

# Basisafspraken 2022- 2030

De gemeente Vlaardingen (vanaf nu "gemeente"), vertegenwoordigd door de wethouders Ivana Somers-Gardenier en Jacky Silos-Knaap,

en de woningcorporaties. gezamenlijk aangeduid als "corporaties",

- Woningstichting Samenwerking ("Samenwerking"), vertegenwoordigd door de heer Mark van de Velde, directeur bestuurder,
- Stichting Waterweg Wonen ("Waterweg Wonen"), vertegenwoordigd door mevrouw Marieke Kolsteeg, directeur bestuurder,

overwegende dat,

- Gemeente en corporaties de opvatting delen dat ontwikkelingen op de woningmarkt en in destad aanleiding geven om meerjarige afspraken te maken over de ontwikkeling van de corporatievoorraad;
- De gemeente met Woonvisie 'Samen bouwen aan Vlaardingen 2021-2030' de inhoudelijke basis legt voor de ontwikkeling van Vlaardingen als prettige woonstad voor iedereen;
- Daarvoor de gemeente en de corporaties een gezamenlijk verdiepingstraject hebben ingericht waarin de mogelijkheden zijn verkend om de volkshuisvestelijke effectiviteit van desamenwerking tussen corporaties en gemeente zo groot mogelijk te laten zijn;
- In de gekozen benadering de huidige en toekomstige inwoners van Vlaardingen centraal staan, en het vastgoed/de woningvoorraad wordt beschouwd als een belangrijke basis voor waardevol wonen.
- Er daarom is gekeken naar de voor de huidige en toekomstige inwoners van Vlaardingengewenste omvang, locatie, kwaliteit en prijsopbouw van de corporatievoorraad.
- Hierbij zowel het schaalniveau van de regio, de stad en de in de stad te onderscheiden deelgebieden is betrokken.
- Dat de met de transformatie van de corporatievoorraad beoogde effecten alleen kunnen worden bereikt met een gelijktijdige inzet vanuit andere beleidsvelden.
- Het daarom nodig is om aanvullend op de afspraken met betrekking tot de corporatievoorraad afspraken te maken over de sociale inzet in Vlaardingen.

delen de overtuiging - en zijn hierop onderling aanspreekbaar - dat:

- A. de gemeente Vlaardingen groeit naar minimaal 39.000 huishoudens in 2030;
- B. voldoende variatie in prijs en woningtype nodig is om ervoor te zorgen dat iedereen in Vlaardingen zijn plek kan vinden;
- C. de verhouding tussen inwoners die aandacht en middelen vragen (de vragers) en inwoners die aandacht en middelen geven (de dragers) moet veranderen om Vlaardingen weer in balans te brengen;
- D. iedere Vlaardinger er toe doet en de kans heeft om bij te dragen aan het samenleven in Vlaardingen. Voor wie de basis daarvoor ontbreekt, is er ondersteuning.
- E. plekken met een te lage woonkwaliteit extra aandacht verdienen en worden aangepakt.
- F. Vlaardingen zich in moet spannen om bij te dragen aan de landelijke doelen voor de realisatie van het klimaatakkoord.

en spreken daarvoor het volgende af:

**Doel van de basisafspraken**  
**Samenwerken naar een stad in balans en waardevol  
wonen voor iedereen in elke wijk.**

## **1. Samenwerken**

De corporaties en de gemeente werken vanuit een natuurlijk bondgenootschap aan de verwezenlijking van deze afspraken.

- 1a De gemeente en de corporaties maken deze basisafspraken 2022 - 2030 als basis voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen stadsbrede afspraken en gebiedsgerichte afspraken;
- 1b Als onderlegger voor de gebiedsgerichte afspraken maken de corporaties en de gemeente gezamenlijk voor ieder gebied een gebiedsschets. Een gebiedsschets geeft een bondige beschrijving van de veerkracht van de wijk (wat zien we?) en brengt deze samen in een integrale probleemanalyse (hoe komt dat?). De gebiedsschets heeft als doel richting te geven op hoofdlijnen en partijen te verbinden. In ieder geval voor de gebieden met een lage veerkracht (aandachtsgebieden) initieert de gemeente een integrale, domein overstijgende aanpak van de benoemde vraagstukken in het gebied.
- 1c De gemeente en de corporaties zijn zich ervan bewust dat de in de basisafspraken opgenomen deelafspraken met elkaar samenhangen en daarom moeten worden beschouwd als een totaalpakket. Dit uit zich onder meer in drie hoofdregels:
  - Als een van hen niet kan voldoen aan een deelafpraak, dan wordt dat onderkend als een gezamenlijk probleem;
  - De gemeente en de corporaties presenteren deze afspraken als een integraal pakket waarbij zich ieder vanuit hun eigen rol verantwoordelijk voor voelen;
  - We werken samen om bureaucratische en beleidsmatige belemmeringen, die ons natuurlijk bondgenootschap hinderen, weg te nemen.
- 1d De gemeente en de corporaties houden elkaar vast via laagdrempelige, informele contactmomenten die worden ondersteund met gestructureerde overlegvormen op bestuurlijk en ambtelijk niveau;
- 1e Naar buiten toe spreken de gemeente en de corporaties met één mond over de op basis van deze basisafspraken te volgen aanpak van de opgaven en de gezamenlijke ambities voor Vlaardingen die daaraan ten grondslag liggen;
- 1f De gemeente en de corporaties leggen verbinding en werken samen met andere organisaties (onze maatschappelijke partners) die vanuit een erkende rol ondersteuning bieden aan onze inwoners;
- 1g De gemeente en de corporaties hebben oog voor veranderende woningbehoeften en andere ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de volkshuisvestelijke wenselijkheid van de in deze basisafspraken opgenomen bepalingen. Gemeente en corporaties bepalen gezamenlijk of, en zo ja op welke wijze, deze ontwikkelingen een aanpassing van deze basisafspraken rechtvaardigen;

- 1h De gemeente en de corporaties zijn zich ervan bewust dat het succesvol samenwerken aan veerkrachtige wijken een langere tijdshorizon kent dan de duur van deze basisafspraken. Omwille van de effectiviteit en efficiency van de eigen inzet op langere termijn, mogen de gemeente en de corporaties van elkaar verwachten dat toekomstvisies en beleidskeuzes die verder strekken dan de duur van deze basisafspraken in overeenstemming zijn met de in deze basisafspraken benoemde principes en hun achterliggende visie;
- 1i De gemeente en de corporaties zijn alert op mogelijkheden om de aanpak van de opgave in Vlaardingen te ondersteunen met inbreng van buitenaf. Hierbij denken we aan het aantrekken van extra middelen vanuit het Rijk en/of de provincie, samenwerkingen in de regio en aansluiten bij vernieuwingen.

## **2. Verhuringen in de bestaande corporatievoorraad**

Een grote concentratie van minder zelfredzame bewoners (de vragers) heeft vaak zijn weerslag op desociale structuren binnen de wijk. Als de samenredzaamheid in een gebied afneemt wordt het gebied gevoeliger voor leefbaarheidsproblemen. Deze problemen raken in de eerste plaats de bewoners zelf met als risico dat de zelfredzaamheid verder afneemt. Om het risico op deze negatieve spiraal te verkleinen, willen de gemeente en de corporaties een te grote concentratie van vragers (zwakke schouders) voorkomen.

- 2a De gemeente en de corporaties baseren hun beleidskeuzes op het wensbeeld dat Vlaardingengroeit naar 39.000 huishoudens in 2030 en daarbij het aandeel corporatiewoningen voor lage inkomens (woningen met een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen) zich ontwikkelt naar 25% van die totale woningvoorraad in Vlaardingen. Dit is in lijn met de uitgangspunten in het Regioakkoord;
- 2b Omdat verschillende gebieden in Vlaardingen ook uiteenlopende functies binnen de stad vervullen, kan dit in 2a genoemde aandeel per gebied verschillen. Als het verwachte aandeel echter buiten een redelijke bandbreedte dreigt te komen, wordt door gemeente en corporaties gezamenlijk onderzocht welke mogelijkheden bestaan om bij te sturen;
- 2c De corporaties hanteren vanaf 2022 een streefhuurbeleid dat is afgeleid van het voor 2030 beoogde, in 2a en 3a genoemde, aandeel corporatiewoningen voor lage inkomens. Concreet betekent dat dat de streefvoorraad betaalbare woningen 25% van 39.000 = 9.750 woningen bedraagt;
- 2d Ter versnelling van het tempo waarin de verhouding tussen vragers en dragers in een bepaald gebied verandert door mutaties en veranderingen in de portefeuille, maximeren de corporaties tot 2025 de instroom van lage inkomens in bepaalde aandachtsgebieden. Indien hierdoor op gemeenteniveau in een bepaald jaar het aantal aan lage inkomens toe te wijzen woningen te ver daalt, dan compenseren de corporaties de effecten hiervan door op andere plekken duurdere woningen na huurprijsbegrenzing toe te wijzen aan lage inkomens.
- 2e Indien de corporaties daartoe verzoeken, verleent de gemeente medewerking om de wettelijke mogelijkheid te benutten om tot 15% van de sociale woningen toe te wijzen aan huishoudens die niet behoren tot de wettelijke doelgroep van corporaties.
- 2f Aanvullend op de regulerende mechanismes op basis van huurprijs en woningtoewijzing, stimuleren gemeente en de corporaties een betere verhouding

tussen vragers en dragers door het wonen in minder veerkrachtige gebieden aantrekkelijker te maken voor mensen die een positieve invloed hebben op de veerkracht van het gebied. Hierbij wordt primair gedacht aan marketing en individuele aandacht, maar kan als sluitstuk ook gebruik gemaakt van de mogelijkheden van de Rotterdamwet.

### 3. Investerings in de bestaande corporatievoorraad

Door in kwetsbare gebieden goedkope huurwoningen met een matige, niet toekomstbestendige woonkwaliteit te vervangen of te vernieuwen, neemt de kwaliteit van de leefomgeving toe en de concentratie van het aanbod voor de laagste inkomensgroep af. Beide ontwikkelingen bevorderen de veerkracht van het gebied.

- 3a De corporaties herstructureren delen van hun portefeuille door bestaande complexen te slopen en op deze locaties in overleg met de gemeente een nieuw woningprogramma terug te bouwen passend in de structuur van de wijk. Het totaal aantal tot 2030 te slopen woningen bedraagt 800 tot 1.300 woningen.
- ▶ **In Westwijk** sloopt Waterweg Wonen in de periode 2022-2030 ruim 500 woningen voor lage inkomens en worden op deze locaties woningen teruggebouwd voor huishoudens met een middeninkomen, hoog inkomen en laag inkomen. Bij de vernieuwing van de Westwijk hebben we oog voor kansen om tot extra woningen te komen;
  - ▶ **In Ambacht** wordt er een goede combinatie gevonden in het minimaal behouden van het wijkbrede aanbod voor lage inkomens én het versterken van de veerkracht in dit gebied. Dit betekent dat Waterweg Wonen tot 2030 minimaal 200 portiekwoningen voor lage inkomens sloopt (de Snaaijer) en in verschillende prijsklassen hier appartementen voor terugbouwt. Daarnaast wordt samen met de gemeente en bewoners een verkenning gedaan naar de toekomstige aanpak en ontwikkeling van MuWi waarbij ook extra woningen toegevoegd kunnen worden t.o.v. het bestaande aantal woningen. Het streven is om ook hier diverse inkomensgroepen te kunnen huisvesten.
  - ▶ **In Holy** zet Waterweg Wonen de herstructurering in de Nieuwe Vogelbuurt voort en verkent Samenwerking samen met de gemeente en Waterweg Wonen de mogelijkheden om met een verdichtingsscenario het aanbod te verbreden en de dynamiek in de wijk te vergroten.
  - ▶ **In de Zeevaardersbuurt (Oostwijk)** vervangen Waterweg Wonen en Samenwerking enkele door hen in het assetmanagement geselecteerde complexen die bouwkundig en woontechnisch aan het einde van hun levensduur zijn.
- 3b De corporaties zorgen met renovaties, verduurzamingsingrepen en goed onderhoud voor eentoe toekomstbestendige corporatieportefeuille met goede verhuurbare woningen.
- 3c De gemeente geeft helderheid over en betreft de corporaties bij de beleidsmatige context waarin de transformatie van het corporatiebezit vormgegeven dient te worden. Hierbij kan worden gedacht aan visies (omgevingsvisie, visie op Wonen, Welzijn & Zorg, warmtevisie, klimaatadaptatie, etc ), nieuw beleid, richtlijnen en noodzakelijke vergunningen.
- 3d De gemeente zorgt voor een passende inrichting en toereikend beheer van de openbareruimte.

- 3e De corporaties en de gemeente verkennen actief de mogelijkheden om via externe ondersteuning vanuit provincie of Rijk de financiële condities voor de corporaties te verbeteren en werken samen om deze te benutten.

#### 4. Investerings in nieuwbouw

Het voor Vlaardingen zo belangrijke middensegment komt steeds meer in de knel. Woningen met meer kwaliteit worden al snel te duur voor huishoudens met een middeninkomen. Vooral jonge gezinnen (vaak uit de regio) en starters zonder vast inkomen en in iets minder mate senioren meteen toekomstige zorgbehoefte ervaren deze last. Corporaties gaan voor hen meer doen.

- 4a Als bijdrage aan de groei-doelstelling van Vlaardingen voegen de corporaties tot 2030 minimaal 600 woningen toe op nieuwe locaties, aanvullend op de herontwikkeling van bestaande locaties.
- 4b De gemeente en de corporaties bepalen in overleg de invulling van het programma naar huishoudentype (starters, jongeren, gezinnen, ouderen) en inkomensgroep (lage inkomens, lage middeninkomens, hogere middeninkomens).
- 4c De gemeente is verantwoordelijk voor het tijdig beschikbaar komen van geschikte locaties waarop deze aanvullende nieuwbouw kan worden gerealiseerd. Geschikt betekent in ieder geval ruimtelijk geschikt voor de gewenste woningtypen, geografisch geschikt voor de beoogde wijkopbouw en financieel geschikt voor een verantwoorde investering. De corporaties ondersteunen de noodzakelijke voorbereidingen op een actieve wijze.
- 4d De gemeente faciliteert en realiseert voldoende nieuwbouw in andere prijssegmenten, zodat de beoogde ontwikkeling van de groei naar 39.000 huishoudens in 2030 wordt behaald.

#### 5. Sociale aanpak kwetsbare wijken

In de gekozen benadering met de mens als vertrekpunt, staan keuzes in het wonen nooit op zichzelf. Om effectief en met vertrouwen te kunnen werken aan wonen als basis voor waardevol leven, is een goede afstemming nodig met de andere pijlers die bewoners hierin ondersteunen.

##### Voor een veerkrachtige stad

- 5a We werken aan wijken met zelf- en samenredzame mensen waar eenieder kansen heeft om mee te doen. Omdat de veerkracht per wijk verschilt, kiezen we voor **verschillen in aanpak en intensiteit**.
- i. De gemeente baseert de aard, omvang en planning van haar inzet vanuit het sociaal domein, veiligheid en onderwijs mede op specifieke gebiedskenmerken. Daarom zal een meer dan evenredig deel van de 'uitvoerings'budgetten gaan naar de gebieden die vanuit het oogpunt van veerkracht het meest aandacht vragen (de aandachtgebieden).
  - ii. De corporaties baseren de aard, omvang en planning van hun inzet op leefbaarheid en sociaal beheer mede op specifieke gebieds- en complexkenmerken. Een meer dan evenredig deel van de 'uitvoerings'budgetten zal gaan naar de gebieden die vanuit het oogpunt van veerkracht het meest aandacht vragen, zoals de aandachtgebieden.

- 5b We willen dat Vlaardingen een **inclusieve stad** is waar mensen gezien worden, dezelfde kansen hebben, meedoen en zichzelf kunnen zijn. We stimuleren dat mensen samen dingen doen, zodat ze zich verbonden voelen en trots zijn op de stad.
- i. De gemeente creëert het decor voor een inclusieve samenleving door de mogelijkheid voor ontmoeten mee te wegen in besluitvorming (woningbouw, wegen, voorzieningen, evenementen, subsidie, etc.) en streng te handhaven als mensen worden gehinderd zichzelf te zijn (onveiligheid, ondermijning).
  - ii. De corporaties veranderen hun perspectief van 'woningen' naar 'wonen en samenleven'. Corporaties bewaken hun eigen diversiteit en die van de bewonersparticipatie. Ze versterken de pijlers van sociale cohesie in de wijk, op voorwaarde dat die zijn gefundeerd op maatschappelijk geaccepteerde waarden (open en respectvol). Waar die in het geding zijn, treden ze op.

### Voor veerkrachtige bewoners

- 5c We zetten ons in om te **zorgen dat mensen zichzelf kunnen redden en sluiten onze ogen er niet voor dat niet iedereen dat gegeven is**. Dat vinden we belangrijk zodat ze voldoende kansen hebben om te participeren in de samenleving en baas kunnen zijn over hun eigen leven. Mensen die dat niet kunnen laten we niet in de steek. Goede (preventieve) ondersteuning draagt bij aan geluk van mensen en verkleint de kans op problemen.
- i. De gemeente ziet er op toe dat mensen beschikken over de benodigde basisvaardigheden om te participeren in de Vlaardingse samenleving. De gemeente onderscheidt naast taal- en rekenvaardigheid - financiële, sociale, bureaucratische, digitale, opvoed- en gezondheidsvaardigheden. Waar die basisvaardigheden tekortschieten, organiseert ze hulp om deze te ontwikkelen. Daarnaast investeert de gemeente in een omgeving waarin de jeugd veilig en gezond kan opgroeien en mensen kansen hebben om zich te ontwikkelen en te participeren in de samenleving.
  - ii. De woningen van de corporaties zijn het thuis van veel Vlaardingers. Het besef van het belang van een stabiele thuisbasis richt de invulling van het verhuurderschap. Dat uit zich in de kwaliteit van de woningen (betaalbaar en fatsoenlijk), de benadering (aansluiten dienstverlening en communicatie bij de mogelijkheden van de huurder) en hoe wordt gereageerd op problemen ('er zijn'). Corporaties signaleren problematieken en voeren daarover gesprekken. Als de huurder naar vermogen haar verantwoordelijkheid naar de eigen woning en de woonomgeving neemt, dan laat de corporatie niet los, maar zoekt ze vanuit de ontstane situatie samen met de bewoner en het netwerk naar een oplossing.
- 5d We nemen bij onze dienstverlening de **hulpvraag en de mogelijkheden van de mensen als uitgangspunt**. We handelen tijdig en goed. En we laten de mensen niet in de steek. We zorgendaarom gezamenlijk voor een goed sluitend professioneel netwerk met ruimte voor de medewerkers om te doen wat nodig is.
- i. De gemeente organiseert voor bewoners (in de vorm van wijkteams) een toegankelijk eerste aanspreekpunt voor alle (niet medische) ondersteuningsvragen (op het gebied van opvoeding, opgroeien, schulden, financiën, relaties, eenzaamheid, psychische problemen etc.). In de opvolging van deze hulpvragen beredeneert ze vanuit de mogelijkheden van de hulpvrager in haar netwerk en initieert ze een aanpak die hier op aansluit: dichtbij de bewoner, standaard waar het kan, ruimte voor maatwerk waar nodig. Zodat ook bij multi-problematieken sprake is van een integrale aanpak.

- ii. De corporaties brengen hun mogelijkheden/professionaliteit in voor een passende reactie op de ondersteuningsvraag. Om meer mogelijkheden te bieden voor professionele ondersteuning in de eigen leefsfeer, bieden de corporaties woonconcepten die langer zelfstandig thuis met zorg ondersteunen.

### Voor veerkrachtige netwerken

- 5e Als mensen zich ondanks hun en onze inzet onvoldoende kunnen redden, heeft extra **ondersteuning vanuit hun familie en kennissen** onze voorkeur. We ondersteunen dit netwerk van 'dragers' om overbelasting te voorkomen.
- i. De gemeente is vraagbaak voor inwoners, mantelzorgers en vrijwilligers, steunt maatschappelijke organisaties die bijdragen aan onderlinge verbinding en neemt initiatieven die de informele zorg verbinden met formele vormen van zorg.
  - ii. De corporaties werken aan vitale woongemeenschappen door onderlinge betrokkenheid tussen bewoners te stimuleren, o.a. door (met partners) ruimte te geven aan bewonersinitiatieven, woonarrangementen te maken en kleinschalige voorzieningen te creëren voor ontmoeting en meedoen.
- 5f We willen weten wat er speelt en welke talenten mensen hebben. We organiseren ons daarom dichtbij de mensen. We zoeken elkaar op en gaan er op af als er signalen zijn dat het niet goed gaat met mensen. Daarom zijn er in iedere wijk **stevige wijknetwerken met korte lijnen** waarin inwoners, formele en informele organisaties, toegangsfuncties en specialistische aanbieders nauw samenwerken op het gebied van vroegsignalering, het vergroten van samenredzaamheid en preventie.
- i. De gemeente is initiator en aanjager van de wijknetwerken. Ze ziet toe dat ze adequaat werken en schakelt bij als de wijknetwerken ontoereikend zijn. Ze vervult een spilfunctie in het netwerk en biedt een centraal aanspreekpunt voor de netwerkpartners. Vanuit de gemeente participeren de domeinen zorg en welzijn, onderwijs, fysiek beheer, participatie en veiligheid in de netwerken. Gezien de grote behoefte en het feit dat het een fundament is onder verschillende maatregelen, zal de gemeente binnen 2 jaar in alle wijken een netwerk starten.
  - ii. De corporaties maken deel uit van netwerken en vervullen als organisatie die in de straten achter de voordeur komt een belangrijke rol in de vroegsignalering van mogelijke problemen bij inwoners. Corporaties zijn zichtbaar in de buurten en organiseren laagdrempelig contact met bewoners, persoonlijk en digitaal. Ook via laagdrempelige participatievormen zijn de corporaties verbonden met de leefwereld van de inwoners.
- 5g Ter verhoging van de effectiviteit van hun samenwerking in kwetsbare, minder veerkrachtige wijken stellen de gemeente en de corporaties een gezamenlijke **'ontwikkel- en verbeteragenda sociale aanpak op'**.
- 5h De gemeente en de corporaties monitoren hun gezamenlijke ambities voor de sociale aanpak met **volgbare indicatoren** voor een veerkrachtige stad, veerkrachtige mensen en veerkrachtige netwerken.

## 6. Financiële afspraken

De realisatie van deze basisafspraken raakt de financiële positie van zowel de gemeente als de corporaties.

- 6a De gemeente en de corporaties dragen ieder de kosten en opbrengsten die behoren bij de eigen (reguliere) beheer- en uitvoeringstaken. Om meer impact te creëren passen de gemeente en corporaties bij extra activiteiten waar elk baat bij heeft ook cofinanciering toe.
- 6b De gemeente en de corporaties maken op project- of gebiedsniveau financiële afspraken over de verdeling van de opbrengsten en kosten die verband houden met de herontwikkeling van bestaande locaties en de invulling van nieuwbouw locaties. Hierbij wordt het principe 'de kosten in beeld, de kosten verdeeld' toegepast met een passende verdeelsleutel op basis van de plankenmerken van het te ontwikkelen project/gebied.
- 6c De corporaties en de gemeente zijn volledig transparant over de verwachte impact van de gemaakte afspraken op de eigen financiële positie en informeren de andere tijdig over (de achtergrond van) de financiële kaders waarbinnen zij hun bijdrage aan deze afspraken moeten vormgeven;
- 6d Indien de gemeente of een corporatie tegen de grenzen van haar financiële mogelijkheden loopt, onderzoeken de corporaties en de gemeente gezamenlijk hoe hiermee wordt omgegaan. Basisvraag is met welke aanpassingen (in plan of planning) of uitbreidingen van de bestaande afspraken de met deze basisafspraken beoogde doelen op een voor alle partijen verantwoorde wijze kunnen worden gerealiseerd. Hierbij wordt nadrukkelijk ook gekeken naarnog onbenutte mogelijkheden voor het aantrekken van middelen van buitenaf.

## 7. Ondertekening

Aldus, d.d. 7 maart 2022

namens de gemeente Vlaardingen

.....  
mevrouw I.M. Somers-Gardenier  
wethouder

.....  
mevrouw J.J. Silos - Knaap  
wethouder

namens Stichting Waterweg Wonen

namens Woningstichting Samenwerking  
Vlaardingen

.....  
mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg  
directeur-bestuurder

.....  
de heer M. van de Velde  
directeur-bestuurder