramma's.	<u>gemeente</u> , <u>Trivire</u> , <u>Woonbron</u>  Q1	
4	Corporaties streven er naar in geval van sloop-nieuwbouw binnen 6 maanden na sloop te starten met de bouw. De gemeente faciliteert dit zo veel mogelijk.	<u>gemeente</u> , <u>Trivire</u> , <u>Woonbron</u>	

5	De door de corporaties geconstateerde oplopende druk verhoogt de noodzaak om te komen tot een gezamenlijk gedragen monitoringssysteem. Eind eerste kwartaal 2020 willen partijen kunnen beschikken over een gedragen monitor met daarin naast de actuele stand van zaken ook de cijfers over 2019, aan de hand waarvan we het gesprek over de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt kunnen voeren.	gemeente, <u>Trivire</u> , <u>Woonbron</u>  Q1	
6	Partijen onderschrijven het belang van een update van het 'Woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031', uitgevoerd door RIGO en spannen zich in om dit binnen de Drechtsteden als gezamenlijk opdrachtgever uit te laten voeren, met als doel de resultaten voor 1/7/2020 beschikbaar te hebben.	<u>gemeente</u> , Trivire, Woonbron  Q1+Q2	

## II. Betaalbaarheid

De corporaties voeren al enige jaren een behoudend huurbeleid. Hiermee blijven de sociale huurwoningen betaalbaar voor de doelgroep van beleid. Corporaties willen in de toekomst in toenemende mate rekening houden met de inkomenspositie van hun huurders. Het betreft zowel zittende als nieuwe huurders.

#	Afspraak	Partijen (en trekker) + planning	status
7	Corporaties streven er naar dat ultimo 2020 minimaal 85% van hun sociale woningvoorraad een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens. Monitoring vindt plaats via de OCD Drechtsteden op basis van de dvi.	<u>Trivire</u> , <u>Woonbron</u>  Q4	
8	Corporaties hebben wettelijk mogelijkheden een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Indien corporaties hier gebruik van maken in 2020 worden de extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging besteed aan investeringen in Dordrecht.	<u>Trivire</u> , <u>Woonbron</u>	
9	Partijen onderzoeken de mogelijkheid een regeling uit werken voor huurmatiging voor huurders met de laagste inkomens die in een woning wonen met een huur boven de aftoppingsgrens. De intentie is deze bij de huurverhoging van 2020 toe te passen. De gemeente is bereid de regeling te faciliteren.	gemeente, Trivire, Woonbron  Q1	
10	In het kader van Vroeg Eropaf streven partijen naar het vroegtijdig signaleren en verhelpen van financiële problemen bij huurders.	<u>gemeente</u> , Trivire, Woonbron	
11	De gemeente onderzoekt of de jaarlijkse stijging van de gemeentelijke afvalstoffenheffing en rioolheffing beperkt kan worden tot maximaal inflatie.	<u>gemeente</u>  Q1	
12	Het gemeentelijke 'programma tegen armoede en schulden' bevat beleid gericht op het tegengaan van energiearmoede.	<u>gemeente</u>	

### III. Duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen

Als één van de pilotregio's van het programma Regionale Energiestrategieën hebben de Drechtsteden gewerkt aan een regionale energiestrategie. Als resultaat daarvan tekenden bijna dertig partijen op 23 februari 2018 de samenwerkingsovereenkomst 'Drechtsteden energieneutraal 2050'. Onder de samenwerkende partijen vallen onder andere de zeven gemeenten, zeven woningbouwcorporaties, HVC, Stedin en de Provincie Zuid-Holland.

De corporaties verduurzamen de woningvoorraad door zich te richten op het bereiken van CO2-neutraliteit in 2050 en streven naar een gasloze gebouwde omgeving in 2035.

De gemeente Dordrecht is medeondertekenaar van het Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland. Samen met lokale partijen werken we de afspraken uit dit convenant uit in concrete prestatie-eisen.

De woningcorporaties in de Drechtsteden en HVC hebben een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een realisatieovereenkomst, die uiteindelijk moeten leiden dat minimaal 70% van de sociale huurwoningen met benutting van een regionaal warmtenet gasloos worden. Zij onderzoeken daartoe de haalbaarheid van het aansluiten van een zo groot mogelijk aantal corporatiewoningen op het warmtenet van HVC in de Drechtsteden tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

#	Afspraak	Partijen (en trekker) + planning	status
13	Partijen leveren hun bijdrage conform de afspraken gemaakt in de regionale samenwerkingsovereenkomst 'Drechtsteden energieneutraal 2050'.	Trivire, Woonbron, gemeente	
14	Corporaties, gemeente en HVC nemen deel aan de businesscase voor het warmtenet en zetten zich in om deze rond te krijgen. De ervaringen die worden opgedaan in de wijk Crabbehof worden hierbij meegenomen.	Trivire, Woonbron, gemeente	
15	Corporaties leveren in 2020 hun planning aan als het gaat om (verwachte) aansluitingen van complexen op het Dordtse warmtenet.	<u>Trivire, Woonbron</u> Q2	
16	Corporaties zijn gesprekspartner bij de invulling van de gemeentelijke beleidsregels over klimaatadaptief bouwen. Gemeente gaat met corporaties in gesprek over de integratie van gemeentelijk vastgestelde prestatie-eisen voor klimaatadaptief bouwen in hun programma van eisen.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> Q1+Q2	
17	Partijen trekken gezamenlijk op in het vinden van een oplossing voor de aansluiting op warmtenet van versnipperd en gespikkeld bezit. Corporaties betalen niet mee aan particulier bezit.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u>	
18	De gemeente werkt in haar warmtevisie 2.0 de energietransitie voor onder andere het particuliere woningbezit verder uit. Op basis van de warmtevisie 2.0 gaan partijen met elkaar in gesprek hoe de energietransitie van de sociale woningvoorraad en het particuliere woningbezit op elkaar afgestemd worden.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u>	
19	Partijen werken samen in de communicatie als het gaat om bewustwording en ander gebruik van de woning bij de energietransitie.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> , HPT, CPRW	

#### IV. Leefbaarheid

Partijen werken gezamenlijk aan de leefbaarheid in buurten en wijken met als doel inclusieve en krachtige wijken waar de inwoners zich thuis voelen. De Woningwet 2015 geeft aan dat woningcorporaties op grond van prestatieafspraken met gemeente en bewonersorganisaties - onder voorwaarden - mogen bijdragen aan de leefbaarheid. Binnen de kaders van de Woningwet maken partijen de volgende algemene afspraken:

Corporaties dragen bij aan de leefbaarheid in buurten en wijken met sociale woningbouw door:

- a) Woonmaatschappelijk werk, met inbegrip van het leveren van een bijdrage aan uitvoering van achter-de-voordeur-programma's onder verantwoordelijkheid van maatschappelijke organisaties en uitsluitend ten behoeve van de huurders van de woongelegenheden van de toegelaten instelling;
- b) Aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling en
- c) Bijdragen aan de uitvoering van plannen:
  1. ter bevordering van een schone woonomgeving,
  2. ter voorkoming van overlast, en
  3. ter bevordering van de veiligheid.

Inwoners wonen steeds langer zelfstandig thuis. Dat vereist een goede en veilige woonomgeving. Daarvoor zijn soms aanpassingen in de woning nodig. De woningcorporaties en de Sociale Dienst Drechtsteden (Wmo) voelen hierin een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Om duidelijkheid te scheppen voor de inwoner is een aantal afspraken gemaakt als basis voor een goede onderlinge samenwerking.

Bijzondere aandacht wordt gevraagd voor de toename van de behoefte onder burgers voor stal- en oplaadruimte voor scootmobielen. Woningen van corporaties zijn niet voldoende toegerust om tegemoet te komen aan deze behoefte op een (brand-)veilige wijze. Voorzien was immers niet in het langer thuis wonen van ouderen en het steeds ouder worden van huurders. Eventuele beschikbare ruimte heeft onder meer concurrentie van beleid betreffende inpandige afvalscheiding.

Zorgvuldige plaatsing van kwetsbare huurders, in een omgeving die veilig en opbouwend is, is belangrijk. Ook is het belangrijk om goed naar de draagkracht van de omwonende te kijken zodat voor hen ook een leefbare woonomgeving behouden wordt.

#	Afspraak PAKT	Partijen (en trekker) + planning	status
20	De gewijzigde Woningwet, en het nieuw coalitieakkoord geven aanleidingen om gezamenlijk te komen tot een update van de wijkvisies Wielwijk, Crabbehof, de Staart en Dubbeldam. Bij de update van de wijkvisies wordt het ontstaan van verschillende wijken die fysiek en economisch goed in balans zijn en die een toegevoegde waarde hebben voor de stad nagestreefd. Tevens wordt middels de actualisatie van de wijkvisies gepoogd wijken te laten ontstaan waarin de sociaal-culturele en sociaal economische positie van diverse groepen in balans zijn. Specifiek voor Crabbehof speelt de verdichtingsstudie naar de Troelstraweg West. De uitkomsten van deze studie hebben een directe relatie met de visie op de wijk als geheel en worden daarom in samenhang bekeken.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> Wielwijk: Q1 Crabbehof: Q3 Staat: Q4 Dubbeldam: Q4	
21	Partijen evalueren de afspraken gemaakt in het kader van de Wet Bijzonder Maatregelen Grootstedelijke Problematiek (WBMGP) in de Vogelbuurt, Aardappelmarkt, het Lijnbaangebied en de Eisingahof en verbeteren waar nodig het proces.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> Q2	
22	Corporaties signaleren sociale en financiële problemen (schuldenproblematiek) achter de voordeur van hun woningen. Corporaties en gemeente maken afspraken over adequate en acute opvolging van deze signalen met als doel proactief de doelgroep op te zoeken.	Trivire, Woonbron, gemeente Q3	

23	Corporaties zetten zich in voor het woongenot in hun complexen. Corporaties en gemeenten monitoren gezamenlijk via de buurtaanpak de leefbaarheid en brengen in kaart welke gebieden onder druk staan. Op basis van deze aanpak wordt bepaald in welke gebieden extra inzet op leefbaarheid nodig is.	Trivire, Woonbron, gemeente	
24	Woonbron ziet het aanstellen van een wijkconciërge in Wielwijk als toegevoegde waarde en wil hier graag samen met de gemeente invulling aan geven. Als praktijkvoorbeeld geeft Woonbron de huidige aanpak van de Zeehavenbuurt aan. Het proces van de Zeehavenbuurt zou volgens Woonbron efficiënter verlopen als één gezamenlijke wijkconciërge verantwoordelijk is voor het totale beheer. In 2020 geeft Woonbron hier een nadere onderbouwing aan (activiteiten, werkwijze, beoogde effecten etc.) op grond waarvan zij met de gemeente in gesprek gaan.	<u>Woonbron</u> , gemeente	
25	Partijen signaleren en acteren als er sprake is van toenemende overlast en druk door kwetsbare doelgroepen met multi-problematiek. Partijen zoeken elkaar actief op en maken afspraken over begeleidingscontracten. In de afstemmings- en leefbaarheidsoverleggen worden hier afspraken over gemaakt.	<u>Trivire, Woonbron</u> , gemeente Q1	
26	Partijen bevorderen de participatie in buurten en wijken met als doel bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken, bijvoorbeeld bij het groenbeleid en activiteiten in de buurt.	Trivire, Woonbron, gemeente	
27	De gemeente deelt vóór 1 juli de meerjarenplanning met betrekking tot riolering en (her)bestrating met de corporaties. Vervolgens stemmen partijen de plannings af, met als doel om te komen tot kostenefficiëntie en de overlast voor burgers te beperken.	<u>gemeente</u> Q1+Q2	
28	Partijen onderzoeken de mogelijke aanpak op duiven- en rattenoverlast als gevolg van zwerfvuil. Partijen inventariseren gezamenlijk mogelijkheden om de afvalinzameling in complexen waar sprake is van zwerfvuilproblematiek te verbeteren. Gemeentelijke meldpunt FIXI wordt daarbij meegenomen.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> , HPT, CPRW Q2	
29	Uitkomsten pilot afvalverwerking 2019 leiden tot onvoldoende nieuwe inzichten, waardoor de pilot verlengd wordt tot 31 december 2020.	gemeente, Trivire, Woonbron	
30	De in 2019 herijkte afspraken tussen de woningcorporaties en de Sociale Dienst Drechtsteden over woningaanpassingen worden in 2020 geborgd.	<u>Trivire</u> , woonbron, gemeente Q2	
31	Gemeente en corporaties zetten zich ervoor in om (overlast als gevolg van) hennepcriminaliteit tot een minimum te beperken. De burgemeester gaat hierover in gesprek met de corporaties.	Trivire, Woonbron, gemeente Q4 2019	
32	In 2020 worden de mogelijkheden onderzocht om een convenant tussen gemeente en corporaties af te sluiten, waarbij onder voorwaarden gegevensuitwisseling vanuit het BRP kan plaatsvinden bij een vermoeden van woonfraude.	<u>gemeente</u> , Trivire, Woonbron Q3	
33	Corporaties spannen zich in om veilig wonen te bevorderen. Zij investeren, in overleg met het bevoegd gezag, om de veiligheid van bewoners te vergroten, passend in de investeringsruimte van de corporatie. De corporaties laten zich adviseren door de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Er wordt ook met hen samengewerkt in het bewerkstelligen van gedragsverandering door brandpreventievoorlichting en het doen van brandoefeningen met bewoners. De gemeente ondersteunt het veilige wonen van al haar burgers (daarmee ook de huurders van de corporaties) en zal in 2020 de samenwerking zoeken met de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid om al haar burgers voor te lichten over brandpreventie.	gemeente, Trivire, Woonbron Q3	



34	Partijen onderzoeken de mogelijkheid om een gemeentelijk scootmobielbeleid te ontwikkelen waarbij veiligheid en beschikbaarheid van ruimte centraal staat.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> , CPRW, HPT. Q3	
35	Partijen stellen samen een plan van aanpak op met als doel te kijken hoe we de integratie van kwetsbare huurders en omwonenden kunnen verbeteren.	<u>gemeente</u> , Trivire, Woonbron, CPRW, HPT Q3	

#### V. Huisvesting Kwetsbare Groepen

Eind 2017 is de samenwerking van gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties de Strategische Agenda Kwetsbare Groepen (HKG) voortgekomen. De Agenda HKG geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van kwetsbare inwoners en het woning- en ondersteuningsaanbod dat nodig is om hierin te voorzien. Partijen zijn het eens over de winst die te behalen is door samenwerking bij het zorgvuldig, duurzaam en passend huisvesten van kwetsbare groepen. In 2018 is een goede basis gelegd voor deze samenwerking door het uitvoeren van de acties binnen de Huisvestingsagenda Kwetsbare Groepen. Voortvloeiend uit deze agenda worden onderstaande afspraken gemaakt voor 2020.

#	Afspraak	Partijen (en <u>trekker</u> ) + planning	status
36	Gemeente en corporaties onderzoeken of met bestaande data een prognose over de toekomstige vraag vanuit kwetsbare groepen mogelijk is.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> Q3	
37	Partijen dragen bij aan de 'factsheet huisvesting kwetsbare groepen', waarmee vier keer per jaar inzicht wordt verschaft in de uitstroom uit instellingen.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u>	
38	De gemeente coördineert het proces en de samenkomst van gegevens uit systemen van corporaties, zorgorganisaties en gemeenten ten behoeve van de factsheet huisvesting kwetsbare groepen.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u>	
39	In het laatste kwartaal van 2018 zijn met de ketenpartners vier 'leidende principes' geformuleerd die richting geven in hoe te handelen binnen de ketensamenwerking. Partijen handelen in 2020 volgens deze leidende principes.	Trivire, Woonbron, gemeente	
40	De gemeente en Trivire onderzoeken in 2020 de behoefte naar een extra Short Stay Facility (SSF).	<u>Trivire</u> , gemeente Q1+Q2	
41	Corporaties leveren, naar rato van hun voorraad, een bijdrage aan de gemeentelijke taakstelling huisvesting vergunninghouders.	Trivire, Woonbron	
42	Partijen formuleren een gezamenlijke strategie ten aanzien van flexwonen. Doelgroepen die daarbij o.a. aan bod komen zijn en arbeidsmigranten en mensen uit een echtscheidingsituatie.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u>	
43	Partijen beoordelen gezamenlijke de aanvragen die binnenkomen via de centrale inbox en zetten zich in om woonruimte beschikbaar te stellen/realiseren voor aanvragen die positief beoordeeld worden.	<u>Trivire</u> , Woonbron, gemeente	

## VI. Proces & Monitoring

De voortgang van de afspraken wordt in het lokale bestuurlijk overleg Wonen besproken dat ieder kwartaal plaatsvindt tussen de gemeente en de corporaties.

#	Afspraak	Partijen (en <u>trekker</u> ) + planning	status
44	Tijdens het bestuurlijk overleg staat de voortgang van de gemaakte afspraken op de agenda. Indien nodig vindt hierop bijsturing plaats.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u>	
45	Partijen evalueren en verbeteren waar nodig het proces om te komen tot lokale prestatieafspraken.	Trivire, Woonbron, <u>gemeente</u> , CPRW, HPT. Q1	

## ONDERTEKENING

Plaats ondertekening: Dordrecht

Datum ondertekening: 22 januari 2020

---

B.C.M. Stam  
Wethouder Wonen Gemeente Dordrecht



---

D. Gerlof  
Directeur Woonbron Dordrecht



---

A. Horsten  
Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW)



---

A.K. van Rood  
Directeur Trivire



---

H. van Eijk  
Voorzitter (HPT)



## BIJLAGEN

### I. Begrippenlijst

<b>Sociale huurwoningvoorraad:</b>	Woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens.
<b>Flexwonen:</b>	Flexwonen is een flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen. Het gaat om mensen die snel een (tijdelijke) woning nodig hebben.
<b>Huurprijsgrenzen:</b>	Het ministerie van Binnenlandse Zaken stelt jaarlijks de huurprijsgrenzen vast. Deze grenzen zijn van belang voor de hoogte van de huurtoeslag. Het betreft de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.
<b>Liberalisatiegrens:</b>	De grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt. In 2020 ligt deze grens op € 737,14 (dit was € 720,42 in 2019).
<b>Kwaliteitskortingsgrens:</b>	Voor jongeren onder 23 jaar mag de maandhuur in 2020 maximaal € 432,51 zijn om in aanmerking te komen voor huurtoeslag. (Dit was € 424,44 in 2019).
<b>Aftoppingsgrenzen:</b>	De lage aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 619,01 in 2020 (dit was € 607,47 in 2019).  De hoge aftoppingsgrens voor drie- of meerpersoonshuishoudens bedraagt € 663,40 in 2020 (dit was € 651,03 in 2019).

## II. Plannen van de corporaties 2020-2024

bron: Volkshuisvestingsbod en activiteitenoverzicht 2020 corporaties Drechtsteden

### a. Sloop-nieuwbouw-verkoop-aankoop

#### Dordrecht

	corporatie	2020	2021	2022	2023	2024	
Sloop	Trivire	-54	-84	0	0	0	
	Woonbron	-180	-79	-42	-72	-36	
	Woonkracht 10	0	0	0	0	0	
Nieuwbouw	Trivire	36	54	84	0	0	
	Woonbron	0	34	83	46	40	
	Woonkracht 10	0	0	0	0	0	
Verkoop	Trivire	-2	-2	-2	-2	-2	
	Woonbron	-21	-24	-19	-20	-15	
	Woonkracht 10	0	0	0	0	0	
Aankoop	Trivire	5	5	2	4	4	
	Woonbron	0	0	0	0	0	
	Woonkracht 10	0	0	0	0	0	
<b>Totaal</b>		<b>-216</b>	<b>-96</b>	<b>106</b>	<b>-44</b>	<b>-9</b>	<b>-259</b>

### b. Ontwikkeling huursegmenten

#### Dordrecht

			corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
Goedkoop	<424,44		Trivire	1572	1475	1470	1484	1371
			Woonbron	1081	1029	980	914	885
			<b>Totaal</b>	<b>2653</b>	<b>2504</b>	<b>2450</b>	<b>2398</b>	<b>2256</b>
Betaalbaar	424,44	<607,46	Trivire	6278	6204	6050	6136	6219
			Woonbron	3017	2987	2967	2931	2889
			<b>Totaal</b>	<b>9295</b>	<b>9191</b>	<b>9017</b>	<b>9067</b>	<b>9108</b>
Betaalbaar	607,46	<651,03	Trivire	1316	1484	1666	1603	1667
			Woonbron	292	287	286	280	281
			<b>Totaal</b>	<b>1608</b>	<b>1771</b>	<b>1952</b>	<b>1883</b>	<b>1948</b>
Duur tot	651,03	<720,42	Trivire	903	1016	1037	977	898
			Woonbron	451	493	588	653	714
			<b>Totaal</b>	<b>1354</b>	<b>1509</b>	<b>1625</b>	<b>1630</b>	<b>1612</b>
Vrije sector	>720,42		Trivire	227	92	134	161	210
			Woonbron	189	184	181	178	176
			<b>Totaal</b>	<b>416</b>	<b>276</b>	<b>315</b>	<b>339</b>	<b>386</b>

c. Ontwikkeling energielabels

*Dordrecht*

	corporatie	2020	2021	2022	2023	2024
<i>A 0,8 – 1,20</i>	Trivire	1430	1834	2400	3043	3285
	Woonbron	631	628	665	702	829
	<b>Totaal</b>	<b>2061</b>	<b>2462</b>	<b>3065</b>	<b>3745</b>	<b>4114</b>
<i>B 1.21 - 1.40</i>	Trivire	1461	1555	1531	1417	1533
	Woonbron	475	520	541	563	542
	<b>Totaal</b>	<b>1936</b>	<b>2075</b>	<b>2072</b>	<b>1980</b>	<b>2075</b>
<i>C 1.41 - 1.80</i>	Trivire	3090	3101	2881	2698	2616
	Woonbron	2185	2215	2232	2250	2260
	<b>Totaal</b>	<b>5275</b>	<b>5316</b>	<b>5113</b>	<b>4948</b>	<b>4876</b>
<i>D 1.81 - 2.10</i>	Trivire	1859	1629	1479	1338	1274
	Woonbron	1111	1094	1093	1093	1131
	<b>Totaal</b>	<b>2970</b>	<b>2723</b>	<b>2572</b>	<b>2431</b>	<b>2405</b>
<i>E 2.11 - 2.40</i>	Trivire	1128	1028	972	836	741
	Woonbron	675	638	607	577	463
	<b>Totaal</b>	<b>1803</b>	<b>1666</b>	<b>1579</b>	<b>1413</b>	<b>1204</b>
<i>F 2.41 - 2.70</i>	Trivire	833	706	678	623	551
	Woonbron	218	202	185	169	149
	<b>Totaal</b>	<b>1051</b>	<b>908</b>	<b>863</b>	<b>792</b>	<b>700</b>
<i>G Groter dan 2.70</i>	Trivire	496	419	417	407	366
	Woonbron	232	201	193	185	168
	<b>Totaal</b>	<b>728</b>	<b>620</b>	<b>610</b>	<b>592</b>	<b>534</b>

**d. Overzicht complexen gelabeld 'verkoop bij mutatie'**

*Woonbron:*

Verkoopvijver eind 2019: 277 woningen, waarvan 130 eengezinswoningen, 95 portiekwoningen, 45 galerijwoningen, 3 boven- of benedenwoningen, en 4 corridorwoningen, verdeeld over diverse complexen.

*Tabel: Verkoopvijver Trivire\**

<b>Complexnummer</b>	<b>Straten</b>	<b>Aantal woningen in verkoopvijver</b>
<b>408</b>	Mauritsweg en J.W. Frisostraat	9
<b>426</b>	Dresselhuysstraat en Schaperstraat	2
<b>431</b>	S.M. Hugo van Gijnweg	6
<b>503</b>	Marslaan, Callistolaan en Kometenlaan	5
<b>520</b>	Leeuwstraat	20

*\* Dit zijn alle voor verkoop gelabelde woningen. Per jaar wordt hier maar een heel klein deel van verkocht.*

### III. Projectenlijst sloop- en nieuwbouwplannen corporaties 2020-2036

bron: Planmonitor gemeente Dordrecht, versie oktober 2019

#### a. Totaaloverzicht projecten Woonbron en Trivire

Algemene gegevens				Aantallen en planning			Sloop			Woningtypen				Bijz.
Wijk	Naam plan	Corporatie	Status project	Eerste opl.	Laatste opl.	Plancapaciteit totaal	Sloop totaal	Sloop gerealiseerd	Sloop resterend	App	Egw	Koop middelduur	Huur sociaal	Aantal nultrede won.
Oud-Krispijn	Patersweg plot II (west)	Trivire	2. Initiatief	2021	2021	80	100		100	20	60	44	36	12
Reeland	Vogelbuurt fase 1	Woonbron	4. Ontwerp	2020	2020	18	48	48			18		18	
Reeland	Vogelbuurt fase 2	Woonbron	4. Ontwerp	2020	2020	11	24	24			11		11	
Reeland	Vogelbuurt fase 3	Woonbron	4. Ontwerp	2020	2020	17	54	54			17		17	
Reeland	Vogelbuurt fase 4	Woonbron	4. Ontwerp	2021	2021	15	36		36		15		15	
Reeland	Vogelbuurt fase 5	Woonbron	4. Ontwerp	2021	2021	5	18		18		5		5	
Reeland	Poelwijkstraat/ Oudelandstraat	Trivire	4. Ontwerp	2022	2022	54	54		54	30	24		54	30
Nieuw Krispijn	Charlotte de Bourbonstraat e.o.	Trivire	2. Initiatief	2023	2023	84	84		84		84		84	
Nieuw Krispijn	Witte dorp veld 2	Woonbron	2. Initiatief	2024	2024	40	32		32		40		40	
Nieuw Krispijn	Witte dorp veld 3	Woonbron	2. Initiatief	2025	2025	44	36		36		44		44	
Stadspolders	Van den Broekerf	Trivire	2. Initiatief	2022	2022	18					18		18	18
Wielwijk	Van Kinsbergenstraat fase 2	Woonbron	2. Initiatief	2023	2023	49	76		76	33	16		49	33
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid west	Woonbron	2. Initiatief	2023	2023	16	30		30		16		16	
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid oost Fase 1	Woonbron	2. Initiatief	2034	2034	38	48		48		38		38	
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid oost Fase 2	Woonbron	2. Initiatief	2035	2035	43	60		60		43		43	
Wielwijk	Witte de Withstraat zuid oost Fase 3	Woonbron	2. Initiatief	2036	2036	27	36		36		27		27	
Crabbehof	Colijnstraat blok 6 (Van der Goesstraat nieuwbouw Fase 1)	Woonbron	2. Initiatief	2023	2023	29				29			29	29
Crabbehof	Colijnstraat blok 7 (Van der Goesstraat nieuwbouw Fase 2)	Woonbron	2. Initiatief	2023	2023	29				29			29	29
Crabbehof	Colijnstraat blok 8 (W.H. Vliegenstraat nieuwbouw Fase 3)	Woonbron	2. Initiatief	2023	2023	29				29			29	29



**b. Concrete mijlpalen projecten korte termijn**

Corporatie	Project	Jaar oplevering nieuwbouw	Mijlpalen 2020
Woonbron	Colijnstraat	2023	- Stedenbouwkundige visie gereed 2019 - 2020 Q2 start bestemmingsplan
Woonbron	Van Kinsbergenstraat	2022	- Stedenbouwkundige visie gereed 2019 - 2020 Q2 start bestemmingsplan
Woonbron	Witte Dorp fase 1,2,3	2023/2024/2025	- Stedenbouwkundige visie Q2 gereed - 2020 Q4 start bestemmingsplan
Woonbron	Hart Noord	Sloop in 2021	- Stedenbouwkundige visie Q2 gereed
Woonbron	Witte de Withstraat ZW	2023	- Planning eind dit jaar overeenkomstig plan Dudok - Alternatief 2020 Q2 stedenbouwkundige visie
Trivire	Oudeland/Poelwijkstraat	2022	2020 Planvorming 2021 Start bouw
Trivire	Charlotte de Bourbonstraat	2023	2020 Stedenbouwkundige visie en evt. bestemmingsplanwijziging 2021 Planvorming 2022 Start bouw
Trivire	Nieuwbouw zijstraten Patersweg	2021	2020 Start bouw

#### IV. Potentiële ontwikkellocaties nieuwbouw sociaal

bron: gemeente Dordrecht, versie december 2019

Locaties	Totaal aantal woningen*	Indicatieve aantallen sociaal*	Bijzonderheden	Termijn opstarten ontwikkeling	Ambitie 2020
Gezondheidspark - middenzone	500	75	Kans voor combinatie met zorg.	middellange termijn	- Stedenbouwkundige visie gereed Q2 - Bestemmingsplan gereed Q4
Gezondheidspark - Overkampweg 115	100	50	Kans voor combinatie met zorg.	korte termijn	- Bestemmingsplan gereed Q1
Leerpark - vlek 2F	Circa 300 studio's	300	specifiek product, aantal hangt af van beoogde doelgroep	korte termijn	- Stedenbouwkundige visie gereed Q4
Amstelwijk	900	90	Politiek vraagstuk	middellange termijn	- Bestemmingsplan gereed Q1
Stationsgebied - Spuiboulevard	Nnb	100		lange termijn	- Studie gedeeld met corporaties Q4
Oudland (OMC terrein)	91	20	Kans voor combinatie met zorg	middellange termijn	- Bestemmingsplan gereed Q3
Van den Broek-erf	25	18		korte termijn	- Bestemmingsplan gereed Q2
Maasterras	1500	600		lange termijn	- Studie gedeeld met corporaties Q4
Handelskade	220	55		lange termijn	- Studie gedeeld met corporatie Q4

\* Alle aantallen zijn indicatief.