

Samen richting morgen

Prestatieafspraken

Hendrik-Ido-Ambacht

2016-2027



Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Rhiant
Huurdersraad Rhiant
Trivire
Huurdersparticipatieraad Trivire



Hendrik-Ido-Ambacht

Rhiant

Trivire

SPREUKEN EN BEGRIJPELIJKE
RHIANT

hr



Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Hendrik-Ido-Ambacht

Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, Rhiant, Trivire, de Huurdersraad van Rhiant en de Huurdersparticipatieraad Trivire.

Via deze gezamenlijke afspraken geven partijen vanuit een gedeeld perspectief concreet invulling aan de gemeentelijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het coalitieprogramma 2022-2026 'Samen voor Ambacht'. Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Hendrik-Ido-Ambacht ook in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda (woondeal) Zuid-Holland Zuid. Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Ambachtse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn.

Partijen willen in de breedte werken aan wonen, dat betekent inzet op nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en een goede balans in de huisvesting van alle doelgroepen.

Deze prestatieafspraken van 2026 en 2027 zijn te beschouwen als kaderafspraken én als werkafspraken. Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Hendrik-Ido-Ambacht en daarna per thema de concrete afspraken. De hoofdthema's zijn:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Duurzaamheid
3. Samenleving

In de bijlage zijn afspraken opgenomen die te zien zijn als doorlopende afspraken. Hierin zijn ook de afspraken over de wijze van samenwerking bij (de uitvoering van) deze prestatieafspraken terug te vinden.

De betrokken partijen monitoren de prestatieafspraken. De uitkomsten van de monitoring worden besproken in het bestuurlijk overleg.

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

AMBITIE

De behoefte aan betaalbare woningen in Hendrik-Ido-Ambacht is groot. Partijen zetten in op het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen en sturen er conform de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda (woondeal) Zuid-Holland Zuid bij nieuwbouwwontwikkelingen op dat 30% van de ontwikkeling in het sociale huursegment valt. Daarnaast zetten partijen in op het bevorderen van doorstroming.

In de periode tot en met 2027 wordt vol ingezet op daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwplannen én op het zoeken naar nieuwe ontwikkelkansen voor de langere termijn. Hiertoe gaan de gemeente en de corporaties minimaal tweemaal per jaar met elkaar in overleg om nieuwbouwlocaties door te nemen en mogelijkheden tot uitbreiding van het nieuwbouwprogramma te bepreken. Daar waar sprake is van knelpunten spannen partijen zich in om deze knelpunten vanuit het gezamenlijke belang weg te nemen. De corporaties informeren hun huurdersorganisaties over de resultaten.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, dat de woonlasten van de Ambachtse huurders betaalbaar blijven en dat betalingsachterstanden en huisuitzettingen door huurachterstand zoveel mogelijk worden voorkomen. De corporaties hanteren, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, een gematigd en transparant huurbeleid. Daarnaast zorgen de corporaties er via de verduurzaming van hun woningvoorraad voor dat de energielasten betaalbaar blijven.

1.1 Uitbreiding sociale woningvoorraad

Nr	Afspraak	Trekker
1.1.1	<p>De komende jaren worden op vier 'schoollocaties' (IHP-locaties) woningen gerealiseerd. Drie van de vier locaties zijn bestemd voor sociale huurwoningen. In de komende periode vindt overleg plaats tussen de gemeente en de corporaties over onder andere de planning en het beoogde woningbouwprogramma op de locaties. De vierde locatie (Van Polanenstraat) is bedoeld voor ontwikkeling van woningen in de vrije sector.</p> <ol style="list-style-type: none"> SOL Admiraal: realisatie door Trivire, circa 18 appartementen. Verwacht jaar start bouw: 2027/2028 De Meander: realisatie door Rhiant, circa 18 appartementen. Verwacht jaar start bouw: eind 2027/2028 SOL Krommeweg: realisatie door Rhiant, tussen 21 en 30 appartementen (nu circa 24). Verwacht jaar start bouw: eind 2028/2029 Van Polanenstraat: tussen 24 en 30 vrije sector appartementen 	Gemeente
1.1.2	<p>Partijen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om de bestaande woningvoorraad beter te benutten:</p> <ol style="list-style-type: none"> Trivire besluit voor eind 2026 of alternatieve woonvormen zoals woningdelen en hospitaerverhuur mogelijk zijn. Rhiant en de gemeente onderzoeken in 2026 de mogelijkheden om woningen toe te voegen, mede door middel van optoppen. Regionaal is in 2026 een gemeentelijk transitieteam bezig met een handreiking wet- en regelgeving over (o.a.) woningdelen. Als deze handreiking er is, onderzoekt de gemeente óf en op welke wijze 	<p>Trivire</p> <p>Rhiant</p> <p>Gemeente</p>

	knelpunten kunnen worden weggenomen bij woningdelen. Knelpunten zijn, voor zover nu bekend, de kostendelersnorm en bestemmingsplannen.	
1.1.3	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (dit zijn huurwoningen met een aanvangs-huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, die in 2025 € 900,07 bedraagt) geldt een maximale grondprijs. Per 1 januari 2026 geldt een (in de regio afgestemde) grondprijs van € 19.116,41 ex BTW per woning, uitgaande van de indexering van de maximale huurprijsgrenzen die de minister jaarlijks bekend maakt. Als stapelingsfactor geldt 0.9 voor twee woonlagen, 0.8 voor drie woonlagen en 0.75 voor vier woonlagen. In Hendrik-Ido-Ambacht geldt ook een stapelingsfactor van 0.75 voor vijf of meer woonlagen.	Gemeente
1.1.4	De gemeente en de corporaties voeren voor het einde van Q1 2026 overleg over wat wordt verstaan onder bouw- en woonrijpe grond, over het in rekening brengen van kosten bij een bestemmingswijziging, over bijdragen voor bovenwijkse voorzieningen en over het samen nastreven van het hanteren van de fiscaal meest optimale regelingen. Doel van het overleg is om vertraging in het planvormingsproces te voorkomen, en bij voorkeur om het proces te versnellen.	Corporaties

1.2 Betaalbare woonlasten

Nr	Afspraak	Trekker
1.2.1	De corporaties en de huurdersorganisaties hebben de wens om af te spreken dat de gemeente de gemeentelijke heffingen in 2026 (evenals in 2024 en 2025) niet meer dan met het inflatiepercentage laat stijgen. Het college van B&W van de gemeente deelt deze wens en heeft de gemeenteraad, in aanloop naar besluitvorming in december 2025, hier positief over geadviseerd.	Gemeente

2. Duurzaamheid

AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering onderkennen partijen de noodzaak om toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Partijen werken samen aan de energietransitie en committeren zich hierbij aan het Regionaal Versnellingsprogramma Drechtsteden 100% Aardgasvrij (regiogemeenten, corporaties, HVC en Stedin). Daarin zijn onder meer afspraken gemaakt over het verduurzamen van het eigen vastgoed, het creëren van bewustzijn en draagvlak in de samenleving, de regievoering, de governance en de capaciteit. De corporaties verduurzamen hun woningbezit conform de Nationale Prestatieafspraken.

Ook werken partijen samen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit. Partijen werken (in samenspraak met bewoners) samen om de klimaatbestendigheid te vergroten en de gevolgen en schade van droogte, hitte en wateroverlast te beperken.

2.1 Energietransitie

Nr	Afspraak	Trekker
2.1.1	Op basis van het Warmteprogramma van de gemeente stelt de gemeente wijkuitvoeringsplannen op in de transitie naar aardgasvrij verwarmen, en betreft de corporaties hierbij. De samenwerking tussen de gemeente, de corporaties en betrokken partners verloopt via het Bestuurlijk Overleg Warmte en het Programmateam Warmte. Beide groepen komen minimaal 4 maal per jaar bij elkaar. In 2026 en 2027 werken de gemeente en de corporaties samen met de betrokken partners aan het opstellen van wijkuitvoeringsplannen voor de buurten Kruiswiel en Oostendam.	Gemeente

2.2 Klimaatadaptatie

Nr	Afspraak	Trekker
2.2.1	<p>Wanneer de gemeente werkzaamheden uitvoert in de openbare ruimte bij complexen van de corporaties met het oog op klimaatbestendigheid (zoals vergroening, waterberging of hittestressreductie), informeren zij tijdig de corporaties. De corporaties informeren de gemeente bij projecten rondom bijvoorbeeld grootschalige renovaties en vergroening van tuinen. Doel is om gezamenlijk te verkennen of samengewerkt kan worden danwel welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn in de directe woonomgeving.</p> <p>In 2026 en 2027 voeren de corporaties en de gemeente de volgende projecten uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tesselschadestraat, Trivire en gemeente: klimaatadaptieve herinrichting van het openbaar toegankelijke terrein rondom twee bestaande flatgebouwen; Volgerlanden hofjes, Trivire en gemeente: nieuwbouw van een U-vormig complex waarbij het binnenterrein klimaatadaptief en ecologisch wordt ingericht. 	<p>Gemeente en corporaties</p> <p>Trivire</p> <p>Trivire</p>

3. Samenleving

AMBITIE

In 2025 heeft de gemeente een woonzorgvisie voor Hendrik-Ido-Ambacht vastgesteld. Hierin is opgenomen dat de gemeente samen met betrokken partijen waaronder de corporaties en huurdersorganisaties toewerkt naar het realiseren van zorgzame buurten: leefomgevingen waarin bewoners naar elkaar omkijken, betrokken zijn bij hun omgeving en aandacht hebben voor elkaar. De partijen verkennen samen de mogelijkheden voor het creëren van woonconcepten waarin de mogelijkheid tot het bieden van zorg, ontmoeting, onderlinge betrokkenheid en ondersteuning tussen bewoners centraal staan. Ook onderzoeken de partijen waar zij de bestaande woningvoorraad zorggeschikt kunnen maken.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er een uitdaging ligt in het huisvesten van alle aandachtsgroepen en zetten hier gezamenlijk de schouders onder. Dat doen zij conform de afspraken die over de opgave in Hendrik-Ido-Ambacht en de bijdrage aan deze opgave zijn gemaakt in de regionale agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG). De ambitie is om een goede balans te vinden in de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Partijen zien goede begeleiding en spreiding hierbij als belangrijke randvoorwaarden. Om de leefbaarheid in buurten en complexen te bewaken gaan gemeente, corporaties en huurdersorganisaties vaker en gericht samenwerken en zoeken ze de samenwerking op met zorg- en welzijnspartijen.

3.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

Nr	Afspraak	Trekker
3.1.1	De gemeente stelt op basis van de woonzorgvisie eind 2025/begin 2026 een uitvoeringsagenda op en betreft hierbij haar samenwerkingspartners, waaronder de corporaties en huurdersorganisaties. De gemeente richt een bijbehorende ambtelijke en bestuurlijke overlegstructuur in tussen de betrokken partners in Hendrik-Ido-Ambacht.	Gemeente
3.1.2	De gemeente zet in 2026 een zorgnetwerk op met de gemeente, woningcorporaties en dienstverleners. Dit zorgnetwerk richt zich op individuele casuïstieken en legt de verbinding tussen de betrokken organisaties, met als doel dat de geconstateerde problematiek spoedig en in samenhang wordt opgepakt.	Gemeente
3.1.3	De gemeente bepaalt, via bestuurlijke besluitvorming door de gemeenteraad, in 2026 of zij financiële of praktische hulp kan bieden ter bevordering van de doorstroming van senioren (65 jaar en ouder) van een eengezinswoning naar appartementen binnen Hendrik-Ido-Ambacht, bijvoorbeeld via een verhuiskostenvergoeding of hulp bij verhuizen.	Gemeente
3.1.4	De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bepalen in 2026 welke eventuele andere instrumenten zij nog in gaan zetten om de doorstroming te bevorderen, en op welke wijze zij de communicatie aan bewoners over de mogelijkheden en instrumenten samen vormgeven.	Corporaties
3.1.5	De gemeente en Rhiant inventariseren in 2026 waar momenteel knelpunten zijn in de stallingsmogelijkheden voor scootmobielen en waar in de toekomst problemen worden verwacht. In samenspraak brengen de gemeente en Rhiant voor medio 2027 de mogelijke oplossingen en de verdeling van verantwoordelijkheden en kosten in kaart.	Rhiant

3.2 Leefbaarheid

Nr	Afspraak	Trekker
3.2.1	<p>Indien een complex of buurt extra aandacht nodig heeft op het gebied van leefbaarheid, bepalen de gemeente en corporatie(s) samen welke extra inzet er nodig is.</p> <p>In 2026 en 2027 zetten de gemeente en Rhiant in ieder geval extra in op het verbeteren van de leefbaarheid bij Banckertplein. Trivire zet via een 'achter de voordeur aanpak' in op het verbeteren van de leefbaarheid bij de Tesselschadestraat. De gemeente zorgt er samen met Trivire voor dat er opvolging kan worden gegeven aan de signalen die uit deze gesprekken voortkomen.</p>	Gemeente en corporaties
3.2.2	<p>Partijen werken samen om ondermijning aan te pakken. Partijen weten elkaar te vinden wanneer zich een situatie voordoet die aandacht vraagt. De gemeente optimaliseert de aanpak van woonfraude in samenwerking met de corporaties. Er wordt een bestuurlijk besluit genomen of we overgaan tot het delen van gegevens. Als hierover positief is besloten wordt er een convenant gegevensuitwisseling opgesteld. Als er negatief wordt besloten zullen we in gesprek gaan hoe we op een andere manier de aanpak van woonfraude kunnen optimaliseren.</p>	Gemeente

Bijlage – Doorlopende afspraken

Onderstaande doorlopende afspraken worden meegenomen in de monitoring van deze prestatieafspraken.

Nr	Afspraak	Trekker
<i>Beschikbaarheid en betaalbaarheid</i>		
A	Op peildatum 1 januari 2024 is de omvang van de totale sociale huurwoningvoorraad in Hendrik-Ido-Ambacht 2.800 woningen (<i>Bron: Onderzoekscentrum Drechtsteden, 2024</i>) De totale sociale woningvoorraad (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) wordt jaarlijks gemonitord en besproken.	Corporaties
B	Verkoop van corporatiewoningen is geen doel op zich, maar kan een noodzakelijk onderdeel van een gezonde bedrijfsvoering of een gebalanceerd voorraadbeleid zijn. De corporaties zijn terughoudend met verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Trivire verkoopt in Hendrik-Ido-Ambacht in 2026-2027 geen sociale huurwoningen, Rhiant verkoopt enkele woningen waar sprake is van 'gespikkeld bezit'. Het verkoopbeleid wordt afgestemd met de eigen huurdersorganisatie.	Rhiant
C	Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen geldt als uitgangspunt de parkeernormen zoals deze zijn vastgelegd in de lokale "Beleidsregels Parkeren 2025", waarbij deze waar mogelijk per project kunnen worden aangepast. De gemeente en corporaties bespreken bij aanvang van een projectproces welke parkeernormen gehanteerd worden, zodat dit vanaf de start integraal onderdeel uitmaakt van de planvorming en besluitvorming, en vertraging zo veel mogelijk wordt voorkomen.	Gemeente
D	De corporaties en gemeente hebben een gedeelde verantwoordelijkheid en inspanningsverplichting voor een snelle doorloop van omgevingsvergunningsprocedures. Als één van de partijen merkt dat de voortgang hiervan stagneert, wordt dit ambtelijk besproken. Als dat geen oplossing biedt, volgt bespreking op bestuurlijk niveau. De partijen werken volgens het principe van parallel plannen.	Gemeente en corporaties
E	Rhiant heeft in haar Koersplan opgenomen dat het toevoegen van woningen door nieuwbouw prioriteit heeft ten opzichte van herstructurering en verduurzaming van woningen. Dit heeft als gevolg dat Rhiant gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken geen herstructureringsprojecten (grootschalige sloop-nieuwbouw) zal uitvoeren.	Rhiant
F	De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten Rhiant en Trivire in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van hun sociale huurwoningen in Hendrik-Ido-Ambacht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering). Jaarlijks vindt overleg plaats tussen de corporaties en hun eigen huurdersorganisatie over de inkomensafhankelijke huurverhoging (adviesrecht) en de verantwoording van de opbrengsten.	Corporaties
G	Vanaf 1 januari 2022 mag maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde staatssteungrens. De corporaties kunnen van de mogelijkheid gebruik maken om dit percentage te verhogen naar 15%, omdat huishoudens met een middeninkomen op	Corporaties

	de corporaties stemmen de communicatie naar bewoners over de mogelijkheid van kwijtschelding van afvalstoffenheffing samen af.	
<i>Organisatie en samenwerking</i>		
N	Ten minste twee maal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg, waar dit tot meerwaarde leidt.	Allen
O	Ten minste vier maal per jaar vindt overleg met een ambtelijke kerngroep plaats. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar eventuele werk- en projectgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.	Allen
P	Partijen houden in hun begroting (qua budget en capaciteit) rekening met de uitvoering van de prestatieafspraken.	Allen
Q	Indien gewenst organiseren partijen een informatiebijeenkomst voor raadsleden van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht over actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.	Gemeente
R	Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2027. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2027 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2028.	Allen
S	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.	Allen
T	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.	Allen
U	Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.	Allen

