

**Woningcorporatie SOR**

**Huurdersplatform (HPF)**

**Gemeente Voorne aan Zee**

# PRESTATIEAFSPRAKEN 2024-2025

## 1. Beschikbaarheid, Bereikbaarheid en Betaalbaarheid

### Verhuureenheden SOR in gemeente Voorne aan Zee

Gemeente	Sociaal goedkoop	Sociaal betaalbaar	Sociaal duur	Vrije sector middenhuur	Vrije sector duur	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
	Tot €452,21	Van €452,21 tot €647,20	Van €647,20 tot €808,07	Van €808,07 tot €1075,01	Vanaf €1075,01			
Voorne aan Zee	0	31	134	196	84	445	167	278

\* cumulatieve aantallen tot €808,07 wijken af van het totaal DAEB, omdat de huur van een aantal sociale huurwoningen door huurverhoging boven de €808,06 is komen te liggen.

- De gemeente Voorne aan Zee en SOR hebben beiden het regioakkoord Regio Rotterdam ondertekend. Hiermee hebben we het gezamenlijke doel om er voor te zorgen dat er voldoende woningen worden gerealiseerd in verschillende prijssegmenten. Van belang voor de gemeente Voorne aan Zee is dat de sociale woningvoorraad behouden blijft en waar mogelijk verder uitbreidt.
- Sociale huurwoningen (DAEB) die een huurprijs hoger dan €808,07 hebben, krijgen na mutatie een huurprijs lager dan €808,07.
- Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB) worden bij mutatie weer als geliberaliseerde woning verhuurd.
- In de nationale Prestatieafspraken is afgesproken de huurverhoging in de sociale sector ook in 2024 te matigen om de betaalbaarheid voor huurders te verbeteren. SOR volgt hierbij de regels die door het Rijk worden voorgeschreven.
- SOR biedt huurders waarvan het inkomen sinds 2021 gedaald is de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor huurverlaging voor 2024. Dit geldt enkel wanneer zij de woning al op 1 maart 2023 bewoonde.
- De betaalbaarheid van huurders in de vrije sector is in 2024 gewaarborgd door regelgeving vanuit de overheid voor maximale huurverhoging.

## 2. Gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad: nieuwbouw/renovatie, verkoop en liberalisatie

- De gemeente heeft de ambitie om tot 2030 circa 5.000 woningen te bouwen. Vooral nog is ongeveer een kwart daarvan sociaal, welke voornamelijk worden gerealiseerd door woningcorporaties waaronder het gemeentelijk Woonbedrijf. Bij nieuwe woningbouwinitiatieven is 1/3 sociaal en 1/3 middensegment vereist.
- SOR heeft de komende jaren geen nieuwbouwplannen of plannen tot aankoop van woningen in Voorne aan Zee.
- SOR verkent de mogelijkheden voor eventuele verkoop van één of enkele complexen in gemeenten buiten Rotterdam. Of dit voor Voorne aan Zee geldt is nog niet duidelijk. De gemeente wil de sociale woningvoorraad zo veel als mogelijk behouden en ziet het liefst dat deze door woningcorporaties worden verhuurd. Wanneer verkoop toch aan de orde is, wenst de gemeente dat wanneer het om sociale huurwoningen gaat, de woningen als eerst worden aangeboden aan andere (lokale) woningcorporaties. Zo blijft de sociale woningvoorraad tenminste te behouden voor een lange termijn. Wanneer dit in 2024 aan de orde is, dan treedt SOR in overleg met de gemeente.

## 3. Huisvesting van specifieke doelgroepen

- De gemeente stelt in 2023 een Wonen, welzijn en zorgvisie op en werkt dit verder uit in 2024. De SOR en HPF zijn uitgenodigd om hierover mee te denken.
- De gebouwen van SOR zijn geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50 jaar. Vaak wordt in deze woongebouwen goed samengewerkt met zorgpartijen of andere dienstverleners. Indien woningen in deze gebouwen vrijkomen, worden deze in de regel ook

alleen aan deze ouderendoelgroep verhuurd. SOR levert hiermee een significante bijdrage aan wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

- Indien er oudere statushouders zijn gekoppeld worden aan de gemeente dan nemen zij hierover contact op met de SOR. De SOR kan voorzien in huisvesting van statushouders, mits dit past binnen de verhuurregels van het specifieke complex (bijv. specifieke leeftijd). Een situatie waarin gezinshereniging aan de orde is, is geen optie voor SOR. De gemeente zorgt er voor dat deze afspraak ook met de andere corporaties in Voorne aan Zee gemaakt worden.

#### 4. Kwaliteit en duurzaamheid woningen

Gemeente	Energie label (per maart 2023)*		
	<b>A++/A+</b>	<b>A</b>	<b>B</b>
Voorne aan Zee**	201	103	140

\* Bij een afgegeven Ei is de waarde ten behoeve van de onderlinge vergelijkingsmogelijkheid omgerekend naar energietabel.

\*\* Het totaal aantal woningen in dit overzicht wijkt af van het aantal op de eerste pagina. Dit komt doordat een voormalige BOG-ruimte is getransformeerd tot woning. Deze woning is nog niet opgenomen in deze tabel.

- Voor 2024 stelt SOR een onderhoudsbudget van €10,4 miljoen vast voor de totale woningvoorraad. Hiermee blijft de kwaliteit van de woningen geborgd.
- De SOR zet niet in op een verdere verduurzaming van de woningvoorraad in Voorne aan Zee.

#### 5. Leefbaarheid en Maatschappelijk Vastgoed

- SOR heeft een beheermodel dat er op gericht is om vooral die bewoners te ondersteunen voor het in contact blijven met de burens en de wijk moeilijker wordt. De inzet bestaat uit:
  - o Samenwerking met bewonerscommissies ter activering van onze bewoners.
  - o Bevordering van het leefklimaat in het complex
  - o Behoud van aansluiting bij de woonomgeving.

SOR zet hier op in door het beheren van een ontmoetingsruimte, het ondersteunen van de van activiteitencommissies/huurdersorganisaties/bewonersorganisaties en het bevorderen van onderlinge contacten in de complexen.

- In 2024 worden geen nieuwe investeringen gedaan in maatschappelijk vastgoed in Voorne aan Zee

#### 6. Langer zelfstandig thuis

- Op dit moment zijn er bij SOR nog geen plannen voor het toevoegen van zelfstandige woningen in Voorne aan Zee. Dat geldt ook niet voor het transformeren van woningen naar verpleegzorgplekken.
- Voor het langer zelfstandig thuiswonen is het steeds gangbaarder dat er gebruik wordt gemaakt van demotica. Partijen onderkennen dat de betaalbaarheid van dit soort maatregelen van belang is.

#### 7. Onderlinge samenwerking

- We plannen jaarlijks een overleg om de voortgang van de prestatieafspraken te bespreken en brengen eventuele nieuwe ontwikkelingen aan de orde.

## Ondertekening

 <p>Dick Mol, Bestuurder SOR</p>	 <p>Riet Kranenburg, Huudersplatform HPF</p>	 <p>Aart Jan Spon, Wethouder Wonen</p>
 <p>Janneke Postma, Wethouder Sociaal Domein</p>		