

Samenwerken aan een veerkrachtig Zwijndrecht

***Prestatieafspraken Zwijndrecht
2026 - 2027***

Gemeente Zwijndrecht

**Trivire, Woningbouwvereniging Heerjansdam, Woonkracht10
Huurdersparticipatieraad Trivire, Huurdersraad Wbv Heerjansdam, Huurdersstichting CombiRaad**

27 januari 2026

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Zwijndrecht

Deze meerjarige prestatieafspraken voor 2026 en 2027 zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Zwijndrecht, woningcorporaties Trivire, Woonkracht10 en Woningbouwvereniging Heerjansdam en hun huurdersorganisaties Huurdersparticipatieraad Trivire, Huurdersstichting CombiRaad en Huurdersraad Wbv Heerjansdam. Via deze afspraken geven partijen invulling aan de gezamenlijke woonambities, zoals bijvoorbeeld verwoord in het gemeentelijk Raadsprogramma Krachtig Zwijndrecht 2.0 (2022-2026) en in de ondernemings- en portefeuilleplannen van de corporaties. Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Zwijndrecht bovendien bij aan de opgaven uit de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda (woondeal) Zuid-Holland Zuid. Deze afspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Zwijndrechtse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn.

Partijen zijn ervan overtuigd met deze afspraken meer te kunnen bereiken voor inwoners van Zwijndrecht, in het bijzonder voor woningzoekenden en huurders. Partijen staan samen voor een sterke gemeente, waarin er plek en toekomstperspectief is voor iedereen en waar mensen fijn kunnen wonen en leven in een veerkrachtige buurt. Dat is nu niet in alle Zwijndrechtse buurten vanzelfsprekend. Om die reden sturen partijen de komende jaren op een geleidelijke verandering van de wijksamenstelling en het versterken van de draagkracht en leefomgeving in bestaande buurten. Hierbij wordt uitgegaan van een gelijkblijvend aantal huurwoningen in de sociale huursector met een streven naar een betere spreiding over wijken en buurten. Zo ontstaat er geleidelijk een betere balans in Zwijndrecht zonder dat de sociale woningvoorraad in aantallen afneemt.

Deze prestatieafspraken van 2026 en 2027 zijn te beschouwen als kaderafspraken én als werkaafspraken. Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Zwijndrecht en daarna per thema de concrete afspraken, onderverdeeld naar acties voor 2026 en 2027 en afspraken die te zien zijn als doorlopende afspraken.

De hoofdthema's zijn:

- | | | |
|---|-----------------------------------|---|
| 1 | Leefbaarheid |  |
| 2 | Wonen met zorg |  |
| 3 | Beschikbaarheid en betaalbaarheid |  |
| 4 | Duurzaamheid |  |
| 5 | Organisatie en samenwerking |  |

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

Inhoud van de prestatieafspraken

1.	Leefbaarheid	4
1.1	Acties 2026-2027.....	4
1.2	Doorlopende afspraken	5
2.	Wonen met zorg	6
2.1	Acties 2026-2027.....	6
3.	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	8
3.1	Acties 2026-2027.....	8
3.2	Doorlopende afspraken	9
4.	Duurzaamheid.....	11
4.1	Acties 2026-2027.....	11
4.2	Doorlopende afspraken	12
5.	Organisatie en samenwerking	14
5.1	Acties 2026-2027.....	14
5.2	Doorlopende afspraken	14
	Bijlage: projecten corporaties in gemeente Zwijndrecht	16

1. Leefbaarheid



AMBITIE

Partijen willen dat iedereen prettig kan wonen en kansen heeft om zich te ontwikkelen. De realiteit is echter anders. Partijen constateren dat de leefbaarheid en veiligheid in een aantal Zwijndrechtse buurten onder druk staan; ook data bevestigen dit beeld. Om uitdagingen en ontwikkelpunten in sommige buurten op te lossen en de buurt sterker te maken, is het belangrijk dat organisaties goed samenwerken. Om de leefbaarheid te verbeteren is een integrale en langjarige gebiedsgerichte aanpak nodig. Dit heeft de komende jaren de allerhoogste prioriteit voor partijen, zonder daarbij de aandacht te verliezen voor de buurten waar het goed gaat. Partijen gaan in een aantal buurten gelijktijdig sturen op het tegengaan van concentraties van kwetsbaarheid en het omgaan met bestaande concentraties door buurten te versterken.

Partijen werken via het Programma Veerkrachtige Buurten. Op basis van zogenaamde veerkrachtkaarten per buurt gaan bewoners, gemeente, corporaties en andere partners in gesprek over de ideale mix van strategieën in een bepaalde buurt. Dit zonder de impact hiervan op andere buurten uit het oog te verliezen.

1.1 Acties 2026-2027

Nr	Afspraak	Trekker
1.1.1	<p>Partijen committeren zich aan het Programma Veerkrachtige Buurten, waarbij ook maatschappelijke partners, bedrijven en verenigingen zijn betrokken. Partijen richten hun wederkerige inzet en middelen naar de inhoud van het gezamenlijke programma en geven er mede uitvoering aan. Vanaf januari 2026 nodigt de gemeente ook Wbv Heerjansdam uit voor dit overleg.</p> <p>In 2026 en 2027 zijn de focusbuurten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kapiteinsflats (Trivire, start Q3 2025) • Vink- en Ooievaarplein (Trivire, start aanpak Q4 2025). Trivire en de gemeente starten in Q2 2026 met het onderzoek naar de behoefte aan een ontmoetingsruimte bij het Vink-en Ooievaarplein • W.H. Vliegenstraat/Aalbersestraat (Woonkracht10, start aanpak Q1 2026) 	<p>Vooralsnog gemeente (programma gaat uit van 'gelijkwaardige partners')</p>
1.1.2	<p>De gemeente komt voor medio 2026 met een voorstel om mogelijk te maken dat zodra iemand een verzoek tot inwoning doet bij de gemeente en het een corporatiewoning betreft, er een signaal naar de betreffende corporatie wordt gestuurd (voorafgaand aan de toekenning). Dit gebeurt om illegale inwoning tegen te gaan.</p>	Gemeente
1.1.3	<p>De gemeente komt voor medio 2026 met een voorstel om het mogelijk te maken om met de corporaties BRP-gegevens te delen. Dit gebeurt om overlast en problemen met de leefbaarheid te voorkómen of op tijd te signaleren.</p>	Gemeente
1.1.4	<p>De gemeente en corporaties stemmen met elkaar af over ervaren knelpunten in het beheer van de openbare ruimte, zoals groen en afval, voor het tegengaan van afvaloverlast, en hebben het volgende afgesproken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe inwoners weten hoe het afvalsysteem werkt. • Partijen nemen gezamenlijk deel aan het afval-hotspot-overleg. De gemeente betreft Wbv Heerjansdam in dit overleg. • De gemeente investeert vanaf 2025 t/m 2027 extra in Toezicht & Handhaving. 	Gemeente

	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente draagt zorg voor het opruimen van bijgeplaatst afval in de openbare ruimte. • De gemeente en de corporaties zetten zich gezamenlijk in voor het voorkomen van gedumpt afval. <p>In september 2026 evalueren de gemeente en de corporaties deze afspraken.</p>	
1.1.5	De gemeente en Wbv Heerjansdam plannen een overleg in Q1 2026 om knelpunten te inventariseren met betrekking tot het beheer van het openbaar groen. Het doel is om actief en tijdig te handelen, waardoor het doen van een melding niet nodig is.	Wbv Heerjansdam
1.1.6	<p>Trivire zet na realisatie van de (ver)nieuwbouw in de Planetenbuurt een communitybuilder in om de sociale samenhang te versterken. De communitybuilder werkt volgens het ABCD-principe en sluit aan bij de talenten en ideeën van bewoners. Bewoners worden ondersteund om zelf activiteiten te organiseren op het gebied van ontmoeten, leefbaarheid, vergroening en onderlinge steun, zodat dit ook na vertrek van de communitybuilder door kan gaan.</p> <p>Het is belangrijk dat buurt- en, waar nodig, jongerenwerk hierbij tijdig aansluit, zodat zij de netwerken kunnen overnemen en blijven ondersteunen. Met de inzet van de communitybuilder investeert Trivire in sociale veerkracht. De gemeente onderzoekt hoe buurt- en jongerenwerk hier het beste bij kan aansluiten en welke inzet daarvoor mogelijk is.</p>	Trivire

1.2 Doorlopende afspraken

1.2.1	Partijen zetten in 2026 en 2027 de samenwerking rondom de aanpak van woonfraude, ondermijning en woonoverlast voort. De gemeente en corporaties maken in Q1 2026 een uitvoeringsplanning voor 2026-2027. De samenwerking wordt jaarlijks in Q3 geëvalueerd en waar nodig geïntensiveerd.	Corporaties
1.2.2	Bij een woningsluiting door de Burgemeester is een woning drie maanden gesloten. Afhankelijk van of er 'aanloop' is in de buurt, willen corporaties binnen deze drie maanden de woning kunnen verhuren. De corporatie kan dan bij de gemeente een opheffing van sluiting aanvragen, conform artikel 11 van de gemeentelijke Beleidsregels artikel 13b Opiumwet. De gemeente is voornemens om begin 2026 een nieuwe Beleidsregel in te voeren die dit proces voor de corporaties onder voorwaarden versnelt.	Gemeente

2. Wonen met zorg



AMBITIE

Partijen willen dat iedereen kansen heeft om zich te ontwikkelen en een waardevol leven te leiden. Een (passende) woning vormt hiervoor een belangrijk fundament. Ook zorg en begeleiding moeten daarbij goed geregeld zijn.

De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er een toegenomen uitdaging ligt om aandachtsgroepen te huisvesten in Zwijndrecht en zetten hier gezamenlijk de schouders onder. De ambitie daarbij is om een goede balans te vinden in de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen en om te zorgen voor voldoende spreiding en adequate begeleiding. Ook willen partijen stigma's verminderen en zorgdragen voor een juiste beeldvorming over deze bewoners. Bij het realiseren van deze ambities werken de gemeente en de corporaties samen met zorg- en welzijnspartijen.

Een andere grote opgave in Zwijndrecht ligt bij het ondersteunen van oudere bewoners. In Zwijndrecht wonen veel ouderen waarvan een deel ondersteuning nodig heeft om zelfstandig in de woning te kunnen blijven wonen of om te verhuizen naar een meer passende woning. De gemeente en de corporaties doen het maximale om deze ondersteuning te bieden in samenwerking met de zorg- en welzijnspartijen.

2.1 Acties 2026-2027

Nr	Afspraak	Trekker
2.1.1	Bij ingang van de Wet versterking regie volkshuisvesting start de gemeente met het ontwikkelen van een Volkshuisvestingsprogramma (verwachting 2026). Onder het Volkshuisvestingsprogramma zal een uitvoeringsprogramma worden uitgerold. Hierin staat wat nodig is op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Ook zijn hierin afspraken opgenomen over de overlegstructuur. De gemeente betreft de corporaties en zorg- en welzijnspartijen bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma. Het bijbehorende uitvoeringsprogramma wordt in gezamenlijkheid opgesteld. In Q1 2026 gaan de partijen in gesprek over ieders visie op wonen, zorg en welzijn, toewerkend naar het gezamenlijk opstellen van het uitvoeringsprogramma. De corporaties informeren elk hun eigen huurdersorganisatie over de voortgang en de inhoud.	Gemeente
2.1.2	Afspraken over het huisvesten van aandachtsgroepen zijn regionaal vastgelegd in de agenda Huisvesting Kwetsbare Groepen (HKG), waaronder de onderstaande punten/afspraken. De centrumgemeente Dordrecht is in voorbereiding op een plan om de nog benodigde voorzieningen voor Beschermd Wonen en Opvang te realiseren. De huidige Agenda HKG wordt hierin geïntegreerd. Op basis van dat plan doet de gemeente eind 2025 een nieuw bod, in afstemming met de corporaties. <ul style="list-style-type: none"> De gemeente Zwijndrecht heeft in samenwerking met de corporaties de opgave om uitvoering te geven aan de nieuwe regeling verlaten (opvang)instellingen; Woonkracht10 realiseert in 'De Lus' de woontraining voor jongeren (vijf plekken gerealiseerd in 2025, in 2026 volgen nog vijf plekken), en 	<ul style="list-style-type: none"> Corporaties Woonkracht10 + gemeente

	<p>flexibel wonen (20 woningen in een looptijd van drie jaar, medio 2025 zijn er 19 plekken gerealiseerd);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trivire realiseert uiterlijk in de eerste helft van 2027 een logeervoorziening in de Professor Mekelstraat waar inwoners kortdurend terecht kunnen om tot rust te komen en aan herstel te werken, onder de voorwaarde dat er sprake is van een sluitende businesscase. De financiering en voorwaarden van de financiering vormen nog een aandachtspunt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Trivire + gemeente
2.1.3	<p>Voor medio 2026 evalueren de gemeente en Woonkracht10 het project 'De Lus'. In 'De Lus' worden woningen gerealiseerd voor bewoners uit diverse doelgroepen die vrijwillig bouwen aan onderling contact en die bereid zijn voor de ander iets te betekenen. De evaluatie maakt de meerwaarde inzichtelijk en er worden leerpunten benoemd. Deze leerpunten worden uitgerold in andere buurten en wijken.</p>	Woonkracht10
2.1.4	<p>Woonkracht10 zoekt in 2026 naar een herbestemming van een deel van het pand 'Het Anker' ('t Anker 101-116), gericht op het huisvesten van een bijzondere doelgroep, en stemt dit af met de gemeente.</p>	Woonkracht10
2.1.5	<p>Woonkracht10 en Trivire willen samen met zorgpartijen en de gemeente een Thuisplusflat in Zwijndrecht realiseren. In een Thuisplusflat kunnen bewoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen, met zorg en welzijn binnen handbereik. Dit is belangrijk in het licht van de huidige vergrijzing. De Thuisplusflat wordt gerealiseerd in flatgebouw Pruylenborg (100 woningen van Trivire, start Q3 2025) en in Eemstein/Zonnestein (444 woningen van Woonkracht10, realisatie in 2026). Daarnaast wordt VVE-Plantage een Plusflat (80-100 woningen van Trivire, start 2025).</p> <p>Voor de Thuisplusflat wordt gebruik gemaakt van de SPUK DOS subsidiegelden. De gemeente spant zich in voor het aanvragen van de subsidie, aangezien de gemeentelijke inzet hier sterk van afhankelijk is. In 2026 bespreken de partijen hoe er continuïteit gegeven kan worden aan de financiering van de invulling van het welzijnsprogramma voor 2027 en verder. Ook in bepaalde Senioren- en SeniorPlus-complexen streven we naar samenwerking met zorg- en welzijnspartijen en gemeente om de sociale infrastructuur in het complex te versterken.</p>	Woonkracht10 en Trivire
2.1.6	<p>De gemeente en de corporaties willen langer zelfstandig thuis wonen faciliteren, ook met betrekking tot mobiliteit. Voor het veilig stallen van scootmobielen is een 'Werkgroep scootmobielen' opgericht. Hierin wordt samengewerkt aan het oplossen van knelpunten die ontstaan rondom de stalling van scootmobielen in complexen van de corporaties. De werkgroep gaat aan de slag met 4 complexen van Woonkracht10 (De Kring, Meubelmaker, Oudeland en Fazantplein/Leeuwerikplein). In Q2 2026 komt de werkgroep met een analyse met betrekking tot de knelpunten en een voorstel voor de mogelijke oplossingen hiervoor.</p>	Woonkracht 10

3. Beschikbaarheid en betaalbaarheid



AMBITIE

Partijen zetten in op een 'ombouw' van de sociale woningvoorraad. Hierbij wordt uitgegaan van een gelijkblijvend aantal huurwoningen in de sociale huursector en streven naar een betere spreiding over wijken en buurten. Zo ontstaat er geleidelijk een betere balans in Zwijndrecht zonder dat de sociale woningvoorraad in aantallen afneemt. Gelet op de krapte op de woningmarkt en de regionale opgave willen partijen de hoeveelheid sociale huurwoningen op hetzelfde niveau houden. Uitzondering daarop kunnen flexibele woonoplossingen zijn voor mensen die snel een dak boven het hoofd nodig hebben.

Om bij te dragen aan meer gedifferentieerde wijken gaan partijen in bepaalde wijken sturen op een andere instroom/ wijksamenstelling. De corporaties zetten daarnaast in op het tot stand brengen van verhuisketens met als doel om het passend wonen te stimuleren en de slaagkansen van jongeren en starters op de woningmarkt te verhogen. In regionaal verband wordt gesproken over de wijze van inzetten van het woonruimteverdelingssysteem om deze doelen te ondersteunen.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen dat de woonlasten van de Zwijndrechtse huurders betaalbaar blijven. De corporaties hanteren daarom een gematigd en transparant huurbeleid. Daarnaast zorgen de corporaties er via de verduurzaming van hun woningvoorraad voor dat de energielasten betaalbaar blijven (zie hoofdstuk 4). Partijen zorgen er tot slot voor dat betalingsproblemen zo vroeg mogelijk worden gesignaleerd en dat de juiste ondersteuning wordt geboden. Het streven is om tot nul ontruiming te komen.

3.1 Acties 2026-2027

Nr	Afspraak	Trekker
3.1.1	In 2026 en 2027 realiseren de gemeente, Trivire en Woonkracht10 de projecten zoals zijn opgenomen in bijlage A.	Corporaties
3.1.2	In het kader van het beter benutten van de bestaande voorraad: <ul style="list-style-type: none"> gaat Woonkracht10 een pilot uitvoeren om woningen te delen, zodat één woning door twee (alleenstaande) huishoudens wordt betrokken. In Zwijndrecht start Woonkracht10 in de eerste helft van 2026 met twee woningen die beide via een friendscontract worden verhuurd aan twee huishoudens met een middeninkomen. De pilot zal worden geëvalueerd; op basis van de evaluatie zullen partijen besluiten over het vervolg. besluit Trivire voor eind 2026 of alternatieve woonvormen zoals woningdelen en hospitaoverhuur mogelijk zijn (maximaal 5 woningen). De gemeente staat in beginsel positief ten opzichte van deze initiatieven en blijft medewerking verlenen onder de voorwaarde dat de evaluatie positief is.	Woonkracht10 en Trivire
3.1.3	Partijen committeren zich aan het voldoen aan de wettelijke verplichte taakstelling voor de huisvesting van statushouders en het inhalen van de achterstand van de taakstelling. De gemeente spant zich in voor goede begeleiding van statushouders. Het vertrekpunt voor de verdeling van de opgave tussen corporaties is naar rato. Wel bekijken partijen per jaar wat in samenhang met sloopurgenten haalbaar per corporatie is. De voortgang van de huisvesting van statushouders wordt maandelijks gemonitord. Eventuele knelpunten worden direct inzichtelijk gemaakt en	Gemeente en corporaties

	<p>opgelost dan wel naar de bestuurlijke tafel gebracht. Van iedere corporatie (Woonkracht10, Trivire, Wbv Heerjansdam) en van de gemeente is iemand hierbij betrokken.</p> <p>Duurzaam huisvesten blijft het uitgangspunt. Huisvesting van statushouders en slooportunten heeft prioriteit.</p>	
3.1.4	<p>In Zwijndrecht moeten vanuit regelgeving 6 extra woonwagendstandplaatsen gerealiseerd worden. De gemeente onderzoekt in 2026 gezamenlijk met de corporaties of daarvan 4 in de sociale huursektor kunnen worden gerealiseerd, omdat dit deel van de aspirant woonwagendbewoners onder de sociale doelgroep valt. De corporaties zijn onder voorwaarden bereid om deze 4 standplaatsen in de sociale huursektor in beheer te nemen. Over de voorwaarden gaan de gemeente en de corporaties vanaf Q1 2026 in overleg. Een eerste en belangrijke voorwaarde is financiële ruimte bij de corporaties waarover in Q2-Q3 2026, bij het opstellen van de begrotingen van de corporaties, meer duidelijkheid zal ontstaan.</p> <p>Ook wordt in de regio door gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk bekeken hoe beheertaken verdeeld (kunnen) worden en een regionaal woonwagendstandplaatsenbeheer kan worden opgezet voor alle standplaatsen (huur en koop).</p> <p>Om deze afspraak uit te voeren starten de gemeente en de corporaties in Q1 2026 met een gezamenlijke projectgroep. Het streven is om deze afspraak voor eind 2027 gezamenlijk gerealiseerd te hebben.</p>	Gemeente

3.2 Doorlopende afspraken

3.2.1	<p>Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben de ambitie om in Zwijndrecht te komen tot beter gemengde buurten en wijken met daarbij als afspraak het behoud van de huidige omvang van de sociale woningvoorraad (geen groei, geen afname). Om dit te bewerkstelligen spannen zij zich in om in wijken met relatief weinig sociale woningbouw de kansen voor toevoeging van meer sociale woningbouw te onderzoeken. Tegelijkertijd geldt de intentie om in wijken en buurten met relatief veel sociale woningbouw juist te streven naar meer particulier woningbezit (huur en koop).</p> <p>De gemeente en de corporaties gaan jaarlijks in februari met de kaart van de gemeente Zwijndrecht om tafel. Tijdens dit overleg bespreken zij de mogelijkheden voor toevoeging van sociale huurwoningen in gebieden waar hiervan weinig aanbod is. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheid van verkoop van corporatiewoningen in wijken met een groot aandeel sociale huur, om zo differentiatie en beter gemengde buurten en wijken te bevorderen met behoud van de huidige omvang van de sociale woningvoorraad.</p>	Gemeente
3.2.2	<p>In Heerjansdam bestaat de wens om het aantal sociale huurwoningen iets te laten toenemen inspelend op de specifieke woningbehoefte in deze kern.</p>	Wbv Heerjansdam
3.2.3	<p>Uitgangspunten en afspraken over nieuwbouwprojecten zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten. De gemeente en de betreffende corporatie</p>	Gemeente en corporaties

	gaan bij de start van een project vroegtijdig met elkaar in overleg over onder andere de uitgangspunten, de samenwerking en het programma, stemmen periodiek af over de voortgang en pakken eventuele knelpunten gezamenlijk op. Projectoverleggen vinden plaats in tactische overleggen (Trivire), het kernteam Stationskwartier (Woonkracht10) en bestuurlijke stuurgroepen.	
3.2.4	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen geldt voor 2026 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 en 0,6 voor vijf of meer woonlagen.	Gemeente
3.2.5	Via de halfjaarlijkse beschikbaarheidsmonitor brengen corporaties het aantal verhuringen (zowel regulier als via directe bemiddeling), het aantal woningzoekenden, actieve zoektijden en slaagkansen in beeld. In de periode van deze prestatieafspraken gaat extra aandacht uit naar de ontwikkeling van de slaagkansen van jongeren en starters. De monitor wordt tweemaal per jaar besproken met de gemeente en de huurdersorganisaties, bij de monitoring van deze prestatieafspraken.	Corporaties
3.2.6	De corporaties wijzen jaarlijks minimaal 85% van de vrijkomende woningen toe aan huishoudens met een lager inkomen (huishoudens met een inkomen tot aan de DAEB-inkomensgrens; voor alleenstaanden is dat per 1-1-2026 € 51.537 en voor meerpersoonshuishoudens € 56.910). De corporaties kunnen en willen van de mogelijkheid gebruik maken om maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de genoemde grens, om ook aanbod te kunnen bieden aan huishoudens met een middeninkomen en om bij te dragen aan de veerkracht van bepaalde wijken. Partijen monitoren jaarlijks het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan.	Corporaties
3.2.7	De gemeente en de corporaties zetten de samenwerking rondom betalingsachterstanden voort en dragen hiermee bij aan de regionale afspraken die gemaakt zijn over het voorkómen van huisuitzettingen.	Corporaties
3.2.8	De corporaties kunnen de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten de corporaties in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van hun sociale huurwoningen in Zwijndrecht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering).	Corporaties

4. Duurzaamheid



AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering onderkennen partijen de noodzaak om toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Goed geïsoleerde woningen die zijn losgekoppeld van het gas zijn goed voor het milieu, maar ook goed voor de portemonnee van bewoners. Om deze reden maken partijen vaart met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit (waaronder het uitfaseren van EFG-labels), en maken corporaties de woningen gereed voor de toekomstige warmtebronnen. Partijen 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.

Partijen werken gezamenlijk aan het vergroten van de klimaatbestendigheid, biodiversiteit en circulariteit en het beperken van de gevolgen en schade van droogte, hitte en wateroverlast. Met dit doel trekken de gemeente en de corporaties samen op in de uitvoering van projecten in de openbare ruimte door de gemeente, danwel onderhoudsprojecten door corporaties. De gemeente betreft de corporaties bij het concretiseren van de specifieke opgaven van het gebied (wijk/buurt) op basis van de beschikbare data over wateroverlast, droogte, hitte en biodiversiteit. Corporaties en gemeente doen dit in samenspraak met bewoners en maken waar mogelijk gebruik van het 'van-gevel-tot-gevel' principe.

4.1 Acties 2026-2027

Nr	Afspraak	Trekker
4.1.1	<p>De gemeente heeft in 2025 het Warmteprogramma vastgesteld. Hierin is opgenomen in welke wijken het warmtenet gepland is en in welke wijken een individuele warmteoplossing het meest aannemelijk is.</p> <p>Ter uitvoering van het Warmteprogramma werken de partijen en betrokken nutsbedrijven in 2026 en 2027 onder regie van de gemeente samen aan het aansluiten van het corporatiebezit en aan een doelgroepgerichte aanpak om particulieren gemeentebreed aan te kunnen sluiten. De corporaties kunnen hierbij hun kennis delen als ervaringsdeskundigen. Zodra de gemeente signaleert dat zich binnen een aaneengesloten gebied een natuurlijke kans voordoet, waarbij corporatiewoningen en/of voldoende particuliere woningen van het aardgas af zijn, kunnen gaan of zullen gaan, zal de gemeente overgaan tot het opstellen van een wijkuitvoeringsplan.</p> <p>Samenwerking rondom het Warmteprogramma vindt plaats via het Bestuurlijk Overleg Warmte en het Programmteam Warmte, die beiden minimaal viermaal per jaar bijeenkomen. WBV Heerjansdam is agendalid in het Programmteam Warmte.</p>	Gemeente
4.1.2	<p>In 2026 en 2027 werken de corporaties aan projecten met kwaliteitsverbetering en verduurzaming van woningen zoals zijn opgenomen in bijlage B. De gemeente en de corporaties stemmen een eventuele gelijktijdige aanpak van de buitenruimte minimaal één keer per jaar op bestuurlijk niveau af. Waar nodig brengen de partijen dit in bij de Programmeertafel.</p>	Corporaties

4.1.3	<p>In 2026 en 2027 werken de gemeente en de corporaties in ieder geval via de volgende projecten (zie ook bijlage 2) aan het vergroten van de klimaatbestendigheid en biodiversiteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeente: Planetenbuurt en Bostuinen • Woonkracht10: Indische Buurt, Marchant/Nolensstraat en Afslag/Koninginneweg • Trivire: Planetenbuurt • Wbv Heerjansdam: Oranjebuurt 	Gemeente en corporaties
4.1.4	<p>De gemeente stelt voor de uitvoering van het isolatieprogramma vanuit de NIP-gelden een soortenmanagementplan (SMP) op. Met het SMP kan de gemeente een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aanvragen ten behoeve van de verduurzaming van panden. Deze vergunning geldt voor vrijwel het hele grondgebied van de gemeente, waardoor deze ook bruikbaar is voor corporatiewoningen. Vanuit de gemeente wordt er voor dit thema een contactpersoon aangedragen.</p> <p>De verwachting is dat het SMP in Q3 2026 gereed is. De gemeente dient het SMP vervolgens in bij Omgevingsdienst Haaglanden ter beoordeling en goedkeuring. De doorlooptijd hiervan is gemiddeld 12 maanden. Daarom zullen corporaties waarschijnlijk pas in Q3 2027 gebruik kunnen maken van het SMP. Wanneer het SMP gereed is, zullen de corporaties hierover geïnformeerd worden vanuit de aangewezen contactpersoon.</p>	Gemeente

4.2 Doorlopende afspraken

Nr	Afspraak	Trekker
4.2.1	<p>Voor Heerjansdam en de wijk Heer Oudelands Ambacht in Zwijndrecht geldt dat wordt gekeken naar All Electric oplossingen, zoals het gebruik van warmtepompen. Wbv Heerjansdam bereidt richting 2035 een volledige uitrol voor van het voorzien van haar totale woningbezit van warmtepompen. De gemeente heeft hierin een regierol, en heeft een leidende rol in het overleg met Stedin en de communicatie naar particuliere bewoners over de gekozen warmteoplossing.</p>	Wbv Heerjansdam, Trivire, gemeente
4.2.2	<p>Conform de Nationale Prestatieafspraken hebben de corporaties uiterlijk eind 2028 alle woningen met een energielabel E, F of G uit hun woningvoorraad verbeterd naar minimaal label D. Monitoring van de ontwikkeling van de energielabelverdeling vindt plaats via het dashboard Wonen. De voortgang wordt jaarlijks besproken tijdens het ambtelijke en bestuurlijke overleg over de prestatieafspraken. Hierbij geldt dat er sprake kan zijn van toekomstige systematiekwijzigingen die nu niet te voorzien zijn.</p>	Corporaties
4.2.3	<p>De corporaties hebben de intentie om voor nieuwbouw in de gemeente Zwijndrecht waar mogelijk de eisen te hanteren zoals zijn opgenomen in het convenant 'Klimaatadaptief Bouwen Zuid-Holland', zodat de woningen bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering.</p>	Corporaties
4.2.4	<p>De gemeente zet samen met corporaties in op het stimuleren van 'groene tuinen'. Door gezamenlijk op te trekken in projecten en communicatie (nieuwsbrieven, website, etc.) worden bewoners gestimuleerd om hun tuin te vergroenen. De huurdersorganisaties kunnen hierin een rol spelen, door bijvoorbeeld mee te denken over de inhoud van de communicatie en deze onder hun achterban te</p>	Gemeente

	<p>verspreiden. De partijen delen kennis en ervaringen met elkaar op dit onderwerp. De gemeente faciliteert in dit proces.</p>	
4.2.5	<p>Bewoners van woningen die voorlopig nog niet worden verduurzaamd lopen een groter risico op energiearmoede. Gemeente, corporaties en de welzijnsinstelling in Zwijndrecht werken samen om energiearmoede zoveel mogelijk te voorkomen en de gevolgen ervan te beperken. Dit doen zij door kleine energiebesparende maatregelen toe te passen in woningen en gedragstips te geven over energiebesparing. In 2026 bepalen de partijen of zij een vervolg kunnen geven aan het project 'Samen Energie Besparen'.</p>	Gemeente

5. Organisatie en samenwerking



AMBITIE

De gemeente Zwijndrecht, corporaties en huurdersorganisaties werken goed samen. De opgave in Zwijndrecht vraagt om een intensivering van de samenwerking, waarbij de focus ligt op de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte afspraken. Partijen hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We delen informatie en betrekken elkaar in een vroegtijdig stadium bij onderwerpen die verband houden met deze prestatieafspraken;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

5.1 Acties 2026-2027

Nr	Afspraak	Trekker
5.1.1	Indien gewenst organiseren partijen in Q4 2026 een informatiebijeenkomst voor raadsleden van de gemeente Zwijndrecht over actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.	Gemeente
5.1.2	Bij ingang van de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' start de gemeente met het ontwikkelen van een Volkshuisvestingsprogramma (verwachting 2026). De ontwikkelingen rondom de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' hebben mogelijk gevolgen voor het Volkshuisvestingsprogramma en de samenwerking met de corporaties. Aan de hand van deze ontwikkelingen blijft de gemeente met de corporaties en huurdersorganisaties in gesprek.	Gemeente

5.2 Doorlopende afspraken

Nr	Afspraak	Trekker
5.2.1	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 kan leiden.	Gemeente
5.2.2	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.	Corporaties
5.2.3	Deze meerjarenafspraken gelden vanaf 1 januari 2026 tot en met 31 december 2027. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2027 worden nieuwe meerjarenafspraken	Allen

	opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2028. Hierbij worden ook zorg- en welzijnspartijen betrokken.	
5.2.4	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
5.2.5	Corporaties gaan de in deze prestatieafspraken opgenomen verplichtingen aan onder voorbehoud dat zij een passende financiering voor de desbetreffende verplichting hebben verkregen. Voor de in deze prestatieafspraken opgenomen DAEB-investeringen geldt in aanvulling op het voorgaande bovendien het voorbehoud dat corporaties een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichtingen krijgt.	Corporaties
5.2.6	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
5.2.7	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

Bijlage: projecten corporaties in gemeente Zwijndrecht

A. Sloop en nieuwbouw corporatiebezit in gemeente Zwijndrecht, 2026-2030

Corporatie	ingreep	Complex		Wijk	woningen		Gereed in	Sector
		Nr	Naam		Aantal	Type		
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Indische Buurt fase 2 A	Kort Ambacht	60	egw	2027	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Indische Buurt fase 2 B	Kort Ambacht	27	mgw	2027	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Indische Buurt fase 2 C	Kort Ambacht	13	egw	2027	middenhuur
Woonkracht10	sloop	403	Koninginneweg	Centrum/Noord	44	egw	2026	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Koninginneweg-West A	Noord	25	egw	2027	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Koninginneweg-West B	Noord	34	mgw	2027	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Koninginneweg-Oost	Centrum	18	egw	2029	middenhuur
Woonkracht10	sloop	439	De Afslag	Centrum	24	mgw	2026	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Kop Afslag	Centrum	70	mgw	2028	middenhuur
Woonkracht10	sloop	422	Marchant/Nolensstraat	Walburg	44	egw	2026	sociale huur
Woonkracht10	nieuwbouw	ntb	Marchant/Nolensstraat	Walburg	42	egw	2027	sociale huur
Trivire	vernieuwbouw *	126	Uranusstraat e.o.	Noord	118	mgw	2027	sociale huur
Trivire	sloop	125	Saturnusstraat e.o.	Noord	172	mgw	2028	sociale huur
Trivire	nieuwbouw	ntb	Saturnusstraat e.o. A	Noord	143	mgw	2029	sociale huur en middenhuur
Trivire	nieuwbouw	ntb	Saturnusstraat e.o. B	Noord	27	egw	2030	sociale huur en middenhuur

* Vernieuwbouw is een ingreep waarbij alleen de fundering en het casco blijft staan. De woningen worden volledig vernieuwd, de plattegrond wordt aangepast en de kwaliteit is vergelijkbaar met die van nieuwbouw. Vanwege het zeer ingrijpende karakter van de werkzaamheden, is uitverhuizing van de zittende bewoners noodzakelijk.

B. Voorgenomen kwaliteitsverbetering/verduurzaming in corporatiecomplexen in gemeente Zwijndrecht, 2025-2028

(exclusief regulier planmatig onderhoud zoals schilderwerk)

Corporatie	Complex			Wijk	Woningen		Periode
	Nr	Naam			Aantal	Type	
Woonkracht10	435	De Lus		Kort Ambacht	112	mgw	2025-2026
Woonkracht10	424A	Vlaamsestraat		Walburg	120	mgw	2025
Woonkracht10	424B	W.H. Vliegenstraat		Walburg	84	mgw	2025
Woonkracht10	424C	Aalbersestraat		Walburg	42	mgw	2026
Woonkracht10	424D	Cort vd Lindenstraat		Walburg	96	mgw	2026-2027
Woonkracht10	425	Colijnweg e.o.		Walburg	15	egw	2026
Woonkracht10	428	Nieuwerhoek e.o.		Nederhoven	60	egw	2026
Woonkracht10	430	Da Costastraat egw		Kort Ambacht	27	egw	2026
Woonkracht10	461	Da Costastraat mgw		Kort Ambacht	25	mgw	2026
Woonkracht10	411	Burg.Jansenlaan 319 t/m 401		Noord	42	mgw	2026-2027
Woonkracht10	420	De Were		Walburg	55	egw	2026-2027
Woonkracht10	407	Zuiderkruis/Watermanstraat		Noord	64	mgw	2027-2028
Woonkracht10	414	Hyacint/Beinemanstraat e.o.		Kort Ambacht	112	egw	2027-2028
Woonkracht10	415	Beinema/Hortensia/Irisstraat		Kort Ambacht	27	egw	2027-2028
Woonkracht10	416	Meerkoetstraat e.o.		Nederhoven	92	egw	2027-2028
Trivire	107	Norderstedtplein		Walburg	122	mgw	2025-2026
WBV Heerjansdam	div.	Prins Bernhardstraat e.o., Heerjansdam		Oranjewijk	81	egw	2025-2026

