

Samen voor Wonen Delft 2014-2018 – Jaarschijf 2017

14 december 2016

De jaarschijf 2017 bevat concrete werkzaamheden die plaatsvinden in 2017. Afspraken die jaarlijks terugkeren, zoals opgenomen in “Samen voor Wonen, Prestatieafspraken 2014-2018”, zijn niet opnieuw benoemd in deze jaarschijf, tenzij voor 2017 een aanpassing in de meerjarenafpraak is overeengekomen. Dat geldt ook voor de in de Regionale Prestatieafspraken 2015-2018 opgenomen afspraak over betaalbaarheid (85% van de verhuurde woningen vallen onder de liberalisatiegrens; 70% onder de hoge aftoppingsgrens).

De jaarschijf bestaat uit een volkshuisvestelijk deel en een middelen-deel. De jaarschijf is onderverdeeld in een algemeen hoofdstuk waarin afspraken zijn opgenomen die meerdere corporaties en/of gemeente aangaan, en een specifiek hoofdstuk per corporatie waarin afspraken tussen gemeente en individuele corporaties zijn opgenomen.

De jaarschijf is ingedeeld naar thema's die volgen uit de Woningwet 2015.

Betrokkenheid huurdersverenigingen

Deze jaarschijf is de uitwerking van de biedingen die de corporaties, na afstemming met de huurdersverenigingen, in juli hebben ingediend. Vervolgens is tijdens het tripartite-overleg door de huurdersverenigingen aangegeven waar voor hen de prioriteiten liggen; beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid (schoon, heel, veilig), aandacht voor kwetsbare doelgroepen en kwaliteit van de voorraad. Hiervan krijgen in deze jaarschijf onderhoud, inzicht in leefbaarheid, wonen en zorg en kwetsbare doelgroepen een extra accent. Bij het opstellen van meerjarenafspraken 2018-2022 volgend jaar, wordt op alle door de huurdersverenigingen benoemde thema's nader ingegaan. De huurdersverenigingen worden bij het uitwerken van de meerjarenafspraken betrokken.

DEEL I: THEMA'S

| 1. Nieuwbouw sociale huurwoningen | |
|-----------------------------------|---|
| Afspraak/activiteit | |
| Gemeente en corporaties | <p>Bouwlocaties De gemeente levert uiterlijk in het 2e kwartaal een kader op waarin de hoofdlijnen m.b.t. nieuwbouw en locaties voor sociale huur, te realiseren in 2017-2018 en met een doorkijk voor de langere termijn, worden aangegeven. De concepten en onderdelen uit het kader die eerder bekend zijn worden in het 1e kwartaal onder voorbehoud gedeeld, zodat corporaties deze in de voorbereiding van de biedingen en investeringsplannen kunnen meenemen.</p> <p>De corporaties gaan bij nieuwbouwplannen uit van de sociale grondprijzen uit de grondprijzbrief 2013. Indien de sociale grondprijzen in de nieuwe grondprijzbrief verschillen kan dit leiden tot heroverwegingen van nieuwbouwinvesteringen.</p> <p>Parkeren Corporaties geven aan dat parkeren op eigen terrein erg zwaar op de exploitatie drukt. Gemeente en corporaties gaan op korte termijn in gesprek over oplossingen aan de hand van concrete casussen op mogelijke nieuwbouwlocaties of sloop-nieuwbouwlocaties. Daarbij kunnen ook andere investeerders en partijen in het gebied worden betrokken.</p> |
| Woonbron | <p>Nieuwbouw en renovatie Woonbron wil de komende jaren investeren in nieuwbouw en renovatieprojecten t.b.v. de sociale voorraad. In ieder geval in de Poptahof (Veld 4, 99 woningen), Vermeerstraat (32 woningen), de Spiekmanstraat (43 woningen), Wippolderstraat (144 woningen) en de Dr. Schaepmanstraat (65 woningen) daarvoor is een totaal investeringsbedrag van circa 17 miljoen gemoeid.</p> <p>Het project met TOV in de Coendersbuurt was ten tijde van het uitbrengen van het bod nog onzeker, maar is inmiddels definitief gestart en hier worden in 2017 10 appartementen gerealiseerd, die gehuurd worden door de stichting TOV.</p> <p>Woonbron heeft de ambitie om vanaf 2017 en verder 60-100 prachtwoningen te realiseren in Delft. Een project dat Woonbron in ieder geval wil realiseren in 2017 is de ontwikkeling van 15 eengezinswoningen in het sociale segment (prachtwoningen), bij voorkeur aan de Bieslandsekade. In 2017 doen gemeente en Woonbron een haalbaarheidsstudie.</p> |

| 2. Gewenste ontwikkelingsrichting woningvoorraad, verkoop & liberalisering | |
|---|---|
| Partij | Afspraak/activiteit |
| Gemeente en corporaties | <p>Portefeuillestrategie en schaars bezit Corporaties maken in het eerste kwartaal 2017 de portefeuillestrategie inzichtelijk, met een doorkijk naar de lange termijn. Dit wordt als bouwsteen voor de in 2017 op te stellen meerjarenafspraken 2018-2023 gebruikt.</p> <p>“Schaars bezit” zoals gedefinieerd in de early warning monitor en de meerjarenprestatieafspraken blijft behouden voor de sociale voorraad. Corporaties voegen in beginsel geen schaarse eengezinswoningen aan het verkoopprogramma toe en maken met de early warning monitor inzichtelijk welke doelgroepen in de knel komen, een inschatting van het vrijkomende aanbod voor 2017 en hoe ze hier op gaan reageren.</p> <p>Vestia bevindt zich vanwege haar verbeterplan in een bijzondere positie en kan zich wellicht genoodzaakt zien een aanvullend verkoopverzoek te doen als de financiële situatie hierom vraagt. Vestia ontziet hierbij waar mogelijk de schaarse eengezinswoningen.</p> |
| Woonbron | <p>Niet-DAEB Ten aanzien van de woningen die administratief naar het niet-DAEB-segment gaan, heeft Woonbron aan de gemeente toegezegd:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dat het voor de schaarse woningtypen mogelijk is om expliciet maatwerkafspraken te maken om deze wel als DAEB te verhuren indien schaarste en tekortschietend vrijkomend aanbod in deelsegmenten dit verlangt; 2. Niet over te gaan tot verkoop van niet-DAEB-bezit zonder overeenstemming met de gemeente. In 2017 maken gemeente en Woonbron afspraken over welke complexen verkocht kunnen worden, welke niet en welke onderwerp van overleg zijn; |
| 3. Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep | |
| Partij | Afspraak/activiteit |
| Gemeente en corporaties | <p>Extra inkomensafhankelijke huurverhoging De mogelijkheid van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door de corporaties ingezet ten behoeve van het</p> |

| | |
|----------|--|
| | <p>verbeteren van de doorstroming, het scheidwonen te beperken en het betaalbaar houden van de voorraad voor de doelgroep. Corporaties gebruiken de opbrengsten van de extra inkomensafhankelijke huurverhoging (het deel dat meer is dan 2,5% boven inflatie) voor investeringen in de gemeente Delft.</p> |
| Woonbron | <p>Huurbeleid Woonbron voert een streefhuurbeleid van standaard 95% van de maximale huurprijs. Daarbij wordt op grote schaal afgetopt op de betaalbaarheidsgrenzen volgend uit de huurtoeslag. Zo krijgen ruim 1.400 woningen een lagere huur bij leegkomst. Meer dan de helft daarvan zijn grote woningen die daarmee specifiek beschikbaar blijven voor de doelgroep.</p> <p>Verbeteren wachttijden doelgroepen In het algemeen geldt dat Woonbron inzet op een optimaal gebruik van de mogelijkheden die de woonruimteverdeling bieden. Woonbron zal een gedeelte van de woningvoorraad als "directe zoeker" of in het lotingsmodel aanbieden. Woningzoekenden kunnen hierop inschrijven, waarbij iedereen evenveel kans maakt op de woning. Woonduur of inschrijfduur zijn bij deze modellen niet van toepassing; dit biedt mogelijkheden voor niet studerende jongeren, starters of andere doelgroepen zonder urgentie.</p> |

| | |
|--|--|
| 4 – Huisvesten van specifieke doelgroepen | |
| Afspraak/activiteit | |
| Gemeente en corporaties | <p>Afspraken bijzondere doelgroepen Het UitvoeringsOverleg (UO) monitort of de toewijzing aan bijzondere doelgroepen volgens de bestaande afspraken wordt gerealiseerd. Bij knelpunten escaleert het UO naar het Beleidsvoorbereidend Overleg (BVO).</p> <p>Uitstroom vanuit instellingen Corporaties en gemeente zetten zich gezamenlijk in om de uitstroom vanuit instellingen goed te huisvesten. Samen zoeken partijen naar efficiënte oplossingen om vraag naar en aanbod van woonruimte voor deze doelgroep in balans te krijgen en houden; hiertoe verkennen de corporaties in het eerste kwartaal van 2017 samen de mogelijkheid een matchingsstelsel te organiseren waarmee snel op de vraag vanuit instellingen kan worden gereageerd.</p> |

Grote gezinnen

De huisvesting van grote gezinnen behoeft extra aandacht. Er zijn te weinig sociale huurwoningen voor deze groep beschikbaar. In de eerste helft van 2017 werken de vier grote corporaties (Vestia, DUWO, Vidomes en Woonbron) een gezamenlijk voorstel uit voor een aanpak, waardoor meer woningen voor grote gezinnen beschikbaar komen, en de beschikbare woningen sneller en efficiënter worden toegedeeld. Bij dit voorstel betrekken de genoemde grote corporaties de kleinere corporaties.

De bovengenoemde voorstellen over bijzondere doelgroepen, uitstroom vanuit instellingen en grote gezinnen worden ingebracht bij de meerjarenafspraken 2018-2023 die gemeente en corporaties in de eerste helft van 2017 uitwerken.

Huisvesting statushouders

Corporaties leveren hun bijdrage aan de realisatie van de taakstelling huisvesting statushouders.

Statushouders worden niet gehuisvest in één van de vier aandachtsbuurten in de Buitenhof: Reinier de Graaf, Buitenhof-Noord, Gillisbuurt en Rode Dorp. In uitzonderlijke gevallen is een maatwerkafpraak tussen corporatie en gemeente mogelijk.

De gemeente onderzoekt of het COA nader inzicht kan geven in het profiel van de statushouders, zodat daar bij toewijzing van woonruimte rekening mee kan worden gehouden.

Doorstroommakelaar

De corporaties zetten een doorstroom- of seniorenmakelaar in. Gezamenlijk zetten zij hier in regionaal verband (ook voor Delft) 2 personen in.

Ontwikkelagenda Wonen & Zorg

Begin 2017 wordt de ontwikkelagenda herijkt. De gemeente betreft Vidomes en Vestia als preferred supplier, echter elke corporatie participeert actief in deze herijking en uitvoering in 2017. In de herijkte ontwikkelagenda worden nadere afspraken gemaakt over de inzet van alle betrokkenen. De gemeente garandeert voldoende zorg voor en begeleiding van kwetsbare huurders.

| | |
|----------|--|
| Woonbron | <p>Huize Monica Huize Monica is door Woonbron verhuurd aan Duwo. In 2018 bepaalt Woonbron in samenspraak met de gemeente de toekomst van Huize Monica na afloop van het huurcontract in 2020. Tot die tijd is DUWO huurder van de plint en voor nadere invulling van de plint is DUWO tot die tijd eerste gesprekspartner voor de gemeente.</p> <p>Uitvoering Langer Thuis Mensen met een beperking vinden steeds vaker een toegankelijke woning door de leeftijdsisen (45+ en 55+) in bepaalde geselecteerde complexen onder voorwaarden te versoepelen of los te laten. Woonbron is bezig haar visie en beleidskader op het gebied van Langer Thuis te vormen. Na interne vaststelling wordt dit besproken met de gemeente (uiterlijk 1e kwartaal 2017) en kunnen nader afspraken ingevuld worden.</p> <p>Toegankelijke woningen voor mensen met een beperking Woonbron heeft voldoende toegankelijke woningen voor mensen met een beperking en stelt deze bij vrijkomen met voorrang voor hen beschikbaar.</p> <p>Behoud afgestudeerden/kenniswerkers voor Delft Woonbron geeft voorrang aan (ex)studenten in hat-woningen in aandachtsbuurten.</p> <p>Niet-studerende jongeren/starters Geen bijzondere maatregelen anders dan labelen op maximaal 23 jaar bij woningen met een huurprijs onder de jongerengrens.</p> <p>TOV Woonbron levert in 2017 een woongebouw met 10 appartementen in de Coendersbuurt, waar stichting TOV een groep jongeren met verstandelijke beperking gaat huisvesten.</p> |
|----------|--|

| 5 – Qualiteit en duurzaamheid sociale huurwoningvoorraad | |
|---|--|
| Afspraak/activiteit | |
| Gemeente en corporaties | Achter de voordeur Woonbron deelt in 2017 haar ervaringen m.b.t. haar achter de voordeur-aanpak / betalingsachterstanden / duurzaamheidsinitiatieven met andere Delftse corporaties, gemeente en eventueel huurdersorganisaties, en onderzoekt of dit (gezamenlijk) ook in Delft kan worden ingevoerd. |
| Woonbron | Aansluiting onderhoudsplannen In 2017 maakt Woonbron inzichtelijk waar (groot) onderhoud gaat plaatsvinden. Huurdersorganisaties en gemeente worden betrokken bij uitwerking van concreet onderhouds- en vernieuwingsplan, waarbij ook de openbare ruimte wordt betrokken. Gemeente onderzoekt daarbij op welke wijze haar budgetten gecombineerd kunnen worden ingezet met die van Woonbron. Deze combinatie van budgetten vereist in aanvulling op de uitwisseling van overzichten ook feitelijk overleg. Hiervoor voeren partijen tenminste eenmaal, mogelijk twee maal per jaar overleg. Duurzaamheid Woonbron denkt constructief met de gemeente mee over "Delft van het gas". Daarnaast wordt bestaand duurzaamheidsbeleid doorgezet (ketel vervangen, pv-panelen, bewustwordingsprogramma). |

| 5 – Woonomgeving, leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed | |
|---|--|
| Afspraak/activiteit | |
| Gemeente en corporaties | Algemene afspraken Corporaties leveren begin 2017 een overzicht van hun leefbaarheidsactiviteiten en de bedragen die daarmee gemoeid zijn. Gedurende het jaar kunnen de activiteiten in onderling overleg worden aangepast. Gemeente, Vidomes, Vestia, DUWO en Woonbron werken een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak uit. De huurdersverenigingen worden hierbij betrokken. In de aanpak wordt o.a. uitgewerkt op welke wijze inzichten en informatie worden gedeeld en welke inzet wordt gepleegd t.b.v. de verbetering van de openbare ruimte. Daarbij wordt aangegeven welke inzet de afzonderlijke partijen plegen, en waar de inzet van twee of meer partijen in een gezamenlijke |

aanpak wordt gebundeld. Ook zal helder worden welke taken corporaties met de nieuwe woningwet niet meer kunnen/mogen oppakken en die door andere partijen (zoals de gemeente, private partijen) uitgevoerd moeten worden of op andere wijze worden ingevuld.

De inzichten uit diverse bestaande monitoren (wijkmonitor, USP Leefbaarheid, Wijkscans Delft voor Elkaar) worden door alle partijen gedeeld, en praktijksignalen die duiden op leefbaarheids-problemen worden nadrukkelijker met elkaar gedeeld. Waar mogelijk worden overlappende/vergelijkbare onderzoeken met elkaar gecombineerd. Partijen brengen deze informatie in bij de “monitor sociaal domein”, die door de gemeente in samenwerking met partijen in 2017 wordt uitgewerkt. Daarbij worden naast relevante leefbaarheidsgegevens ook huisvesting van kwetsbare doelgroepen gemonitord (zie thema 4).

Wijkspecifieke afspraken

City Deal Kuyperswijk

Gemeente, Vestia en Woonbron werken een gezamenlijke visie voor verbetering, transformatie, nieuwbouw, onderhoud, duurzaamheid en leefbaarheid van de Kuyperswijk uit en betrekken daar de huurdersverenigingen bij. Partijen onderzoeken de mogelijkheid om de investeringen van corporaties te combineren met (duurzaamheids-) investeringen van derden (ontwikkelaars, particulieren, gemeenten). Ter voorbereiding voeren partijen met de huurdersorganisaties een gezamenlijke schouw (incl. ‘beeldkwaliteitsplan’) naar voorbeeld van Woonbron uit als een eerste pilot. Vidomes heeft de aanpak van haar enige complex in deze wijk (Goes/Schuijlenburg) al vastgesteld. Zij zal een bijdrage leveren aan de analyse-methodiek, maar bij het ontwikkelen van de fysieke aanpak een op afstand volgende rol aannemen.

De Staal

De gemeente stelt nog in 2016 een ambitiedocument op voor de herontwikkeling van het gebied “De Staal” (voormalig Gemeentelijke buitendienst). Gemeente nodigt marktpartijen uit om hier invulling aan te geven. Ook Woonbron en Vestia, die aanliggend bezit hebben, worden uitgenodigd om (al dan niet in samenwerking met een marktpartij) hierin te participeren.

| | |
|-----------------|--|
| | <p>Stadsmarshall Buitenhof De gemeente stelt een "Stadsmarshall" aan voor de Buitenhof. In de stuurgroep Buitenhof wordt de inzet en voortgang teruggekoppeld. De Stadsmarshall wordt aangestuurd door de veiligheidsdriehoek.</p> |
| <p>Woonbron</p> | <p>Werkwijze in Buitenhof: delen goede ervaringen In het kader van een optimale woonruimteverdeling heeft Woonbron in Buitenhof goede ervaringen met betrekking tot een proactieve persoonlijke benadering van potentiële huurders. In 2017 deelt Woonbron haar kennis en ervaringen met de overige corporaties.</p> <p>Inzicht in leefbaarheidsactiviteiten/ specificering inzet leefbaarheidsmiddelen Zie onderstaand schema. De leefbaarheidsmiddelen slaan voor ongeveer 70% neer in de wijken Buitenhof en Voorhof en voor de overige 30% in overige complexen.</p> |

| Post | Omschrijving | Kosten |
|---|--|--|
| Complexbeheer | Woonbron zet maximaal in op schoon heel en veilig in haar gebouwen door het aanstellen van 8 complexbeheerders en een teamleider die voor een deel door de vve's en huurders worden betaald. Het resterende deel wordt ten laste van de personeelslasten gebracht. | 50% van 9 maal €60.000 per jaar = €270.000 |
| Sociaal beheer | Sociaal beheer wordt ingezet voor een prettig woonklimaat en de begeleiding van huurders die woon- en betalingsproblemen hebben. Daarin wordt nauw samengewerkt met het sociaal team en andere professionele hulpverleners. | 50% van 5 maal €80.000 per jaar = €200.000 |
| Inzet professionele hulpverleners | In specifieke situaties die daarom vragen worden professionele hulpverleners ingezet. Het betreft hier onder andere de inzet van mediation en thuisadministratie. | € 20.000 |
| Groen en schoon | In een aantal wijken is het groen dusdanig gegroeid dat overlast en onveilige situaties moeten worden aangepakt door snoeien, kappen of extra schoonmaak. | €75.000 |
| Begeleiding bewoners in de wijken Poptahof en Buitenhof | Om huurders met woon- en betalingsproblemen te ondersteunen en ontruimingen te voorkomen worden drie projecten uitgevoerd in de wijken (Buitenhof en Poptahof). | €35.000 |
| Veiligheid, verlichting, transparantie | Om de gebouwen veiliger te maken wordt in gangen, bergingen en toegangen betere verlichting aangebracht, deuren transparanter gemaakt en veiligheidsloten aangebracht. | €90.000 |
| Diverse maatregelen in de woonomgeving en tuinen | Bij huurders in een achterstandpositie en in de directe omgeving van gebouwen worden door enkele reïntegratiebedrijven (STUNT, Groenkracht, PerspekTief, IPSE) activiteiten uitgevoerd in het kader van schoon-heel-veilig. | €40.000 |
| Werkervaringsplaatsen | Samenwerking met Werkse! om assistent- van complexbeheerders in te zetten. | €25.000 |
| Bewonersparticipatie | Bijdrage Verenigde Bewonersorganisatie Delft en de bewonerscommissies | € 60.000 |
| totale inzet leefbaarheid | | € 815.000 |

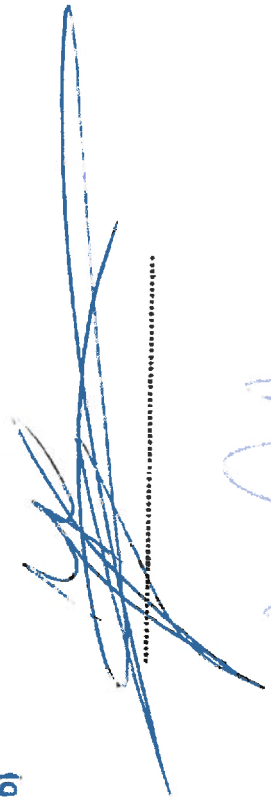
DEEL II MIDDELEN EN RANDVOORWAARDEN

| <i>partij</i> | <i>Afspraak/activiteit</i> |
|-------------------------|---|
| Gemeente en corporaties | <p>Samenwerking Corporaties, huurdersverenigingen en gemeente stellen in 2017 een procesaanpak vast, waarin ze afspreken op welke wijze zij invulling geven aan de realisatie van de woonvisie, aan meerjaren-prestatieafspraken en jaarschrijven, de wijze waarop herfinancieringen en borging tijdig wordt aangeleverd en de wijze van samenwerking. Die samenwerking betreft in ieder geval het opstellen van de uitvoeringsagenda Woonvisie, een meerjarenkader voor prestatieafspraken, jaarlijkse biedingen van corporaties en daadwerkelijke prestatieafspraken of jaarschrijven. Partijen stellen zich tot doel om in goede samenwerking zo veel mogelijk voorafgaand aan formele indienings-, inspraak- en beslismomenten de inhoud van genoemde onderwerpen vorm te geven.</p> <p>Achtervang In 2017 wordt in de meerjarenafspraken vastgelegd welke afspraken gemeente en corporaties maken m.b.t. achtervang.</p> |

Jaarschijf 2017 | 15 december 2016 | Gemeente Delft, Woonbron en Vereniging Bewonersorganisatie Delft (VBD)

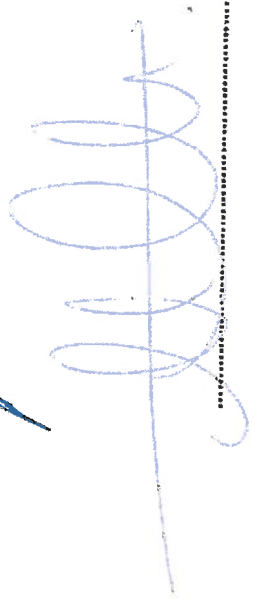
Vereniging Bewonersorganisatie Delft (VBD)

J. Wiegman
Voorzitter



Woonbron

M. Baba
Directeur



Gemeente Delft

R. de Prez
Wethouder

