

Prestatieafspraken Delft

Jaarschijf 2021



Betaalbaarheid, beschikbaarheid bereikbaarheid

Alle partijen

#	Fase	Afspraak
1*)	Doorlopend	<p>Gemeente en corporaties werken aan de verlichting en preventie van schuldenproblematiek. Dit houdt onder meer in dat we werken aan:</p> <ul style="list-style-type: none">* EMMA (Eerder Melden, Minder Achterstand);* Versnelling van (her)huisvesting van huishoudens met schulden;* Laagdrempelige samenwerking tussen corporaties, Delft Support en de financiële winkel. <p>Deze aanpak geldt voor DUWO alleen in het reguliere bezit. Op basis van een tussenevaluatie dit najaar wordt de werkwijze verder aangescherpt.</p>
2*)	Doorlopend	<p>Op basis van de Delftse wachttijdenmonitor ("early warning") grijpen corporaties naar vermogen in wanneer de wachttijden van bepaalde doelgroepen te veel achterblijven ten opzichte van het gemiddelde.</p>
3*)	Doorlopend	<p>De corporaties stimuleren de doorstroming van huurders, die bij verhuizing niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen of te groot wonen in een schaars woningtype. De instrumenten die hierbij worden ingezet zijn:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Inkomensafhankelijke huurverhoging (zie verderop)2. Inzet seniorenmakelaar (zie volgende)3. Partijen creëren budget voor het oplossen van knelpunten bij een beoogde verhuizing (zie volgende)4. Maatwerk en coulance bij vertrek oude huurder uit schaarse woning en toewijzing (zie volgende)5. Realisatie van een woningbouwprogramma dat doorstroming stimuleert (zie verderop)6. Voor Delft relevante doorstroommaatregelen inzetten die de regionale werkgroep Doorstroming ontwikkelt. <p>DUWO: deze afspraak geldt alleen voor regulier bezit.</p>
4*)	Doorlopend	<p>In Q4 2020 vindt de tussenevaluatie van de Seniorenmakelaar plaats op basis van de doelen die bij aanvang eind 2019 zijn gesteld. Hierbij wordt besloten of de pilot wordt voortgezet. In Q1-2021 worden duidelijke richtlijnen opgesteld voor de eindevaluatie Q3-2021. Concreet helder wordt geformuleerd bij welke resultaten de pilot wordt doorgezet als reguliere werkvorm, wanneer dit zeker niet gebeurt en in welke gevallen hierover nader moet worden gesproken.</p>
5*)	Doorlopend	<p>Na gemeenschappelijke evaluatie naar de doelmatigheid van de huurbedrijvingsregeling besluiten corporaties en gemeente over het doorzetten van de regeling. De insteek is om door te gaan. De gemeente blijft de regeling dan coördineren en zal het proces tijdig opstarten. De gemeente ziet graag dat Vestia ook mee gaat doen. De uitvoering van de regeling hangt af van het ingaan van de wet Eenmalige huurverlaging in 2021.</p>
6*)	Doorlopend	<p>Op basis van de in Q 1 2021 te houden buurtenmiddag (zie ook afspraak 53) bepalen gemeente en corporaties in welke buurten de inzet van middenhuur wenselijk is en welk</p>

programma hierbij past. Vervolgens zetten gemeente en corporaties hiervoor beschikbare en bestaande locaties in.

- 7 Nieuw Corporaties hanteren in 2021 een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging voor zelfstandige gereguleerde woningen, zoals wettelijk bepaald (huursom). De extra inkomensafhankelijke huurverhoging en de huurverlaging (wettelijk danwel conform sociaal huurakkoord) tellen hierin niet mee. Woonbron, Vestia en Vidomes voeren in 2021 bij huishoudens met een hoger inkomen de inkomensafhankelijke huurverhoging door. De meeropbrengst wordt door elk van de corporaties geïnvesteerd in hun Delftse woningvoorraad, zoals aangegeven in de door hen uitgebrachte biedingen. Dit alles onder voorbehoud van de uitkomst van het wettelijk verplichte adviestraject van de corporaties met de huurdersorganisaties.
- 8*) Doorlopend Corporaties verwachten op basis van de huidige beleidslabellen vrijkomend aanbod volgens tabel 1 (zie onderaan). Zij sturen bij als ze meer dan 10% lager dreigen te scoren (in samenhang met de wachttijdenmonitor (zie 2). Corporaties garanderen dat het aandeel sociaal en betaalbaar niet onder de Regionale Prestatie Afspraken zakt (85% en 70%). Bij nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen partijen afwijken van deze algemene regel.
- 9*) Doorlopend Corporaties zorgen voor betaalbare verhuringen en voldoende slaagkans voor de primaire doelgroep, door bij minimaal 75% van de verhuringen gebruik te maken van de "standaard huurinkomestabel" van SVH. Bij de andere verhuringen kunnen corporaties een woning verhuren aan een hoger inkomen ten behoeve van kwetsbare complexen, via maatwerk (bijvoorbeeld via de seniorenmakelaar) of moeilijk verhuurbare woningen. In 2021 maken we gebruik van de halfjaarrapportages van de SVH.
- 10*) Nieuw In 2020 is voor de huisvesting van spoedzoekers weinig gerealiseerd. Daarom zetten corporaties en gemeente in 2021 extra in op de realisatie van spoedzoekerplekken en de toewijzing daarvan via Woonnet-Haaglanden. Deze partijen kijken daarbij ook nadrukkelijk naar vastgoed dat als gevolg van corona voor herbestemming beschikbaar komt. Ook wordt bekeken hoe hierbij andere partners, zoals SHS (stichting herontwikkeling tot studentenhuisvesting Delft), betrokken kunnen worden. Onder spoedzoekerplekken wordt onder andere verstaan: tijdelijke woningen, reguliere woningen met een tijdelijk contract, reguliere woningen die onder de leegstandswet tijdelijk worden verhuurd.
- 11**) Nieuw We concretiseren de meerjarenaafspraken om 150 grote betaalbare sociale huurwoningen te realiseren. Zo nodig wordt de opgave, op basis van de realisatie tot nu toe, in de LPA herijkt.
- 12 Nieuw Ten tijde van het maken van de lokale prestatieafspraken 2020 loopt er in regio Haaglanden een proces om nieuwe regionale woningmarktafspraken te maken. Dit proces kent de volgende doelen.
- Voldoende woningen (concreet: een toevoeging van 68.860).
 - Voldoende doelgroepvoorraad (concreet: een toevoeging van 16.360, waarvan minimaal 12.360 DAEB-woningen).
 - Doelgroepvoorraad verspreid (concreet: iedere gemeente maakt een zo groot mogelijke stap naar het Meer Evenwicht scenario).
 - DAEB-woningen betaalbaar en beschikbaar: (concreet: in iedere gemeente wordt minimaal 70% (drie jaars gemiddelde) van het DAEB-aanbod, inclusief nieuwbouw, toegewezen aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep).
- Het startjaar van de nieuwe woningmarktafspraken is 2019. Het eindjaar om de doelen te bereiken is 2030. Voorzien wordt reeds dat voor vrijwel iedere gemeente en corporatie de opgave om deze doelen te bereiken groot is. Het jaar 2020/2021 wordt gebruikt om de nieuwe woningmarktafspraken met elkaar af te ronden. In de prestatieafspraken 2020 wordt al zoveel mogelijk geanticipeerd op de te behalen doelen. In geen enkele gemeente worden prestatieafspraken gemaakt die potentieel tegenstrijdig zijn met de genoemde doelen.
- 13*) Nieuw Corporaties en gemeenten verkennen in 2021 waar optoppen een kans biedt voor het toevoegen van woningen. Op het moment van een grote ingreep wordt bij die complexen een

variant onderzocht met optoppen, op gezamenlijke kosten. De corporaties delen hiervoor hun langjarige onderhoudsplannen en andere relevante informatie.

- 14*) Nieuw Er wordt in 2021 een verkenning gedaan ten behoeve van het beter benutten van de woningvoorraad door hogere bezetting (maatjeshuizen): ten minste 2 woningzoekenden in een grote 3 kamer woning.
- 15**) Nieuw Steeds meer ouderen en minder validen zijn aangewezen op een scootmobiel maar kunnen deze niet stallen. De corporaties inventariseren bij bestaande (oudere) seniorencomplexen welke knelpunten er zijn. Voor geconstateerde problemen zoeken gemeente en corporatie(s) naar oplossingen en financiering van collectieve voorzieningen om de realisatie van gemeenschappelijke scootmobielstallingen mogelijk te maken, ook in de buitenruimte, en voeren hiervoor een pilot uit.
- 16*) Nieuw Corporaties en gemeente spreken af dat de toewijzingsruimte om hogere inkomens te huisvesten in DAEB 15% bedraagt, conform het wettelijk maximum. Deze ruimte is met name bedoeld voor het huisvesten van alleenstaanden, die door de beoogde wettelijke verlaging van de inkomensgrens niet meer tot de DAEB doelgroep behoren. Op basis van ervaringen in 2020 kan worden besloten om dit % in de toekomst bij te stellen.

DUWO

- 17 Doorlopend 100% van de studentenwoningen heeft een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens en tot de aftoppingsgrens. De overige woningen hebben bij aanvang verhuur een huur tot de liberalisatiegrens.
- 18 Doorlopend De huurverhoging in 2021 is in principe inflatievolgend en sluit aan op de actuele wet- en regelgeving. In het geval de huidige huur lager is dan de streefhuur wordt de huur verhoogd met maximaal het toegestane percentage op woningniveau
- 19 Doorlopend Minimaal 70% van de reguliere vrijkomende voorraad voor niet-studenten is "betaalbaar" (tot aan de aftoppingsgrens). In lijn met de NWMA kijken we naar het 3 jaars gemiddelde
- 20 Doorlopend In vervolg op de gedane marktverkenning voor betaalbare woonruimte voor (binnenkort) afgestudeerde starters, zoeken DUWO en de gemeente naar mogelijkheden voor de ontwikkeling van 200 eenheden voor kenniswerkers. De verhuur zal verlopen via een tijdelijk (5 jaars-)promovendcontract. De primaire doelgroep zijn de afgestudeerde starters die willen doorstromen vanuit een campuscontract bij DUWO. De gemeente zal met lokaal maatwerk de doorstroming van die doelgroep naar deze woningen mogelijk maken.

Vestia

- 21 Doorlopend In 2021 vindt geen verkoop plaats van woningen aan zittende huurders of bij mutatie. Incidentele verkopen die bijdragen aan de optimalisering van het beheer van de woningvoorraad zijn wel mogelijk. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper. Vestia verwacht in de komende jaren een vergelijkbare zeer beperkte verkoop van huurwoningen.
- 22 Doorlopend Op basis van het verwacht vrijkomend aanbod (Explica voorraadmonitor) komen circa 9 grote sociale woningen vrij. Naast dit verwacht vrijkomend aanbod van grote woningen is Vestia bereid om voor de huisvesting van grote gezinnen van minimaal 6 personen nog 4 grote woningen sociaal te verhuren

Duurzaamheid

Alle partijen

- 23 Doorlopend Gemeente en corporaties zetten met voortvarende élan het thema energietransitie voort. Hierbij vindt terugkoppeling plaats aan de huurdersorganisaties. De gemeente draagt zorg voor de voortzetting van de stevige regierol in de processen 'Open, Lokaal Warmtenet' en 'Aardgasvrij Delft'. Als vervolg op de samenwerkingsovereenkomst Warmtenet met de corporaties en NetVerder zal in 2021 gekomen worden tot een 'finaal investeringsbesluit'. De stuurgroep draagt een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Cruciaal is ook de realisatie en samenhang met WarmtelinQ (voorheen Leiding door het Midden) en de Geothermiebron aan de Rotterdamseweg. De gemeente en corporaties besteden bijzondere aandacht aan de communicatie met bewoners.
- 24 Doorlopend Voor de wijken Voorhof en Buitenhof maakt de gemeente de eerste verkenningen voor de Warmte Uitvoering Plannen. De corporaties en huurdersorganisaties worden hierbij betrokken. Er wordt gewerkt volgens het principe van woonlastenneutraliteit op basis van een gemiddelde per complex en afhankelijk van het individuele gebruikersgedrag.
- 25 Doorlopend Alle corporaties geven de indicatie van de stand van de Energie Index (EI) per peildatum 1 januari en doen hierbij een (5-jarige) forecast. Dit wordt meegenomen in het jaarlijks bod.
- 26 Doorlopend De corporaties en de gemeente maken komend jaar een uitwerking voor een gezamenlijke monitoring van de energie index volgens de nieuwe methodiek. Dit wordt besproken en afgestemd in de werkgroep 'Warmteplan'.
- 27 Doorlopend De corporaties maken gelet op de ambities op het gebied van isolatie samen met de gemeente een soortbeschermingsplan voor beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld vleermuizen, voor de wijken Voorhof en Buitenhof.
- 28 Doorlopend In 2021 maken de corporaties en de gemeente een gezamenlijk plan van aanpak klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit als vervolg op de risicodialogen die plaatsvinden in Q4 2020. Voor de grootste knelpunten qua hittestress, wateroverlast, droogte, bodemdaling en biodiversiteit worden in 2021 maatregelen gepland binnen een periode van 3 jaar. Uitgangspunten hierbij zijn het procesvoorstel waarmee de participanten hebben ingestemd, het werken met werk combineren, toepassen van bewezen maatregelen en de laagste maatschappelijke kosten.

Gemeente Delft

- 29 Doorlopend In 2020 is begonnen met het opstellen van het Warmteplan Delft. Dit plan voor het aardgasvrij maken van de gehele gebouwde omgeving wordt in nauwe samenspraak met de corporaties, de huurdersorganisaties en overige stakeholders in Delft opgesteld en door de gemeenteraad eind 2021 vastgesteld. De assetmanagers van de corporaties worden hier nauw bij betrokken. In het Warmteplan Delft komen de wijken Voorhof, Buitenhof en Kuyperswijk met de horizon 2030 het eerste aan de beurt om aardgasvrij te worden. Voor de overige wijken wordt met horizon tussen 2030 en 2050 een toekomstperspectief geschetst.

DUWO

- 30 Doorlopend DUWO plaatst in 2021 250 PV-panelen en er wordt gestart met het gasvrij maken van 517 verhuureenheden

Vestia

- 31 Doorlopend De energiecoaches van de Huurdersraad Vestia worden bij projecten betrokken en zijn beschikbaar om huurders te helpen bij energiebesparing. Er wordt onderzocht of andere huurdersorganisaties/corporaties hier ook gebruik van willen maken. Partijen onderzoeken de mogelijkheden van een gezamenlijke bewustwordingscampagne en maken gebruik van landelijke subsidieregelingen. De gemeente neemt het initiatief hiervoor.

Vidomes

- 32 Doorlopend In de periode 2021-2025 maakt Vidomes 1.000 woningen energiezuinig, waarvan 760 woningen voorbereid op aansluiting op het warmtenet.
- 33 Doorlopend In de periode 2021-2023 worden op 377 woningen PV-panelen geplaatst

Huisvesting kwetsbare groepen

Alle partijen

- 34*) Doorlopend Ten aanzien van de huisvesting van kwetsbare huishoudens doen de corporaties en gemeente het volgende:
- * Gemeente draagt zorg voor voldoende (kwantitatief en kwalitatief) begeleiding van kwetsbare huurders. Ook wanneer het geen uitstromers uit instellingen betreft;
 - * Corporaties leveren naar rato hun bijdrage en labelen en toppen zo nodig en waar mogelijk woningen af voor bijzondere doelgroepen en statushouders.
 - * Gemeente en corporaties spreken af dat er in 2021 aan 105 (80 structureel en 25 eenmalig) personen met een urgentie met een eenmalig aanbod of een indicatie Beschermd Thuis (BT) een woning wordt toegewezen. Gemeente en corporaties spreken hiervoor een set van werkafspraken, procesinnovaties en een continue evaluatiestructuur af en sluiten een convenant om uitwisseling van persoonsgegevens in dat kader mogelijk te maken. De toewijzing van personen met een BT-indicatie start vanaf het moment dat eerdergenoemde afspraken zijn vastgelegd.

DUWO

- 35 Doorlopend DUWO zet de inzet (46 woningen) voor STUMASS (woonruimte voor studenten met een autismespectrum) voort.
- 36 Doorlopend DUWO zal in 2021 maximaal 25 studerende vergunninghouders huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de vergunninghouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt.

Vidomes

- 37 Doorlopend Vidomes ontwikkelt het concept verzorgd wonen voor de volgende flats: Prof Burgershof, Cort vd Lindenstraat en de Sterflats, mits daar voldoende draagvlak voor is bij bewoners, gemeente en zorgpartijen. Voorwaarde is wel dat de gemeente een financiële bijdrage levert aan de flatcoach. Er is een subsidie bij de gemeente aangevraagd ten behoeve van het budget Uitvoeringsagenda. De subsidie is voor twee jaar toekend met de restrictie dat er pas tot uitbetaling wordt overgegaan als het project (tijdstip is afhankelijk van de coronasituatie) start. Op basis van een evaluatie van deze pilot zullen partijen besluiten op welke wijze de inzet kan worden gecontinueerd en gefinancierd.

Kwaliteit van de woningvoorraad

DUWO

- 38 Doorlopend In 2021 voert DUWO het assetmanagementplan uit voor de Krakeelhof, Van Hasseltlaan, Oudraadtweg en Ruys de Beerenbrouckstraat
- 39 Doorlopend DUWO investeert in 2021 € 8,9 miljoen in het onderhoud van haar Delftse bezit

Vestia

- 40 Doorlopend Vestia begroot in 2021 ruim € 24,8 miljoen voor de voorbereiding en/of uitvoering van investeringen voor woningverbeteringen/renovaties en/of nieuwbouw inclusief duurzaamheid in Delft.
- 41 Doorlopend Voor Delft is ruim € 1,7 miljoen bestemd voor planmatige onderhoudsactiviteiten.
- 42 Doorlopend Woningverbeteringen prognose start uitvoering 2021: Kinschotstraat (202 woningen), Vosmaerstraat (24 woningen) en Diepenbrockstraat (320 woningen).
In 2021 worden de volgende complexen voor wat betreft woningverbetering/duurzaamheid in onderzoek genomen: Indische buurt (diverse complexen), Van Adrichemstraat (10 woningen), Camerling/Groenewegenstraat (112 woningen), Kuypervijk (torenflats, 174 woningen) en L van Deysselhof (132 woningen).
Bij de te starten projecten en projecten in onderzoek wordt bekeken of ze aardgasvrij of transitieklaar gemaakt kunnen worden.

Vidomes

- 43 Doorlopend Vidomes bouwt 91 betaalbare gasloze nieuwbouwwoningen aan de Van der Goesstraat en Van Schuijlenburchstraat:
* 23 eengezinswoningen;
* 68 2-,3- en 4 kamerappartementen.

- 44 Doorlopend Vidomes werkt aan planvorming voor woningverbetering van de volgende complexen in 2021:
- Sterflats 377 woningen, (incl aansluiting op warmtenet);
 - Prof Henket/Casimirstraat: 36 woningen (oplevering 2021);
 - Westeinde 134 woningen;
 - Mahlerstraat/Chopinlaan 52 woningen (oplevering 2021, voorbereiding aansluiting op Warmtenet);
 - Isaac da Costalaan 135 woningen (incl aansluiting op warmtenet
 - Debussystraat 195 woningen: (reeds gerenoveerd; aansluiting op warmtenet)
 - Albert Verweyalaan, 66 woningen
 - Hagedissingel 24 woningen

Woonbron

- 45 Nieuw Woonbron werkt aan diverse projecten in Delft om ook op de langere termijn aan haar volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid te kunnen voldoen:
1. 32 nieuwbouwappartementen aan de Palamedesstraat*
 2. Een ingreep aan 166 woningen aan de Wippolderstraat en omgeving
 3. Een ingreep aan 56 woningen aan de Meermanstraat*
 4. Een ingreep aan 64 woningen aan de Teding van Berkhoutlaan*
 5. Planvorming voor het veld 4 in de Poptahof (de Reiger)
 6. 68 Woningen in de Spoorzone aanpalend aan de ontwikkeling van Pieter van Foreest
 7. Uitname van 35 sociale huurwoningen in het Bethelpark
 8. Nieuwbouw van 46 eengezinswoningen aan de Dr. Schaepmanstraat
 9. Renovatie van 29 eengezinswoningen aan de Vermeerstraat
 10. Renovatie van 199 woningen aan de Mozartlaan
- Andere projecten worden de komende jaren nog toegevoegd. De met een * gemarkeerde projecten, zijn projecten waarvoor een RO procedure doorlopen moet worden.
- 46 Nieuw Met alle genoemde projecten levert Woonbron een belangrijke bijdrage aan de volkshuisvesting in Delft. Voor het realiseren van al deze plannen is goede samenwerking tussen gemeente en Woonbron cruciaal. Woonbron en gemeente bespreken de planning en garanderen de benodigde capaciteit voor deze projecten en treffen maatregelen bij afwijkingen teneinde de projecten binnen de gestelde planning te realiseren. Ieder kwartaal bespreken Woonbron en de gemeente de projecten om de voortgang te bewaken.
- 47 Doorlopend Woonbron en de gemeente doen samen nader onderzoek naar de invulling van Huize Monica (na aflopen huurperiode DUWO medio 2024). Meerdere scenario's worden door Woonbron onderzocht, waaronder een buurt- en shortstayfunctie.

Leefbaarheid

Alle partijen

- 48 Doorlopend We streven naar gemengde wijken. Hiertoe maken corporaties en gemeente in 2021 een plan voor het meer mengen van wijken en welke instrumenten daarbij worden ingezet (gevarieerde huurprijssegmenten, verkoop, inzet 10% vrije toewijzingsruimte, nieuwbouw betaalbaar, sociaal danwel middenhuur). In het plan worden ook de huisvesting voor kwetsbare groepen opgenomen. Het plan sluit aan bij de pilot Kuypervijk.
Bij ontwikkellocaties > 300 woningen wordt 15% sociaal geprogrammeerd. Bij kleine locaties waar aanpalend sociaal bezit hoger is dan 60%, geldt nee, tenzij.
- 49 Nieuw Gemeente en corporaties pakken drugscriminaliteit aan volgens het in juli 2020 getekende convenant "Aanpak drugscriminaliteit eenheid Den Haag 2020 - 2024". De gemeente organiseert een bijeenkomst met de contactpersonen van de corporaties voor dit onderwerp
- 50 Doorlopend Jaarlijks presenteren we elkaar de inzet op leefbaarheid per buurt en stemmen dat waar nodig verder af. Hierbij overleggen de corporaties de plannen over de besteding van de budgetten met de huurdersorganisaties en de gemeente.
- 51 Nieuw In 2020 zijn de mogelijkheden van een aanpak van schimmel- en binnenklimaatproblematiek naar Haags voorbeeld verkend. De Delftse corporaties doen al veel op dit gebied. We willen in 2021 de aanpak voor Delft en waar mogelijk voor de regio uniformeren en onderzoeken of ook voor Delft een onafhankelijke expert noodzakelijk is. De huurdersorganisaties worden hierover geïnformeerd.
- 52 Doorlopend De lokale huurdersorganisaties organiseren indien gewenst een nieuwe wijkschouw in 2021. De bevindingen van deze en vorige schouwen worden meegenomen in de voorjaarsbespreking over leefbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad.
- 53 Doorlopend Jaarlijks organiseert de gemeente samen met de corporaties een of twee buurtenmiddagen. Daarin worden cijfers, analyses en ervaringen per buurt gedeeld (waaronder rapport Veerkracht), ieders inzet naast elkaar gezet en vastgesteld wat er verder nodig is om de leefbaarheid op peil te krijgen of te houden. Daarbij kijken we nadrukkelijk ook of in een buurt meer of juist minder voor de primaire doelgroep toegankelijke huurwoningen gewenst zijn om eenzijdige buurten te voorkomen. De uitvoering hiervan zit in de reguliere lijn, behalve de wijkversterkingsgebieden die projectmatig worden georganiseerd.
- De corporaties delen hun concrete leefbaarheidsprogramma's voor 1 januari, welke onderdeel uitmaken van deze prestatieafspraken. De huurdersorganisaties worden als gelijke gesprekspartner betrokken bij deze afspraak.

Gemeente Delft

- 54 Doorlopend
- Gemeente betreft de corporaties en huurders bij het ontwikkelen van afvalinzameling. De corporaties stimuleren hun huurders bij het juiste gedrag met de afvalinzameling door het verstrekken van informatie op het juiste moment (ondertekening huurcontract, verlaten woning). Ook door de complexbeheerder wordt hierop toegezien. De gemeente neemt in Q2 het initiatief voor een afspraak met de direct betrokkenen zoals huurdersorganisaties, bewonerscommissies, corporaties (tactisch/operationeel niveau) en gemeente over dit onderwerp. Doel van deze bijeenkomst is uitwisseling van informatie en ideeën uitwisselen over mogelijke verbeteringen. We starten met de Buitenhof.

DUWO

- 55 Doorlopend
- DUWO zet een sociaal beheer budget van € 52.000, - in om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen.
- 56 Doorlopend
- DUWO voert in 2021 het project Student &Wijk uit. DUWO zoekt daarin de samenwerking met Woonbron, Vidomes en Vestia. De gemeente borgt een en ander waar nodig in de afspraken met Delft Voor Elkaar.

Vestia

- 57 Doorlopend
- Op het gebied van participatie doet Vestia het volgende:
- * Bij investeringsprojecten past Vestia de nieuwe Routekaart Participatie toe. Na afronding van een investeringsproject stimuleert Vestia de voortzetting van de bewonersgroep als bewonerscommissie.
 - * Vestia onderhoudt regelmatig contact met bewonersgroepen en commissies in haar complexen. Daar waar geen groep bewoners actief is, maakt Vestia gebruik van een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te treden met bewoners en bewoners te betrekken.
 - * Bewonersinitiatieven voor het oprichten van bewonerscommissies worden door Vestia omarmd.
- 58 Doorlopend
- Leefbaarheid:
- * Leefbaarheidsaanpak Rode Dorp/Buitenhof
 - * Deelname aan gebiedsaanpak Kuijperwijk. Er vindt onderzoek plaats naar de mogelijkheden om de woningvoorraad te verbeteren.
 - * In Delft zijn 4 medewerkers sociaal beheer en 4 wijkbeheerders werkzaam
 - * Budget voor leefbaarheid: (maximaal) gemiddeld € 131,37 per woning (prijspeil 2020).
 - * Samenwerking met Stunt voor het schoonmaken van de binnentuinen in Buitenhof.
 - * Samenwerking met Stichting Present voor tuinonderhoud minder zelfredzame bewoners.
 - * Verbeteren verlichting in complexen en achterpaden na aanwijzing politie complexen met Een hoog inbraakcijfer.
- 59 Doorlopend
- Vestia verbetert, na aanwijzing van de politie (en/of werkgroep high impact crimes) van probleemcomplexen, de verlichting in complexen en bij achterpaden ter voorkoming van inbraak.

Vidomes

- 60 Doorlopend
- Vidomes voert in Delft de pilot uit "overall ogen en oren in de wijk" In 2022 is er een dekkingsgraad van 100% bereikt.

Nieuwbouw en transformatie

Alle partijen

- 61 Doorlopend Ontwikkelingen in de 5 wijkversterkingsgebieden worden gebiedsgericht aangepakt (zie ook leefbaarheid). Dat betekent:
*De gemeente stelt per wijkversterkingsgebied een gebiedscoördinator en een wijkregisseur beschikbaar.
*Er wordt inzicht gegeven in de samenhang en effecten van verschillende projecten op verschillende schaalniveaus.
*De doelstellingen en realisaties op de opgaven woningvoorraad, doorstroming, langer&weer thuis, duurzaamheid en leefbaarheid worden in samenhang beschouwd en gewogen. De ervaringen die we hierin gezamenlijk opdoen in de Kuyperswijk passen we, waar nodig en wenselijk, toe in andere gebieden.
*Huurdersorganisaties, overige bewoners, ondernemers en actieve verenigingen worden regelmatig geïnformeerd en zo veel mogelijk betrokken bij planontwikkeling en uitvoering.
- 62 Doorlopend De gemeente borgt (achtervang WSW) op basis van de afspraken die in 2017 gemaakt zijn.

Gemeente Delft

- 63 Doorlopend DUWO en gemeente maken concrete plannen over de nieuwbouw van studentenwoningen rondom Delft-Campus, Schieoevers en TU Campus. Deze plannen worden gemaakt in de Taskforce Studentenhuisvesting die 2 tot 3 keer per jaar bijeenkomt. De gewenste uitbreiding is in 2020 vastgesteld op 2.500 studenteneenheden t/m 2026. Dit betreft eenheden in zowel Delft als in de regio, tijdelijk en permanent.
De gemeente borgt op basis van de afspraken die in 2017 gemaakt zijn

DUWO

- 64 Doorlopend DUWO realiseert 136 studenteneenheden aan Balthasar vd Polweg. Start bouw 2021.
- 65 Doorlopend Onderhandelingen met Vestia zijn beëindigd omdat WSW en AW geen akkoord geven. Hierdoor blijft DUWO eigenaar van 1500 zelfstandige woningen. DUWO beraadt zich op vervolgstappen. Over het vervolgtraject om de niet studenten woningen te verkopen, vindt overleg plaats tussen DUWO, de gemeente en de huurdersorganisaties.

Vestia

- 66 Doorlopend In aanbouw te nemen nieuwbouwwoningen:
- Kloosterkade, 32 woningen (24 DAEB en 8 niet-DAEB). Deze woningen worden naar verwachting in 2022 opgeleverd.
- Sloop/nieuwbouw in ontwikkeling:
- Bomenwijk: voor de eerste opzet van het plan heeft Vestia toestemming gekregen van het WSW. Vestia werkt echter verder aan de optimalisatie van het plan. Hierbij wordt gekeken naar het onderbrengen van de niet-DAEB woningen bij een ontwikkelaar. De sloop/nieuwbouw wordt verder voorbereid. Indicatie start bouw o.b.v. geoptimaliseerde planvorming is 2022.
- Vestia heeft geen toestemming van het WSW verkregen voor verdere uitbreiding van de woningvoorraad door nieuwbouw of aankopen. Ook toekomstige sloop/nieuwbouw met verdichting is op dit moment uiterst onzeker. Voor de Indische buurt zoekt Vestia naar en werkt aan alternatieve manieren voor de aanpak, zoals de aanvraag voor mogelijke inzet van projectsteun, de inzet van derden, temporiseren en het omzetten van herstructurering in renovatie.

Vidomes

- 67 Doorlopend Wijkversterkingsopgave Tanthof: De gemeente neemt de tijd en ruimte om middels een zorgvuldig participatietraject uit te werken welke ingrepen nodig zijn om de Tanthof voor te bereiden op de toekomst. Wanneer daaruit duidelijk wordt welke ontwikkellocaties

beschikbaar komen, is Vidomes de eerste gegadigde voor sociale huur, en zal Vidomes plannen uitwerken om daar 2-sterrenwoningen te ontwikkelen.

- 68 Doorlopend Vidomes is eerste gegadigde voor sociale nieuwbouw bij herontwikkeling gebied Juniusstraat (op termijn)
- 69 Doorlopend Bij het ontwikkelen en bouwen van appartementen realiseert Vidomes zoveel mogelijk 2 sterren woningen, gericht op doorstroming senioren (naast andere typen ihkv andere doelstellingen (zie o.a. spoedzoekers afspraak 10)

Woonbron

- 70 Doorlopend Wijkversterkingsopgave Gillis/ Delfia
Op basis van het ambitiedocument Kansen voor een Sterk Gillis wordt door Woonbron, gemeente en de geselecteerde gebiedspartner het Integraal Ontwikkel Plan Kansen voor een Sterk Gillis uitgewerkt. Onderdeel van dit IOP is o.a. het verduurzamen van de bestaande voorraad en een deel van de bestaande voorraad omzetten naar niet DAEB, het toevoegen van 15% van de nieuwbouw in het sociale segment en het versterken van de leefbaarheid en veiligheidsbeleving van de bewoners.
- 71 Doorlopend Woonbron gaat verder met de herontwikkeling in het Heilige land en de nieuwbouwontwikkeling op de Bieslandse kade. Woonbron beoogt hier de realisatie van ca. 38 nieuwbouwappartementen. Voor de helft van deze appartementen is RVV aangevraagd en goedgekeurd. Voor het daadwerkelijk aftoppen op de lage aftoppingsgrens is de voorwaarde dat de RVV-korting van 25.000 euro daadwerkelijk wordt geïncasseerd. Hiervoor is het van belang dat de woningen tijdig worden gerealiseerd en verhuurd aan de doelgroep. De andere helft van de appartementen zal een huurprijs tussen de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens krijgen. De haalbaarheid van het woningaantal in relatie tot de hoogte van de bebouwing wordt nader onderzocht. Woonbron en de gemeente sluiten voor de realisatie van de ontwikkeling een anterieure overeenkomst.
- 72 Doorlopend Woonbron en Gemeente verkennen de haalbaarheid van een herontwikkeling de Reiger en directe omgeving. Op basis van een in samenwerking opgesteld concept kavelpaspoort wordt de financiële haalbaarheid onderzocht. Uitdagingen zijn de hoge GREX kosten, de haalbaarheid en opbrengsten obv te realiseren programma en de parkeeroplossing. Woonbron verkent de mogelijkheid om naast 100 DAEB woningen ook 50 N_DAEB-woningen uit te nemen t.b.v. van het middensegment. Bij een haalbare businesscase wordt het ontwikkelplan verder uitgewerkt in 2020 met uitloop naar 2021.

Bijlage 1.

Delft - Woonbron Delft		
	vrijkomend	totaal voorraad
klein tot 1e aftopgrens	226	3.234
klein tot huurprijsgrens	98	1.887
klein Koopgarant	29	540
klein overig	13	192
% betaalbaar klein	62%	55%
groot tot 2e aftopgrens	20	527
groot tot huurprijsgrens	49	1.269
groot Koopgarant	23	609
groot overig	14	388
% betaalbaar groot	19%	19%
Totaal woningen	472	8.647

Delft - Vestia		
	vrijkomend	totaal voorraad
klein tot 1e aftopgrens	192	2.617
klein tot huurprijsgrens	59	1.173
klein Koopgarant	0	0
klein overig	42	641
% betaalbaar klein	66%	59%
groot tot 2e aftopgrens	0	11
groot tot huurprijsgrens	9	302
groot Koopgarant	0	0
groot overig	27	555
% betaalbaar groot	1%	1%
Totaal woningen	330	5.300

Delft - Vidomes		
	vrijkomend	totaal voorraad
klein tot 1e aftopgrens	122	1.649
klein tot huurprijsgrens	21	416
klein Koopgarant	5	89
klein overig	1	12
% betaalbaar klein	82%	76%
groot tot 2e aftopgrens	19	543
groot tot huurprijsgrens	8	240
groot Koopgarant	3	72
groot overig	1	54
% betaalbaar groot	60%	60%
Totaal woningen	180	3.076

Delft - DUWO		
	vrijkomend	totaal voorraad
klein tot 1e aftopgrens	61	818
klein tot huurprijsgrens	18	347
klein Koopgarant	0	0
klein overig	0	0
% betaalbaar klein	77%	70%
groot tot 2e aftopgrens	0	6
groot tot huurprijsgrens	2	42
groot Koopgarant	0	0
groot overig	0	35
% betaalbaar groot	10%	7%
Totaal woningen	82	1.249

De bij Woonbron in de tabel genoemde 527 woningen die bij leegkomst onder de 2^e aftopgrens worden verhuurd zal Woonbron per 1 januari verhogen tot tenminste 750. Hoeveel er daarvan naar verwachting vrijkomen in 2021 wordt nader berekend als Explica over de nieuwe voorraadbestanden per 1 januari beschikt.

Disclaimer Vestia:

Voor Vestia geldt dat de realisatie van de afspraken aangaande investeringen voor (sloop)nieuwbouw, woningverbeteringen, renovaties en duurzaamheid onder voorbehoud zijn van de goedkeuring van het WSW en de Autoriteit woningcorporaties.

Disclaimer Vereniging bewonersorganisatie Delft (Woonbron) en Huurdersraad Vidomes:

In punt 14 wordt het creëren van 'maatjeshuizen' als mogelijke uitkomst van een verkenning genoemd. Huurdersraad Vidomes en vereniging bewonersorganisatie Delft (Woonbron) wijzen maatjeshuizen als instrument als vergroting van het woningaanbod af. Een zelfstandige huurwoning, geschikt voor een meerpersoonshuishouden tot 4 personen, wordt aan de voorraad onttrokken. Daar komen twee halve huurwoningen met een verminderde woonkwaliteit voor terug. Er zijn andere voorbeelden waarbij wel succesvol ruimten gedeeld kunnen worden

Disclaimer Huurdersraad Vestia Huurdersraad Vestia tekent de prestatieafspraken voor Delft, met uitzondering van de volgende onderdelen: * Onderdeel Duurzaamheid Vestia: De Huurdersraad is tegen de halvering van het duurzaamheidsbudget voor het gasvrij maken van wijken, zoals in het Herijkt Verbeterplan 2019-2021 van Vestia is opgenomen. In de prestatieafspraken vinden we dan ook voor ons onvoldoende duurzaamheidsplannen terug. * Onderdeel Kwaliteit van de woningvoorraad Vestia: Huurdersraad Vestia tekent hiervoor niet, omdat ze vindt dat op dit onderdeel onvoldoende inzet vanuit Vestia gepleegd gaat worden. De Huurdersraad Vestia vindt de prijs-kwaliteitsverhouding van de huurwoningen van Vestia ondermaats. De Huurdersraad gaat niet langer akkoord met een onderhouds- en investeringsbedrag dat in haar ogen te laag is om hier verandering in te brengen.

*) De afspraken met een *) gelden voor DUWO alleen in het reguliere bezit van DUWO

**) De afspraken met een **) zijn niet van toepassing op DUWO