



**ons kenmerk/uw kenmerk**  
BodNisse2026

**behandeld door**  
Ilse Dumoulin

**telefoonnummer**  
06 - 41559127

Gemeente Nissewaard

t.a.v. college van burgemeester en wethouders

Postbus 25

3200 AA Spijkenisse

Rotterdam, 25 juni 2025

Onderwerp: bod/prestatieafspraken SOR 2026

Geacht college,

Elk jaar op uiterlijk 1 juli ontvangt u van ons een bod op de Woonvisie. In dit bod geven wij aan op welke manier wij een bijdrage leveren aan het bewerkstelligen van de Woonvisie. Samen met ons Huurdersplatform, de vertegenwoordiger van onze huurders, hebben we ons bod op de woonvisie voorbereid. In deze brief informeren wij u hierover.

Omdat ons marktaandeel zeer beperkt is in uw gemeente, stellen wij voor, net als in 2024 en voorgaande jaren, deze brief te beschouwen als prestatieafspraken mits de voorjaarsnota niet tot wijzigingen leidt. Graag ontvangen wij nog wel een bevestiging van uw kant.

Hierna volgt het overzicht met meer informatie over ons woningbezit en de voorgenomen activiteiten voor 2026 met betrekking tot ons bezit in uw gemeente.

## 1. Beschikbaarheid

### Woningvoorraad

Het verhuren van woningen is onze kerntaak. In totaal hebben wij 71 woningen in uw gemeente, waarvan 38 DAEB (sociale woningvoorraad) en 33 niet-DAEB (vrije sector).

Onze verhuureenheden in uw gemeente zijn onder te verdelen in de volgende prijscategorieën (huur peildatum: 1-1-2025):

Gemeente	Sociaal goedkoop	Sociaal betaalbaar	Sociaal duur	Middenhuur	Vrije sector	Totaal	DAEB	niet-DAEB
	t/m €477,20	van €477,21 t/m €682,96	Van €682,97 t/m €900,07	van €900,08 t/m €1.184,81	vanaf €1.184,82			
Nissewaard	0	12	27	26	6	71	38	33

Vrijgekomen woningen wijzen we toe via WoonNetRijnmond. Wij voldoen aan de verplichting om minimaal 95% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toe te wijzen op basis van het inkomen van de nieuwe huurder(s), ook rekening houdend met de lokale situatie.

De woningen die nu geliberaliseerd worden verhuurd, zullen opnieuw voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens worden verhuurd als ze vrijkomen. Dit in verband met de kwaliteit van deze woningen.

#### Doorstroming en doelgroepen

We verwachten (op basis van historische gegevens) dat er in 2026 zeven woningen vrijkomen en opnieuw verhuurd worden. De verdeling is als volgt:

Gemeente	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Nissewaard	4	3	7

Onze gebouwen zijn geschikt voor de doelgroep van mensen ouder dan 50 jaar. Vaak werken wij bij deze woongebouwen intensief samen met zorgpartijen of andere dienstverleners. Indien woningen in deze gebouwen vrijkomen, worden deze in de regel ook alleen aan deze ouderendoelgroep verhuurd. Hiermee leveren wij een significante bijdrage aan wonen met zorg en ouderenhuisvesting.

Naast het huisvesten van ouderen, huisvesten wij ook kwetsbare urgente groepen. Hierbij is vooral de vraag naar huisvesting voor verblijfsgerechtigden een actueel probleem in veel gemeenten. Met betrekking tot huisvesting aan verblijfsgerechtigden is onze algemene lijn in alle gemeenten waar wij actief zijn, dat wij bereid zijn naar rato van het totaal aan sociale huurwoningen in een gemeente bij te dragen aan de huisvesting van verblijfsgerechtigden. Daarbij hanteren we wel als belangrijke randvoorwaarde dat ook deze verhuringen moeten passen binnen de verhuurregels van het betreffende woongebouw (bijv. specifieke (leeftijds-)doelgroepen). Niet alleen nu maar ook in de toekomst. Gezinshereniging waarbij kinderen betrokken zijn past niet binnen deze regels.

#### Verandering omvang (woning)voorraad:

Gezien de strategische keuzes met betrekking tot ons vastgoed, hebben wij de komende jaren in uw gemeente geen nieuwbouwplannen of plannen tot aankoop van woningen. Wel verkennen wij de mogelijkheden of een eventuele verkoop van één of enkele van onze complexen of ontwikkellocaties in de gemeenten buiten Rotterdam kan bijdragen aan de realisatie van de door ons gestelde ambities in onze herijkte portefeuillestrategie. Of dit geldt voor uw gemeente is (nog) niet duidelijk. Mocht dit voor uw gemeente in 2026 actueel worden, dan zullen we hierover met u in contact treden.

In 2022 is duidelijk geworden dat het aantal verpleeghuisplekken waarschijnlijk bevroren zal worden en zeker niet voldoende zal zijn bij de toenemende dubbele vergrijzing. Dit betekent dat ouderen ook met zwaardere zorg langer thuis moeten blijven wonen en er in de toekomst verpleegzorgplekken (VPT) gerealiseerd zullen moeten worden. De opgave rond ouderenhuisvesting en verpleegzorgplekken is een gezamenlijke opgave van Rijk, provincie, gemeente, woningcorporaties en zorgpartijen. Hoe deze er precies (geografisch en kwalitatief) gaat uitzien is nog onvoldoende duidelijk. Op dit moment hebben wij nog geen plannen voor het toevoegen van zelfstandige woningen in uw gemeente of voor het transformeren van woningen naar verpleegzorgplekken.

## 2. Duurzaamheid

Er is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken om woningen met een label EFG versneld te verduurzamen. In uw gemeente hebben onze zelfstandige huurwoningen de volgende energielabels:

Gemeente	Ergielabel (per mei 2025)*							
	A+	A	B	C	D	E	F	G
Nissewaard		71						

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

Onze strategie voorziet het komende jaar niet in investeringen in uw gemeente op het vlak van verduurzaming van de huidige energielabels of andere duurzaamheidsmaatregelen.

## 3. Betaalbaarheid

In de Nationale Prestatieafspraken die afgesloten zijn in december 2024 is afgesproken in 2026 de maximale huurverhoging in de sociale sector te koppelen aan het driejaargemiddelden van de inflatie. SOR stelt haar huurverhoging vast binnen dit kader.

De betaalbaarheid voor de huurders in de middenhuur en vrije sector is ook in 2026 gewaarborgd door regelgeving vanuit de overheid voor maximale huurverhoging.

## 4. Leefbaarheid

SOR hanteert een beheermodel dat zich richt op het ondersteunen van bewoners voor wie het contact met bureu en de wijk minder vanzelfsprekend is. Onze aanpak is erop gericht om verbinding te behouden en te versterken, vooral daar waar die dreigt te verzwakken. Onze inzet bestaat uit:

- Samenwerken met bewoners- en activiteitencommissies om participatie te bevorderen;
- Het verbeteren van het leefklimaat binnen onze woongebouwen;
- Het bevorderen van betrokkenheid bij de woonomgeving.

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

Wanneer de eigen inzet van bewoners onvoldoende blijkt en de leefbaarheid onder druk komt te staan, schakelen we – indien nodig – een welzijns- of zorgorganisatie in. Zo kunnen we bewoners toch een zinvolle daginvulling bieden en stimuleren we ontmoeting, ontspanning en beweging. Dat draagt bij aan hun vitaliteit én aan de sociale cohesie in het gebouw.

Bewoners betrekken we structureel bij ons werk. Huurders- en bewonersorganisaties zijn vaste gesprekspartners in overlegstructuren. Wij ondersteunen hen actief, onder meer met

financiële bijdragen en begeleiding bij processen. Ook in 2026 blijven we deze ondersteuning bieden.

Voor het gehele werkgebied verwachten we in 2026 € 285.000,- uit te trekken voor leefbaarheidsactiviteiten (exclusief personeelskosten van onder andere de woonregisseur en thuismeester).

Onze verhuureenheden zijn goed, veilig en functioneel volgens de geldende basiskwaliteitseisen die we daarvoor vaststellen. SOR heeft geen woningen met een conditiescore 5/6 in uw gemeente. Voor een goede blijvende kwaliteit van onze woningen is het van belang dat er regelmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Wij gaan het komende jaar uit van een onderhoudsbudget van ongeveer € 12,4 miljoen voor de totale woningvoorraad van SOR.

Het realiseren van kwalitatief goede woningen is een belangrijke opgave. Niet alleen vanuit het oogpunt van het milieu, het wooncomfort de veiligheid en gezondheid voor bewoners maar ook vanwege de betaalbaarheid van energielasten. Deze onderwerpen komen ook terug in de Nationale Prestatieafspraken. Zo is o.a. afgesproken extra te investeren in aanpak van schimmel, loden lodingen, asbest en brandveiligheid. Deze problematiek is niet aan de orde in onze woningen in uw gemeente.

#### **Tot slot**

Wij vertrouwen erop dat wij u middels dit overzicht voldoende inzicht bieden in de stand van zaken met betrekking tot ons woningbezit in uw gemeente en onze plannen en voorgenomen investeringen voor het komende jaar. Mochten er nog vragen zijn, neem dan contact op met Ilse Dumoulin. Zij is bereikbaar via het emailadres [i.dumoulin@sor.nl](mailto:i.dumoulin@sor.nl) of via het mobiele nummer 06-41559127.

Tot slot brengen wij volledigheidshalve onder de aandacht dat de status van bijzonder beheer voor SOR nog steeds van kracht is. Mede hierdoor is onze indicatieve bestedingsruimte (IBW) €0. De IBW wordt jaarlijks per gemeente en per corporatie door de rijksoverheid gepubliceerd op [www.woningmarktbeleid.nl](http://www.woningmarktbeleid.nl).

We blijven ons uiteraard inzetten op het goed verhuren en beheren van onze woningen in uw gemeente en indien er sprake is van concrete problematiek aangaande onze woongebouwen zijn wij natuurlijk beschikbaar om met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,



Dick Mol  
Directeur-Bestuurder SOR