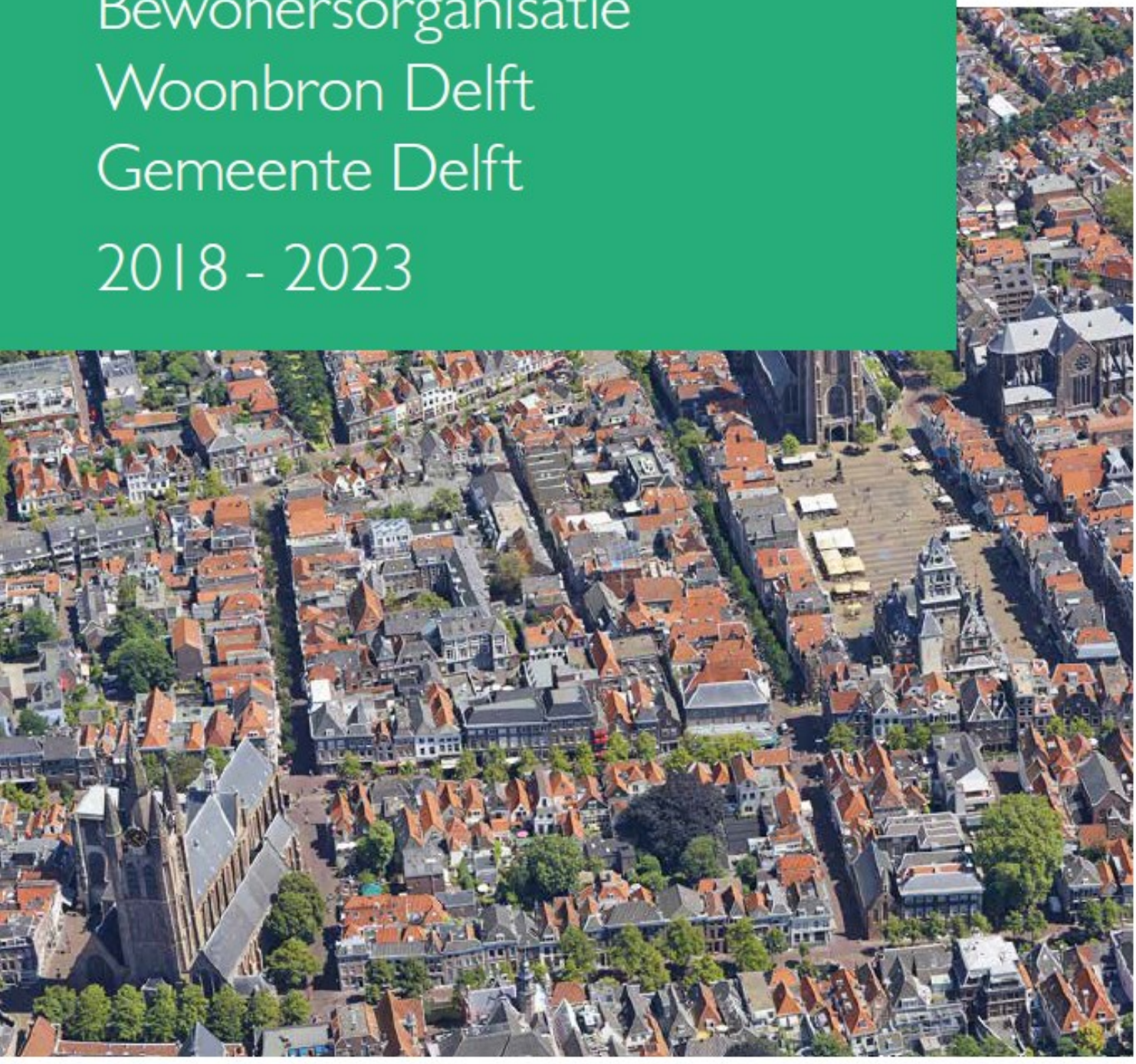
woonbron

CPRW
BEWONERSRAAD
WOONBRON

Gemeente Delft

Meerjarenafspraken

Woonbron
Bewonersorganisatie
Woonbron Delft
Gemeente Delft
2018 - 2023



Voor u ligt de invulling van de jaarschijf 2019. Deze jaarschijf past binnen de eerder vastgestelde meerjaren prestatieafspraken 2018-2023 tussen de gemeente Delft, woningcorporatie Vestia en huurdersraad Vestia. Het is de vertaling naar concrete prestatie-afspraken voor het jaar 2019. 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. Slechts de 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)
- Stappenplan sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie (bijlage 2)
- Reeds afgesloten convenanten (bijlage 3)

Daarnaast zijn de reeds gemaakte regionale afspraken tussen gemeenten en corporaties van toepassing.

Proces

In 2017 zijn de (meerjaren-)afspraken tot stand gekomen als resultaat van een nauwe samenwerking tussen gemeente, corporatie(s) en huurdersorganisatie(s). Hierdoor 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. In 2018 is voortgebouwd op dit proces door de bieding van de corporaties, een reactie hierop van de gemeente en is samen in een tripartite-overleg gekomen tot een compacte set van 7 afspraken als prioriteit voor 2019.
Het betreft de volgende afspraken:

1. *Samenwerking als gebiedspartners;*
2. *Samenwerking als sociaal domeinpartners;*
3. *Betaalbaarheid in relatie tot armoedebeleid;*
4. *Doorstroming: inspelen op levensgebeurtenissen;*
5. *Aanpak schuldpreventie en doorontwikkeling 'incassovrije wijken';*
6. *Duurzaamheid: werk maken van 'Delft Aardgasvrij'; en*
7. *Leefbaarheid en (woon-)overlast.*

De (aflopende) jaarschijf van 2018 is uit deze tekst gehaald, een nieuwe jaarschijf met afspraken voor 2019 is hiervoor in de plaats gekomen.

1. Nieuwbouw en transformatie

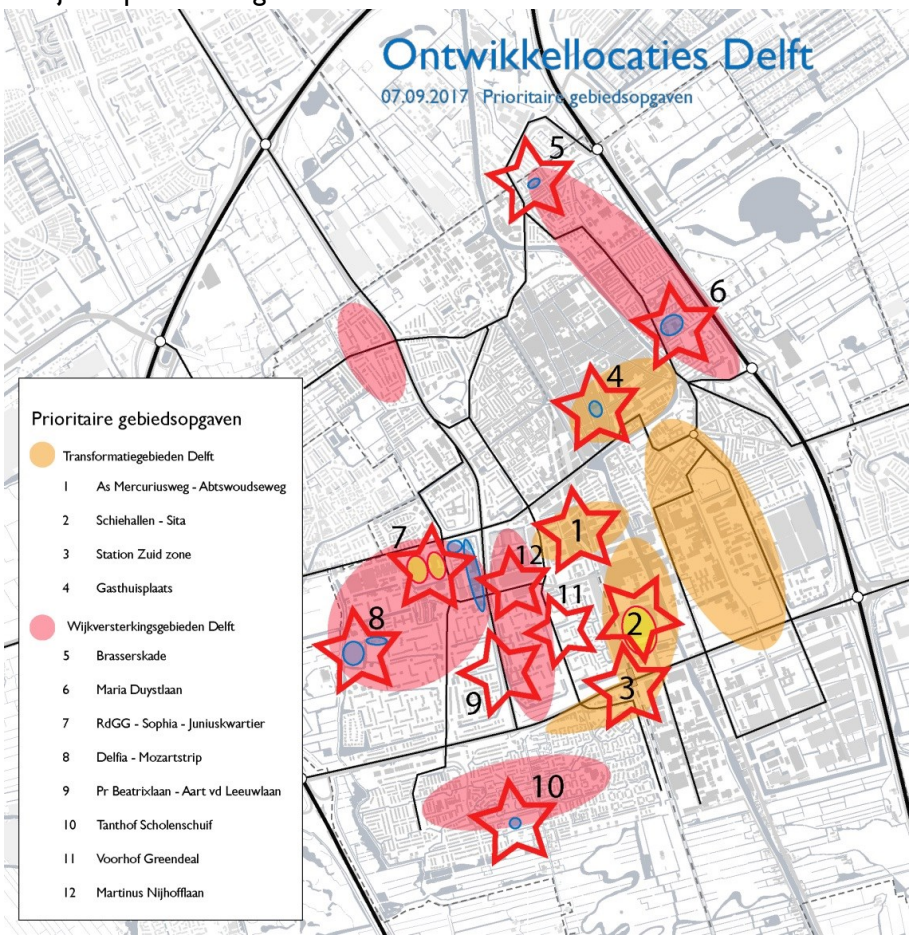
Opgave

De gemeentelijke woonvisie zet in op meer evenwichtige wijken met een kwalitatief duurzame, toekomstbestendige en gevarieerde woonvoorraad door transformatie en toevoeging van woningen. Door de toevoeging van (middel)dure huur en koop én de voorgenomen verkoop/liberaliserings-programma's van woningcorporaties werken we toe naar een evenwichtiger voorraad. Het streven is de verhouding in de Delftse woonvoorraad (exclusief studentenhuisvesting) in 2030 te laten zijn: circa 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 beschik-baarheid locaties een rol spelen.
Delft ontwikkelt zich meer en meer tot internationale kennisstad. De (inter-)nationale aantrekkings-kracht 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/kenniswerkers 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 2019 tot haalbare scenario's voor vernieuwing en toevoeging van woningen. Naast nieuwbouw betekent dit ook:

- verlenging van de levensduur door duurzame renovatie èn
- 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.

Achtervang 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 2019

In 2019 geven we prioriteit en vorm aan het principe van ***de samenwerking als gebiedspartners***. Doel: Bewaken van de integraliteit en als regisseur kunnen sturen op gebieden. In de buurten en wijken ('gebieden') komen de effecten van duurzaamheidsingrepen, nieuwbouw, transformaties en leefbaarheidsmaatregelen tot uitdrukking. We willen het eindbeeld van de Woonvisie concreter maken door gebiedsafstemming en als gebiedspartners met elkaar optrekken.

Bij invulling van de van de vernieuwingsopgave ligt het niet voor de hand dat Woonbron de nieuwbouw van bezit in het niet-daeb segment voor haar rekening zal nemen.

De bovenstaande meerjarenafspraken en het principe van samenwerking als gebiedspartners, vertalen zich naar de volgende concrete afspraken in 2019:

Afspraak

We maken 2019-Q1 afspraken over de principes van gebiedsgewijs werken en hoe we in deze gebieden als partners optrekken. Dat geeft kader aan de investeringsbesluiten van de corporaties maar ook aan bijvoorbeeld een gezamenlijke inzet op leefbaarheid. De grote investeringsbeslissingen die in de loop van 2019 zijn genomen, komen terug als bieding/prestatieafspraak in 2020. Hiermee gieten we investeringsbeslissingen niet onnodig in het keurslijf van de prestatieafspraken.

Woonbron en gemeente maken concrete plannen over:
- Woonbron en gemeente onderzoeken scenario's als verdichting in de Gillisbuurt en ontwikkeling van het Delfiaterrein. Volgens de filosofie van de Kansenkaart Buitenhof.
- Woonbron transformeert en realiseert nieuwbouw in het Heilige land en Bieslandsekade. Woonbron en de gemeente hebben daarvoor een overeenkomst afgesloten. Partijen gaan in 2019 verder met uitvoering geven aan die overeenkomst.
- Woonbron en gemeente doen samen nader onderzoek naar de invulling van Huize Monica (na aflopen huurperiode DUWO, medio 2020). Daartoe behoren in elk geval buurt- en short stayfuncties.
- Poptahof: Partijen doen gezamenlijk onderzoek naar de herontwikkeling van Veld 4 (Reiger en parkeerveld). In Q1 start deze verkenning, die voor 1 juli is afgerond
- Bethel-terrein: Borghese gaat hier de ontwikkeling doen. Woonbron neemt bij oplevering het overeengekomen aandeel sociale woningen uit. Samen met de gemeente maken we concrete afspraken over het aantal woningen en het prijs- en kwaliteitsniveau van deze woningen.

Inzet gemeente:
- Laten zien van de samenhang en de effecten van de losse projecten op de doelstellingen op stedelijk niveau en naar wijken en buurt.
- Het maken van afstemmingsafspraken om het gezamenlijke doel te bereiken.
- Organiseren van een gezamenlijke bijeenkomst(-en) over de effecten van voorraadbeleid, programmering nieuwbouw, de sociaal maatschappelijke componenten en duurzaamheidsvoornemens.

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 € 640). 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 oplopende 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 studentenhuisvesting) 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 m2 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 2019

In 2019 geven we prioriteit en vorm aan de verbinding van ***betaalbaarheid in relatie tot armoedebeleid***.

Doel: Agendering met elkaar van de betaalbaarheid voor specifieke inkomensgroepen. Vanuit de regionale afspraken volgt een generieke afspraak over de betaalbaarheid (85% wordt aangeboden als sociaal, 70% van het vrijkomend bezit heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen). Deze regionale afspraak richt zich alleen op de huur bij mutatie. Op het niveau van Delft willen wij concretere afspraken maken over de huurverhoging. De minima-effectrapportage (Nibud, 2015) toont aan dat – onder meer door landelijk beleid – de bestedingsruimte voor de minima onder druk komt te staan. We ontwikkelen voor de groep tot 110% van de bijstandsnorm een regeling zodat deze groep die te duur woont, ontzien wordt bij de jaarlijkse huurverhoging. Verder willen wij met de corporaties verkennen wat er in de toekomst verder nog mogelijk is.

Afspraak

We adopteren de werkwijze zoals die in Rotterdam is uitgevoerd. We maken een op de Delftse situatie en partners toegesneden werkwijze voor de huurmatiging. We evalueren en rapporteren na juli 2019.

Ook geven we prioriteit aan de ***aanpak schuldpreventie en de doorontwikkeling van de pilot 'incassovrije wijk'***.
Doel: Het voorkomen van schulden, het sneller delen over en weer van de inzichten van huurachterstanden. Om hiermee verergering voor het huishouden zelf en complexere casuïstiek te voorkomen. Daarmee beperken we de maatschappelijke kosten voor alle partijen.

Afspraak

Gemeente en corporaties zetten een krachtig samenwerkingsverband op het gebied van schuldpreventie op. Dit is gericht op het voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen wegens huurschuld. We maken werk van een convenant dat regelt dat we over en weer de hiervoor benodigde gegevens kunnen uitwisselen. Het convenant heeft tot doel dat er geen ontruimingen nodig zijn op basis van alleen financiële problemen en dat we gezamenlijk komen tot een sluitende schuldenaanpak.

Inzet gemeente:
Gemeente draagt zorg voor een projectleider die partijen bij elkaar brengt en regie voert op dit gezamenlijke proces. Hij/zij zal ook zorgen voor de afstemming van privacy-onderdelen in relatie tot dit thema. De inzet is dat we pragmatisch maar correct met de AVG omgaan en juridisering wordt voorkomen. Hij/zij zorgt ervoor dat een convenant tot stand komt. Is een gezamenlijke aanpak uitgetekend, dan faciliteert de projectleider de processen, het inrichten van een instrument voor melding en registratie en bekijkt de opvolging van de meldingen.
Naast de ontwikkeling van een nieuwe gemeentelijke nota schulden, bezien we de mogelijkheid om tot een vorm (fonds) te komen om schulden verder te saneren.

Verder zetten we in 2019 de volgende afspraken van 2018 voort:
- Gemeente en corporaties continueren de gezamenlijke opdrachtverlening voor de wachttijden-monitor.
- 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.
- 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 2018.
- T.b.v. de schuldpreventie geven corporaties inzicht in hun processen en komen tot afstemming van de processen met de gemeente.

Inzet Woonbron:
- Woonbron werkt mee aan de pilot om de groep tot 110% bijstandsnorm geen huurverhoging te geven. We evalueren later in het jaar wat de effecten van dit instrument waren en of we dit voortzetten.
- Grote woningen: op basis van het verwacht vrijkomende aanbod (Explica voorraadmonitor) komen circa 39 grote woningen vrij, waarvan 28 woningen betaalbaar gehouden worden (onder de hoge aftoppingsgrens). Woonbron houdt daarnaast 45 woningen op de kwaliteitskortingsgrens. De voorraadmonitor is een schatting. Welk aanbod precies vrijkomt, is afhankelijk van de huuropzeggingen.
- Te Woon: in vervolg en aansluiting op de afspraken uit 2018 wordt nu overeengekomen dat Woonbron het complex Kristalweg (c219p01, Kristalweg) bij mutatie vrij kan verkopen. Voor het complex Afrikalaan (c039p11, Afrikalaan) wordt overeengekomen vooralsnog niet tot vrije verkoop over te gaan. Partijen willen geen definitief besluit vóóruitlopend op helderheid van de wijkversterkingsontwikkelingen in de Tanthof.

Inzet gemeente:
- Gemeente draagt zorg voor een projectleider voor de pilot huurmatiging én maakt samen met de corporaties een evaluatie.

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 2019

We geven prioriteit om **doorstroming integraal te bekijken (inspelen op levensgebeurtenissen).**

Doel:

Doorontwikkelen van de doorstroommakelaar naar een integrale benadering. Waar voorgaande jaren alleen de nadruk lag op het vrijspelen van grote (eengezins-) woningen, willen we dit jaar doorstroming breder faciliteren door ook te kijken naar andere aspecten die het voor huishoudens makkelijker maken om schaarse woningtypes vrij te spelen.

Dit willen we doen door de leefwereld van het huishouden en de kansen die doorstromen naar een nieuwe woning biedt, voorop te stellen. We willen het moment van een aanvraag van een traplift of andere voorzieningen in schaarse sociale woningen als natuurlijk moment gebruiken om te spreken over verhuizen. Verder naar de toekomst toe, kijken we wat kan worden gebouwd om de gewenste doorstroming in de sociale voorraad te activeren.

Dit leidt tot de volgende concrete afspraken in 2019:

Gemeente en corporaties:

- We plussen het profiel en de werkwijze van de doorstroommakelaar op. We kijken of we elementen en werkwijzen kunnen delen en gebruiken vanuit WMO-advisering, herkennen van eenzaamheid geïntegreerd tot een advies te kunnen komen (wonen, woonomgeving én welzijn). Om zo kansen te kunnen aanreiken voor een nieuwe, passende huisvesting.
  We ontwikkelingen 2019-Q1 met specialisten van corporaties en het gemeentelijk sociaal team een profielschets en delen ervaringen. We verkennen in najaar 2019 of het mogelijk is om tot gezamenlijke inzet te komen.
- Vanuit de vertaalslag van de woonvisie naar gebieden gaan wij met de corporaties aan de slag om vanuit doorstroming het gewenste woningbouwprogramma te bepalen.

Inzet corporaties:
De corporaties stimuleren de doorstroming van huurders, die niet meer voor een sociale huurwoning in aanmerking komen of te groot wonen in een schaars woningtype.
De instrumenten die hierbij worden ingezet zijn:
- Inkomensafhankelijke huurverhoging
- Inzet doorstroommakelaar; met de gemeente samen wordt 1 fte beschikbaar gesteld, waarbij de kosten voor de helft door de gemeente en voor de helft door de corporaties gedragen worden.
- Partijen creëren maatwerkoplossingen voor knelpunten bij een beoogde verhuizing
- Maatwerk en coulance bij vertrek oude huurder uit schaarse woning en toewijzing
- Het realiseren van het gewenste woningbouwprogramma

Inzet gemeente:
Gemeente benoemt een projectleider die zorgdraagt voor de regie op dit gezamenlijke proces. Hij/zij zal, in afstemming met de werkgroep langer en weer thuis, zorgdragen dat kennis en ervaringen gedeeld worden van huidige werkwijze en ervaringen en de ervaringen van de coaches van het sociaal team. De projectleider maakt mogelijk dat er een go/no-go plaatsvindt in Q3 2019 op de gezamenlijke inzet van een doorstroommakelaar-nieuwe-stijl.

Flankerende maatregelen
- Het nieuwbouwprogramma bevat woningen in kwaliteit en type die lange doorstroomketens bevorderen en waardoor huurders makkelijker een stap in hun wooncarrière kunnen maken.
- Agendering in regionale Huisvestingsverordening of voorrang voor doorstromers naar de vrije sector en koop te realiseren is. Ook in (nieuwbouw-)woningen van beleggers en projectontwikkelaars.
- Inzet WMO: consulenten meer informatie laten verstrekken over doorstroommogelijkheden. Gebruik het moment van een aanvraag van een traplift of andere voorzieningen in schaarse sociale woningen als natuurlijk moment om te spreken over verhuizen.
- De gemeente onderzoekt of ontschotting mogelijk is van het WMO-budget voor woninggebonden voorzieningen (en zo – deels- beschikbaar kan worden gesteld voor verhuiskostenvergoeding).

Inzet Woonbron:
- De planontwikkeling voor mogelijke ingreep bij 22 woningen Palamedesstraat wordt in 2019 ter hand genomen
- Op basis van gezamenlijke uitgangspunten wordt een startbesluit voor een mogelijke ingreep genomen van 18 woningen in de Fabritiusstraat
- Idem voor een renovatieplan voor 144 woningen Wippolderstraat e.o., 56 woningen Meerman-straat en 64 woningen Teding van Berthoutlaan.
- Woonbron actualiseert in 2018 de onderhoudsbegroting voor 2019 en deelt een nieuwe tabel. Voor 2018 gold € 13,2 miljoen in Delft op een totaal van 51,6 miljoen euro aan onderhouds-lasten (niet-planmatig en planmatig onderhoud en onderhoudsuitgaven ten dienste van VvE's).

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 CO2 uitstoot met 35% afgenomen.
- In 2030 gebruikt Delft 50% minder energie dan in 1990 en is de CO2 uitstoot met 50% afgenomen t.o.v. 1990.

Meerjarenafspraken

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken:

- Gemeente en corporaties delen de ambitie om nieuwbouw zo snel mogelijk aardgasloos en CO2 neutraal te realiseren. Vanaf 1 juli 2018 zijn alle voor bouwvergunning ingediende nieuwbouwplannen aardgasloos.

Duurzaamheid is in 2019 een prioriteit: **we maken werk van 'Delft Aardgasvrij'**
Doel: Ontwikkelen van een gezamenlijk energietransitieplan. Het warmteplan is een belangrijke drager hierin. Het verbreden van het warmteplan Voorhof naar de andere wijken van Delft.

Afspraken 2019

Gemeente en corporaties zetten het voortvarende élan op dit thema voort. Met onder meer voortzetting van de stevige regierol in de processen open, lokaal Warmtenet en 'Aardgasvrij Delft'. We faciliteren en maken de Aedes-routekaart en de ontwikkeling van de energie-index van de voorraad onderling vergelijkbaar en inzichtelijk op het niveau van Delft en de wijken.
In lijn met de resultaten in de Voorhof, starten de corporaties en gemeente ook in de Buitenhof het participatietraject naar aardgasvrij.

Inzet Woonbron:

- Woonbron is partij (ondertekenaar E-deal) bij de pilot Gasloos Voorhof-Oost. Woonbron denkt mee en sluit aan bij een formele samenwerkingsvorm voor het onderhoud van het net en het OEF (onderhoudsenergiefonds) van het warmtenet in Voorhof-Oost.
- Woonbron maakt de Aedes- routekaart concreter voor Delft zodat vergelijkbaarheid van de vier corporaties mogelijk is.
- Woonbron maakt de energie-indexen transparant en vergelijkbaar zodat de effecten van beleid op een Delftse kaart geplot kunnen worden.
- Bij deze twee laatste punten sluiten we aan op de bestaande uitwisseling van gegevens op regionaal (Haaglanden) niveau.

Inzet gemeente:
- Gemeente draagt zorg voor de voortzetting van de stevige regierol in de processen open, lokaal Warmtenet en 'Aardgasvrij Delft". Als eind 2018 de concept-samenwerkingsovereenkomst Warmtenet met de vier partners en Stedin tot stand gekomen is, zal in 2019 gekomen worden tot een 'finaal investeringsbesluit'.
- Mede op basis van de onderlinge vergelijkbaarheid van de routekaart zal de gemeente in overleg met de corporaties een warmteplan opstellen voor de overgang naar aardgasloos wonen. Hierbij betrekken we de huurdersorganisaties. Een eerste versie is Q3-2019 gereed.
- Organiseren van 2 discussiebijeenkomsten (met corporaties en betrokken huurders) om het thema duurzaamheid en huurverhogingen te bespreken. Uitkomst moet idealiter leiden tot inzicht in de randvoorwaarden en beperkingen bij beide partijen (bijv. tot in welke mate kunnen corporaties nog voldoende bijdragen aan presteren op de andere onderdelen zoals bijv. betaalbaarheid/beschikbaarheid).
- Inzet in mogelijke gezamenlijke lobby naar het Rijk. Immers, zonder gewijzigd rijksbeleid (heffingen) zullen de corporaties niet over de financiële middelen beschikken om de opgave naar behoren te kunnen invullen.

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 Kuyperwijk. 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 hennepproblematiek en schuldenproblematiek aan.
- De huurdersorganisaties organiseren jaarlijks een wijkschouw 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.

Prioriteit in 2019 wordt gegeven aan **leefbaarheid en (woon-)overlast.**
Doel: we willen preciezer en scherper worden wat de inzet van leefbaarheidsmaatregelen is in de gebieden. Leefbaarheid willen we aanvullen op de versterking van de gebieden. Dit vraagt het delen van de gegevens en inzichten van iedere partij, het vooraf benoemen wat de effecten van interventies

zou kunnen betekenen (zogenaamd 'prestatiedenken'). We stemmen de plannen voor onderhoud aan de openbare ruimte hierop af.
Op woonoverlast willen we een effectievere aanpak die zichtbaarder is voor betrokkenen.

Afspraken 2019

Wanneer we een perspectief op gebieden geven, zorgen we voor gebiedsafstemming: het delen van gegevens en benoemen van de inzet van leefbaarheidsinstrumenten en wat de bijdrage is aan sociaal-economische doelen in dat gebied. We stemmen onze inzet af op elkaar.
In 2019 benoemen we wat we precies verstaan onder woonoverlast, welk proces wordt doorlopen en wat de rollen zijn. Dit leidt tot het in Q1-2019 totstandkomen van een convenant met alle partijen met als doel dat terugkerende (woon-)overlast wordt teruggedrongen.

Corporaties en gemeente:
- 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 Veiligheidshuis en het Uitvoeringsoverleg) te stroomlijnen en ervoor te zorgen dat cases zo snel mogelijk opgepakt worden.
- We stemmen vóór het einde van het jaar de voorgenomen leefbaarheidsactiviteiten op elkaar af (gemeente en corporaties, corporaties onderling) zodat meerwaarde voor de gebieden ontstaat.

Inzet gemeente:
- Faciliteren wijkschouwmethodiek met de huurders en het gezamenlijk benoemen wat de vervolgstappen zijn.
- Doorontwikkeling van de kansenkaart-systematiek en helderheid over de aanspreekpersonen in de gebieden (bijv. regisseurs publiek belang).
- Inzicht geven in gebieden waar een stapeling van indicatoren is en het gesprek met partijen (veiligheid, zorg, corporaties) hierover voeren met als doel tot een gezamenlijke definitie te komen.
- Organiseren van twee bijeenkomsten om gebiedsfoto's voor de Westeindebuurt en Krakeelpolder met elkaar te ontwikkelen. Delen van inzichten over leefbaarheid (methodieken naast elkaar leggen), aangeven ieders inzet en (waar strijdige inzet is) beter afstemmen.
- Woonoverlast: Gemeente zorgt voor continuïteit op dit thema. We dragen zorg dat een overlast convenant AVG-proof is, onnodige juridisering wordt daarbij voorkomen. We zetten in op procesverbetering op dit thema (gezamenlijke dossiers en gegevensoverdracht).
- We verkennen de meerwaarde van het inzetten van een overlastcoördinator.

Inzet Woonbron:
- Neemt deel aan/levert input voor de wijkschouw en ondertekening convenant.
- Op het gebied van leefbaarheid is de inzet van Woonbron in ieder geval op :
    - Inzet van ruim 1,1 miljoen euro op schoon, heel en veilig krijgen en houden van onze woongebouwen en directe woonomgeving. Samenwerking met gemeente (toezicht en handhaving), Avalex en politie noodzakelijk voor het terugdringen van overlast, vervuiling en fietsenproblematiek.
    - We leiden onze complexbeheerders en sociaal beheerders op in het herkennen van bewoners met (psycho-)sociale problemen (o.a. verwarde mensen) deze bewoners.
    - Inzet van wijkconciërge, deze willen wij inzetten in de wijken Kuyperwijk, Gillisbuurt en Tanthof. Met de andere corporaties en de gemeente bepalen we of dit een reële optie is.

    - In samenwerking met de gemeente groen/grijs in beeld brengen en afspraken maken over het onderhoud en het gewenste kwaliteitsniveau.
    - Woonbron en Gemeente stellen samen het ambitiedocument voor de wijkversterkingsopgave Gillis|Delfia op.
      Dit ambitiedocument beschrijft niet alleen de fysieke ambities, maar ook de sociale en veiligheidsambities en beslaat het gebied van de Buitenhofdreef t/m Kerkpolder. Het is immers een integrale gebiedsgerichte opgaven. Het ambitiedocument dient als paraplu voor de verschillende deelopgaven binnen de wijkversterkingsopgave.
    - Samen met de gemeente en Avalex gaan we overlast door huisvuil en grofvuil terugdringen.
- Woonbron verwacht in 2019 binnen de reguliere norm voor de leefbaarheidsuitgaven van €127,39 (prijspeil 2018) per woning per jaar te blijven

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 Langer en weer Thuis.

Meerjarenafspraken

Dit leidt tot de volgende meerjarenafspraken:

- De gemeente neemt de regierol in het langer of weer (zelfstandig) thuis wonen en de Ontwikkelagenda .
- 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.

In 2019 willen we het uitgangspunt van **samenwerking als sociaal domeinpartners** verder vormgeven en uitwerken.

Doel:
Voorzien in adequate huisvesting van kwetsbare groepen en senioren. Met een integrale aanpak (wonen, woonomgeving, welzijn én zorg) werken we aan resultaat om de bijzondere doelgroepen en senioren maximaal te ondersteunen in zelfstandig wonen en leven. Voor een effectieve aanpak zijn niet alleen corporaties en gemeente nodig maar ook de zorgverlenende partners. Deze zijn programmatisch verenigd in de regiegroep Langer en Weer Thuis.

Afspraken in 2019

In de regiegroep Langer en Weer Thuis en de bijbehorende werkgroepen, maken we met elkaar uitvoeringsafspraken op productniveau (wonen en zorg) en procesniveau. De speerpunten die we dit jaar in het convenant langer en weer thuis hebben vastgelegd zijn:

- Kwantitatieve en kwalitatieve opgave bepalen langer en weer thuis;
- Realisatie en leren in een integrale, gebiedsgerichte aanpak:
  - Schieoevers
  - Tanthof;
- Participatie en betrekken doelgroepen;
- Regionale transformatie Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen.

Gemeente en corporaties:
- In de regiegroep Langer en Weer Thuis en de bijbehorende werkgroepen, maken we met elkaar uitvoeringsafspraken op productniveau (wonen en zorg) en procesniveau.
- 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.
- 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.
- Effectueren de verbeteringen in het urgentieproces.

Inzet Woonbron:
- Woonbron is lid van de regiegroep Langer en Weer Thuis. Woonbron zal in dit gremium de ervaringen van de vraaggestuurde aanpak (Mozartflat) bespreken en delen
- Woonbron pleegt zogenaamd ‘social return on investment’ door verdere samenwerking met New Horizon, een bedrijf dat circulair slopen voor Woonbron verzorgt.

Inzet gemeente:
- Zorgdragen voor continuering (en uitbouw) van procesregisseur langer (senioren) en weer thuis (bijzondere doelgroepen), alsmede voor een adequate sturing op beide programma’s.
- Gemeente zorgt voor regie op het regionaal transformatieplan BW/MO
- Organiseren van een regie- en werkgroep met gemeente(n), aanbieders en corporaties om afspraken te implementeren.

Plaats ondertekening: Delft
Datum ondertekening: 16 januari 2019

M. Baba
Directeur Woonbron Delft

B.J.M. Herman
Concernparticipatieraad Woonbron (CPRW)

K. Schrederhof
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: Stappenplan sloop/nieuwbouw en grootschalige renovatie

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

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 bewonersvertegen-woordiging van complex dat op nominatie voor sloop of renovatie staat	corporatie
2. communicatie met bewoners (waarbij de Delfts Doen aanpak in overweging kan worden genomen) en melding in bestuurlijk overleg met gemeente en overige corporaties	corporatie
3. corporatie en gemeente bespreken welke afweging is gemaakt voor een sloop of renovatieplan van afzonderlijk complex → bepalend zijn bouwkundige staat in relatie tot toekomstbestendigheid, of sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen, prestatieafspraken en woonvisie (bij sloop vanwege slechte bouwkundige staat van de woningen wordt door de corporatie een recent bouwkundig onderzoek, uitgevoerd door een gerenommeerd bureau, overlegd)	corporatie
4. voornemen afstemmen met overige sloop- en renovatieplannen in Delft en regio (met oog op slaagkansen bij met voorrang uitverhuizen)	gemeente
5. bestuurders corporatie en gemeente spreken af of en welke vervolgstappen kunnen worden genomen	bestuurder corporatie
6. aanvragen vergunning tijdelijke verhuur	corporatie
7. besluit over verstrekken vergunning tijdelijke verhuur o.b.v. leegstandswet	gemeente

8.	**informeren bewoners over tijdelijke verhuur**	corporatie
9.	**opstellen in samenspraak met bewoners van sociaal plan o.b.v. sloopreglement (indien binnen een jaar geen overeenstemming kan worden bereikt kan mediation worden ingeschakeld) *)**	corporatie
10.	**definitief sloop (nieuwbouw-), renovatie- of investeringsbesluit**	corporatie
11.	**melding aan gemeente definitief sloop (nieuwbouw-), renovatie- of investeringsbesluit**	corporatie
12.	**innemen aanvragen voor urgentie/voorrangsverklaring**	corporatie
13.	**- afstemming met Toegang/WMO i.v.m. woonzoekvragen personen met beperking - bepalen verhuisprofielen - voorbereiden voorrangsverklaringen**	gemeente/urgentiecommissie (DAV)
14.	**aanvragen aanwijzing actiegebied als voorwaarde voor verhuizen met voorrang**	corporatie
15.	**besluit over aanwijzen actiegebied o.b.v. huisvestingsverordening gemeente Delft (art. 3)**	gemeente (college van b en w) zie voorgaande punt
16.	**schriftelijk informeren bewoners over aanwijzen actiegebied en gelijktijdig verstrekken voorrangsverklaringen**	gemeente en urgentiecommissie (DAV) en corporatie
17.	**gezamenlijk persbericht**	corporatie en gemeente

*) als het ook met tussenkomst van een derde niet lukt kan de corporatie het sociaal plan eenzijdig vaststellen, nadat zij het wettelijk vereiste participatietraject heeft doorlopen.

vastgesteld tijdens het bestuurlijk overleg van corporaties en gemeente op 10 november 2017

aangepast op 20 maart 2018, 6 juli 2018 en laatstelijk: 22 november 2018

Bijlage 3: Convenanten en andere afspraken tussen gemeente en corporaties

Duurzaamheid:

- Convenant E-deal Voorhof-Oost Aardgasvrij (augustus 2017)

Leefbaarheid & veiligheid:

- Opdracht programma Buitenhof
- Convenant informatie-uitwisseling integrale aanpak van hennepkwekerijen (dec. 2011)
- Convenant Samenwerking tussen ketenpartners in de Veiligheidskamer Delft (dec. 2018)

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)
- Convenant Langer en Weer Thuis: Integraal samenwerken aan Langer en Weer Thuis 2019 – 2022 (december 2018)

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)