

1. Inleiding

In 2019 hebben de gemeente Zwijndrecht, de woningcorporaties en de huurders-vertegenwoordigingen meerjarige lokale prestatieafspraken gemaakt. Deze “Prestatie Afspraken Lange Termijn (PALT) voor een krachtig, sociaal en duurzaam Zwijndrecht 2018-2023” zijn in maart 2019 getekend.

Mede vanwege het langjarige karakter van de prestatieafspraken en het feit dat ondertekening recent had plaatsgevonden, is er eind 2019 voor gekozen om geen volledig nieuwe prestatieafspraken te maken, maar te volstaan met een voor 2020 geldend addendum op de lopende afspraken.

Voor het jaar 2021 kiezen we opnieuw voor een addendum. Middels voorliggend addendum 2021 geven gemeente, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen aan dat de afspraken voor de periode 2018-2023 en de aanvullende afspraken die opgenomen zijn in het addendum voor 2020 ook van kracht zijn voor het jaar 2021. Eventuele wijzigingen, aanvullingen of aanscherpingen worden in het onderstaande beschreven.

We spreken af dat we in 2021 de afspraken integraal tegen het licht houden en toewerken naar een nieuwe set afspraken voor de periode 2022-2023. Het startpunt voor de nieuwe afspraken is het samenwerken aan de woonopgaven in Zwijndrecht vanuit een gevoel van strategisch partnerschap. De basis hiervoor is gemaakt met de PALT 2018-2023. Deze meerjarige afspraken worden als uitgangspunt genomen in het maken van een nieuwe set afspraken. De huidige afspraken worden hiermee waar nodig herijkt, waarmee een nieuw addendum niet aan de orde zal zijn. Tevens zal opnieuw gekeken worden naar de vorm van meerjarige afspraken. Het partnerschap en de bestuurlijke samenwerking zijn daarbij ook onderwerp van gesprek in 2021.

Ook in de toekomst zullen we eens in de twee jaar prestatieafspraken opstellen voor een periode van twee jaar. In de tussentijd kunnen we, indien daar behoefte aan is, middels een addendum afspraken wijzigen, aanvullen dan wel aanscherpen.

Het is van belang om focus te blijven houden op de gemaakte afspraken. Dit doen we door de afspraken te (blijven) monitoren en periodiek te bespreken, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau.

Daarnaast is het van belang om tijdig te starten met het opstellen van de nieuwe tweejarige afspraken en ook voldoende tijd en capaciteit hiervoor beschikbaar te stellen. Het zwaartepunt van de werkzaamheden aan het opstellen van deze afspraken zal liggen in het tweede kwartaal van 2021; het is de bedoeling om uiterlijk half juli de opbrengst uit een aantal werkgroepen in concept gereed te hebben, waarna tekstuele uitwerking plaats zal vinden in september en oktober.

Het is de bedoeling om met een aantal werkgroepen breed het net op te halen en op basis van de huidige afspraken nieuwe meerjarige prestatieafspraken te formuleren. Deze werkgroepen worden opgesteld op basis van de bestaande lijnen (krachtig (beschikbaarheid en betaalbaarheid), fysiek (kwaliteit en duurzaamheid) en sociaal Zwijndrecht (leefbaarheid)).

De gemeente zal het initiatief nemen om aan het begin van het jaar een passende overlegreeks in te plannen op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau. Ook wordt in de eerste helft van 2021 een gesprek met de raad ingepland over de voortgang van de lopende afspraken en de wensen voor de nieuwe afspraken. De beoogde acties worden in het volgende overzicht beschreven.

Wanneer	Wie	Doel
Begin januari	Ambtelijk	Organisatie drie werkgroepen
Eind januari	Bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: <ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoring lopende afspraken. 2. Welke punten moeten de werkgroepen oppakken? 3. Nieuwe inhoudelijke aandachtspunten, wensen voor 2022.
Begin februari	Ambtelijk	Wergroep 1, doel: inventarisatie bespreekpunten. Trajecten uitzetten binnen eigen organisatie.
Begin maart	Ambtelijk	Wergroep 2, doel: Uitwerken eerste opbrengst
Eind maart	Ambtelijk	De drie werkgroepen bijeenbrengen om overlappen te bespreken. Voorbereiding bestuurlijk overleg
Begin april	Bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: <ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoring lopende afspraken 2. Presentatie resultaten werkgroep 1 & 2 3. Voorbereiding sessie met gemeenteraad.
Eind april	Bestuurlijk / Gemeenteraad	Sessie met de gemeenteraad
Begin mei	Ambtelijk	Wergroep 3, doel: Evaluatie uitkomsten bestuurlijk overleg en sessie met gemeenteraad. Ontwikkeling nieuwe afspraken.
Begin juni	Ambtelijk	Wergroep 4, doel: afronding inhoudelijke verkenning en afspraken.
Eind juni	Ambtelijk	Voorbereiding bestuurlijk overleg
Begin juli	Bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: <ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoring lopende afspraken 2. Presentatie uitkomsten werkgroepen 3. Toelichting corporaties op bod 4. Kaders voor op te stellen afspraken 2022-2023 5. Besluit over vorm afspraken 2022-2023.
September en begin oktober	Ambtelijk	Opstellen nieuwe afspraken.
Half oktober	Ambtelijk	Voorbereiden bestuurlijk overleg
Eind oktober	Bestuurlijk	Agendapunten bestuurlijk overleg: <ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoring lopende afspraken 2. Bespreking voorgestelde afspraken 2022-2023 en voorlopige vaststelling.
Begin november	Ambtelijk	Afronding prestatieafspraken
Begin december	Bestuurlijk	Ondertekening prestatieafspraken.

2. Krachtig Zwijndrecht

De beschikbaarheidsmonitor laat ook in de eerste helft van 2020 een verder oplopende druk op de sociale huurmarkt zien in de Drechtsteden. In de prestatieafspraken voor 2022/2023 zullen we met elkaar moeten bepalen wat de gevolgen hiervan zijn voor het regionale en lokale woonbeleid. Daarbij betrekken we ook de uitkomsten van het door RIGO geactualiseerde regionale woningbehoefte-onderzoek, dat in het vierde kwartaal van 2020 wordt afgerond.

In november 2019 is het Masterplan voor het Stationskwartier vastgesteld: een nieuw ontwikkelingsperspectief voor het gebied rondom het station van Zwijndrecht gericht op een stedelijk gemêleerd woonmilieu. Gemeente en Woonkracht10 werken in 2021 verder aan de

concretisering van de herstructurering in Indische Buurt en Maasterras, met de in 2020 getekende samenwerkingsovereenkomst als uitgangspunt.

In 2020 is in samenwerking tussen de gemeente Zwijndrecht, Trivire en Woonkracht10 gewerkt aan het opstellen van een visie op Zwijndrecht Noord. De woningcorporaties en de gemeente zien een gezamenlijke opgave voor Zwijndrecht Noord en stemmen in 2021 af hoe zij hiermee aan de slag willen.

3. Sociaal Zwijndrecht

De corporaties continueren de in de lopende afspraken vastgelegde inzet ten aanzien van de betaalbaarheid voor de huurders. Voor huurders met betalingsproblemen (al dan niet veroorzaakt door de coronacrisis) wordt door de corporaties blijvend ingezet op maatwerk.

De (mogelijke) nieuwe wet- en regelgeving wordt nauwlettend in de gaten gehouden en bezien op de gevolgen voor de betaalbaarheid.

Woonkracht10 zal samen met de CombiRaad in het eerste kwartaal van 2021 de voor 2021 en 2022 afgesproken 1% extra huurverhoging opnieuw tegen het licht houden, tegen de achtergrond van de politiek en maatschappelijke druk op de betaalbaarheid voor huurders, mede in relatie tot de gevolgen van de corona-crisis.

Vanaf 1 januari 2021 vervalt de tijdelijke verruiming (80-10-10 regel) voor het toewijzen van sociale huurwoningen, en moet ten minste 90% van de sociale huurwoningen aan huishoudens met een maximum inkomen van €39.055 worden toegewezen. Er ligt een wetsvoorstel voor dat hierin meer ruimte geeft, namelijk 7,5% vrije ruimte met mogelijkheid om dit te vergroten tot 15% vrije ruimte. De beoogde ingangsdatum van de nieuwe wet is 1 januari 2021 en van de extra ruimte kan alleen gebruik gemaakt worden als dit in de prestatieafspraken is afgesproken.

Partijen spreken af om van de extra vrije ruimte (totaal 15%) in Zwijndrecht gebruik te maken. Dit om de volgende drie redenen:

- Een strikte toewijzing leidt in sommige buurten tot een dusdanige concentratie van kwetsbare mensen, dat de balans tussen dragers en vragers in een buurt verdwijnt. Hierdoor staat de leefbaarheid onder druk. Partijen streven naar een balans tussen dragers en vragers en maken hiervoor gebruik van de wettelijke extra ruimte bij het toewijzen.
- Partijen constateren dat in de huidige markt met een oplopend woningtekort de lagere middeninkomens in onvoldoende mate een geschikte woning kunnen vinden. Deze groep valt tussen wal en schip: zij verdienen net te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een geliberaliseerde huurwoning of koopwoning. Partijen vinden dit onwenselijk en willen de extra ruimte bij het toewijzen gebruiken om een deel van deze groep toegang tot een sociale huurwoning te geven. Zeker wanneer dit samenvalt met een beter balans in buurten en wijken.
- Bij uitverhuizing als gevolg van sloop-nieuwbouw is het in individuele gevallen wenselijk om de bewoner ook toegang te geven tot de sociale huursector. Dit is maatwerk en hangt van de persoonlijke situatie af. Partijen spreken af dat de extra vrije ruimte ook gebruikt kan worden om het herhuisvestingsproces soepel te laten verlopen waarbij er ruimte is voor maatwerk passend bij de persoonlijke situatie.

Extra opbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging worden besteed aan de investeringsopgave van de corporatie. Alle corporaties voeren inkomensafhankelijke huurverhoging uit, gehanteerd voor inkomens hoger dan € 47.500, prijspeil 2020; hierbij wordt afgetopt op maximale huur.

In 2020 is in Drechtsteden-verband gewerkt aan een regionale evenwichtige spreiding van Beschermd Wonen & Opvang plekken. Zwijndrecht wil een rol spelen in de huisvesting van kwetsbare groepen, maar daarvoor is inzet op duurzaam veerkrachtige wijken noodzakelijk.

Gezamenlijk zien we dat Zwijndrecht op dit moment onevenredig wordt belast. De gemeente Zwijndrecht, de woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen zetten zich daarom in voor een evenwichtige regionale verdeling van de kwetsbare doelgroep én de sociale huurvoorraad. De inzet hierin van de gemeente Zwijndrecht is gericht op tijdelijke huisvesting voor inwoners die met (lichte) ondersteuning weer zelfstandig kunnen wonen. Deze inzet wordt aangevuld met een aantal lokale mogelijkheden bij crisissituaties. Verder wordt er gewerkt aan een opdrachtomschrijving voor een regionale terugvalvoorziening in Zwijndrecht, waar psychisch kwetsbare inwoners tijdelijk tot rust kunnen komen. Ook onderzoekt de gemeente wat de mogelijkheden zijn voor huisvesting van kwetsbare jongeren met lichte, tijdelijke begeleiding (Project Housing First Jongeren). De gemeente gaat in 2021 deze inzet verder concretiseren, in nauwe samenwerking met de corporaties.

4. Fysiek gezond Zwijndrecht

De corporaties in de Drechtsteden hebben de intentie om een groot deel van hun woningen aan te sluiten op een warmtenet. Voor de eerste 6.000 (binnen 5 jaar aan te sluiten) woningen heeft het rijk subsidie toegekend binnen de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen. In Zwijndrecht gaat het daarbij om 1.100 woningen van Trivire en 246 woningen van Woonkracht10.

De corporaties in de Drechtsteden hebben de rol van startmotor op zich genomen. Ze zetten nu samen met HVC de eerste grote stap voor het aansluiten van huurwoningen, terwijl particuliere eigenaren in een later stadium kunnen instappen. Voor dit laatste is een overkoepelende en door de gemeente aangestuurde strategie onontbeerlijk. De huidige stap van de corporaties biedt gemeenten de gelegenheid om ook een aanbod voor te bereiden voor de particulieren, vanuit een wijkgerichte aanpak. Een belangrijke stap daarin is de Transitievisie warmte, die in 2021 door de gemeente Zwijndrecht (net als in de andere gemeenten in de Drechtsteden) wordt uitgewerkt.