

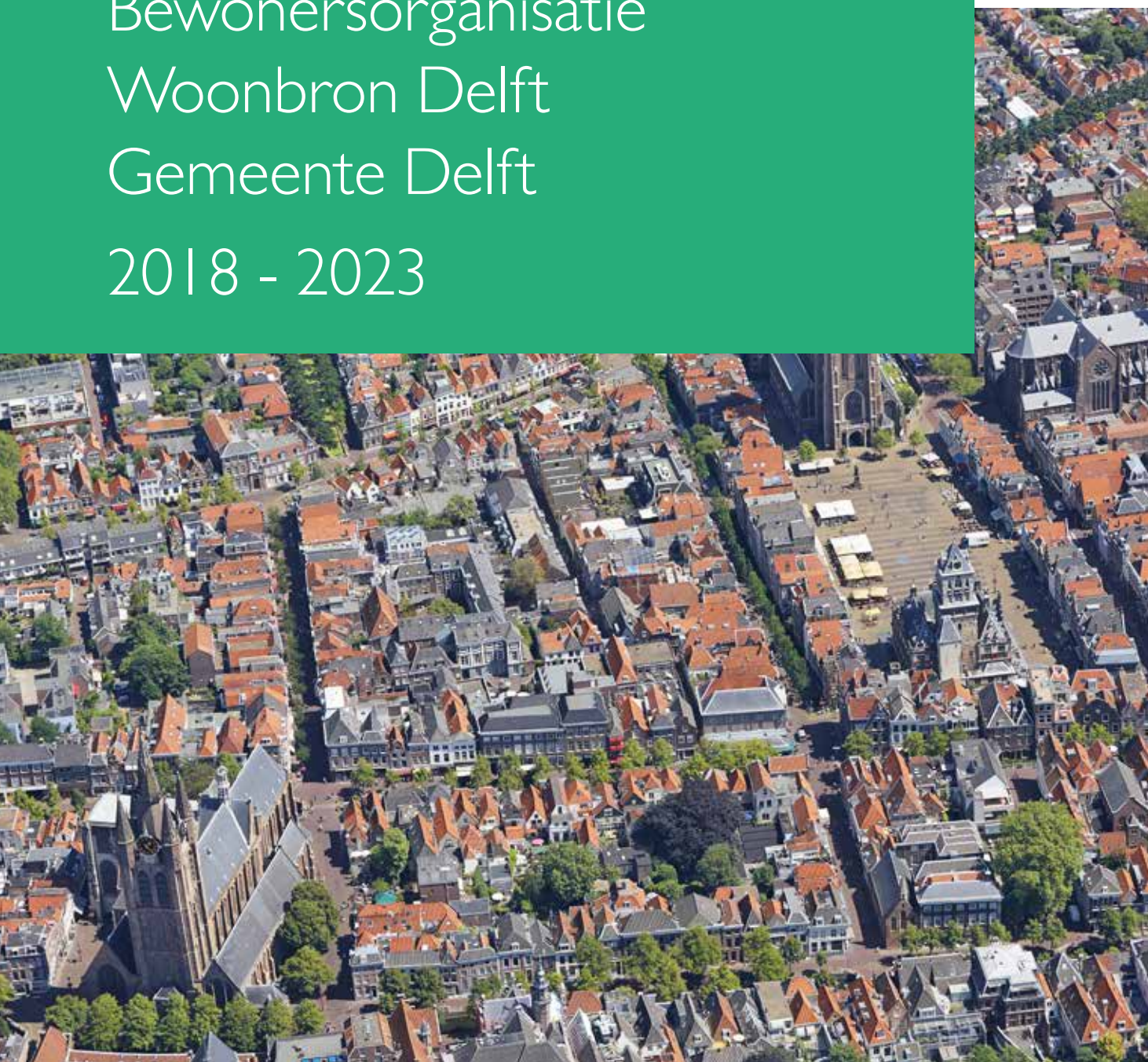


Vereniging  
Bewonersorganisatie  
Delft

  
Gemeente Delft

# Meerjarenafspraken

Woonbron  
Bewonersorganisatie  
Woonbron Delft  
Gemeente Delft  
2018 - 2023





# Meerjarenafspraken 2018 - 2023

Voor u liggen de meerjaren prestatieafspraken 2018-2023 tussen de gemeente Delft, woningcorporatie Woonbron en Vereniging Bewonersorganisatie Delft, evenals de vertaling daarvan naar concrete prestatieafspraken voor het jaar 2018. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken op een breed terrein samen en maken daarover, conform de Woningwet, afspraken over de volgende thema's: Nieuwbouw; Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid; Kwaliteit; Duurzaamheid; Leefbaarheid; en Huisvesting kwetsbare groepen.

De afspraken zijn gebaseerd op de meerjarenvisie die beschreven staat in de Woonvisie Delft (2016-2023). We beogen in dit document niet alle inspanningen van gemeente en corporatie(s) (volledig) te beschrijven, maar alleen die afspraken en onderwerpen die extra aandacht en inspanningen vragen en waarop we gezamenlijk willen sturen. Voor de achterliggende documenten verwijzen we naar de volgende bijlagen:

- Afspraken over de achtervang van de borging van de WSW (bijlage 1)
- Te Woon omzettingen (bijlage 2)
- Stappenplan sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie (bijlage 3)
- Reeds afgesloten convenanten (bijlage 4)

Daarnaast zijn de reeds gemaakte regionale afspraken tussen gemeenten en corporaties van toepassing en het door de gemeente geaccordeerde DAEB/niet-DAEB splitsingsvoorstel.

## Proces

De in deze overeenkomst beschreven (meerjaren)afspraken zijn het resultaat van een nauwe samenwerking tussen gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s). Tijdens enkele themasessies is het afgelopen jaar input opgehaald voor de afspraken. Door dit proces ligt er een stevige, inhoudelijke basis onder de afspraken en is er commitment ontstaan bij de samenwerkende partijen om de komende jaren gezamenlijk vorm te blijven geven aan de afspraken en met elkaar te monitoren op de voortgang.

## I. Nieuwbouw en transformatie

### Opgave

De gemeentelijke woonvisie zet in op meer evenwichtige wijken met een kwalitatief duurzame, toekomstbestendige en gevarieerde woningvoorraad door transformatie en toevoeging van woningen.

Door de toevoeging van (middel)dure huur en koop én de voorgenomen verkoop/liberaliseringsprogramma's van woningcorporaties neemt het aandeel sociale huurwoningen af. De verhouding in de Delftse woonvoorraad (exclusief studentenhuysvesting) in 2030 wordt dan ca 33% sociaal, 13% vrije sectorhuur en 53% koop. Op deze wijze past de woningmarkt beter bij de onderwijs- en arbeidsmarkt. Kwaliteitsverbetering van de voorraad vindt plaats door vernieuwing, verjonging, verduurzaming en spreiding van de sociale voorraad. Bij het sturen op waar het aantal sociale huurwoningen minder kan en waar meer, geldt als globaal richtpunt een gemiddelde van 33% per wijk, maar zullen ook andere belangrijke factoren zoals voorraadbeleid corporaties en beschikbaarheid locaties een rol spelen.

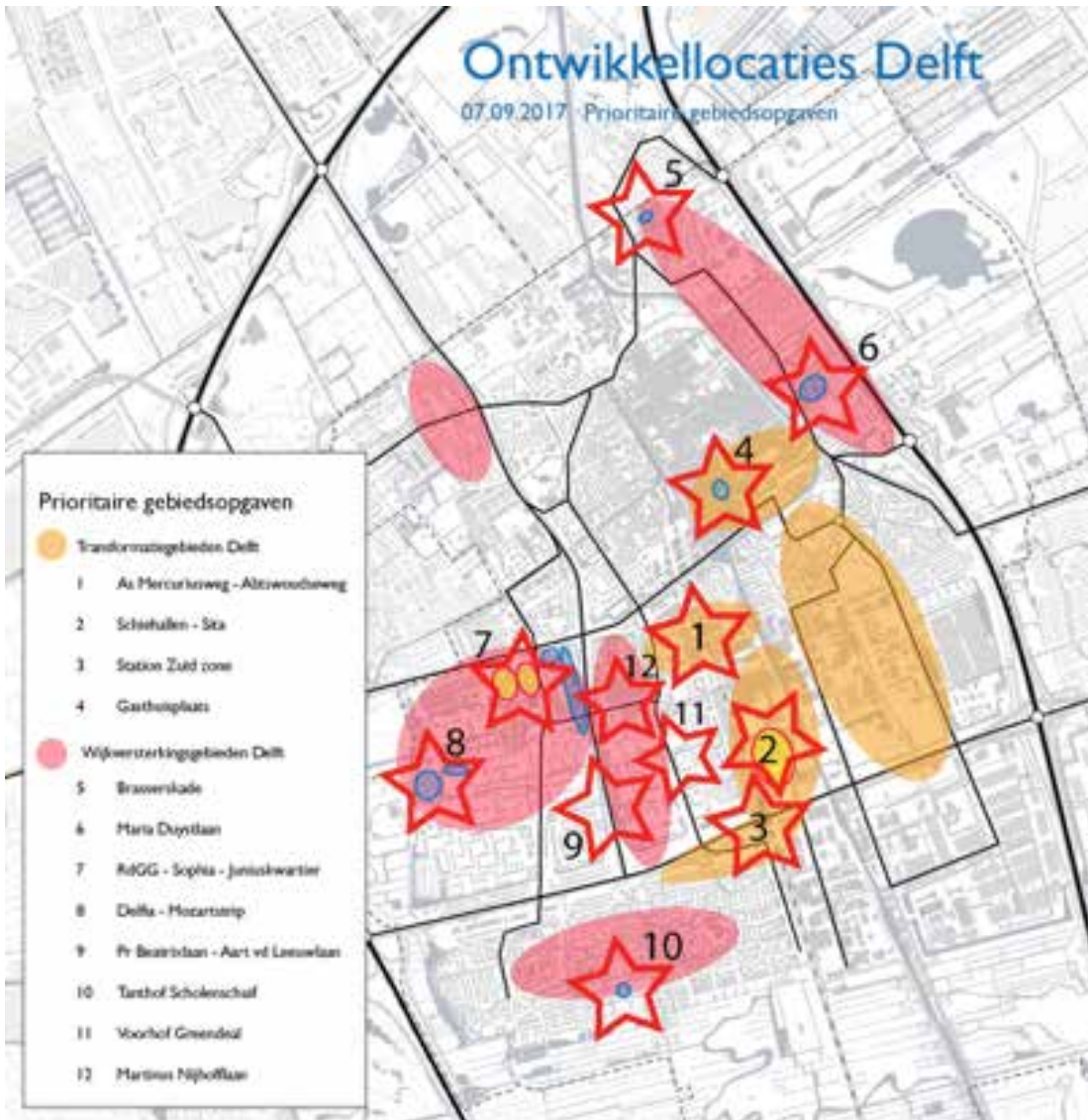
Delft ontwikkelt zich meer en meer tot internationale kennisstad. De (inter)nationale aantrekkingskracht van de TU is groot. In de Woonvisie is tot 2023 de prioriteit opgenomen om 2.000 studenteneenheden op en rond de TU-campus te realiseren.

Nieuwbouw en transformatie van sociale huurwoningen staat in het teken van toevoegen van kwaliteit en het meer spreiden van de sociale woningvoorraad binnen Delft. De inzet is het toevoegen van (ver)nieuw(d)e sociale huurwoningen, met een focus op 4 doelgroepen:

- Gezinnen (grote eengezinswoningen)
- Ouderen
- Young professionals/kennisswerkers en pas afgestudeerden
- Mensen met een behoefte aan tijdelijke huisvesting



Er zijn 12 prioritaire gebieden:



## Meerjarenafspraken

De opgave om meer kwaliteit en balans in de woningvoorraad aan te brengen is niet eenvoudig. Gemeente en corporaties werken nauw samen in een geprioriteerde gebiedsaanpak. Op de korte termijn werken de 4 corporaties, ieder met de focus op één gebied/thema met gemeente en andere partners samen aan een integrale aanpak. Dit leidt in 2018 tot haalbare scenario's voor vernieuwing en toevoeging van woningen. Naast nieuwbouw betekent dit ook:

- verlenging van de levensduur door duurzame renovatie en
- transformatie van de bestaande voorraad waar sprake is van concentratie van sociaal bezit. Met transformatie wordt bedoeld verkoop, omzetten naar middeldure huur, sloop en nieuwbouw middeldure huur of koop.

Op basis van deze opbrengsten worden concrete meerjarenafspraken over fasering, inzet in de bestaande voorraad, in nieuwbouw en beschikbaarheid van locaties en inzet van middelen per partij vastgelegd.

## Studentenwoningen

In de periode van de woonvisie (2016 - 2023) worden 2000 studentenwoningen gerealiseerd bij voorkeur op en rond de TU-Campus.

## Achternvang van de borging van het WSW

De ontwikkelingen rond de financiering van de woningbouw hebben geleid tot nieuwe afspraken. Afspraken zijn nodig om de omvang van de noodzakelijke achtervang transparant en objectiveerbaar te maken en het proces van totstandkoming van achtervang naar alle betrokkenen hanteerbaar en acceptabel te maken. In 2016 heeft de gemeente Delft besloten dat zij in principe alleen nog als achtervang wil fungeren voor activiteiten die ten dienste staan van de Delftse prestatieafspraken. Voor de in Delft actieve corporaties geldt dat zij daar in principe volledig in mee kunnen gaan. De afspraken die in het kader van de achtervang van de borging van het WSW zijn gemaakt staan verder beschreven in bijlage 1.

## Afspraken 2018

Deze meerjarenafspraken vertalen zich naar de volgende concrete afspraken in 2018:

### Woonbron:

- Woonbron en gemeente onderzoeken scenario's als verdichting in de Gillisbuurt en ontwikkeling van het Delftaterrein. Daarbij volgen we de filosofie van de Kanskaart Buitenhof.
- Woonbron transformeert en realiseert nieuwbouw in het

Heilige land en Bieslandsekade. Daarbij wordt afgesproken dat Woonbron preferred partner is om samen met de gemeente onderzoek te doen naar de mogelijkheden van woningen in combinatie met dagopvang op de locatie Bieslandsekade. Daarbij is het streven te komen tot afstemming van de oplevering van de nieuwbouw met het moment van verplichte uitverhuizing Heilige Land.

- Woonbron en gemeente verkennen samen de mogelijke invulling van Huize Monica. Hierbij wordt een afweging van wijkfuncties en/of short stay functie meegenomen.
- Poptahof: Na de (ver)nieuwbouw van Purper en Amber heeft Woonbron in de afgelopen drie jaar € 10 miljoen geïnvesteerd in groot onderhoud van alle oudbouw en renovatie van woongebouw de Kievit aan de Papsouwselaan. Woongebouw de Reiger aan de Papsouwselaan staat nog in het Investeringsprogramma van Woonbron. Woonbron verwacht in 2018 te besluiten welke aanpak deze flat krijgt.

## 2. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en bereikbaarheid

### Opgave

De woningmarkt moet een afspiegeling zijn van de samenleving, met kansen voor diverse doelgroepen ongeacht inkomen, leeftijd of huishoudsituatie. Hierdoor blijven wijken vitaal en is er voldoende draagvlak voor voorzieningen. In de wijken wonen doelgroepen die variëren in sociale en economische draagkracht. Er is sprake van een passend aanbod voor de veranderende vraag.

Er is in de hele regio een grote vraag naar betaalbare woningen (met een huurprijs tot € 635,-). Delft zet er op in dat buurgemeenten meer aanbod realiseren voor deze doelgroep. Corporaties optimaliseren hun voorraad-, toewijzings- en huurbeleid, zodat de groepen die het meest in de knel komen worden ontzien. Richtinggevend hierin zijn de regionale afspraken over woonruimteverdeling. In Delft zien we een olopende wachttijd voor grote gezinnen. Hiervoor worden 150 betaalbare nieuwbouw sociale huurwoningen gerealiseerd. Betaalbare woningvoorraad vertaalt zich ook naar het kunnen (blijven) betalen van de woning. Op dat vlak werken we samen in de vroegsignalering van schuldenproblematiek (exclusief studentenhuysvesting) en het voorkomen van huisuitzettingen.

## Meerjarenafspraak

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken op het gebied van Beschikbaarheid:

- Corporaties maken jaarlijks transparant hoe hun woningvoorraad met actuele prijzen is opgebouwd en hoe deze verhoudingen zijn op basis van het beleidslabel. Dit vormt onderdeel van de wachttijdenmonitor. Op basis hiervan wordt het vrijkomend aanbod ingeschat. Realisatie van het vrijkomend aanbod is onderdeel van de wachttijdenmonitor.
- Op basis van de wachttijdenmonitor stellen corporaties waar nodig en waar mogelijk hun voorraad-, huur-, of toewijzingsbeleid bij om de slaagkans van doelgroepen die als onevenredig laag ten opzichte van het gemiddelde wordt beoordeeld te verbeteren.
- Voor de nieuwe verkoopprogramma's geldt dat er geen grote eengezinswoningen worden verkocht, geliberaliseerd en gesplitst. Er geldt een 'nee, tenzij' uitgangspunt. Definitie van een grote woning is: 65 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en 4 of meer kamers.
- Toetsingscriteria voor nieuwe verkoopprogramma's zijn:
  - Draagt verkoop bij aan streven naar evenwichtige spreiding sociale woningbouw, als richtlijn 33%, per wijk?
  - Gaat het om een schaars product?
  - Is er een andere speler die het complex over wil nemen om middeldure huur te realiseren?
  - Vindt de verkoop plaats in een van de geprioriteerde gebieden en zo ja past dit in de gebiedsaanpak?
  - Wat is het advies van de huurdersorganisatie aan de corporatie over het verkoopprogramma?

En de meerjarenafspraken op het gebied van Betaalbaarheid:

- Corporaties wijzen toe conform de regionale prestatieafspraken.
- Gemeente en corporaties zetten zich in om huurschulden en huisuitzettingen te voorkomen. Het aantal huisuitzettingen vanwege een betalingsachterstand stijgt in de periode 2018 - 2023 niet.

## Afspraken 2018

Dit leidt tot de volgende concrete afspraken in 2018:

### Gemeente en corporaties:

- Gemeente en corporaties continueren de gezamenlijke opdrachtverlening voor de wachttijdenmonitor.
- De gemeente en de corporaties bespreken twee keer per jaar in het bestuurlijk overleg Wonen de wachttijdenmonitor. In overleg stellen corporaties waar nodig en mogelijk hun

voorraad-, huur-, of toewijzingsbeleid bij om de slaagkans van doelgroepen die als onevenredig laag wordt beoordeeld te verbeteren.

- Vidomes verkent met Woonbron en de gemeente of een gezamenlijke regeling kan worden opgezet om huurverhoging te matigen, daar waar huur door jaarlijkse huurverhoging boven aftoppingsgrens komt bij een minimum inkomen.
- In 2018 wordt het experiment incassovrije wijk verkend en besloten of dit in een van de wijken wordt uitgevoerd.
- De corporaties passen, waar dat wettelijk is toegestaan, mogelijk een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra opbrengsten van deze inkomensafhankelijke huurverhoging worden besteed aan investeringen in Delft, zoals opgenomen in deze prestatieafspraken of de biedingen per 1 juli 2017.

### Woonbron:

Voor de GEM Poptahof is de afspraak:

- a. Woonbron onderzoekt scenario's voor de herontwikkeling van het complex De Reiger. Woonbron zal uiterlijk op 1 juli 2018 een plan voor de herontwikkeling presenteren aan de gemeente.
- b. Eén van de scenario's is dat De Reiger wordt verkocht aan een derde partij, voor de realisatie van commerciële voorzieningen en markt woningen. In dat geval zal het plan voor herontwikkeling de integrale herontwikkeling van veld 4 omvatten, inclusief het parkeerterrein van de gemeente. In dat geval is de gemeente bereid de grond van het parkeerterrein in veld 4 in te brengen in de ontwikkeling. De inbrengwaarde wordt bepaald op basis van de residuele grondwaarde van de gehele ontwikkeling, met een minimum van € 1,-.
- Noot: Voorwaarde voor deze inbreng is dat dit past binnen de (EU-)regels voor staatssteun.

Te Woon: Bij de scheiding DAEB/niet-DAEB is de afspraak gemaakt dat alleen bij overeenstemming vrij verkocht zou worden, en dat betreffende complexen vastgelegd zouden worden in de prestatieafspraken. Dit betrof de woningen waarbij Woonbron het Te Woon-label wilde wijzigen en vanuit die complexen alsnog over wilde gaan tot vrije verkoop. De omzettingen vloeien voort uit de wens en verplichting van Woonbron om de balansverplichting die voortvloeit uit de voorraad woningen die onder voorwaarden zijn verkocht af te laten nemen. In bijlage 2 zijn deze afspraken opgenomen.

### 3. Kwaliteit van de woningvoorraad

#### Opgave

Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan het verbeteren van de kwaliteit en vitaliteit van wijken. Dit doen zij ieder vanuit hun eigen rol door te investeren in de kwaliteit van gebouwen (o.a. door gebouwen duurzamer te maken), te investeren in het toekomstgericht maken van de sociale woningvoorraad en door te investeren in kwalitatief sterke openbare ruimte en veerkrachtige wijken.

#### Meerjarenafspraken

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken:

- Er vindt een kwaliteitsslag plaats in verouderde woningen die niet meer voldoen aan de technische eisen van deze tijd, bij voorkeur op locaties waar sprake is van een stapeling van indicatoren.
- De gemeente investeert in de openbare ruimte, met name op die plekken waar ook renovatie plaatsvindt. Hierin zoeken corporaties en gemeente de samenwerking
- Besluitvorming over grootschalige renovatie dan wel sloop/nieuwbouw vindt plaats volgens het gezamenlijk opgestelde stappenplan, vanuit ieders rol, taken en bevoegdheden, zie bijlage 3.

#### Afspraken in 2018

Dit leidt tot de volgende concrete afspraken in 2018:

#### Gemeente en corporaties:

Corporaties brengen problematiek t.a.v. grondwater/bodemdeling in beeld. De gemeente maakt hiervan een kaart en legt deze naast de werkzaamheden die gepland zijn rondom de vervanging van riolering en aanleg drainage in de openbare ruimte. Aan de hand hiervan onderzoeken corporaties en gemeente of, hoe en waar vanuit rol gemeente (openbare ruimte) en die van de corporaties (onderhoud vastgoed) samenwerking op dit vraagstuk plaats kan vinden. De gemeente pakt hierin de regierol.

#### Woonbron:

- In haar bieding heeft Woonbron een aantal complexen genoemd waar op grond van fysieke staat van de gebouwen een ingrijpende aanpak noodzakelijk is. Dit betreft Vermeerstraat, Spiekmanstraat, Palamedesstraat, Fabritiusstraat, Wippolderstraat, Meermanstraat, Teding van Berkhoutlaan.
- Woonbron onderzoekt de mogelijkheden voor kluswonen.

### 4. Duurzaamheid

#### Opgave

In 2050 is Delft energieneutraal, dat wil zeggen dat de hoeveelheid gebruikte energie minimaal gelijk is aan de hoeveelheid duurzaam opgewekte energie. Er zijn twee tussendoelstellingen:

- In 2020 gebruikt Delft 35% minder energie dan in 1990 en is de CO<sub>2</sub> uitstoot met 35% afgenomen.
- In 2030 gebruikt Delft 50% minder energie dan in 1990 en is de CO<sub>2</sub> uitstoot met 50% afgenomen t.o.v. 1990.

#### Meerjarenafspraken

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken:

- Vanuit het convenant Voorhof-Oost werken gemeente en corporaties samen met andere vastgoedeigenaren aan het verkennen op welke wijze 1400 woningen in Voorhof aardgasvrij kunnen worden gemaakt.
- Gemeente en corporaties delen de ambitie om nieuwbouw zo snel mogelijk aardgasloos en CO<sub>2</sub> neutraal te realiseren. In 2018 maken we hier concrete afspraken over op basis van haalbaarheidsonderzoek en de gedeelde energiestrategie voor de stad.

#### Afspraken 2018

Dit leidt tot de volgende concrete afspraken in 2018:

#### Gemeente en corporaties:

- In 2018 starten de gemeente en corporaties gezamenlijk met het uitwerken van een strategie voor de verduurzaming van de energievoorziening van de woningvoorraad, met als einddoel een Aardgasvrije energievoorziening. In deze Energiestrategie worden afspraken gemaakt over:
  - Opties voor alternatieve warmtevoorziening, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen grondgebonden woningen en gestapelde bouw;
  - Verduurzaming woningvoorraad - warmtevoorziening en energiebesparende maatregelen (evt. no-regretmaatregelen bij fasering);
  - Planning uitfasering aardgas;
  - Participatie- en communicatie bewoners.

De gemeente neemt hierin de regierol.

- Corporaties stimuleren en informeren huurders actief over energiebesparing of ondersteunen energiebesparende maatregelen - of bewustwordingsinitiatieven van huurders.

## 5. Leefbaarheid

### Opgave

Gemeente en corporaties werken gezamenlijk aan de leefbaarheid in de wijken en rondom complexen, met als doel veerkrachtige wijken te ontwikkelen waar mensen prettig en veilig kunnen wonen. Bewoners zijn trots op hun buurt. Door gebiedsgericht te werken ontstaat een heldere koers en ontwikkelrichting die leidt tot een opwaartse spiraal. Bij (markt) partijen wordt energie ontketend voor commitment aan de ontwikkelrichting en investeringen in de gebieden.

### Meerjarenafspraken

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken:

- Kansen als gevolg van gebiedsontwikkeling (transformatie en nieuwbouw) grijpen we aan om gezamenlijk te investeren in de leefbaarheid. De 12 prioritaire gebieden kunnen hier richting aan geven, maar we kijken ook naar de andere gebieden.
- Gezamenlijk beoordelen we de leefbaarheid in de wijken door de onderzoeksresultaten naast elkaar te leggen en de gezamenlijke inspanningen te bepalen.
- We werken samen aan de uitwerking van de buurtgerichte aanpak voor de wijken Buitenhof, Voorhof, Tanthof en Kuyperswijk. Integrale samenwerking staat hierbij voorop, zodat wijkpartners van elkaar weten wat er speelt in de wijk.
- Vanuit de integrale aanpak pakken we zaken als overlast, High Impact Crime (HIC), de aanpak van henneproblematiek en schuldenproblematiek aan.
- De huurdersorganisaties organiseren jaarlijks een wijkshow waar de gemeente en corporaties aan meedoen.
- Gemeente en corporaties experimenteren met de inzet van projecten ter bevordering van de leefbaarheid (zoals de wijkconciërge, de flatcoach en student&wijk). Zij doen dit vanuit een lange termijn perspectief op leefbaarheid in de buurt. Gezamenlijk bepalen ze wanneer welk instrument voldoende bijdraagt om doorgezet te worden.
- Gemeente en corporaties continueren de gezamenlijke inzet op buurtbemiddeling en mediation.

### Afspraken 2018

Dit leidt tot de volgende concrete afspraken in 2018:

#### Gemeente en corporaties:

- In 2018 werken we gezamenlijk aan het volgende voor de buurtgerichte aanpak van Buitenhof, Voorhof, Tanthof en Kuyperswijk:

- **Buitenhof:** de kansenkaarten per buurt met partners uitwerken tot een integrale buurtaanpak waar sociale en fysieke ingrepen op het gebied van de veiligheid elkaar versterken.
- **Voorhof:** starten met een procesaanpak met partners, waarin we breed met elkaar kijken naar kansen en ontwikkelingen op het gebied van openbare ruimte, wonen, groen en water.
- **Tanthof:** een integrale aanpak opstellen vanuit wonen, welzijn en zorg.
- **Kuyperswijk:** nader te bepalen op basis van rapportage Citydeal en onderzoek wijkconciërge.
- Onder regie van de gemeente nemen corporaties, politie en bewonersorganisaties deel aan de werkgroep High Impact Crime.
- De gemeente neemt de regie op cases op het gebied van overlast-, hennep- en schuldenproblematiek. De noodzaak is hier om het primaire proces (onder andere via het Veiligheids-huis en het Uitvoeringsoverleg) te stroomlijnen en ervoor te zorgen dat cases zo snel mogelijk opgepakt worden.
- Gemeente en corporaties nemen deel aan de door huurdersorganisaties georganiseerde wijkshow.

#### Woonbron:

- Woonbron neemt initiatief voor de inzet van een wijkconciërge in de Kuyperswijk die start in 2018, gericht op het versterken van sociaal beheer en de samenwerking in de buurt. De exacte uitwerking en verdeling van de kosten worden met de partners uitgewerkt. De gemeente is bereid om dit initiatief mede te financieren.
- In het kader van onze beheerkracht-aanpak geeft Woonbron invulling aan de participatie van huurders door hun directe betrokkenheid bij de kwaliteitsmetingen in onze gebouwen.
- Naast de leefbaarheidsactiviteiten zoals opgenomen in de biding, heeft Woonbron vanuit het beheerkracht-programma in Delft een aantal activiteiten in 2018 gepland die onder de definitie leefbaarheid vallen. Met deze activiteiten kan de situatie ontstaan dat de norm van € 126,- per huurder wordt overschreden. De activiteiten betreffen:
  - € 25.000 – Werkervaringsplaatsen in samenwerking met Werkse! om mensen die weer aan het werk gaan een werkervaringsplek te bieden als assistent van complexbeheerders.
  - € 75.000 – Groen en schoon Delft: Beheer direct om onze gebouwen, o.a. snoeien, opruimen
  - € 40.000 – Bij huurders in een achterstandspositie en in de directe omgeving van gebouwen worden door enkele



reïntegratiebedrijven (STUNT, Groenkracht, PerspeKtief, IPSE) activiteiten uitgevoerd in het kader van schoon-heelveilig.

- Daarnaast blijven de leefbaarheidsactiviteiten zoals opgenomen in de bieding in uitvoering.

## 6. Kwetsbare groepen

### Opgave

Door de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg blijven mensen weer (bijzondere doelgroepen) of langer (ouderen) zelfstandig wonen. Gemeente en corporaties maken in iedere buurt ruimte voor kwetsbare mensen en maken mogelijk dat kwetsbare mensen langer of weer zelfstandig kunnen blijven wonen. Van belang is een goede combinatie tussen draagkrachtige en kwetsbare burgers. Een voorwaarde hiervoor is de aanwezigheid van netwerken van wijkpartners en bewoners in de wijken. Dit maakt vroegsignalering mogelijk. Daarnaast vormt ook een gevarieerd woningaanbod in iedere wijk een noodzakelijk voorwaarde. De gemeente, corporaties en zorg/welzijnsinstellingen werken samen aan de Ontwikkelagenda Wonen en Zorg.

### Meerjarenafspraken

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken:

- De gemeente neemt de regierol in het langer of weer (zelfstandig) thuis wonen en de Ontwikkelagenda Wonen en Zorg.
- Onder regie van de gemeente investeren we gezamenlijk in het proces en de aanpak.
- Corporaties stellen woningen beschikbaar voor huisvesting van cliënten vanuit instellingen, hierover zijn procesafspraken gemaakt.
- Corporaties signaleren richting gemeente als er vermoedens zijn van problemen achter de voordeur.
- We stellen met corporaties en zorginstellingen een aanpak op die zorgt voor snelle doorstroming vanuit de crisisopvang of beschermd wonen naar sociale huurwoning.
- Met partners en inwoners ontwikkelen we een keten van preventie, vroegsignalering, aanpak problematiek en vangnet in de wijk.
- De gemeente voert vanuit de Toegang de regie over woonbegeleiding en signalering van ernstige problematiek achter de voordeur. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van verloedering en overlast m.b.t. kwetsbare huurders.

- We verkennen en realiseren wat nodig is aan extra instrumenten bij het zelfstandig wonen, zoals toezicht of gemeenschappelijke ruimtes of een tussenvorm van beschermd- en begeleid wonen.
- We zetten in op soepele doorstroming in de woonzorgmarkt door realisatie van een short stay-voorziening of realisatie van andere tijdelijke doorstroomvoorzieningen. Iedere corporatie draagt bij aan beschikbaar stellen van short stay.
- Corporaties huisvesten jaarlijks naar evenredigheid taakstelling statushouders en bijzondere doelgroepen.

### Afspraken in 2018

Dit leidt tot de volgende concrete afspraken in 2018:

#### Gemeente en corporaties:

- Werken nauw samen in het kernteam Wonen en Zorg rondom ouderen en bijzondere doelgroepen. De gemeente is procesmatig regisseur hiervan, gezamenlijk zijn partijen verantwoordelijk voor de invulling.
- Stellen een plan van aanpak Ouderenhuisvesting op. In dit plan wordt onder andere de inzet van de doorstroommakelaar en het experimenteren met de doorstroompremie opgenomen.
- Verkennen de wens en concrete mogelijkheden van tussenvormen van beschermd wonen en begeleid wonen.
- Brengen de vraag naar short stay in beeld en koppelen dit aan concrete locaties waar op korte of middellange termijn short stay ontwikkeld zou kunnen worden.
- In het licht van het beleid rondom spreiding/clustering van bijzondere doelgroepen en draagkracht in de wijk, wordt heroverwogen hoe woningtoewijzing voor bijzondere doelgroepen moet lopen: via de reguliere woonruimteverdeling en/of bemiddeling.
- Werken in de uitvoering van urgentieregeling en bemiddeling samen in het uitvoeringsoverleg, ook worden in het uitvoeringsoverleg knelpunten gesignaleerd en waar mogelijk opgelost dan wel geëscaleerd.
- Evalueren het urgentieproces. Het gaat hierbij om te bekijken hoe het huidig proces verloopt, in hoeverre dit aansluit bij de toekomstige vraag en de efficiëntie en kosten.

#### Vestia:

- Op basis van het programma Langer Thuis ontwikkelt Woonbron in 2018 een vraaggestuurde aanpak van complexen vanuit Langer Thuis Programma, dit mede gebaseerd op de ervaringen uit de eerste pilot in het complex Mozartflat, die nog eind 2017 zal starten.

- Voor twee complexen worden plannen gemaakt om deze in de periode 2019-2022 hoogwaardig aan te passen voor senioren, de Prelude en Vrijmoedhof.
- Gemeente en Woonbron verkennen de mogelijke invulling van Huize Monica. Hierbij wordt een afweging van wijkfuncties en/of short stay functie meegenomen.

**Plaats ondertekening: Delft**

**Datum ondertekening: 10 januari 2018**

M. Baba  
Directeur Woonbron Delft



J. Wiegman  
Voorzitter Vereniging Bewonersorganisatie Delft (V.B.D.)



R.M. De Prez  
Wethouder gemeente Delft



S.M. Brandligt  
Wethouder gemeente Delft







# Bijlagen bij Meerjarenafspraken 2018-2023

## Bijlage 1: Achtervang WSW

De corporaties bieden nu jaarlijks concreet inzicht in de waarde van hun bezit in de gemeenten waar zij actief zijn, de leningen waarvoor de gemeenten een achtervangpositie hebben ingenomen en welke ontwikkeling zij daar de komende jaren in verwachten.

Bij deze meerjaren prestatieafspraken (2018 - 2023) stemmen we in met het aangaan van een generieke, gelimiteerde-achtervang-overeenkomst met het WSW ten behoeve van door Woonbron, Vestia, Vidomes en DUWO op te nemen leningen in de komende prestatieafsprakenperiode 2018 - 2023, jaarlijks aan te passen aan de nieuwe periode, met een maximum van xx miljoen euro, gekoppeld aan het feitelijk investeringsprogramma in Delft van de corporaties (ten behoeve van deze woningmarkt).

Deze achtervang, voor de duur van de investering, maakt leningen door de in Delft werkzame corporaties mogelijk. Met de achtervang kan het WSW leningen borgen. Op basis van de borging zijn banken en andere financiële instellingen bereid om leningen tegen een lagere rente af te sluiten met corporaties. Met de aan te trekken leningen kunnen de corporaties de prestatieafspraken realiseren.

De aan te trekken leningen worden door de Delftse corporaties gebruikt om de afgesproken prestaties te realiseren. De achtervangovereenkomst is daarom gekoppeld aan de looptijd van de prestatieafspraken (2018-2023). Hiervoor verwachten zij xx miljoen euro aan nieuwe leningen en herfinancieringen nodig te hebben. Door het maximeren van de achtervang op dit bedrag wordt voorkomen dat de gemeente Delft voor een hoger bedrag borgt dan voor de uitvoering van de prestatieafspraken door de corporaties nodig is. In de afgesproken jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken ("jaarschijf") kan het investeringsprogramma van (een van) de corporaties wijzigen. Bij een herziening van de prestatieafspraken kan dan een nieuwe achtervang limiet worden vastgelegd.

Afgesproken is dat we de gemeente middels dit format twee maal per jaar informeren: bij het doen van een bod op de woonvisie (op basis van de dPi van een jaar eerder, eventueel geactualiseerd) en uiterlijk 15 december op basis van de dan ook in te dienen dPi. Dit jaar zal uiterlijk in december de eerste aanlevering plaatsvinden.

Naast de ontwikkeling van de achtervang en dekkingsgraad, worden ook de mutaties en de door de corporatie en gemeente benodigde acties in het overzicht opgenomen. Op basis hiervan is de gemeente tijdig geïnformeerd en kan het ondertekenen van eventuele documentatie snel gebeuren.

## Bijlage 2: Te Woon omzettingen van vrije verkoop onder voorwaarden naar vrije verkoop

Bij de scheiding is er de afspraak gemaakt dat alleen bij overeenstemming vrij verkocht zou worden, en dat betreffende complexen vastgelegd zouden worden in de prestatieafspraken. Dit betrof de woningen waarbij Woonbron het Te Woon-label wilde wijzigen en vanuit die complexen alsnog over wilde gaan tot vrije verkoop. De omzettingen vloeien voort uit de wens en verplichting van Woonbron om de balansverplichting die voortvloeit uit de voorraad woningen die onder voorwaarden zijn verkocht af te laten nemen. Deze afspraak gaat dus om die complexen waar verkoop onder voorwaarden (vov) heeft plaatsgevonden. Woonbron heeft de keuze die woningen bij terugkoop weer in vov te verkopen (wederverkoop), vrij te verkopen of in de huur te nemen.

In totaal gaat het om 1.288 woningen. Op het moment van scheiding was het de beleidslijn van Woonbron om daarvan alsnog 816 woningen vrij te verkopen. Mede naar aanleiding van gesprekken met de gemeente Delft en eigen interne discussie is gekomen tot een bijstelling van die beleidslijn en is de beoogde vrije verkoop beperkt tot 286 woningen (zie tabel hieronder). Dit is als voorstel opgenomen in de bieding van Woonbron in 2017 voor de prestatieafspraken over 2018.

Complexen waarbij vrije verkoop niet langer beoogd is, maar daarvoor wel zijn onder andere de Melkhof/Blekerhof, maar ook Zusterlaan (Gashouderpad etc) en Raamstraat (in het Westerkwartier).

	Te huur/ Te woon	VOV naar vrije verkoop	Vrije verkoop vanuit huur	Totaal	Vrije verkoop totaal
Huidige situatie	1.288	-	-	1.288	
Gewenst toekomst beleid	472	409	407	1.288	816
Nieuw toekomstbeleid 2017	1.002	199	87	1.288	286
Resultaat na overeenkomst gemeente	1.113	135	40	1.288	175

Tussen de gemeente Delft en Woonbron is overeenstemming bereikt over de volgende complexen waar verkoop onder voorwaarden (vov) plaatsvindt en woningen vrij verkocht kunnen worden door Woonbron of waar andere afspraken over zijn gemaakt:

Over twee complexen is geen overeenstemming bereikt. Ten eerste de Kristalweg, ten tweede de Afrikalaan. Voor beide complexen komen partijen uiterlijk februari 2018 tot een uitsluitel.

### Splitsingsvijver wijk / postcode

Complexnr.	Omschrijving	Huidige situatie	Geplande vrije verkoop
C014P12	C014P12 Leeuwenhof 5k mgw	67 woningen, 35 in vov	35
C017P01*	C017P01 Mijnbouwstraat eo egw	10 woningen, 5 in vov	5*
C017P11**	C017P11 Mijnbouwstraat eo mgw	81 woningen, 25 in vov	0
* C017P01 Betreft 2 rijtjes van 5 eengezinswoningen (4 huur, 1 vov en 1 huur 4 vov). Het eerste rijtje wordt geheel in de huur teruggenomen, het tweede rijtje in het geheel vrij verkocht.			
** C017P11 betreft meergezinswoningen. De verhouding huur vs. vov blijft gehandhaafd. Woonbron bekijkt per situatie of het haalbaar is grote woningen uit VOV te halen en te verruilen met een kleinere woning in huur (inpassing op basis van leefbaarheid en overlast).			
C018P01	C018P01 Boerderijstraat eo egw	81 woningen, 27 in vov	27
C019P01	C019P01 Cubalaan eo egw	48 woningen, 12 in vov	12
C021P01	C021P01 Cairostraat eo egw	41 woningen, 15 in vov	15
<b>C039P11#</b>	<b>C039P11 Afrikalaan mgw</b>	<b>77 woningen, 14 in vov</b>	<b>77</b>
# Geen overeenstemming vooralsnog. Hierover vindt nog nader overleg plaats. Er is verschil van inzicht in de mogelijke scenario's, die moeten eerst nader besproken worden. Zo kan er Inbreng plaatsvinden van een investeerder die het gehele complex wil overnemen. Dan kan dan wellicht in relatie met de naastliggende eengezinswoningen van Woonbron. Ook de nader uit te werken gebiedsontwikkeling in Tanthof speelt hier een voor de gemeente een bepalende rol. De huidige situatie in dit complex blijft daarom vooralsnog gehandhaafd. In 2018 vindt hier nadere besluitvorming over plaats.			
C127P11***	C127P11 Melkhof mgw	49 woningen, 9 in vov	0
C127P12***	C127P12 Blekerhof mgw	47 woningen, 10 in vov	0

Complexnr.	Omschrijving	Huidige situatie	Geplande vrije verkoop
C127P11/CPI27P12; Maatwerkafpraak; Grote woningen die vrij komen zullen terug worden gebracht in huur. Daarvoor in de plaats wordt dan een andere, kleinere woning in VOV gebracht, zodat de verhouding in aantallen gelijk blijft.			
C140P11	C140P11 Nieuwstraat mgw	9 woningen, 0 in vov	9
C158P13	C158P13 Poptahof Amber >2k mgw	95 woningen, 55 in vov	55
C215P01	C215P01 Oude IJsbaan egw	64 woningen, 29 in vov	0
C219P01##	C219P01 Kristalweg egw	17 woningen, 7 in vov	17
## Er wordt een positief resultaat gehaald per woning vrije verkoop t.o.v. VOV. Dat geld kan gebruikt worden om voor nieuwe grotere huurwoningen de onrendabele top af te dekken.			

### Bijlage 3: Stappenplan sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie

Door corporaties en gemeente te nemen stappen bij sloop of grote renovaties waarvoor moet worden verhuurd:

Beleidsmatig gezien is de basis voor sloop/nieuwbouw en grote renovaties het door de gemeenteraad vastgestelde woonbeleid. Hierin staan de kaders voor een woningmarkt die aansluit bij de woonwensen. In het verlengde hiervan worden door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente prestatieafspraken gemaakt en hierbinnen ook de afspraken over voorgenomen sloop/nieuwbouw en renovaties.

Aangegeven kan hierbij worden dat het om wederzijdse voorspelbaarheid gaat, waarbij iedere betrokken partij zijn/haar rol op zorgvuldige wijze vervult.

Voorwaarde om tot sloop of renovatie over te kunnen gaan is de beschikbaarheid van een sloopreglement. Op basis van de woningwet dienen corporaties vanaf 1 januari 2017 te kunnen beschikken over een met de huurdersorganisatie en gemeente afgestemd sloopreglement. In dit reglement zijn rechten en plichten voor verhuurder en huurder opgenomen inzake sloop, renovatie en groot onderhoud.

In voorkomende gevallen kan na overleg door betreffende corporatie en gemeente in gezamenlijkheid worden besloten af te wijken van het onderstaande stappenplan.



Te nemen stappen:	Verantwoordelijkheid voor de te nemen stap:
1 eerste gesprekken met bewonersvertegenwoordiging van complex dat op nominatie voor sloop of renovatie staat	corporatie
2 corporatie en gemeente bespreken welke afweging is gemaakt voor een sloop of renovatieplan van afzonderlijk complex à bepalend zijn bouwkundige staat in relatie tot toekomstbestendigheid, of sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen, prestatieafspraken en woonvisie (bij sloop vanwege slechte bouwkundige staat van de woningen kan een recent bouwkundig onderzoek worden overlegd)	corporatie
3 bestuurders corporatie en gemeente spreken af of en welke vervolgstappen kunnen worden genomen	bestuurder corporatie
4 communicatie met bewoners en melding in bestuurlijk overleg met gemeente en overige corporaties	corporatie
5 aanvragen vergunning tijdelijke verhuur	corporatie
6 besluit over verstrekken vergunning tijdelijke verhuur o.b.v. leegstandswet	gemeente
7 informeren bewoners over tijdelijke verhuur	corporatie
8 opstellen sociaal plan o.b.v. sloopreglement	corporatie
9 definitief sloop (nieuwbouw-), renovatie- of investeringsbesluit	corporatie
10 aanvragen onttrekkingsvergunning voor sloop*)	corporatie
11 besluit over verstrekken onttrekkingsvergunning *)	gemeente
12 innemen aanvragen voor urgentie/voorrangsverklaring	corporatie
13 - afstemming met Toegang/WMO i.v.m. woonzoekvragen personen met beperking - bepalen verhuisprofielen - voorbereiden voorrangsverklaringen	gemeente/urgentie-commissie (DAV)
14 aanvragen aanwijzing actiegebied als voorwaarde voor verhuizen met voorrang	corporatie
15 voornemen om actiegebied aan te wijzen afstemmen met overige sloop- en renovatieplannen in Delft en regio (met oog op slaagkansen bij met voorrang uitverhuizen)	gemeente
16 besluit over aanwijzen actiegebied o.b.v. huisvestingsverordening gemeente Delft (art. 3)	gemeente (college van b en w) zie voorgaande punt
17 schriftelijk informeren bewoners over aanwijzen actiegebied en gelijktijdig verstrekken voorrangsverklaringen	gemeente en urgentie-commissie (DAV) en corporatie
18 gezamenlijk persbericht	corporatie en gemeente

\*) onder het verbod om woonruimte 'aan bestemming te onttrekken' (zie artikel 21 Huisvestingswet) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning.

## Bijlage 4: Convenanten en andere afspraken tussen gemeente en corporaties

### **Duurzaamheid:**

- Convenant E-deal Voorhof-Oost Aardgasvrij

### **Leefbaarheid:**

- Opdracht programma Buitenhof

### **DUWO:**

- Convenant Grof vuil Van Hasseltlaan (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil C. Franckstraat en F. Lisztstraat (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil E. du Perronlaan en R. Holstlaan (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Jacoba van Beierenlaan (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Korvezee en Balthasar vd Polweg (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Oudraadtweg (sept 2014)

### **Woonbron**

- Convenant Grof Vuil Poptahof (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Gillisbuurt (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Hercules- en Vulcanusweg (sept 2014)

### **Vidomes**

- Convenant Grof Vuil Sterflats (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Debussystraat (sept 2014)
- Convenant Grof Vuil Isaac da Costalaan (sept 2014)

### **Huisvesting kwetsbare groepen:**

- Ontwikkelagenda Wonen en Zorg 2015-2018 (juni 2015)
- Afspraken m.b.t. woningtoewijzing aan kwetsbare groepen en woningtoewijzing aan groepen met een 'bijzondere' woningzoekvraag (april 2016)



