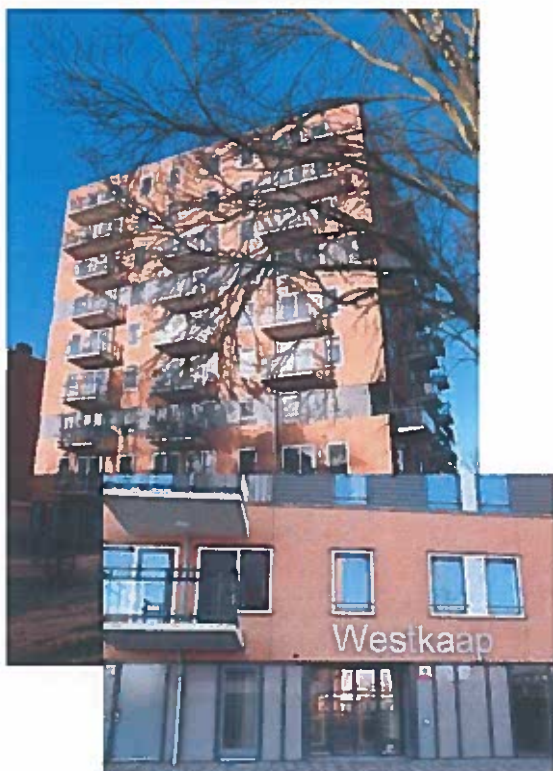




Gemeente Vlaardingen

PRESTATIEAFSPRAKEN

Gemeente Vlaardingen
Waterweg Wonen
Samenwerking
Huurdersraad Waterweg Wonen
Huurdersraad Samenwerking Vlaanderen
2019 – 2023



Begeleid wonen en sociale huurwoningen
Westkaap (Waterweg Wonen)



Verpleeghuis en zorgappartementen
Parc Drieën-huysen (Samenwerking)

Oplegnotitie actualisatie prestatieafspraken t.b.v. 2019-2023

Deze oplegnotitie vormt een actualisatie van de prestatieafspraken 2018-2022. De bestaande structuur en artikelen worden hierin grotendeels gehandhaafd. Onderstaande wijzigingen zijn van kracht op de bestaande prestatieafspraken van 2018-2022 t.b.v. van de looptijd 2019-2023.

1. Citeertitel

Deze overeenkomst kan worden aangehaald als 'Actualisatie Prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Huurdersraad Waterweg Wonen, Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen 2018-2022 t.b.v. 2019-2023'.

Aldus overeengekomen en in vijfvoud ondertekend te Vlaardingen de dato 10-12-2018,

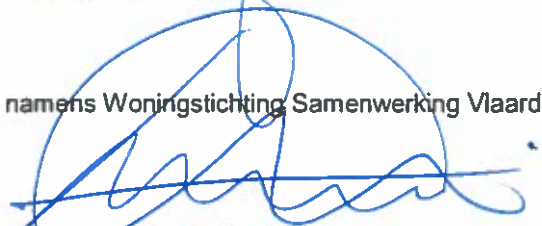
namens de gemeente Vlaardingen


.....
de heer R.G.C. Hoogendijk,
wethouder

namens Stichting Waterweg Wonen


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


namens Woningstichting Samenwerking Vlaardingen


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

namens de vereniging Huurdersraad Waterweg Wonen


.....
de heer J. Sloot,
voorzitter

namens de stichting Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen


.....
de heer R.J. Moerman
voorzitter

Oplegnotitie actualisatie prestatieafspraken 2018

2. Wijzigingen

- Ondergetekenden geüpdatet: nieuwe wethouder & directeur-bestuurder Samenwerking
- Prijspeil naar 2018 bijgewerkt (zie bijlage 1)
- Vernieuwde bijlagen 2 t/m 9 (volgen na oplegger)
- Prestatieafspraken 38 (Duurzaamheidsactiviteiten corporaties) als bijlage opgenomen, i.p.v. in de tekst (zie bijlage 10). Stand van zaken bij Waterweg Wonen is hierin meegenomen.

3. Evaluatiepunten & toekomstige ontwikkelingen

- Aanpassing woonwagengebeleid
- Aandacht voor gasloos bouwen
- Procesafspraken m.b.t. ontwikkelingen in het kader van de woningvoorraad regionale woonvisie: omvang, betaalbaarheid en beschikbaarheid sociale voorraad.

4. Inhoudelijke aanpassingen bestaande prestatieafspraken

(*) is nieuw toegevoegd binnen prestatieafspraken en (*) betekent bestaande tekst is tekstueel gewijzigd.

21. Regelingen

3. De volgende doelgroepen kunnen door schaarste moeilijk een passende woning op de Vlaardingse woningmarkt vinden, te weten:

6. Woonwagengebewoners(*)

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

Ad 6. Standplaatsen woonwagenge(*)

37. Energiezuinige woningvoorraad

1. De gemeente start in 2018 met het opstellen van een energievisie gericht op Vlaardingen energieneutraal in 2050 waarin stakeholders, waaronder corporaties en particuliere woningbezitters participeren. Doel is deze visie in 2019 gereed te hebben. (*)
4. Met de inwerkingtreding van de Wet voortgang energietransitie per 1 juli 2018 zal de gemeente Vlaardingen in principe geen omgevingsvergunningen afgeven voor woningen die aangesloten worden op gas. (*)

5. Toevoeging procesafspraken ontwikkelingen m.b.t. regionale visie

Partijen beschouwen de nieuwe regiobrede-afspraken als onderdeel van het Actieplan Wonen en streven ernaar om de inhoudelijke uitkomsten een plek te geven in de prestatie-afsprakencyclus van 2019. (*)

6. Verwijderde prestatieafspraken

- 41. *Leefbaarheid: gebiedsprogramma's, lid 8: overdracht buitengebied.* Overdracht is voltooid.
- 52. *Financieel instrumentarium.* Corporaties gaan geen gebruik maken van Aedes transparantietool

Bijlagen bij actualisatie prestatieafspraken gemeente Vlaardingen, Stichting Waterweg Wonen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Huurdersraad Waterweg Wonen, Huurdersraad Samenwerking Vlaardingen 2018-2022 t.b.v. 2019-2023.

Bijlage 1: Definitielijst

Bijlage 2: Samenstelling woningvoorraad corporaties

Bijlage 3: Sloop - nieuwbouwprogramma

Bijlage 4: Onttrekkingen en toevoegingen sociale woningvoorraad

Bijlage 5: Verdeling woningtype

Bijlage 6: Verdeling huurprijsegmenten

Bijlage 7: Toegankelijkheid

Bijlage 8: Kwaliteitsverbeteringen

Bijlage 9: Energieprestaties

Bijlage 10: Duurzaamheidsactiviteiten corporaties

Bijlage 11: Reglement sloop en ingrijpende renovatie 2016

BIJLAGE 1 - 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 2017-02). Voor de periode van 1 januari 2018 tot 1 januari 2019 gelden de volgende inkomensgrenzen:

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.400
Meerpersoonshuishouden	€ 30.400
Eenpersoonsouderenuishouden	€ 22.375
Meerpersoonsouderenuishouden	€ 30.400

Secundaire doelgroep: is de groep huishoudens met een inkomen tussen de inkomensgrens voor de primaire doelgroep en € 36.798, 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 € 36.798 (peil 2018). 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 €36.798 toe te wijzen, komt er nog eens 10% extra ruimte voor de categorie tussen €36.798 en €41.056.

Prijsegmenten sociale huurwoningen (prijspeil 2018):

- Goedkoop: tot € 417 ook genoemd: kwaliteitsgrens
- Bereikbaar: tot € 597 / 640 ook genoemd: aftoppingsgrens laag/hoo
- Middelduur: tot € 710 ook genoemd: huur(liberalisatie)grens

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 huurliberalisatiegrens (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 huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) tot DAEB. Woningen boven de huurliberalisatiegrens zijn niet-DAEB (vrije sector). Het eventuele onderscheid DAEB – niet DAEB bij maatschappelijk vastgoed van corporaties is nog onderdeel van de wetswijziging 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

BIJLAGE 2A – Samenstelling woningvoorraad, overzicht Waterweg Wonen

Basisoverzicht ontwikkeling samenstelling woningvoorraad Waterweg Wonen 2019-2030

	2019	2030
Samenstelling woningvoorraad		
DAEB (sociale voorraad)	10.996	9.130
Niet-DAEB (vrije sector)	166	122
Totaal DAEB + Niet-DAEB	11.162	9.252
DAEB, onderscheiden naar woningtype		
Eengezinswoningen	1.815	1.995
Appartementen	9.181	7.135
Totaal DAEB	10.996	9.130
Niet-DAEB, onderscheiden naar woningtype		
Eengezinswoningen	39	32
Appartementen	127	90
Totaal Niet-DAEB	166	122
Woningvoorraad naar prijsklasse		
tot kwaliteitskortingsgrens	2.103	682
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	7.657	6.002
bovenste aftopping tot liberalisatie	1.148	2.362
DAEB boven liberalisatiegrens *	90	85
Niet-DAEB boven liberalisatiegrens	164	121
Totaal DAEB + Niet-DAEB	11.162	9.252
<i>* bij mutatie onder de liberalisatiegrens brengen</i>		
Eengezinswoningen naar prijsklasse		
tot kwaliteitskortingsgrens	122	41
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	854	632
bovenste aftopping tot liberalisatie	765	1.251
DAEB boven liberalisatiegrens *	74	71
Niet-DAEB boven liberalisatiegrens	39	32
Totaal DAEB + Niet-DAEB	1.854	2.027
<i>* bij mutatie onder de liberalisatiegrens brengen</i>		
Appartementen naar prijsklasse		
tot kwaliteitskortingsgrens	1.981	641
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	6.803	5.370
bovenste aftopping tot liberalisatie	383	1.111
DAEB boven liberalisatiegrens *	16	14
Niet-DAEB boven liberalisatiegrens	125	89
Totaal DAEB + Niet-DAEB	9.308	7.225
<i>* bij mutatie onder de liberalisatiegrens brengen</i>		

BIJLAGE 2B – Samenstelling woningvoorraad, overzicht Samenwerking

	2018	2030
Samenstelling woningvoorraad		
sociale voorraad (Daeb)	3.563	3514
vrije sector (niet Daeb)	171	171
Totaal sociaal + vrije sector	3.734	3685
Sociale voorraad, onderscheiden naar woningtype		
Eengezinswoningen	929	999
Appartementen	2.634	2.515
Totaal sociale voorraad	3563	3514
Vrije sector onderscheiden naar woningtype		
Eengezinswoningen	112	112
Appartementen	59	59
Totaal vrije sector	171	171
Woningvoorraad naar prijsklasse		
tot kwaliteitskortingsgrens	569	200
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	2.156	2004
bovenste aftopping tot liberalisatie	838	1310
boven liberalisatiegrens	171	171
Totaal sociaal + vrije sector	3734	3685
Eengezinswoningen naar prijsklasse		
tot kwaliteitskortingsgrens	52	29
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	316	253
bovenste aftopping tot liberalisatie	561	717
boven liberalisatiegrens	117	112
Totaal sociaal en vrije sector	1041	1111
Appartementen naar prijsklasse		
tot kwaliteitskortingsgrens	513	171
kwaliteitskortingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens	1840	1751
bovenste aftopping tot liberalisatie	286	593
boven liberalisatiegrens	59	59
Totaal sociaal en vrije sector	2693	2574
Totaal	3734	3685

BIJLAGE 3A – Programma sloop/nieuwbouw, overzicht Waterweg Wonen

Programma sloop – nieuwbouw/aankoop* Waterweg Wonen 2019 – 2030

Complex / project		Sloop		Nieuwbouw / Aankoop				Totaal	Opleverjaar
		Aantal	Sloopjaar	egw-sociaal	egw-markt	app-sociaal	app-markt		
Holy (alles pc 3136)									
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 7a	gesloopt	2018		40			40	2019
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 7b	gesloopt	2018		40			40	2020
De Laat Meeuwenstraat e.o. egw	deelplan 8	gesloopt	2018		34			34	2020
PMS, Patrijs- Meekoet-, Spechtlaan	deelplan 9	gesloopt	2018		33			33	2021
PMS, Patrijs- Meekoet-, Spechtlaan	deelplan 10	0	n.t.		30			30	2021
STW, Spenwer-, Taling-, Wielewaal	deelplan 11	84	2020		32			32	2022
STW, Spenwer-, Taling-, Wielewaal	deelplan 12	0	n.t.		27			27	2022
Koninginnelaan Hoog	Koninginnelaan	180	2024			50	50	100	2025
Ambacht (alles pc 3135)									
Van Hogendorp laan 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 Snaaier-portiek / v. Limburg Strumstr. e.o.		210	2026	47	34		36	117	2027
Vijfsluizen		0	n.t.			100		100	2021
Westwijk (alles pc 3132)									
Samuel Esmeijerstraat fase 2		gesloopt	2010	20	0			20	2019
Valkenhof hoog		131	2019				gemeente	gem	2020
Valkenhof laag / vml sporthal		38	2019				gemeente	gem	2020
Floris de Vijfelaan		gesloopt	2018	50				50	2019
nieuwe sporthallocatie		n.t.	n.t.			46		46	2019
Van Wesembekestr		244	2022	30	80			110	2023
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		137	2029			70		70	2030
Centrum / Vijfsluizen									
Aankoop nieuwbouw Leski	pc 3131	0	n.t.			11		11	2019
PKD-straat bebo souterrein	pc 3131	dichtgezet	2017		10			10	2020
Aankoop nieuwbouw Hoogvliet	pc 3131	0	n.t.			39		39	2021
2e Van IJliden Gaelstraat	pc 3134	41	2020	26				26	2021
Wijk nader te bepalen									
projecten wonen en zorg 2		0	n.t.			50		50	2021
projecten wonen en zorg 3		0	n.t.			50		50	2026
Totaal 2018-2030		2.365		317	694	454	146	1.611	
				20%	43%	28%	9%		
vet = exploitatie door Waterweg Wonen (huurwoningen)				egw-sociaal	egw-markt	app-sociaal	app-markt		
bruin = door marktpartijen te realiseren									
rood = strategie 'in onderzoek' (nav regio)									

BIJLAGE 3B – Programma sloop/nieuwbouw, overzicht Samenwerking

Sloop - nieuwbouwprogramma 2016 - 2026

Complex/ project	Status	Sloop aantal	jaar	Nieuwbouw egw soc	app soc	Totaal	Opleverjaar
Centrum							
Mariskwartier	In uitvoering	96	2017	28	89	116	2018/2019
Centrum 42	onderzoek	42	2022				
Holy							
<i>Drieën-Huysen</i>	opgeleverd	0	nvt		80	80	2017
Holy Zuid 100	onderzoek	100	2025				
Oostwijk							
Oost 64+16	sloopbesluit	80	2019	48		48	2022

BIJLAGE 4A - Onttrekkingen en toevoegingen sociale voorraad, overzicht Waterweg Wonen

Liberalisatie-programma: geen.

Verkoopprogramma met resultaten 2019 t/m 2023

postcode	complex numr	complexnaam	aantal 1-1-2019	aantal 31-12-2023	verkoop 2019-2023
3131	BLK-11003W	Floreslaan e.o. egw	5	4	1
3131	BLK-13019W	Burgemeester Pruisssingel 66a-72f	6	5	1
3131	BLK-13020W	Fransenstraat 3-29 e.o.	1	0	1
3131	BLK-13022W	Schoolstraat e.o.	3	1	2
3131	BLK-13023W	Groeneweg e.o. egw	5	3	2
3132	BLK-23001W	Van Boisotstraat e.o. egw	17	16	1
3134	BLK-42003W	Parkweg 134-232	16	14	2
3135	BLK-51001W	Burg A van Walsumlaan 171-249	20	17	3
3135	BLK-51002W	Burg A van Walsumlaan 265-343	18	17	1
3135	BLK-51003W	Burg A van Walsumlaan 345-465	11	8	3
3135	BLK-54009W	Johan de Wittstraat 101-191	19	11	8
3135	BLK-54010W	Van Maanenstraat 20-126	20	12	8
3135	BLK-54013W	vd Duyn van Maasdamlaan e.o.	6	3	3
3136	BLK-61003W	Albertine Agneslaan 12-130	25	20	5
3136	BLK-61005W	Albertine Agneslaan 292-410	31	25	6
3136	BLK-64002W	Eksterlaan 130-396 13 hoog	68	55	13
3136	BLK-66013W	Sperwerlaan 109-183	8	5	3
3136	BLK-66014W	Sperwerlaan 437-511	6	3	3
3137	BLK-73001W	Robert Schumanring 2-292	42	27	15
3137	BLK-73002W	Robert Schumanring 1-263	38	24	14
3137	BLK-74007W	Bernweg 5-205	62	52	10
3137	BLK-74009W	Brusselweg 7-205	67	51	16
3137	BLK-76003W	Nijkerkhoeve 2-20 e.o. egw	16	15	1
3137	BLK-76009W	Utrechtlaan 59-117	7	6	1
3137	BLK-76010W	Winkelhoeve 2-54 e.o.	16	15	1
3137	BLK-76011W	Abcoudehoeve 32-114 e.o.	11	9	2
3137	BLK-76015W	Utrechtlaan egw	6	5	1
3137	BLK-76016W	Baarnhoeve 8-38	13	11	2
Totaal			563	434	129

Ter verdere toelichting:

De gemeente heeft kennisgenomen van de voorgenomen complexstrategie van Waterweg Wonen t.a.v. Van der Palmstraat, bestaande uit renovatie/verduurzaming in combinatie met verkoop vanaf 2020. Het verkoopvoornemen wordt t.z.t. overeenkomstig wettelijke procedure aan het college van B&W voorgelegd.

Er vindt studie plaats naar verkoop van de 60 woningen in het complex Dirk de Derdelaan om tot gecombineerde verkoop van de daaronder gelegen plint met bedrijfsruimten (winkels) te komen.

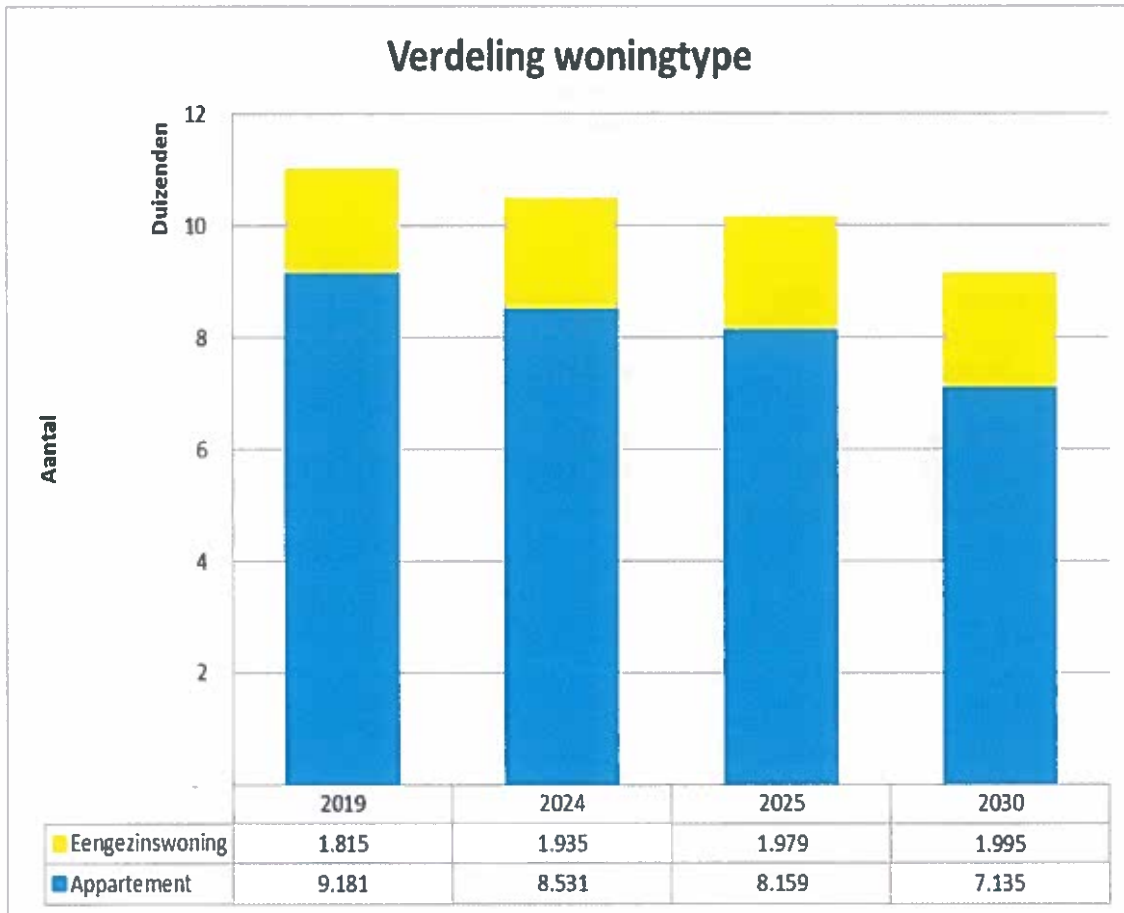
BIJLAGE 4B – Onttrekkingen en toevoegingen sociale woningvoorraad, overzicht Samenwerking

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

Verkoopprogramma 2018 t/m 2021

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

BIJLAGE 5A – Verdeling Woningtype, overzicht Waterweg Wonen



Woningtype	2019	2024	2025	2030
Appartement	83%	82%	80%	78%
Eengezinswoning	17%	18%	20%	22%
Totaal (abs.)	10.996	10.466	10.138	9.130

Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

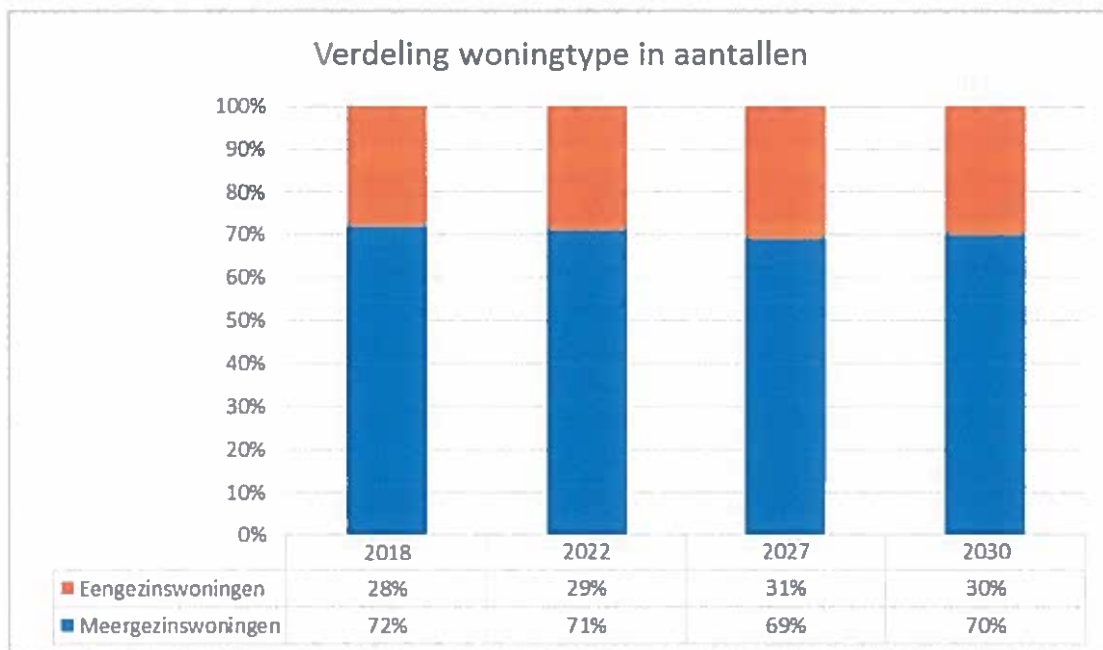
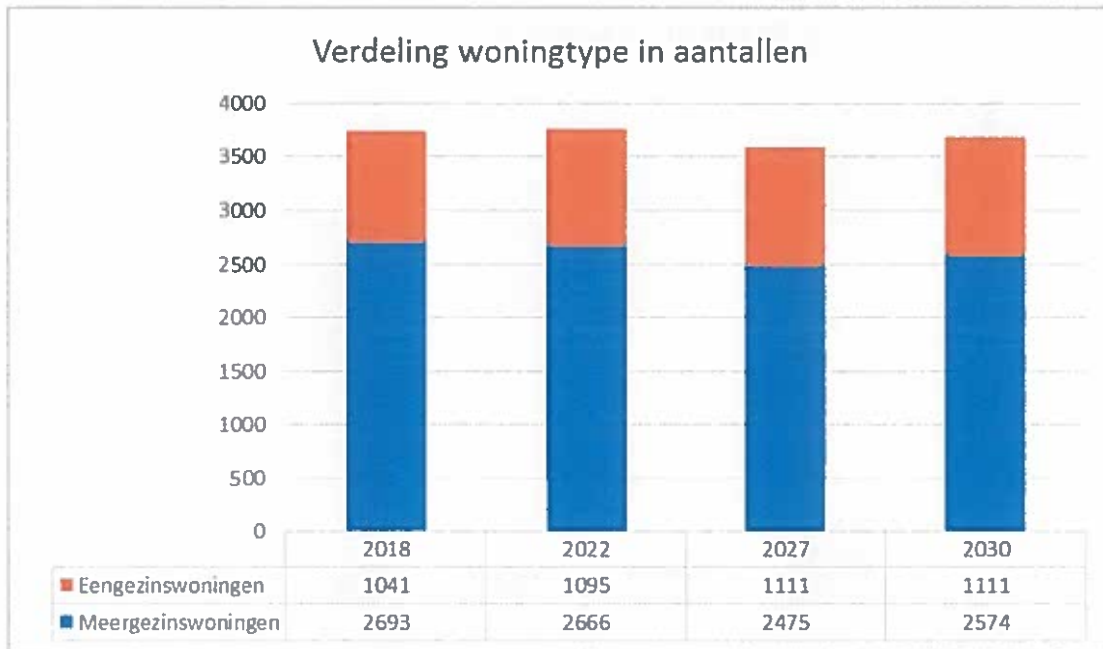
Minimaal 8.400 sociale huurwoningen.

Minimaal 26% eengezinswoningen, ofwel minimaal 2.185 stuks.

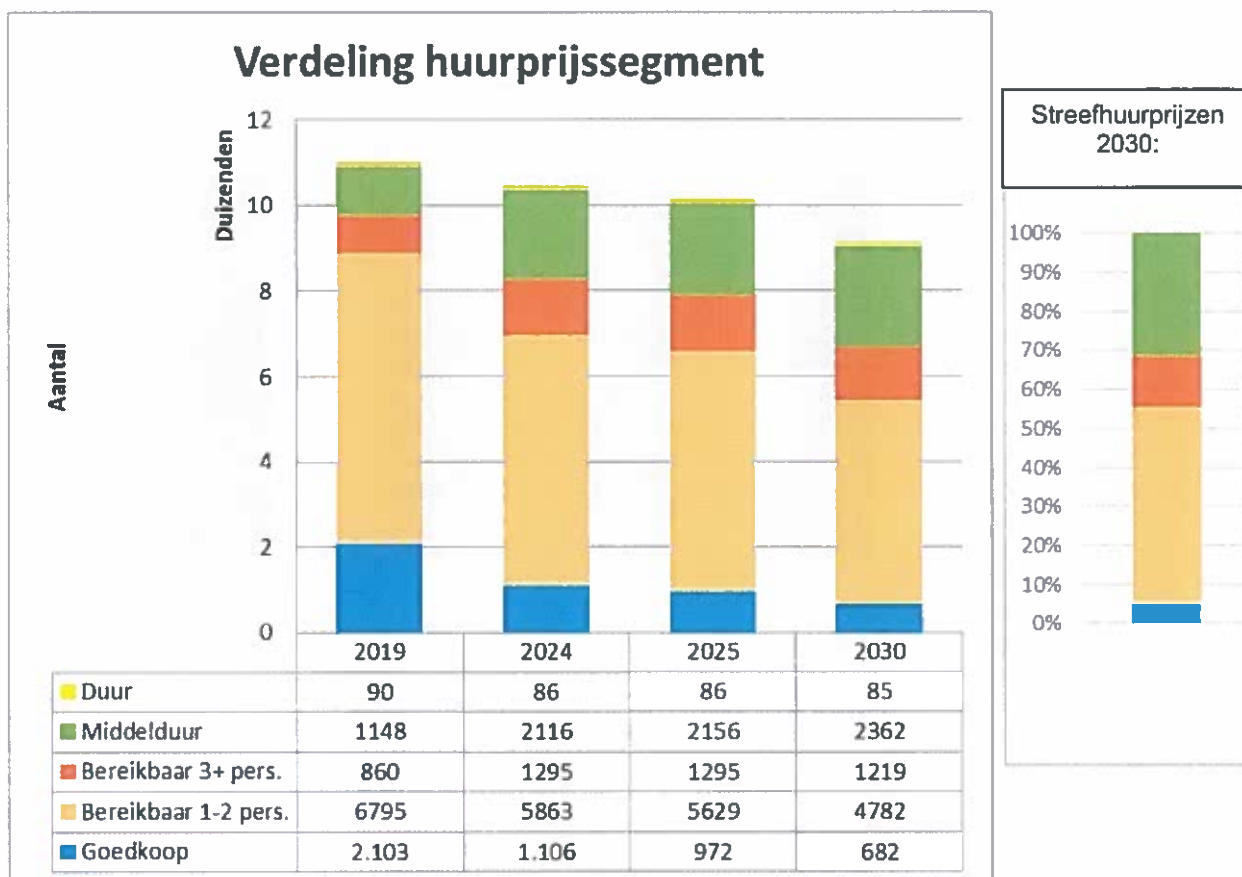
Ontwikkeling sociale huurwoningen 2019-2030

Het stopzetten van de verkoop van eengezinswoningen en de nieuwbouw van eengezinswoningen leiden tot een groei van het aantal eengezinswoningen in de sociale sector. Ook zal de terugkoop van Koopgarant woningen nog tot enige groei leiden, maar dit is getalsmatig niet ingerekend. In Ambacht is (rekenkundig) sloop van eengezinswoningen voorzien. Dit drukt de groei. Omdat het aantal eengezinswoningen achterblijft bij de wensvoorraad zou Waterweg Wonen op binnenstedelijke locaties extra sociale huur eengezinswoningen willen bouwen, zoals op de locatie Broekweg. Dergelijke projecten zijn niet ingerekend in dit SVB.

BIJLAGE 5B – Verdeling woningtype, overzicht Samenwerking



BIJLAGE 6A – Verdeling huurprijssegmenten, overzicht Waterweg Wonen



Huurprijssegment	2019	2024	2025	2030
Goedkoop	19%	11%	10%	7%
Bereikbaar 1-2 pers.	62%	56%	56%	52%
Bereikbaar 3+ pers.	8%	12%	13%	13%
Middelduur	10%	20%	21%	26%
Duur	1%	1%	1%	1%
Totaal (abs.)	10.996	10.466	10.138	9.130

Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen, waarvan minimaal 67% bereikbaar voor 3+huishoudens (tot € 640; prijspeil 2018), ofwel ten minste 5.640 woningen). Conform prestatieafspraken 2019-2023.

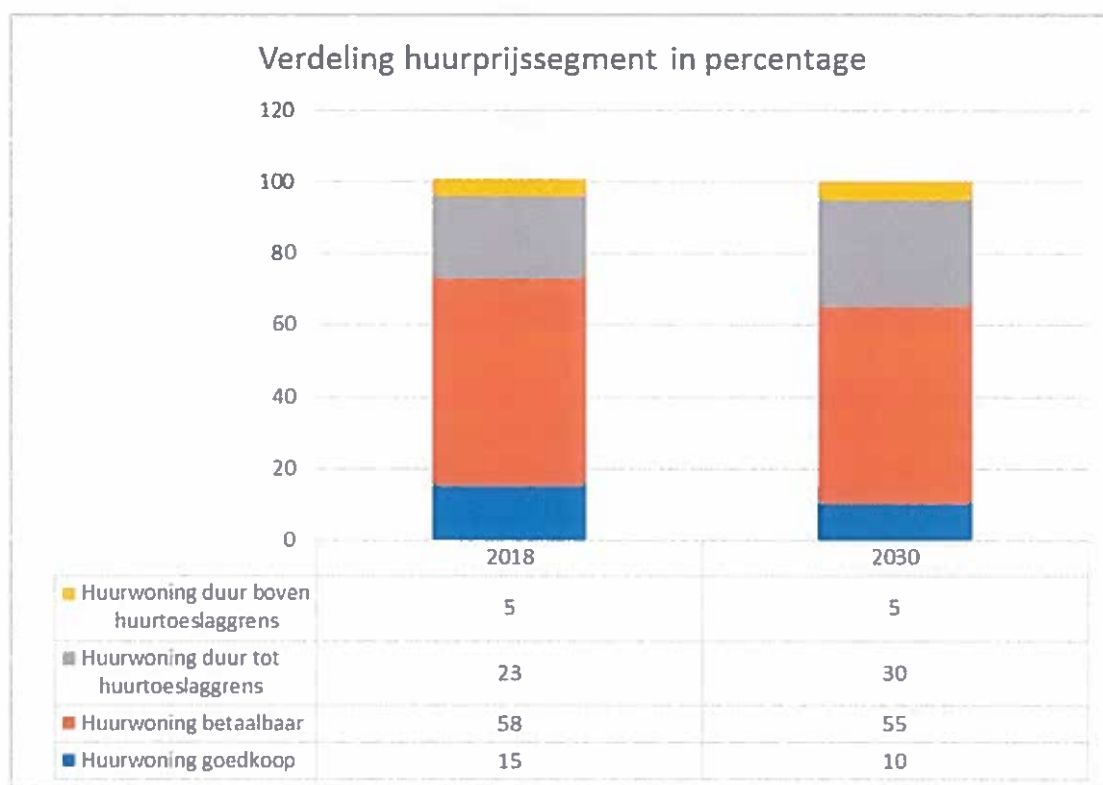
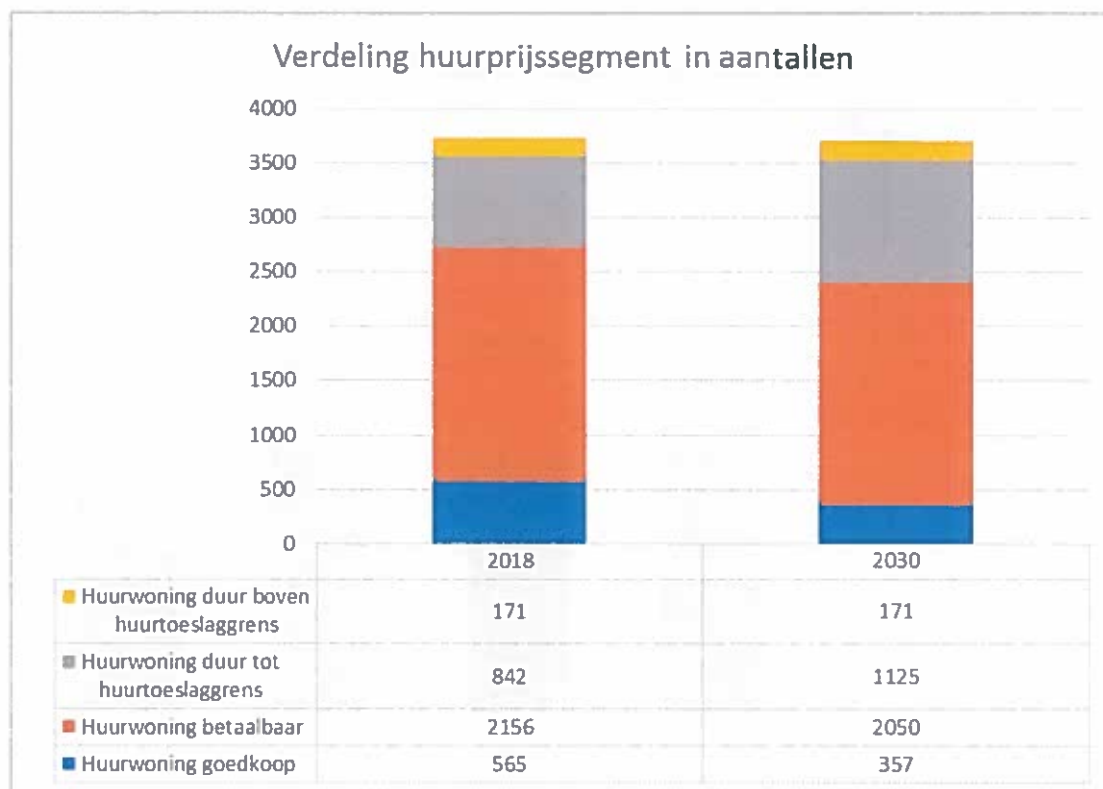
Indicatieve ontwikkeling sociale huurwoningen 2019-2030 (rekenparameters: zie bijlage 6)

Circa 72% van de sociale huurwoningen behoort in 2030 tot het goedkope/bereikbare segment met een huurprijs tot € 640. Bijna 60% heeft dan een huurprijs tot € 597. Het goedkope segment neemt af tot minder dan 10% van de woningvoorraad. Circa 70% van de sociale huurwoningen van Waterweg Wonen in 2030 heeft een streefhuurprijs onder de € 640 (zie afbeelding rechtsboven).

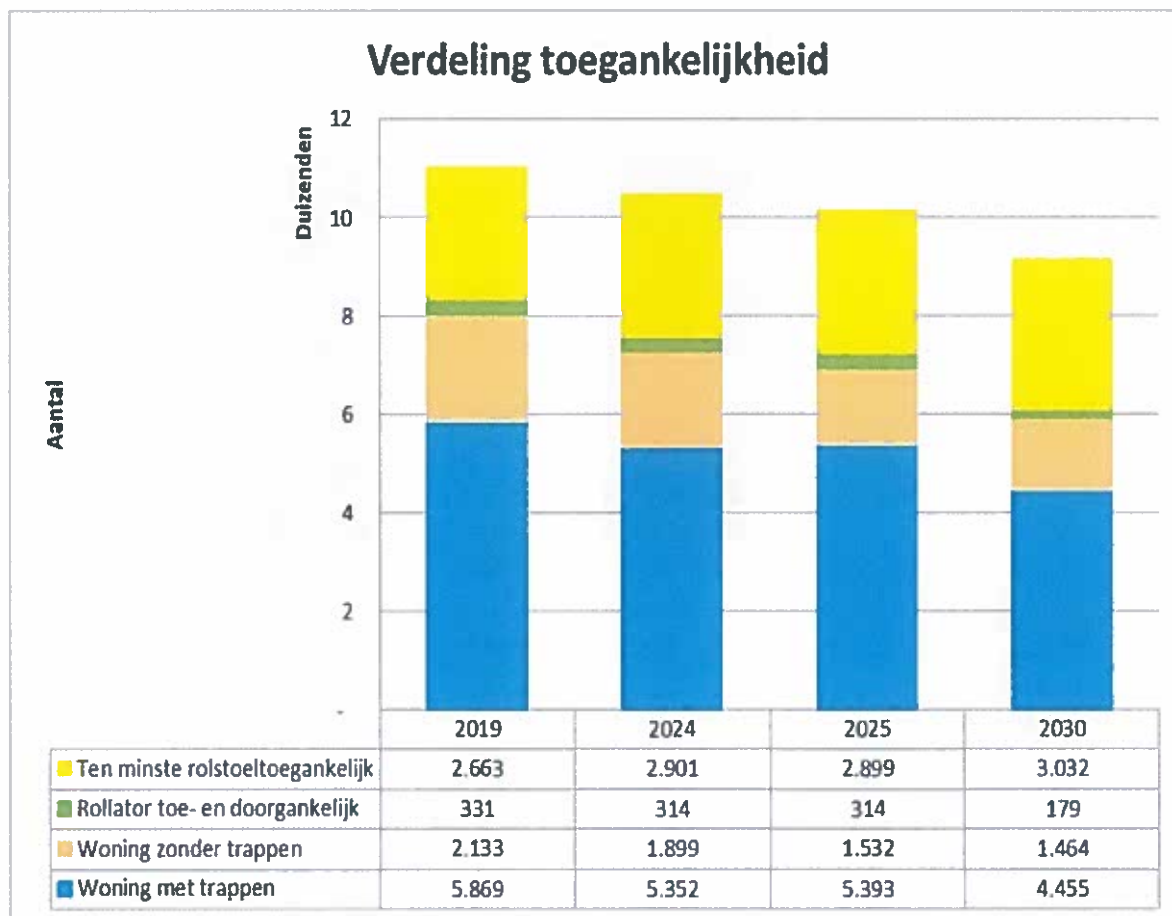
Gehanteerde prijsgrenzen, (prijspeil 2018) afkomstig uit Huurtoeslagssystematiek:

- goedkoop t/m € 417,34
- bereikbaar 1-2 personen t/m € 597,30
- bereikbaar 3+personen t/m € 640,14
- middelduur t/m € 710,68
- boven de huurliberalisatiegrens meer dan € 710,68 (bij mutatie te verlagen naar middelduur)

BIJLAGE 6B – Verdeling huurprijssegmenten, overzicht Samenwerking



BIJLAGE 7A – Toegankelijkheid, overzicht Waterweg Wonen



Toegankelijkheid	2019	2024	2025	2030
Woning met trappen	53%	51%	53%	49%
Woning zonder trappen	19%	18%	15%	16%
Rollator toe- en doorga	3%	3%	3%	2%
Ten minste rolstoeltoeë	24%	28%	29%	33%
Totaal (abs.)	10.996	10.466	10.138	9.130

Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.400 sociale huurwoningen. Minimaal 3.150 tenminste rolstoeltoegankelijke woningen en maatwerk verrichten voor de ombouw tot rolstoeldoorgankelijke woningen.

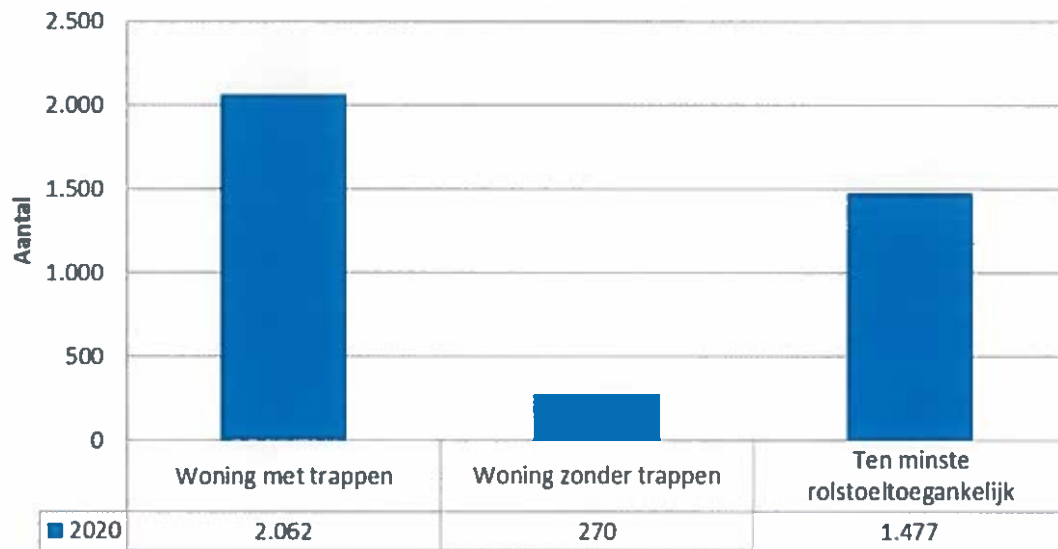
Ontwikkeling sociale huurwoningen 2018-2030:

Met het complex Van Riebeeckstraat ronden we in 2019 het meerjarenprogramma complexgewijze 'sterreninvesteringen' af. In de toekomst groeit het aantal ten minste rolstoeltoegankelijke sociale huurwoningen via nieuwbouw tot ruim 3.000 in 2030, daarnaast zijn er circa 180 rollator toe- en doorgankelijke woningen. Op basis van een gemeentelijke studie concluderen we voorlopig dat de opgave voor Vlaardingen voor een belangrijk deel binnen dit SVB-programma kan worden opgelost. Voor bijzondere doelgroepen is naar verwachting, verzorgd wonen met zorgsteunpunten nodig. We bekijken oplossingen in de bestaande bouw en zullen hiertoe business-cases voor diverse bijzondere doelgroepen maken. Soms zal het naar verwachting wenselijk en nodig zijn ook nieuwbouw te realiseren. Twee nieuwbouwprojecten van elk circa vijftig woningen zijn als stelpost ingerekend.

BIJLAGE 7B – Toegankelijkheid, overzicht Samenwerking

Toegankelijkheid

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
Totaal		3.809

BIJLAGE 8A – Kwaliteitsverbeteringen, overzicht Waterweg Wonen

Complexgewijze kwaliteitsinvesteringen 2019 – 2023

Complexnummer	Complexnaam TEC	Wat?	Realisatie	Streefniveau
TEC-11006, 195 won.	Insulindesingel e.o. 3 hoog	Project+pilot-NOM	2018-2019	standaard+verduurzaming
TEC-13004, 124 won.	Burg. Pruisssingel e.o.	Project+architectuur	2019	standaard+verduurzaming
TEC-13017, 26 won.	Van Riebeeckstraat 77-85g	Projecten	2019	standaard+sterren
TEC-37001, 50 won.	Maasboulevard 6-104	Projecten	2019	standaard+verduurzaming
TEC-54024, 48 won.	Van der Palmstraat 1A-23D	Project+leefbaarheid	2019	standaard+verduurzaming

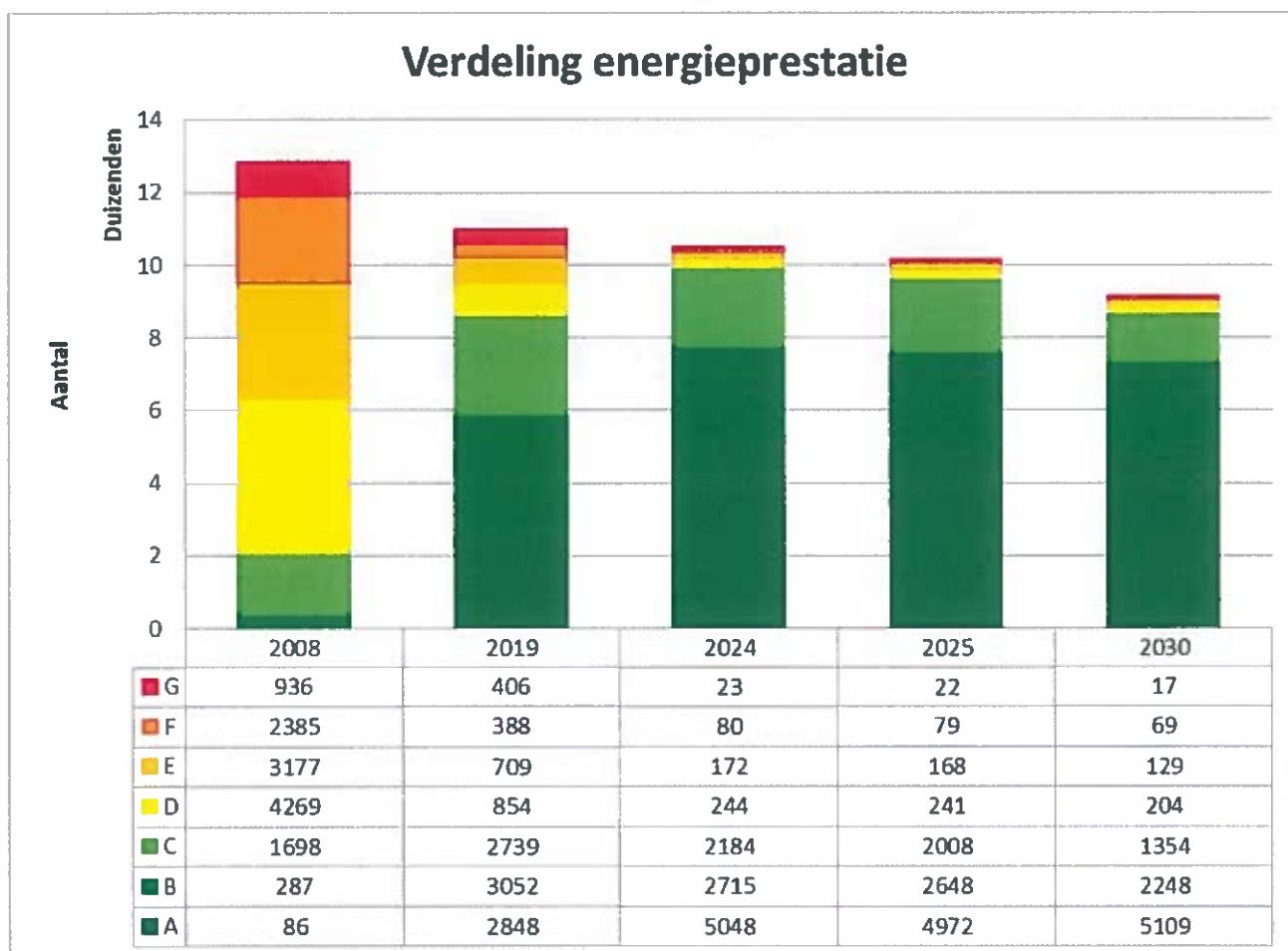
Ook worden in zeven woongebouwen extra liftstopplekken aangebracht (2016-2019).

BIJLAGE 8B – Kwaliteitsverbeteringen, overzicht Samenwerking

Overzicht SVB ingrepen 2018 - 2021

Jaar van voorbereiding + uitvoering		2018	2019	2020	2021
Complex	aantal woningen				
Holy Zuid 240	240		Levensduurverlenging + duurzaming		
Holy Centrum 100 (Driehuysen)	100				Levensduurverlenging + duurzaming
West 64	64		Levensduurverlenging + duurzaming		

BIJLAGE 9A – Energieprestaties, overzicht Waterweg Wonen



Energieprestatie	2008	2019	2024	2025	2030
A	1%	26%	48%	49%	56%
B	2%	28%	26%	26%	25%
C	13%	25%	21%	20%	15%
D	33%	8%	2%	2%	2%
E	25%	6%	2%	2%	1%
F	19%	4%	1%	1%	1%
G	7%	4%	0%	0%	0%
Totaal (abs.)	12.838	10.996	10.466	10.138	9.130

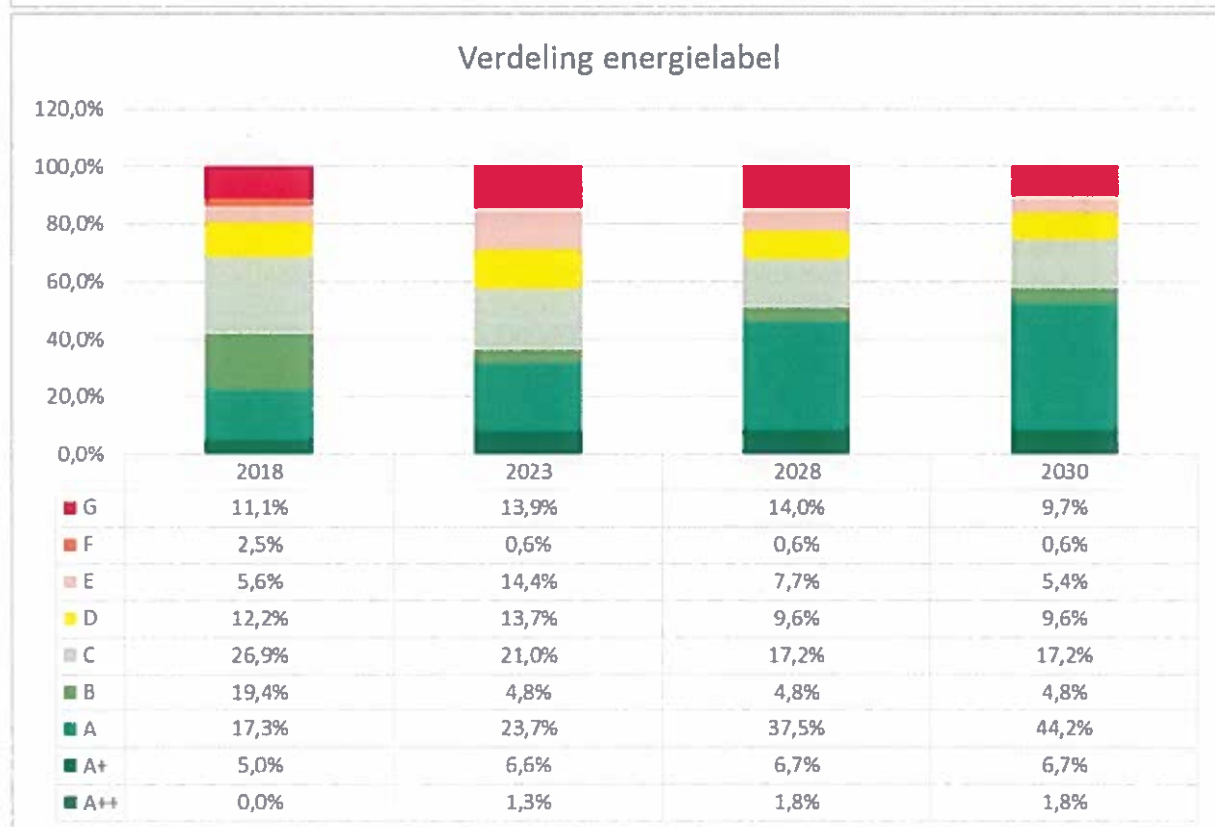
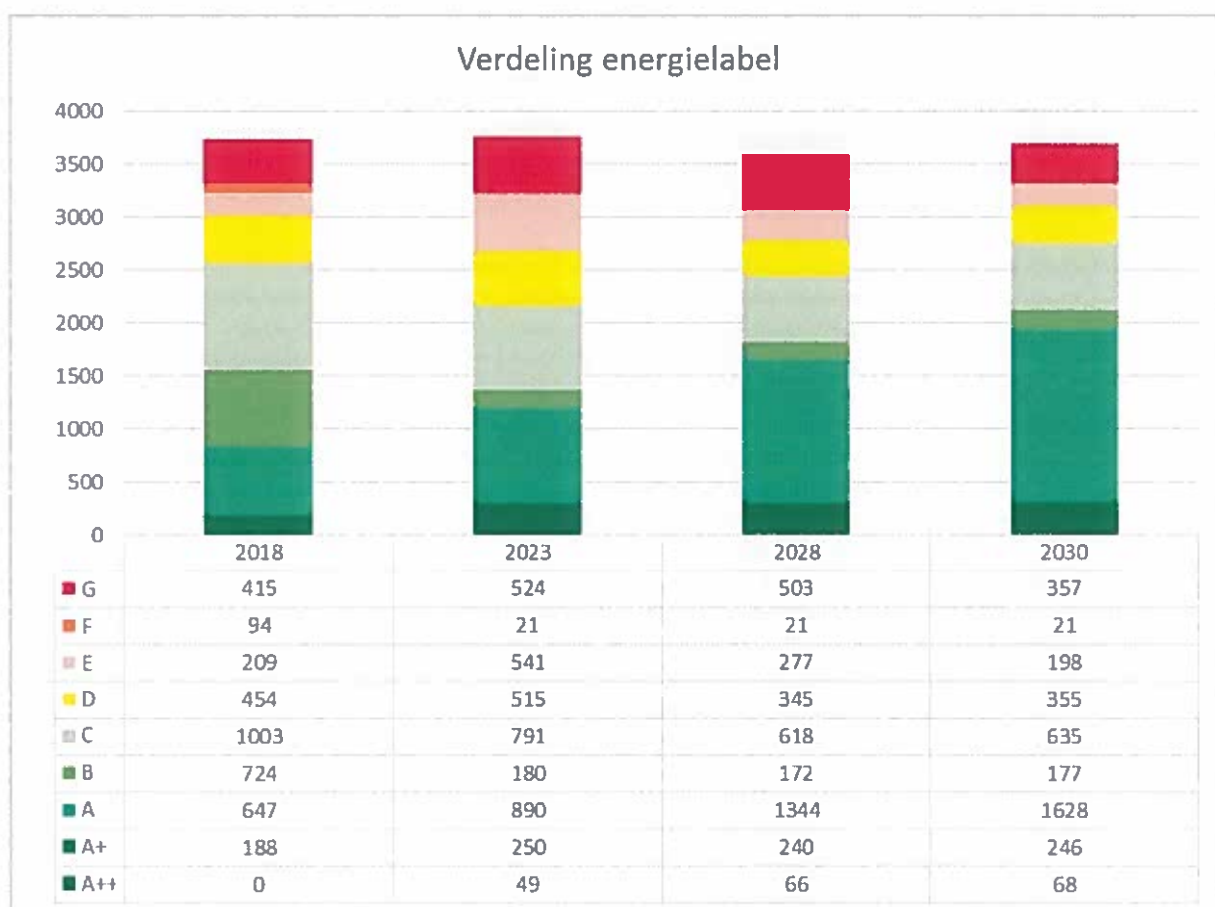
Wensvoorraad sociale huurwoningen in 2030:

Minimaal 8.40 sociale huurwoningen. Minimaal 80% A/B/C-labels. Maximaal 0% E/F/G-labels.

Ontwikkeling sociale huurwoningen 2019-2030:

Het gewenste percentage woningen met een A, B of C-label (80%) wordt met 96% ruim behaald. Het percentage ligt fors hoger dan voorheen. De extra investeringen in duurzaamheid op basis van de concretisering van onze energievisie en de invloed van biomassa als brandstof zien we natuurlijk terug in het beeld. Maar belangrijk is ook dat de methodiek is aangepast. In plaats van het monitoren van afgegeven prestatie-label met een geldigheidsduur van 10 jaar, wordt nu sectorbreed het Energieakkoord (2008) gemonitord op basis van de actuele Energie-Index waarden. Ter vergelijking is de startsituatie in 2008 in de grafiek opgenomen. Circa 2% van de voorraad heeft in 2030 nog een E-label, of in incidentele gevallen een F- of G-label.

BIJLAGE 9B – Energieprestaties, overzicht Samenwerking



BIJLAGE 10 - Duurzaamheidsactiviteiten corporaties

1. Waterweg Wonen voert de volgende activiteiten uit (stand van zaken sep 2018):

- pilot-Nul-op-de-meter (NOM; EPC = -0,4) bij nieuwbouw 20 sociale huurwoningen op Samuel Esmeijerlocatie;
 - *Startbouw is medio oktober 2018, vanwege de bouwmethode zullen de woningen al in het eerste kwartaal van 2019 worden opgeleverd.*
- nieuwbouw 50 appartementen centrumgebied Westwijk energieneutraal (EPC = 0,0);
 - *Bouw is gestart, oplevering Q3 2019.*
- tenminste 150 eengezinshuurwoningen met zonnepanelen (eind 2019);
 - *Aantal niet behaald, nieuwbouw telt hier niet in mee. In 2019 weer initiatief opstarten.*
- duurzame bron / zonnepanelen op 2 complexen met collectieve elektrameter;
 - *Buizengat, Koninginnelaan bijna. Bij Wouthof en Palet is de verkenning opgestart.*
- toepassen biomassa in twee woongebouwen in Holy, ofwel 650 woningen (eind 2017/begin 2018);
 - *In januari 2018 zijn aan de Koninginnelaan en de Zwaluwenlaan Oneven biomassa ketels geïnstalleerd en in gebruik.*
- uitfaseren openverbrandingstoestellen, 800 stuks (2017 / 2018);
 - *2018 gereed op enkeling na.*
- versneld vervangen 1.200 VR-ketels door HR-ketels;
 - *2018 gereed (op mensen die dit niet willen na).*
- verduurzamen collectieve CV-installaties op natuurlijk onderhoudsmoment (ruim 1.500 woningen waarvan 50% buiten de bedrijfsplanperiode);
 - *In 2018 Billitonflat en Maasboulevard.*
- verduurzamen individuele CV-installaties via zonneboiler of warmtepomp (ruim 1.100 woningen);
 - *Nog in onderzoek. We kunnen nog geen geschikt product vinden*
- versneld vervangen verlichting naar LED;
 - *Is aanbesteed. Eerste 2.000 lampen in 2018. Volgende 7.000 voor juli 2019.*
- afronding verketeling Hoofdstedenbuurt (2018);
 - *Op dit moment wordt het laatste flat verketeld (Londenweg), eind 2018 klaar.*
- renovatie / verduurzaming aangekocht complex van der Palmstraat (2018) Maasboulevard (2018) en portiekflats Indische Buurt (2018);
 - *Van der Palmstraat is bestek gereed. Uitvoering 2018/2019, Maasboulevard is gestart voor installatie, in januari 2019 casco. Indische Buurt nagenoeg gereed in 2018, restant binnen installatie stukje in 2019*
- onderzoek naar maatwerk aanpak verduurzaming buitenschil complex Burgermeester Pruisssingel (2018)
 - *In concept gereed. Interne besluitvorming Q4 2018.*
- aanvullende energiemaatregelen casco:
 - binnenisolatie daken van eengezinshuurwoningen met kap (ruim 500 woningen);
 - isolatie slecht bereikbare vloeren (circa 650 woningen);
 - spouwisolatie resterende complexen (circa 350 woningen);
 - *Een deel in 2018 uitgevoerd. De daken gaan naar 2019. Blijkt ook technisch lastige afweging voor materialen.*
- aanhaken bij Vlaardings Energie Collectief.
 - *Vanaf het begin betrokken. vooral een samenwerking op het onderdeel Zon. WaWo en VEC zijn samen een Postcoderoos PV-installatie aan het ontwikkelen.*

Vervolg bijlage 10

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. Naast de nieuwbouw- en renovatieprojecten stelt de corporatie jaarlijks €50.000,- ter beschikking voor het systematisch aanbrengen van LED verlichting;
- 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 najaar 2017;
- energiezuinige renovatie complex West 64, beoogde planning 2018;
- investeringsfonds voor duurzame ingrepen, € 200.000,- structureel per jaar; visie op duurzaamheid wordt op dit moment afgerond;
- energiezuinige renovatie complex Holy Zuid 139 en Holy Zuid 84, 139 appartementen met energielabel A+, 84 appartementen met energielabel A is uitgevoerd en afgerond.

BIJLAGE 11 - SLOOP- EN RENOVATIETEGLEMENT

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(vertegenwoordiging). 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 11 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.)

Vervolg Bijlage 11 SLOOP EN RENOVATIEREGLEMENT

- 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 11 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

