

Prestatieafspraken 2026-2029 gemeente Lansingerland, corporaties 3B Wonen en Havensteder en Huurdersvereniging Lansingerland

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: *Gemeente*
- Corporaties: Stichting 3B Wonen en Havensteder, hierna te noemen: *Corporaties*
- Huurdersvereniging Lansingerland, hierna te noemen: *Huurdersvereniging*

Overwegende dat:

- Partijen, ieder voor hun eigen rol en mogelijkheden, de volkshuisvestelijke opgave centraal stellen.
- Het een collectieve verantwoordelijkheid van partijen is om invulling te geven aan de in dit convenant vastgestelde volkshuisvestelijke opgave.
- Partijen elkaar in de uitvoering van het volkshuisvestelijk beleid blijvend als belangrijke en gelijkwaardige partners zien, elk vanuit diens eigen maatschappelijke rol;
 - Gemeente: houdt toezicht op de realisatie van het volkshuisvestelijk beleid en maakt daarover afspraken met de woningcorporaties en huurdersvereniging.
 - Corporaties: zorgen voor het bieden van passende en betaalbare woningen voor doelgroepen die niet op een andere wijze in huisvesting kunnen voorzien.
 - Huurdersvereniging: komt op voor belangen van huurders en toekomstige huurders op het gebied van betaalbaar en passend wonen voor alle doelgroepen die benoemd worden in de prestatieafspraken.
- Partijen de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader.
- Deze prestatieafspraken geen doel op zich zijn, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen.
- Dit convenant een looptijd heeft van vier jaar, te weten 2026 tot en met 2029.
- Bij impactvolle veranderingen kan het convenant worden geactualiseerd, er vindt in ieder geval na twee jaar een evaluatie plaatsvindt.
- Een afspraak in deze prestatieafspraken niet per definitie betekent dat elk van de partijen ook een rol heeft in de realisatie, of verantwoordelijk kan worden gehouden voor het resultaat.
- De basis voor deze prestatieafspraken is onder andere: Omgevingsvisie 2.0 en het Omgevingsprogramma Wonen van de gemeente, het Koersplan 2025 - 2029 en de portefeuillestrategie 2025 - 2029 van 3B Wonen, het Havenstederplan 2022 – 2025, het Beleidsplan 2025 - 2029 van Huurdersvereniging Lansingerland, de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Realisatieagenda Wonen Rotterdam 2023 en het Regioakkoord 2022. Bijlage 1 geeft het verdere kader weer.

Gemeenschappelijk kader

Alle partijen, ieder van uit een eigen maatschappelijke rol, onderschrijven dat Lansingerland een fijn thuis wil bieden in een fijne buurt zoals omschreven in de Omgevingsvisie 2.0. Dit draagt bij aan een gezonde samenleving. We focussen met name op het huisvesten van doelgroepen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. De huidige woningvoorraad sluit voor deze mensen onvoldoende aan op de vraag die er is naar betaalbare woningen voor nu en in de toekomst. Er is grote behoefte aan woningen voor lage- en middeninkomens, de vraag naar gelijkvloerse (geclusterde) woningen wordt steeds groter, ook de behoefte aan meer eengezinswoningen blijft en aandachtsgroepen hebben behoefte aan specifieke woningen. Partijen hebben, naast de bouw van de woningen, oog voor beter benutten van de bestaande voorraad, de verduurzaming in brede zin, evenwichtige verdeling van de schaarse voorraad, betaalbare woonlasten en voorkomen van huisuitzettingen. Ten slotte werken we aan een vitale buurt waar eenieder fijn woont.

Hoofddoel 1: Voldoende blijvend betaalbare woningen

Opgaven	<i>Woningbouwopgave</i> • Lansingerland werkt toe naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad • Tot 2040 worden ca. 3.400 sociale huurwoningen gebouwd • Tot 2040 ca. worden ca. 400 midden huurwoningen gebouwd • Er zijn voldoende woningen voor kleine huishoudens • De bestaande voorraad wordt beter benut <i>Duurzaamheid</i> • Aardgasvrije woningvoorraad in 2050 • Circulair economie in 2050 <i>Betaalbaarheid</i> • Betaalbare huurlasten • Schulden en huurachterstanden zo veel als mogelijk voorkomen
Omgevingsvisie 2.0 Gemeente	• We dragen bij aan de (regionale) woonopgaven • Voldoende blijvend betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens • Voldoende blijvend betaalbare en passende huur- en koopwoningen voor starters
Koersplan 3B Wonen Havenstederplan 2022-2025 Beleidsplan 2025-2029 Huurdersvereniging	• We bouwen zo veel mogelijk huurwoningen • We vergroten de doorstroming • We maken andere woonvormen mogelijk • We zijn realistisch ambitieus in duurzaamheid • Wij zorgen voor voldoende, goede en betaalbare woningen. • We maken onze woningen klaar voor de toekomst. Met aandacht voor duurzaamheid. • Passend en betaalbaar wonen voor alle doelgroepen
Monitor indicatoren	• (Start bouw en) oplevering woningen volgens planning – Planmonitor gemeente • Wachttijden en slaagkansen - Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling (Regio Rotterdam) • Aandeel woningen toegewezen aan primaire doelgroep - Monitor woningmarktafspraken (Regio Rotterdam) • Aandeel woningen onder tweede aftoppingsgrens - Monitor woningmarktafspraken (Regio Rotterdam) • Gemiddelde energieprestatie – Jaarverslag (3B Wonen)

Afspraken

Vergroten huurwoningvoorraad

1. *Nieuwbouwopgave*

Partijen committeren zich aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente Lansingerland, het Regioakkoord 2022 en de Regionale Realisatieagenda Wonen Rotterdam 2023. Dit commitment houdt in dat zij bijdragen aan de regionale opgave tot 2030, zoals hierboven benoemd.

2. *First en second supplier*

Voor alle bekende en toekomstige projectlocaties is 3B Wonen de first supplier voor de opgave ten aanzien van te bouwen reguliere DAEB-huurwoningen. Zij werkt bij de realisatie vanuit haar Portefeuillestrategie 2025 - 2029. Indien 3B Wonen niet ten volle de rol van first supplier kan vervullen, wordt eerst met Havensteder gesproken over hun mogelijkheid second supplier te zijn.

3. *Volkshuisvestelijk regievoerder*

Bij de gebiedsontwikkeling Bleizo-West is 3B Wonen volkshuisvestelijk regievoerder en daarmee gesprekspartner voor de Gemeente en eventuele andere betrokken partijen. De invulling van de volkshuisvestelijke opgave zal door verschillende woningcorporaties worden gedaan. 3B Wonen neemt hierin het voortouw en bindt partners aan zich om de opgave gezamenlijk te realiseren. Eveneens betekent dit dat 3B Wonen zo vroeg mogelijk betrokken wordt om mee te denken over invulling van de sociale huurwoningbouwopgave in de gemeente Lansingerland

4. *Middenhuuropgave*

In de Nationale Prestatieafspraken (2022) is afgesproken dat het streven is 20% van de middenhuurwoningen door corporaties te laten realiseren. In Lansingerland zijn dit circa 400 woningen. Deze opgave is nog niet ingevuld vanwege financiële beperkingen. Partijen blijven in overleg hoe deze opgave aan te gaan. Hierbij volgen zij aandachtig de ontwikkelingen rondom de financieringsmogelijkheden.

5. *Woningbouw programmering en planning*

3B Wonen heeft eind 2025 4.531 woningen in haar voorraad en streeft ernaar om eind 2029 het tot 4.924 woningen toe te laten toenemen. Dit doet zij middels onderstaande projecten:

Locatie	Kern	Soort Woning	Sloop	2026	2027	2028	2029
De Wildert	Berkel	App (sen)	-10			30	
Driehoek Noordpolder 4 Fase 1	Berkel	App &					12
		Egw					
Lange Vaart	Bleiswijk	App					24
Lange Vaart (midden huur)	Bleiswijk	App					14
Lange Vaart Socialex	Bleiswijk	Egw				6	
Raadhuislaan	Berkel	App	-49			80	
Westersingel HOF	Berkel	App		5			
Westpolder 4	Berkel	App			32		
Wildersekade	Bergschenhoek	Egw				12	
Wilderszijde BBZ	Bergschenhoek	Egw		9			
Wilderszijde BBZ	Bergschenhoek	App		58			
Wilderszijde Fase 1 BBGZ	Bergschenhoek	App				51	
Wilderszijde Fase 2 BBGZ	Bergschenhoek	App					50
Wilderszijde OCW 8	Bergschenhoek	Egw		8			
Wilderszijde OCW Fase 1 (rest)	Bergschenhoek	Egw			25		
Wilderszijde OCW Fase 2 (rest)	Bergschenhoek	Egw				25	
Wilderszijde OCW Fase 3	Bergschenhoek	App		52			
TOTAAL PER JAAR			-59	132	57	204	100

TOTAAL NETTO 4 JAAR	434
TOTAAL BRUTO 4 JAAR	493

6. Havensteder heeft op dit moment 276 huurwoningen in bezit in Lansingerland; 222 in de sociale huur en 54 in de middenhuur. Op dit moment heeft Havensteder geen woningbouwprojecten in Lansingerland. Havensteder is bereid om in totaal 160 woningen te realiseren met start bouw uiterlijk in 2029. Hierbij wordt een betaalbaarheidsverdeling gehanteerd van 25% middenhuur en 75% sociale huur. De door Havensteder te realiseren 120 sociale huurwoningen betreft een toevoeging boven op de bestaande bouwplannen. Gemeente, 3B Wonen en Havensteder benutten de eerste helft van 2026 om concrete invulling te geven aan de inpassing van de door Havensteder aangeboden 160 woningen binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente Lansingerland. Hierbij worden afspraken gemaakt over aantallen, locaties, programma en het bijbehorende tijdspad. Havensteder en 3B Wonen stellen hiervoor, voor 1 juli 2026, een gezamenlijk bod op.
7. Voor een gezamenlijke, evenwichtige woningbouwprogrammering is het nodig om uniforme uitgangspunten te hanteren en toegang te hebben tot dezelfde informatie. 3B Wonen en gemeente doen gezamenlijk onderzoeken waar dit nodig is en wisselen relevante informatie uit over onder andere de (verwachte) woningbouwprogrammering. Mede op basis van deze onderzoeken maken we verdere afspraken.
8. Gemeente en 3B Wonen voeren uiterlijk in 2029 opnieuw gezamenlijk een woonbehoefte onderzoek uit ten behoeve van het nieuwe volkshuisvestelijk programma zoals wordt geformuleerd in de Omgevingsvisie 2.0 van de gemeente en de nieuwe Portefeuillestrategie van 3B Wonen (vanaf 2029).
9. Bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen gaat aandacht uit naar kleinere woningbouw, zodat de grond optimaal wordt benut. Ook is aandacht voor meer gelijkvloerse woningen. Uitgangspunt is 2/3 gestapeld en 1/3 grondgebonden.
10. Gemeente en corporaties zoeken binnen woningbouwprojecten blijvend naar mogelijkheden om meer betaalbare woningen te realiseren. Gemeente en corporaties zetten in op kansen voor verdichting en uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad. Bij sloop-nieuwbouw wordt minimaal evenveel toegevoegd als wordt gesloopt.
11. De gemeente spant zich in om met privaat- en publiekrechtelijke middelen bij gebiedsontwikkeling de in de Omgevingsvisie 2.0 en Woonvisie beoogde doelen, zoals onder andere minimaal 30 - 34% aandeel sociale huur, 25 jaar blijvend sociaal, woning verhuren via een woonruimteverdeelsysteem, het gewenste programma (verhouding eengezinswoningen en gestapelde woningen, verschillende type woningen en gewenste gebruiksoppervlakten), grondprijzen en de rol van 3B Wonen als first supplier en Havensteder als second supplier ten behoeve van het sociale segment te borgen.

Versnellen en het betaalbaarder maken van woningbouw

12. Gemeente en 3B Wonen verkennen de mogelijkheden van parallelplannen voor het versnellen van woningbouwplannen. In de eerste helft van 2026 wordt dan per project bekeken of hierop kan worden ingezet. Daarnaast wordt voor het versnellen van het bouwproces, daar waar mogelijk, modulaire bouw, prefab bouw en/of De Bouwstroom gestimuleerd.
13. De gemeente en 3B Wonen benadrukken gezamenlijk het belang van realisatie van en versnelling in de woningbouw. In constructieve samenwerking worden kansen verkend om obstakels te overbruggen en projecten tot uitvoering te brengen. Daarbij wordt ook gekeken naar manieren om de (financiële) haalbaarheid van initiatieven te versterken. Knelpunten in de voortgang worden actief gesignaleerd en partijen dragen binnen hun vermogen bij aan het tegengaan van deze knelpunten. Daarnaast zetten partijen in onderling overleg daartoe menskracht, middelen, zo soepel mogelijke omgang met regels en procedures en het helpen vergroten van draagvlak voor ontwikkelingen etc. In onderling overleg wordt gekeken wat kansrijk en haalbaar is om vertraging te voorkomen of verkleinen.

14. Gemeente zet de lokale bouwtafel met alle relevante lokale partners voort met als doel om knelpunten op te lossen en plannings af te stemmen. De bouwtafel is ook wenselijk ten behoeve van het wegnemen van kritische succesfactoren (randvoorwaarden) zoals is vastgelegd in de Regionale Realisatieagenda Wonen. Vanuit de lokale bouwtafel worden projecten actief geagendeerd op de regionale- en provinciale versnellingstafel.
15. De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen. Uitgangspunt is de vigerende Kaderbrief Grondprijzen.
16. Gemeente en 3B Wonen onderzoeken, vooruitlopend op de nieuwe Kaderbrief Grondprijzen, verschillende mogelijkheden om via (lagere) grondprijzen meer sociale huurwoningen te realiseren. Niet alleen wordt in dit onderzoek gekeken naar reguliere sociale huurwoningen, maar ook naar speciale woonproducten zoals bijvoorbeeld zorgwoningen, seniorenwoningen en jongerenwoningen
17. Naast het grondprijsbeleid onderzoeken 3B Wonen en gemeente een breed pallet van andere mogelijkheden (om meer sociale huurwoningen te kunnen bouwen. Hierbij wordt van beide partijen niet het onmogelijke gevraagd, gezien (onder andere) de toenemende financiële druk.
18. Het parkeerbeleid en de –normennota uit 2014 wordt gevolgd door de Gemeente bij woningbouwontwikkelingen. In aanvulling hierop is in de Omgevingsvisie 2.0 opgenomen dat voor nieuw te ontwikkelen gebieden, zoals de nieuwe woonwijken, de Gemeente een gebiedsgerichte aanpak volgt. Parkeeroplossingen worden hierbij afgestemd op de voor dat gebied benodigde aantal parkeerplaatsen. Dit is altijd maatwerk, afgestemd op de bereikbaarheidskenmerken en de parkeerbehoefte in deze specifieke omgeving. Een duurzame en multimodale bereikbaarheid, met inbegrip van te hanteren parkeernormen, zal bij het wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, en rekening houdend met de impact van het parkeerbeleid op de realisatie van sociale huurwoningen, door de gemeenteraad worden vastgesteld.
19. Gemeente onderzoekt de mogelijkheden en wenselijkheid van het invoeren van een vereveningsfonds ten behoeve van de bouw van extra sociale huurwoningen door corporaties. Gemeente betreft corporaties bij dit onderzoek.
20. Gemeente nodigt Huurdersvereniging actief uit voor participatiebijekomsten voor woningbouwprojecten met sociale huur.
21. Partijen vinden het belangrijk dat direct betrokken huurders, woningzoekenden, omwonenden en andere belanghebbenden bij sloop- en/of nieuwbouwprojecten op een passende manier zo vroeg mogelijk in het proces kunnen participeren in de ontwikkeling. Bij voorgenomen sloop of renovatie hanteert Havensteder haar Raamwerk Sociaal Plan. Door het opstellen, in nauw overleg met de Huurdersvereniging Lansingerland, van het sociaal plan voldoet Havensteder aan haar verplichting zoals omschreven in artikel 55b, lid 1 van de Woningwet

Zo min mogelijk onttrekken aan sociale en betaalbare woningvoorraad

22. Het doel is de bestaande sociale huurvoorraad uit te breiden. Corporaties onttrekken daarom zo min mogelijk sociale woningen. 3B Wonen verkoopt gemiddeld 5 huurwoningen per jaar en geen geliberaliseerde woningen. Havensteder verkoopt geen sociale- en middenhuurwoningen binnen het bezit in Lansingerland. De uit verkoop ontvangen financiële middelen worden zoveel mogelijk ingezet voor de bouw van nieuwe woningen.

Optimaal benutten bestaande voorraad, doorstroming en andere woonvormen

23. Gemeente en woningcorporaties onderzoeken gezamenlijk hoe verschillende vormen van woningdelen kunnen bijdragen aan een gevarieerd en toekomstbestendig woningaanbod. Daarbij worden in 2026 initiatieven zoals kamerverhuur en hospitaverhuur verkend in de vorm van een mogelijke pilot. In onderlinge afstemming wordt bekeken of en hoe dergelijke woonvormen verder ontwikkeld worden.

24. Specifiek voor hospitaverhuur: Corporaties onderzoeken in 2026 de mogelijkheid om hospitaverhuur toe te staan in (een deel van) hun woningvoorraad. Indien hospitaverhuur (in een deel van het woningbezit) wordt toegestaan dan wordt gezamenlijk informatie verspreid richting huurders van de corporaties over hospitaverhuur.
25. Corporaties zetten in op het beperken van niet 'meer' passend wonen, bijvoorbeeld te goedkoop, te groot en ook te klein. 3B Wonen zet hiertoe de doorstroommakelaar in. Uitgangspunt is daarbij van 2x 'niet passend' naar 1x 'niet passend'. 3B Wonen hanteert hierbij een netto gelijkblijvende huur, exclusief servicekosten.
26. Indien nodig om de doorstroming van specifieke doelgroepen te bevorderen, wordt gebruikgemaakt van de mogelijkheid die de geldende Huisvestingsverordening (op dit moment uit 2025) biedt.
27. Partijen spreken af om een vrije toewijzingsruimte van 15% te houden. Dit doen partijen onder meer om in te zetten op doorstroming (met name 'van 2 keer 'niet passend' naar 1 keer 'niet passend') en diverse huishoudenssamenstellingen, ook qua inkomen. Ook wordt deze ruimte benut voor de herhuisvesting van huurders wiens woning gesloopt wordt, en voor mensen met een medische urgentie die niet altijd qua inkomen tot de primaire doelgroep behoren.
28. De wettelijke mogelijkheid om aan lokale woningzoekenden toe te wijzen wordt door corporaties optimaal benut; maximaal 50% (inclusief urgenten). Bij nieuwbouw wordt lokaal maatwerk ingezet om doorstroming in het corporatiebezit te creëren.
29. De gemeente draagt bij aan de doorstroming van inwoners met een hulpvraag op basis van de Wmo verhuiskostenvergoeding conform de vastgestelde verordening sociaal domein en beleidsregel sociaal domein.
30. De gemeente stuurt erop dat in nieuwe anterieure overeenkomsten wordt opgenomen dat minimaal 50% van de betaalbare koopwoningen met voorrang wordt aangeboden aan huurders van sociale huurwoningen in Lansingerland. De corporatie attendeert haar huurders hierop. Om dit te borgen heeft de gemeente een doelgroepenverordening en worden hierover afspraken gemaakt in de overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelaar. Aan de ontwikkelaar wordt verzocht aan te leveren hoe vaak het genoemd is geslaagd.

Weloverwogen verdeling van sociale huurwoningen

31. Aan de hand van de regionale monitor van Woonnet Rijnmond voeren gemeente, Huurdersvereniging en 3B Wonen minimaal één keer per jaar overleg over de ontwikkeling van de lokale woningmarkt (opgave in beeld). Hierbij focussen wij op de wens voor een afnemende wachttijd en toenemende slaagkansen van regulier woningzoekenden.
32. Ter bevordering van de doorstroming maken partijen in 2026 afspraken om er zoveel mogelijk voor te zorgen dat doorstromers vanuit sociale huurwoningen voorrang krijgen op de aankoop van betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten.

Kwalitatief goede en duurzame woningen

33. Het woningbezit van 3B Wonen heeft reeds gemiddeld energielabel A. Voor toekomstbestendig vervolgstappen stelt Gemeente uiterlijk eind 2026 een warmteprogramma op en betreft 3B Wonen hierbij. Ook bij herziening van het programma betreft de gemeente 3B Wonen.
34. Uitstraling sociale huurwoningen, ook die van de woningen die industrieel gebouwd zijn, heeft toekomstwaarde en past in de wijk.
35. Corporaties zetten zich bij verduurzamingsprojecten actief in voor vraagbundeling en zoeken daarbij de samenwerking op met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening (VRO) worden opgezet.

36. Voor onder meer uitvoering van het nog vast te stellen warmteprogramma werken corporaties en gemeente (naast andere partijen) samen aan het verduurzamen van de woningvoorraad. De gemeente is voorzitter en deelt proactief de plannen. De corporaties brengen expertise en belangen in.
37. 3B Wonen start in 2026 een pilot zonneschermen voor een appartementencomplex ter bevordering van een goed/gezond binnenklimaat.
38. De inzet van gemeentelijke energiecoaches voor huishoudens in energiearmoede wordt door de gemeente gecontinueerd. Centraal bij deze inzet staat het omlaag brengen van de energierekening. In gesprekken met huurders wordt gekeken naar het nemen van energiebesparende gedragsmaatregelen en wordt bij huurders bewustwording gecreëerd over energieverbruik. De energiecoaches geven geen adviezen over isolatie of verduurzaming van de huurwoning. 3B Wonen en de Huurdersvereniging Lansingerland kunnen huurders hiervoor doorverwijzen naar een nader te bepalen loket. De gemeente is hiervoor een onderzoek aan het doen.

Circulair materiaalgebruik en beperken van afvalstromen

39. Indien bij nieuwbouw of renovatieprojecten, tegen aanvaardbare kosten bio-based materialen of circulaire materialen gebruikt kunnen worden zal 3B Wonen bij voorkeur deze materialen gebruiken

Betaalbare woonlasten

40. Corporaties in Lansingerland, waarvan de woningen door 3B Wonen worden beheerd, hanteren voor de periode van deze prestatieafspraken een gelijklozend huurprijsbeleid.
41. De corporaties toppen de huren van bestaande sociale huurwoningen bij mutatie af op de aftoppingsgrens en zullen bij het doorberekenen van de jaarlijkse huurverhoging de huurtoeslaggrens (€ 900,07, prijspeil 2025) als bovengrens hanteren. Indien een huurder een inkomensafhankelijke (dus hogere) huurverhoging krijgt geldt de huurtoeslaggrens niet als bovengrens voor de (nieuwe) huurprijs.
42. Om voldoende betaalbare woningen met een huur onder de tweede aftoppingsgrens te krijgen bestaat de sociale huurvoorraad van Corporaties conform het in het vigerende Regioakkoord genoemde percentage (minimaal 70% in Regioakkoord 2022) uit woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens.
43. Om voldoende beschikbaarheid te zorgen voor de primaire doelgroep wijzen Corporaties conform het in het vigerende Regioakkoord genoemde percentage (minimaal 75% in Regioakkoord 2022) van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan de primaire doelgroep.
44. Gemeente, Huurdersvereniging en 3B maken in 2026 afspraken over de realisatie van een vorm van een huurcheckpoint waar (potentiële) huurders kunnen nagaan welke toeslagen en kortingen voor hen van toepassing zijn.
45. De gemeente neemt jaarlijks deel aan het overleg met de huurders(vereniging) om te informeren over gemeentelijke ondersteuningsmogelijkheden en om de drempel tot hulpverlening te verlagen.
46. Partijen erkennen dat huurders met financiële problemen vaak een drempel ervaren om hulp te vragen bij de gemeente of de corporatie. De huurdersvereniging organiseert daarom spreekuren om signalen en zorgen op te vangen en huurders, waar nodig, door te verwijzen naar passende ondersteuning, zoals het Samendoen spreekuur.
47. Vroegsignalering van huurachterstanden en snelle opvolging blijven een belangrijk speerpunt, conform de wettelijke verplichtingen uit de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. De inzet is gericht op het behouden van woonruimte, het versterken van financiële zelfredzaamheid, het bieden van passende ondersteuning aan inwoners met betalingsproblemen en het verkorten

van de doorlooptijd van een melding. De gemeente werkt hierin nauw samen met maatschappelijke partners.

48. 3B Wonen treft actief betalingsregelingen bij huurders met betalingsproblemen en meldt betalingsachterstanden tijdig bij de gemeente, conform het landelijke convenant vroegsignalering en het Besluit gemeentelijke schuldhelpverlening, met als gezamenlijk doel het voorkomen van problematische schulden en huisuitzettingen.
49. 3B Wonen en Gemeente maken in 2026 gezamenlijk werkaafspraken- of uitvoeringsplan waarin de opvolging van signalen, verantwoordelijkheden en samenwerking concreet worden vastgelegd. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is het verkorten van de doorlooptijd.

Hoofddoel 2: huisvesting van aandachtsgroepen en urgenten

Opgaven	• <i>Mensen met urgentie worden tijdig gehuisvest</i> • <i>Taakstelling statushouders wordt gerealiseerd</i> • <i>Er is voldoende plek voor inwoners met GGZ-problematiek (beschermd wonen) en uitstroom vanuit een maatschappelijke instelling</i> • <i>Er zijn voldoende woonruimten beschikbaar voor kwetsbare jongeren.</i> • <i>Er zijn voldoende woonruimten beschikbaar voor de spoedvraag van spoedzoekers (mensen die tussen 'de wal en het schip vallen').</i>
Ambities Omgevingsvisie 2.0	• Voldoende gelijkvloerse woningen en geclusterde ouderenwoningen met een passende woonzorg omgeving • Programmareserveringen voor aandachtsgroepen
Koersplan 3B Wonen	• We maken andere woonvormen mogelijk • We bouwen eerst wat het hardste nodig is
Monitor indicatoren	• Aantal en aandeel aan woningzoekende met urgentie verhuurde woningen – Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling (Regio Rotterdam) • Aantal gehuisveste statushouders (die meetellen voor taakstelling) – TVS systeem (COA)

Wonen en zorg

Ouderenhuisvesting

50. 3B Wonen en de Gemeente dragen naar mogelijkheden bij aan de opgave voor huisvesting voor ouderen in het Convenant Wonen en Zorg Lansingerland. Hierin staan afspraken om deze opgave te realiseren.

51. 3B Wonen en de Gemeente committeren zich aan de herijking van Convenant Wonen en Zorg in 2026.

Uitstroom beschermd wonen

52. 3B Wonen huisvest bijzondere doelgroepen met een fysieke en/of psychische beperking in het kader van het scheiden van wonen en zorg. Vanwege de gewenste uitbreiding van het aantal plaatsen voor beschermd wonen in Lansingerland, die bestuurlijk is afgesproken met de regiogemeenten om te voldoen aan de spreidingsopgave, onderzoeken de gemeente en 3B Wonen in 2026 of (en met welke voorwaarden, zoals bijvoorbeeld grondprijzen) nog 8 sociale huurwoningen voor deze doelgroep beschikbaar kunnen worden gesteld in Bleiswijk in de periode tot 2035.

Andere wonen en zorgdoelgroepen

53. Partijen onderscheiden de volgende twee woonzorgdoelgroepen waarbij er een behoefte is om het aantal plekken uit te breiden in Lansingerland in de periode t/m 2035:

- Kwetsbare jongvolwassenen (17 tot 27 jaar). We onderzoeken in 2026 met 3B Wonen en de (lokale of regionale) zorgpartijen naar mogelijkheden voor realisatie van voorziening met 18 – 24 woningen. In het onderzoek naar de mogelijkheden en behoeften wordt in ieder geval rekening gehouden met de doelgroepen: jongeren vanuit pleegzorg, jongeren die een woonruimte zoeken na verblijf of opname binnen de jeugdhulp of jeugdreclassering en jongeren met een (ernstige) beperking.

- Inwoners met GGZ-problematiek. Uitvoering van de bestuurlijke afspraken met de regiogemeenten: onderzoeken hoe het aantal beschermd wonen plekken kan worden uitgebreid met minimaal 24. 3B Wonen zet zich in om minimaal 24 woningen Wilderszijde te realiseren.

54. De gemeente neemt de regierol om bij de grote woningbouwontwikkelingen om de ambitie te realiseren dat circa 5% van de te bouwen woningen bestemd wordt voor bijzondere doelgroepen zoals deze zijn gedefinieerd in de Omgevingsvisie 2.0: voorziening voor kwetsbare jongvolwassenen, beschermd en begeleid wonen voor inwoners met GGZ-problematiek, geclusterde woonvormen voor ouderen. Dit kunnen sociale huurwoningen zijn, maar ook koopwoningen en huurwoningen in een ander prijssegment.

Passende woonzorgomgeving

55. Gemeente en 3B Wonen verkennen de mogelijkheden om naast de Naeldhorst nog een complex in te zetten of te realiseren waarbij wonen en zorg zijn verbonden. Daarnaast sluiten we bij nieuwe ontwikkelingen welke geschikt zijn voor senioren of specifieke doelgroepen zo veel mogelijk aan bij bestaande ontmoetingsfaciliteiten of bijvoorbeeld zorgfaciliteiten. Voor deze initiatieven waar wonen en zorg een verbonden vraagstuk is toetsen wij hoe dit bijdraagt aan de ontwikkeling van woonzorgcirkels aan de hand van de woonzorgkaart van Lansingerland. Bron: <https://ll.wzwkaart.nl/app/map/1>

56. Voor het stallen van scootmobielen onderzoeken gemeente en 3B Wonen in 2026 welke mogelijkheden er zijn om de problematiek op te lossen. 3B Wonen zorgt ervoor dat bewoners worden betrokken bij dit onderzoek.

Spoedzoekers

57. Voor een gedeelte van de spoedzoekers zijn nog steeds onvoldoende huisvestingsoplossingen. Deze spoedzoekers vallen tussen 'de wal en het schip'. Ze komen niet in aanmerking voor urgentie, maar hebben wel met spoed een woning nodig. Bovendien hebben ze onvoldoende financiële middelen voor een koopwoning. Gemeente onderzoekt de bouw voor een tweede flexwoninglocatie. Voor deze locatie verkent 3B Wonen of zij het beheer gaat verzorgen. Verder verkent 3B Wonen in 2026 mogelijkheden om binnen het bestaande bezit, en passend binnen de geldende huisvestingsverordening, woningen beschikbaar te stellen voor meerpersoonsspoedzoekers.

58. De woningcorporaties dragen, naar rato van hun bezit en in overleg met de gemeente, bij aan de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Hierbij wordt binnen de beperkte mogelijkheden ernaar gestreefd de statushouders zoveel mogelijk verspreid over de buurten toe te wijzen. Als de verwachting is dat meer dan 15% van de vrijgekomen woningen in een jaar toegewezen wordt aan statushouders, bespreekt 3B Wonen dit signaal met de gemeente. Beide partijen gaan vervolgens met elkaar in gesprek om over de (on)mogelijkheden te spreken hoe de taakstelling te behalen binnen de sociale huurwoningvoorraad.

Hoofddoel 3: Leefbaarheid

Opgaven	• <i>Op peil houden van de bewonerstevredenheid over de woonkwaliteit; een 7,7 op basis van de leefbaarheidsmonitor 2023.</i> • <i>Meer focus op een fijne en gezonde leefomgeving.</i> • <i>Schoon, heel en veilig: verminderen overlastmeldingen, waaronder woonoverlast;</i>
Ambities Omgevingsvisie 2.0	• Vitale buurten
Koersplan 3B Wonen	• We werken aan het verminderen van overlast • We gaan voor schone, hele en veilige gebouwen
Beleidsplan 2025-2029 Huurdersvereniging	• Inzet op leefbaarheid in alle buurten en met extra aandacht voor buurten met kwetsbare groepen als mensen met onbegrepen gedrag en statushouders • Focus op leefbaar gebouw inclusief de directe woonomgeving
Monitor indicatoren	• Woonoverlastzaken en fraudezaken – Jaarverslag (3B Wonen) • Leefbaarheidsscores- Leefbaarheidsmonitor (gemeente) • Trends in overlastmeldingen (gemeente en 3B Wonen)

59. Partijen werken vanuit het volgende uitgangspunten bij nieuwbouw:

- Variatie in bouw en doelgroepen: partijen dragen bij aan zo gevarieerd mogelijke wijken en buurten. We kijken dan naar woningtype, grootte en bewonersdoelgroep.
- Sociale huurwoningen bouwen we zoveel mogelijk 'gespikkeld' in de wijken. Zo voorkomen we grote clusteringen van sociale woningbouw en eenzijdigheid in de bewoning van wijken.

60. Om de woonkwaliteit op peil te houden dragen gemeente, Huurdersvereniging en 3B Wonen (ieder vanuit hun verantwoordelijkheid en mogelijkheden) bij aan: sociale leefbaarheid, veiligheid, participatie/inspraak, zelf- en samenredzaamheid, saamhorigheid/betrokkenheid en armoedebestrijding. Huurdersvereniging is hiervoor financieel afhankelijk van gemeente en 3B Wonen. Gemeente en 3B Wonen dragen daarom financieel en met menskracht organisatorisch bij waar nodig en als alle partijen dit wenselijk achten.

61. 3B Wonen en gemeente voeren gezamenlijk het leefbaarheidsonderzoek (Lemon) uit om de woonkwaliteit te meten. Het eerstvolgende Lemon onderzoek vindt plaats in 2026.

62. Voor leefbaarheidsinitiatieven kan Huurdersvereniging gebruikmaken van een beperkt leefbaarheidsbudget. 3B Wonen en de gemeente dragen hieraan evenredig bij.

63. 3B Wonen deelt de planning met de gemeente die zij heeft voor grote ingrepen aan woningen en de gemeente deelt de planning met 3B Wonen voor de plannen voor de openbare ruimte. Dit doen zij minimaal één keer per jaar. Om te beginnen: 3B Wonen en de Gemeente komen in het eerste kwartaal van 2026 hiervoor samen. Waar mogelijk stemmen we de inzet op elkaar af. Zo werken we effectief samen aan de leefbaarheid. Huurdersvereniging is hierbij niet aanwezig maar wordt in hoofdlijnen meegenomen.

64. Gemeente en 3B Wonen bespreken in het sluitende aanpak team zaken van multi-probleem huishoudens die (onder andere) te maken hebben met inkomen, zorg, welzijn en kinderen.

65. Gemeente en 3B Wonen hebben weet van het regionaal convenant complexe woonoverlast. Daarnaast, wanneer ondertekend, geven gemeente, 3B Wonen en andere partijen uitvoering aan lokaal convenant complexe woonoverlast.

66. Op het gebied van woonoverlast zetten Gemeente en 3B Wonen in op een professionalisering van processen en samenwerking met partners en voor vroegtijdige inzet bij niet begrepen gedrag om het aantal overlastmeldingen te verminderen.
67. Partijen versterken de samenwerking op het gebied van woonfraude. Informatie-uitwisseling wordt binnen de kaders van AVG-wetgeving gedaan.
68. De draagkracht in wijken wordt kwetsbaarder. Om die reden voeren 3B Wonen, Gemeente en relevante maatschappelijke partners jaarlijks minimaal één gesprek over mogelijke verbetering van maatschappelijke integratie van statushouders.
69. 3B Wonen is bereid om ondersteuning te geven bij bewonersacties van de gemeente rondom vergroening en klimaatadaptatie, zoals met operatie Steenbreek. Deze ondersteuning wordt in dat geval in overleg nader vormgegeven en houdt bijvoorbeeld communicatie aan huurders, werving en uitzetten van acties in.
70. 3B Wonen onderzoekt in 2026 of zij geveltuinen onder bepaalde voorwaarden willen toestaan.
71. Partijen hechten grote waarde aan hoogwaardige integratie van natuur bij nieuwbouw en grootschalige renovatie voor een gezonde leefomgeving van mens en dier. Daarom wordt uitvoering gegeven aan het convenant Klimaat adaptief Bouwen en het gemeentelijk Toetsingssysteem Natuur inclusief Bouwen en Inrichten.
72. Wanneer huurders leefbaarheidsinitiatieven hebben die bijdragen aan een gezonde leefomgeving, wordt door Partijen bekeken hoe dit mogelijk gemaakt kan worden.
73. Partijen zetten zich in om de schriftelijke communicatie richting huurders begrijpelijk te houden. Dit houdt in dat gestreefd wordt om in brieven taalniveau B1 te gebruiken. Daarnaast worden andere middelen ingezet zoals bijvoorbeeld beeldmateriaal en korte video's.
74. De Huurdersvereniging pakt als taak op een belangrijke signaalfunctie voor wat betreft de veiligheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit in de wijken. Daarom gaat Huurdersvereniging met bewoners in gesprek over deze onderwerpen en speelt de informatie door over enge/onveilige en vervuilde plekken in de wijk aan de gemeente of de corporatie. De zaken die aangedragen worden door de Huurdersvereniging, worden door de gemeente of de corporatie beoordeeld qua prioriteit van opvolging/ acties. De Huurdersvereniging wordt hierover altijd geïnformeerd.
75. Huurdersvereniging stimuleert dat huurders hun woonomgeving gevoelsmatig als hun eigendom beschouwen en op die manier er zorg voor dragen. Dit doet de Huurdersvereniging door bij bijeenkomsten met huurders, zoals "Op de Koffie in de wijk", het "Buurten" van 3B Wonen en "Heeft u even", hier aandacht aan te geven. De huurdersvereniging blijft dienen als een klankbord voor bewonersgroepen en de daaraan gerelateerde wijkinitiatieven.
76. Gemeente gaat één keer per jaar in gesprek met de Huurdersvereniging op bestuurlijk niveau en vier keer per jaar op ambtelijk niveau. Op deze manier probeert de gemeente op een directere manier meer de belangen van de huurders te weten te krijgen. Tijdens deze overleggen wordt ingegaan op de lopende zaken ten aanzien van de Prestatieafspraken.
77. Huurdersvereniging brengt, in samenwerking met 3b Wonen, jaarlijks huurders op de hoogte over het nakomen van de prestatieafspraken. Dit met als doel om huurders meer kennis te laten maken met waar Partijen voor de huurders mee bezig zijn. De gemeente ondersteunt de Huurdersvereniging en 3B Wonen hierbij, waar nodig.

Procesafspraken

Actualisatie en/of gedeeltelijke herziening

De prestatieafspraken gaan over een periode van vier jaar; in dit geval de periode 2026 tot en met 2029. Partijen hebben nu voor ogen dat zij elk jaar de prestatieafspraken indien nodig actualiseren, en dat zij in het tweede jaar (2027) waar nodig de prestatieafspraken daarnaast ook herzien voor de resterende twee jaar. Eventueel dient ook in 2026 een herziening (waar nodig) plaats te vinden na intreding van een nieuw coalitie (en daarmee het krijgen van een nieuw Coalitieakkoord), en na het opstellen van het Omgevingsprogramma Wonen.

De prestatieafspraken zijn opgesteld op basis van huidige inzichten (incl. huidige begroting) van zowel corporaties als gemeente. Er kunnen naast bovengenoemde lokale veranderingen, ook mogelijk andere zaken van invloed zijn op de prestatieafspraken. Landelijk beleid kan veranderd worden. Met name de aangekondigde wet Versterking regie op de volkshuisvesting (ook wel regiewet genoemd) kan tussentijdse actualisatie en/of gedeeltelijke herziening noodzakelijk maken. Andere zaken buiten het beleid, zoals onverwachte kosten en renteontwikkeling, kunnen ook van invloed zijn. Indien economische, financiële of beleidsmatige ontwikkelingen een dusdanig negatief effect hebben op de financiële mogelijkheden van corporaties en/of gemeente, dan treden gemeente en corporaties met elkaar in overleg om de gevolgen ervan in kaart te brengen en bespreken gemeente en corporaties eventuele bijstelling van afspraken.

Monitoring

De monitoring van de gemaakte afspraken sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande P&C-cyclus van de Corporaties. Zij geven in de jaarverslagen aan wat de resultaten van hun beleid het afgelopen jaar zijn geweest. Zij werken eraan om in het jaarverslag verantwoording af te leggen, waaronder over de prestatieafspraken. Hierin worden in ieder geval de benoemde indicatoren benoemd, tenzij anders afgesproken. Dit vormt de basis voor het gesprek over de wijze/mate waarop het voldoet aan de gemaakte prestatieafspraken.

De gemeente heeft verder meerdere keren per jaar behoefte aan informatie ten behoeve van het Uitvoeringsprogramma/Omgevingsprogramma Wonen. Partijen dragen zorg dat we met elkaar tijdig de informatie beschikbaar stellen die nodig is voor ieders verantwoordingsproducten.

Planning prestatieafspraken overleggen

Overlegafspraken 2026

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Monitoring	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	April 2026
Vooroverleg bod	Gemeente en Corporaties	3B Wonen	Mei 2026
Monitoring & evaluatie	Gemeente, corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Oktober 2026
Actualiseren prestatieafspraken waar nodig*	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	November 2026

*Daarnaast eventueel een herziening (waar nodig) op basis van nieuw Coalitieakkoord en Omgevingsprogramma Wonen.

Overlegafspraken 2027

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Monitoring & evaluatie	Gemeente, corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	April 2027
Vooroverleg bod	Gemeente en Corporaties	3B Wonen	Mei 2027
Input vaststellen voor de laatste twee jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Juni 2027
Tussenevaluatie lopend jaar	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	September 2027
Actualiseren en herzien van prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Oktober-november 2027

Overlegafspraken 2028

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Monitoring	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Mei 2028
Monitoring & evaluatie	Gemeente, corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Oktober 2028
Actualiseren prestatieafspraken waar nodig	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	November 2028

Overlegafspraken 2029

Wat	Wie	Trekker	Wanneer
Monitoring & evaluatie	Gemeente, corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	April 2029
Vooroverleg bod	Gemeente en Corporaties	3B Wonen	Mei 2029
Input vaststellen voor nieuwe prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Juni 2029
Monitoring & evaluatie	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	3B Wonen	Augustus 2029
Opstellen prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Gemeente	Augustus-Oktober 2029
Ondertekenen prestatieafspraken	Gemeente, Corporaties, Huurdersvereniging	Allen	Uiterlijk 17 december 2029

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Lansingerland op 10 december 2025

Namens gemeente Lansingerland

Michiel Muis, Wethouder

Namens 3B Wonen

Hanneke Vliet Vlieland, Directeur-Bestuurder

Namens Havensteder

Bart Kesselaar, Directeur Strategie

Namens Huurdersvereniging Lansingerland

Jacques van Schaik, Voorzitter

Bijlage 1: Kader waarbinnen de Prestatieafspraken vallen

- Woningwet 2015;
- Omgevingsvisie 2.0 van gemeente Lansingerland;
- Koersplan 'Voortbouwen!' 2025-2028 van 3B Wonen en Havenstederplan 'Samen geven we Thuis' 2022-2025 van Havensteder;
- Beleidsplan 'Passend en betaalbaar Wonen voor alle doelgroepen' 2025-2029 van Huurdersvereniging HVLL;
- Activiteitenplan 2025-2029 van Huurdersvereniging HVLL;
- Bod aan de gemeente van 3B Wonen en Havensteder (juli 2025);
- Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) 2009;
- Wet Doorstroming Huurmarkt (2017);
- Wet Aanpak Woonoverlast (2017);
- Regioakkoord 2022 Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam (2022);
- Realisatieagenda regio Rotterdam (2023);
- Convenant wonen en zorg Lansingerland 2021-2025;
- SOK 3B Wonen met HVLL (2024) en SOK Havensteder met HVLL (2018);
- Richtlijnennotitie samenwerking Huurdersvereniging Lansingerland, betrokken woningcorporaties en gemeente Lansingerland (2022);
- Beheerovereenkomst tussen 3B Wonen en Havensteder;
- Verordening woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2025 gemeente Lansingerland (2025);
- Regionaal Convenant Aanpak van complexe woonoverlast (2021);
- Convenant Wijkgericht Werken (2014);
- Transitievisie Warmte gemeente Lansingerland (2019);
- Convenant Vroeg Eropaf (2018).