



Prestatieafspraken Capelle aan den IJssel 2024-2025

Huurdersraad Capelle
Havensteder
Gemeente Capelle

Algemeen

Inleiding

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2024-2025. In deze prestatieafspraken presenteren Huurdersraad Capelle, Woningcorporatie Havensteder en gemeente Capelle aan den IJssel hun gezamenlijke inzet voor de volkshuisvestelijke opgave in Capelle aan den IJssel.

Proces

Havensteder heeft in september 2023 in een bieding haar te leveren bijdrage aan het volkshuisvestelijkbeleid van de gemeente kenbaar gemaakt. In de bieding waren naast beoogde inspanningen ook randvoorwaarden gesteld. Huurdersraad Capelle, Havensteder en gemeente maken met deze prestatieafspraken wederkerige, maar geen vrijblijvende afspraken.

In oktober zijn de drie partijen in overleg met elkaar getreden in werkgroepen op themaniveau. In deze werkgroepen waren de partijen vertegenwoordigd door een inhoudelijke vertegenwoordiging van huurders, corporatiemedewerkers en ambtenaren. In de werkgroep is gesproken over het ambitieniveau van de afspraken, passend bij het huidige beleid, en op welke manier uitvoering gegeven dient te worden aan de gemaakte afspraken. Dit proces heeft geleid tot de onderliggende afspraken.

Voortgangsoverleg en structuur

De vier inhoudelijke hoofdstukken van de prestatieafspraken zijn:

- Woningvoorraad
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Kwaliteit en Duurzaamheid
- Leefbaarheid en Veiligheid

De werkgroepen hebben geleid tot inhoudelijke betrokkenheid van alle partijen bij de onderliggende afspraken. Het samenkomen op themaniveau heeft geleid tot meer betrokkenheid aan de voorkant. Die betrokkenheid willen de partijen vasthouden voor de looptijd van deze afspraken. Daarom wordt tenminste halfjaarlijks een Voortgangsoverleg ingepland waarmee partijen op themaniveau inzoomen op de afspraken en het gesprek daarover voeren. Indien nodig organiseren huurders, gemeente en Havensteder werkgroepen om uitvoering te geven aan specifieke afspraken of onderwerpen.

In januari 2024 geven Huurdersraad, Havensteder en gemeente in een gezamenlijk overleg invulling aan het Voortgangsoverleg en stellen zij een jaarschijf op voor 2024. Tijdens dit overleg geven partijen aan op welk gebied ze gezamenlijke werkgroepen organiseren om uitvoering te geven aan belangrijke afspraken. Het Regulier Overleg bereidt het Voortgangsoverleg voor op basis van de monitoring van de afspraken en voortgang van de ingestelde werkgroepen.

Tijdens het Voortgangsoverleg wordt vervolgens breed ingezoomd op de afspraken en specifiek op de voortgang van de werkgroepen. Daarmee wordt niet alleen de monitoring verbeterd, maar ook de verankering van de afspraken binnen de partijen. Met de deelname van de HRC in het Voortgangsoverleg en in specifieke werkgroepen wordt de positie van de huurders versterkt.

De overlegstructuur kent momenteel vier niveaus. Op uitvoeringsniveau kennen we verschillende overleggen: Regulier Overleg, Projectenoverleg en losse overleggen op projectniveau. Op tactisch niveau is het Managementoverleg en op Strategisch niveau het Directie Overleg. Tot slot is er de mogelijkheid tot een Bestuurlijk Overleg.

Communicatie

De Prestatieafspraken maken zichtbaar op welke wijze Capelle aan den IJssel in transitie is en welke werkzaamheden er gepleegd worden ten behoeve van huurders, inwoners en gemeente. Daarom bespreken partijen regelmatig welke resultaten gedeeld kunnen worden met de achterban, in het bijzonder die van de huurdersraad en de samenleving als geheel.

Programma Wonen

Het is gebruikelijk dat Prestatieafspraken worden afgesloten op basis van een Woonvisie/Programma Wonen. Vaststelling van het Programma Wonen is vertraagd waardoor de bieding van Havensteder gebaseerd is op de Nationale Prestatieafspraken en de voorwaarden die gegeven worden in het coalitieakkoord. Ook wordt de ambitie van het conceptprogramma meegenomen om de sociale woningvoorraad op peil te houden. Daarnaast zijn er verschillende vastgestelde beleidsdocumenten die richting geven aan het nog vast te stellen Programma Wonen.

Partijen spreken uit dat de Prestatieafspraken 2024-2025 een goede basis biedt. Mocht de vaststelling van het nieuwe Programma Wonen aanleiding geven tot wijzigingen in de Prestatieafspraken, dan maken partijen dit tijdens een extra Voortgangsoverleg aan elkaar kenbaar en worden er aanvullende afspraken gemaakt op basis van het nieuwe Programma Wonen. Wijzigingen van de afspraken kunnen middels een addendum op de Prestatieafspraken worden vastgesteld. Eerder zijn er ook nieuwe afspraken gemaakt over extra middelen die ingezet werden door Havensteder in het kader van verduurzaming na het vervallen van de verhuurdersheffing.

Woningvoorraad

Inleiding

Havensteder levert een bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave van de gemeente. Voor de korte termijn, de periode van deze prestatieafspraken, staan er 204 nieuwbouw woningen op de planning. In de inleiding laten HRC, Havensteder en gemeente zien wat er komende periode wordt toegevoegd. De harde afspraken die wij maken zullen toezien op de toekomstige opgave.

Onder voorbehoud van definitieve plan- en besluitvorming en op basis van start bouw realiseert Havensteder in 2024 – 2025 de volgende aantallen woningen:

Sociaal	
Nieuwbouw	204
Sloop (Narcisstraat)	-12
Netto	192

Investeringsproject	Wijk	Ingrep	Startbouw 2024/2025	Aantal woningen
Narcisstraat	Schenkel	Nieuwbouw	2024	9
Reigerlaan/Meeuwen singel	Middelwatering	Nieuwbouw	2024	25
NK-1	Fascinatio	Nieuwbouw	2024	161
Wingerd	Schenkel	Nieuwbouw	2025	9
Totaal				204

Havensteder realiseert conform de gebiedsvisie Florabuurt in de nieuwbouw van het middenblok in de Florabuurt naar verwachting 48 appartementen, in een gezamenlijke ontwikkeling met Pameijer.

Volgens de huidige prognose is start bouw in 2028. Havensteder is voornemens 6 bedrijfspanden aan de Bonnefanten om te bouwen naar 4 appartementen. Een prognose voor de start bouw is nog niet bekend. Havensteder is ook voornemens 18 onzelfstandige kamers aan de Banda-Hof om te bouwen naar 8 appartementen. Een prognose voor de start bouw is nog niet bekend.

Compensatie

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.1	Gemeente	Havensteder	Inspanningsverplichting gemeente om te komen tot een haalbare businesscase Poortmolen.	Compensatie sloop Hoven II	2024

De beoogde nieuwbouw is, met uitzondering van Narcisstraat, momenteel nog volledig de compensatie voor de sloop van De Hoven II. De gemeente heeft Poortmolen als laatste compensatielocatie aangewezen. De gemeente spant zich in om voor zowel de verkopende partij als Havensteder tot een haalbare businesscase te komen. De gemeente en Havensteder bespreken de voortgang in het Projectenoverleg.

Woningvoorraad in lijn met het Programma Wonen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.2	Gemeente	Havensteder HRC	Toekomstige woningbouwlocaties verkennen.	Het aantal sociale huurwoningen in Capelle blijft in lijn met de woningbehoefte.	2024

Gemeente en Havensteder richten in 2024 gezamenlijk een werkgroep op voor het verkennen van mogelijke ontwikkellocaties zowel binnen het bestaande bezit van Havensteder als potentiële nieuwbouw met als doel de sociale voorraad in Capelle in lijn te houden met de woningbehoefte. De grootte van de noodzakelijke uitbreiding bepaalt de gemeenteraad bij de vaststelling van het Programma Wonen in 2024. Daarbij verkennen gemeente en Havensteder binnen de (uitwerking) Omgevingsagenda, Programma Wonen en de financiële positie van Havensteder de mogelijkheden. De werkgroep koppelt voorgenomen werkzaamheden en onderzoeken in het kader van de omgevingsagenda, verdichtingsonderzoeken en verbeterwerkzaamheden met elkaar. Bij potentiële locaties voor het ontwikkelen van woningen treedt gemeente eerst in overleg met Havensteder over de mogelijkheden. Gemeente en Havensteder onderzoeken zowel de mogelijkheden voor verdichting, door sloop-nieuwbouw, optoppen, uitplinten en aanplakken als de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. De afspraken hierover worden vastgelegd in de jaarschijf 2025. Periodiek wordt de voortgang van de werkgroep in het Voortgangsoverleg met elkaar besproken.

Uitvoering

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.3	Gemeente	Havensteder	Benutten van capaciteit en kwaliteit	Havensteder en gemeente zorgen voor voldoende capaciteit.	2024-2025

Gemeente en Havensteder zorgen voor voldoende capaciteit bij nieuwbouwwontwikkelingen en verdichting. Als de capaciteit bij de gemeente in het geding is, onderzoeken de gemeente en Havensteder, wanneer dit publiekrechtelijk is toegestaan, of en hoe het voor Havensteder mogelijk is om de gemeente te ondersteunen bij taken die doorgaans bij de gemeente belegd zijn, waar dit publiekrechtelijk is toegestaan.

Grondprijzenbrief

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.4	Gemeente	Havensteder	Herziening grondprijzenbrief.	Gemeente en Havensteder bespreken de grondprijzenbrief ten behoeve van de nieuwbouwambitie.	2024 en 2025

De gemeente bespreekt een eventuele herziening van de Grondprijzenbrief proactief voor vaststelling met Havensteder, om de consequenties van de grondprijzen voor de nieuwbouwambities gezamenlijk in beeld te brengen.

Woningverkoop

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.5	Havensteder		Maximale verkoop	Het totaal aantal sociale huurwoningen in Capelle de komende jaren te laten toenemen.	2024 en 2025

Havensteder verwacht in 2024 maximaal 15 woningen te verkopen en in 2025 maximaal 11 woningen. Deze verkopen zijn resultaat van eerder gemaakte afspraken tussen Havensteder, gemeente en de Huurderskoepel.

Monitoring woningvoorraad

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.6	Havensteder	Gemeente	Data uitwisseling ten behoeve van de monitoring woningvoorraad	Verbeteren monitoring woningvoorraad	Q1 2024

Havensteder geeft gemeente toegang tot informatie m.b.t. de woningvoorraad ,zodat de voorraad gemonitord kan worden.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Inleiding

HRC, Havensteder en gemeente werken dagelijks aan de juiste woning op de juiste plek. In het hoofdstuk betaalbaarheid en beschikbaarheid beschrijven partijen de inzet om de slaagkansen in de sociale woningvoorraad te vergroten, de huren betaalbaar te houden en doelgroepen die extra steun nodig hebben te huisvesten. Havensteder maakt geen gebruik van tijdelijke contracten, alleen wanneer er spraken is van leegstandsbeheer.

Afgelopen jaren zijn er binnen de gemeente verschillende beleidskaders vastgesteld die het huisvesten van specifieke doelgroepen raken. Het Uitvoeringsplan Wonen op Maat is in 2022 vastgesteld. Het Programma Langer Thuis wordt eind 2023/begin 2024 verwacht.

Afspraken gemaakt in dit hoofdstuk worden gemonitord en besproken in het Voortgangsoverleg. Huisvesting van bijzondere doelgroepen vindt plaats middels het Wonen op Maat overleg en de structuur van het Management overleg, Directie Overleg en Bestuurlijk Overleg.

Huurbeleid

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.1	Havensteder	HRC Gemeente	Huurbeleid in lijn met de Nationale Prestatieafspraken	Havensteder voert haar huurbeleid uit op basis van de kaders gegeven door de nationale prestatieafspraken.	2024 en 2025

In 2024 en 2025 volgt het huurbeleid van Havensteder onderstaande kaders vanuit de Nationale Prestatieafspraken. Over de exacte uitwerking maken we afspraken met onze overkoepelende huurderskoepel. In de Regulier Overleg en in de werkgroep Betaalbaarheid en Beschikbaarheid worden wijzigingen in het jaarlijkse huurbeleid met elkaar besproken. Stijging van de huurprijs, servicekosten en energielasten informeren elkaar hierover.

De huursom is maximaal CAO-loonstijging minus 0,5%.

De huur van de vrije sector stijgt met maximaal CAO-loonstijging plus 1%.

Het aantal woningen met een huurprijs tot €575,03 neemt tot 2025 niet af.

Binnen de huursom mag er indien gewenst gedifferentieerd worden met 0,5% op individueel woningniveau.

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.2	Havensteder	HRC Gemeente	Inkomensafhankelijke huurverhoging	Havensteder maakt afspraken met haar Huurderskoepel over het al dan niet doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurdersraad Capelle is hierin vertegenwoordigd en wordt hierover geïnformeerd.	2024 en 2025

De opbrengsten van een mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud.

Preventie huisuitzetting

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.3	Havensteder	Gemeente	Huisuitzettingen voorkomen	Huisuitzettingen worden zoveel mogelijk voorkomen	2024 en 2025

Gemeente en Havensteder continueren de samenwerking om huisuitzettingen te voorkomen. Dreigende huisuitzettingen worden door Havensteder doorgegeven aan het Meldpunt Woningontuiming Capelle XL. Daarnaast wordt samengewerkt met de teams van Welzijn Capelle om financiële problemen aan te pakken. Daarbij wordt ook ingezet op vroeg signalering.

Preventie schulden

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.4	Havensteder	Gemeente	Aanpakken schulden huurders.	Schulden voorkomen en beperken.	2024 en 2025

Gemeente en Havensteder werken samen in het kader van Wet gemeentelijke schuldhulpverlening bij het bieden van hulp aan huurders met schulden.

Gezamenlijke aanpak geldproblemen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.5	Gemeente	Havensteder	Gezamenlijke aanpak bij geldproblemen.	Inwoners ondersteunen bij het vinden van hulp bij geldproblemen.	2024 en 2025

Om inwoners succesvol te kunnen ondersteunen is het van belang dat medewerkers en gemeente de mogelijkheden en regelingen kennen en goed bereikbaar zijn. Havensteder en gemeente informeren elkaar en de HRC over elkaars regelingen.

Gemeente en Havensteder zorgen ervoor dat bewoners die bellen of mailen binnen een afzienbare tijd in contact met Havensteder of gemeente komen (bijvoorbeeld door het instellen van een telefoonnummer of emailadres voor bewoners met betalingsproblemen). In het Regulier Overleg en Voortgangsoverleg worden signalen m.b.t. bereikbaarheid besproken.

Senioren

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.6	Gemeente	Havensteder HRC	Aanpak doorstroming ouderen.	Gemeente, Havensteder en HRC ontwikkelen gezamenlijk een aanpak om doorstroming van ouderen naar passende woningen te stimuleren.	Start eerste helft 2024.

De gemeente neemt de eerste helft van 2024 het initiatief om een aanpak te ontwikkelen met Havensteder en de HRC om ouderen te laten doorstromen naar passende woningen. Hiervoor is de vaststelling van het Programma Thuis in Capelle nodig, waarin de gemeente het beleid rondom vitaal ouder worden in Capelle beschrijft. Vaststelling van dit programma wordt verwacht in Q4 2023/Q1 2024. Het programma biedt de handvatten voor de implementatie van bijvoorbeeld een ouderencoach. In het Reguliere Overleg en het Wonen en Zorg Overleg wordt de aanpak gemonitord.

Van Groot naar Beter

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.7	Havensteder	HRC Gemeente	Van Groot naar Beter continueren en door ontwikkelen.	Havensteder continueert het project van groot naar beter, zodat er jaarlijks minimaal 10 ouderen huishoudens naar een beter passende woning verhuizen.	2024 en 2025

Havensteder continueert de Van Groot naar Beter aanpak. De HRC wordt actief betrokken bij de aanpak en doorontwikkeling. Op basis van de uitwerking van afspraak 2.5 kunnen aanpassingen in Van Groot naar Beter nodig zijn. De ambitie is om jaarlijks minimaal 10 huishoudens per jaar te laten doorstromen. Om uitvoering te kunnen geven aan deze afspraak is het van belang dat er voldoende mutaties en geschikte leegstaande woningen zijn.

Stalling scootmobielen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.8	Havensteder	Gemeente	Huisvesting scootmobielen.	Voldoende scootmobielstallingen.	Tweede helft 2024 en 2025

Het aantal ouderen neemt tot 2040 toe. Daarmee stijgt ook het gebruik van hulpmiddelen zoals scootmobielen. Havensteder en gemeente realiseren op een brandveilige manier extra stallingen. Havensteder vraagt daarvoor aan de gemeente: Afstemming tussen verschillende gemeentelijke afdelingen die betrokken zijn (zoals afdeling Wmo voortoekenning van een scootmobiel, handhaving voor brandveiligheid complexen en bouwvergunning voor stallingen) om de realisatie te faciliteren en mogelijk te versnellen. Door bijvoorbeeld het verlenen van medewerking bij het realiseren van scootmobielstallingen op eigen grond of in de openbare ruimte, als het in het complex niet (veilig) kan.

Sociale inzet huismeesters

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.9	Havensteder	Gemeente	Sociale huismeesters	Havensteder zet haar huismeesters sociaal in. Bijvoorbeeld voor het tegengaan van eenzaamheid.	2024 en 2025

De huismeesters van Havensteder fungeren naast hun normale taken ook als de oren en ogen in een complex. In hun complexen zijn ze aanspreekbaar voor de bewoners en kunnen ze ingezet worden in een sociale functie. Dat doen ze door het faciliteren van ontmoeting, vroeg signalering en doorverwijzing. Waar met 70% door de huurders gewenst stelt Havensteder een huismeester aan in grote complexen.

Dementievriendelijke organisatie en gemeente

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.10	Gemeente	Havensteder	Dementievriendelijk	Havensteder en gemeente onderzoeken en werken toe naar het label dementie vriendelijk.	Start Q3 2024

Het aantal ouderen en dus ook het aantal mensen met dementie neemt de komende jaren toe. Havensteder is sinds 2023 een dementievriendelijke organisatie. Gemeente werkt hier naar toe.

Jongeren

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.11	Havensteder	Gemeente	Verhogen slaagkansen jongeren door de Pilot Lokale Binding verder uit te breiden.	De slaagkansen van jongeren vergroten middels het concreet labelen van woningen.	Start Q3 2024

De Pilot Lokale Binding is in 2023 geëvalueerd. De belangrijkste conclusie is dat er te weinig woningen in de pilot beschikbaar waren om een grote beweging te maken. Op basis van de evaluatie wordt voorgesteld om de pilot uit te breiden zodat meer woningen beschikbaar komen voor specifieke doelgroepen, waaronder jongeren. Havensteder en gemeente werken gezamenlijk een nieuwe pilot uit om de slaagkansen voor jongeren te vergroten binnen de wettelijk toegestane ruimte. Om invulling te geven aan deze afspraak maken Havensteder en gemeente indien nodig gebruik van de mogelijkheid tot extra toewijzingsruimte die de wetgever biedt. Nieuwe wetgeving wordt meegenomen in deze afspraak.

Zekerheid bieden aan jongeren

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.12	Havensteder		Havensteder werkt in 2024 en 2025 niet met tijdelijke jongeren contracten.	Bestaanszekerheid van jongeren verhogen door geen tijdelijke contracten aan te bieden.	2024-2025

Tijdelijke contracten bieden onzekerheid in de overspannen woningmarkt. Daarom biedt Havensteder ook in 2024 en 2025 geen tijdelijke contracten aan jongeren.

Vergroten slaagkansen jongeren

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.13	Havensteder	Gemeente HRC	Onderzoeken en implementeren hospita verhuur en Friends-contracten	Slaagkansen van jongeren bevorderen door het aanbieden van hospitaverhuur en Friends-contacten.	Eerste helft 2024

Havensteder onderzoekt in de eerste helft van 2024 de mogelijkheden van Friends-contracten en de mogelijkheden van hospitaerverhuur. Door de bestaande voorraad creatief te gebruiken worden de slaagkansen voor jongeren verhoogd. Binnen het huidige Paraplubestemmingsplan heeft de gemeente de mogelijkheid om hier middels een uitzonderingsbevoegdheid ruimte aan te geven. De voorwaarden om af te wijken worden op basis van het onderzoek van Havensteder opgesteld. Uitwerking hiervan vindt plaats in het reguliere overleg. Naast jongeren kunnen instrumenten als hospitaerverhuur ook een mogelijkheid bieden voor het huisvesten van bijvoorbeeld senioren.

Huisvesting Kwetsbare Doelgroepen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.14	Gemeente	Havensteder	Huisvesting bijzondere doelgroepen organiseren op basis van Wonen op Maat.	Duidelijke spelregels en randvoorwaarden voor wonen op maat doelgroepen.	2024

Gemeente heeft sinds 2022 het Uitvoeringsplan Wonen op Maat vastgesteld. Op basis van Wonen op Maat worden duidelijke spelregels en voorwaarden met elkaar geformuleerd over de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. De opgave voor de komende jaren is op basis van Wonen op Maat duidelijk. Gemeente werkt in 2024 uit waar woningen en locaties voor bepaalde doelgroepen aan moeten voldoen. In de Regulier Overleg en de Maatschappelijke tafel informeren partijen elkaar over hun plannen, de voortgang van projecten en waar nodig bijgestuurd moet worden.

Kwaliteitseisen Wonen op Maat

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.15	Gemeente	Havensteder	Kwaliteitseisen opstellen voor Wonen op Maat.	Duidelijke eisen en afspraken waar Wonen op Maat locaties aan moeten voldoen en op welke wijze deze	Q1/Q2 2024

Gemeente werkt kwaliteitseisen uit als richtlijn voor Wonen op Maat locaties. Zowel intern als extern wordt daarmee duidelijk gemaakt waar doelgroepen kwalitatief behoefte aan hebben. Gemeente neemt hiertoe het initiatief.

Processen op orde

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.16	Gemeente		Procesafspraken maken Wonen op Maat initiatieven.	Helder proces op welke wijze Wonen op Maat projecten worden opgepakt en op welke wijze gecommuniceerd wordt.	Q1/Q2 2024

Het Uitvoeringsplan Wonen op Maat biedt handvatten waar Wonen op Maat projecten gerealiseerd kunnen worden. Om projecten en doelgroepen ook succesvol te laten landen dient er een meer standaard proces te worden doorlopen waardoor maatschappelijke partners, interne actoren en bewoners weten wanneer en waar er iets speelt. Gemeente neemt daartoe het initiatief in de eerste helft van 2024. Havensteder en anderen partners worden betrokken via de maatschappelijke tafel, het Regulier Overleg en het Wonen op Maat overleg.

Extra ondersteuning inwoners

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.17	Gemeente	Havensteder	Achter de voordeur aanpak	Inwoners ondersteunen die steun nodig hebben	2024 en 2025

De verbeteraanpak van Havensteder zorgt ervoor dat Havensteder bij honderden Capelse huishoudens achter de voordeur komt. Vanuit de signaalfunctie wordt verwacht dat hiermee extra aanvragen bij de gemeente en zorgpartijen kunnen komen.

In 2023 hebben Havensteder en gemeente een inschatting gemaakt hoeveel extra hulpvragen er kunnen ontstaan. Havensteder overlegt jaarlijks in welke complexen ze de komende jaren aan de slag gaan. Op basis van de aantallen en de factsheet van Havensteder kan gemeente met zorgpartners en stichting Welzijn Capelle capaciteit opschalen indien nodig. Signalen over deze aanpak worden gedeeld tijdens het Wonen op Maat overleg en Regulier Overleg.

Regiefunctie zorgpartijen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.18	Gemeente	Havensteder	Regie en signaal functie vervullen richting zorgpartijen.	Zorg- en begeleidingsvraagstukken doorgeleiden naar de juiste organisatie.	2024 en 2025

De gemeente levert geen zorg maar maakt wel afspraken met zorgpartijen. In het Wonen op Maat overleg worden zorgvragen besproken. Havensteder heeft vanuit verschillende rollen zicht op zorg- of begeleidingsvragen. Partijen hebben de ambitie om de doorlooptijd voor zorgvragen zo kort mogelijk te houden. Signalen worden gedeeld in het Regulier Overleg en het Wonen op Maat Overleg. Met partijen die verbonden zijn aan de maatschappelijke tafel kan de gemeente vervolgens het gesprek voeren.

Nieuwe huisvesting kwetsbare doelgroep

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.19	Havensteder		Realisatie van 25 woningen Reigerlaan/Meeuwensingel t.b.v. de kwetsbare doelgroep	Havensteder realiseert 25 woningen voor de kwetsbare doelgroep.	2024-2025

Havensteder levert 25 woningen op t.b.v. de kwetsbare doelgroep binnen het project Reigerlaan/Meeuwensingel. De woningen worden na oplevering verhuurd aan Pameijer.

Tussenwonen/semimuraal

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.20	Gemeente	Havensteder	Ontwikkelen Tussenwonen/semimuraal en betrekken zorgpartij	Gemeente ontwikkelt een tussenvorm van wonen op maat.	2024

Havensteder realiseert 28 zelfstandige woningen in Fascinatio NK1. Havensteder en gemeente werken op deze locatie aan een nieuwe vorm van Tussenwonen dan wel Semimuraal (regionaal). Indien de gemeente besluit Tussenwonen in te kopen, doet de gemeente hiervoor een uitvraag in de markt en ontwikkelt deze nieuwe vorm van Tussenwonen. Havensteder wordt hier aan de voorkant bij betrokken. Dit vindt plaats in 2024. Havensteder en gemeente overleggen wanneer er geen geschikte zorgpartijen zijn? Tijdens de Wonen op Maat overleggen en het reguliere overleg.

Statushouders

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.21	Gemeente		Uitvoering geven aan taakstelling Statushouders	Capelle blijft voldoen aan de wettelijke verplichting rondom de huisvesting van statushouders.	2024 en 2025

Gemeente geeft uitvoering aan de wettelijk verplichte taakstelling tot het huisvesten van statushouders. Het lukt Havensteder en de gemeente om aan de taakstelling te voldoen.

Gemeente is hiervoor afhankelijk van het aantal koppelingen van het COA. Havensteder organiseert de daadwerkelijke huisvesting van statushouders. Randvoorwaardelijk is dat de mutatiegraad van woningen niet verder terugloopt. Wanneer het behalen van de taakstelling onder druk komt te staan, treden gemeente en Havensteder hierover in overleg en zoeken andere, creatieve oplossingen. Gemeente en Havensteder treden in overleg wanneer er oplossingen gezocht moeten worden voor de huisvesting van grote gezinnen en zoeken gezamenlijk naar oplossingen wanneer er bijvoorbeeld sprake is van woningaanpassing. Gemeente is verantwoordelijk voor de begeleiding omtrent inburgering via Vluchtelingenwerk en SWC.

Walang

Havensteder, Walang en DMC hebben in augustus 2023 een intentieovereenkomst getekend voor een fusie tussen de Capelse Molukse woningstichting Walang en Havensteder per 31 december 2023.

Verhuur woningen Walang

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.22	Havensteder		Havensteder verhuurt Walang woningen met behulp van het woongroep-woonruimteverdeelmiddel.	Woningen van Walang blijven beschikbaar voor de Molukse gemeenschap met respect voor de Molukse tradities.	2024 en 2025

Havensteder verhuurt de woningen met behulp van het woongroep-woonruimteverdeelmiddel ten behoeve van de Molukse gemeenschap. Daarbij wordt in afstemming met de Molukse gemeenschap invulling gegeven aan de Molukse tradities, passend bij de volkshuisvestelijke rol van Havensteder.

Onderhoud/verbetering Walang

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.23	Havensteder	Gemeente	Inventariseren en uitwerken planning (verbeter)onderhoud Walang woningen.	Uitwerken onderhoudsplanning voor de Walang woningen in de Molukkenbuurt.	2024

Havensteder werkt in 2024 plannen uit voor (verbeter)onderhoud van Walang woningen in de Molukkenbuurt. In Q4 2024, of eerder indien mogelijk, informeert Havensteder gemeente over de resultaten van de inventarisatie en de bijbehorende aanpak.

Extra aandacht openbare ruimte

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.24	Gemeente	Havensteder	Extra aandacht voor openbare ruimte en verzakkingen in de wijk.	Met de overdracht van de woningen en de toekomstige verbeteraanpak kijkt gemeente naar koppelkansen in de buurt.	2024-2025

De gemeente draagt zorg voor goed onderhoud van de openbare ruimte in de Molukkenbuurt, met in het bijzonder aandacht voor de verzakkingen in de wijk en de overlast van ongedierte.

Social Return on Investment

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.25	Havensteder	Gemeente	Inzet op SROI bij leveranciers.	Havensteder en gemeente passen SROI toe.	2024-2025

Havensteder betreft haar leveranciers bij de invulling van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid door verplichtende SROI-afspraken te maken. Alhoewel de invulling van deze afspraken aan de betreffende leverancier is, zijn hier wel heldere richtlijnen voor opgesteld waarin de hierboven genoemde doelgroepen een belangrijk onderdeel uitmaken. Daar waar leveranciers zoeken naar passende kandidaten uit de doelgroep met een afstand tot de arbeidsmarkt, neemt de gemeente met voorrang het recruitment voor deze aanvragen in behandeling. Gemeente en Havensteder evalueren deze afspraak na één jaar en kijken waar knelpunten zitten.

Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.26	Havensteder	Gemeente	Monitoren data Wbmgp	Het effect van de Wbmgp in de woningtoewijzing monitoren.	2024-2025

Havensteder monitort binnen haar mogelijkheden welke woning onder welke voorwaarden worden verhuurd aan woningzoekenden die een woning huren welke valt onder artikel 9 van de Wbmgp. Havensteder deelt deze gegevens met de gemeente in het kader van de verplichte monitoring en evaluatie van de Wbmgp. Gemeente deelt met Havensteder de criteria die gemonitord dienen te worden om de effectiviteit van de Wbmgp te evalueren.

Duurzaamheid en Kwaliteit

Inleiding

Havensteder en gemeente werken aan een sociale woningvoorraad die niet alleen schoon, heel en veilig is, maar ook duurzaam en groen. Uitgangspunt daarbij is dat verduurzaming niet alleen een bijdrage levert aan een beter klimaat, maar ook aan de woonlasten van de huurder.

Duurzaamheidsbeleid is continu in ontwikkeling. Havensteder heeft zich geconformeerd aan de nationale prestatieafspraken, maar geeft ook verder uitvoering aan programma's die eerder zijn ingezet op het gebied van brandveiligheid, vocht, tocht en schimmelwoningen. De Duurzaamheidsleidraad van de gemeente is in voorbereiding en Havensteder stimuleert VVE's om te verduurzamen. In de uitvoering van woningverbetering of verduurzaming informeren partijen elkaar tijdig om werk met werk te maken en kansen te benutten.

In het voortgangsoverleg wordt de voortgang op het gebied van deze afspraken met elkaar besproken. In het Projectenoverleg houden Havensteder en gemeente elkaar op de hoogte over de voortgang van specifieke projecten.

In 2024 en 2025 worden de volgende projecten opgeleverd:

Project	Wijk	Ingrep	Start	Aantal woningen
Bongerd – Wingerd	Schenkel	Verbeteraanpak	2023	432
Schermerhoek	Oostgaarde	Verbeteraanpak	2023	514

Onderhoud

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.1	Havensteder	Gemeente	Jaarlijks wordt de kwaliteit van 1/3 van de woningvoorraad gemeten. Woningen die slecht scoren worden zo snel mogelijk verbeterd.	Op peil houden woningkwaliteit	2024-2025

Om de kwaliteit van corporatiewoningen op peil te houden, wordt jaarlijks een derde van de woningen gemeten met een uniforme meetmethodiek. Deze methodiek is de zogenaamde conditiemetingen. Dit betekent dat vanuit deze metingen alle voorkomende bouwelementen van de gebouwcasco's een conditiescore krijgen. Deze afzonderlijke bouwdeelscores bepalen met elkaar de geaggregeerde conditiescore van het complex. Met deze geaggregeerde conditiescore is in één beoordelingscijfer de algehele staat van het complete gebouw/cluster/complex beschikbaar. Havensteder heeft momenteel geen complexen met een conditiescore van 5 of 6 (slecht tot zeer slecht). Wanneer een complex de score 5 tot 6 heeft, wordt er een plan van aanpak opgesteld om de woning te verbeteren. Havensteder informeert de gemeente jaarlijks over de stand van de corporatievoorraad. Tussentijds worden signalen over individuele complexen met Havensteder gedeeld in het Regulier Overleg en het Management Overleg.

Veilig wonen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.2	Havensteder	Gemeente	Havensteder informeert bewoners over maatregelen tegen asbest, brandveiligheid en vocht- en schimmelwoningen.	Huurders van Havensteder wonen in schone, hele en veilige woningen.	2024-2025

Havensteder zet zich in om haar bewoners te informeren over maatregelen tegen vocht en schimmel. Vocht- en schimmelklachten te wijten aan technische/bouwkundige oorzaken worden zo veel mogelijk op natuurlijke onderhoudsmomenten aangepakt of zijn in planvorming.

Brandpreventie

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.3	Havensteder	Gemeente	Havensteder werkt samen met de brandweer en veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aan brand- en veiligheidsbewustzijn.	Huurders van Havensteder zijn zich (meer) bewust van de gevaren rondom (brand)veiligheid.	2024-2025

Naast de uitvoering van bouwkundige en installatietechnische brandveiligheidsmaatregelen zowel in de complexen als in de woning, werkt Havensteder mee met de brandweer en Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aan voorlichting ter bevordering van brand- en veiligheidsbewustzijn.

Fundering

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.4	Havensteder	Gemeente	Havensteder onderzoekt kwetsbare funderingen van het vroege naoorlogse bezit. Havensteder brengt verschillende scenario's in kaart. Waaronder sloop/nieuwbouw.	Het ontwikkelen van een aanpak om problemen met funderingen van complexen te voorkomen.	2024

Havensteder voert momenteel de eerste onderzoeken uit naar kwetsbare funderingen in Capelle, gericht op het vroeg-naoorlogs bezit. Funderingsherstel wordt geprioriteerd op basis van handhavingstermijnen. Jaarlijks begroot Havensteder voor funderingsherstel. Wanneer de funderingen van woningen slecht zijn onderzoekt Havensteder verschillende scenario's, waarbij ook sloop/nieuwbouw onderzocht wordt. Havensteder informeert de gemeente jaarlijks over de stand van zaken m.b.t. de onderzoeken. Gemeente en Havensteder treden in overleg over mogelijke scenario's i.r.t. de omgevingsagenda. Gemeente ondersteunt de lobby om kostenfunderingsherstel bij het rijk vergoed te krijgen

Aanpak buitenruimte

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.5	Gemeente	Havensteder	Uitvoeren kwaliteitsimpuls buitenruimte	Zorg dragen voor een kwalitatief goede buitenruimte.	2024

Onderdeel van de compensatieafspraken De Hoven II betreft de overdracht van openbare gronden van Havensteder aan de gemeente ten behoeve van de herinrichting van de buitenruimten nabij de complexen de Wiekslag, de Hoeken (Purmer, Schermer), de 747 buurt (Kievitslaan, Reigerlaan, Karekiet, Meeuwensingel) en Florabuurt (Bongerd, Wingerd). De gemeente zorgt in 2024 en 2025 voor de uitvoering van de planning conform de gezamenlijk opgestelde collegebrief van 4 april 2023.

Het doel van de herinrichting is een kwaliteitsimpuls aan de buitenruimte door de gemeente die volgt direct op de oplevering van de verbeteraanpak die Havensteder heeft uitgevoerd aan het betreffende vastgoed.

Wegwerken EFG-labels

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.6	Havensteder	Gemeente	Wegwerken van EFG-labels	Wegwerken van de EFG-labels.	2024-2025

Havensteder werkt, conform de nationale Prestatieafspraken, tot en met 2028 alle woningen met EFG-labels weg. In 2024 en 2025 isoleert Havensteder ongeveer 750 woningen. Daarbij is het doel om de woningen een zo hoog mogelijk energielabel te geven in relatie tot wettelijke en economische haalbaarheid. Havensteder en gemeente overleggen in het Projectenoverleg over de voortgang van deze projecten. Gemeente werkt samen met Havensteder aan het krijgen van ontheffingen. Daarbij wordt specifiek gekeken naar het Capels Isolatie Plan en de mogelijkheden tot ontheffing. Gemeente kijkt op projectbasis waar ze kan ondersteunen bij natuurvriendelijk en inclusief verduurzamen.

Isolatie gespikkeld bezit

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.7	Gemeente	Havensteder	Aanhaken particulieren bij isolatie gespikkeld bezit	Mogelijkheid voor particulieren om aan te sluiten bij de verduurzaming van woningen.	2024-2025

Havensteder en gemeente werken een aanpak uit naar de mogelijkheden om gespikkeld bezit aan te laten sluiten bij verduurzamingsprojecten. Daarbij ontwerpt Havensteder een menukaart waarin maatregelen en kosten aan elkaar gekoppeld worden en onderzoekt gemeente of en hoe bewoners financieel kunnen worden ondersteund. De gespreken worden gevoerd in het Projectenoverleg en het Regulier Overleg. Tijdens het voortgangsoverleg wordt de HRC geïnformeerd. Daarbij wordt aangesloten bij het Capels Isolatie Plan (CIP).

Ondersteunen VvE's

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.8	Havensteder	Gemeente	Projectleider Havensteder in grootaandeel VvE's	Havensteder zit in verschillende complexen met VvE's. Havensteder ondersteunt VvE's waarvan zij substantieel onderdeel is bij verduurzamingsmaatregelen.	2024-2025

In wooncomplexen met VvE's waarin Havensteder grootaandeelhouder is (vanaf 20%) dient het VvE bestuur te worden ondersteund door een projectleider duurzaamheid of expert van Havensteder.

Hergebruik materialen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.9	Havensteder	Gemeente	Hergebruik materialen.	Materialen die vrijkomen bij het verduurzamen en verbeteren van woningen worden (tijdelijk) ingezet bij nieuwe projecten.	2024-2025

Havensteder onderzoekt of hergebruik van vrijkomende bouwmaterialen/bouwelementen tijdelijk kan worden toegepast bij vergelijkbare woningen.

Circulair ontwikkelen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.10	Gemeente	Havensteder	Gemeente bespreekt met Havensteder mogelijkheden om circulair te ontwikkelen.	Mogelijkheden voor circulariteit in kaart brengen.	2024-2025

Gemeente en Havensteder bespreken en onderzoeken de mogelijkheden en oplossingen om circulair te ontwikkelen, en de ruimte die het Bouwbesluit 2012 en de Omgevingswet 2024 hiervoor bieden te benutten. Gemeente en Havensteder starten hiermee in Q2 2024 en maken op basis van het resultaat afspraken voor 2025.

Aardgasvrij

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.11	Gemeente	Havensteder HRC	Aansluiting Transitievisie Warmte.	Materialen die vrijkomen bij het verduurzamen en verbeteren van woningen worden (tijdelijk) ingezet bij nieuwe projecten.	2024-2025

Gemeente geeft met de transitievisie warmte focus en richting aan het aardgasvrij maken. Gemeente betreft HRC en Havensteder bij het opstellen van uitvoeringsplannen van de wijken waarin de transitie in 2030 wordt gerealiseerd. Gemeente betreft Havensteder en de HRC ook bij het gebiedsgerichte aansluiten van de woningen in Schenkel. In de Voortgangsoverleg Duurzaamheid en in het Projectenoverleg worden partijen regelmatig geïnformeerd over de voortgang.

Betaalbare verduurzaming

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.12	Havensteder	Gemeente HRC	Havensteder verhoogt de huurprijs niet voor het isoleren en aardgasvrij maken van woningen.	De energietransitie moet betaalbaar zijn. Isoleren en aardgasvrij maken mag niet leiden tot een hogere huurprijs.	2024-2025

Isolatie en aardgasvrij hebben geen invloed op de huurprijs. De bewoner blijft dezelfde huur betalen. Bij aanpassing naar aardgasvrij krijgen zittende bewoners een kookplaat en nieuwe pannenset, of een financiële vergoeding om elektrisch te kunnen koken zodat hier geen extra kosten voor gemaakt worden. Havensteder informeert de gemeente jaarlijks over de uitvoering van de verbeteraanpak.

Zonnepanelen met een financiële plus

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.13	Havensteder	Gemeente HRC	Zonnepanelen zorgen voor een lagere energierekening.	Aanleg van zonnepanelen moeten een financiële plus opleveren.	2024-2025

Voor plaatsing van PV-panelen betaalt de bewoner een bijdrage via de servicekosten. Het uitgangspunt is dat de kosten die de bewoner betaalt, altijd lager zijn dan het bedrag dat de panelen opleveren.

Versnelling aanpak energiearmoede

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.14	Havensteder	Gemeente HRC	Uitvoering geven aan convenant inzet specifieke rijksuitkering energiearmoede.	Havensteder versnelt aanpak Energiearmoede met de SPUK-middelen.	2024-2025

Havensteder zet zich in om de afspraken gemaakt in het convenant 'Inzet specifieke Rijksuitkering energiearmoede' succesvol uit te voeren. Dit betekent het versneld plaatsen van zonnepanelen en eventueel (hybride) warmtepompen. Daarnaast gaat Havensteder gericht woningen langs voor energieadvies en om woningen waar nuttig en mogelijk waterzijdig in te regelen.

Plaatsing zonnepanelen

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.15	Havensteder	Gemeente HRC	Plaatsen van 4.000 zonnepanelen in de komende vijf jaar door Havensteder	Havensteder plaatst de komende vijf jaar 4.000 zonnepanelen	2024-2025

Gemeente heeft een doel om in totaal 155.000 zonnepanelen in Capelle te faciliteren. Havensteder plaatst de komende vijf jaar circa 4.000 zonnepanelen op haar Capels bezit. Dit is goed voor een maximaal vermogen van circa 1600 KWp. Havensteder en gemeente blijven met elkaar in gesprek hoe deze ambitie opgehoogd kan worden.

Klimaatadaptatie en tegengaan hittestress

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.16	Havensteder	Gemeente	Havensteder pleegt nieuwbouw met als minimale basis het convenant klimaat adaptief/natuurinclusief bouwen.	Havensteder bouwt klimaat adaptief en natuurinclusief.	2024-2025

Havensteder streeft naar het nemen van klimaat adaptieve maatregelen bij nieuwbouwwontwikkelingen en houdt zich hierbij minimaal aan het convenant klimaatadaptief/natuurinclusief bouwen. Zodra de duurzaamheidsleidraad bouwen van de gemeente is goedgekeurd, wordt aan de specifieke afspraken hierbinnen voldaan.

Werk met werk maken

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.17	Gemeente		Gemeente ontwikkelt de buitenruimte tijdens rioolwerkzaamheden klimaat adaptief.	Bij werkzaamheden worden kansen benut om de buitenruimte toekomstgericht in te richten.	2024-2025

Gemeente ontwikkelt de buitenruimte tijdens rioolvervangingswerkzaamheden conform klimaat adaptieve eisen. Gemeente informeert Havensteder en HRC jaarlijks over de voortgang.

Grondwaterproblematiek in kaart

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.18	Gemeente	Havensteder	Grondwaterproblematiek in kaart brengen.	Gemeente neemt het initiatief om de grondwaterproblematiek in kaart te brengen.	2024-2025

De gemeente neemt in 2023 alsnog het initiatief om de grondwaterproblematiek in kaart te brengen, om waar nodig samen met het hoogheemraadschap een plan van aanpak te ontwikkelen om overlast door vocht in woningen te stoppen of te voorkomen.

Vergroeven van buurten en wijken

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.19	Havensteder	Gemeente	Havensteder stimuleert en ondersteunt bewoners in het vergroenen van hun buurt en wijk.	Het versnellen van vergroening van tuinen en Havensteder bezit.	2024-2025

Havensteder zet zich actief in om te vergroenen. Leidraad hiervoor is: 60% groen en 40% hard; door daarbij particulieren te betrekken en bewustwording van bewoners te creëren. Niet alleen grote gebieden op gemeentegrond; ook eigen huurders of gemeenschappelijke grond.

Projecten die een bijdrage leveren aan de sociale samenhang kunnen aanspraak maken op het fonds MaakCapelle.

Havensteder en de gemeente willen gezamenlijk uitvoering geven aan deze ambitie en daarom is er voldoende capaciteit voor de uitvoering nodig. Verloop van personeel is onvermijdelijk en daarom informeren partijen elkaar in het Regulier Overleg over de uitvoering en of er voldoende capaciteit is.

Aanpak woonfraude

4.2	Havensteder	Gemeente	Aanpak maken voor het terugdringen van Woonfraude	Terugdringen woonfraude	Start Q1 2024
-----	-------------	----------	---	-------------------------	---------------

Havensteder en gemeente werken samen in het terugdringen van woonfraude. In Q1 2024 bespreken Havensteder en gemeente of extra inzet nodig is.

Terugdringen woonoverlast

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.3	Gemeente	Havensteder	Uitvoeren actieplan Woonoverlast	Het terugdringen van woonoverlast in de Capelse wijken.	Doorlopende actie.

Havensteder en de gemeente zien een toename aan woonoverlast. Beide organisaties werken samen om woonoverlast tegen te gaan. Om hier uitvoering aan te geven blijft er binnen de gemeente een stadsmarinier actief voor het bestrijden van woonoverlast en zoeken Havensteder en gemeente elkaar actief op. Daarbij maken we onderscheid tussen complexe casussen en casussen die eenvoudiger op te lossen zijn. Halfjaarlijks informeren we elkaar over een algemeen beeld. Jaarlijks kijken we op basis van de beelden of bijsturing in de aanpak nodig is.

Wijkgerichte aanpak

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.4	Havensteder	Gemeente HRC	Ontwikkelen wijkteams/opgaveteams voor wijkgerichte aanpak.	In verschillende wijken werken HRC, Havensteder en gemeente met een lokale inzet aan de leefbaarheid in de wijken.	2024 en 2025

Op basis van de wijkagenda's van Havensteder kunnen de partijen een gezamenlijke wijkaanpak maken door met personele inzet gericht in te zetten op de wijken. Daarom is een goede integratie en aansluiting van werkwijze en organisaties van belang. In 2024 worden de mogelijkheden daarvoor onderzocht. Waar er al samenwerking is, wordt deze gecontinueerd en gekeken hoe deze verder gestructureerd kan worden. In 2025 kan op basis van een gezamenlijke inzet verder uitvoering worden gegeven aan deze ambitie. De HRC heeft een achterban in de verschillende wijken en deze ervaringsdeskundigheid wordt betrokken om te komen tot een goede en gerichte aanpak en uitvoering. We formeren een opgave team voor de Reviusbuurt.

Maatschappelijke inzet bedrijfsonroerendgoed

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.5	Havensteder		Inzet van bedrijf onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed ten behoeve van de leefbaarheid en maatschappelijke impact in wijken.	Het bezit van Havensteder vervult meerdere functies in de wijken. Door creatieve inzet zoals bijvoorbeeld het faciliteren van ontmoeting wordt maatschappelijke impact gerealiseerd.	2024 en 2025

Het bezit van Havensteder is veelzijdig en gaat verder dan alleen goed wonen. Havensteder stelt algemene ruimtes, recreatieruimtes en wijkhubs ter beschikking voor ontmoeting en activiteiten als onderdeel van een grotere samenwerking. Havensteder vraagt de gemeente zorg te dragen voor de opdrachtverstrekking en invulling van de welzijnsopdracht in deze ruimtes.

Havensteder biedt bewoners die de omgeving willen vergroenen daarvoor middelen aan zoals een boom of planten.

Soortenmanagementplan

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.20	Gemeente	Havensteder	Opstellen Soortenmanagementplan	Soortenmanagementplan opstellen ten behoeve van flora- en fauna ontheffing	Q1 2024

Om ruimtelijke ontwikkelingen zoals sloop, nieuwbouw, renovatie en onderhoud (inclusief verduurzaming) mogelijk te maken is Havensteder momenteel veel geld en tijd kwijt aan ecologisch onderzoek, het nemen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing. Om dit proces te versnellen, laat de gemeente een Soortenmanagementplan opstellen. Feitelijk zorgt de gemeente hiermee voor een ontheffing voor de gehele gemeente Capelle aan den IJssel, waardoor het gehele gedeelte van flora/fauna georganiseerd wordt, inclusief grootschalig onderzoek en ontheffing. Gemeente en Havensteder werken in het eerste kwartaal van 2024 de bijdrage van Havensteder aan het SMP uit.

Zelf aangebrachte voorziening (ZAV)

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.21	Havensteder	HRC	Havensteder onderzoekt op basis van intern beleid m.b.t. zelf aangebrachte voorzieningen de mogelijkheden tot verduurzaming.	Mogelijk maken voor bewoners om met een ZAV te verduurzamen.	2025

Havensteder heeft ZAV-beleid. Havensteder en gemeente kijken hierbij hoe bewoners ondersteund kunnen worden voor deze voorzieningen.

Leefbaarheid en Veiligheid

Inleiding

Huurdersraad, Havensteder en gemeente zetten samen in op het vergroten en behouden van de leefbaarheid in de wijken. We zetten in op schone, hele en veilige wijken. Afgelopen periode gingen we de verromeling in de openbare ruimte tegen door maatregelen te nemen tegen zwerfwinkelkarretjes. In de uitvoering weten collega's van Havensteder en de gemeente elkaar goed te vinden. Er ligt een stevig fundament waar we op door kunnen bouwen. Voor de komende jaren kijken we hoe we onze processen verder kunnen integreren en naar elkaar toe kunnen groeien zodat er op termijn een aanpak per wijk ontstaat. Een aanpak waar niet alleen veiligheid maar ook de toekomstplannen van de gemeente samenkomen. Dat is per definitie geen zaak van alleen de gemeente en Havensteder, maar ook van de HRC die de oren en ogen in de wijk zijn. De afspraken rondom leefbaarheid en veiligheid worden met elkaar besproken in en het Regulier Overleg.

Leefbaarheidsaanpak in de wijken

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.1	Havensteder	Gemeente HRC	Ontwikkelen van wijkagenda's.	Verder integreren van inzet verschillende organisaties per wijk.	Start Q1 2024

Havensteder stelt vanaf 2024 extra middelen beschikbaar ten behoeve van de leefbaarheidsaanpak in de wijken. Havensteder en gemeente kennen allebei verschillende instrumenten om te sturen op wijkniveau. Havensteder ontwikkelt wijkagenda's, de gemeente een omgevingsagenda en wijkveiligheidsplannen. In 2024 en 2025 worden deze instrumenten op elkaar afgestemd om te komen tot wijkagenda's met een gedeelde visie en inzet per wijk. Op basis van deze wijkagenda's wordt gericht een gezamenlijke inzet bepaald.

Op basis van de inzet die gepleegd wordt in de wijken middels wijkagenda's, wijkveiligheidsplannen en de nog op te leveren omgevingsagenda kan onroerend goed van Havensteder ingezet worden ten behoeve van de cohesie en leefbaarheid in de wijk.

Uitvoering gebiedsvisie Florabuurt

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.6	Havensteder	Gemeente HRC	Uitvoering gebiedsvisie Florabuurt	Havensteder en gemeente geven uitvoering aan de gebiedsvisie Florabuurt. In 2024 wordt hiervoor een Sociaal Board opgericht.	2024

Om goed uitvoering te kunnen geven aan de gebiedsvisie Florabuurt is bestuurlijke en maatschappelijke commitment nodig. We ontwikkelen een Sociaal Board waarmee we die commitment verankeren. Voor een goede aanpak is het van belang dat de partners in de wijk, zoals Pameijer, hier ook aan meedoen.

Uitrollen aanpak Schermerhoek

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.7	Havensteder	Gemeente	Uitrollen aanpak Schermerhoek voor toekomstige projecten.	De aanpak Schermerhoek wordt uitgerold voor toekomstige projecten ten behoeve van de leefbaarheid en het langer veilig thuis wonen.	2024

Havensteder en gemeente rollen de aanpak Schermerhoek verder uit.

Beheer en onderhoud Terp

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.8	Gemeente	Havensteder	Gemeente geeft uitvoering aan het PvA voor het beheer en onderhoud van de Terp.	Een schone, veilige en prettige ervaring rondom de Terp.	Q1 2024

Gemeente heeft in 2023 een PvA opgesteld om het onderhoud en de beleving rondom de Terp te verbeteren. Begin 2024 wordt hieraan uitvoering gegeven. Nodig is dat er voldoende capaciteit en middelen zijn om het onderhoud en de werkzaamheden op te pakken. In de Reguliere overleggen houden partijen elkaar op de hoogte over de voortgang en sturen middels het Managementoverleg en het Directie Overleg bij waar nodig.

Beheer openbare ruimte

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.9	Gemeente	Havensteder	Schoon, heel en veilig	Verbeteren en intensiveren aandacht en beheer openbare ruimte.	Q1 2024

Gemeente en Havensteder intensiveren gezamenlijk de aandacht voor de kwaliteit en het beheer van de buitenruimte. In 2023 zijn de verweesde winkelwagens in de wijk aangepakt. In 2024 en 2025 zetten gemeente en Havensteder verder in op:

- Voldoende capaciteit voor het grofvuil. Vooral in de wijken Schollebaar, Hoeken en Wiekslag, waar dit nu niet toereikend is.
- Gemeente maakt afspraken met aangrenzende gemeenten over hun beleid om afvaldumping uit deze gemeenten te voorkomen.
- Voortzetten en uitbreiden adoptie vuilcontainers
- Voortzetten tegengaan verwijzing van winkelwagens bijvoorbeeld door het 'zakgeldproject'.
- Gemeente blijft inzetten op het beheer en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.10	Havensteder	Gemeente	Pilot Tuinteam	Ondersteunen van bewoners die zelf niet meer kunnen voorzien in het onderhoud van hun tuin.	Start onderzoek 2024.

Bewoners blijven langer thuis wonen en kunnen niet altijd meer zelf voorzien in het onderhoud van de tuinen. Havensteder en de gemeente onderzoeken in 2024 welke mogelijkheden er zijn om tuinteam te ontwikkelen, waarbij bewoners elkaar helpen en ondersteunen in het onderhoud van hun tuin.



De **Gemeente Capelle aan den IJssel** rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer S. Geissler**, wethouder Wonen, namens het College van Burgemeester en Wethouders hierna te noemen gemeente.

Stichting Havensteder rechtsgeldig vertegenwoordigd door **mevrouw H. van den Berk**, Bestuurder, hierna te noemen **Havensteder**.

Vereniging Huurdersraad Capelle aan den IJssel rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer W. Spekman**, Voorzitter, hierna te noemen HRC.

Gemeente, Havensteder en HRC gezamenlijk ook te noemen: **Partijen**.

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn geldig vanaf 1 januari 2024 na ondertekening door alle partijen. Afspraken worden jaarlijks geconcretiseerd middels een jaarschijf en gemonitord in de bestaande overlegstructuren.

Deze overeenkomst is ondertekend op 19 december 2023 te Capelle aan den IJssel.

Aldus afgesproken en in drievoud ondertekend, d.d. te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,

Stichting Havensteder,

Vereniging Huurders Raad

Capelle aan den IJssel,

Wethouder Wonen,

Bestuurder,

Voorzitter,

