



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

**Bod 2023**

**Woonstichting De Zes Kernen**

*t.b.v. prestatieafspraken Nissewaard*

*Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Simonshaven en Zuidland*

*25 mei 2022*



# woonstichting De Zes Kernen

## Buitengewoon wonen in Bernisse

### **Inleiding**

Conform de Woningwet brengt De Zes Kernen een bod uit om voor het jaar 2023 uitvoering te geven aan de gezamenlijke prestatieafspraken ten behoeve van het woonbeleid in Nissewaard op basis van de woonvisie.

De Zes Kernen wil daarnaast specifiek voor de kernen samen met de gemeente de in 2021 vastgestelde Ontwikkelvisie verder uitwerken naar een Omgevingsvisie en levert hieraan reeds in 2022 een inhoudelijke bijdrage.

Onze huurdersvereniging is in kennis gesteld van dit bod en zal tevens als partner deelnemen aan de gesprekken hierover.

### **Proces**

De gemeente Nissewaard streeft naar meerjarige afspraken en wil de huidige prestatieafspraken op hoofdlijnen gaan vastleggen. Dat wordt vormgegeven bij de thema's. Per thema worden bij voorkeur drie uitgangspunten gekozen en worden een vijftal afspraken vastgelegd. Dit zal voor 1 oktober 2022 worden afgerond.

### **1. Beschikbaarheid**

De gewenste ontwikkeling wordt afgeleid van de afspraken die in het kader van het Regioakkoord tot 2030 zijn gemaakt. Daarin is afgesproken dat er 50 tot 100 sociale huurwoningen in de kernen worden toegevoegd. Het woningbezit van De Zes Kernen in Nissewaard bestaat per 1 januari 2022 uit 1202 woningen, 11 garages en drie overige gebouwen. De voornemens voor de komende jaren zijn:

- De sociale voorraad wordt gehandhaafd en vormt 95% van het totale bezit;
- De geliberaliseerde woningvoorraad wordt gehandhaafd op maximaal 5% van het totale bezit; er vindt in 2022 geen uitbreiding van de voorraad middenhuur woningen plaats;
- Verkoop: indicatief 2 tot 4 woningen per jaar in een beperkt aantal complexen, waarin reeds is verkocht, waardoor er geen versnippering plaatsvindt.
- Per 1 juli 2022 zijn 53 woningen aangekocht van Vestia Brielle in de kern Zwartewaal.

De Zes Kernen maakt gebruik van het instrument lokale voorrang voor inwoners van de kernen in het Bernisser woongebied voor de doelgroepen jongeren, jonge gezinnen en senioren.

In urgente gevallen waarin huisvesting voor met name senioren of éénouder gezinnen met schoolgaande kinderen tot 12 jaar in de kernen (na scheiding) noodzakelijk is, wordt gebruik gemaakt van directe bemiddeling binnen de geldende normen.

### **Nieuwbouw**

Aan de Wasastraat in Abbenbroek willen we drie nultredenwoningen voor senioren bouwen. Start bouw in 2022/2023.

Op het Hamburgterrein in Abbenbroek doen we het bod voor de realisatie van 8 sociale huurwoningen. Doelgroepen senioren en starters.

In Simonshaven doen we het bod voor de realisatie van 10 sociale huurwoningen. Doelgroepen senioren en starters.

In de Kreken van Nibbeland doen we het bod voor de afname van de ontwikkelaar van 12 sociale huurwoningen. Doelgroepen senioren en starters.



# woonstichting De Zes Kernen

## Buitengewoon wonen in Bernisse

De Zes Kernen bepaalt voorts, mede op aangeven van de gemeente, waaronder aan de hand van de kanskaarten die in de Ontwikkelvisie Vitale Kernen zijn benoemd, waar er meer mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huurwoningen in de kernen zijn.

### **2. Betaalbaarheid**

De Zes Kernen streeft naar een goede mix van midden- en hogere inkomens in de buurten en kernen. Conform wetgeving wijst De Zes Kernen 95% van huishoudens, met recht op huurtoeslag, toe aan woningen onder de huurtoeslaggrenzen. Daarnaast wijst De Zes Kernen van alle nieuwe verhuringen minimaal 75% van de woningen toe aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

### **Huurverhoging**

De huren stijgen in 2023 maximaal met het inflatiepercentage. De definitieve huurverhoging wordt jaarlijks vastgesteld, mede na overleg met en het advies van onze huurdersvereniging. Bij toepassing van complexgewijze duurzaamheidsmaatregelen is sprake van een huurverhoging. De totale woonlasten nemen echter na uitvoering van de maatregelen af door een lager energieverbruik na de ingreep. Bij plaatsing van zonnepanelen wordt de bijdrage, op basis van het aantal panelen en de te verwachten opbrengst, betaald via de servicekosten. Voor andere maatregelen, zoals spouwmuurisolatie, wordt geen huurverhoging in rekening gebracht.

### **3. Duurzaamheid**

De Zes Kernen anticipeert op de energietransitie door in te zetten op het energiezuiniger maken van de huidige woningvoorraad. Uitzondering hierop zijn woningen die, binnen 10 jaar het einde van de exploitatiedatum behalen dan wel waar herontwikkeling en/of renovatie aan de orde is. Dit betreft in de huidige portefeuille het Rode Dorp in Geervliet, de Nieuwstraat in Heenvliet en de Molendijk in Simonshaven.

Na realisatie van duurzaamheidsmaatregelen in het middengebied van Geervliet, aan de Oudweg en Wilhelminastraat in Zuidland, het Zweedseplein in Abbenbroek, de Nicolaas van Puttenlaan en de Cornelis de Wittlaan in Geervliet worden voor de komende jaren projecten geselecteerd, in combinatie met en passend bij de planning voor complexmatig planmatig onderhoud.

Eind 2022 bepalen we de verdere inzet in duurzaamheid voor de periode tot 2030.

In het kader van de circulariteit wordt bij sloop, onderhoud en renovatie het afval gescheiden afgevoerd en ingeleverd. Bij sloop van complexen wordt nagegaan wat aan de diverse materiaalbanken voor hergebruik kan worden aangeleverd.



### 4. Wonen en zorg

#### Langer zelfstandig wonen

We blijven ons inzetten voor bewoners die langer thuis willen wonen en/of met een zorgbehoefte zodat zij veilig en comfortabel in onze woningen kunnen blijven wonen. Maatregelen zijn:

- Het verbeteren van de levensloopbestendigheid van woningen, waaronder aanpassingen in de woningen op verzoek van bewoners.
- Het gericht bevorderen van doorstroming naar voor de toenemende zorgbehoefte geschikte woningen middels het maatwerk-aanbod 'van groot naar beter'.
- Het gasloos maken van de kookvoorziening van muterende seniorenwoningen.

Careyn is eigenaar van de zorgvoorziening Bernissesteyn die zij nog een beperkte periode in de huidige vorm wil handhaven. De Zes Kernen heeft in 2022 aan Careyn het aanbod gedaan om te participeren in de ontwikkeling van een toekomstscenario voor de locatie en het huidige Bernissesteyn. Deelname van de gemeente is in dit proces gewenst, onder andere vanuit haar verantwoordelijkheid voor zorgplaatsen.

#### Bijzondere doelgroepen

Voor specifiek het zorgcomplex Hart van Zuidland wordt ook in 2023 aangeboden om daar woonachtige mantelzorgers met voorrang te herhuisvesten. Dit betreft partners zonder zorgbehoefte, die na het wegvallen van hun zorgbehoevende partner niet in de zorgwoning kunnen achterblijven. Samenwerking met Careyn is daarbij een vereiste met inachtneming van de voorwaarden van de woonruimteverdeling en de regelgeving.

#### Woningen voor mensen met een toegekende verblijfsstatus (statushouders)

De Zes Kernen voert de taakstelling voor de huisvesting van mensen die na een asielaanvraag een verblijfsstatus is toegekend uit. De integratie van deze doelgroep vereist begeleiding vanuit de gemeente.

### 5. Vitale kernen, leefbaarheid

Zoals veel dorpskernen hebben de kernen van Nissewaard ook te maken met demografische trends als krimp, vergrijzing en ontgroening welke invloed hebben op de vitaliteit van het gebied.

De Ontwikkelvisie vitale kernen en de nog te ontwikkelen Omgevingsvisie zijn daarbij goede instrumenten.

#### Behoud van het dorps wonen

Wij zijn ambassadeur van het Bernisser woongebied. Door onze positie in het maatschappelijke middenveld hebben we goed zicht op het wonen en leven in de kernen. Vanuit deze positie horen en zien wij zaken die voor onze huurders, de omgeving en ons bezit, belangrijk zijn om zelf of gezamenlijk op te pakken, dan wel bij anderen te agenderen.



# woonstichting De Zes Kernen

## Buitengewoon wonen in Bernisse

### **Voorzieningen en ontsluiting**

Voorzieningen en ontsluiting van de kernen zijn een paar van die voorwaarden die van groot belang zijn bij het behouden van de vitaliteit en leefbaarheid. Voorzieningen als winkels, kinderopvang en basisscholen, verenigingen, ontmoetingsplekken en kleine zorgvoorzieningen zijn voor alle dorpsbewoners van belang. En tenslotte is (openbaar) vervoer van belang voor die inwoners die geen andere optie hebben.

Een Brede School Noord is een overweging waard; De Zes Kernen wil het aanbod doen hier een rol in te spelen. In Heenvliet is behoefte aan een permanente ontmoetingsplek voor de kern, haar bewoners en diverse organisaties en verenigingen. Een goede tijdelijke voorziening is voor de komende jaren door de gemeente reeds gerealiseerd.

### **Betrokken bewoners en kernplatforms**

Een must is het hebben en houden van betrokken bewoners, mensen met hart voor deze bijzondere woonomgeving en haar inwoners. Hiertoe zijn in het verleden de kernplatforms gevormd. Per kern is de inzet verschillend. De gemeente faciliteert de kernplatforms. Wij nemen vaak deel aan de overleggen, al naar gelang de onderwerpen.

## **6. Sociaal domein**

Als woningcorporatie zijn wij nauw betrokken bij het welzijn van onze huurders. Wij realiseren ons dat dit welzijn niet altijd vanzelfsprekend is en er soms hulp nodig is om die basis aan te leggen of te waarborgen. Hiervoor is de woonstichting niet de eerste aangewezen organisatie. De rol die we wel hebben en actief uitvoeren is het signaleren en warm overdragen van mensen met problematiek aan sociale partners die meer verstand van zaken hebben op vlakken als bijvoorbeeld; Schuldhulpverlening, zelfredzaamheid, sociale capaciteiten, handhaving en openbare orde, huishouden, opvoeding etc.

Een belangrijke randvoorwaarde is een goed verankerd lokaal netwerk, dat actief betrokken is bij de inwoners in de regio, aansluit bij de leefwereld en goed en makkelijk bereikbaar is. We vragen van de gemeente de regierol, herkenbare wijkteams voor de kernen, een heldere ingang en toegang van het sociaal domein (Thuis in de Wijk) en meer inzet op preventie.

Mede gelet op de vitaliteit van de kernen, de relatief geringe (mutaties in de) woningvoorraad en de al lopende afspraken voor levering van een vast aantal huurwoningen aan de 3 zorgpartijen; Careyn, Woonzorgboerderij Westenrijck (inclusief de woningen voor Woongroep De Kreken in Zuidland) en Bernisser handen, zal in het geval zich andere zorgpartijen melden, eerst afstemming plaatsvinden of er op basis van maatwerk voldoende passend aanbod is in de kernen en of het zorgarrangement voldoende garanties biedt voor een begeleidingstructuur in de kernen.

De Zes Kernen beheert Brede School 'De Vlasbloem' in Zuidland. Door de forse toename van leerlingen is structurele uitbreiding noodzakelijk. Wij zijn bereid deze uitbreiding te realiseren mits de gemeente een langjarige huurverplichting ten behoeve van het onderwijs garandeert.



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

### **Huurbetaling/schuldenproblematiek en het voorkomen van huisuitzettingen**

We voeren een strikt en sociaal huurincassobeleid; snel optreden en persoonlijk contact zijn daarbij belangrijk. Er wordt tot het uiterste geprobeerd een regeling te treffen en de medewerking van instanties en werkgevers wordt gezocht indien dat kansen biedt.

Met de gemeente wordt intensief samengewerkt op basis van het Convenant Vroegsignalering met als middelen schuldbemiddeling en schuldsanering. Grip op je huis, een samenwerking tussen de gemeente, corporatie en het Leger des Heils, wordt door de gemeente via de WMO gefaciliteerd voor die huurders die persoonlijke begeleiding nodig hebben om de zaken op een rijtje te zetten. Uitzonderingen zijn bewoners, die naast huurschuld ook structurele ernstige overlast veroorzaken, een hennepkwekerij hebben of wanbetalers zijn. In deze gevallen wordt de huurovereenkomst beëindigd.

### **Woonoverlast en onrechtmatige bewoning**

Bij overlast stimuleren we bewoners om eerst zelf te proberen de overlast met de vermeende overlastgever te bespreken en gezamenlijk tot een oplossing te komen. Heeft dit geen resultaat dan onderzoekt de Zes Kernen de overlast, pleegt hoor en wederhoor en spreekt zo nodig de overlastgever aan. Andere tools zijn een buurtonderzoek, bemiddeling, een mediator, samenwerking met de gemeente en bij ernstige en structurele overlast een gang naar de rechter. De samenwerking met de gemeente is vastgelegd in convenanten.

Bij ernstige, structurele overlast wordt, na het inwinnen van juridisch advies, een juridische procedure opgestart voor de beëindiging van de huurovereenkomst. Bij het ontdekken van een hennepkwekerij in ons bezit wordt een zero-tolerance beleid gevoerd en direct een procedure tot beëindiging van de overeenkomst ingezet.

### **Schoon, heel en veilig**

We signaleren in onze dagelijkse uitvoering van beheer en onderhoud en handhaven onze huurvoorwaarden.

Indien een kern zich daar actief voor wil inzetten, draagt de Zes Kernen bij aan het project Buurtpreventie. In Abbenbroek en Zuidland is dit project actief en dragen wij naar rato van de schaalgrootte van de kern en de verhouding tussen koop- en huurwoningen bij.

Inbraakpreventiemiddelen worden aangebracht bij nieuwbouw conform het Bouwbesluit, in bestaande bouw in combinatie met planmatig onderhoud en op incidentele basis. Voorts zullen we de signalen van de politie (vooral op basis van de rapportages over gepleegde inbraken) apart beoordelen of extra maatregelen effectief en (financieel) wenselijk zijn.

Naast het aanspreken op basis van klachten wordt ook een tuinschouw ingezet om het tuinonderhoud en -behoud onder de kerninwoners te stimuleren, met ook aandacht voor klimaat adaptief tuinieren. Het streven is dat per tuin maximaal 40% van het oppervlak is betegeld.



# woonstichting De Zes Kernen

## Buitengewoon wonen in Bernisse

Tenslotte de windturbines bij de kernen Geervliet en Heenvliet, die in vele opzichten een verslechtering van de leefbaarheid in deze kernen zijn. We vragen van de gemeente, daar waar zij haar invloed kan aanwenden, bestuurlijke inzet o.a. richting gemeente Rotterdam, DCMR en andere betrokken organisaties op onderwerpen als: de ultieme oplossing; namelijk verwijdering/verplaatsing, aandringen op de stillegging bij het nog steeds ontbreken van een vergunning, demping van het geluid en de handhaving van de maatwerkvoorschriften.

### **Wat we vragen van de Gemeente Nissewaard:**

1. **Bouwen van woningen** – De gemeente stelt na participatie met o.a. De Zes Kernen en het lokale netwerk, de uitwerking van de Omgevingsvisie vast, waarin ruimtelijke en sociale opgaven worden benoemd.  
De gemeente betreft de corporatie actief bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen in de kernen, waar een aandeel van sociale huurwoningen (en/of middenhuur) gewenst is. Bij geplande woningbouw hanteert de gemeente 30% voor sociale woningbouw.  
In de commerciële projecten zoals Hamburgterrein en in Simonshaven vragen we van de gemeente Nissewaard de woningbouwopgave voor sociale huurwoningen te garanderen via haar publiekrechtelijke instrumenten. Randvoorwaardelijk is voorts dat de gemeente een bij sociale woningbouw passende grondprijs bepaalt dan wel bedingt bij de projectontwikkelaar, zodanig dat sociale woningbouw financieel haalbaar wordt.  
Voor het nieuwbouwprojecten Wasastraat, Abbenbroek en Nieuwstraat, Heenvliet vragen we van de gemeente de kwalitatieve en kwantitatieve inzet in procedures en begeleiding te garanderen.
2. **Zorg en Welzijn** - Van de gemeente vragen we continuïteit in de (indirecte) financiering van zorg- en welzijnsorganisaties om investeringen voor de zorgvoorzieningen te kunnen doen en personeel adequaat in te kunnen zetten. Daarnaast vragen we om de toeleiding naar Zorg en Welzijn, door middel van het concept Thuis in de Wijk, verder te concretiseren tot een helder pad is ontstaan over de ingang en toegang, herkenbare wijkteams die werken vanuit de leefwereld in de kernen en concrete invulling geven aan meer preventie.
3. Ook verwachten we van de gemeente dat zij de regie voert en tools biedt in het kader van het toenemende aantal, zelfstandig wonende, **verwarde personen**.
4. En voorts handhaving van de **ontmoetingsplekken en de maatschappelijke voorzieningen**, in het bijzonder Bernisseytyn. We verwachten van de gemeente dat zij de maatschappelijke bestemming en de zorgplekken voor de kernen handhaaft. We vragen van de gemeente de ontwikkeling van een Brede School Noord ten behoeve van Geervliet en Heenvliet.
5. **Statushouders** – We vragen om blijvende aandacht aan de maatschappelijke effecten van de opgave van het realiseren van de taakstelling statushouders evenals de sociale effecten voor de statushouders zelf.



### 6. **Veilige woonomgeving**

- Ervoor te zorgen dat de woonomgeving goed verzorgd wordt, onder andere in afspraken over de afvalophaal en -verwerking en het beheer van de openbare ruimte.
- Tevens het handhaven van de afspraken met verenigingen en organisaties in de kernen over de ophaal van kranten en karton, welke opbrengsten voor deze verenigingen van groot belang zijn.
- Een actief beleid van de gemeente (en het handhaven hiervan) ten aanzien van het aanspreken van eigenaar-bewoners voor onder andere het onderhoud van particuliere tuinen.

### 7. **Kernplatforms** - Van de gemeente wordt gevraagd het kerngerichte werken in stand te houden en de kernplatforms te blijven faciliteren.

### 8. **Schuldhulpbemiddeling** – We vragen van de gemeente ten behoeve van een zo kort mogelijk durende procedure om bij schuldhulpverlening voldoende capaciteit in te zetten en daarmee huurders/cliënten binnen drie weken een schuldhulptraject aan te bieden.

Voor huurders, waarbij huisuitzetting dreigt op grond van een problematische schuldsituatie en die een uitkering van de gemeente ontvangen, vragen we van de gemeente om een inhouding van de lopende huur op de uitkering te regelen.

### 9. **Bereikbaarheid** - Speciale aandacht blijven we vragen we voor de fysieke afstand tussen het Bernisser woongebied en de voorzieningen in Spijkenisse en daarbuiten. We vragen van de gemeente dat zij bij het bepalen van het vervoer op maat rekening houdt met deze omstandigheden, de vervoervoorziening kwalitatief en kwantitatief in stand houdt en onderzoek doet naar de haalbaarheid van uitbreiding.

### 10. **Inbraakpreventie** – We vragen de gemeente onderhoud van gemeentelijke achterpaden.

### 11. **Warmtetransitie** – De uitwerking van de RES naar wijk/kernplannen voor Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Simonshaven en Zuidland, met daarin per kern de toekomstige gewenste externe energiebron na het beëindigen van het leveren van aardgas.

### **Tot slot**

Bovengenoemde thema's, activiteiten en wensen zijn gezien en akkoord bevonden door de RvC van de Woonstichting De Zes Kernen, alsmede door de Huurdersvereniging Bernisse van De Zes Kernen en bieden we als bod aan bij de gemeente Nissewaard conform de Woningwet.

We vertrouwen erop in goed overleg met de gemeente, huurdersvertegenwoordigers en collega-corporaties tot gezamenlijke prestatieafspraken 2023 te komen om daarmee het goed wonen in Nissewaard te garanderen.





# woonstichting De Zes Kernen

## Buitengewoon wonen in Bernisse

### **Disclaimer**

*Dit overzicht van voorgenomen activiteiten brengen wij uit onder het uitdrukkelijke voorbehoud van actuele inzichten. Wij zijn uitgegaan van de ons nu bekende wet- en regelgeving, economische omstandigheden, belastingen en heffingen. Daarnaast is de mutatiegraad van onze verhuringen mede bepalend voor het moment waarop en desnelheid waarmee, verkopen gerealiseerd kunnen worden.*

*Daarnaast is van belang dat voor diverse (verbeter- en duurzaamheid)ingrepen instemming van 70% van de huurders noodzakelijk is. Ook hier geldt dat we onze plannen onder voorbehoud van dergelijke goedkeuring afgeven. Bovendien is de spoeling onder geschikte aannemers voor dit soort werk dun. Ook dit bepaalt mede het tempo.*

*Besluitvorming over investeringen en de uitvoering daarvan wordt mede beïnvloed door diverse externe factoren, niet in de laatste plaats gemeentelijke keuzes. Onze sturing is gericht op uitvoering van onze plannen op de voorziene momenten, maar kan hierdoor in de praktijk afwijken.*