

Woningcorporatie SOR

Huurdersplatform (HPF)

Gemeente Voorne aan Zee

PRESTATIEAFSPRAKEN 2026-2027

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 €477,20	Van €477,21 tot €682,96	Van €682,97 tot €900,07	Van €900,08 tot €1.184,81	Vanaf €1.184,82			
Voorne aan Zee	0	70	93	194	88	445	161	284

* 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.
- Wanneer woningen die nu sociaal verhuurd zijn, na mutatie in de middenhuur- of vrije sector worden verhuurd, zorgt SOR dat er daarna hetzelfde aantal woningen die nu in de middenhuur of vrije sector worden verhuurd na mutatie sociaal worden verhuurd. De omvang van de sociale voorraad blijft hierdoor op termijn gelijk.
- Geliberaliseerde woningen (niet-DAEB) worden bij mutatie, afhankelijk van het puntenaantal WWS, als middenhuur of als geliberaliseerde woning verhuurd. Woningen met minder dan 187 punten WWS worden als gereguleerde (middenhuur)woningen verhuurd. Woningen met meer dan 186 punten worden weer als geliberaliseerde (vrije sector) woningen verhuurd.
- In de Nationale Prestatieafspraken (december 2024) is afgesproken vanaf 2026 de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen te koppelen aan het driejaarsgemiddelde van de inflatie. SOR stelt haar huurverhoging vast binnen dit kader.
- De betaalbaarheid van huurders in de midden huur en vrije sector is in 2026-2027 gewaarborgd door regelgeving vanuit de overheid voor maximale huurverhoging.
- De gemeente Voorne aan Zee en de 4 grote corporaties (Woonbedrijf Voorne aan Zee, Maasdelta, Ressor Wonen en de Zes Kernen) verkennen de mogelijkheden om huurders met lage inkomens gericht te ondersteunen met energiebesparende maatregelen en begeleiding. Op basis van deze verkenning besluiten partijen of en hoe een gezamenlijke aanpak wordt uitgewerkt. De bevindingen hiervan worden gedeeld met de SOR waarna gekeken wordt of zij aansluiten.

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. Vooralsnog 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 behouden voor een lange termijn. Wanneer dit in 2026-2027 aan de orde is, dan treedt SOR in overleg met de gemeente.

- SOR is voornemens in samenwerking met de Catherina Stichting zorgunits toe te voegen bij de Leemgaarde.

3. Huisvesting van specifieke doelgroepen

- 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 gekoppeld worden aan de gemeente dan neemt 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 die geen formele taakstelling statushouders in Voorne aan Zee hebben, gemaakt wordt.

4. Kwaliteit en duurzaamheid woningen

Gemeente	Energielabel (per mei 2025)*			
	A++	A+	A	B
Voorne aan Zee**	169	32	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 2026-2027 heeft SOR een onderhoudsbudget van €48,3 miljoen 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.

Naarmate bewoners ouder worden, neemt het risico op eenzaamheid toe. Met gerichte ondersteuning proberen we dit tegen te gaan. Een belangrijk middel hierin is de gezamenlijke ontmoetingsruimte, die in de meeste woongebouwen beschikbaar is. Deze ruimtes worden beheerd door bewoners zelf en zijn vaak het hart van diverse activiteiten. Om deze zelforganisatie te ondersteunen, stimuleert SOR de oprichting van activiteitencommissies en sparren we met de bestaande commissies over het programma-aanbod.

- In 2026-2027 trekt de SOR voor het gehele werkgebied € 835.000,- uit voor leefbaarheidsactiviteiten (excl. personeelskosten van o.a. woonregisseur en thuishoofd)
- Wanneer de eigen inzet van bewoners onvoldoende blijkt en de leefbaarheid onder druk komt te staan, schakelt SOR, indien nodig, een welzijns- of zorgorganisatie in. Zo kan de SOR bewoners toch een zinvolle daginvulling bieden en stimuleren zij ontmoeting, ontspanning en beweging. Dat draagt bij aan hun vitaliteit én aan de sociale cohesie in het gebouw.

- SOR en gemeente gaan in gesprek om te kijken hoe welzijnsaanbod voor ouderen in Voorne aan Zee ook bij de bewoners van SOR onder de aandacht gebracht kan worden.
- SOR onderzoekt of en hoe de ontmoetingsruimten in woongebouwen tot een koele rustplek voor bewoners gemaakt kan worden. De gemeente Voorne aan Zee heeft een hitteaanpak en gaat met SOR in gesprek over eventuele subsidiemogelijkheden.
- Gemeente onderzoekt of het mogelijk is om de verkeersveiligheid rondom de woongebouwen voor ouderen te verbeteren, met name de Geuzenhof in Brielle.
- De gemeente Voorne aan Zee voert onderzoek uit naar de mogelijkheid om bijzondere bijstand te verlenen aan inwoners die de kosten van persoonsalarmering niet zelf kunnen dragen.

6. Langer zelfstandig thuis

- Op dit moment zijn er bij SOR 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 domotica. Partijen onderkennen dat de betaalbaarheid van dit soort maatregelen van belang is.
- De gemeente Voorne aan Zee gaat een pilot doen met deelscootmobielen in een woongebouw van een andere verhuurder. Aan de hand van de uitkomsten daarvan wordt bekeken of deelscootmobielen verder uitgerold gaan worden binnen de gemeente. De gemeente informeert SOR en HPF over de uitkomsten en het vervolg.
-

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

Dick Mol, Directeur Bestuurder SOR	Riet Kranenburg, Voorzitter Huurdersplatform HPF	Aart Jan Spoon, Wethouder Wonen
Els Priester, Wethouder Sociaal Domein		