

Prestatieafspraken Dordrecht

2024 tot en met 2025

Gemeente Dordrecht

Trivire, Woonbron

Huurdersparticipatieraad Trivire, Bewonersraad Woonbron Dordrecht

Vooraf: over deze prestatieafspraken voor Dordrecht

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in een gezamenlijk proces van de Gemeente Dordrecht, Trivire, Woonbron, de Huurdersparticipatieraad Trivire (HPT) en de Bewonersraad Woonbron Dordrecht. Via deze gezamenlijke afspraken geven partijen 'als één team' invulling aan de gemeentelijke woonambities, zoals onder andere verwoord in het coalitieakkoord "Samen bouwen aan een sterk en groen Dordrecht!". Met deze prestatieafspraken dragen partijen in Dordrecht ook in belangrijke mate bij aan de opgaven zoals verwoord in de Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Realisatieagenda Zuid-Holland Zuid. Deze prestatieafspraken staan daarmee niet op zichzelf. Ze zijn een Dordtse vertaling van diverse afspraken en convenanten waar al een handtekening onder staat en die daarmee kaderstellend zijn.

De opgave voor de komende jaren is over de volle breedte fors. Dit betekent keuzes maken in wat meer en minder belangrijk is. Partijen geven daarbij prioriteit aan het realiseren van nieuwbouw en duurzaamheid. De druk op de huurwoningmarkt is groot. Om alle doelgroepen een betere slaagkans te geven, is het bouwen van meer woningen cruciaal. En de negatieve gevolgen van klimaatverandering en gestegen energielasten zijn steeds duidelijker, reden om vaart te maken met de verduurzaming. Tegelijkertijd blijft de blik ook gericht op betaalbaarheid, huisvesting van aandachtsgroepen en leefbaarheid.

Deze prestatieafspraken van 2024 tot en met 2025 zijn te beschouwen als kaderafspraken én als werkafspraken. Hierna volgen voor elk van de hoofdthema's eerst de ambities voor Dordrecht en daarna per thema de concrete afspraken. Per afspraak is aangegeven wie de 'trekker' is (de partij die het initiatief neemt om de afspraak uit te voeren) en (indien van toepassing) wanneer de afspraak uitgevoerd wordt. De hoofdthema's zijn:




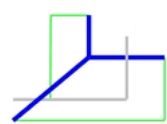

1. Organisatie en samenwerking
2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
3. Duurzaamheid
4. Wonen met zorg
5. Leefbaarheid

Voor de uitvoering van de afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst is een samenwerkingsstructuur afgesproken. De voortgang wordt jaarlijks gemonitord.

Inhoud van de prestatieafspraken

1.	Organisatie en samenwerking	4
1.1	Vormgeving van samenwerking	4
1.2	Werkwijze bij bijzondere omstandigheden	4
2.	Beschikbaarheid en betaalbaarheid.....	6
2.1	Uitbreiding sociale woningvoorraad via nieuwbouw	6
2.2	Optimaal benutten bestaande woningvoorraad	7
2.3	Betaalbare huurprijzen.....	7
2.4	Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming en	8
3.	Duurzaamheid	9
3.1	Warmtetransitie	9
3.2	Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties	9
3.3	Klimaatadaptatie en biodiversiteit	10
4.	Wonen met zorg	11
4.1	Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen	11
5.	Leefbaarheid	13
5.1	Gebiedsgericht werken aan leefbaarheid	13
5.2	Veerkracht in buurten en complexen	13
5.3	Gegevensverstrekking BRP en werkafspraken ondermijnende activiteiten en woonfraude	14
	Bijlage 1: Nieuwbouwprojecten	15

Overeengekomen te Dordrecht op 4 maart 2024

<p>Namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dordrecht</p>	
<p>De wethouder Wonen, de heer P.J. Heijkoop</p>	
<p>.....</p>	
<p>Namens de woningcorporaties</p>	
<p>Mevr. A. Nagel namens Trivire</p>	
<p>.....</p>	
<p>Dhr. A. Oerlemans namens Woonbron</p>	
<p>.....</p>	
<p>Namens de Huudersorganisaties</p>	
<p>De heer H. Schuitema namens Huudersparticipatieraad Trivire</p>	
<p>.....</p>	
<p>Mevrouw R. Overdijk namens Bewonersraad Woonbron Dordrecht</p>	
<p>.....</p>	

1. Organisatie en samenwerking

AMBITIE

De gemeente Dordrecht, de corporaties en de huurdersorganisaties werken al goed samen. Toch vraagt de opgave om een intensivering van de samenwerking, waarbij de focus ligt op de daadwerkelijke uitvoering van de gemaakte afspraken.

Partijen hanteren hierbij de volgende 'gedragsregels':

- We zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- We werken binnen de kaders van de eigen organisatie en houden het gemeenschappelijke doel in het oog;
- We zijn pro-actief en delen informatie die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken in een vroegtijdig stadium met elkaar;
- We spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- We spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

1.1 Vormgeving van samenwerking

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
1.1.1	Ten minste drie maal per jaar vindt Bestuurlijk Overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de uitvoering van deze prestatieafspraken en onderwerpen die deze prestatieafspraken raken. Het Bestuurlijk Overleg wordt ambtelijk voorbereid. De gemeente laat andere betrokken portefeuillehouders aansluiten in het Bestuurlijk Overleg waar dit tot meerwaarde kan leiden.	Gemeente	N.t.b.
1.1.2	Ten minste drie maal per jaar vindt overleg met een ambtelijke kerngroep plaats, bestaande uit vertegenwoordigers van gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. De kerngroep zorgt voor de monitoring en de coördinatie van de prestatieafspraken. Zij bereidt het Bestuurlijk Overleg voor en is linking pin naar eventuele werk- en projectgroepen. Het voorzitterschap van de kerngroep rouleert.	Gemeente	N.t.b.

1.2 Werkwijze bij bijzondere omstandigheden

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
1.2.1	Deze meerjarenafspraken gelden vanaf het moment van ondertekening tot en met 31 december 2025. Deze overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In 2025 worden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode vanaf 1 januari 2026.	Allen	Nieuwe afspraken: Q3 en Q4 2025
1.2.2	De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.	Allen	-
1.2.3	Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze afspraken kunnen houden.	Allen	-

1.2.4	Bij een eventueel geschil vindt in de kerngroep ambtelijk overleg plaats om tot een oplossing te komen. Als dit ambtelijke overleg niet tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leidt, vindt bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporatie(s) en huurdersorganisaties.	Allen	-
-------	--	-------	---

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid

AMBITIE

Er is een flinke druk op de woningmarkt, de behoefte aan sociale huurwoningen in Dordrecht is groot. Woningzoekenden hebben steeds meer moeite met het vinden van een sociale huurwoning. Om de slaagkansen voor woningzoekenden te vergroten, willen partijen er alles aan doen om extra woningen te realiseren. In 2024 en 2025 moet een flinke stap gezet worden richting het einddoel in 2026 zoals opgenomen in het bestuursakkoord: het bruto toevoegen van 1.200 nieuwe sociale huurwoningen door corporaties en marktpartijen. De komende jaren wordt vol ingezet op daadwerkelijke realisatie van nieuwbouwplannen. Daarnaast zetten partijen in op het bevorderen van doorstroming.

De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen, naast een uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen, dat de woonlasten van de Dordtse huurders betaalbaar blijven. De corporaties hanteren daarom een gematigd en transparant huurbeleid. Via de verduurzaming van hun woningvoorraad zorgen de corporaties er bovendien voor dat de energielasten betaalbaar blijven.

2.1 Uitbreiding sociale woningvoorraad via nieuwbouw

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
2.1.1	Op peildatum 1 januari 2023 bestaat de totale huurwoningvoorraad van de corporaties in Dordrecht uit 15.150 woningen. Partijen spreken af dat de totale woningvoorraad van de corporaties (en de ontwikkeling hiervan via nieuwbouw, transformatie, aan- en verkoop en sloop) in 2024 en 2025 toeneemt. De projecten waar de gemeente en de corporaties in 2024 en 2025 aan werken, zijn benoemd in bijlage 1. De ontwikkeling van de voorraad wordt jaarlijks gemonitord en besproken, met als doel het gezamenlijk oplossen van eventuele knelpunten in de uitvoering. Voor de monitor leveren de corporaties de cijfers over de voorraadontwikkeling aan en maakt de gemeente een totaaloverzicht.	Gemeente	Monitor: jaarlijks Q3
2.1.2	Met betrekking tot flora en fauna stelt de gemeente een soortenmanagementplan op, op basis waarvan de gemeente vervolgens een gebiedsgerichte ontheffing aanvraagt ten behoeve van de nieuwbouw en verduurzaming van woningen door de corporaties.	Gemeente	Q3 2024
2.1.3	Om de bouw van nieuwe woningen te stimuleren, gaan gemeente en corporaties nauwer samenwerken als het gaat om parkeernormen. Voor de nieuwbouwprojecten die benoemd zijn in bijlage 1 en voor toekomstige nieuwbouwprojecten, maken gemeente en corporaties bij de start van een project samen afspraken over realistische en haalbare parkeernormen. In het geval van knelpunten rondom de parkeernormen op projectniveau, vindt direct afstemming plaats met team mobiliteit om het project in een vroegtijdig stadium vlot te trekken. Het eerste project waar deze manier van samenwerken wordt toegepast, is M.H. Trompweg 292 t/m 338. Algemene afspraken over parkeernormen worden door de gemeente vastgelegd in het nieuwe 'mobiliteitsplan 2040'. Daarin komen ook de ruimtedilemma's rondom wonen, groen en parkeren aan de orde. De gemeente betreft de corporaties bij de ontwikkeling van het 'mobiliteitsplan 2040'.	Gemeente	Project M.H. Trompweg: Q1 2024 Vastleggen Mobiliteitsplan 2040: Q3 2024
2.1.4	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (dit zijn huurwoningen met een aanvangs-huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, die in 2023 € 808,06 bedraagt) geldt een maximale grondprijs. In de regionale Prestatieafspraken Lange	Gemeente	-

<p>Termijn 2016-2025 is aangegeven dat de maximale grondprijs in 2016 € 14.822 (ex BTW) bedroeg en dat in de lokale prestatieafspraken jaarlijks de geïndexeerde grondprijs wordt opgenomen. Voor 2024 geldt een grondprijs van € 17.999 ex BTW), uitgaande van de indexering van de maximale huurprijsgrenzen die de minister jaarlijks bekend maakt.</p> <p>In de regionale PALT is ook nog een stapelingsfactor afgesproken: 0,9 voor twee woonlagen, 0,8 voor drie woonlagen en 0,75 voor vier of meer woonlagen.</p>		
---	--	--

2.2 Optimaal benutten bestaande woningvoorraad

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
2.2.1	Via de halfjaarlijkse beschikbaarheidsmonitor brengen corporaties het aantal verhuringen (zowel regulier als via directe bemiddeling), het aantal woningzoekenden, de actieve zoektijd en de slaagkansen in beeld. De gemeente, corporaties en huurdersorganisaties bespreken de monitor in zowel de ambtelijke kerngroep als het Bestuurlijk Overleg. Partijen bepalen gezamenlijk -waar nodig en mogelijk- op welke manieren wordt bijgestuurd om de slaagkans van woningzoekenden te vergroten.	Corporaties	Jaarlijks: Q1 en Q3
2.2.2	Om doorstroming te bevorderen en verhuisketens op gang te brengen zet Trivire een doorstroommakelaar in. Trivire geeft jaarlijks inzicht in de resultaten en 'de verhalen achter de cijfers'.	Trivire	Jaarlijks: Q1
2.2.3	De gemeente wil bij de woningtoewijzing voorrang geven aan woningzoekenden met vitale beroepen (zoals leraren en zorgpersoneel). De gemeente, Trivire en Woonbron starten een pilot om een nader te bepalen aantal mensen uit vitale beroepsgroepen met voorrang aan een sociale huurwoning te helpen. Partijen evalueren de pilot met het doel om een besluit te nemen over een eventueel structureel vervolg per 1 januari 2026.	Gemeente	Start: Q1 2024 Evaluatie: Q2 2025 Besluit: Q4 2025
2.2.4	Vanaf 1 januari 2022 mag maximaal 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde staatssteungrens. Deze grens is voor alleenstaanden € 44.035 en voor meerpersoonshuishoudens € 48.625 (beide prijspeil 2023). De corporaties in Dordrecht kunnen van de mogelijkheid gebruik maken om dit percentage te verhogen naar maximaal 15%. Trivire en Woonbron monitoren het gebruik van de vrije ruimte en de effecten ervan jaarlijks en delen de gegevens met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Corporaties	Jaarlijks: Q1
2.2.5	Corporaties verkopen sociale huurwoningen volgens de lopende en eerder afgestemde verkoopprogramma's en overleggen voorgenomen wijzigingen met de gemeente en de huurdersorganisaties.	Corporaties	-

2.3 Betaalbare huurprijzen

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
2.3.1	De corporaties en huurdersorganisaties verbinden zich aan de landelijke afspraak dat de huursom van corporaties in 2024 en 2025 een maximale stijging zal hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Aandachtspunt hierbij is dat dit weliswaar bijdraagt aan de betaalbaarheid voor huurders, maar dat de investeringsruimte van corporaties hierdoor onder druk komt te staan.	Corporaties	-

2.3.2	Corporaties benutten de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. De extra inkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging zetten Trivire en Woonbron in ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of verduurzaming van hun sociale huurwoningen in Dordrecht. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering).	Corporaties	-
2.3.3	De gemeente draagt bij aan betaalbare woonlasten door de gemeentelijke heffingen in 2024 niet meer dan inflatie te laten stijgen. De gemeente zet dit beleid in 2025 voort, tenzij financiële redenen er aanleiding toe geven om hiervan af te wijken. De gemeente biedt huurders met een laag inkomen en weinig vermogen de mogelijkheid om kwijtschelding of verlaging van bepaalde gemeentelijke lasten aan te vragen.	Gemeente	-

2.4 Voorkómen van betalingsachterstanden en ontruiming

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
2.4.1	De gemeente en de corporaties zetten de samenwerking vanuit het convenant 'Werkafspraken preventie huisuitzetting 2022 – 2025, Drechtsteden en Alblasserwaard' voort en dragen hiermee bij aan de regionale afspraken die gemaakt zijn over het voorkómen van betalingsachterstanden en huisuitzettingen. Daarnaast gaan de corporaties en de gemeente in samenwerking met de uitvoeringsbrigade in Dordrecht-West op zoek naar procesverbeteringen voor de hele stad, vanuit de filosofie van duurzame groei uit achterstand.	Corporaties	-

3. Duurzaamheid

AMBITIE

Gezien de negatieve gevolgen van klimaatverandering onderkennen partijen de noodzaak toe te werken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. De gemeente Dordrecht heeft de ambitie om in 2040 klimaatneutraal te zijn. Goed geïsoleerde woningen die zijn losgekoppeld van het gas zijn goed voor het milieu, maar ook goed voor de portemonnee van bewoners. Om deze reden zetten partijen zich in om vaart te maken met de energietransitie en met het verduurzamen van het woningbezit. Ook werken partijen samen aan klimaatadaptatie. Op het gebied van woningkwaliteit zorgen corporaties ervoor dat huurders in Dordrecht nu en in de toekomst wonen in goed geïsoleerde, veilige en goed onderhouden woningen.

3.1 Warmtetransitie

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
3.1.1	In 2024 start de gemeente met het opstellen van een wijkuitvoeringsplan voor (delen van) Crabbehof en naar verwachting Krispijn, waarbij het warmtenet als energiedrager is voorzien. Uiterlijk in 2025 start de gemeente met het uitvoeren van het wijkuitvoeringsplan en de corporaties werken samen met de andere stakeholders mee in deze uitvoering.	Gemeente	Opstellen: Q3 2024 Start: 2026
3.1.2	Ook na de periode van deze prestatieafspraken werkt de gemeente aan het opstellen en uitvoeren van wijkuitvoeringsplannen. Voor de corporaties is de planning van belang, om de eigen duurzaamheidsplannen daarop waar mogelijk aan te kunnen laten sluiten. De gemeente bespreekt minimaal éénmaal per jaar de meerjarenplanning voor de wijkaanpak warmtetransitie met de corporaties en huurdersorganisaties.	Gemeente	Jaarlijks: Q2
3.1.3	In 2025 start de gemeente met de evaluatie en herijking van de huidige Transitievisie Warmte. De gemeente betreft hier diverse partners bij, waaronder de corporaties en bewoners.	Gemeente	Start: Q1 2025 Besluit: Q4 2025
3.1.4	De gemeente en de corporaties committeren zich aan het eind 2023 samen met de regiogemeenten, andere corporaties, HVC en Stedin op te stellen Versnellingsprogramma Warmte. In het Versnellingsprogramma Warmte worden onder andere afspraken gemaakt over het verduurzamen van eigen vastgoed, het creëren van bewustzijn en draagvlak in de maatschappij, de regiovoering, de governance en de capaciteit.	Gemeente / corporaties	-

3.2 Verduurzamen woningvoorraad woningcorporaties

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
3.2.1	Trivire en Woonbron geven conform de 'Opdracht (uitvoerende) Taskforce Energiehulp Dordrecht' (d.d. 22 maart 2023) prioriteit aan de landelijke afspraak om uiterlijk in 2028 de EFG energielabels weg te werken. Ze doen dit bijvoorbeeld via isolerende maatregelen of vernieuwing van installaties. Corporaties presenteren hun planning voor de investeringsprojecten aan de gemeente en hun eigen huurdersorganisatie. Voor de overige woningen met een EFG energielabel bereiden de corporaties een specifieke aanpak voor. Corporaties geven ook inzicht in de EFG energielabels die vooralsnog overblijven (bijvoorbeeld monumenten). De corporaties bespreken de aanpak met de gemeente en de	Corporaties	Bespreken aanpak: Q1 2024 Maatwerk- advies VvE: Uiterlijk 2025

	<p>huurdersorganisaties, met als doel om een gezamenlijk beeld te ontwikkelen over de stand van zaken, de opgave, de aanpak en de knelpunten.</p> <p>Voor de gespikkelde VvE complexen met EFG energielabels geldt dat uiterlijk eind 2025 het aanvragen van een maatwerkadvies op de ALV (Algemene Ledenvergadering) is geagendeerd, zodanig dat er handelingsperspectief ontstaat voor de wijken waarin gemeente en corporaties gezamenlijk optrekken.</p> <p>Partijen monitoren jaarlijks de voortgang van de afname van de EFG energielabels.</p>		Monitoring: jaarlijks Q2
3.2.2	<p>Trivire doet onderzoek naar de mogelijkheden om in de prioritering van de verduurzamingsopgave rekening te houden met de verbruikskosten in de complexen. De bevindingen deelt Trivire met Woonbron, de gemeente en de huurdersorganisaties.</p>	Trivire	Onderzoek: Q1 2024 Delen: Q2 2024

3.3 Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
3.3.1	<p>De gemeente en de corporaties bepalen in gezamenlijkheid koppelkansen, op basis waarvan zij op projectmatige wijze maatregelen nemen die klimaatadaptief zijn en de biodiversiteit vergroten. Daartoe bespreken de gemeente en de corporaties minimaal eenmaal per jaar de meerjarenplanning van projecten. Hierbij gaat het om (zachte plannen voor) nieuwbouw, grootschalige renovatie en groot onderhoud van de corporaties en plannen van de gemeente m.b.t. de buitenruimte/riool/woonomgeving.</p>	Gemeente	Jaarlijks: Q2
3.3.2	<p>De gemeente en de corporaties combineren jaarlijks de provinciale klimaateffect-atlas met een kaart van het bezit van de corporaties. Op basis daarvan bepalen zij welke eventuele klimaatadaptieve maatregelen worden toegepast. Doel hiervan is de gevolgen van klimaatverandering te verminderen in de woningvoorraad van de corporaties. Bovendien bevordert het een groene woonomgeving en voorkomt het hittestress.</p>	Gemeente	Jaarlijks: Q3
3.3.3	<p>De gemeente stelt een beleidsregel Groen-Blauw vast. De gemeente informeert en vraagt input van de corporaties bij de ontwikkeling van de beleidsregel.</p>	Gemeente	Q2 2024

4. Wonen met zorg

AMBITIE

In lijn met nationale afspraken werkt de gemeente Dordrecht aan een woonzorgvisie. Dordrecht wil met de Woonzorgvisie de inclusieve gemeenschap bevorderen waar diverse (zorg)groepen geschikte huisvesting en ondersteuning vinden. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties zien dat er hoe dan ook een uitdaging ligt om een goede balans te vinden in de huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. Partijen zien goede begeleiding en spreiding hierbij als belangrijke randvoorwaarden.

4.1 Zorgdragen voor goede huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
4.1.1	De gemeente ontwikkelt een lokale woonzorgvisie, waar input op gevraagd wordt van stakeholders. Op basis van de woonzorgvisie wordt een uitvoeringsprogramma inclusief omschrijving van de overlegstructuur opgesteld, waarna partijen samen bepalen op welke manier ze hier invulling aan geven.	Gemeente	Woonzorgvisie: Q1 2024 Uitvoerings- programma: Q2 2024
4.1.2	Partijen streven naar een goede balans tussen de huisvesting van regulier woningzoekenden en aandachtsgroepen. Hierbij geldt het toewijzen van minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan regulier woningzoekenden als signaalwaarde, zoals regionaal is afgesproken. Twee keer per jaar volgen partijen zowel ambtelijk als bestuurlijk de stand van zaken via de beschikbaarheidsmonitor. Ze bespreken gezamenlijk de effecten van de huisvesting van aandachtsgroepen op slaagkansen, draagkracht in complexen en buurten, leefbaarheid, etc.	Corporaties	Jaarlijks: Q1 en Q3
4.1.3	In Dordrecht West is een 'uitvoeringsbrigade' actief die in opdracht van gemeente, Trivire en Woonbron probeert te voorkomen dat kleine sociale problemen uitmonden in complexe casussen. Kritische succesfactor is dat de regievoering goed is geregeld. De gemeente verkent of de regievoering structureel voor heel Dordrecht ondergebracht kan worden bij bijvoorbeeld het sociaal wijkteam.	Gemeente	Q2 2024
4.1.4	Gemeente en Woonbron maken afspraken over de overdracht van het beheer van woonwagens.	Gemeente	Q2 2024
4.1.5	Partijen staan, in nauwe samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, samen aan de lat voor passende huisvesting voor en begeleiding van aandachtsgroepen. In geval van terugval en overlast handelen corporaties, gemeente én zorg- en welzijnspartijen vanuit de basishouding "we zijn samen verantwoordelijk en lossen het samen op".	Gemeente	Continu
4.1.6	Corporaties en gemeente werken samen aan de realisatie van woonproducten in Dordrecht en maken afspraken over uitstroom naar wonen als bijdrage aan de regionale opgave Agenda HKG (huisvesting kwetsbare groepen) vanaf 2024.	Gemeente	Continu
4.1.7	De mogelijkheid tot het stallen van individuele vervoersvoorzieningen (zoals scootmobielen) is maatwerk. Corporaties hebben hier eigen beleid voor en vullen het maatwerk op complexniveau in, indien nodig in samenwerking met de gemeente. In de praktijk doen zich desondanks met regelmaat knelpunten voor die zich zonder gezamenlijke inspanning van corporaties en gemeente niet laten oplossen. Gemeente en corporaties brengen deze knelpunten in	Corporaties	Continu

	kaart en spreken de gezamenlijke intentie en verantwoordelijkheid uit om ook in dergelijke situaties met elkaar tot een oplossing te komen.		
4.1.8	De gemeente ontwikkelt in afstemming met de corporaties een 'WMO Routekaart', zodat duidelijk wordt wie verantwoordelijk is voor woning- en complexaanpassingen in het kader van WMO.	Gemeente	Q2 2024

5. Leefbaarheid

AMBITIE

Dordrecht is een prachtige stad om te wonen. Tegelijkertijd zijn er buurten en wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties willen samen werken aan leefbare en veilige wijken. Wijken die schoon, heel, groen en veilig zijn. Wijken waar bewoners elkaar ontmoeten en voor elkaar klaar staan. Natuurlijk in Dordrecht West, waar vanuit het Landelijke Programma Leefbaarheid en Veiligheid langjarig gewerkt wordt aan het verbeteren van de leefbaarheid, maar ook in andere buurten en wijken die dit nodig hebben.

Om de veiligheid in wijken te bevorderen en overlast, ondermijning en criminaliteit tegen te gaan, zetten de gemeente en de corporaties hun samenwerking vanuit het Convenant Woonoverlast voort. De gemeente onderzoekt of het aantal convenantpartners kan worden uitgebreid, zodat een optimale samenwerking tussen gemeente, corporaties, politie, zorg- en welzijn gewaarborgd is. Op stedelijk niveau worden ook de huurdersorganisaties de komende jaren intensiever betrokken bij de aanpak op het thema 'veiligheid'.

5.1 Gebiedsgericht werken aan leefbaarheid

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
5.1.1	Om de leefbaarheid in Dordrecht Oost en Dordrecht Centrum te verbeteren ontwikkelt de gemeente samen met andere partijen, waaronder de corporaties, gebiedsprogramma's. De gebiedsprogramma's worden op wijkniveau in een leefbaarheidsoverleg geconcretiseerd in wijkagenda's voor de komende twee jaar. Partijen geven in ieder geval prioriteit aan de inzet in Sterrenburg 1 en Stadspolders en bepalen gezamenlijk aan welke andere wijken prioriteit gegeven wordt. De corporaties houden de huurdersorganisaties op de hoogte van de ontwikkeling van de gebiedsprogramma's.	Gemeente	Gebieds-programma's: Jaarlijks Q1
5.1.2	De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) geeft de mogelijkheid selectieve woningtoewijzing toe te passen in aangewezen wijken, straten of complexen waar de leefbaarheid en veiligheid onder druk staan. In Dordrecht wordt sinds september 2018 artikel 10 van de Wbmgp toegepast in vier kwetsbare gebieden (Vogelbuurt, Lijnbaan, Aardappelmarkt en Eisingahof). De exacte beschrijving van de gebieden staan in de huisvestingsverordening. Toepassing van deze wet is in 2022 verlengd met vier jaar. De toepassing van de Wbmgp wordt in 2025 geëvalueerd. De gemeente bespreekt met Woonbron en Trivire of de toepassing van de Wbmgp moet worden verlengd, uitgebreid (gebieden of artikelen uit de wet) of anderszins aangepast, zodat in 2026 besloten kan worden om wel of geen nieuwe aanvraag voor toepassing van de Wbmgp te doen.	Gemeente	Evaluatie: Q2 en Q3 2025 Afstemming: Q4 2025

5.2 Veerkracht in buurten en complexen

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
5.2.1	Woonbron gaat bij nader te bepalen complexen proactief bij alle bewoners langs de deur om individuele hulpvragen en complexmatige leefbaarheidsissues in kaart te brengen en waar mogelijk op te lossen. Woonbron en de gemeente maken in 2024 samen een plan van aanpak om deze inzet te waarborgen en uit te breiden met het sociaal wijkteam, welzijn en wijkagenten.	Woonbron	Q2 2024
5.2.2	De huurdersorganisaties organiseren in samenwerking met Trivire en Woonbron jaarlijks ieder minimaal één wijkshow waar ook de gebiedsmanager van de	Huurders-organisaties	Jaarlijks Q2 of Q3

	gemeente en de wijkagent bij worden uitgenodigd. Tijdens de wijkschouw wordt de leefbaarheid in de wijk met elkaar besproken en worden concrete afspraken gemaakt om die te verbeteren.		
5.2.3	Trivire en Woonbron starten ieder minimaal één experiment met 'community building'. De corporaties denken daarbij aan complexen waar problemen zijn, of waar herstructurerings- of renovatieplannen zijn. De keuze voor het complex en de invulling wordt met de gemeente en de huurdersorganisatie afgestemd.	Corporaties	Q1 2025

5.3 Gegevensverstrekking BRP en werkafspraken ondermijnende activiteiten en woonfraude

Nr	Afspraak	Trekker	Planning
5.3.1	De gemeente en de corporaties pakken woonfraude en andere ondermijnende activiteiten (zoals hennep/harddrugs/wapenbezit/mensenhandel/illegale prostitutie) in het corporatiebezit gezamenlijk aan. Partijen spreken de ambitie uit om woonfraude en ondermijning in nauwe samenwerking vanaf 2024 nog effectiever aan te pakken. Voor de gegevensuitwisseling uit de BRP (Basisregistratie personen) heeft de gemeente in 2014 een 'Verordening gegevensverstrekking basisregistratie personen' vastgesteld. In 2018 heeft de gemeente 'Regels gegevensverstrekking basisregistratie personen Dordrecht' vastgesteld. Deze regels zijn een uitwerking als bedoeld in artikel 2 van de 'Verordening gegevensverstrekking basisregistratie personen'. De gemeente verstrekt gegevens uit de BRP conform deze regels aan de corporaties. Eventuele knelpunten worden tijdig gesignaleerd en er wordt gezamenlijk naar een oplossing gezocht.	Gemeente	Q1 2024
5.3.2	De gemeente Dordrecht heeft in 2023 een 'Uitvoeringsplan ondermijning 2023-2024' vastgesteld. In aanvulling hierop maken de gemeente en de corporaties gezamenlijke werkafspraken over de aanpak van ondermijnende activiteiten en woonfraude in het bezit van de corporaties. Onderdeel van de uitwerking zijn werkafspraken over de escalatieladder. Partijen werken uit hoe dilemma's en keuzes tijdig bestuurlijk worden geagendeerd.	Gemeente	Q3 2024

Bijlage 1: Nieuwbouwprojecten

Oplevering aantal sociale huurwoningen 2024		
Trivire	Charlotte de Bourbonstraat e.o.	114
	Poelwijckstraat/Oudelandstraat	48
		162

Sloop-nieuwbouw 2024 - 2025		
Trivire	Gorterstraat, De Merodestraat, Nijhofflaan (fase 1)	83
	Dubbeldreef en Damstraat (fase 2)	34
		117

Oplevering aantal sociale huurwoningen 2025		
Trivire	Van den Broek-Erf	24
Woonbron	Vogelbuurt fase 6 Noordendijk 317-375 (Fase 6)	36
	Vogelbuurt fase 7 Noordendijk 377-435 (Fase 7)	36
	Colijnstraat blok 6 (Van der Goesstraat nb - blok A)	40
	Colijnstraat blok 7 (Van der Goesstraat nb - blok B)	31
	M.H. Trompweg 292 t/m 338	38
		205

Planvoorraad 2026 - 2030 (op basis van planning 2023)			
Trivire	Oudland (voormalig OMC terrein)	25	2026
	Hellingen / Stadskantoor	51	2027
	Gorterstraat, De Merodestraat, Nijhofflaan (fase 1)	111	2027
	Dubbeldreef en Damstraat (fase 2)	44	2028
	Gezondheidspark - Middenzone	208	2029
	Zuidendijkzone (Troelstraweg e.o.)	n.t.b.	v.a. 2028
	Maasterras fase 1 M4 Weeskinderendijk	275	v.a. 2029
Woonbron	Witte Dorp veld 2	57	2026
	Witte Dorp veld 3	64	2026
		835	

Sloop-nieuwbouw 2026 - 2030 (op basis van planning 2023)			
Trivire	Zuidendijkzone (Troelstraweg e.o.)	n.t.b.	v.a. 2026
		n.t.b.	