



## Prestatieafspraken

Gemeente Vlaardingen  
Waterweg Wonen  
Samenwerking  
Huurdersraad Waterweg Wonen

**2017 - 2021**



6 december 2016

**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 de heer mr. J. Versluijs, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 november 2016, daartoe schriftelijk gemachtigd door de burgemeester van de gemeente Vlaardingen op 15 november 2016, de gemeente Vlaardingen hierna aan te duiden als: **“de gemeente”**;
  
- 2.a. 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 de heer drs. H.P.A.M. Bosch, de stichting Stichting Waterweg Wonen hierna aan te duiden als: **“Waterweg Wonen”**;
  
- 2.b. de stichting **Woningstichting Samenwerking Vlaardingen**, statutair gevestigd te Vlaardingen, feitelijk gevestigd aan de Stadhouderslaan 181 te 3136 BM Vlaardingen (correspondentieadres: Postbus 206, 3130 AE Vlaardingen), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 24217811, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder de heer mr. T.W. van der Steen, de stichting Woningstichting Samenwerking Vlaardingen hierna aan te duiden als: **“Samenwerking”**;

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 haar voorzitter, dhr. J. Sloot;

de ondergetekenden worden hierna gezamenlijk aangeduid als **“partijen”**.

**PARTIJEN NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

Gemeente en corporaties hebben in 2014 met de huurdersraden van de corporaties overlegd bij het opstellen van de prestatieafspraken 2015-2020. Met ingang van 1 juli 2015 is de Woningwet 2015 van kracht geworden. Op grond van deze wet zijn ook de huurdersraden van de Vlaardingse corporaties als volwaardige partij betrokken bij het maken van prestatieafspraken. Huurdersraad Waterweg Wonen ondertekent om deze reden als nieuwe partij deze prestatieafspraken.

Prestatieafspraken worden gemaakt op basis van een actuele gemeentelijke woonvisie en naar aanleiding van het overzicht van werkzaamheden ter uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid dat de corporaties voor de komende 5 jaren jaarlijks aan de gemeente aanbieden. Prestatieafspraken worden om deze reden jaarlijks geactualiseerd.

Deze prestatieafspraken 2017-2021 vormen een actualisatie van de prestatieafspraken 2015-2020. De bestaande structuur en artikelen zijn hierin grotendeels gehandhaafd. Waar nodig hebben actualisaties op de tekst plaatsgevonden en zijn de bijlagen vervangen door actuele prognoses.

Deze samenwerkingsafspraken vloeien voort uit de wens van partijen om uitvoering te geven aan de Vlaardingse woonvisie.

De rol van de gemeente is om zorg te dragen voor een actuele woonvisie en de uitvoering daarvan te bewaken. De taken van de corporaties zijn afgebakend in de Woningwet. De huurdersorganisaties hebben in de samenwerking tussen gemeente-corporaties-huurdersorganisaties een gelijkwaardige positie. Daarbij participeren zij in alle stappen van het proces van ontwerpen tot monitoren van de prestatieafspraken. De rol van de huurdersraden is gelijkwaardig, maar niet gelijk aan de verantwoordelijkheid van gemeente en corporaties voor wat betreft de uitvoering van de prestatieafspraken. De huurdersraden hebben als doel de belangen te behartigen van de huurders van hun betreffende corporaties en van de woningzoekenden die voor huisvesting bij hun corporatie in aanmerking komen. Hun doelstelling is opgenomen in hun statuten.

De woonvisie van de gemeente is vastgelegd in het Actieplan Wonen 'Woonvisie Vlaardingen 2008-2030' (januari 2008), de gebiedsgerichte uitwerking daarvan (2010) en de Actualisatie Actieplan Wonen 'de richtinggevende kaders' (november 2013), gezamenlijk in dit afsprakenkader te noemen 'Actieplan Wonen', (afgekort 'APW').

De woonvisie van de gemeente is afgestemd op, en past binnen de regionaal vastgelegde strategische doelstellingen voor de woningmarkt, zoals neergelegd in:

- *Verstedelijkingssscenario 2020 Regio Rotterdam, op weg naar een gezonde woningmarkt (oktober 2010)*
- *Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020 'Dat spreken we af' (februari 2014) en de eraan gekoppelde 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Waterweg 2014-2020 (januari 2014)*
- *Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020 (september 2002).*

De regionale woningmarktafspraken passen binnen de provinciale 'Visie ruimte en mobiliteit' (juli 2014).

Voor zover actualisaties van bovengenoemde afspraken volgen tijdens de looptijd van deze overeenkomst, zal de actuele versie van deze afspraken richtinggevend zijn voor partijen.

Partijen geven waar mogelijk uitvoering aan de landelijke Woonagenda.

De corporaties ontlenen hun ambities aan het Actieplan Wonen en hun maatschappelijke opdracht en bedrijfsfilosofie, neergelegd in hun vigerende bedrijfsplannen en strategisch voorraadbeleid.

Partijen hechten eraan de in 2010 ingezette samenwerking gebaseerd op co-makerschap ('Vlaardings model') te continueren met als doel een slagvaardige stedelijke vernieuwing in Vlaardingen mogelijk te blijven maken.

De woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers erkennen en respecteren dat de gemeente, in het kader van met name haar bestuursrechtelijke besluitvorming, steeds dient te handelen binnen de haar toegekende bevoegdheden. Dit gebeurt met respect voor haar verantwoordelijkheden die altijd een ruimere strekking hebben dan alleen in het kader van afspraken met andere partijen, zoals ook de onderhavige afspraken.

Partijen hechten waarde aan participatie. Daarbij gaan partijen er vanuit dat mensen in Vlaardingen de ruimte hebben om de verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen situatie in hun buurt en in hun stad. Partijen willen vraaggericht (ver)bouwen, waarbij de wensen en stem van –toekomstige- bewoners een goede plek hebben aan de voorkant van processen.

Voor heel Vlaardingen zijn in gebiedsvisies ambities neergelegd tot en met 2030. Partijen werken gebiedsgericht, waarbij fysiek, sociaal en economisch verweven zijn. Daarbij wordt in netwerkverbanden samengewerkt. De gebiedsvisies zijn vertaald in meerjarige gebiedsprogramma's.

Voor het behoud van Vlaardingen als aantrekkelijke woonstad en voor het leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de woonomgeving en woonsituatie van de bewoners is van belang dat de gemeente en de corporaties gezamenlijk blijven investeren in leefbaarheid en -voor zover binnen hun mogelijkheden ligt- inzetten op overige maatschappelijke investeringen.

Partijen maken de afspraken binnen de beschikbare financiële middelen op sobere en doelmatige wijze. Ze streven naar lagere bedrijfslasten met zoveel mogelijk behoud van het niveau van de dienstverlening. Goed beheer, efficiënt onderhoud en leefbaarheid blijven kernpunt, dat laatste bij de corporaties in versterkte mate in de directe omgeving van sociale huurwoningen.

Binnen de sociale huursector gaan we uit van de volgende prijssegmenten (prijspeil 2016):

- Goedkoop: tot € 410
- Bereikbaar: tot € 586 / 628
- Middelduur: tot € 710

Binnen de sociale huursector gaat een kwantitatieve verschuiving plaatsvinden van het goedkope prijssegment naar de andere prijssegmenten. Deze vindt plaats door kwaliteitsverbeteringen, sloop/nieuwbouw en huurprijsbeleid.

Partijen sluiten zich aan bij de Europese ambitie voor CO<sub>2</sub>-reductie. Voor het thema Wonen betekent dit dat er overeenkomstig de wettelijke verplichting vanaf 2020 energieneutraal en duurzaam wordt gebouwd. Daarnaast sluiten partijen zich aan bij de rijksambitie om in 2050 als stad een volledig duurzame energievoorziening te hebben. Tevens conformeren de corporaties zich aan het energieakkoord voor duurzame groei (SER-akkoord september 2012). Deze ambitie draagt tevens bij aan het vergroten van het wooncomfort en het verlagen van de woonlasten.

## **PARTIJEN SPREKEN HET VOLGENDE AF:**

### **1. Definitie**

In bijlage 1 worden enkele begrippen toegelicht en afkortingen verduidelijkt die in deze overeenkomst worden gebruikt.

### **2. Ambitie en doel**

Partijen werken steeds ter uitvoering van het Actieplan Wonen. Vlaardingen dient een aantrekkelijke woonstad te worden met een positief vestigings- en investeringsklimaat. Mensen moeten kunnen kiezen uit een gedifferentieerd en kwalitatief goed woningaanbod in de gewenste woonmilieus. Het is belangrijk dat Vlaardingen mogelijkheden biedt voor een wooncarrière in een goed woon- en leefklimaat.

Om deze ambitie te kunnen realiseren zullen partijen, ieder vanuit de eigen verantwoordelijkheid, de komende jaren aan onderstaande doelen werken, zoals geformuleerd in het APW 2008:

- er zal een kwaliteitsslag worden gemaakt waardoor de toekomstwaarde van woningen in de bestaande woningvoorraad wordt verbeterd (ingrijpende verbetering en renovatie);
- vraag en aanbod zullen beter op elkaar moeten worden afgestemd (goed woningaanbod in gewenst(e) woonmilieu en leefstijlen);
- doorstroming zal worden bevorderd door met name nieuwbouw te realiseren;
- het woongenot zal worden vergroot, waarbij aandacht zal worden geschonken aan de woonomgeving en de daarbij behorende voorzieningen;
- daarnaast wordt er naar gestreefd om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de positie van de huidige bewoners ('sociale liftfunctie');
- een evenwichtige bevolkingsopbouw.

### **3. Looptijd**

Deze overeenkomst treedt in werking vanaf 1 januari 2017 na ondertekening door alle partijen. De overeenkomst loopt tot en met 31 december 2021 en wordt jaarlijks geactualiseerd.

### **4. Planningscyclus prestatieafspraken**

1. Partijen spreken af dat de (volkshuisvestelijke) bijdrage van de corporaties aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie, zoals is vastgelegd in de prestatieafspraken, meerjarig is, jaarlijks wordt geactualiseerd en voor 1 juni wordt aangeleverd bij de gemeente (zie in relatie hiermee artikel 49 monitoring en verantwoording (prestatie)afspraken en artikel 46 lid 5 financiële planningscyclus).
2. Deze planningscyclus is gekoppeld aan het investeringsprogramma van de woningcorporaties en het borgingsplafond zoals bepaald door de stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

## **5. Werkgebied corporaties**

Het statutaire werkgebied van de corporaties is de regio Rotterdam. De corporaties beperken hun investeringen tot de gemeente Vlaardingen. De gemeente werkt voor de totstandkoming van lokaal benodigde DAEB-activiteiten in beginsel samen met de corporaties. Uitzonderingen op deze afspraak vormen in ieder geval de categorale toegelaten instellingen die op specifieke doelgroepen zijn gericht.

## **6. Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid**

De gemeente draagt zorg voor een actueel vastgelegd en met omliggende gemeenten afgestemd volkshuisvestingsbeleid voor onderwerpen waarbij deze gemeenten een rechtstreeks belang hebben.

## **7. Regionale afstemming**

Partijen stemmen woningmarktafspraken af op sub-regionaal niveau conform de 'Samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Waterweg 2014-2020' (januari 2014).

## **8. Thema's**

Partijen maken afspraken over de volgende thema's:

1. ontwikkeling van de woningvoorraad
2. betaalbaarheid en bereikbaarheid
3. huisvesting specifieke doelgroepen
4. kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving
5. leefbaarheid, participatie en maatschappelijk vastgoed

Deze thema's worden in het hiernavolgende uitgewerkt. Het staat partijen vrij gedurende de looptijd van de overeenkomst aanvullende thema's aan te dragen en hierover nadere afspraken te maken.

## **THEMA 1. ONTWIKKELING VAN DE WONINGVOORRAAD**

### **Inleiding ontwikkeling van de woningvoorraad**

Partijen blijven zich inzetten voor een betere match tussen vraag en aanbod, waarbij een gevarieerd woningaanbod voldoet aan de behoefte van de woonconsument, en aan overige ambities van het Actieplan Wonen 2008 - 2030. Dit betekent een kwaliteitsslag van de woningvoorraad in Vlaardingen, vooral te bereiken via kwaliteitsinvesteringen in bestaande woningen en sloop-nieuwbouw. Wat betreft de kwaliteitsinvesteringen is in de voorgaande prestatieafsprakenperiode een zeer grote inspanning geleverd waarbij al ruimschoots aan de APW-doelstellingen is voldaan. Zie hierover meer onder artikel 33 'Kwaliteitsinvesteringen en vernieuwbouw van corporatiewoningen'.

Vlaardingen kent een overschot aan gestapelde vroeg naoorlogse sociale huurwoningen. Een deel hiervan wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Ook op andere locaties in de stad worden nieuwbouwwoningen gebouwd als gevolg van functieverandering. Er vindt een transformatie plaats van sociale huurwoningen naar vrije sector (zowel koop- als huurwoningen) die in balans is met de benodigde en jaarlijks te monitoren sociale woningvoorraad.

In de meer suburbaan grondgebonden woonmilieus zijn de streefpercentages 70% grondgebonden woningen en 30% appartementen. In de meer centrumstedelijke woonmilieus zijn deze streefpercentages 50%. Deze percentages hebben betrekking op de totale Vlaardingse huur- en koopsector.

Ook vindt er een verschuiving plaats van gestapelde woningen naar eengezinswoningen. Partijen hechten er waarde aan dat het aantal eengezinswoningen in zowel de sociale huursector als de vrije-sector toeneemt. Vooral zetten partijen in op het bestrijden van schaarste in de voorraad eengezinswoningen en comfortabele appartementen in de sociale huursector. Uit het WoON-onderzoek 2015 is extra noodzaak hiertoe gebleken. Binnen het segment gestapelde woningen vindt een transformatie plaats van vroeg naoorlogse sociale huurwoningen naar nieuwe appartementen in zowel de sociale als de vrije sector.

## **9. Liberalisatie van woningen**

Een aandachtspunt met name bij schaarse eengezinswoningen in de sociale sector is dat er terughoudendheid is bij de verkoop van deze woningen. Waterweg Wonen liberaliseert deze woningen niet. Samenwerking heeft medio 2016 aangegeven hoe zij hieraan invulling geeft. Vanaf 2016 leidt nieuw beleid van Samenwerking ertoe dat het aantal DAEB-eengezinswoningen toeneemt.

## 10. Gerichte doorstromingsbevordering

Het nieuwe aanbod zorgt voor meer gedifferentieerde woonwijken. Dit biedt voor de huidige en andere huishoudens mogelijkheden om door te stromen en hun positie te verbeteren.

Aanvullend hierop zullen partijen de doorstroming op gerichte wijze verder bevorderen met als doel de schaarse gezinswoningen in de sociale sector meer door gezinnen te laten bewonen, en mensen die niet zijn aangewezen op een sociale huurwoning meer in een vrije sector woning te laten wonen. Op deze wijze wordt de beschikbare sociale voorraad efficiënter bewoond.

Partijen willen de doorstroming bevorderen van kleine huishoudens die in schaarse sociale huur-eengezinswoningen wonen. Bijzondere aandacht daarbij hebben de huishoudens die niet zijn aangewezen op een sociale huurwoning. Partijen:

- hebben in 2015 het thema Gerichte Doorstroming met elkaar besproken en op basis daarvan afspraken gemaakt.
- hebben binnen de mogelijkheden van de Huisvestingswet 2014 geregeld dat huurders die een sociale huur eengezinswoning vrijmaken met voorrang kunnen verhuizen naar een appartement in de sociale sector ongeacht hun inkomen (doorstroomregeling);
- hebben de doelstelling vrijkomende schaarse sociale huur eengezinswoningen met voorrang te verhuren aan gezinnen;
- organiseren Open dagen (niet alleen bij nieuwbouw) om bewoners kennis te laten maken met het aanbod van appartementen;
- maken gebruik van de inzet van de sociale wijkteams, contacten met het ouderen netwerk en hun media om de bekendheid van de regelingen en activiteiten over gerichte doorstroming te vergroten.
- spreken af dat Waterweg Wonen het pilot-doorstromingsarrangement in het Van Hogendorpkwartier (nieuwbouw 50 woningen, sociaal en vrije sector) evalueert, waarbij gewerkt wordt met doorstromingscoaches, huurgewenningsbijdragen en klushulp (2016). Ook de overige activiteiten van de doorstroomcoaches worden geëvalueerd;
- Samenwerking continueert haar inzet bij reguliere woonruimteverdeling.

## 11. Ontwikkeling van de sociale woningvoorraad

1. Partijen spreken af de sociale voorraad in 2030 op minimaal 12.000 woningen te houden om de EU-doelgroep (waaronder de doelgroep huurtoeslaggerechtigden) te kunnen huisvesten (in 2013: 15.400 woningen)<sup>1</sup>. De corporaties stemmen jaarlijks hun meerjarig voorraadbeleid onderling af. Jaarlijks verantwoorden de corporaties zich hierover aan de gemeente. Dit is onderdeel van de monitoringscyclus (zie artikel 49 Monitoring en verantwoording van de prestatieafspraken en artikel 50 Wijze van monitoring).
2. Partijen actualiseren de benodigde voorraad sociale huurwoningen periodiek.
3. Partijen leggen de onttrekkingen en toevoegingen vast met de volgende overzichten zoals vermeld in de bijlagen 3 en 4:
  - Verkoopprogramma
  - Sloop-nieuwbouwprogramma
  - Samenvoegingen
  - Liberalisering (sociale huur → vrije sector)
  - Overheveling vrije sector → sociale huur)
4. Over nieuwe voornemens tot onttrekkingen en toevoegingen van sociale huurwoningen vindt overleg plaats tussen gemeente en de corporaties.
5. Op het moment van totstandkoming van deze prestatieafspraken is de door Samenwerking beoogde verkoop van 110 sociale huureengezinswoningen aan de orde, waarop de gemeente een zienswijze levert. Deze woningen maken geen onderdeel meer uit van de cijfers vanaf 2017, zoals door de corporatie zijn aangeleverd, en zijn derhalve niet meegenomen in de berekeningen van de sociale voorraadcijfers voor deze prestatieafspraken. Dit betekent echter niet dat de gemeente op dit moment instemt met de verkoop.
6. Een zelfde formeel voorbehoud maakt de gemeente ten aanzien van de beoordeling van het scheidingsvoorstel van de corporaties waarvoor op dit moment een aparte procedure loopt.
7. De Vlaardingse corporaties spannen zich in om de goedkope scheefbewoning van huishoudens die niet tot de doelgroep behoren (tijdelijke inkomensgrens: vanaf € 39.874; prijspeil 2016) terug te brengen. Het streven van Waterweg Wonen is om van 24% in 2013

<sup>1</sup> Voor huurprijssegmenten: zie Thema 2 betaalbaarheid en bereikbaarheid

naar 15% in 2030 terug te gaan. Voor Samenwerking is dit van 36% naar ten hoogste 27% en zo mogelijk een lager percentage. Het terugbrengen van het goedkope scheefwonen vindt plaats door het reguleren van de instroom bij sociale huurwoningen, het bevorderen van de doorstroming en - zo nodig of wenselijk – de inzet van rijksinstrumenten.

## **12. Woningdifferentiatie**

De corporaties sturen op een toename van het aantal grondgebonden woningen en een afname van het aantal gestapelde woningen. Voor de ontwikkelingen van het aantal grondgebonden woningen, zie bijlage 6.

## **13. Commercieel vastgoed van corporaties**

Partijen hanteren het volgende uitgangspunt:

- De corporaties kunnen –afhankelijk van het aanbod dat de marktpartijen genereren- in beperkte mate- vrije-sectorwoningen verhuren met als doel de middeninkomens te huisvesten;
- Waterweg Wonen stoot commercieel vastgoed af, rekening houdend met de herstructureringsambities zoals deze zijn vastgelegd in het Actieplan Wonen. Waterweg Wonen zal ongeveer 1% vrije sectorwoningen binnen haar voorraad hebben.
- Tweede helft 2016 heeft Samenwerking aangegeven welk deel van de eengezinswoningen bij mutatie wordt omgezet in een sociale huurwoning.
- Samenwerking stoot commercieel vastgoed af, rekening houdend met de herstructureringsambities zoals deze zijn vastgelegd in het Actieplan Wonen. Samenwerking gaat het percentage niet-Daeb woningen terugbrengen van 15% naar 5% van het woningbezit. Voor de middeninkomens verhuurt Samenwerking een deel van deze woningen met een huurprijs tussen de € 710 en € 800. Samenwerking zet ook een deel van de vrije-sector eengezinswoningen bij mutatie weer om in een sociale huurwoning.
- De corporaties zullen zoveel mogelijk de verkoop van schaarse eengezinswoningen, die als sociale huurwoningen met staatssubsidie zijn gebouwd, voorkomen. Als bij een aantoonbare financiële inspanningsverplichting verkoop noodzakelijk is dan hebben de desbetreffende huurdersorganisatie en bewonerscommissie(s) recht op informatie, overleg en advies overeenkomstig de Wet op het overleg huurders verhuurder. De corporaties zijn tevens gehouden aan de afspraken welke op dit punt zijn vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst met hun Huurdersraad. De corporatie stuurt het advies van haar huurdersraad aan de gemeente. De gemeente neemt kennis van dit advies.

## **14. Ambities en doelstellingen nieuwbouw**

In 2008 werd gepland om binnen het Actieplan Wonen circa 8.400 woningen te bouwen en circa 6.800 woningen te slopen. De ambitie van het APW blijft ongewijzigd. Uit de actualisatie van het APW in 2013 is gebleken dat gezien de marktsituatie op dat moment een realisatie van circa 70% van de oorspronkelijke doelstellingen van het APW voor wat betreft nieuwbouw en sloop voorzien werd. Bij een aantrekkelijke marktsituatie kan in de verwachte realisatie weer verandering komen.

Partijen werken gezamenlijk aan de drie grootschalige langjarige herstructureringen: Holy Zuid-Oost, Babberspolder-Oost en Westwijk. Daarnaast zijn er herstructureringsprojecten in het Mariskwartier en de Zeeheldenbuurt (centrum).

Op deze locaties maken sociale-huurwoningen plaats voor een mix van nieuwe woningen in de sociale en vrije sector. Ook neemt het aantal grondgebonden woningen hierdoor toe.

Om de doelstellingen uit het Actieplan Wonen te verwezenlijken en meer doorstroming mogelijk te maken, zullen daarnaast nieuwe woningbouwlocaties ontwikkeld worden, vaak als gevolg van functieverandering. Op commerciële locaties (niet-DAEB) hebben marktpartijen het primaat.

Partijen volgen de ontwikkelingen van de nieuwe Woningwet met betrekking tot de commerciële activiteiten en vertalen deze waar nodig en mogelijk in afspraken in de geest van het Vlaardings model.

De gemeente is eerstverantwoordelijk voor de realisatie van de in het volkshuisvestingsbeleid geformuleerde ambities ten aanzien van de huisvesting van huishoudens met een midden en hoog inkomen (vrije sectorwoningen).

De corporaties zijn eerstverantwoordelijk voor de realisatie van de in het volkshuisvestingsbeleid geformuleerde ambities ten aanzien van de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen / EU-doelgroep (sociale huurwoningen).

#### **15. Procesafspraken nieuwbouw**

1. In bijlage 3 is het sloop- en nieuwbouwprogramma van de corporaties te vinden tot 2030.
2. Partijen zoeken mogelijkheden om de snelheid in processen en de flexibiliteit van instrumenten te vergroten om aan te blijven sluiten op het consumentgericht bouwen en op de ontwikkelingen in de markt.
3. Ieder nieuwbouwtraject krijgt een startbijeenkomst waarin maatwerkafspraken met elkaar worden gemaakt over de verplichte kaders en de bewegingsvrijheid daarbinnen. Daarbij wordt de vertaling gemaakt naar de instrumenten zoals programma's van eisen, beeldkwaliteitsplannen e.d. Zo wordt de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd en worden tegelijkertijd toekomstbestendige afspraken gemaakt.
4. Het bouwen op inbreidingslocaties krijgt extra aandacht. De gemeente actualiseert jaarlijks de lijst van potentiële inbreidingslocaties. De gemeente bespreekt begin 2017 de inbreidingslocaties met de corporaties en streeft daarbij naar spoedige eerste besluitvorming.
5. Binnen het APW wordt gestreefd naar een ruimtelijke diversiteit met een breed scala aan bouwstijlen en gebieden. Over dit onderwerp zal de gemeente een kennissessie organiseren waarbij onderscheid zal worden gemaakt tussen groenstedelijke en centrumstedelijke milieus.

#### **16. Procesafspraken sloop**

Gemeente en corporaties hebben aanvullende geactualiseerde afspraken gemaakt over hoe wordt omgegaan met het voornemen tot sloop en ingrijpende renovatie van woningen. De corporaties beschikten al over sociaal convenanten. Aanvullend is het participatieproces vastgelegd in het 'Reglement sloop en ingrijpende renovatie 2016' dat eind 2015 is vastgesteld (zie bijlage 10). Voorafgaand aan de sloop en renovatie wordt zorgvuldig en tijdig overleg gevoerd met bewoners(vertegenwoordigingen).

#### **17. Particulier opdrachtgeverschap:**

De gemeente gaat opties verkennen om particulier opdrachtgeverschap verder te stimuleren. Op de locatie Samuel Esmeijerstraat is een pilotproject Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) in aanbouw. Waterweg Wonen evalueerde deze pilot in 2016 met oog op een tweede bouwlocatie in deze straat. Op basis van de resultaten en de ontwikkeling in de nieuwe Woningwet heeft Waterweg Wonen besloten dat zij een dergelijke rol niet meer op zich neemt. De gemeente verkent alternatieve locaties in de stad om CPO toe te passen. Op de tweede locatie in de Samuel Esmeijerstraat realiseert Waterweg Wonen 20 nul-op-de-meter-woningen in de sociale sector.

### **THEMA 2 BETAALBAARHEID EN BEREIKBAARHEID**

#### **18. Doelgroep huurtoeslaggerechtigden en EU-doelgroep**

1. Partijen streven op grond van het Actieplan Wonen een kleinere woningvoorraad sociale huurwoningen na en een vermindering van de goedkope en dure scheefbewoning.
2. Partijen garanderen dat er voldoende woningen zijn en blijven voor de totale EU-doelgroep en in het bijzonder voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden.
3. Het aantal te huisvesten EU-huishoudens bedraagt in 2030 minimaal 9.700 huishoudens (2013: circa 11.000). Voor de EU-doelgroep stellen de corporaties in 2030 minimaal 12.000 sociale huurwoningen beschikbaar.
4. Corporaties gaan voor de totale EU-doelgroep uit van een onderlinge verdeling van 70% voor Waterweg Wonen (8.400 woningen) en 30% voor Samenwerking (3.600 woningen).
5. De doelgroep met de laagste inkomens binnen de EU-doelgroep is de doelgroep huurtoeslaggerechtigden. Op grond van de actualisatie van het Actieplan Wonen 2013 bedraagt het aantal te huisvesten huishoudens van de doelgroep huurtoeslaggerechtigden in 2030 minimaal 6.100 huishoudens (2013: circa 7.000). De corporaties blijven de huisvesting van deze doelgroep waarborgen. Voor de huisvesting van de huurtoeslaggerechtigden stellen de corporaties in 2030 minimaal 7.700 bereikbare woningen beschikbaar (woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens / € 628). Dit is de kernvoorraad.
6. Corporaties gaan voor de doelgroep huurtoeslaggerechtigden uit van een onderlinge verdeling van 5.640 bereikbare woningen voor Waterweg Wonen en 2.060 bereikbare woningen voor Samenwerking.



7. Voor Waterweg Wonen betekent dit dat 67% van de sociale voorraad tot de bereikbare voorraad behoort, voor Samenwerking 57%. Het verschil in percentage is een gevolg van de grotere scheefbewoning van de voorraad van Samenwerking. Samenwerking zal bekijken of dit verschil tussen beide corporaties is terug te brengen.
8. De getalsmatige overmaat aan beschikbare woningen is noodzakelijk vanwege scheefbewoning. Zie meer over dit onderwerp binnen het thema ontwikkeling van de woningvoorraad.
9. Samenvattend leidt dit tot het volgende overzicht van de huisvesting van de doelgroep en de hiervoor benodigde sociale huurwoningen (vetgedrukte woninggetallen zijn leidend):

Sociale voorraad	Waterweg Wonen	Wst. Samenwerking	Totaal
Huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 628)	minimaal 67% ofwel min. 5.640 won.	minimaal 57%, ofwel min. 2.060 won.	minimaal 64%, ofwel min. 7.700 won. Voor 6.100 huurtoeslaggerechtigde huishoudens
Huurprijs boven de aftoppingsgrens	minimaal 2.760 won.	minimaal 1.540 won.	minimaal 4.300 won.
<b>Totaal 2030</b>	<b>min. 8.400 woningen</b>	<b>min. 3.600 woningen</b>	<b>min. 12.000 woningen voor 9.700 EU-doelgroep-huishoudens</b>

10. Mocht uit onderzoek blijken dat er te weinig sociale huurwoningen zijn met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens, dan wordt dit segment huurwoningen met voorrang verhuurd aan huishoudens die tot de doelgroep huurtoeslaggerechtigden behoren. Zo nodig wordt in individuele gevallen korting op de huur van vrijkomende duurdere sociale huurwoningen gegeven, zodat de doelgroep huurtoeslaggerechtigden goed bediend wordt.
11. Als huishoudens met een laag inkomen bij herstructurering hun woning moeten verlaten en in Vlaardingen willen blijven wonen, dan worden deze huishoudens financieel passend door de woningcorporaties in Vlaardingen geherhuisvest, zoveel mogelijk in de wijk waarnaar hun voorkeur uitgaat.
12. Ten aanzien van het passend toewijzen streven partijen naar regionale afstemming omtrent evenwichtige instroom van huurtoeslaggerechtigden.

#### 19. Midden en hoge inkomens

1. Minimaal 80% van huishoudens die instromen in de sociale voorraad dient een inkomen tot € 35.739 (de EU-doelgroep) te hebben. Dit is een wettelijke verplichting.
2. Omdat huishoudens met een middeninkomen moeite hebben met het vinden van een woning in de vrije sector heeft het rijk voorzien in een tijdelijke verruiming van de EU-doelgroep door de inkomensgrens op te hogen van € 35.739 naar € 39.874 (prijspeil 2016). Partijen zullen de tijdelijke verruiming hanteren in hun woonruimteverdelingsbeleid. Partijen huisvesten bij vrijkomende woningen in de sociale voorraad daarom in beginsel geen huishoudens met een inkomen boven de € 39.874.
3. Huishoudens met een inkomen boven de € 39.874 kunnen instromen in de sociale huursector tot een maximum van 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen (wettelijk bepaald). Deze ruimte benutten de corporaties in beginsel voor de huishoudens met een midden of hoog inkomen die een schaarse gezinswoning in de sociale huursector vrijmaken en waar nodig bij herhuisvesting als gevolg van sloop.

#### 20. Ontwikkelingen betaalbaarheid

1. Landelijk zijn er veel ontwikkelingen rond het thema betaalbaarheid, zoals huursombenadering, ontwikkeling woonlasten/energielasten, huurtoeslag, woningwaarderingssystematiek, inkomensontwikkelingen en studies (VNG en Aedes, regio). Partijen volgen de ontwikkelingen proactief en komen zo nodig met voorstellen om de betaalbaarheid te borgen. Zie voor de huidige geplande verdeling van huurwoningen in huurprijssegmenten bijlagen 2 en 6.
2. Het thema betaalbaarheid is besproken met de huurdersraden van de corporaties.
3. De huurtoeslagsystematiek voor jongeren tot 23 jaar wijkt van af van de overige huishoudens, omdat zij geen huurtoeslag kunnen ontvangen als de huurprijs de kwaliteitskortingsgrens (€ 410) overschrijdt. Omdat de voorraad met dit prijssegment snel afneemt, krijgt dit punt speciale aandacht. Zie artikel 26 lid 3 voor de uitwerking hiervan.
4. Om huishoudens met te hoge woonlasten met voorrang van een sociale huurwoning te voorzien is het denkbaar en consistent om de huidige gemeentelijke urgentieregels voor te hoge woonlasten gelijk te trekken met de in 2016 geïntroduceerde rijksnorm voor passend toewijzen. Een dergelijke urgentiestatus biedt corporaties in algemene zin een formeel aangrijpingspunt om een verhuizing naar een goedkopere woning te faciliteren. Gezien het regionale karakter van de 'Verordening

woonruimtebemiddeling 2015' dient de gemeente dit onderwerp in regionaal verband aan te kaarten. De gemeente polst de bereidheid hiertoe bij de regiogemeenten.

5. De gemeente draagt er zorg voor dat er dat in de digitale media die gericht zijn op wonen (APW, wijkberichten) links naar informatie over toeslagen wordt opgenomen. Zonodig wordt ook op andere wijze informatie verspreid.

### THEMA 3 HUISVESTING SPECIFIEKE DOELGROEPEN

#### 21. Algemene afspraken

1. Partijen hebben, ieder vanuit de eigen doelstelling en verantwoordelijkheid, gezamenlijke ambitie op het gebied van specifieke doelgroepen.
2. Gemeente en corporaties participeren hiertoe in samenwerkingsverbanden, waarbij ook andere partijen betrokken zijn.

#### 22. Overige regelingen

1. Op grond van de Huisvestingswet 2014 hebben de volgende specifieke doelgroepen wettelijke voorrang bij het verkrijgen van woonruimte in een sociale huurwoning:
  - Woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten (artikel 12);
  - Mantelzorgers of –ontvangers (artikel 12)
  - Vergunninghouders (artikel 12 en artikel 28)<sup>2</sup>
2. Via de regionale urgentieregeling op basis van de huisvestingsverordening is er aanvullend een voorrangpositie beschikbaar voor diverse specifieke doelgroepen (medische problemen, onbewoonbare woning, calamiteiten, te hoge woonlasten, geweld en bedreiging, vrouwen in opvang, schippersinternaten, woontrainingscentra, resocialisatie).
3. De volgende doelgroepen kunnen door schaarste moeilijk een passende woning op de Vlaardingse woningmarkt vinden, te weten:
  1. Gezinnen met kinderen (tenminste 1 volwassene en 1 kind jonger dan 18 jaar)
  2. Grote huishoudens (5 of meer personen)
  3. Senioren (55-plussers)
  4. Zorgvragers
  5. Jongeren tot 23 jaar

Bovengenoemde woningzoekenden komen als gevolg van schaarste in de voor hen specifiek bestemde of in het bijzonder geschikte voorraad met de volgende kenmerken:

Ad 1. Grondgebonden eengezinswoningen en maisonnettes met tuin<sup>3</sup>

Ad 2. Grote grondgebondenwoningen van 5 of meer kamers

Ad 3. Woonruimten in wooncomplexen die in het bijzonder geschikt zijn voor het huisvesten van senioren ('seniorencomplexen')

Ad 4. Woningen die in het bijzonder geschikt en nodig zijn voor bewoners met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking (inclusief begeleid wonen).

Ad.5. Corporaties verhuren een deel van de woningen met een streefhuur onder de kwaliteitskortingsgrens met voorrang aan jongeren.

Bij grote grondgebonden woningen van 5 of meer kamers prevaleert in beginsel de huisvesting van grote huishoudens boven de huisvesting van gezinnen met kinderen. Van deze prioriteitstelling kan gemotiveerd worden afgeweken.

In navolging hiervan zorgen gemeente en corporaties voor voldoende passend aanbod voor deze groep woningzoekenden gedurende de periode waarin de 'Verordening Woonruimtebemiddeling 2015' van kracht is.

Daartoe geven corporaties voor deze groepen uitwerking aan het bepaalde in de "Verordening Woonruimtebemiddeling 2015.

Hieronder zijn de overige aanvullende afspraken voor doelgroepen vermeld.

<sup>2</sup> NB. landelijke regeling kan in 2016/2017 veranderen, maar voorrang is dan nog wel geregeld op grond van de 'Verordening woonruimtebemiddeling 2015'

<sup>3</sup> Bij kleine eengezinswoningen geldt geen voorrangpositie voor gezinnen. Voor Waterweg Wonen betreft dit de complexen Markgraafaan e.o. (4123) en Patrimoniumstraat e.o. (4124).

### **23. Doelgroep huurtoeslaggerechtigden/ EU-doelgroep en middeninkomens en inkomens onder het sociaal minimum**

Afspraken daarvoor zijn opgenomen onder het thema betaalbaarheid.

### **24. Ouderen en mensen met een beperking (wonen/zorg)**

1. Ten behoeve van het voorzien in voldoende passende woningen voor de woon-zorg doelgroep houden gemeente en corporaties gezamenlijk met woon-, welzijn- en zorginstellingen vinger aan de pols. De gemeente voert hierop de regie. De betrokken partijen hebben vraag en aanbod in kaart gebracht om een gezamenlijk beeld te krijgen van de huisvestingsopgave en voorzieningen (VV, GHZ, GGZ)<sup>4</sup>. De gemeente maakt jaarlijks een ronde langs betrokken partijen om het beeld actueel te houden. Met het in kaart brengen van de infrastructuur (woningen, voorzieningen en plannen) en de woningbehoefte van mensen met beperkingen of aandoeningen is beoogd:

- Plannen/initiatieven/projecten in kaart te brengen die gestimuleerd dienen te worden om het zelfstandig wonen van deze mensen te versterken;
- Richtinggevende uitspraken te doen over uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichting;
- Inzicht te geven in samenwerkingsmogelijkheden voor de lokale woon-, welzijn- en zorgpartijen.

2. Op basis van recent beschikbaar gekomen resultaten van Fortuna onderzoek zullen zonodig vervolgspraken worden gemaakt over deze doelgroep.

### **25. Gezinnen**

1. Er bestaat in Vlaardingen een schaarste aan huurgezinswoningen met een tuin voor gezinnen met kinderen. In eerste instantie richten partijen zich op de 'Verordening Woonruimtebemiddeling 2015' en de onder art. 22 lid 3 vermelde regeling om hierin te voorzien.
2. Onder het thema Ontwikkeling van de woningvoorraad zijn afspraken opgenomen over gerichte doorstromingsbevordering en scheefheidsvermindering.
3. Naar aanleiding van de inzichten uit het WoON-onderzoek 2015 bekijken gemeente en corporaties voor geplande projecten die nog beïnvloedbaar zijn of er meer eengezinswoningen gebouwd kunnen worden.

### **26. Starters/jongeren**

1. Corporaties bedienen starters/jongeren beter door een deel van de woningen via het Direct Kans Model te verhuren. In plaats van inschrijfduur geldt bij deze woningen de snelheid van reageren als rangvolgordecriterium.
2. Gemeente en corporaties verkennen de mogelijkheden voor projecten gericht op jongerenhuisvesting in het centrum van de stad aan de hand van haalbaarheidsstudies voor concrete locaties en/of panden.
3. Corporaties hanteren bij woningtoewijzing een voorrangregeling zoals beschreven in artikel 22 lid 3. In bijzondere gevallen bieden zij zonodig maatwerk waarbij bij een nieuwe verhuring de huurprijs tijdelijk wordt verlaagd totdat de leeftijd van 23 jaar is bereikt.

### **27. Arbeidsmigranten**

Gemeente en corporaties willen tijdelijke arbeidsmigranten geclusterd huisvesten in wooncomplexen. Deze wooncomplexen dienen in verschillende wijken in de stad te staan. Genoemde partijen continueren de werkwijze met uitzendbureaus en huisvestingsbureaus conform het Convenant huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten (augustus 2014).

### **28. Vergunninghouders**

Gemeente en corporaties zorgen dat er wordt voldaan aan de rijkstaakstelling op gemeentelijk niveau. Wanneer de aanleiding daartoe bestaat bekijken gemeente en corporaties in gezamenlijk overleg of andere mogelijkheden nodig zijn dan de huidige werkwijze waarbij vergunninghouders binnen de bestaande sociale voorraad gehuisvest worden.

### **29. Huurders in crisissituaties (ook vrouwenopvang)**

Gemeente en corporaties dragen zorg voor aanbod van crisisopvang gefinancierd met de rijksmiddelen die daarvoor beschikbaar zijn.

---

<sup>4</sup> VV: verpleging en verzorging, (somatische aandoening en psychogeriatrische aandoening) met name ouderen  
GHZ: Gehandicaptenzorg (verstandelijk, lichamelijk en zintuiglijke handicap)  
GGZ: Geestelijke Gezondheidszorg (psychiatrische aandoening)

### **30. Huishoudens met woonproblemen: ontruimingspreventie / laatste kans beleid en woonfraude**

1. Gemeente en corporaties blijven werken conform de Overeenkomst inzake projecten Ontruimingspreventie fase 1 en 2 (verlengd oktober 2013), cq. conform het convenant dat daarop volgt.
2. Gemeente en corporaties spreken af dat de corporaties in Maaskoepelverband op regionaal niveau blijven samenwerken in het Protocol Regionaal Vangnet (augustus 2009) voor huishoudens die niet geslaagd zijn bij de lokale trajecten Ontruimingspreventie.
3. Gemeente en corporaties blijven, om woonfraude te verminderen, werken conform de "Overeenkomst inzake de terbeschikkingstelling van de gegevens uit de GBA via de afdeling Stadsontwikkeling en Toezicht aan woningcorporaties" (maart 2009) cq. een eventuele opvolger daarvan. De gemeente zet hiervoor personele controlecapaciteit in.

### **31. Dak- en thuislozen**

Gemeente en corporaties participeren in een sub-regionale (Schiedam, Vlaardingen, Maassluis) nachtopvang-voorziening voor dak- en thuislozen. Genoemde partijen bekijken met zorginstanties hoe de verblijfsduur in de voorziening verkort kan worden door middel van een begeleidingsarrangement in een reguliere sociale huurwoning ('Plusvoorziening').

## **THEMA 4 KWALITEIT EN DUURZAAMHEID VAN DE WONINGVOORRAAD EN DE WOONOMGEVING**

### **Kwaliteit**

#### **32. Kwaliteit woningen**

1. De corporaties zullen naar verwachting eind 2021 circa 4300 (2.809 Waterweg Wonen en 1477 Samenwerking) levensloopvriendelijke woningen in hun voorraad hebben voor mensen met lichamelijke beperkingen (m.n. senioren). Deze woningen zijn rolstoeltoegankelijk en tenminste rollatordoorgankelijk. In bijlage 7 is de verdeling over de corporaties opgenomen.
2. De corporaties zullen het aantal kleine woningen verminderen. Bij projecten voor specifieke doelgroepen kunnen hierop toegespitste kleine woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd (bijv. woon-zorgprojecten of jongerenhuisvesting).

#### **33. Kwaliteitsinvesteringen en vernieuwbouw van corporatiewoningen**

1. In het APW hebben gemeente en corporaties afgesproken complexgewijze renovaties en grootonderhoud bij minimaal 5.900 woningen uit te voeren. Er is sinds 2008 in circa 8.750 woningen complexmatig in kwaliteit geïnvesteerd. Er breekt een nieuwe periode aan: het aantal projecten kan de komende jaren fors lager liggen dan de afgelopen jaren, aangezien er al een enorme kwaliteitsslag in de woningvoorraad is gemaakt. Het onderhoud zal de komende jaren efficiënter worden en meer klantgestuurd. Onderhoudsmomenten grijpen de corporaties aan om verdere verduurzaming van de woningvoorraad te bereiken.
2. In bijlage 9 is een overzicht opgenomen van de geplande complexgewijze kwaliteitsinvesteringen.
3. Corporaties kunnen het voornemen van een projectmatige kwaliteitsinvestering alleen dan uitvoeren als aan de wettelijke bepalingen zoals de Wet op het overleg huurders verhuurder en het Burgerlijk Wetboek (Boek 7) is voldaan.
4. Bij ingrijpende renovaties is het 'Reglement sloop en ingrijpende renovatie 2016' van toepassing. (zie hiervoor artikel 16 'Procesafspraken sloop' bij thema 1 woningvoorraad).

#### **34. Kwaliteitsniveau corporatiewoningen**

1. De corporaties dragen zorg voor een kwaliteitsbeleid met aandacht voor veiligheid en gezondheid.
2. Voor wat betreft het kwaliteitsbeleid voor mensen met lichamelijke beperkingen wordt aangesloten op de voorheen regionaal vastgestelde methodiek die op uniforme wijze de mate van toe- en doorgankelijkheid van woningen aangeeft.

#### **35. Particuliere woningverbetering**

1. Partijen hechten waarde aan particuliere woningverbetering. Partijen vinden de gemeente de partij om de particuliere woningverbetering te stimuleren.
2. De gemeente heeft projecten uitgevoerd in de noordoostelijke rand van de Westwijk en in de Spoorbuurt. Dit is eind 2016 afgerond. De gemeente heeft in juni 2015 voor een periode van twee

jaar een loket particuliere woningverbetering (het Servicepunt Woningverbetering) ingericht voor de Westwijk en het Centrum. Dit is in 2016 uitgebreid voor de gehele stad. Voorstellen voor nieuwe laagrentedragende leningen zullen worden voorgelegd aan de raad.

### **36. Kwaliteit woonomgeving**

1. Gemeente en corporaties beogen het kwaliteitsniveau van de woonomgeving goed af te stemmen met de kwaliteit en fasering van renovatie- en vernieuwbouwprojecten en aan te sluiten bij de wensen van de eindgebruikers/bewoners.
2. De gemeente hanteert voor het onderhoud van de openbare ruimte een kwaliteitsniveau 'sober'.
3. De gemeente onderzoekt hoe de kwaliteit van de ruimte geoptimaliseerd kan worden en zal met bewoners de mogelijkheden verkennen voor meer maatwerk en afstemming in de buitenruimte. De inzet en betrokkenheid van burgers bij het onderhoud is van essentieel belang. Wijkdeals en adoptie van delen van het groen in de directe woonomgeving van de burger wordt gestimuleerd en gefaciliteerd.

## **Duurzaamheid**

### **37. Energiezuinige woningvoorraad**

1. De gemeente maakt in 2017 een energievisie gericht op Vlaardingen energieneutraal in 2050 waarin corporaties en particuliere woningbezitters participeren.
2. Gemeente en corporaties volgen actief de ontwikkelingen op technisch, financieel en juridisch gebied, en bekijken waar deze kunnen worden toegepast. Daarbij zien de corporaties voor zichzelf ook een rol van 'early adopter', waarbij zonodig ook onrendabel wordt geïnvesteerd.
3. De gemeente en corporaties bekijken op basis van deze kennis voor (elk van) hun projecten wat haalbaar is om tot energiezuinigere woningen te komen. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als renovatie. De corporaties hanteren de landelijke doelstellingen: 33% energiebesparing in de periode 2008-2020, en leveren extra inzet op duurzaamheid om de CO<sub>2</sub>-uitstoot van woningbezit sneller te verlagen en de energieprestatie verder te verhogen.
4. Specifiek willen de gemeente en corporaties bij nieuwbouw en renovaties –zo dicht mogelijk- tot energieneutrale woningen komen en tot een pilot Nul-op-de-meter-woningen in de nieuwbouw. De gemeente en corporaties werken hiertoe samen met marktpartijen en dagen hen uit om met voorstellen te komen die én tegemoet komen aan de gezamenlijke ambitie én voor alle betrokkenen haalbare business cases geven;
5. In 2030 heeft minimaal 80% van de corporatiewoningen een A, B of C-energielabel. Eind 2021 bedraagt dit percentage bij Waterweg Wonen minimaal 74% (ofwel circa 7.900 woningen). In 2022 bedraagt dit percentage bij Samenwerking minimaal 58% (ofwel 2.212 woningen). Zie bijlage 9.
6. Bij nieuwbouwprojecten van meer dan 50 woningen spannen partijen zich in om een EPL (energieprestatie op locatie) te halen van 8,0 of hoger.

### **38. Duurzaamheidsactiviteiten corporaties**

1. Waterweg Wonen voert de volgende activiteiten uit:
  - ten minste 150 eengezinshuurwoningen met zonnepanelen (eind 2019);
  - duurzame bron / zonnepanelen op complex Stadsleven;
  - haalbaarheidstudies / toepassen biomassa in twee woongebouwen in Holy, ofwel 650 woningen (2017);
  - uitfaseren openverbrandingstoestellen, 800 stuks (2017 / 2018);
  - versneld vervangen 1.200 VR-ketels door HR-ketels (2017);
  - versneld vervangen verlichting naar LED;
  - afronding verketeling Hoofdstedenbuurt (2017);
  - renovatie / verduurzaming aangekocht complex Maasboulevard (2017) en portiekflats Indische Buurt (2018);
  - aanvullende activiteiten op basis van gewijzigde STEP-regeling: nader bekijken (scan loopt);
  - nieuwbouw 50 appartementen centrumgebied Westwijk energieneutraal (EPC = 0,0);
  - pilot-Nul-op-de-meter (NOM; EPC = -0,4) bij nieuwbouw 20 sociale huurwoningen op Samuel Esmeijerlocatie (zie ook artikel 17);
  - aanhaken bij Vlaardings Energie Collectief.
2. Samenwerking voert de volgende activiteiten uit:
  - uitfaseren van open verbrandingstoestellen voor 2020: 27 stuks;
  - vervangen 203 VR-ketels voor HR-ketels in 2017/2018/2019, restant aantal VR ketels na 2019 32 stuks in sloop- en verkoopcomplexen;

- systematisch aanbrengen van LED verlichting in algemene ruimten;
- sloop complex Oost 64, nieuwbouw 45 energieneutrale woningen (EPC=0), start bouw in 2019, zonder gasaansluiting;
- energiezuinig renoveren van 240 appartementen complex Holy Zuid 240, beoogd gemiddeld energielabel A, start bouw in 2019;
- nieuwbouw Mariskwartier, 28 eengezinswoningen met energielabel A++ en 89 appartementen met label A+, start bouw gepland voor 2017;
- energiezuinige renovatie complex West 64, beoogde planning 2018;
- investeringsfonds voor duurzame ingrepen, € 200.000,- structureel per jaar;
- energiezuinige renovatie complex Holy Zuid 139 en Holy Zuid 84, 139 appartementen met energielabel A+, 84 appartementen met energielabel A, oplevering 2016.

### **39. Duurzaam bouwen en slopen**

1. Gemeente en corporaties hebben duurzaamheid in het inkoopbeleid opgenomen en kiezen voor bouwmaterialen die herbruikbaar, recyclebaar en/of hernieuwbaar zijn.
2. Zij zetten zich in voor het gebruik van bouwsystemen, inclusief bouwlogistiek, waarbij energiezuiniger gebouwd wordt, zodat de CO<sub>2</sub>-uitstoot zo laag mogelijk is.
3. Zij onderzoeken of de plaatsing van zonnepanelen op de daken van (woon)gebouwen bevorderd kan worden.
4. Zij zetten zich in om nagenoeg 100% van de materialen bij sloop opnieuw bruikbaar te laten zijn.

### **40. Bewustwording van duurzaam en energiebewust woongedrag**

1. Gemeente en corporaties zetten, met gerichte campagnes, individueel en gezamenlijk in op het stimuleren van duurzaam en energiebewust woongedrag en zetten daarbij hun eigen communicatiemiddelen in.
2. De gemeente zal jaarlijks in samenwerking met de WoonWijzerWinkel en het Energiecollectief Vlaardingen meerdere collectieve inkoopacties en wijkacties organiseren om woningeigenaren te verleiden in één of meerdere stappen te verduurzamen naar een zo energiezuinig mogelijke woning.
3. De corporaties bekijken of zij zich bij deze initiatieven kunnen aansluiten, zodat ook hun huurders bereikt worden en kunnen meedoen. Samenwerking past bij investeringen in energiebesparende maatregelen de Woonlastenwaarborg van de Woonbond toe.

## **THEMA 5 LEEFBAARHEID, PARTICIPATIE EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED**

### **41. Leefbaarheid: gebiedsprogramma's**

1. Gemeente en corporaties maken een gezamenlijke analyse van gebieden, buurten en complexen als input voor de gemeentelijke gebiedsprogramma's. De corporaties monitoren tweejaarlijks de kwetsbaarheid van hun complexen en stemmen hun activiteiten hierop af (o.a. Thuis in Uw Wijk van Waterweg Wonen). De gemeente stelt hiertoe waar mogelijk gegevens beschikbaar over o.a. veiligheid, sociale problematiek (multi-problematiek). Voor een optimale prioriteitstelling wenst de gemeente wederkerig met de corporaties in gesprek te gaan over hun analyse van de leefbaarheidssituatie in hun complexen.
2. Gemeente en corporaties geven prioriteit aan gebieden of buurten waar herstructurering plaats vindt of die in sociaal economisch opzicht kwetsbaar zijn en waar de maatschappelijke participatie laag is of onder druk staat. Dit kan naast de VOP, Westwijk, Holy Zuid-Oost en Babberspolder-Oost ook een ander gebied betreffen waar de corporatie bezit heeft en dat uit gemeentelijk onderzoek als aandachtsgebied naar voren is gekomen is. Per corporatie vindt hierover het gesprek plaats.
3. De gemeente voert de regie om tot meerjarige integrale gebiedsprogramma's te komen, die leiden tot door gemeente en corporaties onderling afgestemde activiteiten. De meerjarige integrale gebiedsprogramma's worden jaarlijks bijgesteld, waarbij corporaties, instellingen, betrokken bewoners (met name uit leefbaarheidsplatforms/klankbordgroepen), gebruikers en andere belanghebbenden worden uitgenodigd.
4. De uitvoeringsprogramma's van de gebieden vormen de basis voor de onderling afgestemde leefbaarheid- en participatieactiviteiten.
5. Op basis van de gezamenlijke analyse bespreken de gemeente en corporaties op welke manier inzet van de corporaties mogelijk is ter verbetering van de leefbaarheidssituatie. Dit wordt vastgelegd in een gezamenlijke activiteitenplanning.

6. Als de benodigde activiteiten en de daaraan verbonden uitgaven de wettelijke financiële norm overschrijden, zullen daartoe afzonderlijke prestatieafspraken gemaakt worden.
7. Op dit moment besteedt Waterweg Wonen een hoger bedrag dan het wettelijk normbedrag aan leefbaarheidsuitgaven. Het totaalbedrag bedraagt circa € 142,50 per sociale huurwoning (inclusief personeelslasten en overhead, gebaseerd op het aantal sociale huurwoningen per eind 2016). Waterweg Wonen geeft aan dat het hogere bedrag een gevolg is van de kosten van onderhoud van het buitengebied rondom haar complexen. Hierover vindt afzonderlijk overleg plaats tussen de gemeente en Waterweg Wonen. Dit overleg is nog niet afgerond. Er wordt gestreefd naar een spoedige afronding. Mocht er naar aanleiding van dit overleg een wijziging optreden in het bedrag, dan zal dit zonnodig via een addendum aan de prestatieafspraken worden toegevoegd.

#### **42. Leefbaarheid: bijzondere maatregelen**

1. Gemeente, corporaties en politie werken samen om woonoverlast aan te pakken. Hiertoe ondertekenden zij het landelijke initiatief 'Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast' (in 2016 ondertekend, nu onderdeel van landelijke vaststellingsprocedure).
2. Gemeente en corporaties hebben besloten tot en akkoord gekregen van het het rijk voor het tijdelijk inzetten van instrumenten op basis van artikel 9 van de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek, als onderdeel van een bredere sociale aanpak. De Verordening toegang woningmarkt Vlaardingen is op 20 juli 2016 in werking getreden. De regeling geldt enkel voor enkele buurten in de Westwijk waar de leefbaarheid en sociale cohesie ernstig onder druk staat en gaat uit van het tijdelijk verlenen van voorrang aan specifieke doelgroepen van woningzoekenden.
3. Gemeente en corporaties bestrijden met andere partners hennepkwekerijen conform het afgesloten convenant 'Aanpak Hennepcultuur Waterweg' (november 2008). Dit convenant wordt opgevolgd door het landelijke initiatief 'Convenant gezamenlijke aanpak van hennepkwekerijen' (in 2016 ondertekend, nu onderdeel van landelijke vaststellingsprocedure).

#### **43. Participatie: actief burgerschap**

1. De corporaties hebben een vroeg signalerende functie van de sociaal economische problematieken van (toekomstige) bewoners richting de sociale wijkteams.
2. Gemeente en corporaties reageren in het kader van actief burgerschap direct en actief op initiatieven vanuit de samenleving en stemmen dit met elkaar af. Genoemde partijen ondersteunen, faciliteren en stimuleren de mogelijkheden voor zelfbeheer door groepen gebruikers. Zij intensiveren de samenwerking op gebied van leefbaarheid door tweemaal per jaar op beleidsniveau te overleggen om o.a. trends te signaleren.
3. Gemeente en corporaties hanteren eigentijdse vormen van participatie waarbij via methoden zoals placemaking, crowdsourcing directere participatie van individuele bewoners gestimuleerd worden.
4. Gemeente en corporaties organiseren jaarlijks:
  - a. Stedelijke gezamenlijke APW- klankbordgroep (1 x per jaar)
  - b. Klankbordgroep per APW- gebied (2 x per jaar) voor gebruikers van het gebied
  - c. Leefbaarheidsplatform voor gebruikers van het gebied (3-4 per jaar) APW-woningmarktdag (1x per jaar) voor marktpartijen en non-profitorganisaties
  - d. Themagewijze Kennisateliers (2x per jaar) voor marktpartijen en op thema betrokken partijen
5. Gemeente en corporaties bezien in 2016/2017 de effectiviteit en de efficiency van de genoemde gremia.

#### **44. Participatie: huurdersraden**

1. Huurdersraden zijn partij bij, cq. worden betrokken bij het overleg over de totstandkoming en de monitoring van deze prestatieafspraken overeenkomstig de rol die hen op grond van de vernieuwde Woningwet is toegekend.
2. Corporaties hebben een samenwerkingsovereenkomst met hun huurdersraad.

#### **45. Maatschappelijk vastgoed**

Gemeente en corporaties volgen de ontwikkelingen zoals de drie decentralisaties op de voet en maken, zodra dat mogelijk is, de vertaling naar de behoefte aan maatschappelijk vastgoed. (bijvoorbeeld wijkbibliotheken en buurtcentra). Daarbij wordt de indeling gehanteerd die de Woningwet 2015 voorstaat. Waar mogelijk wordt bestaand vastgoed benut.

De gemeente maakt afspraken met de corporaties over maatschappelijk vastgoed binnen de wettelijke en financiële mogelijkheden van corporaties. Er wordt naar gestreefd dit voor 1 juni 2017 af te ronden.

Financieel ondersteunen van activiteiten op stedelijke niveau en maatschappelijk vastgoed zonder woonfunctie zullen corporaties niet meer of maar in beperkte mate kunnen doen. Extra investeringen van corporaties dienen afgewogen te worden tegen de reeds afgestemde activiteiten. Partijen beseffen dat de corporaties naast een gezonde basisexploitatie eigen vermogen moeten kunnen opbouwen om de noodzakelijke investeringen voor de structurele vernieuwing van de woningvoorraad te kunnen blijven doen.

## OVERIGE ONDERWERPEN

### 46. Borging Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

1. Om de ambities uit het Actieplan Wonen te kunnen realiseren staat de gemeente in achtervang via het WSW borg voor de investeringen die afgesproken zijn in het kader van het Actieplan Wonen.
2. Het WSW zal in de toekomst alleen Daeb-investeringen borgen. Voor de niet-Daeb-investeringen zal worden aangesloten bij een eventuele overgangsregeling van de herziening van de Woningwet.
3. De gemeente zal uitsluitend de leningen, die primair door het WSW worden geborgd, in achtervang garanderen.
4. De gemeente heeft per 1 januari 2015 een nieuwe achtervangovereenkomst met het Waarborgfonds Sociale Woningbouw afgesloten. Deze nieuwe overeenkomst staat op naam van partijen en wordt niet in tijd gelimiteerd.
5. Financiële planningscyclus:
  - Verstrekken jaarrekening/jaarverslag                      jaarlijks voor 1 mei<sup>5</sup>
  - Verstrekken DPI (systematiek CFV/WSW)                      jaarlijks voor 15 december
  - Verstrekken DVI (systematiek CFV/WSW)                      jaarlijks voor 1 juli
  - Verstrekken SVB/MJP met bijlagen                      jaarlijks voor 1 juli (wettelijk); voor 1 juni volgens afspraak, (horizon van minimaal 5 jaar).

### 47. Onderzoekskosten

Gemeente en corporaties hanteren voor onderzoek bij gezamenlijk opdrachtgeverschap een kostenverdeelsleutel: 50% gemeente en 50% corporaties, onder andere voor het 3-jaarlijkse WoON-onderzoek en de Grote Woontest.

### 48. Subsidies

Gemeente en corporaties zullen zich gezamenlijk inspannen om voor de projecten de benodigde / mogelijke subsidie(s) te verkrijgen.

### 49. Monitoring en verantwoording (prestatie)afspraken

1. Gemeente, corporaties en huurdersraden voeren jaarlijks overleg over de voortgang van de gemaakte (prestatie)afspraken, mede ter uitvoering van de eerder vermelde planningscyclus (zie artikel 4: Planningscyclus prestatieafspraken).
2. De afspraken uit de overeenkomst worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 54 (Wijziging en (tussentijdse) beëindiging, onvoorziene omstandigheden).
3. Gemeente en corporaties verstrekken daarbij een opgave van redenen/oorzaken van eventuele bijstellingen op de overeengekomen afspraken.
4. De huurdersraden van de corporaties nemen deel aan het overleg over de voortgang van de (prestatie)afspraken, waarbij zij tijdig worden voorzien van bovenvermelde informatie en eventuele voorgenomen bijstelling van de afspraken.
5. Na het overleg met de huurdersraden rapporteren de gemeente en de corporaties over de voortgang van de realisatie van de (prestatie)afspraken zoals opgenomen in deze overeenkomst aan de gemeenteraad respectievelijk aan de Raden van Commissarissen van de corporaties.
6. De gemeente is gerechtigd de voortgang van de thema's vermeld in deze overeenkomst in een openbare raadsvergadering of anderszins bekend te maken.

<sup>5</sup> In 2017 is dit nog eenmalig 1 juli daarna zal dit veranderd worden in 1 mei.



7. De corporaties zijn gerechtigd de voortgang van de thema's vermeld in deze overeenkomst in de daartoe gebruikelijke publicaties bekend te maken.

#### **50. Wijze van monitoring**

Gemeente en corporaties verzorgen jaarlijks de monitoring van de afspraken op alle thema's. Daarbij gelden de volgende bijzonderheden:

1. Monitoring stedelijk sloop/nieuwbouwprogramma:
  - a. ten behoeve van monitoring wordt het gezamenlijk monitoringsysteem APW-lijst gebruikt;
  - b. tenminste tweemaal per jaar zullen partijen met elkaar overleg hebben over het stedelijk programma, bovenlokale woningmarktafspraken, de behaalde resultaten en eventuele afwijkingen van de resultaten uit de monitor;
  - c. eenmaal per jaar wordt -indien nodig- het sloop- en nieuwbouwprogramma aangepast na instemming van partijen.
2. De monitoring van de omvang en de huisvestingssituatie van de doelgroep huurtoeslaggerechtigden en EU-doelgroepen de benodigde omvang van de sociale voorraad vindt tenminste driejaarlijks plaats aan de hand van het landelijke WoON-onderzoek.
  - De huisvesting van ouderen en jongeren en specifieke doelgroepen wordt gemonitord.
  - Jaarlijks verantwoorden de corporaties zich over de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad tot 2030.
  - De gemeente draagt zorg voor een toekomstgerichte monitoring van de ontwikkeling van de gehele Vlaardingse woningvoorraad tot 2030. De corporaties leveren input voor hun gedeelte. Deze monitor bevat tenminste de volgende variabelen:
    - a. sociale voorraad / vrije sector
    - b. grondgebonden / gestapeld
    - c. koop / huur
    - d. relevante kruisverbanden

#### **51. Overleg en communicatie**

1. Gemeente en corporaties overleggen via de stuurgroep Actieplan Wonen, welk overleg in de geest van de nieuwe Woningwet zonodig wordt uitgebreid tot bestuurlijk tripartiet overleg inclusief de huurdersraden.
2. Gemeente en corporaties hanteren de gezamenlijk vastgestelde communicatiestrategie (Strategisch communicatieplan 2015-2019, mei 2015).

#### **52. Financieel instrumentarium**

Partijen bekijken in 2017 de meerwaarde van de Aedes Transparantietool (of gelijksoortige instrumenten) als hulpmiddel om inzicht te krijgen in mogelijke beleidskeuzes en de financiële impact daarvan.

#### **53. Status overeenkomst**

1. Hetgeen partijen in deze overeenkomst met elkaar overeenkomen zal nimmer vigerende wet- en regelgeving op nationaal en/of Europees niveau-voor zover niet regelend recht van aard- kunnen doorkruisen. Indien met bepalingen uit deze overeenkomst sprake blijkt te (kunnen) zijn van strijdigheid met wet- en regelgeving, zullen partijen elkaar niet aanspreken op nakoming en / of schade (- en kosten)vergoedingsplichten, maar zullen zij in overleg treden om de strijdige bepaling(en) te vervangen voor een bepaling die wel in overeenstemming is met de geldende wet- en regelgeving, steeds in het licht van het Actieplan Wonen en deze overeenkomst.
2. Het bepaalde in het 1<sup>e</sup> lid prevaleert steeds boven het bepaalde in het afsprakenkader in deze overeenkomst.

#### **54. Wijziging en (tussentijdse) beëindiging, onvoorziene omstandigheden**

1. De inhoud van deze overeenkomst kan slechts tussentijds schriftelijk worden gewijzigd indien partijen over de aard van de wijziging alsmede de daaraan verbonden consequenties overeenstemming hebben bereikt.
2. Wijziging zal geschieden indien de omstandigheden zodanig zijn dat onveranderlijke instandhouding niet van partijen kan worden verlangd. Actuele ontwikkelingen, geleverde prestaties, nieuwe uitdagingen, voortschrijdend inzicht, aanvullend Rijksbeleid of aanzienlijk gewijzigde marktomstandigheden zijn in dat kader goede redenen om de afspraken uit de overeenkomst tussentijds aan te passen.
3. Gemeente en corporaties zijn gerechtigd deze overeenkomst tussentijds te ontbinden indien zich ten aanzien van (een van) partijen het volgende voordoet:

- een aanvraag tot surseance van betaling is/wordt gedaan;
- surseance van betaling is verleend, of zij in staat van faillissement is verklaard;
- zij een besluit neemt/nemen tot ontbinding, liquidatie, beëindiging of het staken van de bedrijfsactiviteiten;
- er op een zodanig deel op de zaken van een/beide partij(en) beslag wordt gelegd dat zij niet meer zelfstandig in staat is/zijn de afspraken naar behoren na te komen;
- zij aan haar/hun crediteuren een onderhands akkoord aanbiedt;
- zij onder bewind is/zijn gesteld.

#### **55. Geschillenregeling binnnen verantwoordelijkheid van partijen**

1. Partijen zullen verschillen van inzicht die tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst in goed overleg oplossen binnen drie maanden na het constateren van dat verschil in inzicht.
2. Van een geschil is sprake indien tenminste één van de partijen van mening is dat er een geschil is ontstaan en deze partij alle overige contractspartijen daarvan schriftelijk in kennis heeft gesteld.
3. Indien na de hiervoor vermelde periode van drie maanden naar het oordeel van één van de contractspartijen nog geschillen mochten resteren dan kunnen dergelijke geschillen ter beoordeling aan een adviescommissie worden voorgelegd. Deze adviescommissie zal bestaan uit één lid benoemd door de gemeente, één lid benoemd door beide corporaties, één lid benoemd door de huurdersraad/(raden) en één lid wordt benoemd door de eerstgenoemde leden gezamenlijk.
4. De adviescommissie doet binnen vier weken na schriftelijke aanmelding van het geschil een definitieve uitspraak aan de wederpartij of wederpartijen (niet-bindend advies).
5. De kosten van de adviescommissie worden voor gelijke delen gedragen door de partijen die in het geschil betrokken zijn.
6. Indien het onmogelijk is gebleken een geschil als hiervoor bedoeld door middel van een niet-bindend advies van de adviescommissie op te lossen, dan zal het geschil worden voorgelegd aan een daartoe bevoegde rechter, danwel de minister onder wiens bevoegdheid dit valt, overeenkomstig de regeling van de nieuwe Woningwet.

#### **56. Status van bijlagen**

De bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

#### **57. Onderlinge relatie met Prestatieafspraken gemeente Vlaardingen / Stichting Waterweg Wonen / Woningstichting Samenwerking Vlaardingen 2015-2020 en onderhavige overeenkomst**

Door ondertekening van de onderhavige overeenkomst zal op de in artikel 3 genoemde ingangsdatum de overeenkomst 'Prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking 2015-2020', ondertekend op 18 december 2014 en het bijbehorend addendum, worden beëindigd onder het gelijktijdig aangaan van de nieuwe overeenkomst 'Prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking, Huurdersraad Waterweg Wonen 2017-2021'. Deze nieuwe overeenkomst komt in de plaats van de oude overeenkomst.

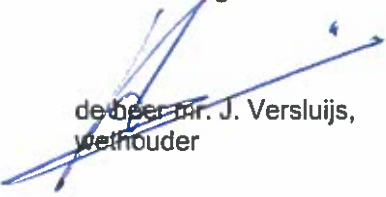
#### **58. Citeertitel**

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als

"Prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Huurdersraad Waterweg Wonen 2017 - 2021".

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend te Vlaardingen de dato 6 december 2016,

namens de gemeente Vlaardingen



de heer mr. J. Versluijs,  
wethouder

namens Stichting Waterweg Wonen



de heer drs. H.P.A.M. Bosch,  
directeur-bestuurder

namens Woningstichting Samenwerking Vlaardingen



de heer mr. T.W. van der Steen,  
directeur-bestuurder

namens de vereniging Huurdersraad Waterweg Wonen



de heer J. Sloot,  
voorzitter

De Stichting Huurdersraad Samenwerking ondertekent voor participatie in het prestatieafsprakenoverleg:

namens de stichting Huurdersraad Samenwerking



de heer R.J. Moerman  
voorzitter

**Bijlagen bij prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, stichting Waterweg Wonen,  
Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Huurdersraad Waterweg Wonen 2017 – 2021**

Bijlage 1: Definitielijst

Bijlage 2: Samenstelling woningvoorraad corporaties

Bijlage 3: Sloop - nieuwbouwprogramma

Bijlage 4: Onttrekkingen en toevoegingen sociale woningvoorraad

*NB. Vanaf bijlage 4 hebben alle getallen van Waterweg Wonen betrekking op de sociale voorraad van de corporatie*

Bijlage 5: Verdeling woningtype

Bijlage 6: Verdeling huurprijssegmenten

Bijlage 7: Toegankelijkheid

Bijlage 8: Kwaliteitsverbeteringen

Bijlage 9: Energieprestaties

Bijlage 10: Reglement sloop en ingrijpende renovatie 2016

## Definitielijst

### Vlaardings model:

- Gemeente en corporaties werken schouder aan schouder samen aan het Actieplan Wonen, de Vlaardingse Woonvisie tot 2030
- Gebiedsvisies beschrijven de kracht en toekomst van de wijken en bepalen de koers
- Lange termijnafspraken over woningbouwprogramma en financiering
- in samenwerking met marktpartijen co-creatie en krachtenbundeling
- flexibel in de marsroute door heldere toekomstvisie en stabiele samenwerking
- ontwikkelen van de stad voor en met de Vlaardingers
- investeren in leefbaarheid, voorzieningen en groen
- permanente monitoring van de woningmarkt
- het Actieplan Wonen is politiek en maatschappelijk stevig verankerd

**Doelgroep huurtoeslaggerechtigden (ook wel primaire doelgroep genoemd):** is de groep van huishoudens met een belastbaar inkomen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Deze grens wordt jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK en gepubliceerd in een MG-circulaire (MG 2015-05). Voor de periode van 1 januari 2016 tot 1 januari 2017 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.100
Meerpersoonshuishouden	€ 30.000
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.100
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.050

**Secundaire doelgroep:** is de groep huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 35.739, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden.

**EU-doelgroep:** omvat de primaire (huurtoeslaggerechtigden) en de secundaire doelgroep. Vanaf 1 januari 2011 zijn de woningcorporaties verplicht om minimaal 90 % van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 710,68) te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot de maximale inkomensgrens van € 35.739 (peil 2016). Maximaal 10 % van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dit maximum.

### Tijdelijke verruiming van de EU-doelgroep (motie van Monasch)

De inkomensgrens voor een sociale huurwoning wordt binnen de EU-voorwaarden tijdelijk (5 jaar) verruimd. In aanvulling op de bestaande mogelijkheid om 10% van de woningvoorraad aan inkomens boven de 35.739 euro toe te wijzen, komt er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen 35.739 en 39.874 euro.

### Prijssegmenten sociale huurwoningen

(prijspeil 2016):

- Goedkoop: tot € 410, ook genoemd: kwaliteitskortingsgrens
- Bereikbaar: tot € 586 / € 628 ook genoemd: aftoppingsgrens
- Middelduur: tot € 710, ook genoemd: huurtoeslaggrens

### Sociale sector of sociale woningvoorraad

In het kader van de prestatieafspraken tussen de gemeente en corporaties behoren alle woningen met een sociaal huurcontract: ten tijde van het afsluiten van het huurcontract bedroeg de hoogte van de huurprijs maximaal de zogenoemde liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens). Voor woningen met een huurcontract daterend van voor 1 juli 1994 gelden hiertoe speciale regels.

Vervolg bijlage 1

### **Gezinswoningen**

Eengezinswoningen of maisonnettes met tuin.

### **DAEB – niet-DAEB:**

DAEB is de afkorting van Diensten van Algemeen Economisch Belang. DAEB zijn die activiteiten die corporaties mogen ontplooiën met geborgde leningen zonder dat de Europese Commissie deze aanmerkt als ongeoorloofde staatssteun. Binnen de volkshuisvestingssector behoren alle sociale huurwoningen met een huurprijs tot de zogenoemde liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) tot DAEB. Woningen boven de liberalisatiegrens zijn niet-DAEB (vrije sector). Het eventuele onderscheid DAEB – niet DAEB bij maatschappelijk vastgoed van corporaties is nog onderdeel van de wetwijziging van de herziening van de Woningwet.

### **Sociale liftfunctie**

Mensen kunnen, mede door de manier waarop zij wonen, worden aangemoedigd om mee te doen, rond te komen en vooruit te komen in aansluiting op wat ze zelf willen én kunnen. Mensen kunnen binnen hun wijk wooncarrière maken.

### **Mutatie**

Wisseling van bewoners van de huurwoning (door het vrijkomen van de woning en wederom verhuren)

### **Vergunninghouders**

Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen.

### **VvE**

Vereniging van Eigenaren

## 2.A Samenstelling Woningvoorraad Waterweg Wonen (1-1-2017 en 1-1-2030)

	2017	2030
<b>Samenstelling woningvoorraad</b>		
sociale voorraad (Daeb)	11.310	9.025
vrije sector (niet Daeb)	160	96
<b>Totaal sociaal + vrije sector</b>	<b>11.470</b>	<b>9.121</b>
<b>Sociale voorraad, onderscheiden naar naar woningtype</b>		
Eengezinswoningen	1.934	2.002
Appartementen	9.376	7.023
<b>Totaal sociale voorraad</b>	<b>11.310</b>	<b>9.025</b>
<b>Vrije sector, onderscheiden naar naar woningtype</b>		
Eengezinswoningen	17	11
Appartementen	143	85
<b>Totaal vrije sector</b>	<b>160</b>	<b>96</b>
<b>Woningvoorraad naar prijsklasse</b>		
tot kwaliteitskortingsgrens	2.433	1.011
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	7.780	6.011
bovenste aftopping tot liberalisatie	968	1.940
sociale huur boven liberalisatiegrens *	129	63
vrije sector huur boven liberalisatiegrens	160	96
<b>Totaal sociaal + vrije sector</b>	<b>11.470</b>	<b>9.121</b>
<i>* bij mutatie onder de liberalisatiegrens brengen</i>		
<b>Eengezinswoningen naar prijsklasse</b>		
tot kwaliteitskortingsgrens	180	111
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	1.047	660
bovenste aftopping tot liberalisatie	601	1.179
sociale huur boven liberalisatiegrens *	106	52
vrije sector huur boven liberalisatiegrens	17	11
<b>Totaal sociaal + vrije sector</b>	<b>1.951</b>	<b>2.013</b>
<i>* bij mutatie onder de liberalisatiegrens brengen</i>		
<b>Appartementen naar prijsklasse</b>		
tot kwaliteitskortingsgrens	2.253	900
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	6.733	5.351
bovenste aftopping tot liberalisatie	367	761
sociale huur boven liberalisatiegrens *	23	11
vrije sector huur boven liberalisatiegrens	143	85
<b>Totaal sociaal + vrije sector</b>	<b>9.519</b>	<b>7.108</b>
<i>* bij mutatie onder de liberalisatiegrens brengen</i>		

## 2B Samenstelling Woningvoorraad Samenwerking

	2016	2030
<b>Samenstelling woningvoorraad</b>		
sociale voorraad (Daeb)	3692	3532
vrije sector (niet Daeb)	201	171
<b>Totaal sociaal + vrije sector</b>	<b>3893</b>	<b>3703</b>
<b>Sociale voorraad, onderscheiden naar woningtype</b>		
Eengezinswoningen	1017	1063
Appartementen	2675	2469
<b>Totaal sociale voorraad</b>	<b>3692</b>	<b>3532</b>
<b>Vrije sector onderscheiden naar woningtype</b>		
Eengezinswoningen	142	112
Appartementen	59	59
<b>Totaal vrije sector</b>	<b>201</b>	<b>171</b>
<b>Woningvoorraad naar prijsklasse</b>		
tot kwaliteitskortingsgrens	542	357
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2307	2050
bovenste aftopping tot liberalisatie	843	1125
boven liberalisatiegrens	201	171
<b>Totaal sociaal + vrije sector</b>	<b>3893</b>	<b>3703</b>
<b>Eengezinswoningen naar prijsklasse</b>		
tot kwaliteitskortingsgrens	0	0
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	372	354
bovenste aftopping tot liberalisatie	645	709
boven liberalisatiegrens	142	112
<b>Totaal sociaal en vrije sector</b>	<b>1159</b>	<b>1175</b>
<b>Appartementen naar prijsklasse</b>		
tot kwaliteitskortingsgrens	542	357
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	1935	1696
bovenste aftopping tot liberalisatie	198	416
boven liberalisatiegrens	59	59
<b>Totaal sociaal en vrije sector</b>	<b>2734</b>	<b>2528</b>
<b>Totaal</b>	<b>3893</b>	<b>3703</b>

NB. In dit overzicht en de overige overzichten van Samenwerking zijn de 110 door Samenwerking gewenste te verkopen sociale huureengezinswoningen niet opgenomen.



**Bijlage 3 bij prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Huurdersraad Waterweg Wonen 2017 – 2021**

**3.A Programma sloop – nieuwbouw Waterweg Wonen 2017-2030**

Complex / project		Sloop		Nieuwbouw / Aankoop				Totaal	Opleverjaar
		Aantal	Sloopjaar	egw-sociaal	egw-markt	app-sociaal	app-markt		
<b>Holy (alles pc 3136)</b>									
Toekomst Noord	deelplan 3	gesloopt	2015		32			32	2017
Toekomst Noord	deelplan 4	gesloopt	2015		30			30	2018
Toekomst Noord	deelplan 5	gesloopt	2015		36			36	2018
Wila Noord, Rielgansstraat e.o. galerij	deelplan 6	36	2016/2017		24			24	2018
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 7a	32	2017		40			40	2019
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 7b	32	2017		40			40	2019
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 8	32	2018		34			34	2020
PMS, Patrijs-, Meerkoet-, Spechtlaan	deelplan 9	99	2019		33			33	2020
PMS, Patrijs-, Meerkoet-, Spechtlaan	deelplan 10	0	mI		30			30	2021
STW, Sperwer-, Taling-, Wielewaal	deelplan 11	84	2020		32			32	2021
STW, Sperwer-, Taling-, Wielewaal	deelplan 12	0	mI		19			19	2022
Koninginnelaan Hoog	Koninginnelaan	180	2022			50	50	100	2023
<b>Ambacht (alles pc 3135)</b>									
Bab-Oost: Speenkruisstraat e.o.	Bab deelplan 6	gesloopt	2014	7	52		16	75	2017/2018
Van Hogendorpiaan Noordblok	MUWI	60	2025			18	30	48	2026
MUWI 1 Goudenregenstr. e.o. egw, fase 1	MUWI fase 1	40	2026	10	15			25	2027
MUWI 1 Goudenregenstr. e.o. egw, fase 2	MUWI fase 2	40	2027	10	15			25	2028
MUWI 1 Goudenregenstr. e.o. egw, fase 3	MUWI fase 3	44	2028	10	15			25	2029
MUWI 1 Kethelweg e.o. portiek	MUWI fase 3	202	2028	20	30	20		70	2029
MUWI 1 Kethelweg e.o. portiek	MUWI fase 2	136	2027	25	35		30	90	2028
MUWI 1 Kethelweg e.o. portiek	MUWI fase 1	172	2026	25	40			65	2027
De Snaaijer-portiek / v. Limburg Strumstr. e.o.		210	2026	47	34		36	117	2027
<b>Westwijk (alles pc 3132)</b>									
Ward Beckmanstraat Philadelphia		0	mI			48		48	2017
Samuel Esmeijerstraat fase 2		gesloopt	2010	20	0			20	2017
Valkenhof hoog		131	2018				60	60	2019
Valkenhof laag / vml sporthal		38	2018		70			70	2020
Floris de Vijfde laan		74	2018	50				50	2019
nieuwe sporthallocatie		mI	mI			50		50	2018
Van Wesembekestr		244	2021	30	80			110	2022
Brugmastraat eilanden		134	2022	24	24			48	2024
Telderstraat		120	2022	20	22			42	2024
Ary Koplaan / samuel Esmeijerstr.		180	2024		70			70	2026
Rutgerstraat		108	2025		42			42	2027
Eykmanstraat		64	2026		26			26	2027
Mamix		135	2029			70		70	2030
<b>Centrum</b>									
Aankoop nieuwbouw Leski	pc 3131	0	mI			11		11	2017
Aankoop nieuwbouw Hoogvliet	pc 3131	0	mI			40		40	2019
Aankoop PKD-straat bebo souterrein	pc 3131	10	2016/2017		10			10	2017
2e Van Leijden Gaelstraat (in onderzoek)	pc 3134	41	2020	12	18			30	2021
<b>Wijk nader te bepalen</b>									
projecten wonen en zorg 1		0	mI			50		50	2021
projecten wonen en zorg 2		0	mI			50		50	2026
<b>Totaal 2017-2030</b>		<b>2.632</b>		<b>310</b>	<b>948</b>	<b>407</b>	<b>222</b>	<b>1.887</b>	
		excl. 2016/2017		16%	50%	22%	12%		
vet = exploitatie door Waterweg Wonen (... huurwoningen)				egw-sociaal	egw-markt	app-sociaal	app-markt		

Bruin: door marktmarkten te realiseren.

### 3.B Programma sloop nieuwbouw Samenwerking

#### Sloop - nieuwbouwprogramma 2015 - 2025

Complex/ project	Status	Sloop aantal	jaar	Nieuwbouw egw soc	app soc	Totaal	Opleverjaar
<b>Centrum</b>							
Mariskwartier	aanbesteed	96	2017			116	2018
Centrum 42	onderzoek	42	2022				
<b>Holy</b>							
Drieën-Huysen	gestart	0	nvt		80	80	2017
			nvt		80	80	2017
Holy Noord 49	onderzoek	49	ntb				
Holy Zuid 100	onderzoek	100	2025				
<b>Oostwijk</b>							
Oost 64+16	sloopbesluit	80	2019	45		45	2021

**Bijlage 4** bij prestatieafspraken gemeente Vlaardingen , stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Huurdersraad Waterweg Wonen 2017 – 2021

**4.A Onttrekkingen en toevoegingen sociale voorraad Waterweg Wonen**

Liberaliseren (sociale huur → vrije sector):            geen  
 Overhevelingen: (vrije sector → sociale huur):        geen  
 Samenvoegingen:    geen

**Verkoopprogramma met resultaten 2017 t/m 2021**

postcode	complex	Naam verkoopcomplex	Aantal 1-1-2017	Aantal 1-1-2022	Verkocht 2017-2021
3131	4103	Floreslaan ontduplext tot egw	5	4	1
3131	4145	VS: Ex Libris	8	2	6
3131	4218	Fransenstraat, woningen	4	3	1
3131	4502	Schoolstraat, Markt, Hofsingel, etc.	4	4	0
3131	4503	Groeneweg, verkoop	6	5	1
3132	3108	van Boisotstraat e.o. egw	3	2	1
3132	3112	Lorenzstraat e.o. egw	7	5	2
3134	4137	Kortedijk Stadsboerderij, egw nr. 124	1	1	0
3134	4140	Parkweg	18	18	0
3135	2102	v.d. Duyn van Maasdamlaan e.o.	2	2	0
3135	2126	Burg. A. v Walsumlaan	57	41	16
3135	2131	VS: Rietsingel 2, Johan de Wittstraat 101 - 191	34	19	15
3135	2132	VS: Keerkring, Van Maanenstraat	23	11	12
3135	2133	VS: Rietsingel 1, Johan de Wittstraat 9 - 87	8	4	4
3135	2135	VS: Spiegelhof II, egw-koop	8	5	3
3136	1127	Eksterlaan, 13 hoog	81	62	19
3136	1143	Sperwerlaan blok11, Sperwerlaan 109-183	8	3	5
3136	1144	Sperwerlaan blok8, Sperwerlaan 437-511	6		6
3136	11251	Albertine Agneslaan (verkoop)	62	45	17
3137	1102	Robert Schumanring	77	37	40
3137	1103	Robert Schumanring 2k	19	15	4
3137	1110	Bernweg	74	63	11
3137	1112	Brusselweg	69	51	18
3137	1116	Nijkerkhoeve 6 k	5	3	2
3137	1117	Gelderlandlaan 5k	4	3	1
3137	1121	Winkelhoeve e.o.	51	43	8
3137	1122	Utrechtlaan, eengezins	6	4	2
3137	1123	Baarnhoeve	14	12	2
VLD		<b>Totaal</b>	<b>664</b>	<b>467</b>	<b>197</b>
paars = vrije sector					
SVB 2017-2030					

#### **4B Overzicht onttrekkingen en toevoegingen sociale woningvoorraad Samenwerking**

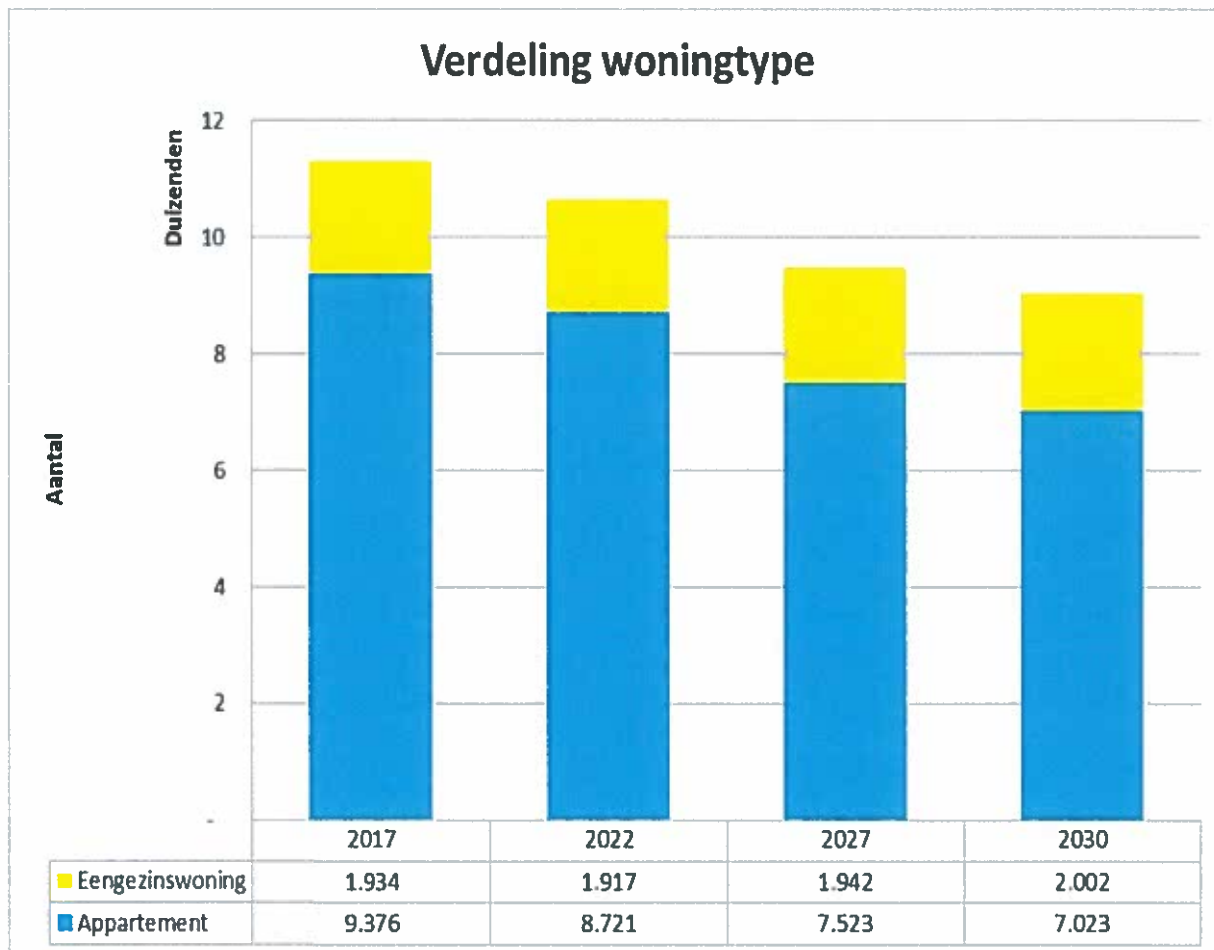
Sloop-nieuwbouw:	zie bijlage 3b
Liberaliseren (sociale huur → vrije sector):	geen
Overhevelingen: (vrije sector → sociale huur):	geen
Samenvoegingen:	geen

#### **Verkoopprogramma 2017 t/m 2021**

<u>Complex</u>	<u>Straten</u>	<u>Postcode</u>	<u>Aantal 31-12-16</u>	<u>Nog te verkopen</u>
West 30	Drs. Stijkelstraat	3132 BV		
	Jan de Rooijstraat	3132 BA		
	Professor Rutgersstraat	3132 BG	20	20

## VERDELING WONINGTYPE

### 5.a Overzicht Waterweg Wonen



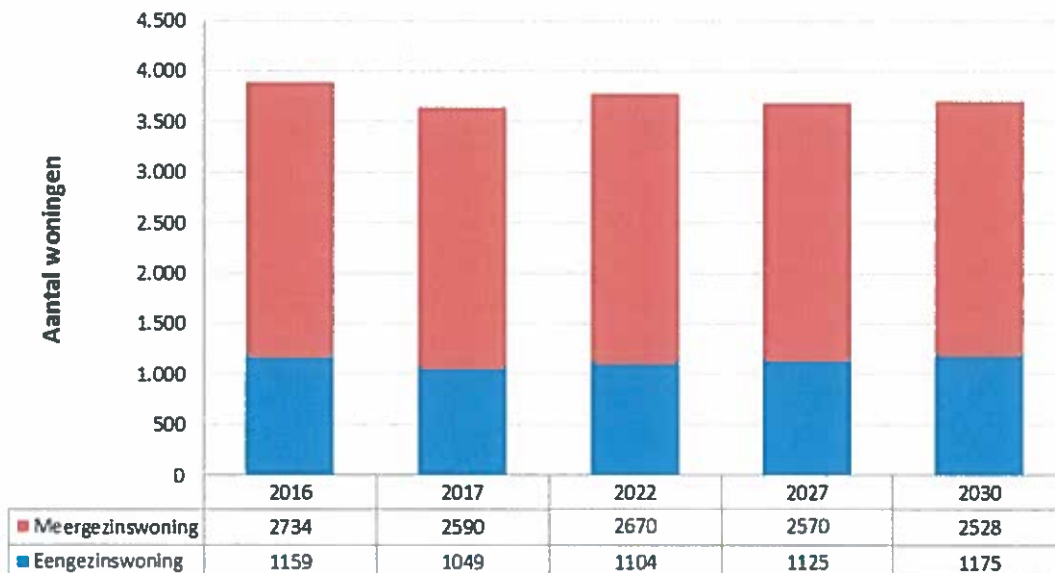
Woningtype	2017	2022	2027	2030
Appartement	9.376	8.721	7.523	7.023
Eengezinswoning	1.934	1.917	1.942	2.002
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>

Woningtype	2017	2022	2027	2030
Appartement	83%	82%	79%	78%
Eengezinswoning	17%	18%	21%	22%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>

## VERDELING WONINGTYPE

### 5.b Overzicht Samenwerking

Verdeling woningtype in aantallen

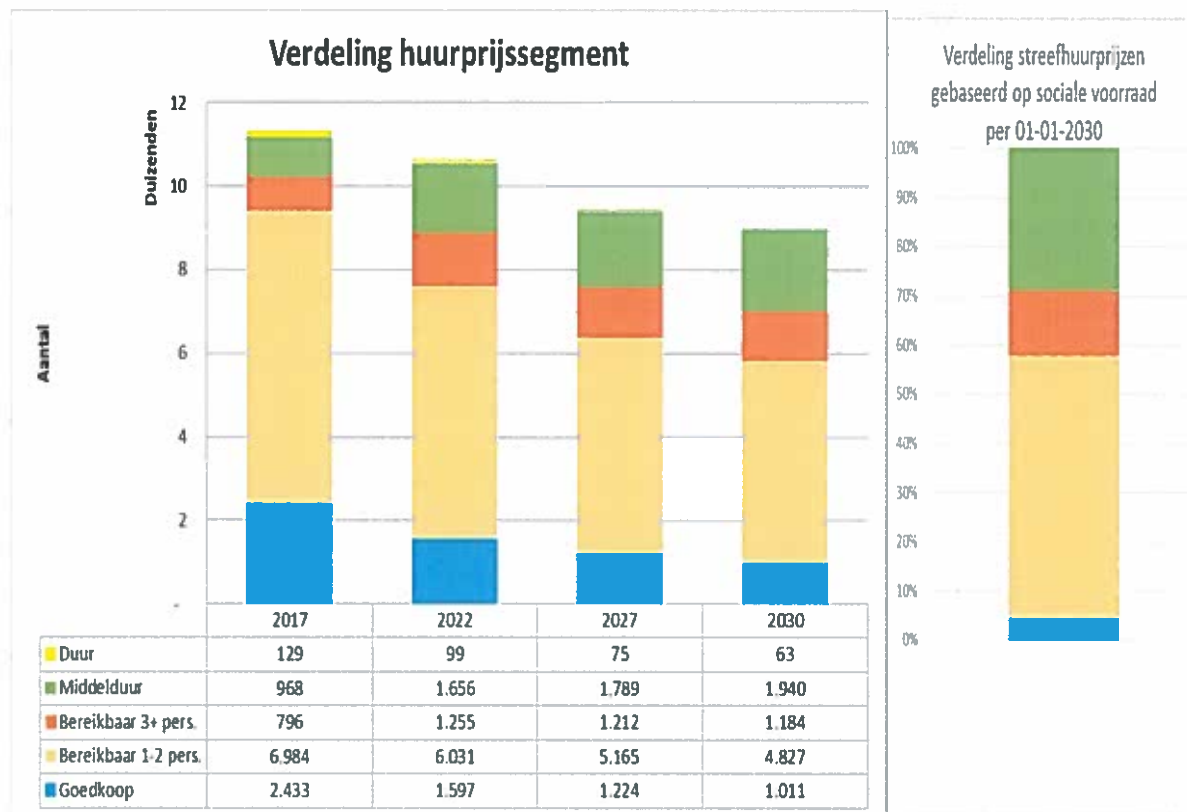


Verdeling woningtype in aantallen



## VERDELING HUURPRIJSSEGMENTEN

### 6.a Overzicht Waterweg Wonen

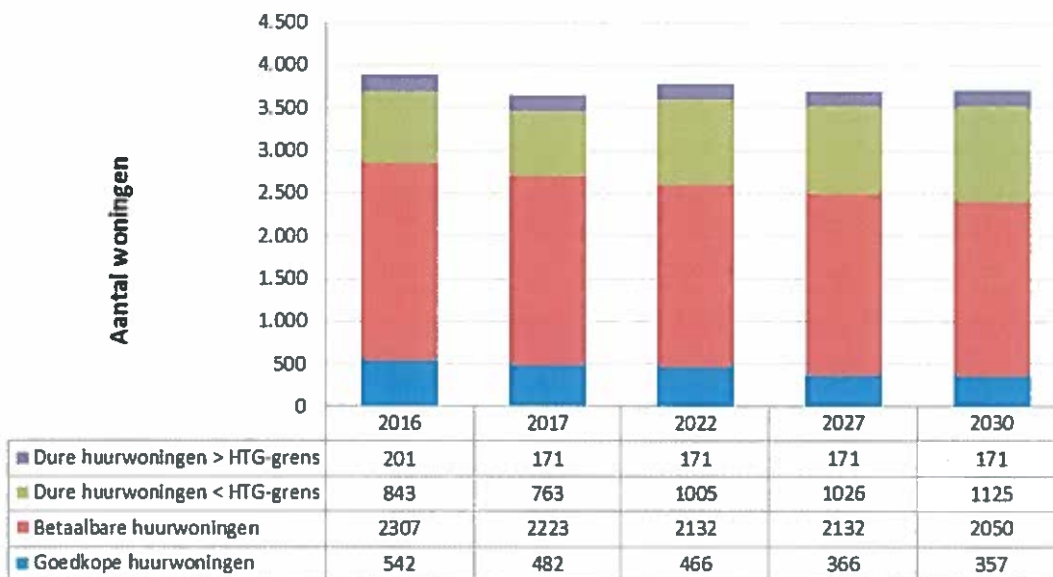


Totaal per 1 jan	11.310	10.638	9.465	9.025
<b>Huurprijssegment</b>	<b>2016</b>	<b>2020</b>	<b>2025</b>	<b>2030</b>
Goedkoop	22%	15%	13%	11%
Bereikbaar 1-2 pers.	62%	57%	55%	53%
Bereikbaar 3+ pers.	7%	12%	13%	13%
Middelduur	9%	16%	19%	21%
Duur	1%	1%	1%	1%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>

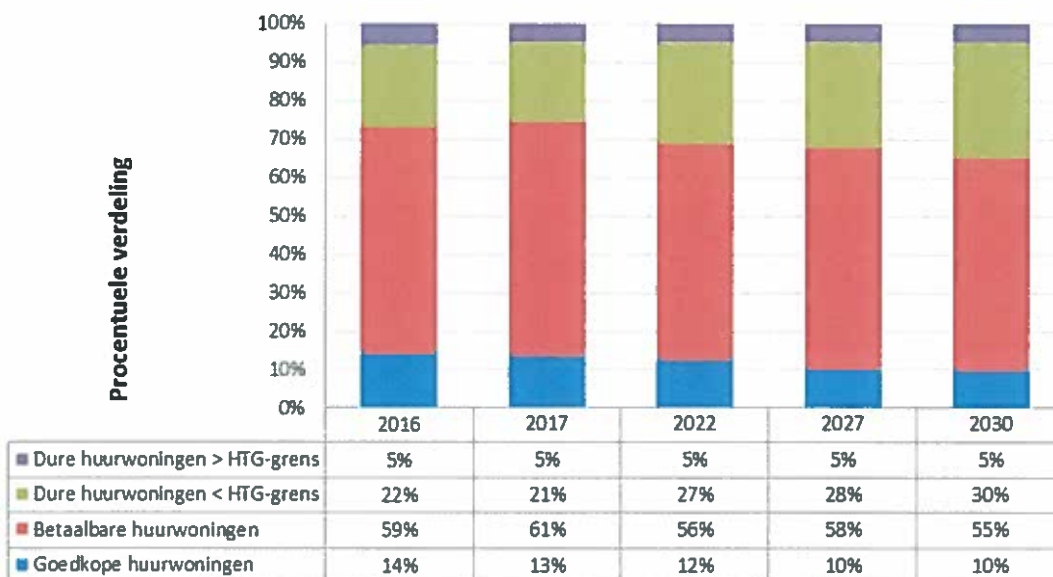
## VERDELING HUURPRIJSSEGMENTEN

### 6.b Overzicht Samenwerking

Verdeling huurprijssegment in aantallen



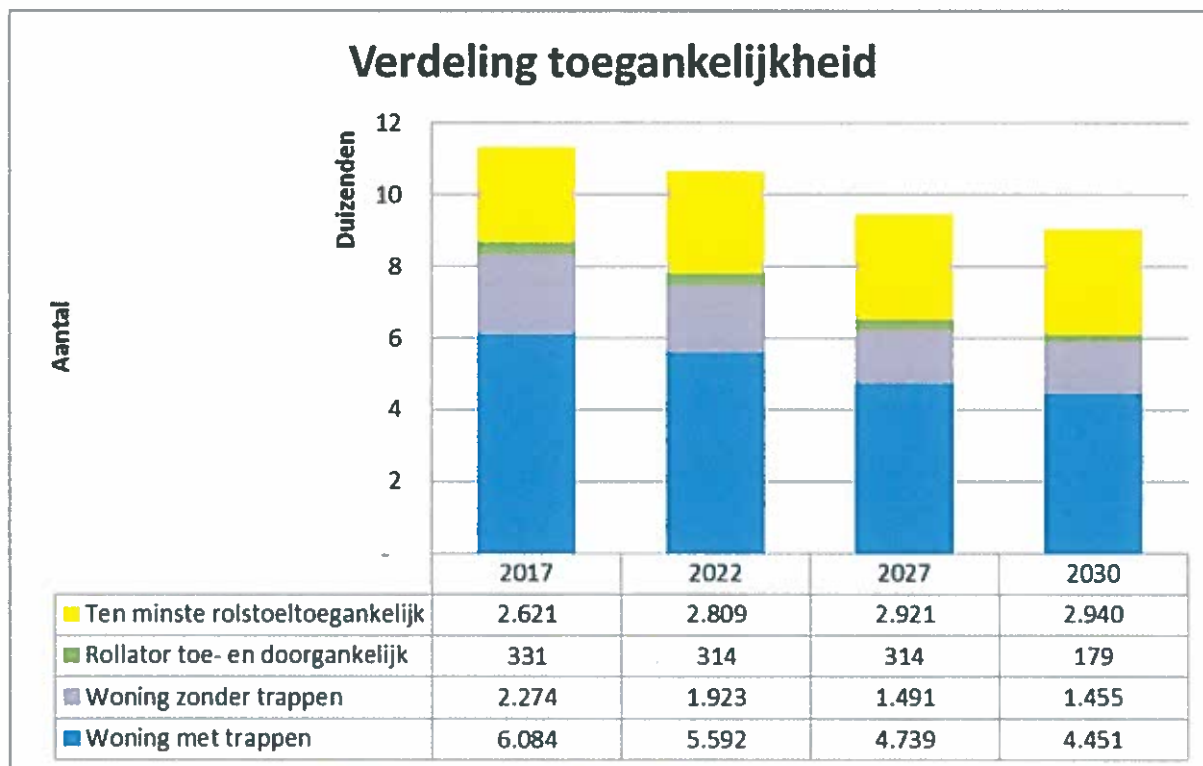
Verdeling huurprijssegment in percentage





## TOEGANKELIJKHEID

### 7.a Overzicht Waterweg Wonen

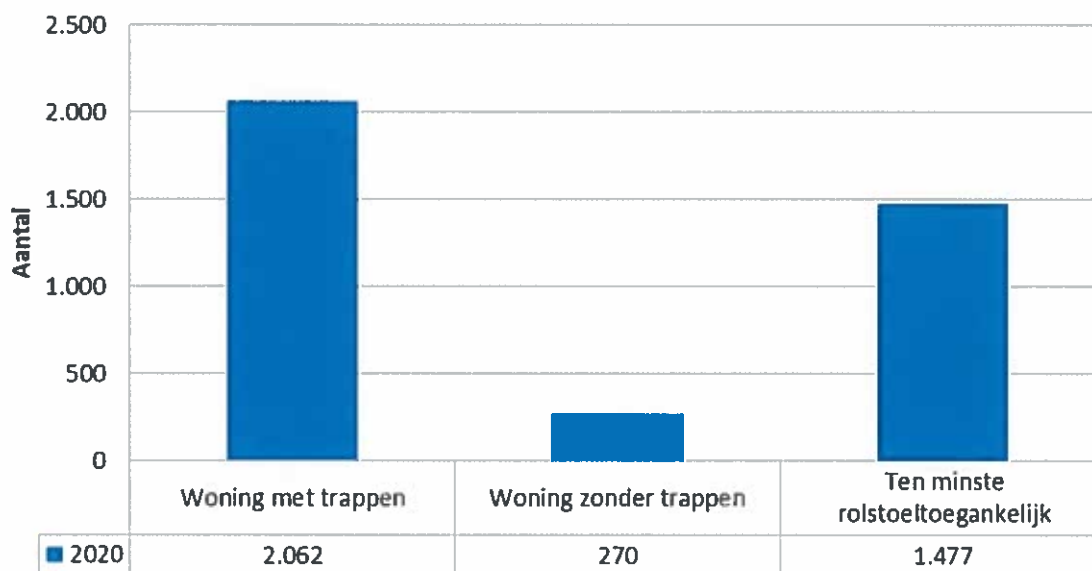


Toegankelijkheid	2017	2022	2027	2030
Woning met trappen	6.084	5.592	4.739	4.451
Woning zonder trappen	2.274	1.923	1.491	1.455
Rollator toe- en doorga	331	314	314	179
Ten minste rolstoeltoeg	2.621	2.809	2.921	2.940
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>
<b>Toegankelijkheid</b>	<b>2017</b>	<b>2022</b>	<b>2027</b>	<b>2030</b>
Woning met trappen	54%	53%	50%	49%
Woning zonder trappen	20%	18%	16%	16%
Rollator toe- en doorga	3%	3%	3%	2%
Ten minste rolstoeltoeg	23%	26%	31%	33%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>

## TOEGANKELIJKHEID

### 7.b Overzicht Samenwerking

#### Verdeling toegankelijkheid



Toegankelijkheid	Oude benaming	2020
Woning met trappen	(0 ster)	2.062
Woning zonder trappen	(1 ster-nultraps)	270
Ten minste rolstoeltoegankelijk	(2-3 sterren)	1.477
<b>Totaal</b>		<b>3.809</b>

## KWALITEITSVERBETERINGEN

### 8.a Overzicht Waterweg Wonen

#### Complexgewijze kwaliteitsinvesteringen 2017 – 2021

SVB	Complexnaam	aantal vhe	Wat?	realisatie	streefniveau
1105	Luxemburgweg	150	project	2016-2017	verketelen
1106	Londenweg	150	project	2017	verketelen
11240	Koninginnelaan Hoog	180	studie duurzame bron	2017	duurzame bron
11241	Koninginnelaan Laag	144	studie duurzame bron	2017	duurzame bron
1141	Zwaluwenlaan-oneven	330	studie duurzame bron	2017	duurzame bron
4106	Insulindesingel, portiek	90	project	2018	standaard
4107	Billitonlaan e.o. portiek	105	project	2018	standaard
4136	van Riebeeckstraat	26	project	2018	standaard+sterren
4810	Maasboulevard	50	project	2017	standaard
4901	De Bolder, laagbouw	97	project	2016-2017	standaard+sterren

SVB 2017-2030

Ook worden in zeven woongebouwen worden extra liftstopplekken aangebracht (2016-2019).

In uitvoering / gereed ten opzicht van prestatie-afspraken 2015-2020:

- 85 woningen Eksterlaan 13-hoog (gereed)
- 168 woningen Zwaluwenlaan-even (gereed)
- 150 woningen Madridweg (gereed)
- 150 woningen Luxemburgweg (in uitvoering)
- 97 woningen De Bolder, laagbouw (in uitvoering)

Nog niet in planning opgenomen EPA-verbetering, wel opgenomen in prestatie-afspraken 2015-2020:

- 13 woningen Emaus: geen business-case. Wordt nader bekeken m.b.v. STEP-subsidie.

## KWALITEITSVERBETERINGEN

### 8.b Overzicht Samenwerking

#### Overzicht aantallen woningen kwaliteitsverbeteringen:

Overzicht SVB Ingrepen 2017 - 2021

Jaar van uitvoering		2017	2018	2019	2020	2021	2025
Complex	aantal woningen						
Holy Zuid 139	139						
Holy Zuid 84	84						
Holy Zuid 240	240			scen. 4			
Holy Centrum 100 (Driehuysen)	100					scen. 3	
Holy Noordoost 112	112						
Holy Noordoost 142	142						
Holy Noordoost 74	74						
Holy Noordoost 76	76						
Holy Zuid 188	188						
Holy Noordoost 158	158						scen. 3

Woningstichting Samenwerking heeft in totaal 6 scenario's ontwikkeld voor het inplannen van SVB Ingrepen.

Scenario 1: scenario voor laatste 5 jaar van een complex voor sloop.

Scenario 2: scenario voor laatste 10-15 jaar van een complex, doorexpluiten op normale wijze.

Scenario 3: 25 jaar levensduurverlenging zonder kwaliteitsverbetering, complex wordt in een goede technische staat gebracht waarbij aandacht geboden wordt aan veiligheid (brand, constructie, asbest), levensduurverlenging casco en schil (schilderwerk, dak, gevel, etc.) en interieur (badkamer, toilet, keuken, binnendeuren, groepenkasten, etc.)

Scenario 4: 25 jaar levensduurverlenging met energetische verbeteringen, scenario 3 met inzet voor labelverbetering en energiebesparing voor bewoners.

Scenario 5: nieuwbouw.

Scenario 6: verkoop.

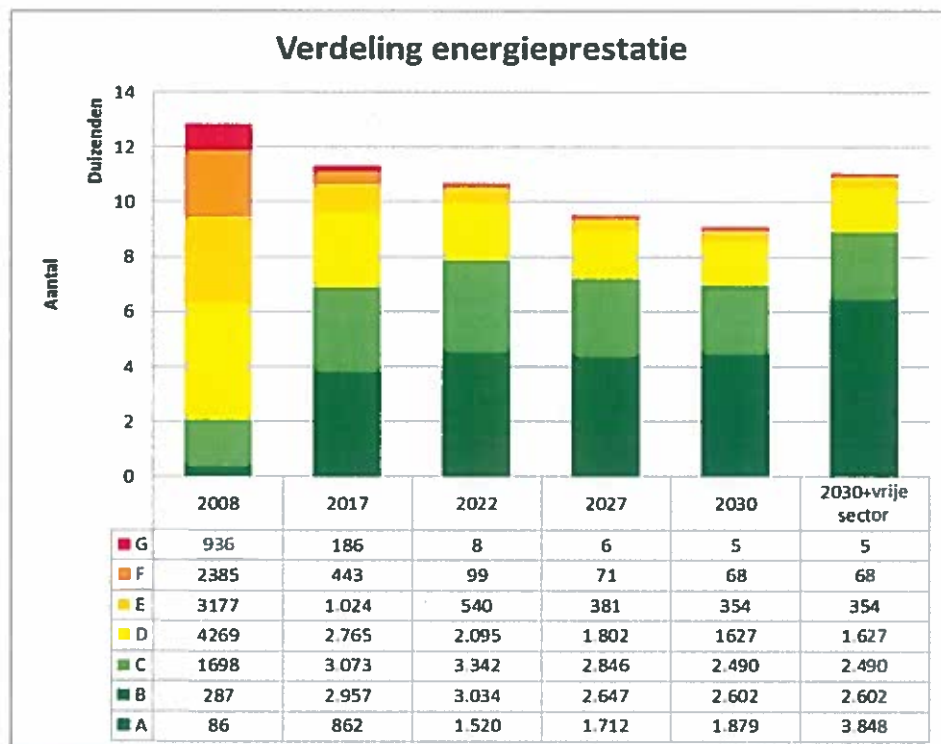
In de jaren voor Ingrep wordt het scenario uitgewerkt tot een gedetailleerd plan waarbij maatregelen, beleidsplan en doelstellingen, huurbeleid, bewonerswensen en de specifieke technische staat van het complex worden meegewogen.

#### Toelichting:

In de jaren 2017-2018 ligt de nadruk op nieuwbouw binnen de portefeuille. In de jaren na oplevering van o.a. Parc Driehuysen en Mariskwartier wordt weer volop ingezet op het verbeteren van het bestaande bezit. Los van het SVB wordt regulier planmatig onderhoud uitgevoerd waarbij het beleid wordt voortgezet om volop HR cv-ketels te plaatsen en bij vervangen van dakbedekking bij te isoleren.

## ENERGIEPRESTATIES

### 9.a Overzicht Waterweg Wonen

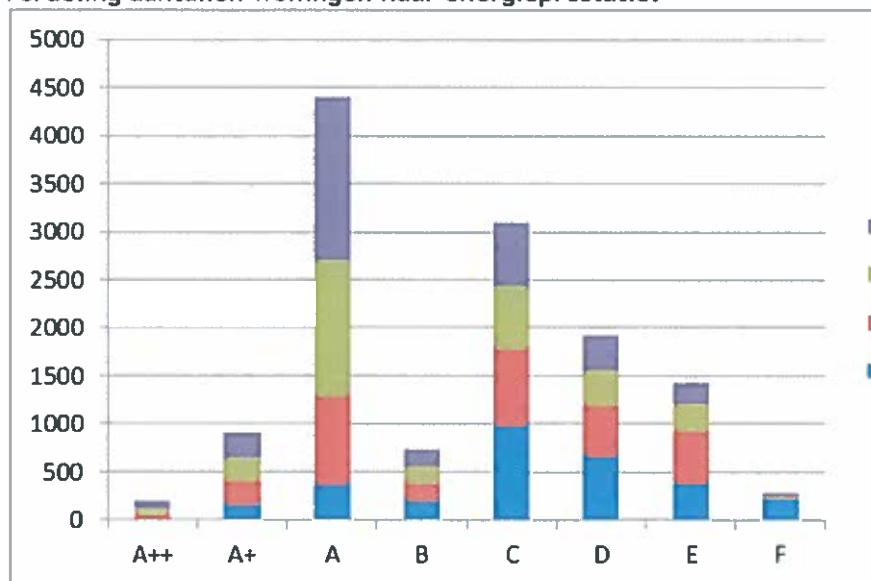


Energieprestatie	2017	2022	2027	2030
A	862	1.520	1.712	1879
B	2.957	3.034	2.647	2602
C	3.073	3.342	2.846	2490
D	2.765	2.095	1.802	1627
E	1.024	540	381	354
F	443	99	71	68
G	186	8	6	5
<b>Totaal per 1 jan</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>

Energieprestatie	2017	2022	2027	2030
A	8%	14%	18%	21%
B	26%	29%	28%	29%
C	27%	31%	30%	28%
D	24%	20%	19%	18%
E	9%	5%	4%	4%
F	4%	1%	1%	1%
G	2%	0%	0%	0%
<b>Totaal (abs.)</b>	<b>11.310</b>	<b>10.638</b>	<b>9.465</b>	<b>9.025</b>

## 9.b Overzicht Samenwerking

Verdeling aantallen woningen naar energieprestatie:



nieuwe labelmethodiek				
jaartal	2017	2022	2027	2030
A++	0	50	71	71
A+	139	256	256	256
A	364	912	1436	1692
B	184	184	184	184
C	967	810	660	660
D	658	527	369	369
E	366	554	296	206
F	210	22	22	22
G	877	537	537	371
<b>totaal</b>	<b>3765</b>	<b>3852</b>	<b>3831</b>	<b>3831</b>

nieuwe labelmethodiek				
jaartal	2017	2022	2027	2030
percentage				
A++	0	1	2	2
A+	4	7	7	7
A	10	24	37	44
B	5	5	5	5
C	26	21	17	17
D	17	14	10	10
E	10	14	8	5
F	6	1	1	1
G	23	14	14	10
	100	100	100	100

## SLOOP- EN RENOVATIEREGLEMENT

### REGLEMENT SLOOP EN INGRIJPENDE RENOVATIE 2016

Het college besluit vast te stellen het navolgende sloop- en renovatiereglement.

#### **Aanleiding**

Stedelijke vernieuwing is ingrijpend voor de bewoners. De gemeente en de woningbouwcorporaties staan voor een zorgvuldige aanpak bij sloop en renovatie, onder meer door een goed herhuisvestingsbeleid en willen zoveel mogelijk voorkomen dat woningen onnodig lang leeg staan en/of terreinen onnodig lang braak liggen. Met de woningbouwcorporaties zijn daarom in het verleden afspraken gemaakt over het slopen van woningen. Op grond van een aantal nieuwe ontwikkelingen (coalitieakkoord, prestatieafspraken, nieuwe Woningwet) moeten deze afspraken bijgesteld worden tussen woningcorporaties en gemeente. Hierbij is de participatie van burgers een belangrijk speerpunt. Op dit onderwerp zijn wij in gesprek gegaan met de huurdersraden. Het gesprek met de huurdersraden heeft geleid tot procesafspraken over sloop en ingrijpende renovatie zoals deze zijn vastgelegd in dit sloop- en renovatiereglement.

#### **Wat is het doel van het sloop- en renovatiereglement?**

Het maken van procesafspraken over de wijze waarop partijen gezamenlijk tot een sloop en ingrijpend renovatiebesluit komen. Hierbij wordt tegemoet gekomen aan het Coalitie Akkoord 2014-2018 en aan de eerder gemaakte prestatieafspraken.

#### Coalitie akkoord 2014-2018:

*Wij willen in de prestatieafspraken, die in 2014 opnieuw met de corporaties worden overeengekomen, vastleggen hoe wordt omgegaan met het voornemen tot sloop van woningen. Het overleg met bewoners en bewoners-vertegenwoordigers neemt daarbij een belangrijke plaats in. Dit moet uiterst zorgvuldig verlopen. Voor alle bewoners moet zichtbaar zijn hoe afwegingen zijn gemaakt. In het APW zijn aanvullende garanties opgenomen op het gebied van huisvestingsgarantie en voorrangbeleid voor bewoners uit herstructureringsgebieden.*

#### Prestatie afspraken punt 15. Procesafspraken sloop:

*Partijen maken op korte termijn geactualiseerde afspraken over hoe wordt omgegaan met het voornemen tot sloop en ingrijpende renovatie van woningen. Voorafgaand aan de sloop en renovatie wordt zorgvuldig en tijdig overleg gevoerd met bewoners(vertegenwoordigingen). Dit participatie-proces wordt vastgelegd in een sloop- en renovatiereglement.*

#### **Motieven/redenen om te slopen**

Het voornaamste motief om te slopen is het programma APW (de jaarlijks vastgestelde APEX lijst) , met als doel te komen tot een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en een kwalitatief goede woningvoorraad (vervanging/renovatie). De onttrekking vindt plaats op grond van het Burgerlijk Wetboek (onttrekken voor eigen doeleinden).

#### **Sociaal convenant**

Renovatie of sloop van woningen is ingrijpend voor de bewoners. Beide woningcorporaties (Stichting Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking Vlaardingen) hebben een sociaal convenant, waarbij de rechten en de plichten van de bewoners en de corporaties zijn vastgelegd.

In bijlage 1 zijn ter kennisname de sociaal convenanten van beide corporaties opgenomen.

**NB. De bovengenoemde bijlage 1 is in verband met de omvang niet aan deze prestatieafspraken toegevoegd. Het betreft het 'Sociaal convenant voor stedelijke vernieuwing' d.d. 1 maart 2015 van Waterweg Wonen (wordt jaarlijks geactualiseerd) en het 'Sociaal convenant' d.d. 1 juli 2014 van Samenwerking (bedragen worden jaarlijks geactualiseerd).**

## Vervolg Bijlage 10 SLOOP EN RENOVATIEREGLEMENT

### **Twee situaties die gescheiden moeten worden**

Bij sloop en renovatie zijn twee situaties die van elkaar moeten worden onderscheiden. Een ingreep met opzegging van het huurcontract en een ingreep met een doorlopend huurcontract, waarbij de huur dus niet wordt opgezegd. Hieronder volgt een korte omschrijving.

#### **1 Een ingreep met opzegging van het huurcontract: sloop- (ver)nieuwbouw**

Bij sloop van een woning blijft de woning niet meer bestaan. Het huurcontract eindigt. Bewoners van deze woningen worden geherhuisvest naar een andere woning.

We bedoelen met sloop ook de samenvoeging van twee of meer woningen (of delen daarvan) of casco-renovatie. Hierdoor ontstaat een nieuwe woning ('vernieuwbouw') die sterk verschilt van de oude woning. Ook bewoners van deze woningen worden geherhuisvest naar een andere woning.

Bij casco-renovatie bekijken we of bewoners na de herhuisvesting kunnen terugkeren naar de casco-gerenoveerde woning. Hierbij gelden de reguliere passendheidscriteria van de woonruimtebemiddelingsregels.

#### **2 Een ingreep met doorlopend huurcontract: ingrijpende renovatie**

Bij ingrijpende renovatie vindt kwaliteitsverbetering van een woning plaats, waarbij het huurcontract doorloopt. Renovaties kunnen in bewoonde of onbewoonde staat (tijdelijk gebruik van een 'logeerwoning') plaatsvinden. Er is instemming nodig van de huurder voor wijzigingen aan de te renoveren woning en de hieraan gerelateerde huuraanpassing. Voor collectieve kwaliteitsverbeteringen aan gemeenschappelijk delen van het wooncomplex kunnen huurders verplicht worden om hiermee in te stemmen, op voorwaarde dat het een redelijk voorstel is.

Kleinere kwaliteitsinvesteringen worden vaak gekoppeld aan planmatig onderhoud (geen project) en vallen niet onder dit reglement.

De regeling geldt voor huurders met een vast huurcontract die huurder zijn op het moment van intentie tot sloopverklaring of besluit tot ingrijpende renovatie en op het adres van de woning zijn ingeschreven in het BRP.

**Met het oog op een zorgvuldige bewonersparticipatie en helderheid over het proces hebben we afspraken gemaakt over de te volgen stappen en aan te leveren bescheiden.**

### **1.1 Sloop en (ver)nieuwbouw met opzegging van het huurcontract**

#### **De te doorlopen stappen:**

- 1. Opstellen van het sloop-nieuwbouw programma door de woningcorporatie**  
De corporaties stellen jaarlijks een sloop-nieuwbouwprogramma op als onderdeel van hun SVB. De corporatie vraagt advies aan de huurdersraad en stelt het programma vast.
- 2. Jaarlijkse actualisatie van het Actieplan Wonen**  
Het sloop- en nieuwbouwprogramma van corporaties wordt opgenomen in de jaarlijkse actualisatie van het APW dat wordt vastgesteld door het college B&W.
- 3. Proces betrekken bewoners**  
Bij het traject staat een zorgvuldige bewonersparticipatie en duidelijkheid over het proces centraal.
  - a. Als er een bewonerscommissie is, is de overlegwet met betrekking tot gekwalificeerd advies van toepassing.
  - b. Als er geen bewonersvertegenwoordiging is, organiseert de corporatie het betrekken van bewoners op een andere manier. Hiertoe maakt de corporatie een procesbeschrijving. De corporatie maakt een verslag van het doorlopen proces en de opvattingen van de bewoners bij het slopen en/of renoveren.
  - c. De corporaties zullen een rapportage overleggen over het gelopen proces om bewoners te betrekken.(o.a. uitnodiging bijeenkomst, verslaglegging van gesprekken e.d.)



- 4 **Aanvraag intentieverklaring tot sloop bij college B&W**  
De woningcorporatie vraagt een jaar tot anderhalf jaar voor de daadwerkelijke sloop een zgn. "Intentie tot sloopverklaring" aan bij het college. Na het verkrijgen van deze verklaring, krijgen de zittende huurders voorrang bij het zoeken van een nieuwe woning, zoals vermeld in de huisvestingsverordening. Ze hebben ook recht op een éénmalige tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten. Bij de aanvraag zal een overall planning worden toegevoegd (met geplande datum start herhuisvesting, start in werking treding sociaal convenant ('peildatum'), datum sloop, datum bouwrijp maken en start nieuwbouw).
- 5 **Herhuisvesting van huurders**  
De zittende huurders hebben een voorrangspositie op de grond van de huisvestingsverordening en krijgen daartoe een urgentieverklaring. Het zoeken door en bemiddeling van de houders van een urgentieverklaring is geregeld in de Huisvestingsverordening (2015: artikel 4.2 en 4.3 van bijlage 1). Dit is verder uitgewerkt in de sociaal convenanten van beide woningcorporaties.  
  
Als er geen woning binnen de wijk/buurt gevonden kan worden vindt huisvesting elders plaats. Deze huurders kunnen in een later stadium (tot 2 jaar na verhuizing) door zelf aan te kloppen bij de woningcorporatie alsnog met voorrang in aanmerking komen voor een woning in de wijk/buurt. Uiteraard moeten de huurders wel voldoen aan normen die voortkomen uit wet- en regelgeving (bijv. de EU norm, passendheidscriteria).
- 6 **Tijdelijk verhuur en beheer van de periode van de intentie sloopverklaring tot start nieuwbouw**  
Het proces van uitverhuizing tot de laatste huurder duurt circa een jaar tot anderhalf jaar. Er komen gedurende deze periode woningen leeg te staan. Het is van evident belang dat in deze periode goed beheer plaatsvindt in afstemming met de gemeente (veiligheid, voorkomen van overlast, mogelijkheden voor stadslandbouw etc.). Ook is het gewenst om de vrijkomende woningen tijdelijk te laten bewonen in het kader van de Leegstandwet.
7. **Evaluatie van de herhuisvesting**  
Door de corporaties, wordt een jaar nadat de laatste bewoner geherhuisvest is, een evaluatie van de herhuisvesting gehouden. Hierin staat o.a. : waar zijn de bewoners uiteindelijk gehuisvest? Hoe verliep het proces? Zijn de bewoners tevreden en zijn er aandachtspunten voor de toekomst?

## 1.2 Ingrijpende renovatie met doorlopen van huurcontract

### De te doorlopen stappen:

1. **Opstellen van het renovatieprogramma door de woningcorporatie**  
De corporaties stellen jaarlijks een renovatieprogramma op als onderdeel van hun SVB. De corporatie vraagt advies aan de huurdersraad en stelt het programma vast.
2. **Jaarlijkse actualisatie van het Actieplan Wonen**  
Het renovatieprogramma van de corporaties wordt opgenomen in de jaarlijkse actualisatie van het APW dat wordt vastgesteld door het college B&W.
3. **Participatie bewoners**  
Bij ingrijpende renovatie, waarbij het huurcontract doorloopt is artikel 220 lid 1 en 2 boek 7 Burgerlijk Wetboek van toepassing. Bewoners worden hierbij intensief betrokken en er is instemming nodig (instemmingsrecht) voor collectieve wijzigingen aan de te renoveren woning, al dan niet met een huurverhoging.
4. **Bij collectieve complexgewijze verbeteringen die niet individueel aan huurders aangeboden kunnen worden, kunnen de huurders verplicht worden hiermee in te stemmen, mits het een redelijk voorstel is. Als 70% van de betrokken huurders met de voorgenomen gemeenschappelijke algemene verbeteringen akkoord gaat, is het wettelijk gezien een redelijk voorstel. De corporaties streven in beginsel naar meer dan 70% instemming. De overige huurders worden per wet verplicht om in te stemmen met de complexgewijze verbeteringen. Bij een lager percentage volgt zo nodig een rechterlijke uitspraak.**

## Vervolg Bijlage 10 SLOOP EN RENOVATIEREGLEMENT

5. Verbeteringen die individueel aangebracht worden in de woning en gepaard gaan met huurverhoging, kunnen alleen met schriftelijke instemming van de huurder plaatsvinden.
6. Bij ingrijpende renovatie, waar de bewoner niet in zijn woning kan blijven, heeft de bewoner recht op een logeerwoning. Na de renovatie kan de huurder terugkeren naar de oude woning.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college, d.d. 22 december 2015

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlaardingen

  
de secretaris,  
mw. mr. A.G. Knol-van Leeuwen

  
de burgemeester,  
A.B. Blase