



havensteder gemeente **Capelle**
aan den IJssel



Prestatieafspraken Capelle aan den IJssel **2026-2027**

Huurdersraad Capelle
Havensteder
Gemeente Capelle aan den IJssel

ALGEMEEN

Inleiding

Voor u liggen de Prestatieafspraken 2026-2027. In deze prestatieafspraken presenteren de Huurdersraad Capelle, woningcorporatie Havensteder en de gemeente Capelle aan den IJssel hun gezamenlijke inzet voor de volkshuisvestelijke opgave in Capelle aan den IJssel voor de komende twee jaar.

Programma Wonen

De gemeente Capelle aan den IJssel streeft naar goed wonen voor vandaag en morgen, met voldoende betaalbare woningen voor diverse doelgroepen. In het Programma Wonen 2024–2028 staat het bieden van een thuis voor iedere Capellenaar centraal, met specifieke aandacht voor ouderen, starters en mensen in een kwetsbare positie. De gemeente wil de komende jaren bouwen aan een evenwichtige woningvoorraad, verdichten rondom OV-knooppunten en investeren in leefbare wijken met een goede mix van bewoners. Daarbij is het uitgangspunt: Capelle als groene, bereikbare en sociale stad, waarin inwoners prettig kunnen wonen, ook als zij extra ondersteuning nodig hebben.

Context

Havensteder haar taak (zie Woningwet) is het zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. In het verlengde hiervan mag Havensteder specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed bouwen en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Om te komen tot prestatieafspraken heeft Havensteder, op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering, in september 2025 een bieding aan de gemeente gedaan waarmee ze een bijdrage levert aan de uitvoering van het Programma Wonen. In deze bieding worden naast beoogde inspanningen ook randvoorwaarden gesteld.

Proces

In oktober zijn de drie partijen op basis van de bieding met elkaar in overleg getreden. Onderstaande afspraken zijn de resultaten van deze overleggen. De Huurdersraad Capelle, Havensteder en gemeente maken met deze prestatieafspraken wederkerige, maar geen vrijblijvende afspraken. De afspraken zijn onder voorbehoud van wijziging in wet- en regelgeving, belastingen en heffingen, veranderende (markt)situatie, eventueel benodigde goedkeuring van VvE en/of instemming van 70% van de huurders. Wijzigingen van de afspraken kunnen via een addendum op de Prestatieafspraken worden vastgesteld.

Vervolg en monitoring

De overlegstructuur kent momenteel vier niveaus. Op uitvoeringsniveau kennen we verschillende overleggen: het Gecombineerd Overleg, Projectenoverleg en losse overleggen op projectniveau. Op tactisch niveau overlegt het management en op strategisch niveau kent de structuur het Directie Overleg. Tot slot is er de mogelijkheid tot een Bestuurlijk Overleg. Twee keer per jaar wordt de voortgang van de Prestatieafspraken besproken met de Huurdersraad.

Communicatie

De Prestatieafspraken maken zichtbaar op welke manier Capelle aan den IJssel zich de komende jaren ontwikkelt en welke werkzaamheden er gepleegd worden ten behoeve van huurders, inwoners en gemeente. Daarom bespreken partijen regelmatig welke resultaten gedeeld kunnen worden met de achterban, in het bijzonder die van de Huurdersraad en de samenleving als geheel. We zorgen ervoor dat de afspraken en voortgang ook in duidelijke taal beschikbaar wordt.

1. BESCHIKBAARHEID

Capelle aan den IJssel groeit en heeft een forse woningbouwopgave. Vooral betaalbare huurwoningen zijn schaars, terwijl de druk op de woningmarkt toeneemt door demografische groei, vergrijzing, doorstroomopgaven en de huisvesting van aandachtsgroepen. Gemeente en Havensteder spannen zich samen met andere woningcorporaties in om nieuwe woningen toe te voegen, bestaande woningen langer geschikt te houden en binnen de bestaande stad meer ruimte te creëren. Daarbij zijn behoud van kwaliteit, draagvlak in de wijk en samenhang met andere opgaven belangrijke randvoorwaarden.

In de prestatieafspraken 2026–2027 zetten partijen in op het versnellen van woningbouw, het benutten van transformatiepotentie en het verkennen van slimme manieren om meer woningen toe te voegen aan bestaande complexen, zoals optoppen en aanplakken.

De inzet van Havensteder en de gemeente Capelle op het gebied van beschikbaarheid sluit aan bij de regionale programmering en de afspraken in het Regioakkoord. Capelle maakt deel uit van de regio Rotterdam–Den Haag en draagt bij aan de gezamenlijke doelstelling om in Zuid-Holland-Zuid voldoende en evenwichtig verdeeld woningaanbod te realiseren, met bijzondere aandacht voor sociale huur en betaalbare middenhuur. Binnen deze opgave stemmen gemeente en Havensteder jaarlijks af wat de Capelse bijdrage is aan de regioplanning.

De gemeente is van plan een intentieovereenkomst af te sluiten met woningcorporaties die in Capelle aan den IJssel willen investeren in nieuwbouw. Havensteder sluit zich hierbij aan.

1.1 Toevoegen van woningen: nieuwbouw en verdichting

Partijen blijven zich inzetten voor het realiseren van betaalbare nieuwbouw in Capelle. Waar mogelijk wordt verdicht rondom OV-knooppunten, in transformatiegebieden of bij verouderde complexen die geschikt zijn voor herontwikkeling. Gemeente en Havensteder werken projectmatig samen aan een haalbaar, realistisch en gefaseerd bouwprogramma. In een vast te stellen streefbeeld wordt ook rekening gehouden met de structurele effecten van sloop, zodat het totaal aantal sociale huurwoningen in Capelle netto stijgt in lijn met de ambities van het Programma Wonen.

De gemeente bespreekt de voorgenomen wijziging van de grondprijzenbrief proactief met Havensteder. Door het gesprek samen te voeren, wordt voorkomen dat te hoge grondprijzen de haalbaarheid van nieuwbouwprojecten in de weg staan.

Daarnaast onderzoeken partijen of uitbreiding van bestaande complexen een bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave. Partijen starten een gezamenlijke verkenning naar de kansen voor deze bouwvormen, inclusief de technische, financiële en stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Ook het mobiliteitsprofiel van toekomstige bewoners wordt meegewogen. Partijen hanteren het uitgangspunt dat parkeernormen bij sociale woningbouw conform de Nota Parkeernormen 2025 worden vastgesteld, waar mogelijk met gebruik van de beschikbare beleidsruimte voor maatwerk. Zo kunnen onnodige kosten en ruimtebeslag worden voorkomen.

Havensteder is bereid om, in samenspraak met de gemeente, aanvullende rollen te vervullen of taken over te nemen in gebiedsontwikkeling wanneer dat de voortgang ten goede komt. Door verantwoordelijkheid te delen en krachten te bundelen, kunnen projecten beter en sneller van de grond komen.

Havensteder houdt bij nieuwe ontwikkellocaties zich aan de gemeentelijke Duurzaamheidsleidraad, voor zover dit past binnen de financiële kaders van sociale woningbouw. Gemeente en Havensteder

blijven hierover in gesprek, onder andere in relatie tot fabrieksmatig bouwen en andere kostenefficiënte bouwmethoden die betaalbaarheid kunnen ondersteunen.

Een belangrijke gezamenlijke opgave is de volledige compensatie van de 304 gesloopte woningen uit De Hoven II. Inmiddels zijn meerdere locaties aangewezen, maar door veranderende omstandigheden (waaronder het stoppen van de ontwikkeling van Poortmolen en de vertraging bij het Middenblok in de Florabuurt) resteert nog een tekort van 63 woningen. Partijen blijven zich inspannen om deze woningen te realiseren.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.1.1	Gemeente	Havensteder	De gemeente Capelle aan den IJssel wil de woningvoorraad met 1470 sociale huurwoningen uitbreiden tot en met 2035. Na 2035 wil Capelle 272 sociale huurwoningen toevoegen. De gemeente ziet Havensteder als belangrijkste partner in de uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Gezien de omvang van de opgave bespreekt de gemeente deze met alle woningcorporaties die in Capelle willen investeren. Gezamenlijk maken we afspraken wie waar in welk project wordt betrokken.	Structurele borging van sociale voorraad via de woningcorporatie	Q1 2026
1.1.2	Gemeente	Havensteder	De gemeente verkent samen met de woningcorporaties die in Capelle willen investeren in nieuwbouw, waaronder Havensteder, welke mogelijkheden er zijn om de plancapaciteit voor corporatiegebonden sociale huurwoningen met 30% te vergroten om vertraging of planuitval te kunnen opvangen. Het resultaat van deze verkenning wordt door de gemeenteraad vastgesteld in het gemeentelijk woningbouwprogramma.	Zorgen voor een robuuste programmering en het halen van de bouwdoelen	Jaarlijkse monitoring in Q1

1.1.3	Gemeente	Havensteder	In 2026 sluit de gemeente een intentieovereenkomst af met woningcorporaties die in Capelle aan den IJssel willen investeren in nieuwbouw. Havensteder sluit zich hierbij aan. Met de corporaties die de intentieovereenkomst ondertekenen bespreekt de gemeente hoe gezamenlijk de opgave om sociale huurwoningen te bouwen wordt ingevuld.	Heldere rolverdeling en bijdrage aan opgave corporaties	2026-2027
1.1.4	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder stemmen twee keer per jaar bestuurlijk de voortgang af van het bouwprogramma en streven naar het oplossen van belemmeringen voor versnelling.	Versnellen realisatie en wegnemen knelpunten	Jaarlijks in Q1, Q3
1.1.5	Gemeente	Havensteder	Gemeente bespreekt toekomstige wijzigingen van de grondprijzen voor sociale huur met Havensteder.	Waarborgen van de haalbaarheid van sociale woningbouw binnen de beschikbare normbedragen	2026-2027
1.1.6	Havensteder	Gemeente	Havensteder is bereid om, waar passend en in overleg met de gemeente, aanvullende rollen te vervullen in gebiedsontwikkeling.	Vergroten van de uitvoeringskracht en versnellen van gebiedsontwikkelingen	Per project, maatwerk-afspraken
1.1.7	Gemeente	Havensteder	Partijen verkennen in 2026 de mogelijkheden voor optoppen, aanplakken bij bestaande complexen. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar het planproces en ruimtelijke randvoorwaarden om eventuele mogelijkheden te benutten.	Slimme verdichting van bestaande voorraad	Start Q2 2026, eerste resultaten Q4 2026
1.1.8	Gemeente	Havensteder	Partijen werken toe naar een besluit over de mogelijke verdichting van de 747 - buurt.	Vergroten woningaanbod sociaal met	Duidelijkheid over ontwikkelen

			Partijen werken dit uit in een gebiedspaspoort.	behoud van leefkwaliteit	gsrichting eind 2026
1.1.9	Gemeente	Havensteder	Gemeente zet zich in om woningbouw bij voorkeur te realiseren nabij hoogwaardig OV.	Realiseren van OV-gestuurde woningbouw	2026-2027
1.1.10	Gemeente	Havensteder	De gemeente is bereid om de Poortkavel West in Fascinatio in te zetten als locatie voor de resterende compensatieopgave naar aanleiding van de sloop van de Hoven. Havensteder werkt een plan voor deze kavel uit in lijn met het Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio met ongeveer 60 sociale huurwoningen. Als Havensteder en de gemeente op uiterlijk 31 december 2026 niet tot overeenstemming komen over de ontwikkeling van deze kavel dan vervalt deze afspraak en wordt een andere locatie voor de compensatie gezocht.	Toevoegen van sociale woningbouw op binnenstedelijke locatie	Q3 2026
1.1.11	Gemeente	Havensteder	Gemeente zet zich in om in beeld te brengen wat de gevolgen/opgaven zijn van de doelstelling van 10.000 extra woningen en welke mobiliteitsstrategie vereist is om stedelijk te verdichten en tegelijkertijd duurzaam bereikbaar te blijven.	Obstakels voor nieuwbouw en verdichting weg te nemen	2026
1.1.12	Gemeente		Partijen passen parkeernormen bij sociale woningbouw toe volgens de Nota Parkeernormen, met gebruik van de beschikbare beleidsruimte voor maatwerk (bijv. HOV-locaties, deelmobiliteit, saldering of restcapaciteit). Zo wordt	Vergroten van de haalbaarheid van sociale woningbouw door beperking van parkeerkosten en ruimtebeslag	

			gezocht naar een evenwicht tussen betaalbaarheid, bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.		
1.1.13	Gemeente	Havensteder	Indien het Rijk besluit tot borging van middenhuur als DAEB-activiteit en dit binnen de DAEB-portefeuille van Havensteder past, verkennen gemeente en Havensteder gezamenlijk de mogelijkheid tot inzet van Havensteder bij realisatie van middenhuur in Capelle als deze inzet niet ten koste gaat van de opgave om sociale huurwoningen te bouwen.	Ruimte voor inzet van Havensteder bij middenhuur indien dit financieel en juridisch mogelijk wordt	2026-2027

1.2 Verkoop en liberalisaties

Havensteder wil het aandeel sociale huurwoningen in Capelle op peil houden en zet haar bezit strategisch en efficiënt in. In sommige buurten betekent dit dat woningen worden verkocht, bijvoorbeeld bij versnipperd bezit of als de opbrengst beter kan worden ingezet voor nieuwbouw of investeringen in kwetsbare wijken. Havensteder informeert de gemeente regelmatig over de voorraad en de voortgang van de verkoop.

Havensteder verwacht in 2026 – 2027 de volgende aantallen sociale woningen te gaan verkopen of te liberaliseren:

	2026	2027
Verkoop	15	11
Liberalisatie	19	18

De opbrengsten uit verkoop vloeien terug naar de investeringscapaciteit van Havensteder, waarmee ook in Capelle wordt geïnvesteerd in de verduurzaming en uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

1.3 Behoud en kwaliteit bestaande voorraad

Zorgdragen voor voldoende woningen betekent niet alleen nieuw bouwen, maar ook behouden wat we hebben, zeker betaalbare woningen in wijken onder druk.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
1.3.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder informeert de gemeente bij renovatie-, sloop- en herstructureringsprojecten	Evenwichtige woningvoorraad behouden	2026-2027

			over de herbouwprogrammering		
--	--	--	---------------------------------	--	--

De plannen van Havensteder gericht op behoud en kwaliteit voor zover nu bekend zijn, zijn in de onderstaande tabel opgenomen.

Investeringsproject	Wijk	Startbouw 2026/2027	Aantal woningen
Beemsterhoek	Oostgaarde Noord	2026	336
Bloemenbuurt	Schenkel	2027	288

Daarnaast onderzoekt Havensteder onderstaande complexen in het kader van behoud en kwaliteit.

Project	Wijk	Aantal woningen
PC Hooft- / C. Huygenstraat	Middelwatering West	50
Capelle West	Capelle-West	228
Kievitlaan Oost EGW	Middelwatering Oost	76
Oude Plaats	Middelwatering West	154

2. INZET SPECIFIEKE GROEPEN

2.1 Senioren

De komende jaren neemt het aandeel oudere Capellenaren verder toe. Tegelijk zien we dat veel senioren wonen in eengezinswoningen die niet altijd aansluiten bij hun (toekomstige) woonbehoeften. Doorstroming naar een passende woning kan leiden tot meer wooncomfort én ruimte creëren voor starters en gezinnen. Partijen zetten daarom in op het stimuleren van passende doorstroming, het vergroten van het aanbod *Wonen met een Plus* en betere begeleiding van ouderen met een verhuiswens. Om ouderen meer kans te geven op een passende woning in hun eigen stad, hanteren partijen een voorrangsregeling met lokale binding.

De gemeente en Havensteder zijn lid van het netwerk Capelle Krimpen Verbonden (CKV), waarin lokale partners samenwerken aan een goede oude dag in de eigen wijk. Deze samenwerking ondersteunt de inzet op samenredzaamheid, passende huisvesting en goede afstemming tussen wonen, welzijn en zorg.

De gezamenlijke inzet bouwt voort op de bestaande aanpak en sluit aan op het gemeentelijk programma *Thuis in Capelle*. Daarbij wordt ook de regeling *Van Groot naar Beter* van Havensteder voortgezet, waarmee oudere huurders actief worden ondersteund in het vinden van een passende woning.

In 2025 starten gemeente en Havensteder met partners via CKV een pilot *Wonen met een Plus* in twee geselecteerde complexen: Beemsterhoek en Bermensteijn. Deze woonvormen bieden zelfstandig wonende ouderen nabijheid van ontmoeting, welzijn en zorg. Inzet is een veilige en toegankelijke leefomgeving, met ruimte voor sociaal contact en ondersteuning.

Partijen constateren dat Capelle nog geen expliciete, integrale woonzorgvisie kent. Daarom spreken gemeente en Havensteder in 2026 af gezamenlijk te komen tot een onderbouwde en gedeelde inschatting van de opgave en de te realiseren doelen, inclusief de bijdrage die Havensteder hierin kan leveren.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.1.1	Gemeente	Havensteder	Een stimuleringspremie verstrekken voor doorstroming van senioren.	Bevorderen doorstroming ouderen naar passende woningen	De regeling geldt tot en met 31 december 2026, of zolang het subsidieplafond niet is bereikt.
2.1.2	Havensteder		Havensteder stelt de woningen in Beemsterhoek en Bermensteijn beschikbaar voor Pilot <i>Wonen met een Plus</i> , aanpassen woonomgeving, inzetten	Realisatie van een geschikte woonomgeving in pilotcomplexen voor uitbreiding van het aanbod toegankelijke en	2026-2027

			sociaal beheer, meedenken over bewonerssamenstelling.	veilige woningen voor senioren	
2.1.3	Havensteder		Continuering 'Van Groot naar Beter' met als doel minimaal 10 doorstromingen per jaar.	Passende huisvesting voor ouderen en het vrijspelen van grote woningen	2026-2027
2.1.4	Havensteder	HRC	Verbeteren van informatie en communicatie over 'Van Groot naar Beter'.	Informatie is goed vindbaar voor mensen die willen doorstromen	2026
2.1.5	Gemeente	Havensteder	Inzet seniorenmakelaar organiseren.	Begeleiding en ondersteuning voor ouderen met een verhuishens	Q1 2026
2.1.6	Gemeente	Havensteder, HRC	Actieve informatievoorziening via campagnes of pilots, bijvoorbeeld via CKV.	Vergroten bewustwording onder ouderen over woonmogelijkheid en	2026
2.1.7	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder brengen in 2026 gezamenlijk de woonzorgopgave tot 2040 in beeld. Hierbij worden heldere, kwantitatieve ambities geformuleerd voor ouderenhuisvesting, woonzorgconcepten en intramurale voorzieningen. Deze geven richting aan de inzet van Havensteder en aan het gemeentelijk beleid.	Inzicht en sturing op de gezamenlijke woonzorgopgave in Capelle	Oplevering eind 2026

2.2 Jongeren

Jongeren in Capelle hebben het lastig op de woningmarkt. Betaalbare huurwoningen zijn schaars, en jongeren hebben vaak nog geen inschrijfduur of stabiel inkomen. Daarom willen partijen ook de komende jaren inzetten op het vergroten van de slaagkansen voor jongeren, onder meer via lokale binding, het beter benutten van de bestaande voorraad, alternatieve woonvormen en het bieden van zekerheid.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.2.1	Havensteder		Havensteder blijft jongeren huisvesten zonder tijdelijke contracten.	Versterken van bestaanszekerheid en perspectief voor jongeren	2026-2027
2.2.2	Havensteder		Havensteder start voor 5 woningen een pilot voor verhuren met Friends-		2026

			contracten. Na 1 jaar wordt dit geëvalueerd.		
2.2.3	Havensteder		Na verruiming van de landelijke mogelijkheden voor o.a. woningdelen worden ook andere mogelijkheden voor beter benutten van de woningvoorraad uitgetoetst.		2026-2027

2.3 Lokale binding, statushouders, overige doelgroepen

De woningmarkt in Capelle aan den IJssel is gespannen. Veel Capellenaren willen graag in hun eigen stad (blijven) wonen, maar vinden moeilijk een passende woning. Tegelijk vraagt ook de huisvesting van kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders of uitstromers uit de zorg, om zorgvuldige afstemming.

Partijen zetten daarom in op een evenwichtige toewijzing van woningen. Lokale binding speelt daarin een belangrijke rol: in lijn met de wensen van de gemeenteraad en binnen de kaders van de Huisvestingswet worden maximaal 50% van de woningen met voorrang toegewezen aan Capellenaren. Hiermee draagt Havensteder bij aan de wens om Capellenaren in hun eigen stad te laten wonen, met oog voor regionale solidariteit. We verkennen gezamenlijk de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt om ook voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een vitaal beroep.

De huisvesting van statushouders kent uitdagingen. Daarom is de gemeente afgelopen jaar gestegen op de interventieladder. Gezamenlijk zetten wij ons in om de wettelijke taakstelling de komende jaren te behalen. Gemeente en Havensteder blijven hierover in gesprek, met aandacht voor het huisvesten van grote gezinnen en voor het realiseren van geschikte woningen bij bijzondere situaties. In 2026 willen partijen de werkwijze verder verbeteren, met onder andere:

- onderzoeken mogelijkheden van werken met Housing, waarmee Havensteder toewijzingen vanuit de gemeente direct kan verwerken;
- een gedeelde monitor van geplaatste statushouders, inclusief nareis,
- en verkenning van een tijdelijke doorstroomlocatie voor alleenstaanden die wachten op gezinshereniging.

Gemeente en Havensteder hebben afspraken gemaakt over de huisvesting van woningzoekenden die begeleiding nodig hebben bij zelfstandig wonen beter te borgen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen of detentie, en waarvoor tijdelijk of langer een vorm van woonbegeleiding nodig is. Daarbij wordt ook gekeken naar de inzet van huurzorgovereenkomsten. Er worden afspraken gemaakt over de randvoorwaarden waaronder Havensteder een bijdrage kan leveren, met aandacht voor betaalbaarheid, begeleiding, spreiding en de risicoverdeling bij leegstand of uitval.

Voor de overige doelgroepen geldt dat gemeente en Havensteder samenwerken via de afspraken rondom *Wonen op Maat*. Zij stemmen daarbij af over de voorwaarden voor toewijzing, woonomgeving, begeleiding en draagvlak in de buurt.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.3.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder maakt gebruik van de ruimte om met voorrang te verhuren aan woningzoekenden met een lokale binding. Hierin wordt rekening gehouden met de wensen van de gemeente wat betreft het toewijzen aan specifieke doelgroepen.	Capellenaren een gelijke kans geven op een woning in de eigen stad	2026-2027
2.3.2	Gemeente	Havensteder	Voldoen aan wettelijke taakstelling statushouders.	Invulling geven aan rijksopgave met oog voor lokale situatie en veranderingen op landelijk niveau.	2026-2027
2.3.3	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder onderzoeken in 2026 de haalbaarheid van een doorstroomlocatie of gemengd woonconcept voor meerdere urgente doelgroepen.	Tijdelijke en passende huisvesting bieden aan diverse doelgroepen binnen een beheersbare woonvorm.	2026
2.3.4	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder verkennen in 2026 de mogelijkheid om tot een maximaal aantal verhueringen voor mensen die uitstromen uit de zorg te komen. Hiervoor legt de gemeente in de loop van 2026 concrete aantallen vast.	Passende huisvesting met begeleiding voor mensen die uitstromen uit instellingen	2026

4. Woonwagengewoners

Op de locatie aan de Burgemeester Schalijlaan staan woonwagens op standplaatsen die eigendom zijn van Havensteder. De woonwagens zelf zijn particulier eigendom. Havensteder heeft één huurwoonwagen in bestelling. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte rondom de standplaatsen.

In 2026 maken gemeente en Havensteder gezamenlijke afspraken over de inrichting van deze locatie, de bereikbaarheid voor hulpdiensten en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook wordt ingezet op duidelijke communicatie richting bewoners over ieders rol en verantwoordelijkheid.

Doel is dat bewoners veilig en prettig kunnen wonen op een goed ingerichte locatie, met duidelijke aanspreekpunten en passende voorzieningen.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
2.4.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder is als eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud en de geschiktheid van de standplaatsen. Eventuele gebreken aan de standplaats worden beoordeeld en waar nodig hersteld volgens de wettelijke verplichtingen als verhuurder.	Bewoners beschikken over standplaatsen van goede kwaliteit	2026-2027
2.4.2	Gemeente		Gemeente onderzoekt in 2026 welke maatregelen nodig zijn om de openbare ruimte aan te pakken, met aandacht voor o.a. bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten (waarbij de gemeente verantwoordelijkheid draagt voor de toegang tot het terrein en Havensteder op het terrein), erfafscheidingen en ongediertebestrijding.	Verbetering van de veiligheid en leefbaarheid op de woonwagenlocatie	2026
2.4.3	Havensteder en gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder maken in 2026 afspraken over een heldere rol- en taakverdeling op de locatie en zorgen voor duidelijke communicatie hierover richting bewoners.	Bewoners weten waar zij met welke vragen of signalen terecht kunnen	2026

3. DUURZAAMHEID EN KWALITEIT

1. Isoleren

Isolatie is een van de belangrijkste hefbomen om de energieprestatie van de woningvoorraad te verbeteren en energiearmoede tegen te gaan. In lijn met de Nationale Prestatieafspraken werkt Havensteder toe naar het volledig wegwerken van alle woningen met een E-, F- of G-label uiterlijk eind 2028. Daarnaast worden jaarlijks honderden woningen geïsoleerd om de energieprestaties op peil te brengen of te verbeteren. Gemeente en Havensteder blijven hierbij samenwerken aan uitvoering, vergunningverlening, monitoring en, waar mogelijk, het realiseren van koppelkansen met andere projecten in de buurt.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.1.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder werkt toe naar het wegwerken van EFG-labels in Capelle, conform Nationale Prestatieafspraken.	Verbeteren energieprestatie en beperken energiearmoede. Duurzame, toekomstbestendige voorraad	2026-2027
3.1.2	Gemeente	Havensteder	De gemeente faciliteert en versnelt waar mogelijk. Per project wordt er gekeken of er een overlap met het CIP mogelijk is.	Versnellen isolatieaanpak en koppeling met gemeentelijke initiatieven	2026-2027
3.1.3	Gemeente	Havensteder	Havensteder en gemeente werken samen aan een plan voor participatie met de particuliere eigenaren in de Bloemenbuurt en de P.C. Hooft- en C. Huygenstraat. Het initiatief voor het betrekken van de particulieren ligt bij gemeente. Havensteder vervult een faciliterende rol. Havensteder faciliteert uitsluitend wanneer zij zelf een verduurzamingsproject uitvoert dat raakt aan gespikkeld bezit. Deze faciliterende rol bestaat uit het beschikbaar stellen van informatie over de aanpak, het meenemen van de eigenaren in bewonerscommunicatie (zoals een informatiebijeenkomst) en het verwijzen naar gemeentelijke of andere	Particuliere woningeigenaren rondom het bezit van Havensteder ('gespikkeld bezit') te verleiden om deel te nemen aan verduurzaming	2026-2027

			ondersteuningsmogelijkheden. Havensteder treedt nadrukkelijk niet op als adviseur of uitvoerder voor particuliere woningeigenaren.		
--	--	--	--	--	--

2. Aardgasvrij

De transitie naar aardgasvrij is een landelijk streven waar Capelle aan den IJssel in meebeweegt. Tegelijkertijd bestaan er zowel landelijk als lokaal twijfels over de haalbaarheid, betaalbaarheid en het tempo waarin deze transitie kan plaatsvinden. Bewoners maken zich zorgen over kosten, alternatieven en keuzevrijheid.

Gemeente geeft met de Transitievisie Warmte 2022 focus en richting aan het aardgasvrij maken. Gemeente en Havensteder willen samen zorgvuldig optrekken, met oog voor haalbaarheid, draagvlak en betaalbaarheid.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.2.1	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder blijven in gesprek over de transitievisie warmte en op welke wijze hieraan invulling kan worden gegeven.	Zorgvuldige planvorming over aardgasvrij, met oog voor haalbaarheid, draagvlak en betaalbaarheid	2026-2027

3. Betaalbaarheid verduurzaming

Gemeente en Havensteder delen de overtuiging dat verduurzaming niet mag leiden tot extra financiële druk voor huurders. Daarom geldt bij het isoleren of aardgasvrij maken van woningen het uitgangspunt dat zittende huurders geen huurstijging krijgen als gevolg van de verduurzaming. Ook worden bewoners ondersteund bij het overstappen naar elektrisch koken.

Verduurzaming vraagt om duidelijke en toegankelijke communicatie met bewoners. We maken begrijpelijke keuzes en leggen helder uit wat bewoners kunnen verwachten, zodat zij weten wat er in hun woning gebeurt en waarom.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.3.1	Havensteder		Bij verduurzaming (isolatie, aardgasvrij) geldt: geen huurstijging voor zittende huurders als gevolg van de ingreep.	Woonlastenneutraliteit voor bewoners	2026-2027
3.3.2	Gemeente	Havensteder	De gemeente stelt een bedrag van €600.000 beschikbaar om Havensteder te ondersteunen met het uitvoeren van	Tegengaan energiearmoede	2026

			maatregelen die een bijdrage leveren in het tegengaan van Energiearmoede. Havensteder komt hiervoor met een concreet plan uiterlijk Q1 2026 voor het verduurzamen van de woningvoorraad.		
3.3.3	Havensteder		Havensteder biedt bij aardgasvrij maken van verhuurde woningen een passende kookvoorziening of vergoeding voor de overstap naar elektrisch koken.	Betaalbare overstap naar aardgasvrij koken	2026-2027
3.3.4	Gemeente		Gemeente verkent subsidiemogelijkheden en andere ondersteuningsmaatregelen voor kwetsbare huurders wanneer op korte termijn geen verduurzaming wordt uitgevoerd. De gemeente zet vanaf 2026 de Verbindingskamer in in Capelse wijken.	Ondersteuning van bewoners met smalle beurs	2026-2027

4. Klimaatadaptatie en grondwater/funderingen

Het veranderende klimaat stelt Capelle voor opgaven op het gebied van wateroverlast, hitte en funderingsproblematiek (grondwaterpeil). Gemeente en Havensteder werken samen aan een klimaatbestendige stad, waarin de openbare ruimte en de woningvoorraad toekomstgericht worden ingericht.

Bij (her)ontwikkeling wordt gewerkt volgens de leidraad Weerkrachtig Capelle 2022, met aandacht voor hittestress, vergroening en wateropvang. In kwetsbare gebieden, zoals delen van Middelwatering, Capelle-West en Schenkel, worden extra maatregelen getroffen om wateroverlast in kelders en funderingsschade aan gebouwen te voorkomen. Gemeente en Havensteder wisselen kennis, data en inzichten uit over grondwaterstanden en koppelen onderhoud, monitoring en investeringen waar mogelijk.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.4.1	Gemeente		Gemeente richt bij buitenruimteprojecten de omgeving klimaatadaptief in volgens de leidraad Weerkrachtig Capelle.	Verminderen risico's op wateroverlast, hitte en droogte	2026-2027
3.4.2	Havensteder		Havensteder past klimaatadaptieve maatregelen toe bij	Verkleinen hittestress en verbeteren waterhuishouding	2026-2027

			nieuwbouwprojecten in Capelle waar nodig.		
3.4.3	Havensteder		Havensteder start met het treffen van maatregelen bij woningen waar een verhoogd risico op hittestress is vastgesteld. Seniorencomplexen krijgen hierbij prioriteit.	Bescherming van kwetsbare bewoners bij extreme hitte	2026-2027
3.4.4	Gemeente		Gemeente zet in op vergroening bij buitenruimteprojecten, o.a. door extra bomen en groene inrichting toe te voegen.	Verhogen leefbaarheid, biodiversiteit en schaduw in wijken	2026-2027
3.4.5	Havensteder		Havensteder monitort funderingsrisico's bij woningen uit de jaren '50 en ouder.	Ontwikkelen lange termijnstrategie funderingen	2026-2027
3.4.6	Gemeente	Havensteder	Gemeente breidt het grondwatermeetnet uit in risicogebieden (o.a. Zeeheldenbuurt, Bloemenbuurt, Capelle West) en deelt de resultaten jaarlijks met Havensteder.	Betere risicobeoordeling funderingen en wateroverlast	Jaarlijkse monitoring vanaf 2026

5. Gezond en veilig wonen

Goed wonen betekent ook veilig, gezond en comfortabel wonen. Partijen hechten daarom waarde aan het verbeteren van de technische kwaliteit van woningen, het voorkomen van schimmel en vochtproblemen en het waarborgen van brandveiligheid. In Capelle heeft vooral de aanpak van schimmel extra aandacht gekregen. Havensteder heeft inmiddels een aangescherpte werkwijze ingevoerd, waarbij wordt gewerkt met bouwkundige inspecties en gespecialiseerde behandeling.

Ook andere onderdelen van gezond wonen, zoals het voorkomen van overlast door scootmobielstallingen en veilige galerijen, vragen blijvende aandacht. Partijen spreken af hierop samen op te blijven trekken, binnen ieders verantwoordelijkheid.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.5.1	Havensteder		Havensteder voert in Capelle de verbeterde aanpak van schimmel uit. Daarbij wordt gebruikgemaakt van inspectie, behandeling door specialisten en nazorg.	Verbeteren gezondheid en woongenot huurders	2026-2027
3.5.2	Gemeente	Havensteder	De gemeente maakt het mogelijk dat huurders via het gemeentelijk Meldpunt	Zorgen voor objectieve beoordeling en	2026

			huurproblemen terecht kunnen bij een onafhankelijke schimmelexpert die ingezet kan worden bij complexe- of terugkerende vocht- en schimmelcasuïstiek. Deze expert wordt uitsluitend betrokken als een escalatieniveau is bereikt (nadat het reguliere traject van de schimmelaanpak van Havensteder van twee jaar is doorlopen) en Havensteder en de huurder er onderling niet uitkomen. Havensteder en de gemeente betalen elk 50% van de kosten van de inzet van de expert. Havensteder zorgt voor opvolging van de adviezen van de onafhankelijk expert.	bindend advies in situaties waar discussie bestaat over oorzaak of aanpak van schimmelproblemen.	
3.5.3	Havensteder	Gemeente	Havensteder werkt samen met brandweer en de Veiligheidsregio aan brand- en veiligheidsbewustzijn. Hierbij is specifiek aandacht voor het veilig stellen van elektrische voertuigen.	Huurders zijn zich meer bewust van de gevaren rondom brandveiligheid	Doorlopend

6. Netbewust verduurzamen

Gemeente en Havensteder erkennen het belang van netbewuste verduurzaming en nieuwbouw om bij te dragen aan een toekomstbestendig energiesysteem. De gemeente onderzoekt hoe zij in haar regio kan bijdragen aan de inzet van netbewuste oplossingen in gebiedsontwikkeling en verduurzaming. Havensteder nodigt de gemeente uit om te adviseren over concrete maatregelen waarmee woningcorporaties hieraan kunnen bijdragen, binnen de technische en financiële mogelijkheden van projecten.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
3.6.1	Gemeente	Havensteder	Gemeente ontwikkelt in 2026, in samenspraak met netbeheerder en woningcorporaties, handelingsperspectieven voor netbewuste nieuwbouw en verduurzaming.	Bijdragen aan verlaging netbelasting en toekomstbestendige energievoorziening	2026

			Havensteder brengt projectervaringen in en past maatregelen, zoals het netbewust inregelen van warmtepompen, toe waar dit haalbaar is binnen de projectkaders.		
--	--	--	--	--	--

4. BETAALBAARHEID

Betaalbaar wonen blijft voor veel Capellenaren een grote zorg. Door stijgende kosten voor energie, zorg en boodschappen wordt het steeds belangrijker dat de woonlasten beheersbaar blijven – niet alleen de huur, maar ook de energierekening en andere bijkomende lasten.

Havensteder en de gemeente Capelle zetten daarom gezamenlijk in op huurbeleid dat rekening houdt met draagkracht, een passende toewijzing van sociale huurwoningen en het voorkomen van energiearmoede. Daarbij sluiten partijen aan bij de afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken 2024, het woonbeleid van de gemeente en signalen van bewoners(organisaties).

1. Betaalbaarheid en huurbeleid

Voor een grote groep Capellenaren is de hoogte van de huur bepalend voor hun bestaanszekerheid. Partijen streven er daarom naar om de huren zo betaalbaar mogelijk te houden, zeker voor mensen met een laag inkomen. Havensteder voert het huurbeleid uit in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, waarbij huishoudens met een laag inkomen en hoge huur in sommige gevallen in aanmerking komen voor huurverlaging. Daarnaast geldt het uitgangspunt van passend toewijzen: huishoudens met een laag inkomen krijgen een woning met een huur onder de aftoppingsgrens. Aan de andere kant willen we ook dat huurders met een hoog inkomen naar ratio meebetalen, daarom voeren wij inkomensafhankelijke huurverhoging door,

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.1.1	Havensteder		Havensteder voert het huurbeleid uit conform de Nationale Prestatieafspraken	Beschermen van huishoudens met smalle beurs	2026-2027
4.1.2	Havensteder	HRC	Havensteder gaat met haar huurdersorganisaties in gesprek (volgens het reguliere adviestraject) en maakt afspraken over het al dan niet doorvoeren van een inkomensafhankelijke huurverhoging als de op dat moment geldende wetgeving dit toelaat. De opbrengsten van een mogelijke inkomensafhankelijke huurverhoging wordt ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud en/of	Zorgen voor passend wonen	2026-2027

			voor de verbetering van de betaalbaarheid.		
--	--	--	--	--	--

2. Woonlasten en energiearmoede

Woonlasten bestaan uit meer dan alleen huur. Energieprijzen en bijkomende kosten maken het voor sommige huishoudens lastig om financieel rond te komen. Gemeente en Havensteder zetten zich daarom in om energiearmoede te voorkomen. Bij verduurzaming geldt het uitgangspunt van woonlastenneutraliteit: bewoners krijgen geen hogere huur als hun woning wordt geïsoleerd of aardgasvrij gemaakt (zie hiervoor ook 3.3.1.).

Als huurders toch in de knel komen met hun woonlasten, is het belangrijk dat er tijdig en op een menswaardige manier wordt gehandeld. Havensteder hanteert het principe van sociaal of 'warm' incasseren: gericht op contact, begrip, maatwerk en waar nodig het betrekken van hulpverlening. Gemeente en Havensteder trekken samen op in vroegsignalering, schuldpreventie en het bieden van perspectief.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
4.2.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder hanteert het principe van warm incasseren: tijdige signalering, maatwerkoplossingen en samenwerking met netwerkpartners bij dreigende huurachterstanden. Havensteder werkt volgens de afspraken in het (nog te ondertekenen) convenant voorkomen huisuitzettingen.	Voorkomen van huisuitzettingen en bieden van perspectief voor huurders	2026-2027
4.2.2	Gemeente	Havensteder	De gemeente zorgt voor tijdige inzet van schuldhelpverlening, maakt aansluiting met het sociaal domein mogelijk en werkt samen met Havensteder in de aanpak van betalingsproblemen	Ondersteuning van huurders en doorbreken van schuldenproblematiek	2026-2027

5. LEEFBAARHEID

Leefbaarheid is de optelsom van prettig wonen, een veilige omgeving, goed contact tussen bewoners en de aanwezigheid van voorzieningen, groen en schone buitenruimte. Gemeente, Havensteder en de Huurdersraad werken samen aan buurten waarin bewoners zich thuis voelen, mee kunnen doen en perspectief hebben op een goede toekomst. Leefbaarheid verschilt per wijk en vraagt om maatwerk. Daarom stemmen partijen de inzet af op de signalen uit de wijk en de gezamenlijke kennis van bewoners, wijkpartners en medewerkers van de wijkteams.

1. Prioritaire gebieden

In vier buurten ervaren bewoners structureel knelpunten in leefbaarheid: de Florabuurt, de Hoeken, de Rondelen en Schollevaar zuidoost. Deze wijken kennen relatief veel kwetsbare bewoners, ervaren overlast, lage sociale cohesie en fysieke achterstanden. Gemeente en Havensteder hebben afgesproken in deze gebieden gezamenlijk een stapje extra te zetten. Dat betekent intensievere inzet op sociaal en technisch beheer, nauwere samenwerking met wijkpartners en het koppelen van fysieke en sociale opgaven.

- In de Florabuurt is een integrale gebiedsvisie opgesteld. Gemeente en Havensteder werken hier samen aan verduurzaming, nieuwbouw, leefbaarheid en een toekomstbestendige wijk, met actieve betrokkenheid van bewoners.
- In de Hoeken zijn recent twee van de drie flats verbeterd. De derde flat volgt vanaf 2026. In de plint van de Purmerhoek is ruimte gecreëerd voor het SWC, in de Schermerhoek is een maatschappelijke ruimte ingericht voor bewonersinitiatieven en ontmoeting, onder andere op basis van Asset Based Community Development (ABCD) en de Beemsterhoek heeft een grote recreatieruimte waar een impuls zal worden gegeven vanuit onder andere Wonen met een Plus.
- De Rondelen staat voor verschillend groot planmatig onderhoud. Ook vond er in 2024 een luisterpanel plaats, waar bewoners hun zorgen en ideeën deelden. Op basis van de uitkomsten zijn gemeente, Havensteder en welzijnspartijen nu samen met bewoners aan de slag met vervolgacties. De uitkomsten hebben we gecategoriseerd binnen de thema's; trots, verbinding, gehoord worden & veiligheid. Praktische actiepunten zijn bijvoorbeeld een gezamenlijke schouw en het herzien van de informatie die we delen met nieuwe bewoners
- In Schollevaar Zuidoost willen gemeente en Havensteder in het kader van de New Town aanpak onderzoeken hoe zij kunnen komen tot een integrale en toekomstgerichte gebiedsaanpak, waarin wonen, voorzieningen en sociale samenhang samenkomen.

De inzet in Schollevaar sluit aan bij de ambities van de gemeente binnen de Regiodeal *New Towns*, waarin Capelle samen met Nissewaard en Zoetermeer werkt aan het versterken van brede welvaart in naoorlogse wijken. Gemeente en Havensteder spreken af waar mogelijk initiatieven te koppelen aan de Regiodeal en gezamenlijk op te trekken richting rijk en regio.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
5.1.1	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder ontwikkelen of actualiseren voor elk	Structurele verbetering van leefbaarheid en	Eerste versies

			van de vier prioritaire buurten (Florabuur, Hoeken, Rondelen, Schollevar Zuidoo) een wijkgerichte aanpak met een gezamenlijke uitvoeringsagenda	samenhang in de wijk	uiterlijk Q3 2026
5.1.2	Havensteder		Havensteder zet gericht sociaal beheer en projectleiderscapaciteit in in deze vier buurten	Verbeteren woonervaring en terugdringen overlast	2026-2027
5.1.3	Gemeente	Havensteder	Gemeente koppelt investeringen in de openbare ruimte en sociale voorzieningen waar mogelijk aan de inzet van Havensteder. Bijvoorbeeld bij een mogelijke activatie van de plint bij De Rondelen.	Meer samenhang en impact op wijkniveau	2026-2027
5.1.4	Gemeente	Havensteder, HRC	Gemeente en Havensteder monitoren jaarlijks de voortgang van de inzet in de vier prioritaire leefbaarheidswijken. In 2026 bepalen partijen gezamenlijk op welke wijze deze voortgang wordt gemeten. De uitkomsten worden besproken in het jaarlijkse overleg leefbaarheid, inclusief input van de Huurdersraad	Leren van wat werkt, waar nodig bijsturen en gezamenlijk eigenaarschap organiseren	Jaarlijks Q2, eerste meting in 2026

2. Andere aandachtswijken

Naast de vier prioritaire leefbaarheidswijken volgen gemeente en Havensteder gezamenlijk de ontwikkelingen in andere buurten waar recent is geïnvesteerd in de woon- en leefomgeving of waar signalen uit de wijk aanleiding geven tot blijvende aandacht.

- Gemeente en Havensteder verkennen in de omgeving van De Terp - De Linie de mogelijkheden voor een gebiedsgerichte samenwerking, waarin de verbeterde openbare ruimte en de positie van Havensteder-complexen op een integrale manier worden meegenomen.
- In de Vogelbuurt heeft Havensteder een deel van de woningen verbeterd en heeft de gemeente geïnvesteerd in de buitenruimte. De gezamenlijke inzet is gericht op het borgen van de positieve ontwikkeling en het vroeg signaleren van knelpunten.

- In de Wiekslag is recent geïnvesteerd in woningkwaliteit en openbare ruimte. Partijen volgen of deze verbeteringen leiden tot verbetering van de ervaren leefbaarheid, en stemmen indien nodig aanvullende inzet af.

Voor deze buurten geldt dat er geen intensief beheer plaatsvindt, maar dat partijen de ontwikkelingen actief volgen, bewoners signalen serieus nemen en bereid zijn om bij te sturen wanneer dat nodig is.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
5.2.1	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder bespreken jaarlijks de stand van zaken in De Terp – De Linie, Wiekslag en de Vogelbuurt, op basis van signalen uit de wijk en evaluatie van eerdere inzet	Vroegtijdig knelpunten signaleren en gerichte inzet mogelijk maken	Jaarlijks Q1
5.2.2	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder verkennen in 2026 de mogelijkheden voor een gebiedsgerichte visie voor De Terp – De Linie. Daarbij worden kansen in beeld gebracht voor woningbouw, verblijfskwaliteit, voorzieningen en samenhang in het gebied.	Ruimtelijke en sociale versterking van De Terp – De Linie	2026
5.2.3	Gemeente	Havensteder	Gemeente en Havensteder bepalen in 2026 of aanvullende maatregelen of afspraken nodig zijn in de Wiekslag en Vogelbuurt	Waar nodig bijsturen en gericht ondersteunen	Evaluatie Q3 2026

3. Woonoverlast, sociaal beheer en woonfraude

Woonoverlast en woonfraude hebben een grote impact op de leefbaarheid van buurten en het woongenot van bewoners. Gemeente en Havensteder zetten zich in om dit soort verstoringen aan te pakken en waar mogelijk te voorkomen. Daarbij zoeken partijen elkaar actief op, met aandacht voor signalering, samenwerking en passende opvolging.

In de aanpak van woonoverlast wordt onderscheid gemaakt tussen complexe en eenvoudigere casussen. Havensteder zet sociaal beheer in; de gemeente zorgt voor regie en gerichte inzet via buurtbemiddeling en de stadsmarinier.

Ook op het gebied van woonfraude werken gemeente en Havensteder samen. Partijen wisselen signalen uit en spreken af jaarlijks te bespreken of extra inzet nodig is.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
5.3.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder blijft actief signaleren en optreden bij woonoverlast. Daarbij	Verminderen overlast en	2026-2027

			wordt onderscheid gemaakt tussen complexe en minder complexe casussen. Bij de aanpak van woonoverlast kijkt Havensteder op basis van het dossier welke aanpak gepast is, waarbij zowel aandacht is voor de veroorzaker als de buurt.	verbeteren leefbaarheid	
5.3.2	Gemeente	Havensteder	Gemeente zet een stadsmarinier in die een coördinerende rol heeft bij de aanpak van woonoverlast en werkt daarbij actief samen met Havensteder.	Effectieve aanpak van complexe overlastsituaties	2026-2027
5.3.3	Gemeente	Havensteder	Gemeente, politie en Havensteder voeren gezamenlijk huisbezoeken uit bij vermoedens van woonfraude.	Bevorderen rechtvaardige verdeling van woonruimte	2026-2027
5.3.4	Havensteder	Gemeente, HRC	Waar dit door 70% van de huurders gewenst wordt stelt Havensteder huismeesters aan in grote complexen	Sociale inzet en verbeteren leefbaarheid	2026-2027

4. Ontmoetingsplekken en maatschappelijke ruimtes

Ontmoetingsplekken in de wijk vormen een belangrijke basis voor contact, initiatief en onderlinge betrokkenheid. Havensteder en de gemeente willen deze plekken beter benutten om bewonersinitiatieven te faciliteren en de kracht in de wijk zichtbaar te maken. Daarbij wordt in sommige wijken gewerkt volgens de principes van Asset Based Community Development (ABCD): uitgaan van wat er al is, verbinden wat er leeft, en ruimte maken voor bewoners die iets voor hun buurt willen doen.

Havensteder stelt in meerdere buurten maatschappelijke ruimtes beschikbaar voor ontmoeting en initiatief. In complexen met een oudere doelgroep, zoals de Beemsterhoek, Bermensteyn en Schinkelhove, verkent de gemeente de mogelijkheden voor de programmering van de ontmoetingsruimte, in samenwerking met de welzijnspartij of zorgpartij voor complexen aangemerkt voor Wonen met een Plus.

Gemeente en Havensteder trekken gezamenlijk op bij het benutten en behouden van deze ruimtes, in relatie tot wijkagenda's, welzijnsstructuren en bewonersnetwerken.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
5.4.1	Havensteder	Gemeente	Havensteder stelt maatschappelijke ruimtes beschikbaar voor ontmoeting, ondersteuning en bewonersinitiatieven.	Vergroten van sociale samenhang en eigenaarschap in de wijk	2026-2027

			Waar passend wordt gewerkt volgens de ABCD-principes.		
5.4.2	Gemeente	Havensteder	Gemeente verkent de mogelijkheden voor de programmering van ontmoetingsruimtes in 55+ complexen en werkt daarin samen met welzijns- en/of zorgorganisatie(s). In 2026 heroverweegt de gemeente de activiteiten en uitgaven van de samenlevingsagenda. Voor het einde van 2026 geeft de gemeente duidelijkheid hierover. Havensteder zal de consequenties van het eventueel niet invullen van programmering voor de ontmoetingsruimten voor het jaar 2027 in beeld brengen. Partijen blijven elkaar hierover goed informeren.	Versterken van leefkwaliteit en zelfredzaamheid van oudere bewoners	Eind 2026

5. Participatie en bewonersinitiatieven

Bewonersparticipatie is essentieel voor een leefbare stad. Gemeente en Havensteder willen bewoners niet alleen informeren, maar ook activeren, ondersteunen en serieus nemen als medeontwikkelaars van hun leefomgeving. Dit doen zij via uiteenlopende vormen: van klankbordgroepen tot de WijkOverlegPlatforms, en van informele gesprekken tot bewonersinitiatieven via MaakCapelle.

Samen streven partijen naar heldere participatieprocessen, die passen bij het onderwerp én bij de energie in de wijk. In buurten waar bewoners veel initiatief tonen, wordt ruimte geboden voor eigen ideeën. In wijken waar participatie lastiger van de grond komt, zoeken gemeente en Havensteder samen met bewoners naar passende vormen, bijvoorbeeld via de ABCD-aanpak of de inzet van projectleider en gebiedsregisseurs.

Bij voorgenomen sloop of renovatie hanteert Havensteder haar Raamwerk Sociaal Plan. Door het opstellen van het sociaal plan voldoet Havensteder aan haar verplichting zoals omschreven in artikel 55b, lid 1 van de Woningwet.

Nr.	Trekker	Participant	Afspraak	Doel	Wanneer
5.5.1	Havensteder	Gemeente HRC	Gemeente, Havensteder en de HRC zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het organiseren en versterken van bewonersparticipatie bij wijkontwikkeling en leefbaarheid. Zij zoeken per buurt naar passende vormen, van bewonerspanels tot ABCD-aanpak	Vergroten van invloed en betrokkenheid van bewoners	2026-2027
5.5.2	Havensteder	Gemeente HRC	Havensteder ondersteunt bewonersinitiatieven actief, onder andere door koppeling met MaakCapelle en het beschikbaar stellen van ruimte, netwerk of advies. De gemeente faciliteert dit via ruimte, bekendheid, ondersteuning en inzet van gebiedsprofessionals	Versterken van sociale samenhang en eigenaarschap in de wijk	2026-2027
5.5.3	Gemeente	Havensteder HRC	Gemeente, Havensteder en de HRC betrekken bewoners én woningzoekenden bij het maken van plannen voor gebiedsontwikkelingen	Plannen maken die aansluiten bij de leefwereld en woonwensen van huidige en toekomstige bewoners	2026-2027
5.5.4	Havensteder	HRC Gemeente	Partijen stellen gezamenlijk een stedelijk sociaal statuut op. Dit statuut beschrijft de uitgangspunten en werkwijze bij sloop en renovatie in Capelle	Zorgen voor een eenduidige en zorgvuldige aanpak bij sloop en renovatie. Het statuut biedt helderheid voor bewoners, gemeente, HRC en Havensteder.	2026

De **Gemeente Capelle aan den IJssel** rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer S. Geissler**, wethouder Wonen, namens het College van Burgemeester en Wethouders hierna te noemen gemeente.

Stichting Havensteder rechtsgeldig vertegenwoordigd door **mevrouw H. van den Berk**, Bestuurder, hierna te noemen **Havensteder**.

Vereniging Huurdersraad Capelle aan den IJssel rechtsgeldig vertegenwoordigd door **de heer W. Spekman**, Voorzitter, hierna te noemen HRC.

Gemeente, Havensteder en HRC gezamenlijk ook te noemen: **Partijen**.

Deze meerjarige prestatieafspraken zijn geldig vanaf 1 januari 2026 na ondertekening door alle partijen. Afspraken worden jaarlijks geconcretiseerd via een jaarschijf en gemonitord in de bestaande overlegstructuren.

Deze overeenkomst is ondertekend op 17 december 2025 te Capelle aan den IJssel.

Aldus afgesproken en in drievoud ondertekend, d.d. 17-12-2025 te Capelle aan den IJssel.

Gemeente Capelle aan den IJssel,

Stichting Havensteder,

**Vereniging Huurdersraad
Capelle aan den IJssel,**

Wethouder Wonen,

Bestuurder,

Voorzitter

Bijlage 1 – Stand van zaken nieuwbouwcompensatie Hoven II

In het kader van de afspraken over de sloop van De Hoven II is vastgelegd dat er 304 sociale huurwoningen gecompenseerd worden op verschillende locaties in Capelle aan den IJssel. De uitvoering van deze compensatie loopt gefaseerd via nieuwbouwwontwikkelingen van Havensteder. Onderstaande tabel geeft de actuele stand van zaken weer (peildatum juni 2025):

Projectlocatie	Aantallen per 1-1-2020	Aantallen per 1-1-2021	Aantallen per 1-1-2024	Aantallen per 1-1-2025
Blinkert	50	45	45	45
Bongerd/Wingerd	55	56	58	10
Fascinatio	120	160	161	161
Meeuwensingel	25	25	25	25
Rivium	54	0	0	0
Poortmolen	0	0	18	0
totaal	304	286	307	241

Gemeente en Havensteder constateren dat de beoogde compensatie nog niet volledig is gerealiseerd en de resterende locaties vertraging of onzekerheid kennen. De gemeente is bereid om de Poortkavel West in Fascinatio in te zetten als locatie voor de resterende compensatieopgave naar aanleiding van de sloop van de Hoven.