

Prestatieafspraken 2026 t/m 2029 gemeente Lansingerland en corporatie Woonzorg Nederland

Voorwoord

De herziening van de Woningwet in 2015 heeft het speelveld voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersverenigingen veranderd. Zij maken nu gezamenlijk afspraken om invulling te geven aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Daarbij komen ambities en gedeelde volkshuisvestelijke opgaven tot uiting en de inspanningen die daarvoor individueel of gezamenlijk geleverd worden. Er is een gedeeld bewustzijn over de meerwaarde van samenwerking en het bundelen van de krachten om volkshuisvestelijke doelen, verwoord in de Omgevingsvisie 2.0 en het Omgevingsprogramma Wonen, voor de sociale doelgroep te behalen.

Deze versie van meerjarige prestatieafspraken 2026 t/m 2029 is de opvolger van de prestatieafspraken 2022-2023. Er is gekozen voor een periode van vier jaar om de periode gelijk te trekken met de prestatieafspraken met 3B Wonen, Havensteder en HVLL. Bovendien is eind 2025 de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld en wordt het Omgevingsprogramma Wonen nog vastgesteld, waardoor er een langere doorkijk mogelijk wordt gemaakt.

In het Regioakkoord 2022 en de Realisatie agenda regio Rotterdam 2023 (de regionale woondeal) zijn regionale afspraken vastgelegd over onder andere de sociale huurwoningvoorraad in de regio Rotterdam. Deze afspraken, de Omgevingsvisie 2.0 en het Omgevingsprogramma Wonen maken zichtbaar dat voor Lansingerland een omvangrijke uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad gewenst is tot 2040. Dit geldt in het bijzonder voor de doelgroep ouderen. Hiervoor is er een uitbreiding nodig in het aantal nultredenwoningen, geclusterde ouderenwoningen en zorggeschikte woningen in de woningvoorraad. Aandacht dient bij deze ouderenwoningen te zijn voor woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte van deze ouderen.

Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over betaalbaarheid en beschikbaarheid van de bestaande sociale huurwoningvoorraad. De gemaakte afspraken komen tot uitdrukking in de bijbehorende paragrafen.

Partijen:

- Gemeente Lansingerland, hierna te noemen: *Gemeente*.
- Corporaties Woonzorg Nederland, hierna te noemen: *Corporatie*.

Overwegende dat:

- 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.¹
- De Woningwet 2015 de basis is, maar partijen zelf ook de behoefte hebben aan een gezamenlijk handelingskader;
- Het convenant geen doel op zich is, maar een middel om samen te werken in de uitvoering van het woonbeleid en elkaars maatschappelijke activiteiten op elkaar af te stemmen;
- Door een looptijd van vier jaar te hanteren, te weten 2026 t/m 2029, waarbij jaarlijks de prestatieafspraken (zo nodig) geactualiseerd worden en tussentijds na twee jaar geëvalueerd worden, kan het best aangesloten worden bij de actualiteiten in de verschillende woonopgaven en tegelijkertijd efficiënt om worden gegaan met de inzet van ambtenaren;
- Een convenant met een integraal karakter het beste aansluit bij de diversiteit van de woonopgaven in Lansingerland;
- De prestatieafspraken de corporatievoorraad in de gemeente Lansingerland betreffen;
- De afspraken alleen het bezit van Woonzorg Nederland in de gemeente Lansingerland betreffen: 42 vhe, waarvan 20 vhe onder de eerste aftoppingsgrens van € 682,96, 22 vhe tussen de eerste aftoppingsgrens en € 900,07 (2025). Daarnaast heeft Woonzorg Nederland één bedrijfsruimte bij de Smitshoek die bestaat uit 4 vhe en allemaal verhuurd zijn aan een kinderopvang.
- De 'Omgevingsvisie 2.0', het 'Convenant wonen en zorg Lansingerland 2021 - 2025' en het 'Beleidsplan vitaal en waardig ouder worden' van de gemeente; De Ondernemingsvisie Woonzorg Nederland 2023-2026 van Woonzorg Nederland, maar ook, de Nationale Prestatieafspraken, de Regionale Realisatieagenda Wonen Rotterdam 2023 en het Regioakkoord 2022 vormen de basis voor deze prestatieafspraken;

Komen het volgende overeen:

Artikel 1. Algemeen

1. In dit convenant spreken partijen voor diverse woonopgaven, die benoemd zijn in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2.0 en gezamenlijk onderkend, de uit te voeren inspanningen, de rolverdeling en de benodigde middelen af;
2. Alle in dit convenant overeengekomen zaken hebben een op zichzelf staande relevantie en kunnen niet tegen elkaar worden afgewogen;
3. De bij dit convenant gevoegde bijlagen zijn onlosmakelijk verbonden met dit convenant.

¹ Voor een uitgebreide invulling van de maatschappelijke rol van corporaties, zie Woningwet 2015

I) Een plek voor iedereen

Omgevingsvisie 2.0 (Wonen):

Wij vinden het van belang dat iedereen in Lansingerland een fijn thuis heeft in een fijne buurt. Dit draagt bij aan de gezonde samenleving. Als gemeente focussen we met name op het huisvesten van doelgroepen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Deze urgentie is groot omdat er voor vele groepen in onze samenleving het steeds moeilijker is om een betaalbare huur- of koopwoning te krijgen doordat er niet voldoende aanbod is aan betaalbare woningen. Doordat zij een onzekere woonsituatie hebben stellen veel mensen noodgedwongen hun levensplannen uit, zoals samenwonen en het krijgen van kinderen.

Onze (relevante) ambities:

1. Voldoende blijvend betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens

We zetten ons sterk in voor een blijvend betaalbare woningvoorraad, waarbij woningen ook in de toekomst of na mutatie betaalbaar blijven. We werken naast het bouwen van woningen ook aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het energiezuinig maken van de woningvoorraad.

2. Voldoende gelijkvloerse woningen en geclusterde ouderenwoningen met een passende woonzorg omgeving

De demografische ontwikkeling van Lansingerland vertaalt zich in een toenemende groep senioren. Het landelijke uitgangspunt is dat senioren tot op hoge leeftijd zelfstandig blijven wonen. Deze groep is gebaat bij een divers gelijkvloers woningaanbod waar in de nabijheid verschillende woon-zorgdiensten worden aangeboden. Centraal staat hierbij het passend wonen, waarbij ouderen prettig en zelfstandig ouder kunnen worden en waarbij zorg- en welzijnsorganisaties hun diensten op efficiënte wijze kunnen leveren. Geclusterde ouderenwoningen hebben de potentie om voor ouderen het meest bij te dragen aan het prettig en zelfstandig ouder worden. Een passende woon-zorgomgeving voor het zelfstandig, veilig en prettig ouder worden is bij woonvormen voor ouderen van belang.

3. Programmareserveringen voor aandachtsgroepen

Mensen die tot de bijzondere aandachtsgroepen behoren hebben meer zorg of ondersteuning nodig dan anderen. Voor inwoners met een GGZ-problematiek en kwetsbare jongeren (19 t/m 27 jaar) die niet zelfstandig kunnen wonen is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting. Dit geldt ook voor ouderen die niet in een verpleeghuis wonen, maar wel een zwaardere zorgvraag hebben. Het uitgangspunt is om deze mensen zo zelfstandig mogelijk thuis te laten wonen. Dit doen wij door voldoende passende woningen te realiseren en in te zetten op de eerdergenoemde woon-zorgcirkels met een passend woon-zorglandschap.

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 2. Nieuwbouwinitiatieven en langer thuis wonen

Constatering:

- De gemeente en de in Lansingerland actieve corporaties zetten zich optimaal in om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de regioakkoorden en het woonzorgconvenant.
- Woonzorg Nederland richt zich uitsluitend op de bijzondere doelgroep ouderen. In de collectieve woonformules focust Woonzorg Nederland zich op met name sociale huurwoningen, maar ook door gemengde concepten met middeldure huurwoningen.
- Woonzorg Nederland draagt met haar woonvormen bij aan het woongeluk van senioren. Ons woonaanbod is divers en sluit aan op de verschillende levensfasen, levensstijlen en culturele achtergronden van senioren. Het begint bij onze basis: G'oud. En varieert van 'G'oud Samen' tot en met 'Zorg Wonen'. Door onder andere onderzoek en klanttevredenheidsmetingen weten we wat bijdraagt aan zelfstandig en prettig wonen en richten we onze gebouwen en dienstverlening daarop in. Op basis van huurders, wetenschappelijk- en marktonderzoek en blijven we onze woonvormen doortonwikkelen.
- Partijen streven bij de nieuwbouw van sociale en middenhuurwoningen met name naar kleinere en geschikte betaalbare woningen, met specifieke aandacht voor de doelgroepen ouderen/emptynesters.

Corporatie:

1. Woonzorg Nederland en de gemeente willen de deelnemers van het Convenant wonen en zorg Lansingerland vragen of Woonzorg Nederland kan aansluiten. Om als deelnemer toegevoegd te worden, is het nodig dat alle deelnemers van het Convenant akkoord gaan. Woonzorg Nederland kan dan eventueel inspringen op nieuwbouwkansen en haar brede kennis op het gebied van ouderenhuisvesting delen. De opgave is zo groot dat het logisch is om naast 3B Wonen nog een corporatie te laten aansluiten.
2. Woonzorg Nederland verkent in 2026 nieuwbouwmogelijkheden bij lokale partners als 3B Wonen en BPD in gemeente Lansingerland om eventueel bij te dragen aan de nieuwbouwopgave voor de ouderen.

Gemeente:

3. De gemeente betreft Woonzorg Nederland actief bij ontwikkelmogelijkheden voor sociale- en middenhuur woningen voor senioren. Hierdoor wordt de verkenning gestart om te bepalen of het voor zowel de gemeente Lansingerland als voor Woonzorg Nederland haalbaar en wenselijk is om een aandeel te leveren aan de nieuwbouwopgave binnen de gemeente.
4. De gemeente hanteert een sociale grondprijs voor sociale huurwoningen. Uitgangspunt is de Grondnota en de daaraan verbonden jaarlijkse Kaderbrief Grondprijzen. Vindt er aan de hand daarvan actualisatie plaats van de grondprijzen, dan informeert de gemeente tijdig de corporaties en huurdersvereniging.
5. Voor de financiering van hun activiteiten maken corporaties gebruik van de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met 3B Wonen is een gelimiteerde achtervangovereenkomst afgesloten, aangezien zij alleen projecten in de gemeente Lansingerland realiseert. Voor de overige corporaties hanteert de gemeente Lansingerland conform haar Nota Garantstelling 2015 een achtervang per lening. Er worden alleen garantstellingen verstrekt als er sprake is van publieke taken door maatschappelijke organisaties die actief zijn binnen de gemeente Lansingerland en voor activiteiten binnen het grondgebied van de gemeente.

6. De gemeente zet zich in om inwoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. Dit doen we o.a. door het uitvoeren van woningaanpassingen voor mensen met een ondersteuningsbehoefte. De gemeente stelt hiervoor een beschikking op.
7. Inwoners kunnen bij via de gemeente bij Welzijn Lansingerland terecht voor informatie over mantelzorg en langer thuis wonen.

Artikel 3 Toewijzing woningen

Corporatie:

1. Maximaal 15% van de in een kalenderjaar vrijgekomen woningen wordt toegewezen aan een eenpersoonshuishouden met een inkomen boven €49.669,- (prijspeil 2025) en meerpersoonshuishouden boven de €54.847,- (prijspeil 2025).
2. Woonzorg Nederland heeft de mogelijkheid binnen de kaders van de wet gericht toe wijzen indien de leefbaarheid in een complex onder druk staat.

Artikel 4. Betaalbaarheid en vroegsignalering

Constatering

- Partijen zien in dat huurbeleid dat passend en betaalbaar is voor mensen die zijn aangewezen op sociale huurwoningen cruciaal is. Het is om die reden belangrijk daarover afspraken te maken.

Gezamenlijk:

1. Woonzorg Nederland zet zich samen met de gemeente in op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.

Corporatie:

2. Woonzorg Nederland beschouwt de totale door haar te beïnvloeden woonlasten: huur, servicekosten en energielasten.
3. De streefhuren van de sociale huurwoningen zijn 'huurtoeslagtoegankelijk' zodat nieuwe huurders de mogelijkheid hebben om huurtoeslag aan te vragen als ze daar qua inkomen en vermogen recht op hebben.
4. Woonzorg Nederland treft actief betalingsregelingen bij huurders met betalingsproblemen en meldt betalingsachterstanden tijdig bij de gemeente, conform het landelijke convenant vroegsignalering en het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening, met als gezamenlijk doel het voorkomen van problematische schulden en huisuitzettingen.

Gemeente:

5. De gemeente ondersteunt inwoners met een laag inkomen door verschillende financiële regelingen. Daarnaast zet zij in samenwerking met Woonzorg Nederland in op het voorkomen en verminderen van schuldenproblematiek.
6. De gemeente werkt waar mogelijk mee aan schuldhulpverlening.

Artikel 5 Optimaal benutten van bestaande voorraad voor de sociale doelgroep

Constatering:

- Partijen zien in dat het bevorderen van de lokale doorstroming belangrijk is en "scheefwonen" naar inkomen of huishoudgrootte zo veel mogelijk tegen moet worden gegaan om de bestaande voorraad van de corporaties optimaal te benutten.

- Partijen monitoren structureel de wachttijd van woningzoekenden naar sociale huurwoningen in Lansingerland. Specifieke aandacht hebben de primaire doelgroepen van beleid.

Corporatie:

1. Woonzorg Nederland verkent in 2026 de mogelijkheid om met 3B Wonen samen te werken op het gebied van doorstroming van senioren.

Gemeente:

2. De gemeente houdt bij nieuwbouwinitiatieven/plannen ten aanzien van het toevoegen van sociale (huur)woningen rekening met het Regioakkoord en het bijbehorend gemeentelijk bod.

Artikel 6. Onttrekking sociale huurvoorraad (verkoop, sloop/herbouw, liberalisatie)

Constatering

- Doel is om conform het regioakkoord de bestaande sociale huurvoorraad uit te breiden. Hiermee rekening houdende onttrekken corporaties zo min mogelijk sociale woningen c.q. zorgen voor voldoende compensatie op dezelfde locatie.

Corporatie:

1. Woonzorg Nederland heeft in 2026 t/m 2029 geen plannen om haar huurwoningen in Lansingerland te verkopen.

Gemeente:

- N.v.t.

Artikel 7. Onderhoud en verduurzaming van de woningvoorraad

Corporatie:

1. We zetten ons in voor een CO2-neutrale, natuurinclusieve en gezonde bouwsector en woonomgeving, waarin het ook bij een veranderend klimaat prettig en veilig wonen is. De stip op de horizon is volledige CO2-neutraliteit en circulariteit in 2050. Hiermee onderschrijven wij (inter)nationale richtlijnen als het Parijs akkoord, Klimaatakkoord en het programma Nederland circulair in 2050. Vanzelfsprekend pakken we ons aandeel in het realiseren van de Nationale Prestatieafspraken. De Smitshoek heeft nu label A, de Leeuwerik heeft label C.
2. Woonzorg Nederland zet in op circulair bouwen.

Gemeente:

3. De gemeente attendeert Woonzorg Nederland op lokale en regionale initiatieven en mogelijke stimuleringsregelingen omtrent circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit.
4. Gemeente schept helderheid over de komst en planning van warmtenetten zodat Woonzorg Nederland de planning van isoleren van woningen hierop aan kan passen.
5. De gemeente dient uiterlijk 31 december 2026 een warmteprogramma te hebben vastgesteld. Dit is een vervolg op de Transitievisie Warmte (2019). De gemeente betreft woningcorporaties tijdens het opstellen van het programma en vervolgens -indien relevant- bij de uitvoering van acties en projecten die zijn opgenomen in het warmteprogramma.

Gezamenlijkheid:

6. Woonzorg Nederland en de gemeente trekken samen op in het voorlichten van bewoners om tot voldoende draagvlak voor verduurzaming te komen.

Artikel 8. Wonen en zorg

Corporatie:

1. Woonzorg Nederland zet zich in voor samenwerking met zorgpartijen om zelfstandig wonen met zorg nu en in de toekomst goed te organiseren.

Gemeente:

2. De regionale verdeling van de capaciteit van intramuraal vastgoed is vastgelegd in het convenant Wonen en Zorg en wordt gedeeld met Woonzorg Nederland.

Artikel 9. Huisvesting reguliere urgenten

Constatering:

- Op basis van de Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2025 worden reguliere urgenties in Lansingerland verleend en huisvesting geregeld.
- Partijen volgen nauwgezet de landelijke discussie over woonruimteverdeling.

Corporatie:

1. De huisvesting van urgente doelgroepen wordt volgens de Verordening Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam 2025 gerealiseerd.

Gemeente:

2. De gemeente is eindverantwoordelijk voor het proces rondom de behandeling en de afgifte van urgentieverklaringen.

Artikel 10. Huisvesting statushouders

Constatering:

- We voeren de Taakstelling door het Rijk uit. Corporaties zorgen in overleg met de gemeente voor de huisvesting van deze statushouders.

Corporatie:

1. Corporatie is bereid in Lansingerland een bijdrage te leveren aan het huisvesten van statushouders onder de voorwaarde dat de toewijzing valt onder de regels van passend toewijzen en de leeftijdsgrens vanaf 65 jaar gehanteerd wordt (ook voor eventuele nareizigers).
2. Deze bijdrage staat in verhouding met het aandeel sociale huurwoningen dat corporatie in de gemeente in bezit heeft.

Gemeente:

3. We voeren de Taakstelling door het Rijk uit.

Artikel 11. Lokaal sociaal vangnet

Gezamenlijk:

1. Indien nodig voeren gemeente en Woonzorg Nederland multidisciplinair overleg in het sluitende aanpak team. In dit team bespreken de partijen bijvoorbeeld situaties van personen met verward gedrag.

Corporatie:

2. In geval huurders, die tot een bijzondere doelgroep behoren, via een zorginstantie doorstromen naar een corporatiewoning, wordt in een artikel in de huurovereenkomst aangegeven in welke gevallen de corporatie direct contact mag opnemen met de begeleider of de wettelijke vertegenwoordiger.

II) Een fijne woon- en leefomgeving

Omgevingsvisie 2.0 (Wonen):

Wij vinden het van belang dat iedereen in Lansingerland een fijn thuis heeft in een fijne buurt. Dit draagt bij aan de gezonde samenleving. Als gemeente focussen we met name op het huisvesten van doelgroepen die daar niet zelfstandig in kunnen voorzien. Deze urgentie is groot omdat er voor vele groepen in onze samenleving het steeds moeilijker is om een betaalbare huur- of koopwoning te krijgen doordat er niet voldoende aanbod is aan betaalbare woningen. Doordat zij een onzekere woonsituatie hebben stellen veel mensen noodgedwongen hun levensplannen uit, zoals samenwonen en het krijgen van kinderen.

Onze (relevante) ambities:

4. Vitale buurten

Om goed te wonen vinden wij sociale, gezonde en veilige leefgemeenschappen van belang, waarbij aandacht is voor sociale verbondenheid. In de nabijheid onder meer voldoende maatschappelijke voorzieningen, werkfuncties, en groen en blauw. Directe woon- en leefomgeving dient van goede ruimtelijke kwaliteit te zijn. Sociale menging in wijken is van belang. Bij nieuwbouwwontwikkelingen oog voor ons onderscheidende woonmilieu.

Afspraken

Partijen spreken het volgende af:

Artikel 12. Leefbaarheid

Gemeente:

1. Bij herinrichting en regulier onderhoud heeft de gemeente aandacht voor levensloopbestendigheid en toegankelijkheid in de openbare buitenruimte.
2. De gemeente voert om de drie tot vier jaar een "Lemon-onderzoek" uit naar de beleving van bewoners van hun wijk. In 2026 wordt naar verwachting het eerstvolgende onderzoek uitgevoerd.
3. De gemeente ontwikkelt in overleg met corporatie (en andere partijen van het covenant wonen en zorg) een definitie voor een woonzorgcirkel. Geclusterde woonvormen voor senioren (met of zonder zorggeschikte woningen) vallen binnen de woonzorgcirkels en hebben voldoende voorzieningen in de nabijheid.
4. De gemeente ondersteunt indien gewenst Woonzorg Nederland tijdens voorlichting over brand- en inbraakveiligheid in onze complexen.

Corporatie:

5. Woonzorg Nederland draagt bij aan de goed oud worden in de gemeente Lansingerland, conform de Omgevingsvisie 2.0 en het Omgevingsprogramma Wonen in de vorm de woonvorm G'oud in de complexen Smitshoek te Bergschenhoek en De Leeuwerik te Bleiswijk.

Gezamenlijk:

6. We staan open voor initiatieven van zorgzame wijken.

7. De gemeente en Woonzorg Nederland onderzoeken samen een oplossing voor het stallen van de scootmobielen in 2026.
8. Gemeente en Woonzorg Nederland trekken indien nodig samen op in participatietrajecten van huurders, bijvoorbeeld met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en duurzaamheid.
9. Woonzorg Nederland en de gemeente werken indien nodig samen om klimaatadaptatie en stimulering van biodiversiteit te integreren in (gebieds-)plannen.

III Overige bepalingen

Artikel 13. Levering van informatie en gegevens conform Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting

De corporatie deelt tijdig en op transparante wijze met de gemeente de volgende gegevens:

1. Overzicht voorgenomen (volkshuisvestelijke) werkzaamheden, streven is zes weken voor de deadline van 1 juli van elk jaar (wettekst artikel 44, lid 1): "Het Bod".
2. (Financiële) gegevens op basis van de Woningwet.

Artikel 14. Looptijd, Monitoring, Actualisatie, Evaluatie en Herijking

1. Dit convenant is gesloten voor bepaalde duur. Het treedt in werking op 1 januari 2026 en loopt t/m 31 december 2029.
2. Partijen monitoren jaarlijks in september de uitvoering van de inspanningen zoals overeengekomen en zo nodig actualiseren zij deze afspraken.
3. Partijen evalueren de prestatieafspraken in ieder geval in april 2027 en herzien de afspraken indien zij dit nodig achten.
4. Partijen treden uiterlijk in het derde kwartaal van 2029 in overleg met als doel om vóór 15 december 2029 te komen tot herijking en het opnieuw vaststellen van het convenant Prestatieafspraken voor de jaren 2030 t/m 2033.

Artikel 15. Geschillen

Partijen spannen zich in eventuele geschillen omtrent de uitvoering van dit convenant altijd in om in goed onderling overleg deze op te lossen.

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Lansingerland op,

Namens gemeente Lansingerland,



Namens Woonzorg Nederland,



