



Samenwerkingsafspraken 2026-2027

Gemeente Papendrecht – CombiRaad – Woonkracht10
Rivas – Waardeburgh – Sterk Papendrecht

Samen werken aan thuis in Papendrecht



Inhoud

Inleiding	3
Thema 1: Sociaal Domein en leefbaarheid	6
Thema 2: Beschikbaarheid en Betaalbaarheid	11
Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid	17
Bijlage	20
Tekenblad Samenwerkingsafspraken 2026-2027	21

Inleiding

Samenwerkingsafspraken

Al jarenlang maken gemeente Papendrecht, huurdersstichting CombiRaad en Woonkracht10 afspraken, die gericht zijn op het bieden van een thuis voor iedereen die in Papendrecht wil wonen en in aanmerking komt voor een woning van Woonkracht10. Om dit te bereiken realiseren we ons dat we elkaar nodig hebben. We willen samenwerken; niet alleen onderling maar ook met vele andere partijen. Daarom hebben wij het niet over prestatieafspraken, maar over samenwerkingsafspraken.

Daarnaast streven we naar realistische, haalbare afspraken; bij het aangaan van de samenwerkingsafspraken is er de overtuiging dat de afspraak in 2026 en/of 2027 ook gerealiseerd kan worden.

Ook zorg- en welzijnspartijen hebben invloed op het wonen in Papendrecht. Daarom hebben we ervoor gekozen om deze partijen te betrekken bij deze Samenwerkingsafspraken 2026-2027 (thema Sociaal Domein en Leefbaarheid). Hiermee lopen we vooruit op het wetsvoorstel Wet Regie op de Volkshuisvesting, dat het betrekken van dit soort partijen verplicht stelt vanaf 2026.

Invloed van landelijk beleid: Nationale prestatieafspraken als kader

In 2022 hebben Aedes, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), Woonbond en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de eerste Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Eind 2024 hebben Aedes, VNG en de minister van VRO de afspraken herijkt. De hernieuwde afspraken zijn nodig als gezamenlijke agenda tot 2035 in het licht van de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. De lokale prestatieafspraken moeten aansluiten bij het rijksbeleid, waarbij de volgende volkshuisvestelijke rijks-prioriteiten zijn benoemd:

- De beschikbaarheid van sociale huurwoningen – door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door te zorgen voor lagere huren voor lage inkomens en het bevorderen van de doorstroming.
- Investeren in kwaliteit – door het aardgasvrij maken van woningen, door toekomstklaar isoleren, door te zorgen dat woningen met een energielabel E, F of G uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad zijn verdwenen en door te kijken naar duurzamere alternatieven.
- Investeren in leefbaarheid – door herstructurering, zorgen voor kwalitatief goede woningen, aandacht voor woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte en betere samenwerking in het sociale domein.

Dit zijn logische onderwerpen, die ook allemaal terugkomen in voorliggende samenwerkingsafspraken.

Gemeentelijk beleid

In het collegeprogramma 2022-2026 staan verschillende koepelthema's die raakvlakken hebben met deze samenwerkingsafspraken. Met als voorbeeld:

- Vitale bevolkingsomvang en -samenstelling – sturen via bouwen
- Houding in de duurzaamheidstransitie
- Toekomstbestendige sociale basis
- De leefomgeving

Het in 2019 vastgestelde Papendrechts Woonplan 2020-2030 is nog steeds het uitgangspunt voor het woonbeleid. Wel is aangegeven dat mogelijk een aanvullende bouwopgave (intensivering) nodig is om te kunnen bouwen voor alle doelgroepen. Hierbij zijn ook raakvlakken met de Omgevingsvisie en samenlevingsvisie. Begin 2026 voert de gemeente een evaluatie uit van het Woonplan 2020-2030. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de nog vast te stellen wet Versterking regie op de volkshuisvesting.

Ondernemingsplan Woonkracht10

Woonkracht10 ziet het als haar maatschappelijke opdracht om samen met partners thuis te geven aan mensen in de Drechtsteden voor wie een woning in de vrije huurmarkt minder vanzelfsprekend of minder makkelijk bereikbaar is. Woonkracht10 doet wat nodig is en gaat voor een grondige aanpak, in samenspraak met ketenpartners om (daarmee) een groot effect te bereiken. Dit komt tot uiting in de titel van het ondernemingsplan 2022-2026: “Samen...radicaal doen wat nodig is”. Het ondernemingsplan wordt vertaald naar een volkshuisvestelijke prioriteitenkalender, een meerjarenbegroting met een harde investeringsbelofte voor de eerstkomende vijf jaren en jaarplannen met concrete activiteiten. Woonkracht10 betreft De CombiRaad en de gemeente jaarlijks bij het stellen van prioriteiten en de bijpassende investeringsagenda, binnen de randvoorwaarde van financiële continuïteit.

CombiRaad

De CombiRaad is de onafhankelijk huurdersstichting van, voor en door huurders van Woonkracht10. Zij komt op voor de belangen van alle huurders van Woonkracht10 in de breedste zin van het woord. De woningen die Woonkracht10 verhuurt moeten voor alle huurders een goede kwaliteit hebben. Daarnaast moeten ze betaalbaar zijn (met een juiste prijs-kwaliteitverhouding) en in leefbare wijken staan. Om dit te bereiken is goede samenwerking en effectief partnerschap nodig.

De belangrijkste opgaven in Papendrecht

Bij het thema volkshuisvesting liggen er veel uitdagingen. Specifiek voor Papendrecht benoemen we drie thema's die de komende jaren extra aandacht vragen binnen deze samenwerkingsafspraken:

- **Herstructurering en wooneenheden toevoegen**
Het tekort aan betaalbare koop- en huurwoningen is een landelijk, maar ook een lokaal probleem. We zetten gezamenlijk in op het toevoegen wooneenheden. Onder meer door bij herstructurering waar mogelijk te verdichten, en te starten met woningdelen. Onze ambitie is warme en levendige buurten in Papendrecht waar inwoners omzien naar elkaar. Een belangrijke start daarmee maakten we in Kraaihoek-Zuid, waarbij de herstructurering in 2026 is afgerond. Het gedachtegoed van de 'Zorgzame Buurt' willen we ook bij de renovatie en herstructurering in de andere delen van Kraaihoek voortzetten.
- **De uitrol van het warmtenet**
De uitgangssituatie voor een aardgasloze toekomst in Papendrecht is gunstig. Er is perspectief op het kunnen benutten van geothermie. Vooruitlopend daar op zijn HVC en Woonkracht10 in samenwerking met de gemeente begonnen met het aardgasloos maken van de eerste serie woningen en aan te sluiten op tijdelijke warmtecentrales. We zitten nu nog in de leerfase; om te komen in de routine-fase is stevige inzet van alle partijen nodig.
- **Toenemende kwetsbaarheid van mensen in (delen van) buurten**
Woonkracht10 huisvest veel inwoners die in een kwetsbare positie zitten. We zien in toenemende mate dat de concentratie van bewoners met problemen in bepaalde buurten/complexen groter wordt. Dat zet de leefbaarheid in deze buurten onder druk. Onveiligheid en overlast nemen toe, terwijl de veerkracht van deze buurten afneemt. Ook de dubbele vergrijzing, en het daarmee samenhangende beleid om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, zorgt voor extra uitdagingen.

Uitgangspunten van de samenwerkingsafspraken

- **De afspraken zijn concreet, evenwichtig, haalbaar en wederkerig**
We maken afspraken die ertoe doen en die focus nodig hebben komende twee jaar; onderwerpen die (al) goed lopen beschrijven we wel in de inleidingen (we willen ze immers wel 'vasthouden') maar we hoeven er geen (nieuwe) afspraken over te maken.
- **We monitoren de afspraken nauwgezet en blijven daarover in gesprek**
We houden de afspraken 'levend', door de voortgang van de afspraken te monitoren en het gesprek erover aan te gaan, waarbij we dan ook de invloed van nieuwe ontwikkelingen kunnen meenemen. Twee keer per jaar (maart en oktober) stellen we een monitor op (stoplichtenmodel, waarin we per afspraak de stand van zaken beschrijven. Dit bereiden we ambtelijk voor en bespreken we in een

bestuurlijk tri-partite-overleg (maart en oktober). Bij het opstellen van de afspraken binnen thema 1: Sociaal Domein en Leefbaarheid zijn zorg- en welzijnsorganisaties zoals Rivas, Waardeburgh en Sterk Papendrecht actief betrokken. Tijdens de monitoring wordt ook terugkoppeling gegeven aan deze partijen.

- **We hebben concrete afspraken op het moment dat het even niet lukt**

Mocht het voorkomen dat één van de organisaties haar afspraken niet (volledig) na kan komen, bespreken we dit eerst ambtelijk in het kernteam. In het kernteam zoeken we naar oplossingen of alternatieven. Wanneer een afspraak blijvend niet nagekomen kan worden of dermate uit de planning loopt dat dit ongewenste gevolgen heeft voor één of alle partijen, schalen we dit op. Dit kan eerst via de ambtelijke escalatielijnen van elke organisatie en vervolgens naar het bestuurlijk tripartiet overleg. Wanneer het reguliere tripartiete overleg te ver in de tijd ligt, plannen we ad hoc een overleg of stemmen we bestuurlijk op een andere wijze af.

Afspraken voor twee jaar

Net als de vorige keer maken we nu ook weer afspraken voor een periode van twee jaar. De doelen die we formuleren zijn vaak voor een langere termijn; daarbij geven we concreet aan wat we de komende twee jaar doen om bij te dragen aan deze doelen.

Financierings- en borgingsvoorbehoud

Woonkracht10 gaat de in deze samenwerkingsafspraken opgenomen verplichtingen aan, onder het voorbehoud dat zij een haar passende financiering voor de desbetreffende verplichting verkrijgt. Voor de in deze samenwerkingsafspraken opgenomen DAEB-investeringen geldt in aanvulling op het voorgaande ook het voorbehoud dat Woonkracht10 een borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de financiering van de desbetreffende DAEB-verplichtingen verkrijgt. Voor niet-DAEB-investeringen, die commercieel moeten worden gefinancierd geldt als voorwaarde dat een passende financiering gevonden wordt.

Voor de gemeente geldt dat uit verschillende afspraken de conclusie kan volgen dat middelen nodig zijn. Hiervoor zal veelal een apart traject richting de gemeenteraad nodig zijn.

Leeswijzer

De inhoudelijke afspraken staan in de volgende hoofdstukken. We starten bewust met het thema Sociaal Domein en Leefbaarheid, om het grote belang van de sociale opgaven te benadrukken. In het tweede thema pakken we Beschikbaarheid en Betaalbaarheid als één vanwege de grote onderlinge verwevenheid. Tenslotte behandelen we de meer fysieke aspecten van de samenwerking, binnen het thema Kwaliteit en Duurzaamheid.

Thema 1: Sociaal Domein en leefbaarheid

Inleiding

De gemeente zet in op een inclusieve en leefbare woonomgeving waarin inwoners zelfstandig kunnen wonen en actief deelnemen aan de samenleving (Samenlevingsvisie Papendrecht). Ze stimuleert en faciliteert de zelf- en samenredzaamheid van inwoners en zorgt daarnaast voor passende ondersteuning, zodat zoveel mogelijk mensen zelfstandig kunnen wonen en meedoen aan de samenleving.

Als het gaat om het sociaal domein en leefbare wijken spelen vele partijen een rol. Samenwerking in netwerken en vitale coalities is noodzakelijk. We zien nu netwerksamenwerkingen ontstaan rondom de visie wonen en zorg senioren, zorgzame buurt Kraaihoek en de Integrale wijkaanpak.

Alle regiogemeenten, waaronder Papendrecht, zijn via een samenwerkingsovereenkomst (SOK) van Beschermd Wonen & Opvang betrokken bij de ontwikkelingen op het gebied van Beschermd Wonen & Opvang en dragen daarmee de verantwoordelijkheid voor hun eigen inwoners.

De gemeente Papendrecht, de CombiRaad en Woonkracht10 maken iedere twee jaar Samenwerkingsafspraken. Zoals eerder is aangegeven, is het nieuw dat we nu ook zorg- en welzijnspartijen betrekken bij deze afspraken. Hiermee lopen we vooruit op de nog vast te stellen Wet Versterking regie op de volkshuisvesting.

“Het betrekken van zorg- en welzijnspartijen bij prestatieafspraken is cruciaal om een integrale aanpak van wonen en zorg te realiseren. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting legt de nadruk op de samenwerking tussen deze partijen om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Dit kan bijvoorbeeld leiden tot betere afstemming van woonvormen op de behoeften van diverse doelgroepen, zoals ouderen en mensen met een beperking.” Rivas, Waardeburgh en Sterk Papendrecht hebben actief bijgedragen aan de afspraken in dit hoofdstuk.

Doelen

Binnen het thema sociaal domein en leefbaarheid onderscheiden we onderstaande doelen:

1. Toekomstbestendige sociale basis

We stimuleren en faciliteren de zelf- en samenredzaamheid van inwoners en zorgen daarnaast voor passende ondersteuning, zodat zoveel mogelijk mensen kunnen meedoen aan de samenleving en met elkaar een sociale structuur in stand houden.

2. Verantwoord zelfstandig (blijven) wonen

We faciliteren en ondersteunen, zodat inwoners met een bepaalde mate van kwetsbaarheid (fysiek dan wel geestelijk) zelfstandig kunnen blijven wonen.

3. Wijken en buurten in balans

We versterken de leefbaarheid, veiligheid en veerkracht in kwetsbare wijken en buurten.

Lopende samenwerking:

• Vroegsignalering en (energie)armoede

Woonkracht10, de gemeente en Sterk Papendrecht werken samen aan het voorkomen van huisuitzettingen en het vroegtijdig signaleren van financiële problemen. Dat doen we volgens de afspraken en richtlijnen vanuit het Regionaal Convenant Preventie Huisuitzettingen en het Landelijk Convenant Vroegsignalering. Ook op het gebied van energiearmoede zetten we onze samenwerking voort.

• Leefbaarheid en veiligheid

Woonkracht10 zet zich, binnen de kaders van de Woningwet, maximaal in voor de leefbaarheid in de wijken waar zij bezit heeft maar moet keuzes maken waar zij haar mensen en middelen inzet.

Woonkracht10 heeft een Leefbaarheidsstrategie opgesteld waar vanuit die keuzes gemaakt worden. De basis dienstverlening gaat uit van inzet op schoon, heel en veilig en curatief beheer, voor de borging

van het woongenot van huurders. In wijken/complexen waar de leefbaarheid structureel onder druk staat (en de basis dienstverlening niet afdoende is om een prettige leefomgeving te waarborgen) **kan** door interventies onder eigen regie verbetering worden beoogd waarbij op curatief beheer de inzet van het wijkteam randvoorwaardelijk is.

Wanneer sprake is van overlast of andere sociale problematiek zoeken Woonkracht10 en Sterk Papendrecht (o.a. wijk GGD of buurtbemiddeling) de samenwerking op. Waar nodig voor een adequate aanpak van de overlast, maken we gebruik van onze partners. Denk hierbij aan boa's, de wijkagent en zo nodig Veilig Thuis. Ernstige overlast bespreken we in het lokaal casusoverleg woonoverlast dat onder de regie van de gemeente valt. Hier werken Woonkracht10, de politie en Gemeente samen. In geval van de Integrale Wijk Aanpak is aanvullend sprake van een sociale aanpak waarbij de sociale inzet is gekoppeld aan een gelijktijdige en wederkerige inzet van partners in de wijk.

- **Gebiedsontwikkeling Kraaihoek: werken aan een zorgzame buurt**

Woonkracht10 voert een grootschalige meerjarige gebiedsontwikkeling uit in Kraaihoek. Gestart is in Kraaihoek-Zuid waar de eerste resultaten al zichtbaar zijn. De intentie is om te komen tot een aanpak waarbij in de wijk deels woningen worden verduurzaamd en verbeterd en deels woningen worden gesloopt waarna er meer woningen worden teruggebouwd. Samen met de gemeente en met zorgpartners (MeeVivenz, Rivas en Waardeburgh) willen we het concept 'Zorgzame Buurt' in Kraaihoek verder doorontwikkelen.

- **Actieagenda Wonen en Zorg voor Senioren**

Sinds 2024 werken we in Papendrecht nauw samen met zorg- en welzijnspartijen: Sterk Papendrecht, Rivas en Waardeburgh. Deze samenwerking is vastgelegd in de Actieagenda Wonen en Zorg voor Senioren. Met de betrokken zorg- en welzijnspartijen zijn al warme contacten en afspraken gemaakt over de doelgroep senioren. Dit biedt kansen om de samenwerking verder te versterken. Medeondertekening door deze partijen draagt bij aan het commitment op gezamenlijke doelen en versterkt de integrale aanpak. De ondertekening wordt gezien als een blijk van betrokkenheid vanuit de zorg- en welzijnspartijen bij de gezamenlijke doelen, specifiek gericht op het thema Sociaal Domein & Leefbaarheid.

- **Regionale Agenda Huisvesting kwetsbare groepen (HKG)**

Binnen de HKG-agenda maken we regionaal afspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Iedere gemeente geeft via een jaarlijks bod aan op welke specifieke woonvormen zij gaat inzetten. Gemeente en Woonkracht10 pakken de uitwerking van het bod gezamenlijk op. Per kwartaal monitoren we de situatie en nemen we actie om ons doel te bereiken. Het doel is om het bod te verwezenlijken. Eind 2025 heeft de gemeente een nieuw bod gedaan op de HKG-agenda.

Het bod is onderdeel van de regionale investeringsagenda. In de regionale investeringsagenda zijn de voorzieningen opgenomen die regionaal nodig zijn om een dekkend netwerk voor de doelgroep te hebben.

De regionale investeringsagenda draagt bij aan de visie en beweging van beschermd wonen naar wonen met bescherming. Waarbij we inzetten op beschermd wonen Thuis en alleen voor specifieke doelgroepen, die echt niet zelfstandig kunnen wonen of voorzieningen hebben.

Een onderdeel uit de investeringsagenda is het realiseren van een tussenvoorziening.

De afspraken over het bod en de regionale investeringsagenda zijn vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst (SOK). De SOK is in 2025 vernieuwd.

Nieuwe Afspraken sociaal domein en leefbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie ¹	Toelichting
Thema Zorgzame Buurt Kraaihoek				
1.1	Integraal Koersdocument Kraaihoek	1,2,3	G, W	De komende jaren staan er ingrijpende veranderingen op stapel in Kraaihoek, een gebied met grote potentie binnen de gemeente Papendrecht. Juist daarom is het van essentieel belang om nu gezamenlijk te werken aan een integrale visie die richting geeft aan de toekomst van Kraaihoek. Woonkracht10 heeft in 2025 een Manifest Zorgzame buurt opgesteld en dit gedeeld met de gemeente. Naar aanleiding van dit Manifest wordt er een koersdocument opgesteld. Dit koersdocument zal bestaan uit verschillende ruimtelijke en maatschappelijke thema's, zoals energie, duurzaamheid, leefbaarheid, mobiliteit en sociale cohesie. Door deze thema's in samenhang te benaderen, ontstaat een toekomstbestendig kader dat niet alleen inspeelt op de uitdagingen van vandaag, maar ook op de kansen van morgen. De gemeente is in regie en zoekt afstemming met Woonkracht10.
1.2.1	Evaluatie en continuïteit	1,2,3	W, G, SP, R, WB	Partijen evalueren het selectietraject dat voor de nieuwbouw in Kraaihoek-Zuid is gehanteerd en als doel had om te komen tot de "ideale" mix van dragende en vragende bewoners. Daarbij wordt onder andere aandacht besteed aan doelgroep-bepaling en motivatiegesprekken.
1.2.2			G, W, SP, R, WB	Gemeente bepaalt samen met Woonkracht10, Sterk Papendrecht en zorgpartners welke inzet op het vlak van community building nodig blijft na de eerste projectfase Zorgzame buurt (na juli 2026).
1.3	Evaluatie zorgzame buurt	1,2,3	R, WB, G, W, SP	Partijen brengen de directe en indirecte maatschappelijke kosten en baten van de Zorgzame Buurt in kaart, met de samenwerking tussen wonen, zorg en sociaal beheer als uitgangspunt. Hierin komt in ieder geval terug: - Wie welke kosten draagt en waar de financiële- en maatschappelijke voordelen van investeringen terechtkomen. - Het onderzoeken van duurzame financieringsvormen, zoals het verkennen van domein overstijgende financiering en het toepassen van nieuwe vormen van (co)financiering. - Het vastleggen van de leerervaringen op het vlak van samenwerking en participatie. De leerpunten gebruiken we in onze aanpak naar de toekomst toe, in Kraaihoek en in andere kwetsbare buurten en wijken.
Thema Senioren				
1.4	Ontmoetingsruimten	1, 2	G, W, R, WB	De gemeente stelt in samenwerking met betrokken partijen een plan op voor ontmoetingsruimten in de wijken, gebaseerd op de behoeften van inwoners. Waar mogelijk starten we met de uitvoering. Het gaat hierbij zowel om fysieke locaties als om het benutten van deze ruimten om verbinding tussen inwoners tot stand te brengen. We streven ernaar om ontmoetingsruimten zo dicht mogelijk bij complexen met veel oudere bewoners te realiseren. De ontmoetingsruimte in de zorgzame buurt dient hierbij als inspiratiebron.
1.5	Scootmobielstallingsruimte	1, 2	W, G	Woonkracht10 en gemeente spreken het volgende af als het gaat om het veilig stallen van scootmobielen: - In complexen die niet specifiek voor senioren zijn bestemd faciliteert Woonkracht10 geen scootmobielplaatsen. - Woonkracht10 faciliteert bewoners van SeniorPlus- en seniorencomplexen met een veilige scootmobielstallingsruimte. Daarbij is

¹ G = Gemeente; C = CombiRaad; W = Woonkracht10; SP = Sterk Papendrecht; R = Rivas, WB = Waardeburgh

Nr	Onderwerp	Doel	Wie ¹	Toelichting
				het uitgangspunt dat er in 2040 1 stallingsplaats per 5 seniorenwoningen nodig is. - Scootmobielen die op dit moment gestald zijn op een niet veilige plaats in een complex van Woonkracht10 zijn geïnventariseerd. Hiervoor worden maatwerkoplossingen uitgewerkt in overleg met de gemeente. - Bij voorkeur wordt de scootmobiel inpandig gestald en opgeladen. - Als er inpandig géén stallingsmogelijkheden zijn voor een nog te verstrekken Wmo-scootmobiel, wordt in overleg tussen de inwoner, de Sociale Dienst Drechtsteden en Woonkracht10 een andere oplossing getroffen als het om één individuele casus gaat. Er wordt contact met de gemeente gezocht als voor de oplossing een vergunning nodig is of als er in een complex voor meerdere scootmobielen een oplossing voor de stalling gevonden moet worden. - Als géén veilige stallingsplaats aanwezig is en de verstrekking van een scootmobiel is noodzakelijk wordt er geen scootmbiel verstrekt totdat er een geschikte en veilige oplossing voor de stalling is gevonden. De betrokken partijen gaan in overleg voor een oplossing op maat, dan wel een verhuizing naar een complex met stallingsruimte of stallingsmogelijkheden. - Voor de scootmobielstallingsproblematiek waarvoor een vergunning nodig is en/of een oplossing voor meerdere scootmobielen is er voor Woonkracht10 één aanspreekpunt bij de gemeente. Deze denkt mee met Woonkracht10 en helpt binnen de gemeente mee aan een integrale afweging van belangen.
1.6	Digitale woningtoegang	1, 2	R, WB, W	Voor een aantal nader te bepalen wooncomplexen van Woonkracht10 wordt in 2025/2026 een centrale digitale woningtoegang voor zorgpartijen gerealiseerd. Dit gebeurt in goede samenwerking met de VVT-alliantie.
1.7	Samen in de Buurt	1, 2, 3	R, WB, G, W	In Samen in de Buurt (voorheen: Buurt als ecosysteem) staat de kracht van bewoners, netwerken en lokale organisaties centraal. Samen bouwen we aan een hechte gemeenschap waarin we als professionals en inwoners elkaar kennen, ondersteunen en gezondheid en vitaliteit versterken. Professionals komen pas in beeld als het echt nodig is, waardoor we de zorg en ondersteuning toegankelijk en betaalbaar houden. Door te investeren in ontmoeting, preventie en samenwerking creëren we een zorgzame en toekomstbestendige buurt. Partijen participeren bij de implementatie in de Erasmusbuurt, Den Briel, Centrum en Schrijversbuurt in de jaren 2026-2028. Woonkracht10 heeft een adviserende rol. Zij draagt bij door haar kennis van de vier buurten te delen en een oordeel te geven over de haalbaarheid van ideeën die bijdragen aan sociale cohesie en vitaliteit. Deze inzet vindt plaats op uitnodiging en binnen de bestaande mogelijkheden van de organisatie, zonder aanvullende projectverplichtingen.
1.8.1	Passende woonvormen voor senioren	1, 2	G, W, R, WB	De partijen maken afspraken over welk deel van de onder thema 2 benoemde nieuwbouwplannen wordt bestemd voor senioren, met aandacht voor (vernieuwende) zorggeschikte woningen en geclusterde woonvormen.
1.8.2		1, 2	G, R, WB, W, SP	Partijen zorgen er voor dat de medewerkers van de organisaties goed op de hoogte zijn van de woonmogelijkheden voor senioren, zodat zij senioren daar goed over kunnen informeren.
1.9	Onderzoek concept 'Thuisplusflat'	1,2	G, W, SP	Partijen onderzoeken om (onderdelen van) het concept 'Thuisplusflat' toe te passen in minimaal één SeniorPlus complex (pilot). Het concept Thuisplusflat is gericht op fijn wonen voor senioren met activiteiten en goede zorg dichtbij.

Thema Huisvesting kwetsbare groepen en statushouders				
1.10	Taakstelling statushouders	1,2	W,G	De gemeente en Woonkracht10 werken samen aan het realiseren van de taakstelling voor statushouders, ieder vanuit zijn eigen rol en expertise. Met als gezamenlijk doel een zorgvuldige en menswaardige huisvesting en integratie in Papendrecht. De opgelopen achterstand en de mismatch tussen de vooral alleenstaande statushouders en het beschikbare aanbod blijft een uitdaging. De voortgang wordt periodiek besproken in het tripartite overleg. Daarnaast informeren beide partijen elkaar actief over aanvullende maatregelen ter ondersteuning van de taakstelling. In de tweede helft van 2025 heeft Woonkracht10 extra ingezet op de huisvesting van statushouders met het doel om eind 2025 een lagere achterstand te hebben dan een jaar daar voor. Dat doet Woonkracht10 mede door eind 2025 twee woningen te delen en die te verhuren aan telkens 2 statushouders.
1.11	Huisvesting kwetsbare groepen (HKG)	1,2	G, W	De gemeente en Woonkracht10 verkennen (vernieuwende) woonconcepten voor kwetsbare groepen. Vraagstukken komende periode zijn de leefbaarheid in de wijken waar een concentratie is van kwetsbare doelgroepen en het bieden van goede begeleiding en zorg in samenwerking met zorgpartijen (zoals, Enver en Yulius). Ook onderzoeken we de mogelijkheid van de bouw van een tussenvoorziening in Kraaihoek (voor cliënten voor wie de stap van 24uursbegeleiding naar zelfstandig wonen te groot is).
Thema Leefbaarheid en Veiligheid				
1.12	Integrale wijkaanpak (IWA)	1, 3	G, W, SP	Gemeente is in 2024 gestart met een driejarig programma Integrale wijkaanpak in Kraaihoek en Middenpolder. Woonkracht10 levert deelnemer(s) voor het kernteam en regiegroep. Partijen evalueren in 2026 gezamenlijk de inzet en resultaten van de Integrale Wijkaanpak. Partijen zorgen voor verbinding en afstemming tussen deze aanpak en het gedachtegoed van de Zorgzame buurt.
1.13	Aanpak Stellingmolen	1, 3	W, G, SP	Woonkracht10 renoveert de appartementen aan de Stellingmolen en werkt planmatig aan verbetering van de leefbaarheid van het woongebied. Daarbij wordt in eerste instantie gekeken naar maatregelen die binnen de invloedssfeer van het gebiedsteam van Woonkracht10 liggen. Afstemming wordt gezocht met gemeente en Sterk Papendrecht.
1.14	Integrale controles op (woon)fraude, criminaliteit en ondermijning	3	G, W, C	De gemeente organiseert met veiligheidspartners periodieke integrale controles gericht op (woon)fraude, criminaliteit en ondermijning. Woonkracht10 participeert in deze controles, voor zover dit past binnen de beschikbare capaciteit. Gemeente en Woonkracht10 maken bestuurlijke afspraken over hoeveel en wanneer integrale controles worden uitgevoerd.
1.15	Samenwerking bij calamiteiten	1,2,3	G, W	Gemeente en Woonkracht10 bespreken de huidige interne processen rondom calamiteiten, benoemen verbeterpunten en dragen zorg voor implementatie daar van.

Doelen

Binnen het thema beschikbaarheid en betaalbaarheid onderscheiden we de volgende doelen:

1. Beter functionerende woningmarkt

De woningmarkt functioneert goed wanneer er voldoende keuzemogelijkheden zijn en er voor alle woningzoekenden perspectief is. De woningmarkt is niet alleen gebaat bij het vergroten van het aanbod, maar ook bij het beter benutten van het bestaande voorraad. Daarnaast is een evenwichtige verdeling van belang, zowel op regionaal niveau (regio Drechtsteden versus individuele gemeenten) als op het lokale niveau van Papendrecht zelf (evenwicht tussen en binnen wijken en buurten).

2. Eerlijke (gelijke) kansen voor alle doelgroepen

Het gaat erom dat alle te onderscheiden doelgroepen een kans maken om aan een woning te komen, met speciale aandacht voor de groepen die op de particuliere woningmarkt buiten de boot vallen.

3. Wonen moet betaalbaar blijven voor de doelgroepen die op de woningen van de corporaties zijn aangewezen

Het is belangrijk dat voor huurders voldoende middelen overblijven om volwaardig maatschappelijk te kunnen deelnemen. Dit betreft niet alleen de laagste inkomens, maar ook huishoudens met een middeninkomen.

Lopende samenwerking:

• Beschikbaarheid

De gemeente regelt in de Huisvestingsverordening welke groepen in aanmerking komen voor voorrang. Iedereen die voldoet aan voorrangseisen helpen we binnen redelijke termijn aan een woning. Prioriteit heeft huisvesten van mensen met urgentie, maar wel onder de voorwaarde van de aanwezige draagkracht van buurten, complexen, portieken. Dit doen we zorgvuldig om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoner een goede start kan maken in de nieuwe woning in harmonie met de bewoners eromheen. We zijn transparant in het verlenen van voorrang en hebben oog voor communicatie en draagvlak.

De druk op de voorrang kan de komende tijd oplopen door onder andere hoge taakstellingen statushouders en herstructureringsprojecten in Papendrecht en in de rest van de Drechtsteden.

Om de slaagkans voor overige woningzoekenden op peil te houden zorgen we voor extra aanbod (nieuwbouw) en het beter benutten van het huidige aanbod, onder andere via het bevorderen van doorstroming.

• Betaalbaarheid

De rijksoverheid heeft een grote invloed op de betaalbaarheid van het wonen. Dat begint al aan de inkomenskant, bijvoorbeeld door de invloed op de hoogte van bijstand, minimuminkomen en AOW. Daarnaast is er invloed op de huurprijs, bijvoorbeeld via regels met betrekking tot toewijzing (passend toewijzen), de maximaal te rekenen huurprijs en de jaarlijkse huurverhoging van sociale huurwoningen. En tenslotte is er natuurlijk ook de invloed van Huurtoeslag, dat onder de verantwoordelijkheid van het rijk valt. Uiteindelijk is de huurprijs die wordt betaald steeds meer afhankelijk van het inkomen, de tijd die de huurder ergens woont en minder van de kwaliteit van de woning.

Uiteraard voert Woonkracht10 uit wat in de Nationale Prestatieafspraken is vastgelegd over betaalbaarheid. Deze afspraken hebben een grote betekenis, enerzijds voor de betaalbaarheid van het wonen, Bijvoorbeeld voor wat betreft het beperken van de jaarlijkse huurverhoging en het achterwege laten van huurverhoging bij isolerende maatregelen. Tegen deze achtergrond hebben we het in dit hoofdstuk over de maatregelen die we lokaal kunnen nemen om het wonen betaalbaar te houden voor de huurders van corporaties.

Samenwerkingsafspraken Beschikbaarheid en Betaalbaarheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
Thema Ontwikkeling sociale woningvoorraad				
2.1	Omvang sociale voorraad	1,2,3	G, W	De gemeente en Woonkracht10 werken samen in hoe redelijkerwijs het percentage sociale huurwoningen in Papendrecht zich richting het percentage van circa 30% kan blijven ontwikkelen. Er wordt gezamenlijk toegewerkt naar een lange termijn programma. - Op nieuwe locaties bouwt Woonkracht10 sociale huurwoningen. - Bij vervangende nieuwbouw (na sloop van sociale huurwoningen van Woonkracht10) wordt gestreefd naar 40% verdichting en een gemengd programma van zowel sociale huur als middenhuur, zodat in eenzijdige gebieden meer differentiatie ontstaat. Uitgangspunt bij sloop/nieuwbouw is dat de voorraad sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft; bij verdichting is minimaal 30% van de extra toe te voegen woningen sociale huur.
2.2	Positie Woonkracht10 bij het realiseren van 30% sociale huur	1,2,3	G, W	Woonkracht10 is de eerste aangewezen partij voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen binnen nieuwe gebiedsontwikkelingen in de gemeente Papendrecht. Dit houdt in dat: - Woonkracht10 de eerste aangewezen partij is om sociale huur en middenhuurwoningen te realiseren. De versterkte rol van Woonkracht10 binnen gebiedsontwikkelingen wordt voortgezet en verder uitgebouwd. - Woonkracht10 krijgt het primaat bij gemeentelijke gronden en gebouwen. - De gemeente blijft zich actief inzetten om Woonkracht10 ook daar een sterke positie te geven waar zij zelf geen eigenaar is van grond of vastgoed, met het oog op de ontwikkeling van het sociale segment. - Bij ontwikkellocaties zet de gemeente alle beschikbare instrumenten in—zoals omgevingsplannen en afspraken in anterieure overeenkomsten, om de bouw van sociale (en betaalbare) huurwoningen te borgen. Daarbij worden de grondprijzen gehanteerd zoals regionaal overeengekomen (zie afspraak 2.6). - Woonkracht10 is verantwoordelijk voor het daadwerkelijk realiseren van deze positie in samenwerking met betrokken commerciële partijen, volgens de inhoud en intenties van de gemaakte prestatieafspraken. Als Woonkracht10 niet kan voldoen aan de vraag van de gemeente treden zij in overleg wie dan de betreffende positie gaat ontwikkelen.
2.3.1	Herstructurering Kraaihoek-zuid	1,2,3	W, G	In Kraaihoek-Zuid heeft Woonkracht10 99 eengezins sociale huurwoningen gesloopt. Er worden 137 sociale huurwoningen teruggebouwd: 78 eengezinswoningen en 59 meergezinswoningen. In 2025 worden 93 woningen opgeleverd en de overige 44 woningen volgen begin 2026.
2.3.2	Herstructurering Kraaihoek-oost	1,2,3	W, G	In Kraaihoek-Oost (Meeuwenstraat en omgeving) is Woonkracht10 van plan om in 2028 88 eengezins sociale huurwoningen te slopen. De herontwikkeling voorziet in de terugbouw van 130 woningen: 66 eengezinswoningen en 64 meergezinswoningen, waarvan 98 sociale huur, 19 middenhuur en 13 vrije sector.
2.3.3	Herstructurering deel Dijkstraat/Hoofdstraat	1,2,3	W, G	In het complex Dijkstraat/Hoofdstraat is Woonkracht10 van plan om in 2028 33 eengezinswoningen te slopen. De overige 58 woningen in dit complex worden gerenoveerd (zie thema Kwaliteit en Duurzaamheid). Er worden 57 woningen teruggebouwd: 37 meergezinswoningen in de sociale huursector en 20 eengezinswoningen in de middenhuur.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
2.3.4	Herstructurering Cremerstraat	1,2,3	W, G	Woonkracht10 is van plan om in 2029 het complex aan de Cremerstraat (48 meergezinswoningen) te slopen en er 70 meergezinswoningen in de sociale huur voor terug te bouwen.
2.4.1	Nieuwbouw flexwoningen	1,2,3	W, G	De gemeente en Woonkracht10 werken nauw samen aan de plannen voor de realisatie van 80 gestapelde flexwoningen in de sociale huursector op de locatie Noordhoek. De verwachting is dat deze woningen eind 2026/begin 2027 worden opgeleverd.
2.4.2	Nieuwbouw woonwagens	1,2,3	W, G	De gemeente is bezig met het opstellen van het Omgevingsprogramma Woonwagens en standplaatsen. Gedacht wordt aan het realiseren van 20-25 extra woonwagens, verspreid over 4 locaties. Hiervan zijn er 15-20 in de sociale huur. Woonkracht10 is onder voorwaarden bereid om de realisatie van (een deel van) deze 15-20 woonwagens op zich te nemen. Daarnaast wordt in de regio door gemeenten en woningcorporaties gezamenlijk bekeken hoe beheertaken verdeeld (kunnen) worden en een regionaal woonwagenstandplaatsenbeheer kan worden opgezet.
2.4.3	Nieuwbouw Douwes Dekkerlaan	1,2,3	W, G	Een gedeelte van de invulling van de locatie Douwes Dekkerlaan betreft woningbouw. Woonkracht10 is met de gemeente in gesprek over de mogelijke realisatie van een woongebouw met 50 meergezinswoningen in de sociale huur.
2.4.4	Nieuwbouw Poldermolen	1,2,3	W, G	Woonkracht10 is in gesprek met de eigenaar/ontwikkelaar van de locatie Poldermolen 10-18 over de realisatie van 34 meergezinswoningen in de sociale huursector.
2.4.5	Nieuwbouw Rembrandtlaan	1,2,3	W, G	Op het terrein van de voormalige Opelcentrale (Rembrandtlaan 1) wordt door een ontwikkelaar gewerkt aan de plannen voor 82 meergezinswoningen. Woonkracht10 is met de ontwikkelaar in gesprek over de realisatie van 29 sociale huurwoningen binnen dit project.
2.5	Nieuwbouw van woningen met middenhuur	3	W, G	Woonkracht10 gaat bij (vervangende) nieuwbouw uit van een gedifferentieerde huuropbouw, met ook ruimte voor de bouw van middenhuurwoningen (volgens de Nationale Prestatieafspraken). Dit zijn woningen met een aanvangshuurprijs tussen € 900,08 en € 1.184,82 (prijspeil 2025). In welke mate dit gebeurt zal per project worden overeengekomen tussen gemeente en Woonkracht10.
2.6	Kwaliteit nieuwbouw	3	G, W	De gemeente zet in op toekomstbestendig bouwen. Dit betekent dat woningen flexibel, levensloopbestendig en klimaatbestendig worden ontworpen en gerealiseerd. De gemeente onderzoekt in 2026 of deze kwaliteitsnormen kunnen worden vastgelegd in het lokale beleid, zoals in het omgevingsplan. Woonkracht10 wordt hierbij betrokken.
2.7	Sociale grondprijs	3	G, W	Voor de nieuwbouw van sociale huurwoningen (dit zijn huurwoningen met een aanvangs-huurprijs van maximaal de liberalisatiegrens, die in 2025 € 900,07 bedraagt) geldt een maximale grondprijs, die regionaal is afgesproken en jaarlijks wordt geïndexeerd volgens een vaste methodiek. Voor 2026 geldt een grondprijs van € 19.116,41 (ex BTW). Voor gestapelde bouw geldt een stapelingsfactor: 90% voor twee woonlagen, 80% voor drie woonlagen, 75% voor vier woonlagen en 60% vanaf vijf woonlagen.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
2.8	Woningdelen	1,2	W, G, C	In het kader van het beter benutten van de bestaande voorraad gaat Woonkracht10 een pilot uitvoeren om woningen te delen, zodat één woning door twee (alleenstaande) huishoudens wordt betrokken. In Papendrecht starten we in de tweede helft van 2025 met twee woningen waarin twee kamers worden verhuurd met een eigen badkamer. De gemeente staat achter dit initiatief en zegt haar medewerking toe bij o.a. de vergunningverlening. De gemeente en Woonkracht10 komen overeen dat de gelden uit de door de Rijksoverheid ingestelde regeling “stimuleren uitstroom vergunninghouders uit de asielopvang 2025” (HAR+) geheel ten goede zullen komen aan Woonkracht10 om deze versnelling te realiseren en het sociaal beheer goed te organiseren (zie ook afspraak 1.10). De pilot zal worden geëvalueerd; op basis van de evaluatie zullen partijen besluiten over het vervolg in Q2 2026.
2.9	Verkoop	1	W	Woonkracht10 voert een terughoudend verkoopbeleid. Zij verkoopt alleen bezit dat al versnipperd is en waarbij de versnippering efficiënt beheer in de weg staat. Dit gaat om ongeveer 5 woningen per jaar in Papendrecht. De verkoopopbrengsten zet Woonkracht10 in voor de in deze samenwerkingsafspraken genoemde prestaties.
Thema Woonruimteverdeling				
2.10	Positie woningzoekenden uit Papendrecht	1,2	G	Begin 2026 vindt in regionaal verband een discussie plaats over de manier waarop de woonruimteverdeling op dit moment regionaal is georganiseerd in relatie tot de (overspannen) woningmarkt en de slaagkansen van verschillende doelgroepen. Daarbij wordt ook gekeken naar de scope van de huisvestingsverordeningen, die op dit moment vooral zijn gericht op regionaal afgestemde voorrang. Gemeente zet zich in om de wettelijke mogelijkheden voor het verlenen van voorrang aan lokale woningzoekenden bij woningtoewijzing zo optimaal mogelijk te benutten.
2.11.1	Doorstroming	1,2	W, G	Woningzoekende 55-plussers in een eengezinswoning van Woonkracht10 met minimaal 4 kamers kunnen met voorrang verhuizen naar een gelijkvloerse seniorenwoning of een gelijkvloerse woning met lift. Woonkracht10 continueert de inzet van de doorstroommakelaar om, indien nodig of gewenst, de woningzoekenden hierbij te begeleiden. Bij nieuwbouw zal per project worden afgewogen of gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om 55-plussers uit Papendrecht voorrang te geven. Partijen kijken naar de mogelijkheden om de doelgroep die voor doorstroming in aanmerking komt te verbreden.
2.11.2			W, G	Uit landelijk onderzoek blijkt dat financiën een struikelblok kunnen zijn bij doorstroming. Woonkracht10 heeft hiervoor een evaluatie opgesteld voor haar eigen woningvoorraad. In 2026 deelt Woonkracht10 deze evaluatie met de gemeente, waarna we gezamenlijk beoordelen hoe groot dit struikelblok is, wat het effect hiervan is en wat vanuit beide organisaties mogelijk gedaan kan worden om dit vraagstuk op te lossen.
2.12	Loting	2	W	Een deel van het vrijkomende woningaanbod (minimaal 10%, maximaal 20%) wordt door Woonkracht10 niet toegewezen op basis van inschrijfduur, maar via loting. Hierdoor krijgen ook woningzoekenden met een korte inschrijftijd, zoals spoedzoekers, jongeren en starters, meer kans en perspectief op woonruimte.

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
2.13	Ruimte voor midden-inkomens binnen sociale voorraad	1,2	W	Het bieden van betaalbare huisvesting voor middeninkomens is een kerntaak van corporaties, aangezien deze groep op de huidige woningmarkt tussen wal en schip vallen. Woonkracht10 maakt in Papendrecht gebruik van de wettelijke mogelijkheid om maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een hoger inkomen dan de zogenaamde staatssteungrens. Deze grens is voor alleenstaanden € 49.669 en voor meerpersoonshuishoudens € 54.847 (beide prijspeil 2025). Dit draagt ook bij aan meer evenwichtige gedifferentieerde buurten.
Thema Betaalbaarheid				
2.14	Huurbeleid Woonkracht10	3	W, C	Woonkracht10 gaat in 2026 haar (streef)huurbeleid actualiseren, in nauw overleg met de CombiRaad. Uitgangspunt is het beschikbaar houden van voldoende vrijkomende woningen voor de doelgroep voor passend toewijzen. Voor sociale huurwoningen die bij huishoudens met een midden inkomen terecht komen (afpraak 2.10) wordt mogelijk een hogere sociale huurprijs gevraagd (twee huren beleid).
2.15	Inkomensafhankelijke huurverhoging	3	W	Woonkracht10 is van plan om ook in 2026 en 2027 gebruik te maken van de mogelijkheid om huurprijzen van huishoudens met een hoog inkomen extra te verhogen (inkomensafhankelijke huurverhoging). Dit kan voor huurders in een sociale huurwoning met een hoog (midden)inkomen (vanaf € 57.143 voor eenpersoonshuishoudens, vanaf € 66.126 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2025). In overleg met de CombiRaad wordt bepaald hoe dit wordt toegepast voor de huurders van Woonkracht10. De extra inkomsten die het gevolg zijn van deze inkomensafhankelijke huurverhoging besteedt Woonkracht10 aan de in deze samenwerkingsafspraken genoemde investeringen in nieuwbouw en verbetering.

Thema 3: Kwaliteit en duurzaamheid

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de fysieke aspecten van de samenwerking. Daarbij heeft duurzaamheid een grote invloed. Het gaat niet alleen over de warmtetransitie en de energieprestatie, maar ook over het toekomstbestendig maken van onze woningen en buitenruimte.

Zowel gemeente als Woonkracht10 bepaalt een koers ten aanzien van duurzaamheid. In het collegeprogramma geeft de gemeente aan te streven naar een energie-neutrale gebouwde omgeving in 2035. In 2025 is de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld, met daarin een duurzaamheidskader betreffend klimaatbestendig, energieneutraal en circulair bouwen. In de Nationale Prestatie Afspraken staat voor de corporatiesector dat het uiteindelijke doel van de verduurzamingsopgave is, om te zorgen dat er geen CO₂-uitstoot meer in de gebouwde omgeving is in 2050. Woonkracht10 is bezig met de vertaling van dit uitgangspunt naar een duurzaamheidsbeleid.

Beleidskaders

- **Regionale Energiestrategie (RES) 1.0**

De Nederlandse politiek heeft een doel vastgesteld: in 2030 stoten we in Nederland bijna de helft (49%) minder broeikasgassen uit dan we in 1990 deden. De maatregelen die we de komende jaren nemen om dit doel te halen staan in het Nationaal Klimaatakkoord. De strategie voor deze energieopgave is vastgelegd in de Regionale Energiestrategie Drechtsteden 1.0 (RES 1.0)

- **Programma Duurzaamheid 2024 – 2030**

Het doel van het Programma Duurzaamheid is om de duurzaamheidsambities van Papendrecht te vertalen in projecten en maatregelen. Dat kan door projecten op te starten of richting te geven aan andere projecten. Het is een programma op hoofdlijnen dat houvast biedt tot 2030.

- **Programma klimaatadaptatie Papendrecht**

In Papendrecht gaan we dóór met het klimaatbestendiger maken van onze leefomgeving. Het programma Klimaatadaptatie 2025-2029 is opgesteld om invulling te geven aan de landelijke doelstellingen en om het thema klimaatadaptatie te borgen in de gemeentelijk organisatie. Voor de klimaatadaptatieve inrichting wordt verwezen naar de richtlijn van het Rijk zoals omschreven in de 'Maatlat groene klimaatadaptatieve gebouwde omgeving'.

- **Warmteprogramma**

In 2050 moeten alle gebouwen in Papendrecht op een duurzame manier worden verwarmd. Dat is belangrijk om minder CO₂ uit te stoten en ons land klaar te maken voor de toekomst. In het Warmteprogramma leggen we iedere vijf jaar vast hoe we stap voor stap onze huizen en overige gebouwen op een duurzame manier verwarmen. In dit Warmteprogramma staat in welke buurten we de komende tien jaar willen beginnen met een warmtenet. Dat zijn: de Erasmusbuurt, Den Briel, Centrum, Kraaihoek-Zuid en de Schrijversbuurt. Met als randvoorwaarde subsidies vanuit het rijk om een haalbaar en betaalbaar aanbod te kunnen doen. Het programma draagt bij aan een zorgvuldige basis voor de uitvoeringsplannen die samen met de partners en inwoners worden opgesteld voor deze buurten.

Voor de afspraken ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid streven we de volgende **doelen** na:

1. **Haalbare en betaalbare energietransitie**

Een doel dat geldt voor zowel gemeente, corporaties als huurders. We willen bijdragen aan de doelstellingen uit de Regionale Energiestrategie Drechtsteden. En dan met name het terugdringen van energieverbruik van 20% in 2030 ten opzichte van 2020 en het aardgasvrij maken van woningen

2. **Inspelen op veranderend klimaat**

We willen bij de bouw en renovatie van woningen en de inrichting van het openbaar gebied (herstructurering) zoveel mogelijk rekening houden met klimaatverandering en ervoor zorgen dat de gebieden waar geen ingreep aan de orde is klimaatbestendig worden.

Lopende samenwerking

Op het thema kwaliteit en duurzaamheid werken de gemeente en Woonkracht10 op een aantal onderwerpen al samen. Hieronder zijn deze in vogelvlucht benoemd, zodat duidelijk is welke trajecten naast de gemaakte afspraken relevant zijn.

- **Afstemmen projecten**

Het is belangrijk dat we van elkaar weten waar we fysiek aan de slag gaan. In de bijlage bij deze afspraken is een lijst opgenomen met voorgenomen projecten voor 2026/2027, zowel voor de projecten van Woonkracht10 (kwaliteitsverbetering) als voor die van de gemeente (aanpak openbaar gebied). Tweemaal per jaar vindt structurele afstemming plaats tussen gemeente en Woonkracht10, waarbij we de onderlinge projecten (incl. planning) bespreken. Bij gezamenlijke projecten vindt afstemming in programmering, uitvoering en communicatie plaats. Daar waar nodig werkt de gemeente mee bij projecten kwaliteitsverbetering van Woonkracht10, bijvoorbeeld ten aanzien van vergunningen, subsidies en inrichting openbare ruimte.

- **(Semi)openbare ruimte: schoon, heel en veilig**

Dit is een belangrijk principe; pas als deze basis op orde is komen andere doelen in beeld. De gemeente zorgt ervoor dat de buitenruimte (groen, bestrating) rondom het bezit van Woonkracht10 op orde is. Daar waar zich problemen voordoen (bijvoorbeeld verrommeling door afval of zwerfvende winkelwagentjes) onderneemt Gemeente, waar mogelijk, in overleg direct actie.

- **Samenwerken aan duurzaamheid**

De beleidsmakers van Gemeente en Woonkracht10 zoeken elkaar op en stemmen de invullingen van het beleid op elkaar af. Via pilots doen we samen ervaring op bij duurzaamheidsthema's. Ook werken we samen bij subsidiekansen en bij de communicatie richting bewoners (afstemming boodschap).

Samenwerkingsafspraken kwaliteit en duurzaamheid:

Nr	Onderwerp	Doel	Wie	Toelichting
Thema Kwaliteitsverbetering en verduurzaming				
3.1	Kwaliteitsverbetering huurwoningen Woonkracht10	1	W,G	Woonkracht10 heeft de ambitie om in 5 jaar (2025-2029) de kwaliteit van ruim 1.250 woningen in Papendrecht te verbeteren (zie projectenlijst bijlage). Dit is meer dan 30% van alle woningen van Woonkracht10 in Papendrecht.
3.2	Verduurzaming huurwoningen Woonkracht10	1	W	Onderdeel van de kwaliteitsverbetering is de verduurzaming. Het beleid van Woonkracht10 is erop gericht om alle woningen geschikt te laten zijn voor aansluiting op een warmtenet, dan wel een ander alternatief voor aardgas. Richtpunt daarbij is minimaal energielabel B. Prioriteit ligt bij het verduurzamen van de woningen met de slechtste (energetische) kwaliteit. Eind 2028 verhuurt Woonkracht10 in Papendrecht geen woningen meer met een slecht energielabel, met uitzondering van woningen waarvoor op dat moment een sloopbesluit is genomen (halverwege 2025 heeft nog 12% een E, F of G-label).

Thema Aardgasloos				
3.3	Warmtenet	1	W, G	Woonkracht10 concretiseert de koplopersrol in de uitvoering van de projecten waar subsidie voor is toegekend in het kader van de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Woningen. In Papendrecht worden in de periode 2025 t/m 2030 451 woningen aangesloten op het warmtenet van HVC, (zie projectenlijst in de bijlage). Dit valt nog onder de eerste tranche. De gemeente ziet zich bij deze opgave als partner en verleent hierbij, binnen haar mogelijkheden en bevoegdheden, haar medewerking. Samen hebben de gemeente en Woonkracht10 het Versnellingsprogramma Drechtsteden 100% aardgasvrij ondertekend. Voor tranche 2 maken HVC, de gemeente en Woonkracht10 nadere afspraken gedurende 2026.
3.4	Wijkuitvoeringsplannen	1	G	Op basis van het Warmteprogramma ontwikkelt de gemeente wijkuitvoeringsplannen. Hierin staat onder andere de voorkeur voor een alternatieve energiestructuur en een doelgroepenpak. Deze plannen stellen we op met alle bewoners en belanghebbenden in afgebakende delen van wijken. In de ontwikkeling hierin stelt Woonkracht10 zich proactief op.
Thema Inspelen op veranderend klimaat				
3.5	Budget voor Klimaatadaptatie	2	G, W	De gemeente stelt in 2026 en 2027 € 20.000 beschikbaar om projecten van Woonkracht10 die bijdragen aan klimaatadaptatie te versterken. Dit volgens het vastgesteld WRP. Hiervoor geldt een cofinanciering vanuit Woonkracht10.
3.6	Vergroening Stellingmolen	2	W, G	Woonkracht10 renoveert in 2026 de hoogbouw in de Stellingmolen. In samenwerking met de gemeente worden de binnenterreinen heringericht en vergroend. Deze werkzaamheden worden met de BAG en bewoners afgestemd.
3.7	Evaluatie klimaatadaptatieve maatregelen	2	G, W	De gemeente en Woonkracht10 evalueren de klimaatadaptatieve maatregelen bij nieuwbouw en bestaande woningen volgens het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie. In samenwerking tussen beide partijen vindt onderzoek plaats naar de meerkosten van deze maatregelen (en betaalbaarheid maatregelen).
3.8	Soortenmanagementplan (SMP)	2	G	De gemeente ontwikkelt een soortenmanagementplan (SMP), dat naar verwachting in het eerste kwartaal 2027 van kracht wordt. Een SMP is bedoeld om beschermde dier- en plantensoorten in een gebied zorgvuldig in kaart te brengen en te behouden, zodat ruimtelijke ontwikkelingen zoals bouw en renovatie op een natuurinclusieve manier kunnen plaatsvinden. Op basis van het SMP kan de provincie een gebiedsontheffing verlenen op grond van de Wet natuurbescherming. Hierdoor wordt de biodiversiteit beschermd en kan de verduurzaming van de gebouwde omgeving worden versneld.

Bijlage

1. Projectenlijst Woonkracht10 kwaliteitsverbetering

Voorgenomen Kwaliteitsingrepen in complexen van Woonkracht10 in Papendrecht, 2025-2030				
NB: dit is exclusief het planmatig onderhoud, zoals schilderwerk				
complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen	jaar uitvoering
123	Eilandstraat	Westpolder	4	2025
111	Veerweg 122 t/m 136	Kraaihoek	7	2025
142	Aagje Dekenstr/Da Costastr/Helmerstr	Westpolder	24	2025
124	Gerrit van Dalenstraat e.o.	Kraaihoek	105	2025
125	Patrijsstraat e.o.	Kraaihoek	68	2025
131	Sperwerstraat e.o.	Kraaihoek	105	2025
17	Dijkstraat/Hoofdstraat e.o.	Kraaihoek	58	2025-2026
20	Stellingmolen	Molenvliet	124	2025-2026
32	Leeuwerikstraat	Kraaihoek	78	2026
8	Randwijk	Westpolder	148	2026
112	Veerweg 54 t/m 120	Kraaihoek	34	2026-2027
11	P.S.Gerbrandystraat	Middenploder	62	2026-2028
151	H.Breitnerstr/J.Israelsstr/J.Marisstr	Westpolder	144	2026-2027
132	Goudenregenstraat e.o.	Kraaihoek	130	2026-2028
14	Beltmolen	Molenvliet	16	2027
136	Klaproosstraat	Kraaihoek	98	2027-2029
153	Vincent van Goghlaan e.o.	Westpolder	74	2029
Totaal aantal woningen met ingreep			1279	
Voorgenomen planning warmtenet, complexen van Woonkracht10 in Papendrecht, 2025-2030				
complex nummer	Complexnaam	Wijk	aantal woningen	jaar gereed
35	Badhuisstraat	Kraaihoek	41	2025
36	Markt 1 t/m 139	Westpolder	70	2025
45	Duivenstraat	Kraaihoek	70	2025-2026
143	Staringlaan/Vondellaan	Westpolder	96	2026
39	Staringlaan 290 t/m 480	Westpolder	96	2026
32	Leeuwerikstraat	Kraaihoek	78	2026
Totaal aantal woningen warmtenet			451	

2. Gemeentelijk groot onderhoud openbare ruimte

De gemeente deelt via een [interactieve kaart](#) informatie over grootschalige werkzaamheden in de openbare ruimte en bouwprojecten binnen Papendrecht.

Tekenblad Samenwerkingsafspraken 2026-2027

Samenwerken aan thuis in Papendrecht

Voor akkoord op het geheel van deze Samenwerkingsafspraken:

Namens	Huurdersstichting CombiRaad	Woonkracht10	Gemeente Papendrecht
Ondertekenaar	L. Hartkoren	E.A. Zwijnenburg	A.M.J.M. Janssen
Functie	Voorzitter bestuur	Bestuurder	Wethouder Wonen
Datum			
Handtekening			

Voor akkoord op de afspraken onder thema 1 (Sociaal Domein en Leefbaarheid), daar waar de partijen specifiek zijn genoemd:

Namens	Rivas	Waardeburgh	Sterk Papendrecht
Ondertekenaar			
Functie			
Datum			
Handtekening			