

# Samenwerkingsafspraken Waardevol wonen in Vlaardingen 2022 – 2024



Gemeente Vlaardingen

## Samenwerkingsafspraken waardevol wonen in Vlaardingen 2022 - 2024

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon de **gemeente Vlaardingen**, gevestigd te Vlaardingen en kantoorhoudende aan het Westnieuwland 6 te 3131 VX Vlaardingen (correspondentieadres: Postbus 1002, 3130 EB Vlaardingen), rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw I.M. Somers-Gardenier en wethouder mevrouw J.J. Silos-Knaap, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 februari 2022, daartoe schriftelijk gemachtigd door de burgemeester van de gemeente Vlaardingen op 8 februari 2022, de gemeente Vlaardingen hierna aan te duiden als: “**de gemeente**”;
- 2a. de stichting **Stichting Waterweg Wonen**, statutair gevestigd te Vlaardingen, feitelijk gevestigd aan de Van Hogendorpstraat 1011, 3135 BK te Vlaardingen (correspondentieadres: Postbus 3, 3130 AA Vlaardingen), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 41133736, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, mevrouw ir. M.W.H. Kolsteeg,
- 2b. de stichting **Woningstichting Samenwerking Vlaardingen**, statutair gevestigd te Vlaardingen, feitelijk gevestigd aan de Stadhouderslaan 181 te 3136 BM Vlaardingen (correspondentieadres: gelijk aan adres hierboven), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24217811, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer M. van de Velde,

De hiervoor bedoelde stichtingen worden hierna gezamenlijk aangeduid als “**de corporaties**”;

3. de vereniging **Huurdersraad Waterweg Wonen**, statutair gevestigd te Vlaardingen, bezoekadres Marnixlaan 21, 3132 PL te Vlaardingen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24332483, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, de heer J.G.L. Riemens;
4. de stichting **Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen**, statutair gevestigd te Vlaardingen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24358319, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar secretaris, de heer K. Voorbach;

de ondergetekenden worden hierna gezamenlijk aangeduid als “**samenwerkingspartijen**” of ‘**we**’

## 1. Samenwerken

We werken vanuit natuurlijk bondgenootschap aan veerkrachtige wijken en verwezenlijking van het totaalpakket aan afspraken.

### Afspraken 2022-2024

- 1.1 We actualiseren deze samenwerkingsafspraken eind 2022, vervolgens elke twee jaar en zo nodig eerder als daar een aanleiding voor is. Gemeente en corporaties dragen daartoe zorg voor monitoring.
- 1.2 We organiseren naar behoefte tot drie keer per jaar een verdiepend tripartiet overleg of kennisatelier dat aansluit bij de op te pakken thema's in deze samenwerkingsafspraken.
- 1.3 We hanteren in onze afspraken definities (zie bijlage 1) en een gebiedsindeling (zie bijlage 2).
- 1.4 De gemeente en corporaties werken al op diverse manieren met elkaar – en andere partijen in de stad/regio – samen en blijven dat ook doen. Deze samenwerking wordt gezien als doorlopend en 'going concern' en wordt daarom niet binnen de (nieuwe) samenwerkingsafspraken voor 2022-2024 specifiek genoemd. In bijlage 3 wordt de doorlopende samenwerking zoveel mogelijk opgesomd.

## 2. Verhuringen in de bestaande corporatievoorraad

We werken aan een betere balans in vragers en dragers per gebied en in Vlaardingen totaal. Dit doen we o.a. door via huurprijsbeleid en toewijzing meer voor middeninkomens mogelijk te maken en tegelijkertijd voldoende woningen voor lage inkomens beschikbaar en betaalbaar te houden.

### Afspraken 2022-2024

#### Betaalbaar wonen

- 2.1 We hanteren op basis van de nagestreefde 25% corporatiewoningen voor huishoudens met een laag inkomen een bandbreedte van 20% tot 30% voor ieder gebied: Centrum/Oostwijk, Indische Buurt, Westwijk, Rivierzone, Ambacht en Holy. In Rivierzone en Ambacht onderzoeken we gezamenlijk de mogelijkheden om bij te sturen met als doel de ondergrens van 20% in 2030 te bereiken of de afstand te verkleinen.
- 2.2 We updaten als nodig de na te streven woningvoorraad en in het bijzonder de corporatievoorraad in het kader van de actualisatie van het Regioakkoord Wonen.

#### Sturen op instroom

- 2.3 Corporaties verhuren elk 70% van hun vrijkomende sociale huurwoningen aan huishoudens met een laag inkomen en 30% aan huishoudens met een middeninkomen. Tot en met 2024 verhuren de corporaties in de Westwijk tijdelijk circa 50% van hun vrijkomende woningen aan huishoudens met een laag inkomen. In de VOP en MuWi bedraagt dat percentage tijdelijk circa 60%. De tijdelijke verminderde instroom in deze drie gebieden willen de corporaties compenseren op andere plekken, zodat stadsbreed een instroom van 70% huishoudens met een laag inkomen zoveel mogelijk bereikt blijft worden. In verband met het verschil in aantallen verhuringen tussen de corporaties ligt het zwaartepunt van deze procentuele aanpassingen bij Waterweg Wonen. Daartoe introduceert Waterweg Wonen per 1-1-2022 een nieuw huurprijsbeleid.
- 2.4 Voor de corporaties is deze wijze van 'sturen op instroom' nieuw. Zij gaan al doende leren wat in de praktijk haalbaar is. Vanuit die achtergrond beschouwen we de genoemde percentages als richtpercentages, waar de samenwerkingspartners op basis van praktijkervaring en monitoring het gesprek blijven aangaan, ook met de regio.
- 2.5 Gemeente en corporaties spreken af dat de reguliere ruimte voor de instroom van huishoudens die niet tot de wettelijke doelgroep van corporaties behoren de reguliere 7,5% mag overschrijden tot de wettelijke maximale ruimte van 15%.
- 2.6 In samenhang met de visievorming voor de Westwijk en MuWi (2022) en een extra inzet van middelen in de aandachtsgebieden Zuidbuurt, MuWi en VOP bekijkt de gemeente met haar partners de meerwaarde van inzet van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek.
- 2.7 De samenwerkingspartners bevorderen actief een gerichte doorstroming van kleine huishoudens uit eengezinswoningen naar andere sociale huurwoningen of vrije sector woningen. Geschikt aanbod is van groot belang. De corporaties hanteren of ontwikkelen hiertoe een doorstroombeleid

en zorgen ervoor dat dat goed bekend is bij bewoners. De gemeente speelt een faciliterende rol, zodat doorstroming tussen de corporaties mogelijk is. Samenwerkingspartners zetten indien mogelijk gezamenlijk, op gemeentelijk niveau, doorstroomcoaches in.

#### Bijzondere doelgroepen

2.8 De gemeente en de corporaties zorgen er - voor zover dat redelijkerwijs in hun vermogen ligt - voor dat de voorraad van de niet-kerncorporaties bij voorgenomen verkoop voor de corporatiesector en de specifieke doelgroep van deze complexen behouden blijft. Bij overname telt dit bezit niet mee t.o.v. de beschreven streefvoorraad in de basisafspraken 2022-2030.

### **3. Investerings in de bestaande corporatievoorraad en woonomgeving**

De samenwerkingspartners zetten structureel in op 'schoon, heel en veilig' en aanpak woonoverlast. De corporaties zorgen daarnaast met herstructurering, renovaties, verduurzamingsingrepen en goed onderhoud voor toekomstbestendige, goed verhuurbare woningen. De gemeente zorgt voor een passende inrichting en toereikend beheer van de openbare ruimte.

#### **Afspraken samenwerkingspartners 2022-2024**

##### 'Schoon, heel, veilig' en aanpak woonoverlast

3.1 De gemeente ziet erop toe dat de openbare ruimte schoon, heel en veilig is en speelt een sleutelrol in de aanpak van (complexe) woonoverlast. In 2022 wordt gewerkt richting een nog meer integrale aanpak (zoals interventieteams) en komt de focus meer op preventie te liggen. De corporaties zetten zich hier ook structureel en gebruiken hiervoor o.a. hun budget leefbaarheid. Waterweg Wonen wil de aanpak meer datagericht maken en heeft in 2022 bijzondere aandacht voor het complex Koninginnelaan. Samenwerking werkt aan een toolbox om de leefbaarheid gericht te kunnen monitoren.

##### Visievorming

3.2 De gemeente en Waterweg Wonen dragen in 2022 zorg voor het maakproces van de Gebiedsvisie Westwijk. Het doel is om deze in oktober 2022 vast te stellen.

3.3 Waterweg Wonen en de gemeente verkennen in de eerste helft van 2022 met de bewoners de strategie voor het woonveld MuWi. Besluitvorming op woongebouwniveau is voorzien medio 2022.

3.4 De Huurdersraad van Waterweg Wonen gaat in 2022 een studie naar alternatieve mogelijkheden rondom de voorgenomen verkoop van het complex Dirk de Derdelaan van Waterweg Wonen starten.

3.5 In Holy verkennen in 2022 Samenwerking samen met de gemeente en Waterweg Wonen - met het oog op uitvoering voor 2030 - de mogelijkheden om met een verdichtingsscenario het aanbod te verbreden en de dynamiek in de wijk te vergroten.

3.6 Met het oog op het uitgangspunt balans in de stad ontwikkelt Samenwerking in 2022 nieuw beleid. Hierdoor zullen alle doelgroepen een meer evenredige en passende slagingskans krijgen en kan de demografische opbouw van haar huurderspopulatie meer in overeenstemming komen met de demografische opbouw van de stad, met speciale aandacht voor Holy.

3.7 De gemeente, corporaties en partners in zorg en welzijn zorgen er voor dat de kwalitatieve lokale opgave voor wat betreft geclusterde woonvormen voor senioren begin 2022 helder is, zodat in 2022 verder invulling kan worden gegeven aan een gezamenlijke agenda voor de realisatie van geclusterde woonvormen. Vervolgens brengen zij de opgave in kaart voor andere groepen met een woonzorgbehoefte (zie rapport Commissie Ter Haar).

3.8 Eind 2021 heeft het de gemeente de Transitievisie Warmte Vlaardingen 2021-2025 vastgesteld. De gemeente en de corporaties stemmen de aanpak van de energietransitie naar aardgasloze wijken af met andere netwerkpartners en ambiëren daarin de beste oplossing. Wijk voor wijk via de zogenaamde 'wijk aanpak'. De Hoofdstedenbuurt en de Drevenbuurt zijn de eerste Vlaardingse buurten waar de woningen met een buurtgerichte aanpak vanaf 2030 van het aardgas af gaan. In het 2<sup>e</sup> kwartaal 2022 wordt een derde buurt benoemd. Onder regie van de gemeente werken we in 2022-2024 aan het 'Wijkuitvoeringsplan Hoofdstedenbuurt' wat een onderdeel moet vormen van een integrale gebiedsaanpak. Van daaruit wordt gekeken hoe er opgeschaald kan worden.

3.9 De gemeente heeft in 2021 een strategie Klimaatadaptatie vastgesteld. De vijf pijlers hier binnen zijn: versterken groen en biodiversiteit, water vasthouden waar het kan, betrokkenheid inwoners en bedrijven vergroten, kennisontwikkeling en beleidsregels voor klimaatadaptatie bij nieuwbouw. De gemeente betreft de samenwerkingspartners bij de themagewijze uitwerking van deze strategie.

- 3.10 Bovengenoemde visie- en uitvoeringstrajecten kunnen nog invloed hebben op de strategieën van complexen en ontwikkeling van de corporatievoorraad zoals die in de bijlage 4 t/m 7 van deze afspraken zijn opgenomen. Op basis van deze visie en trajecten worden waar nodig of wenselijk gebiedsovereenkomsten getekend.
- 3.11 We maken eerste helft 2022 gezamenlijk een nieuwe Vlaardingse opzet van Sociaal Convenant Stedelijke Vernieuwing en Reglement sloop en ingrijpende renovatie 2016, ter vervanging van de drie huidige documenten. We creëren waar gewenst ruimte voor de afzonderlijke corporaties en huurdersraden om ook organisatie-eigen afspraken te maken.

#### Kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming corporatievoorraad

- 3.12 Corporaties verduurzamen en verbeteren de kwaliteit van hun woningen. Een meerjarig overzicht van de betrokken complexen is opgenomen in bijlage 4.

#### Openbare ruimte

- 3.13 De samenwerkingspartners willen het kwaliteitsniveau van de woonomgeving goed afstemmen met de kwaliteit en fasering van renovatie- en vernieuwbouwprojecten en aan te sluiten bij de wensen van de eindgebruikers/bewoners. De gemeente hanteert voor het onderhoud van de openbare ruimte een kwaliteitsniveau C ('sober') en zal in 2022 dit naar het kwaliteitsniveau B brengen.

### **4. Investerings in nieuwbouw**

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. De gemeente wijst tijdig geschikte locaties hiervoor aan.

#### **Afspraken samenwerkingspartners 2022-2024**

- 4.1 De gemeente wijst in samenspraak met de corporaties in drie tranches de benodigde locaties/bouwgrond aan voor het realiseren van nieuwbouwhuurwoningen. De programmatische invulling hiervan bekijken zij gezamenlijk.
- 4.1.1 De eerste tranche omvat locaties voor plusminus 80 woningen die reeds concreet in beeld zijn gebracht en/of in de planvormingsfase zitten zijn. Dit is van Waterweg Wonen: de Snaaijer (50). Samenwerking: de plint aan de Aalscholverlaan (20) en uitbreiding via het optoppen aan de Willem de Zwijgerlaan (circa 12).
- 4.1.2 De twee tranche omvat twee locaties die door de gemeente aangewezen zijn voor het realiseren van plusminus 100-150 woningen door corporaties. Dit zijn Huishoudschoollocatie (indicatie 70-100) en de Marathonweg Noord (30-50). De Marathonweg Noord locatie is reeds aan Samenwerking toegewezen. De Huishoudschoollocatie wordt toegewezen aan Waterweg Wonen. Daarnaast wordt onderzocht of op de locatie Willem de Zwijgerlaan van Samenwerking extra woningen (circa 48) mogelijk zijn via (horizontale) uitbreiding.
- 4.1.3 De derde tranche is het door de gemeente integraal afwegen van de (gezamenlijke) onderzochte of te onderzoeken aangedragen potentiële nieuwbouwlocaties. Hieronder valt de verdichtingsstudie die Samenwerking in Holy heeft later uitvoeren. Een van de te onderzoeken locaties via het gemeentelijke intake-team is in ieder geval de Dillenburgsingel/Zus-locatie (circa 33 woningen) van Samenwerking. Uiterlijk in Q2 2022 wordt een plan van aanpak opgeleverd hoe het aantal voor corporaties geschikte (ruimtelijk, geografisch, financieel en contractueel) nieuwbouwlocaties kan worden uitgebreid tot het nieuwbouwdoel van 600 woningen tot 2030.
- 4.2 Wanneer reeds bestaande plannen van ontwikkelaars in de gemeente Vlaardingen geen doorgang kunnen vinden, bekijkt de gemeente in samenspraak met de corporaties of een van hen hier woningen kan ontwikkelen passend binnen het vooropgestelde doel van veerkrachtige wijken.
- 4.3 Corporaties spannen zich in om de nieuwbouw te versnellen. De gemeente faciliteert waar mogelijk een versnelling van de nieuwbouw en bekijkt hoe de beoogde Taskforce woningbouw hierbij een rol kan spelen. Hiertoe zoeken we ook op regionaal niveau de samenwerking op en bekijken de mogelijkheden van modulair bouwen. Dit alles met oog op de beoogde ontwikkeling van de groei naar 39.000 huishoudens in 2030.
- 4.4 Bijlage 5 bevat het meerjarige sloop- en nieuwbouwprogramma van de corporaties.

- 4.5 Bijlage 6 bevat de kwantitatieve ontwikkeling van de corporatievoorraad tot 2030 als gevolg van sloop, nieuwbouw en verkoop.
- 4.6 Bijlage 7 bevat de kwalitatieve ontwikkeling van de corporatievoorraad tot 2030 als gevolg van sloop, nieuwbouw, verkoop, kwaliteitsverbeteringen, huurprijsbeleid en liberalisatie.

## **5. Sociale aanpak kwetsbare wijken**

Interventies op het gebied van wonen worden opgepakt in samenhang met de aanpak in het sociaal domein, onderwijs en veiligheid. Deze integrale aanpak draagt bij aan het realiseren van een veerkrachtige stad voor iedereen, veerkrachtige bewoners en veerkrachtige netwerken.

### **Afspraken samenwerkingspartners 2022-2024**

#### Ontwikkelagenda en samenwerking

- 5.1 De gemeente en de corporaties werken vanuit een gezamenlijke ontwikkelagenda 2022 - 2024 aan de sociale aanpak in kwetsbare wijken. Hierbij hebben ze de volgende thema's benoemd:
- Thema 1 – Minder armoede en schulden
  - Thema 2 – Meer basisvaardigheden (o.a. minder laaggeletterdheid)
  - Thema 3 – Minder eenzaamheid (o.a. via ontmoetingsplaatsen)
- 5.2 De gemeente en de corporaties maken werkafspraken om binnen de bestaande structuren de onderlinge communicatie en betrokkenheid te verbeteren. (bijv. deelname aan bestaande overleggen).
- 5.3 De gemeente en corporaties willen tevens al doende leren hoe de samenwerking binnen de sociale aanpak beter kan en werk met werk maken. Hiertoe hebben ze de volgende uitgangspunten benoemd:
- We werken vanuit de bedoeling: de (hulp)vraag van de bewoner staat centraal.
  - We zien een grote kans om de aanpak in de Westwijk als Vlaardings vliegwielt te gebruiken voor onze beoogde samenwerkingscultuur en concretisering van onze ontwikkelagenda. We gebruiken dit ook als voorbeeld voor gebiedsgericht werken. Waar mogelijk maken we gebruik van concrete ambities, indicatoren en bijbehorende werkwijze(n) die hier bedacht worden.
  - We gebruiken natuurlijke momenten waarbij een van de partijen achter de voordeur komt (bijv. renovaties) als aangrijpingspunt voor meekoppelkansen. Hierbij onderzoeken we binnen de nagestreefde cultuur al doende met elkaar lerend ook de verbetermogelijkheden rondom vroegsignalering en het doorpakken op gesignaleerde problemen. Kansen en uitdagingen in concrete casussen worden gebruikt om de samenwerking te verbeteren met de hulpvraag van de bewoner centraal. Dit leerperspectief geven we een meer prominente plek.
  - We kunnen het niet alleen. We betrekken de diverse partijen ('coalition of the willing') in de stad en bouwen met hen sterke (wijk)netwerken.
  - We kunnen niet alles (tegelijk). Samen met onze partners onderzoeken we de prioritering.
- 5.4 De gemeente en corporaties brengen in beeld welke partners en netwerken binnen de sociale aanpak er in de wijken bestaan. Met deze partners concretiseren we voor de zomer van 2022 de benoemde thema's in 5.1 tot SMART doelstellingen met concrete ambities en indicatoren en bespreken ook de prioritering van de aanpak van gebieden.

#### Aanvullende afspraken

- 5.5 Gemeente en corporaties zetten in op vroegsignalering van armoede en schulden. Op basis van meldingen van betalingsachterstanden van woningcorporaties, energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars legt Stroomopwaarts (in opdracht van de gemeente) contact met de huishoudens. Dit gebeurt op basis van de nieuwe wetgeving van 2021 en zal na een jaar een eerste keer geëvalueerd worden. Op basis van de evaluatie bekijken we de resultaten van het melden door organisaties, het actief oppakken van deze signalen door de Stroomopwaarts en het versterken van deze gezamenlijke inzet.
- 5.6 Voor de hulp bij schulden bundelen we in subregionaal verband de krachten verder in het Schuldenlab. Stroomopwaarts trekt dit. In oktober 2021 is het project afgetrapt en bekijken we

vanaf 2022 de wijze waarop de samenwerking via het Schuldenlab kan bijdragen aan de aanpak van armoede en schuldenproblematiek.

- 5.7 Gemeente en corporaties passen ontruimingspreventietrajecten toe zoals vastgelegd in de Overeenkomst Ontruimingspreventie (mei 2019). In 2022 vernieuwen we de overeenkomst.
- 5.8 Voor vroegsignalering en korte lijnen met bewoners en partners zetten de corporaties sociale wijkmeesters en complexbeheerders in. Zij zijn voor de corporaties de ogen en oren van de buurt, zowel op sociaal als technisch gebied. Corporaties gebruiken (de aanloop naar) renovaties om de leefbaarheid in een complex tegen het licht te houden, de relatie met en tussen de bewoners te versterken en waar nodig het netwerk rondom kwetsbare bewoners te stroomlijnen of te organiseren. De gemeente en andere samenwerkingspartners leveren hier vanuit gedeeld momentum een bijdrage aan.
- 5.9 De samenwerkingspartners streven meer betrokkenheid van huurders na. Vanuit haar kernwaarden Dichtbij & Samen zet Samenwerking samen met haar huurdersraad in 2022 in op een visie op en ontwikkeling van (verschillende vormen van) participatie. Ook Waterweg Wonen en haar huurdersraad zien graag dat meer mensen participeren en noemen dat 'Meedoen'. Daartoe stimuleren we dat alle medewerkers zich bewust zijn van hun rol en gedrag ter stimulering van de beweging van 'Meedoen door bewoners' naar 'Meedoen met bewoners'. Ze betrekken daarbij actieve personen / contactpersonen in wooncomplexen. De corporaties steunen hun Huurdersraden in hun ambitie om participatie te vernieuwen en bewoners op een nieuwe manier te betrekken. Ook bij visie- en beleidsvorming. De gemeente onderschrijft en steunt dit streven en levert hier waar mogelijk en gewenst een actieve bijdrage aan.
- 5.10 De gemeente, Waterweg Wonen en andere samenwerkingspartners hebben een pilot Prettig Wonen in drie woongebouwen in Holy om de samenredzaamheid en ontmoeting van bewoners te vergroten, zodat ze ook langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In 2022 richten deze samenwerkingspartners zich op meer zelforganisatie van bewoners, uitbreiding van het netwerk en acties ter continuering van Prettig Wonen. Samenwerking onderzoekt of zij een vergelijkbare pilot kunnen opstarten.
- 5.11 Samenwerking onderzoekt, samen met haar netwerkpartners en de gemeente, of en hoe zij de samenredzaamheid en onderlinge ontmoeting kan versterken, in het bijzonder in complexen die specifiek geschikt zijn (of worden) voor senioren.
- 5.12 We werken samen in de aanpak aandachtsgebieden. In Holy bekijken de samenwerkingspartners hoe (delen van) de Vogelbuurt Noord bij het aandachtsgebied Hoofdstedenbuurt getrokken kunnen worden.

## **6. Financiële afspraken**

De realisatie van de afspraken raken de financiële positie van zowel de gemeente als corporaties. Het basisprincipe 'de kosten in beeld, de kosten verdeeld' wordt toegepast bij herontwikkeling en/of invulling van nieuwbouwlocaties.

### **Afspraken samenwerkingspartners 2022-2024**

- 6.1 De gemeente en de corporaties geven opdracht voor een MKBA van de basisafspraken.
- 6.2 De gemeente en de corporaties vertalen het transparante basisprincipe 'de kosten in beeld, de kosten verdeeld' naar een werkbare raamovereenkomst die de financiële verhoudingen tussen gemeente en corporatie bepaalt bij herontwikkeling en nieuwbouw.
- 6.3 De gemeente en corporaties maken inzichtelijk hoe de basisafspraken naar verwachting opgenomen (kunnen gaan) worden in de (meerjaren)begroting.
- 6.4 De samenwerkingspartners onderzoeken in 2022 wat de afschaffing van de verhuurdersheffing (naar verwachting per 2023) in Vlaardingen voor kansen brengt.

## 7. Citeertitel

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als ‘*Samenwerkingsafspraken waardevol wonen in Vlaardingen 2022-2024*’. Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend te Vlaardingen de dato 7 maart 2022,

namens de gemeente Vlaardingen

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

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

namens Stichting Waterweg Wonen

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

namens Woningstichting Samenwerking Vlaardingen

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

namens de vereniging Huurdersraad Waterweg Wonen

.....  
de heer J.G.L. Riemens  
vertegenwoordiger

namens de stichting Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen

.....  
de heer K. Voorbach  
secretaris



## **Bijlagen bij Samenwerkingsafspraken waardevol wonen in Vlaardingen 2022-2024**

Bijlage 1 – Definitielijst

Bijlage 2 – Gebiedsindeling

Bijlage 3 – Doorlopende samenwerking tussen gemeente en corporaties

Bijlage 4 – Projectmatige kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming door corporaties (2030)

Bijlage 5 – Sloop- en nieuwbouwprogramma (2030)

Bijlage 6 – Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad corporaties (2030)

Bijlage 7 – Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad corporaties (2030)

## Bijlage 1 - Definitielijst

### Basisafspraken 2022-2030

Overkoepelende set aan afspraken tussen gemeente en corporaties met een horizon tot 2030. Vooral geconcentreerd op 'het waarom' van het samenwerken tot 2030 met aanknopingspunten voor het hoe en wanneer.

### Samenwerkingsafspraken Waardevol wonen in Vlaardingen 2022-2024

Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersraden met het 'het hoe en wanneer' voor de horizon tot 2024 en waar nodig een doorkijk tot 2030.

### Prijssegmenten

De Woningwet maakt het onderscheid tussen gereguleerde huur (tot € 752,33 – prijspeil 2021 - maandhuur - DAEB) en vrije-sector-huur (boven € 752,33 maandhuur – niet DAEB). Voor de balans in de stad is het onderscheid tussen betaalbare huur (tot aftoppingsgrens) en middenhuur (boven aftoppingsgrens) relevant. Om Waardevol wonen in een stad in balans mogelijk te maken, wensen gemeente en corporaties afspraken te maken die betrekking hebben op drie prijssegmenten:

1. Betaalbaar t.b.v. lage inkomens

= tot aftoppingsgrens (€678,66) / primaire doelgroep passend toewijzen / huurtoeslag

2. Lage middenhuur t.b.v. lage middeninkomens

= aftoppingsgrens (€678,66) tot liberalisatiegrens (€752,33) / secundaire doelgroep / geen huurtoeslag

3. Middenhuur vrije sector t.b.v. hogere middeninkomens

= liberalisatiegrens (€752,33) tot €1060 / geen huurtoeslag

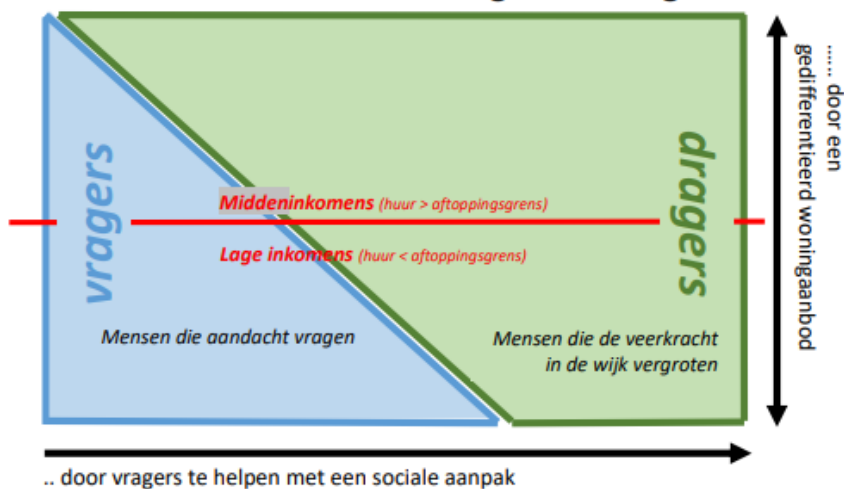
### DAEB/Niet-DAEB

Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Om marktverstoring te voorkomen moeten woningcorporaties hun commerciële (niet-DAEB) activiteiten scheiden van hun sociale (DAEB) werkzaamheden.

### Vragers en dragers

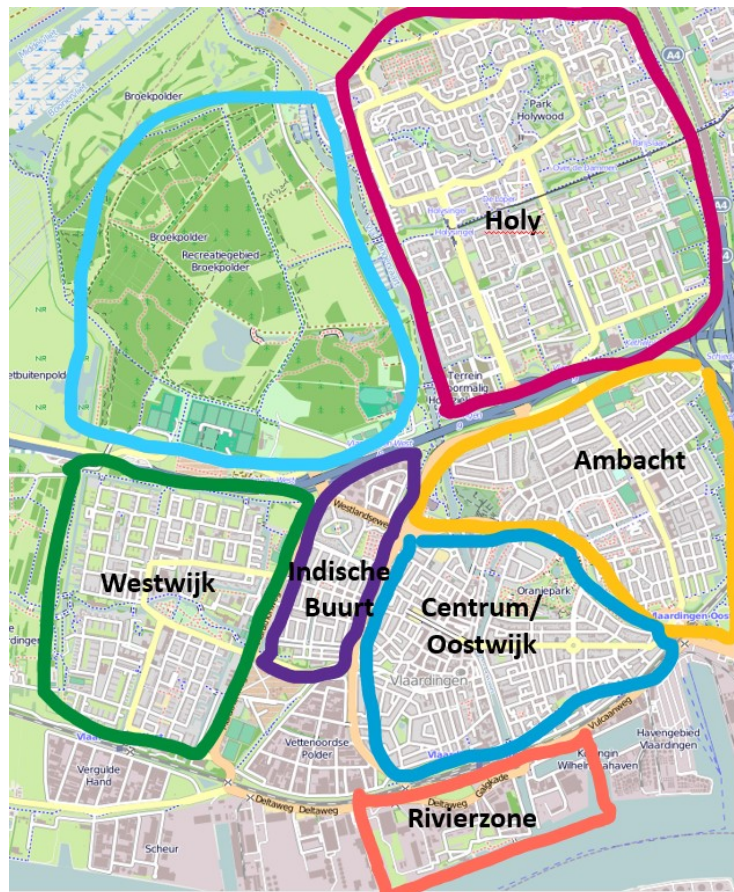
In een goede balans kunnen de vragers en dragers samen zorgen voor een prettige buurt en stad. Als de balans er niet is, dan komt de veerkracht van de stad in het geding. In Vlaardingen is de balans verstoord. Het is goed voor de stad als het aandeel vragers afneemt en het aandeel dragers toeneemt. Vanuit het besef dat vragers relatief vaak – maar niet uitsluitend - een laag inkomen hebben, en dragers relatief vaak een middeninkomen – maar niet uitsluitend -, hebben we het volgende afgesproken: we denken niet langer in minder corporatiewoningen en meer marktvooningen, maar in het verbeteren van de balans tussen woningaanbod voor lage inkomens en woningaanbod voor middeninkomen. In het systeem van de volkshuisvesting ligt de grens tussen beide bij de in het kader van de huurtoeslag gehanteerde aftoppingsgrenzen.

### Een betere balans tussen vragers en dragers.....



## Bijlage 2 - Gebiedsindeling

Binnen de Samenwerkingsafspraken 2022-2024 wordt een andere gebiedsindeling gehanteerd dan de bekende CBS-wijkindeling. Op de afbeelding hieronder worden de 6 woongebieden met gebiedsnaam getoond. Voor de volledigheid is de Broekpolder ook omcirkeld, maar wordt verder buiten beschouwing gelaten.



### **Bijlage 3 - Doorlopende samenwerking tussen gemeente en corporaties**

*De gemeente en corporaties werken al op diverse manieren met elkaar – en andere partijen in de stad/regio – samen en blijven dat ook doen. Bijv. via verordeningen of overeenkomsten. Deze samenwerking wordt gezien als doorlopend en ‘going concern’ en wordt daarom niet binnen de (nieuwe) samenwerkingsafspraken voor 2022-2024 specifiek genoemd. Hieronder worden deze samenwerkingen wel zoveel mogelijk opgesomd.*

#### **A. Thema woonruimtebemiddeling en (tijdelijke) verhuur**

1. De uitvoering van de woonruimtebemiddeling gebeurt op basis van de ‘Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020’ en de ‘Spelregelnotitie woonruimtebemiddeling Maaskoepel (1 juli 2020). Voor het betrekken van een sociale huurwoning is een Huisvestingsvergunning nodig. De corporaties verstrekken deze vergunning via mandaatbesluiten van het gemeentebestuur (mei 2015).
2. Op basis van de Huisvestingsverordening hanteren we maatwerk voor groepen die vanwege de schaarste op de Vlaardingse woningmarkt in de knel komen: gezinnen met kinderen, grote huishoudens, senioren, zorgvragers, jongeren en woonwagenbewoners.
3. De gemeente en de corporaties pakken hun rol voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals woonwagenbewoners, huishoudens met een begeleidings-, zorg- of opvangbehoefte en mogelijkheden voor flexwoners. Gemeente en corporaties hebben hiertoe met partners samenwerkingsovereenkomsten afgesloten (uitzend- en huisvestingsbureaus, zorginstellingen). De huisvesting van bijzondere doelgroepen gebeurt met oog voor ‘balans in vragers en dragers’.
4. Gemeente en corporaties zorgen er voor dat er wordt voldaan aan de rijkstaakstelling van statushouders op gemeentelijk niveau en voor zover mogelijk binnen de bestaande sociale huurvoorraad.
5. De vraag naar tijdelijke huisvesting is inmiddels van structurele aard. Flexwonen biedt oplossingen om in deze specifieke woningbehoefte te voorzien. De corporaties dragen hier aan bij door sociale huurwoningen die gesloopt worden, na het uitverhuizen van de reguliere huurder, tijdelijk te verhuren als flexwoning. De gemeente verstrekt op basis van de Leegstandswet een vergunning hiervoor.
6. Voor de uitstroom uit opvang- en zorginstellingen hebben de gemeenten en corporaties in subregionaal verband een raamovereenkomst afgesloten die voorziet in passende zorg en begeleiding en een maatwerk-urgentieregeling (29 januari 2019).
7. De corporaties werken in Maaskoepelverband op regionaal niveau samen in het Protocol Vangnet en Regionale Registratie (2017) om huishoudens die niet zijn geslaagd bij lokale trajecten Ontruimingspreventie weer een woning aan te bieden als zij de kandidaat-huurder zijn bij woonruimtetoewijzing bij een andere corporatie. Dit vangnet geeft onder voorwaarden en met begeleiding weer de mogelijkheid tot een huurcontract.

#### **B. Thema sociaal incl. wonen en zorg**

1. Corporaties hanteren een sociaal huurincassobeleid. In bijzondere situaties waarin de huurlasten niet meer passend zijn, vindt als onderdeel van het grotere netwerk in Vlaardingen maatwerk plaats, ook in huurprijs. De gemeente hanteert een kwijtscheldingsbeleid voor lokale belastingen/heffingen.
2. Mensen blijven vaak in hun woning wonen tot het echt niet meer gaat. Met het ROGPlus trekken de corporaties via een samenwerkingsovereenkomst (2019) nog beter gezamenlijk op om dat zo veel mogelijk goed te kunnen faciliteren.

#### **C. Thema leefbaarheid en veiligheid**

1. De Politie eenheid Rotterdam, Arrondissementsparket Rotterdam, gemeenten, woningcorporaties, netbeheerder Stedin, sociale diensten en UWV werken samen om in een integrale aanpak een einde te maken aan de ongewenste aanwezigheid van hennepkwekerijen (Convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen, 2016).
2. De gemeente, corporaties en hun partners pakken complexe woonoverlast aan zoals is vastgelegd in het ‘Uitvoeringsprogramma aanpak woonoverlast gemeente Vlaardingen 2021-2022’. Een samenwerkingsovereenkomst is onderdeel van deze aanpak en maakt het o.a. mogelijk op het gebied van woonoverlast eenvoudiger informatie met elkaar uit te wisselen om dit gezamenlijk te kunnen bestrijden.

#### **D. Thema duurzaamheid**

1. Eind 2021 heeft het de gemeente de Transitievisie Warmte Vlaardingen 2021-2025 vastgesteld. De gemeente en de corporaties stemmen de aanpak van de energietransitie naar aardgasloze wijken af met andere netwerkpartners en ambiëren daarin de beste oplossing. Wijk voor wijk via de zogenaamde 'wijkaanpak'. De Hoofdstedenbuurt en de Drevenbuurt zijn de eerste Vlaardingse buurten waar de woningen met een buurtgerichte aanpak vanaf 2030 van het aardgas af gaan.
2. De gemeente heeft in 2021 een strategie Klimaatadaptatie vastgesteld. De vijf pijlers hier binnen zijn: versterken groen en biodiversiteit, water vasthouden waar het kan, betrokkenheid inwoners en bedrijven vergroten, kennisontwikkeling en beleidsregels voor klimaatadaptatie bij nieuwbouw. De gemeente betreft de samenwerkingspartners bij de themagewijze uitwerking van deze strategie.
3. De corporaties behalen in 2030 elk gemiddeld een label A bij hun woningen waarbij de betaalbaarheid voor de huurders gewaarborgd is. Daartoe benutten zij vooral onderhoudsmomenten om (verder) te verduurzamen. Via de 'wijkaanpak' van de Transitievisie warmte wordt gezamenlijk tot de best mogelijke planning en oplossingen gekomen
4. Gemeente en corporaties hebben duurzaamheid in het inkoopbeleid opgenomen en kiezen voor bouwmaterialen die herbruikbaar, recyclebaar en/of hernieuwbaar zijn. Zij zetten tevens in om zoveel mogelijk van de materialen bij sloop opnieuw bruikbaar te laten zijn.

#### **E. Thema financiën**

1. Gemeente en corporaties hanteren voor woningmarktonderzoek bij gezamenlijk opdrachtgeverschap een kostenverdeelsleutel: 50% gemeente en 50% corporaties. Waar mogelijk wordt in (sub)regionaal verband opdracht gegeven.
2. Om de ambities uit de woonvisie te kunnen realiseren staat de gemeente in achtervang via het WSW borg voor de investeringen van corporaties. De gemeente zal uitsluitend de leningen, die primair door het WSW worden geborgd, in achtervang garanderen. De gemeente sluit hiervoor een achtervangovereenkomsten met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Overeenkomsten staan op naam van partijen en worden niet in tijd gelimiteerd.

## Bijlage 4 – Projectmatige kwaliteitsverbeteringen en verduurzaming door corporaties (2030)

Projecten kwaliteitsverbetering Waterweg Wonen			
Complexnaam	Wijk	Aantal woningen	Uitvoeringsjaar
Mr. Verschuurstraat e.o. egw	Westwijk	45	2024
Prof. Rutgersstraat even	Westwijk	45	2024
4 woonblokken Samuel Esmeijer - Arij Koplaan	Westwijk	180	2024
Prof. Rutgersstraat 5 hoog, blok 1 (noord, nr 71-141 oneven)	Westwijk	36	2026
Prof. Rutgersstraat 5 hoog, blok 2 (midden, nr 217-287 oneven)	Westwijk	36	2026
Prof. Rutgersstraat 5 hoog, blok 3 (zuid, nr 365-435 oneven)	Westwijk	36	2026
Hortensiastraat e.o. egw (afhankelijk van nadere verkenning MuWi)	Vlaardinger Ambacht	124	2023-2025
Hortensiastraat e.o. 3 hoog (afhankelijk van nadere verkenning MuWi)	Vlaardinger Ambacht	570	2023-2025
Koninginnelaan 45-765 (kleine ingreep)	Holy Zuid	180	2023

Projectmatige renovatie en verduurzaming Samenwerking			
Complex	Wijk	Aantal woningen	Uitvoering
HZ 240, Aalscholverlaan (flats)	Holy Zuid	240	2022-2024
HC 100, Willem de Zwijgerlaan / Drieënhuysen	Holy Centrum	100	2022-2024
West 64, Prof. Mekelstraat	Westwijk	64	2022-2024
Centrum 90, Slaavenburg e.o.	Centrum	90	2024-2028
Centrum 28, Broekweg	Centrum	28	2024-2028
HNO 142, Frieslandlaan e.o.	Holy Noordoost	142	2026-2030
HNO 112, Franekerhoeve e.o.	Holy Noordoost	112	2026-2030
HNO 158, Zeelandlaan e.o.	Holy Noordoost	158	2026-2030
HNO 76, Axelhoeve e.o.	Holy Noordoost	76	2026-2030
HZ 188, EGW Aalscholverlaan e.o.	Holy Zuid	188	2024-2028
HZ 100, Willem de Zwijgerlaan / Meerpaal	Holy Zuid	100	2024-2028
HZ 271, Louise de Coligny laan	Holy Zuid	271	2024-2028
HC 206, Duizendguldenkruid e.o.	Holy Centrum	206	2024-2028
Zuid 166, Abel Tasmanlaan	Rivierzone	166	2024-2028
Van Heutz 42, Riouwlaan	Indische Buurt	42	2024-2028
<b>Totaal</b>		<b>1983</b>	

## Bijlage 5 – Sloop- en nieuwbouwprogramma corporaties (2030)

SLOOP NIEUWBOUW Waterweg Wonen		Sloop		Nieuwbouw / Aankoop								
Complex / project	Aantal	Sloopjaar	egw-DAEB tot aftopgrens	egw-DAEB tot >afopgrens	egw vrije sector middenhuur	egw-koop	app-DAEB tot aftopgrens	app-DAEB tot >afopgrens	app vrije sector middenhuur	app-koop	Totaal	Opleverjaar
<b>Holy, Nieuwe Vogelbuurt (alles pc 3136)</b>												
Zangvogelfase 3	al gesloopt		0	0	0	72	0	0	0	0	72	2022
Zangvogelfase 4/5, sloop STW	84	2022	0	0	0	60	0	0	0	0	60	2023
<b>Ambacht (alles pc 3135) en Vijfsuizen</b>												
De Snaaijer-portiek noordelijk deel	54	2026	0	0	0	27	0	0	0	0	27	2027
De Snaaijer-portiek zuidelijk deel (dijk)	156	2026	0	0	0	10	96	0	48	0	154	2027
<b>Westwijk (alles pc 3132)</b>												
Floris de Vijfdelaan	al gesloopt		0	50	0	12	0	0	0	0	62	2023
Brugmastraat eilanden	135	2025	0	0	0	64	0	0	0	0	64	2027
Professor Teldersstraat	120	2023-2024	0	0	0	0	0	131	0	0	131	2025
Van Wesembekestraat e.o.	244	2028	0	42	0	42	49	49	0	0	182	2029
Eykmansstraat	64	2029	0	0	0	23	0	0	0	0	23	2030
<b>Centrum</b>												
Aankoop nieuwbouw Hoogvliet	nvt		0	0	0	0	0	39	0	0	39	2022
2e Van Leijden Gaelstraat	41	2022	0	26	0	0	0	0	0	0	26	2024
<b>Stelposten: nieuwbouwalocaties gevraagd (fictieve wijken)</b>												
DAEB (tot aftopgrens, Ambacht)	nvt		0	0	0	0	50	0	0	0	50	2029
DAEB (tot liberalisatiegrens, Ambacht)	nvt		0	0	0	0	0	50	0	0	50	2026
DAEB (tot liberalisatiegrens, Ambacht)	nvt		0	0	0	0	0	50	0	0	50	2027
Vrije sector huur (Centrum)	nvt		0	0	0	0	0	0	35	0	35	2024
Vrije sector huur (Holy)	nvt		0	0	0	0	0	0	35	0	35	2026
Vrije sector huur (Westwijk)	nvt		0	0	0	0	0	0	35	0	35	2028
<b>Totaal 2022-2030 (abs.)</b>	<b>898</b>		<b>0</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>195</b>	<b>319</b>	<b>153</b>	<b>0</b>	<b>1.095</b>	
<b>Percentageredeling nieuwbouw</b>			<b>0%</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>	<b>28%</b>	<b>18%</b>	<b>29%</b>	<b>14%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	

Koop = door marktpartijen te realiseren

## Samenwerking

<b>Ontwikkelplannen Samenwerking, onderdeel van opgave op nieuwe locaties (zie paragraaf 4.1)</b>				
<b>Project</b>	<b>Wijk</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Label</b>	<b>Uitvoering</b>
Plint HZ240/Aalscholverlaan	Holy Zuid	20	Nieuwbouw	2022-2026
ZUS33/Dillenburgsingel	Holy Zuid	33	Onderzoek	2022-2026
Horizontale uitbreiding HC100/Willem de Zwijgerlaan	Holy Centrum	20-50	Nieuwbouw	2022-2026
Marathonweg Noord	Westwijk	30-50	Nieuwbouw	2024-2030

<b>Ontwikkelplannen Samenwerking, overige</b>				
<b>Project</b>	<b>Wijk</b>	<b>Aantal woningen</b>	<b>Label</b>	<b>Uitvoering</b>
Oost64+17 / Zeevaardersbuurt	Oostwijk	-81 / +112	Sloop-nieuwbouw	2022-2026
Centrum 42	Centrum	42	Onderzoek	2022-2026
Optoppen HC100/Willem de Zwijgerlaan	Holy Centrum	10	Renovatie/verduurzaming	2022-2024



## Bijlage 6 – Kwantitatieve ontwikkeling woningvoorraad corporaties (2030)

### Waterweg Wonen

DAEB respectievelijk niet-DAEB

<b>Woningverloop DAEB 2020 - 2030</b>					
Jaar	Begin	Verkoop bestaand bezit	Sloop	Nieuwbouw	Eind
2021					10.856
2022	10.856	23	125	39	10.747
2023	10.747	68	0	50	10.729
2024	10.729	11	120	26	10.624
2025	10.624	8	135	131	10.612
2026	10.612	9	210	50	10.443
2027	10.443	8	0	146	10.581
2028	10.581	7	244	0	10.330
2029	10.330	7	64	190	10.449
2030	10.449				
<b>totaal</b>		<b>141</b>	<b>898</b>	<b>632</b>	

<b>Woningverloop N - DAEB 2020 - 2030</b>					
Jaar	Begin	Verkoop bestaand bezit	Sloop	Nieuwbouw	Eind
2021					146
2022	146	5	0	0	141
2023	141	2	0	0	139
2024	139	4	0	35	170
2025	170	2	0	0	168
2026	168	3	0	35	200
2027	200	1	0	48	247
2028	247	4	0	35	278
2029	278	1	0	0	277
2030	277				
<b>totaal</b>		<b>22</b>	<b>0</b>	<b>153</b>	

## **Samenwerking**

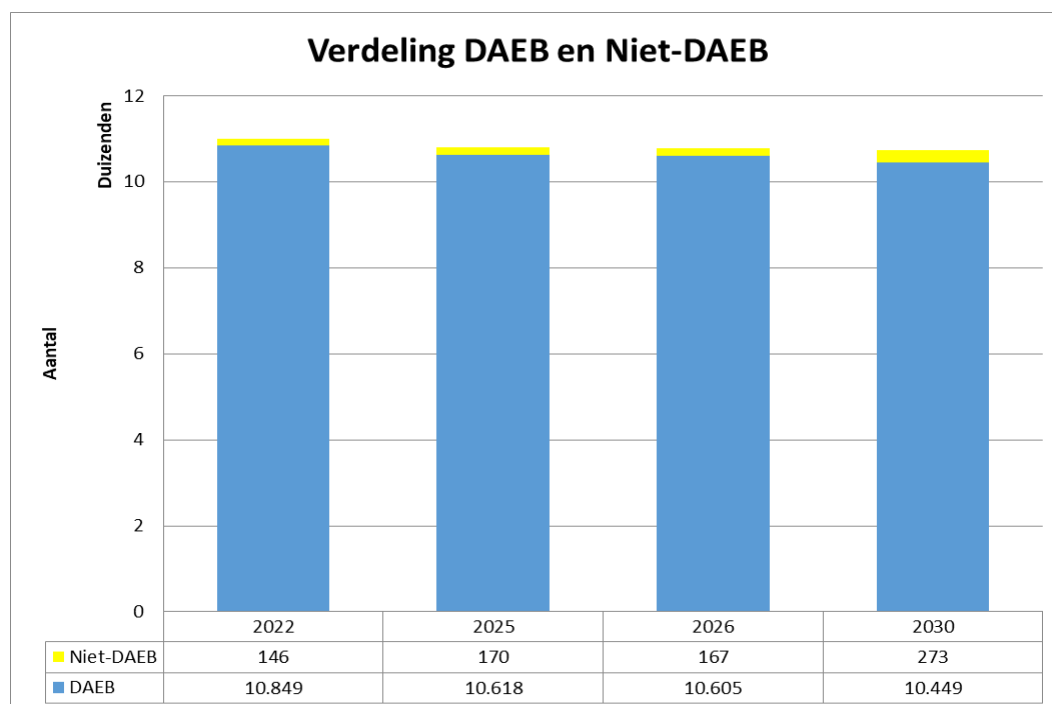
*Woningverloop in de totale voorraad*

<b>Woningverloop Samenwerking 2020-2030, bij benadering</b>				
<b>Begin (2020)</b>	Verkoop (-)	Sloop (-)	Nieuwbouw (+)	<b>Eind (2030)</b>
<b>3850</b>	13	81	500	<b>4256</b>

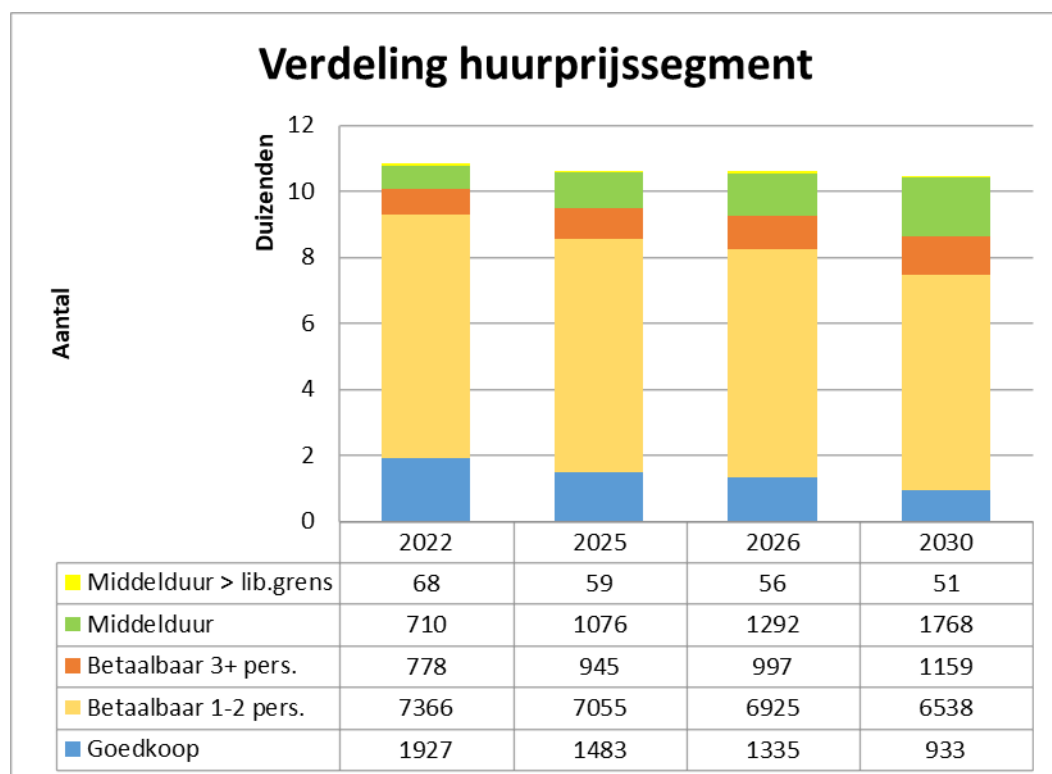
## Bijlage 7 – Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad corporaties (2030)

### Waterweg Wonen

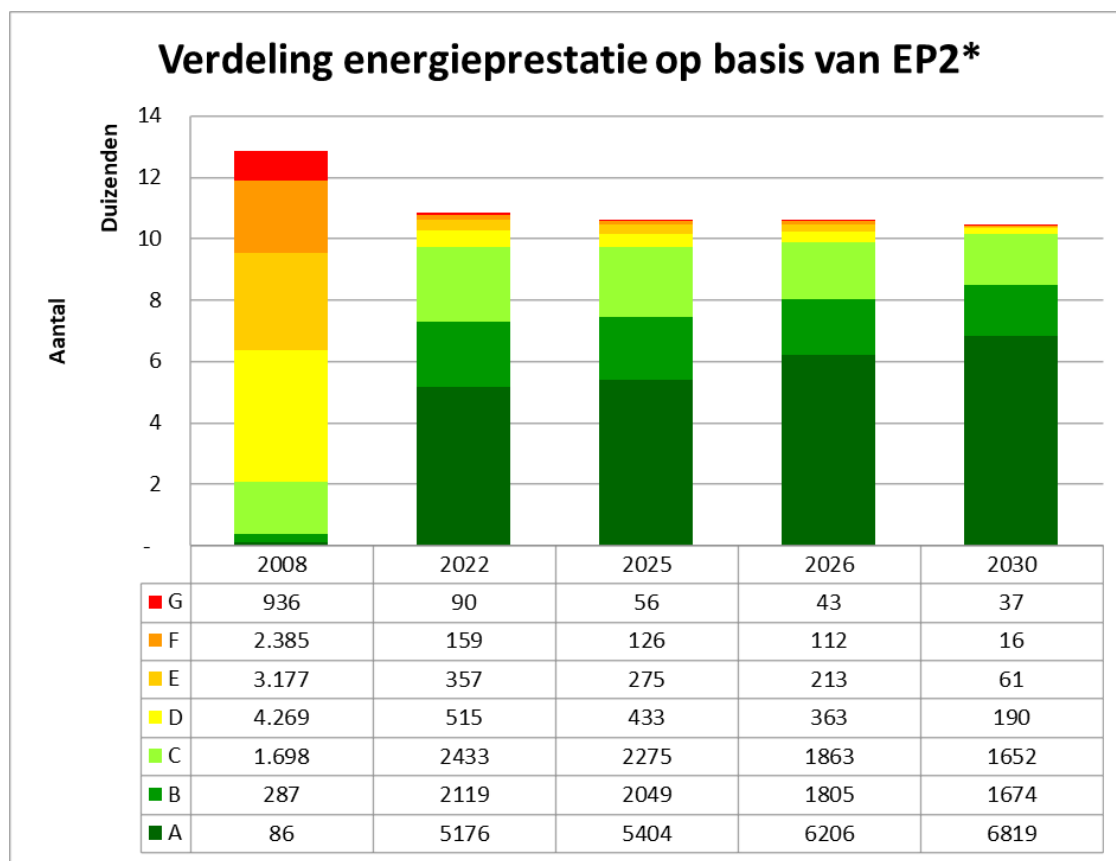
#### Verdeling DAEB en niet-DAEB



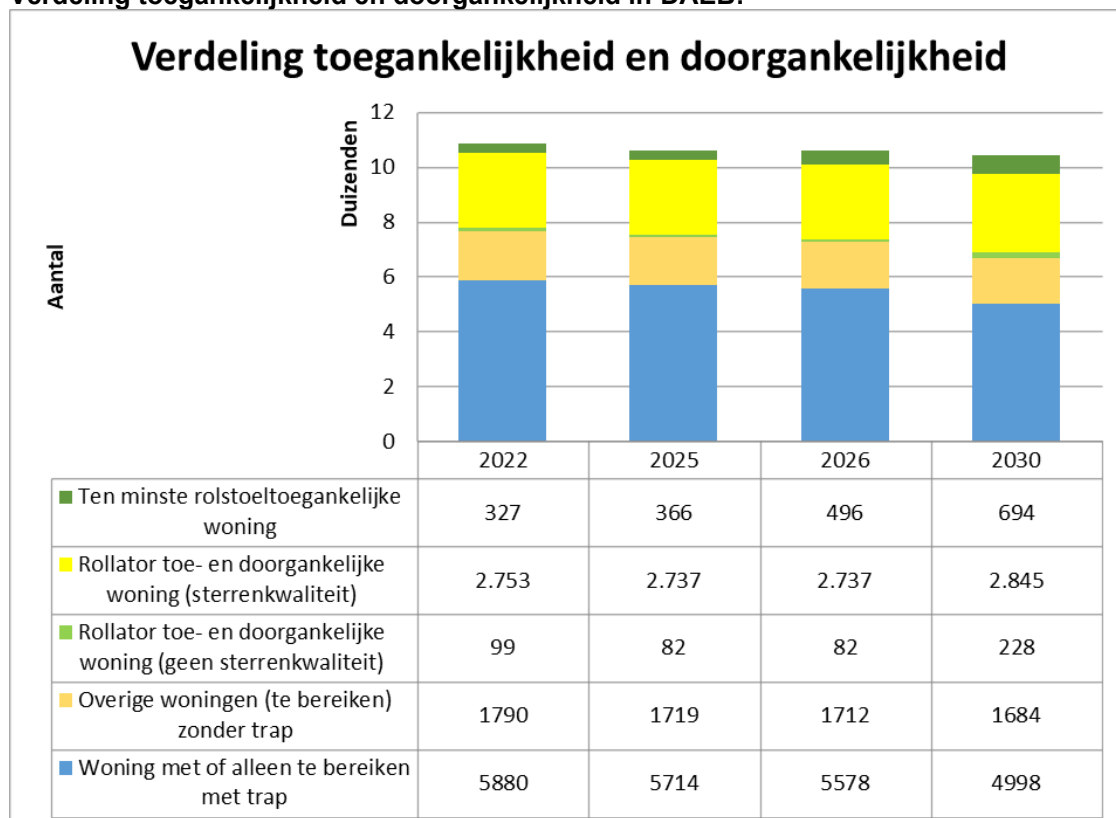
#### Verdeling huurprijssegmenten in DAEB:



### Verdeling energieprestatie in DAEB:



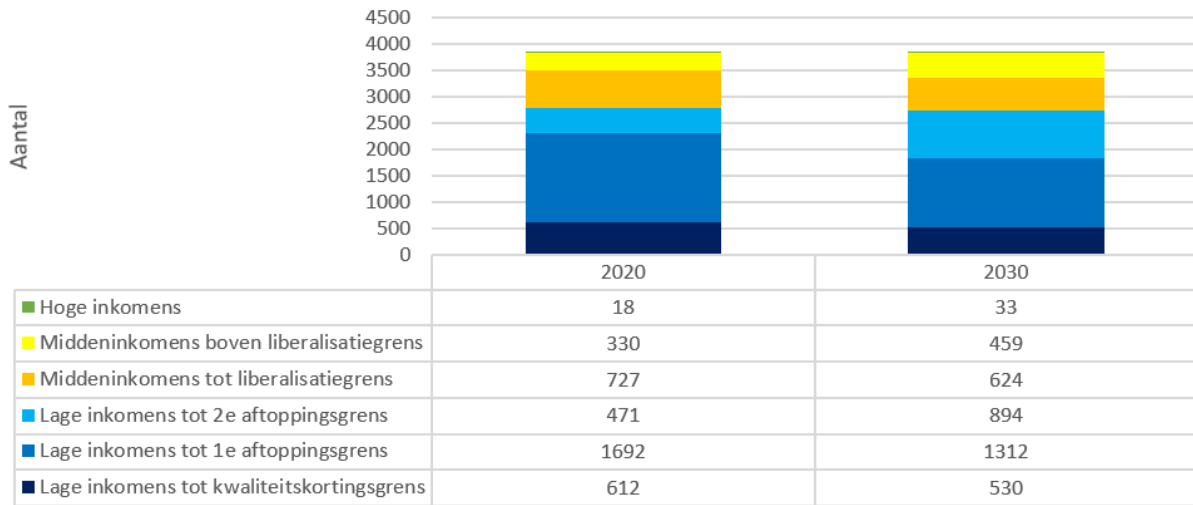
### Verdeling toegankelijkheid en doorgankelijkheid in DAEB:



## Samenwerking

### Verdeling doelgroepen en prijssegmenten in de totale voorraad

Verdeling doelgroepen en prijssegmenten



### Verdeling energieprestatie in de totale voorraad

Verdeling energieprestatie

