

# WONEN

DOEN WE SAMEN



hw  
wonen.  
Thuis in de Hoeksche Waard

Huurdersvereniging  
Hoeksche Waard

HLW gemeente  
Hoeksche Waard



## Prestatieafspraken

### Hoeksche Waard 2025-2026

november 2024

# Inhoudsopgave

	Pagina
<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1. Beschikbaarheid	4-5
2. Betaalbaarheid	5-6
3. Duurzaamheid en kwaliteit	6-7
4. Wonen met zorg	8-10
5. Leefbaarheid	10
6. Samenwerking rondom de prestatieafspraken	11
<b>Bijlagen</b>	
Bijlage 1: Voorraadontwikkeling	12
Bijlage 2: Nieuwbouwprojecten 2025 en 2026	13
Bijlage 3: Verduurzaming	14

# Inleiding

---

Dit document bevat de prestatieafspraken 2025-2026 voor gemeente Hoeksche Waard. Ze beschrijven de volkshuisvestelijke prestaties die partijen de komende jaren samen willen leveren. Basis voor de afspraken zijn het gemeentelijk woonbeleid, de visie en uitvoeringsagenda wonen zorg en welzijn, de regionale Woondeal, de Nationale Prestatieafspraken, de Nationale Woon- en Bouwagenda, en de Rijksprioriteiten voor de volkshuisvesting.

De prestatieafspraken richten zich op onderstaande onderwerpen:

- 1. Beschikbaarheid:** Sturen op snelle uitbreiding van de sociale kernvoorraad en de middenhuur in de Hoeksche Waard.
- 2. Betaalbaarheid:** Partijen willen woonlasten betaalbaar houden. En mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan is het van belang om betalingsproblemen zo vroeg mogelijk te signaleren en de juiste ondersteuning te bieden.
- 3. Duurzaamheid:** Partijen streven ernaar dat de Hoeksche Waard in 2050 'klimaatneutraal' is.
- 4. Wonen met zorg:** Partijen zoeken naar een match tussen woning, woonomgeving en zorgbehoefte van de bewoners. We vergroten de toegankelijkheid van het woningbezit en zorgen voor meer passende woonruimte rondom zorglocaties (woonzorgcirkels). De uitvoeringsagenda Wonen, zorg en welzijn is hierin leidend.
- 5. Leefbaarheid:** Partijen werken samen aan een vitale Hoeksche Waard.
- 6. Samenwerking:** Partijen continueren de goede samenwerking op bovenstaande thema's.



# 1. Beschikbaarheid

**Partijen sturen op snelle uitbreiding van de sociale kernvoorraad en de middenhuur in de Hoeksche Waard. Het doel is om te zorgen voor een continue nieuwbouwstroom in alle 14 dorpen met 2/3e betaalbare huur en 30% sociale huur. Het streven is dat uiteindelijk 30% van de totale woningvoorraad in de Hoeksche waard sociaal is. Op 31 december 2023 bestond de kernvoorraad uit 8.471 woningen en 558 middenhuur woningen. Bij het invulling geven aan de woningbouwopgave is het gemeentelijk woonbeleid 'Uitvoeringsbepalingen wonen' één van de leidende kaders.**

## 1.1 Ontwikkeling van de voorraad

- a. De kernvoorraad met een huur tot aan de liberalisatiegrens groeit richting de 10.000 sociale huurwoningen in 2035. Tot en met 2026 betekent dat een kernvoorraad (inclusief sloop en verkoop) van 9.024 woningen. In bijlage 1 staat een doorkijk van de ontwikkeling van de voorraad voor de komende jaren.

## 1.2 Nieuwbouw sociaal en middenhuur

- a. HW Wonen realiseert in 2025 en 2026 respectievelijk 177 en 201 nieuwbouwwoningen. In bijlage 2 staan de geplande nieuwbouwprojecten.
- b. HW Wonen realiseert in 2025 en 2026 respectievelijk 0 en 43 woningen in de middenhuur. Deze woningen hebben een huurprijs tot € 1.161,85 (prijspeil 2024).
- c. Gemeente en HW Wonen onderzoeken in 2025 of meer middenhuur kan worden toegevoegd en maken daar vervolgens gerichte afspraken over.
- d. Om te voldoen aan de sociale woningbouwopgave borgt de gemeente het uitgangspunt dat 30% van het woningbouwprogramma uit sociale huurwoningen bestaat.
- e. Elke 6 weken hebben HW Wonen en de gemeente een projectoverstijgend overleg 'Nieuwbouw', waarin voortgang en eventuele knelpunten in de nieuwbouw worden besproken. Partijen geven samen vorm en inhoud aan dit overleg.
- f. Gemeente en HW Wonen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om nieuwbouw te versnellen. Gedacht wordt aan:
  - a. Ruimte voor conceptueel bouwen.
  - b. Geen onnodige vertraging.
- g. HW Wonen realiseert nieuwbouw levensloopbestendig als dat past bij de doelgroep waarvoor gebouwd wordt. Toepassing van Woonkeur is een uitgangspunt dat een plus op een project biedt, maar geen randvoorwaarde.
- h. Gemeente en HW Wonen bespreken in het eerste kwartaal 2025 de passendheid van de grondprijzen van sociale en middenhuurwoningen en wat die prijzen omvatten wat betreft het bouw- en woonrijp maken van kavels.

## 1.3 Uitgestelde verkoop

- a. HW Wonen voert een uitgesteld verkoopbeleid en verkoopt maximaal 25 woningen per jaar. Voor de doelgroep koopstarters zet HW Wonen in op de verkoop van in ieder geval 5 woningen per jaar.

## 1.4. Tijdelijke huisvesting

Gemeente en HW Wonen werken nauw samen in het project 'Tijdelijke huisvesting'.

- a. Partijen willen het aantal van 60 tijdelijke woningen laten groeien naar 170-200 tijdelijke woningen in 2025 (+90) en 2026 (+50).
- b. HW Wonen realiseert en beheert de tijdelijke woningen. De gemeente zorgt voor beschikbare locaties en de snelst mogelijke ruimtelijke ordeningsprocedure.
- c. HW Wonen biedt tijdelijke woningen aan op basis van de gezamenlijke afspraken over het flexwonen Hoeksche Waard. Het gaat om de woningen in het woongebouw in Numansdorp en maximaal 25 woningen in de wijk. Er wordt een tijdelijk contract van 2 jaar gehanteerd. Partijen zijn terughoudend in het huisvesten van gezinnen op een tijdelijk contract in relatie tot problematiek rondom doorstroming. Wanneer de Wet regie Volkshuisvesting wordt aangenomen en de Huisvestingswet wijzigd worden de doelgroepen voor het flexwonen herzien en maken gemeente en HW Wonen nieuwe afspraken.
- d. Gemeente en HW Wonen zijn samen verantwoordelijk voor de borging van het woongenot en het bewaken van de leefbaarheid in en rondom tijdelijke woningen en gemeenschappelijke ruimten. Zij werken samen waarbij elke partij vanuit de eigen rol deze verantwoordelijkheid oppakt.

### 1.5 Statushouders

Gemeente en HW Wonen werken nauw samen in het huisvesten van statushouders.

- a. De taakstelling voor de eerste helft 2025 is 89 statushouders. Een deel van de tijdelijke woningen wordt bestemd voor huisvesting van statushouders.
- b. Statushouders krijgen bij het wonen begeleiding vanuit Vluchtelingenwerk en de wijkbeheerders van HW Wonen.

### 1.6 Aandacht voor jongeren

Gemeente en HW Wonen zetten zich in om de slaagkansen op wonen voor jongeren (in de leeftijd tot 28 jaar) te vergroten.

- a. HW Wonen heeft een deel van haar woningen voor jongeren gelabeld en realiseert studio's in de nieuwbouw. HW Wonen is van plan om voor deze woningen een tweehurenbeleid te voeren. De contracten van jongerenwoningen hebben een looptijd van 5 jaar.
- b. In 2025 doet HW Wonen een pilot gezamenlijke bewoning (zoals kamergewijze verhuur).

### 1.7 Bevorderen van doorstroming

Met bevordering van de doorstroming creëren we meer ruimte op de woningmarkt.

- a. Bij de oplevering van de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen vanaf 2025 hebben de gemeente en HW Wonen een werkwijze/maatregelenpakket ontwikkeld dat de doorstroom tussen woonproducten bevordert. Het uitgangspunt is de geschiktheid en betaalbaarheid die passen bij de doelgroep.
- b. Gemeente en HW Wonen zetten de verhuisregeling voort in 2025/2026 en onderzoeken of de regeling breder ingezet kan worden.

## 2. Betaalbaarheid

**Partijen willen woonlasten betaalbaar houden. En mochten huurders toch moeite hebben om rond te komen, dan is het van belang om betalingsproblemen zo vroeg mogelijk te signaleren en de juiste ondersteuning te bieden.**

### 2.1 Op peil houden betaalbare woningvoorraad

- a. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken zorgt HW Wonen ervoor dat de woningvoorraad met een nettohuur tot € 550,- (prijspeil 2020) tot en met 2025 niet afneemt.
- b. HW Wonen werkt ernaar toe dat 70% van het sociale bezit een prijs heeft tot de lage aftoppingsgrens, 15% tot de hoge aftoppingsgrens en 15% tot de liberalisatiegrens.

### 2.2 Jaarlijkse huurverhoging

- a. Voor de huurverhoging volgt HW Wonen de landelijke richtlijnen: De huurverhoging wordt gematigd en gaat voor 2025 uit van de cao-loonontwikkeling min 0,5%. De landelijke richtlijn voor 2026 is nog niet bekend.

### 2.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging

- a. HW Wonen kan de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren met als legitimatie dat mensen die meer te besteden hebben ook meer betalen. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huur vindt jaarlijks afstemming plaats met de huurdersvereniging. De opbrengsten die voortvloeien uit de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet HW Wonen in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van haar sociale huurwoningen in de Hoeksche Waard. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt dan niet mee in de huursom (huursombenadering).

## 2.4 Sociaal Huurakkoord

- a. HW Wonen sluit aan bij de uitgangspunten van het landelijke Sociaal Huurakkoord. Tussen Aedes en de Woonbond wordt gewerkt aan een nieuw Sociaal Huurakkoord. HW Wonen blijft tot die tijd werken volgens de bestaande afspraken als het gaat om mogelijkheden tot huurbevrozing en huurverlaging. Hiervoor heeft HW Wonen regels uitgewerkt.

## 2.5 Samenwerking bij vroegsignalering en voorkomen energiearmoede

- a. Partijen continueren hun samenwerking in het voorkomen van schuldenproblematiek en energiearmoede.
- b. Het schuldenknooppunt zorgt voor een snelle afstemming tussen schuldhulpverleners en schuldeisers. De gemeente is hier al bij aangesloten, HW Wonen bekijkt of zij hierbij aan kan sluiten.
- c. Met de gegevens uit de leefbaarheidsmonitor 2024 bekijken partijen welke gerichte acties voor de betaalbaarheid nodig zijn.
- d. Gemeente zet de woonkostentoeslag in voor huurders die een woning in de vrije sector van HW Wonen huren en die een inkomensdaling doormaken. Dit is een aanvulling op het flankerend beleid van HW Wonen, waarbij HW Wonen huurders bij een inkomensdaling ondersteunt om te verhuizen naar een sociale huurwoning.
- e. Gemeente en HW Wonen continueren de voorzieningenwijzer. HW Wonen draagt voor 1/3e bij aan de reguliere kosten van de voorzieningenwijzer. De voorzieningenwijzer wordt actief gecommuniceerd naar de huurders.
- f. Gemeente en HW Wonen bieden nazorg aan huurders die betalingsproblemen hebben, dan wel hebben gehad.

# 3. Duurzaamheid en kwaliteit

**Partijen streven ernaar dat de Hoeksche Waard in 2050 'klimaatneutraal' is. Het gemeentelijk programmaplan Duurzaamheid is het kerndocument om de hoofdambitie 'Hoeksche Waard klimaatneutraal in 2050' waar te maken. Gemeente en HW Wonen werken samen aan de transitievisie warmte, het warmteprogramma en de regionale energiestrategie, om te komen tot een concrete wijkgerichte aanpak voor zowel het warmtevragestuk als het aardgasvrij maken van woonwijken en het nationaal isolatieprogramma.**

## 3.1 Naar een duurzame en energiezuinige woningvoorraad

- a. HW Wonen realiseert nieuwbouw die minimaal voldoet aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) zoals beschreven in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Gemeente en HW Wonen bespreken per project wat er bovenwettelijk extra mogelijk is, waarbij financiële haalbaarheid voor HW Wonen een voorwaarde is. Bij het beoordelen van plannen maakt de gemeente gebruik van de 'Woonbalans', waarin duurzaamheid een essentieel onderdeel is. Duurzaamheid mag hierbij nooit negatief (rood) worden beoordeeld.
- b. HW Wonen pakt woningen met een E-, F- en G-label versneld aan. Met de Nationale Prestatieafspraken zorgt HW Wonen ervoor dat er in 2028 geen woningen meer met dit label in portefeuille zijn. De afbouw van de aantallen EFG en het verloop KWH/m<sup>2</sup> staat in bijlage 3. In 2025 onderzoekt HW Wonen hoe de in 2028 resterende 65 woningen in planning naar voren te halen.
- c. HW Wonen voert in 2025 en 2026 in totaal 751 woningen een verduurzamingsingreep uit. Daarbij streeft zij naar een energie-Index van tenminste < 1,39 (energielabel B) en energielabel A waar mogelijk en voldoen aan de standaard voor wat betreft isolatiewaarde.
  - a. In 2025 372 woningen een verduurzamingsingreep;
  - b. In 2026 379 woningen een verduurzamingsingreep;
  - c. In 2025 171 woningen een verduurzamingspakket (die op de verkooplijst staan);
  - d. In 2026 190 woningen een verduurzamingspakket (die op de verkooplijst staan).
- d. In 2025 plaatst HW Wonen op 360 woningen zonnepanelen. Vanwege de beëindiging van de salderingsregeling in 2027 en het nog niet toepassen van hybride- en all electric systemen bij verduurzamingsprojecten heroverweegt HW Wonen het verder uitrollen van zonnepanelen. Bij het aanbieden van zonnepanelen informeert HW Wonen over de voor- en nadelen van zonnepanelen, waaronder de salderingsregeling. Ook informeert HW Wonen over het gebruik van al eerder geplaatste zonnepanelen, zoals het wel of niet uitzetten van de zonnepaneelinstallatie.

### 3.2 Aanpak energiearmoede en stimuleren duurzaam gedrag

De energiecoaches van HW Wonen helpen de huurders met het beheersbaar houden van hun woonlasten, zonder verplichtingen op te leggen. Hiervoor werken de energiecoaches van HW Wonen actief samen met de energiecoaches van de gemeente.

- a. In 2025 voert HW Wonen 2 campagnes rondom duurzaam wonen en het stimuleren van duurzaam gedrag. HW Wonen organiseert een themadag die in het teken staat van duurzaamheid.
- b. De gemeente heeft een aantal energiedisplays beschikbaar als onderdeel van de aanpak energiearmoede. Huishoudens die binnen deze doelgroep vallen, kunnen vanuit de gemeente een energiedisplay (tijdelijk) krijgen. HW Wonen en gemeente bekijken samen in 2025 welke huishoudens voor een display in aanmerking komen.
- c. Voor sociaal kwetsbare gezinnen en anderstaligen is er de mogelijkheid van extra energiecoaching. Het gaat om tips en kleine energiebesparende maatregelen. Gemeente en HW Wonen werken hierin samen.

### 3.3. Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen

- a. HW Wonen neemt klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen mee in haar besluitvorming rondom nieuwbouwprojecten. Met stresstesten wordt per project bekeken of en welke klimaatadaptieve maatregelen nodig zijn en passen. Uitgangspunt is toekomstbestendig bouwen en renoveren op basis van waar de nood het hoogst is en een doelmatige inzet van middelen.
- b. In 2025 stelt HW Wonen een nieuw mutatiebeleid op met aandacht voor hittestress en biodiversiteit. Doel is om tot een aantal uitgangspunten en kader voor het aanbrengen van klimaatadaptieve maatregelen te komen als een woning muteert.
- c. Afkoppeling van hemelwater en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel is bij nieuwbouw het uitgangspunt. Bij inbreidingslocaties en renovaties wordt afkoppeling afgewogen, uitgangspunt is dat afkoppeling moet passen binnen de financiële kaders van het project.

### 3.4 Circulariteit

- a. Partijen stellen in 2025 een gezamenlijk kader voor circulariteit bij renovatie en bij nieuwbouw op. Voor 2026 concretiseren zij het kader in afspraken.
- b. Bij projecten sloop, renovatie en nieuwbouw maakt de mate van circulariteit (BCI en losmaakbaarheidsindex) onderdeel uit van de offerte-aanvraag bij bouwpartijen.

### 3.5 Aanpak van vocht, schimmel en brandveiligheid

- a. HW Wonen inventariseert in 2025 welke woningen een verhoogd risico hebben op vocht en schimmel.
- b. In 2025 werken partijen samen een proces uit hoe te handelen bij vocht- en schimmelklachten.
- c. HW Wonen werkt met een planning waarbinnen complexen worden geïnspecteerd op brandveiligheid. In 2025 houdt HW Wonen haar beleid tegen het licht gehouden en stelt een plan op om de gestapelde bouw, die de veiligheidsregio niet inspecteert, periodiek te gaan controleren:
  - De complexen met een prioriteit 1 rondt HW Wonen in 2025 en 2026 af.
  - In 2025 worden 6 complexen geïnspecteerd op brandveiligheid. De aandachtspunten worden opgepakt en daarna vindt een herinspectie plaats.
  - In 2026 worden 9 complexen aangepakt.
- d. In 2025 maken HW Wonen en zorgpartners afspraken over hoe om te gaan met BHV in complexen rondom intramuraal met veel kwetsbare ouderen.





## 4. Wonen met zorg

We zien de komende jaren een forse toename van de seniorendoelgroep van 30% nu naar 40% rond 2040. De behoefte aan levensloopbestendige woningen neemt daarmee toe. Partijen zoeken naar een match tussen woning, woonomgeving en zorgbehoefte van de bewoners. We vergroten de toegankelijkheid van het woningbezit en zorgen voor meer passende woonruimte rondom zorglocaties (woonzorgcirkels).

**In de woonzorgvisie 2030 van Hoeksche Waard staan 3 ambities:**

- Een passende woning voor iedereen.
- Een omgeving die zelfredzaamheid, participatie en ontmoeting stimuleert.
- Preventie, zelfredzaamheid en passende ondersteuning voor wie dat nodig heeft.

**De visie is vertaald in de 'Gebiedsgerichte uitvoeringsagenda Samen!' die door 12 projectgroepen wordt uitgevoerd, waarvan er 6 projectgroepen zijn waarin partijen een bijdrage leveren aan de doelen ervan:**

- Projectgroep Innovatieve woonvormen
- Projectgroep Woonvormen en huisvesting rondom intramuraal
- Projectgroep Community aan zet
- Projectgroep Campagne bewustwording
- Projectgroep Zorg- en welzijnstechnologie (waaronder de Slim langer thuis woning)
- Projectgroep Basisvoorzieningen op orde (waaronder ontmoetingsplekken)

**In de Rijksbrief is als opgave tot 2030 opgenomen dat de Hoeksche Waard onderstaand aantal woningen toevoegt vanaf 1 januari 2023:**

- 875 woningen nultreden, waarvan 30% (263 sociale woningen) door HW Wonen.
- 525 woningen geclusterd, waarvan 50% (263 sociale woningen) door HW Wonen.
- 245 woningen zorggeschikt, waarvan 50% (123 sociale woningen) door HW Wonen.

In het 'Lokaal Plan Beschermd Thuis' staat de ambitie om tot een lokaal landschap te komen dat de decentralisatie ten aanzien van Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen opvangt.



#### 4.1 Inzet op Langer Thuis

- a. HW Wonen maakt de toegankelijkheid van haar woningen inzichtelijk (via 'BAT scores'<sup>1</sup>) en kijkt hoe zij via doorstroombeleid en toewijzingsbeleid kan komen tot een goede match tussen bewoners, woning en woonomgeving. Deze analyse wordt meegenomen in de projectgroepen uitvoeringsagenda Samen! In het eerste kwartaal van 2025 is in beeld welke woningen bij kunnen dragen aan de opgave en hoe om te gaan met de toewijzing.
- b. Gemeente en HW Wonen maken in de campagne 'Lang Leve Thuis' senior huurders en eigenaren bewust van de (on)mogelijkheden van zelfstandig blijven wonen in de woning.
- c. Gemeente en HW Wonen zetten de verhuisregeling voort in 2025/2026. (Ook bij 1.7b)
- d. De 'Slim Langer Thuis-woning' wordt voortgezet in het zuidelijk deel van de Hoeksche Waard. In 2025 evalueren partijen.
- e. HW Wonen, zorgpartners en de Stichting Persoonsalarming Hoeksche Waard hebben een businesscase voor Slimmer Slot<sup>2</sup> uitgewerkt. In 2025 wordt deze regeling geïmplementeerd. Daarnaast werken bovengenoemde partijen samen om het beheer verder door te ontwikkelen.

#### 4.2 Woonvormen

- a. HW Wonen realiseert volgens de Nationale Prestatieafspraken tot en met 2030 263 nultredenwoningen 263 geclusterde woningen en 123 zorggeschikte woningen voor de sociale doelgroep in de bestaande bouw dan wel in nieuwbouw ten behoeve van het langer zelfstandig thuiswonen. Daarbij is HW Wonen afhankelijk van de samenwerking binnen de projectgroepen WWZ en de snelheid daarbinnen. Deze aantallen staan in onderstaande tabel.
- b. De gemeente realiseert in de periode tot en met 2030 613 nultredenwoningen, 263 geclusterde woningen en 123 zorggeschikte woningen voor de overige doelgroepen in de bestaande bouw dan wel in nieuwbouw ten behoeve van het langer zelfstandig thuiswonen.

	Opgave heel de Hoeksche Waard 2023-203	Opgave sociaal (30/50/50%) 2023-2030	Gerealiseerd 31 december 2024 door HW Wonen	Aantal te realiseren in 2025 door HW Wonen	Aantal te realiseren in 2026 door HW Wonen	Nog te realiseren vanaf 2027 door HW Wonen
Nultreden	875	263	8	18	72	165
Geclusterd	525	263	56	0	50	157
Zorggeschikt	245	123	0	0	0	123

- c. Afstemming over woonvormen vindt plaats binnen de projectgroep 'innovatie woonvormen' en de projectgroep 'woonvormen en huisvesting rondom intramuraal'. Daarbij wordt ook gekeken naar manieren van toewijzing (dat is een aanvulling op de opdracht van de projectgroep).

#### 4.3 Huisvesting van aandachtsgroepen

- a. In 2024 is de nieuwe regionale Samenwerkingsovereenkomst 'woonzorgcontracten' ondertekend. Deze contracten worden ingezet wanneer zelfstandig wonen zonder begeleiding nog niet mogelijk is. Hierbij gaan geselecteerde personen bij deelname akkoord met een verplichte combinatie van zelfstandig wonen met passende begeleiding daarbij. We continueren dit in 2025 en 2026 en evalueren jaarlijks de effectiviteit.
- b. In een huisvestingstafel met partners uit zorg en welzijn stemmen partijen de vraagstukken rondom de huisvesting van aandachtsgroepen af.
- c. In 2025 onderzoeken de gemeente en HW Wonen hoe zij kunnen samenwerken binnen het Lokaal Plan Beschermd Thuis. Voor 1 januari 2026 maken zij afspraken over wat zij concreet gaan doen.

<sup>1</sup> BAT scores: Bouw Advies Toegankelijkheid beschrijft de toegankelijkheid van woningen. Daarbij maakt het gebruik van een sterrensysteem: nultrapwoning, rollator bezoeker, rolstoelbewoonbaar 2VV, rolstoelbewoonbaar 3VV en zorggeschikt 4 VV.

<sup>2</sup> Slimmer Slot: dit is een vorm van digitale woningtoegang.

#### **4.4 Verdeling kosten woningaanpassingen, woningvervuiling en scootmobiel**

- a. In de werkgroep 'Scootmobiel' werken gemeente en HW Wonen samen. De werkgroep inventariseert problemen en mogelijkheden. Partijen maken in 2025 afspraken over hoe om te gaan met ruimte voor stalling en opladen van scootmobiel.
- b. In 2025 maken gemeente en HW Wonen afspraken over wie wat betaalt ten aanzien van WMO-woningaanpassingen. Beide organisaties wijzen daarvoor mensen aan.
- c. In 2025 maken gemeente, HW Wonen en andere betrokken partijen afspraken over verantwoordelijkheden en verdeling van de kosten van ernstige woningvervuiling.



## **5. Leefbaarheid**

**Partijen werken samen aan een vitale Hoeksche Waard. In 2024 startten partijen met een gezamenlijke leefbaarheidsmonitor.**

### **5.1 Inzet op leefbaarheid**

- a. Vanuit de leefbaarheidsmonitor benoemen partijen acties voor de leefbaarheid, maken een prioritering en organiseren jaarlijks een wijkschouw.
- b. HW Wonen continueert haar inzet van wijkbeheerders en woonconsulenten. Verbinding met huurders en aanwezigheid in de wijken is daarbij het speerpunt.
- c. In het eerste kwartaal 2025 maken gemeente en zorgpartners afspraken over een werkwijze bemoeizorg.

### **5.2 Ontmoeting**

- a. Gemeente, HW Wonen, zorg en welzijnspartijen zullen op 3 locaties (voorstel zijn de Thomaskerk, Bomenbuurt en Goudswaard), een 'samen kracht'-methode beproeven en verder uitrollen om bewoners te activeren en ontmoeting te stimuleren.

### **5.3 Buurtbemiddeling**

- a. Gemeente en HW Wonen continueren de inzet op buurtbemiddeling. In een gezamenlijke informatiecampagne wordt buurtbemiddeling bij bewoners onder de aandacht gebracht.

### **5.4 Samenwerking bij woonoverlast en woonfraude**

- a. In 2025 ondertekenen partijen een convenant gegevensdeling en optimaliseren de samenwerking.

## 6. Samenwerking rondom de prestatieafspraken

Partijen constateren dat het proces rondom de prestatieafspraken goed verloopt. De taken rondom de verdeling van de verschillende thema's zijn duidelijk. Er is regelmatig afstemming over de voortgang en bij problemen weten partijen elkaar te vinden. Deze samenwerking continueren we in 2025 en 2026.

### 6.1 Afstemming en monitoring

- a. Er is 8 keer per jaar een bestuurlijk overleg tussen HW Wonen en de gemeente.
- b. De partijen overleggen 2 keer per jaar over de voortgang van de prestatieafspraken. Naast de gemeente en HW Wonen, zijn dan ook de Huurdervereniging Hoeksche Waard en de vertegenwoordiger namens de zorgpartners aanwezig.
- c. Er is ambtelijk overleg zoveel als nodig om de uitvoering van de afspraken en samenwerking in goede banen te leiden.
- d. De monitor prestatieafspraken wordt twee keer per jaar ingevuld; in april en in oktober.



## Bijlage 1: Voorraadontwikkeling

Start	Jaarrekening 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Eindstand
DAEB Start	8.471													
Sloop	0	0	-43	-30	-113	-71	-39	0	0	0	0	0	0	-296
Nieuwbouw	0	157	187	188	318	295	212	91	64	45	0	0	0	1.557
Verkoop	0	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-150
<b>DAEB</b>	<b>8.471</b>	145	132	146	193	212	161	78	51	32	-13	-13	-13	9.682
Niet-DAEB start	558													
Sloop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	15	0	43	39	21	9	0	0	0	0	0	0	118
Verkoop	0	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-30
<b>Niet-DAEB</b>	<b>558</b>	12	-3	40	36	18	6	-2	-2	-2	-2	-2	-2	655
<b>Aantal</b>	<b>9.029</b>	157	129	186	229	230	167	76	49	30	-15	-15	-15	10.340
*eindstand woningvoorraad is inclusief mutaties en prognose indexering huurgrenzen														

## Bijlage 2: Nieuwbouwprojecten 2025 en 2026

	2024	2025	2026
Tijdelijke woningen (170 - 200 tijdelijke woningen)	60	110	
Open Waard Oud Beijerland	56		
Tienvoet	20		
Fazant		11	
Laan van Westmolen	10		
Sportlaan		50	
Laning Puttershoek			72
Thomaskerk			50
Koetsveldlaan	26		
Concordia			20
Boomgaard		6	
Rustenburg			21
Roerdomp			38
<b>Totaal</b>	<b>172</b>	<b>177</b>	<b>201</b>
Pmc*			

## Bijlage 3: Verduurzaming

HW Wonen pakt woningen met een E-, F- en G-label versneld aan. Op basis van de Nationale Prestatieafspraken zorgt HW Wonen ervoor dat er eind 2028 geen woningen meer met dit label in portefeuille zijn. HW Wonen bouwt deze labels als volgt af (per 31-12 van het betreffende jaar) en onderzoekt bij de resterende 65 woningen of deze eerder aangepakt kunnen worden.

Type project per EFG energielabel	2024	2025	2026	2027	2028	2025-2026-2027 Soorten Management Plan project versnipperd bezit	Indictotaal
Uit te faseren aantallen EFG energielabels per jaar							
<b>E energielabel</b>							
Strategisch project 1					6		6
Strategisch project 2					7		7
Uitgestelde verkoop-verkooppakket	11						84
Verduurzamingsproject	46	55	46	14	14		219
							<b>327</b>
<b>F energielabel</b>							
Strategisch project 1					5		5
Uitgestelde verkoop-verkooppakket	4						38
Verduurzamingsproject	27	21	2	1	4		72
							<b>119</b>
<b>G energielabel</b>							
Strategisch project 1					3		3
Uitgestelde verkoop-verkooppakket	12						28
Verduurzamingsproject	11	9		1	3		28
							<b>71</b>
<b>Totaal aantal uitgefaseerde EFG energielabels per jaar</b>	<b>111</b>	<b>85</b>	<b>48</b>	<b>16</b>	<b>42</b>		<b>150</b>
<b>Energietabelverloop EFG 2024-2028 resterend</b>	<b>406</b>	<b>271</b>	<b>173</b>	<b>107</b>	<b>65</b>		

Verloop kWh/m<sup>2</sup> overall (sloop, nieuwbouw, verduurzaming)onderzoekt bij de resterende 65 woningen of deze eerder aangepakt kunnen worden.

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Kwh/m <sup>2</sup>	180,77	170,28	162,28	141,05	137,50	134,73	134,82