

Prestatieafspraken Delft

Jaarschijf 2023



Stedelink

VESTIA

vidomes
wonen is leven



1. Context van de prestatieafspraken

Voor u liggen de prestatieafspraken voor Delft. Afspraken tussen corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente op het vlak van alles wat met sociale huur te maken heeft. Met als gezamenlijk doel: Goed Wonen in Delft.

Er is woningnood. En de bestaanszekerheid van veel huishoudens is in het geding vanwege de extreem hoge prijsstijgingen. Op nationaal en lokaal niveau werd onder grote tijdsdruk gewerkt aan regelingen om energiearmoede en verlies aan koopkracht tegen te gaan.

De ongelijkheid tussen insiders (zij met een woning) en outsiders (zij zonder een woning of zonder perspectief op doorstroming) op de woningmarkt wordt groter. Voor kennisstad Delft is het ook problematisch dat er te weinig studentenwoningen zijn. De wereld om ons heen is volop in beweging met initiatieven om sneller meer huishoudens een betaalbare woning te kunnen bieden. Ook op het moment dat de corporaties hun biedingen deden op de gemeentelijke woonvisie.

In juni ging een nieuw College van B&W aan de slag met een nieuw Coalitieakkoord. Eind juni werden nieuwe landelijke afspraken gemaakt in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de vermindering en afschaffing van de Verhuurdersheffing. Deze landelijke afspraken bevatten extra prestaties van corporaties op thema's die in deze prestatieafspraken centraal staan. Tegelijkertijd met het overleg tussen huurdersorganisaties, corporaties en gemeente over de te maken afspraken werd op provinciaal en regionaal niveau 'onder stoom en kokend water' gewerkt aan nieuwe 'woondeals' en 'regionale realisatieagenda's'. Ook werkt de gemeente met partners aan de actualisatie van de lokale woonvisie. Daarbij spelen de ambities uit het nieuwe Delftse collegeakkoord een belangrijke rol. In deze afspraken is het regionale Tussenakkoord Wonen en de vigerende woonvisie (nog) het uitgangspunt van denken voor de ontwikkeling van de voorraad en instroom in sociale huurwoningen.

Deze afspraken zijn in deze dynamische omgeving tot stand gekomen. Een dynamiek die ongekend is. In de basis is ervoor gekozen om nog eenmaal afspraken voor een jaarschijf te maken. Met het oog hierop zijn de prestatieafspraken 2023 low-profile gemaakt: met relatief weinig inzet van middelen een actualisatieslag maken ten opzichte van 2022.

Het doel is om in 2023 meerjarige afspraken te maken gerelateerd aan een gezamenlijk gedragen streefvoorraad. Corporaties en gemeente onderzoeken in 2023 de gewenste samenstelling van de sociale woningvoorraad en stellen op basis hiervan streefcijfers op voor de omvang naar woninggrootte, toe- en doorgankelijkheid, prijsklasse en energieprestatie. Dit noemen we de 'streefvoorraad 2030'. We maken ook een doorkijkje naar 2040 (Agenda 2040). Op gebiedsniveau zetten we accenten voor wat betreft de richting waarin die voorraad zich zou moeten bewegen. Daarbij hebben we oog voor veerkracht van wijken.

We realiseren ons tegelijkertijd dat we niet alle problemen op woongebied voor iedereen op de woningmarkt kunnen oplossen. Realisatie van ambities is afhankelijk van menskracht, beschikbare materialen, beschikbare financiële middelen en overheidsbeleid. We spannen ons al tot het uiterste in. We weten dat we alleen resultaten kunnen boeken door intensief samen te werken, als en met partners in bondgenootschap. Maar wel met een duidelijke rolverdeling. Daarbij geldt dat het probleem van de ene partij, een gedeeld probleem voor de andere partij is. Vanuit wederkerigheid en gelijkwaardigheid kunnen we stappen zetten.

Omdat de corporaties duurzaam aan Delft verbonden zijn, zijn zij de logische partners om sociale huurwoningen en studentenwoningen te realiseren. Van andere investeerders die sociale huurwoningen in Delft willen toevoegen, verwachten we dat zij duurzaam betaalbare sociale huurwoningen realiseren (ten minste 25 jaar),

eenzelfde prestatie leveren op bijvoorbeeld instroom van reguliere en bijzondere doelgroepen als in regionaal/lokaal verband afgesproken, participeren in Woonnet en hun middelen blijvend inzetten voor Goed Wonen in Delft.

In het Bestuurlijk Overleg, dat viermaal per jaar is gepland, spreken de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties over de voortgang van de afspraken. Waar nodig, worden afspraken gemaakt om bij te sturen.

Ten behoeve van de uitvoering van de prestatieafspraken is er een voorziening getroffen waarbij de gemeente en corporaties gelijkelijk een financiële bijdrage leveren. Het totaal van de voorziening bedraagt maximaal €50.000,-. Per jaar wordt bepaald welke aanvulling nodig is vanuit de corporaties en gemeente.

Positie Vestia / Stedelink

Vanwege de splitsing maakt Vestia / Stedelink een voorbehoud bij de doorlopende afspraken. Vestia / Stedelink onderschrijft de doorlopende afspraken maar behoudt zich desondanks het recht voor om hierop in 2023 terug te komen. Hierbij is het perspectief dat Stedelink de komende 10 jaar circa 250 uitbreidingsnieuwbouwwoningen kan ontwikkelen in haar totale werkgebied, meer middelen voor onderhoud beschikbaar heeft en jaarlijks extra budget heeft om in te zetten voor kwetsbare doelgroepen. De extra ruimte die ontstaat door de afschaffing van de verhuurdersheffing wordt naar verwachting volledig ingezet voor de aanpak van de complexen met E, F, G labels. Stedelink wordt op termijn na de splitsing borgbaar en vanaf dat moment kan zij nieuwe leningen aantrekken om extra invulling te geven aan de grote volkshuisvestelijke opgaven.

De afgelopen jaren tekende Huurdersraad Vestia de prestatieafspraken niet op de onderdelen kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid. Dit jaar tekent de Huurdersraad daarvoor wel. De splitsing van Vestia biedt de huurders van het toekomstige Stedelink weer perspectief. Alhoewel de onderhoudsstaat en de verduurzaming op veel plekken nog niet op orde is gaat de Huurdersraad de toekomst met hoop en verwachting tegemoet.

De gemeente gaat er vanuit dat Vestia als gevolg van de situatie waarin Vestia zit en de op handen zijnde nieuwe organisatie Delft/Zoetermeer, zich in 2023 volledig kan gaan committeren aan toekomstige meerjarige afspraken. De gemeente Delft wil komend jaar met de nieuwe entiteit verdergaande en nadere afspraken maken.

Positie Huurdersraad Vidomes

De positie van Huurdersraad Vidomes ten aanzien van woningdelen blijft onveranderd. Daar waar woningdelen wordt ingevuld als het delen van gemeenschappelijke voorzieningen in de woning door twee zelfstandige huishoudens is het zelfstandig wonen van een mindere kwaliteit die voorkomen dient te worden.

Positie DUWO

DUWO is een studentenhuisvester met bijna 11.000 studenteneenheden en een beperkt aantal woningen voor andere doelgroepen. DUWO neemt het voortouw in samenwerking met de gemeente, TU-Delft en huurdersorganisatie WijWonen bij beheer en ontwikkeling van de studenteneenheden. Bij de realisatie van de prestatieafspraken over studentenhuisvesting is DUWO 100% betrokken. Bij de prestatieafspraken over de andere doelgroepen heeft DUWO geen trekkersrol en met een *) is aangegeven waar DUWO niet bij betrokken is.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk staan de doorlopende afspraken centraal. Per thema geven we aan waarom we daaraan werken en wat we ermee willen bereiken. Dit zijn dezelfde teksten als in 2022, tenzij ontwikkelingen in de omgeving (zoals nieuw rijksbeleid of geboekte voortgang in realisatie) een update van de tekst noodzakelijk maken.

Vervolgens geven we voor elk van de vier corporaties aan waar ze in 2023 concreet aan werken. Het geeft inzicht in de reeds gemaakte afspraken en welke langlopende acties en projecten ze daarop inzetten.

Dit zijn zowel procesafspraken als resultaatafspraken. Een procesafpraak levert meestal een inzicht op, wat nodig is om vervolgens een resultaat te gaan realiseren. Zoals bijvoorbeeld: we verkennen de mogelijkheden van maatjeswoningen. Een resultaatafpraak is: we voeren een pilot uit met maatjeswoningen.

Hiervoor hebben corporaties vaak inzet van de gemeente nodig. Corporaties hebben dat in hun biedingen expliciet gemaakt. Op basis van hetgeen zij van de gemeente verwachten is in de paragraaf erna beschreven wat de gemeente (desgevraagd) presteert.

2. Doorlopende afspraken

A. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betalbaarheid

Door een extreem hoog inflatiecijfer (voor een substantieel deel veroorzaakt door hoge energieprijzen), is betaalbaarheid een manifest thema geworden, ook op rijksniveau. Wij vertrouwen erop dat het Rijk zijn verantwoordelijkheid neemt, zodat huishoudens in hun levensonderhoud kunnen blijven voorzien en deze taak niet verschuift naar gemeente en corporaties. Waar nodig overleggen gemeente en corporaties over additionele lokale regelingen.

Een fors deel van de huurders heeft een betaalrisico. Dat wil zeggen dat ze na het betalen van de huur onvoldoende geld hebben voor minimaal levensonderhoud. Dat is primair een inkomensprobleem, waarvoor het Rijk en in beperkte mate de gemeente (bijzondere bijstand, kwijscheldingen) verantwoordelijk zijn. Corporaties verhuren vooral betaalbare woningen en wijzen woningen passend toe qua inkomen en huurprijs. Waar nodig en mogelijk kunnen ze met maatwerk de huren gericht betaalbaar houden voor lagere inkomensgroepen.

Nationale Prestatie Afspraken Betaalbaarheid

De komende drie jaar is er een beperking van de huurstijging. De huren stijgen gemiddeld (huursom) minder hard dan de lonen. Huurders met lage inkomens (120% sociaal minimum) krijgen in 2023 een eenmalige huurverlaging naar 550 euro (prijspeil 2020).

Corporaties versnellen de verduurzaming van hun woningvoorraad waarmee lagere energielasten mogelijk worden (zie verder hierna bij Duurzaamheid). Huren worden niet verhoogd bij een isolatie ingreep.

Doorlopende afspraken Betaalbaarheid

- a) Corporaties hanteren de wettelijke voorgeschreven huursomstijging bedrijfsbreed, niet per afzonderlijke gemeente.
- b) Corporaties hanteren als maximum huurstijging hetgeen is overeengekomen in de Nationale Prestatie Afspraken in juni 2022, of wat hiervoor in de plaats komt in wetgeving of landelijke afspraken.
- c) Corporaties passen landelijke regelingen toe als deze voortvloeien uit wetgeving, zoals bijvoorbeeld voor huurmatiging of -bevrozing. Een eventueel nieuw sociaal huurakkoord tussen Aedes en Woonbond zal zoveel mogelijk gevolgd worden.
- d) Vestia / Stedelink, Vidomes en Woonbron passen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Huurdersraad Vidomes en Huurdersraad Vestia / Stedelink hebben zorgen of dit betaalbaar blijft voor de betreffende huurders. Zij gaan slechts akkoord onder het voorbehoud dat ze met Vidomes respectievelijk Stedelink tot een betaalbare uitwerking komen.
- e) DUWO past het huurprijsbeleid toe dat overeengekomen is met WijWonen.
- f) De meeropbrengsten van onder meer de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet in investeringen in woningen in Delft, zoals door corporaties in de biedingen of in hun jaarlijks op te stellen meerjarenbegroting zijn opgegeven.
- g) Corporaties werken jaarlijks het huurbeleid uit in samenwerking met de huurdersorganisaties, conform hun wettelijk adviesrecht.
- h) Alleen als het nodig blijkt en hier overeenstemming over is, kunnen corporaties de ruimte gebruiken om 15% hogere inkomens in de DAEB te huisvesten.
- i) De gemeente maakt zich - in het Netwerk Kennisstedes Nederland - hard voor mogelijkheden voor Huurtoeslag voor onzelfstandige (studenten)woningen.

- j) Gemeente (regisseur) en corporaties beschikken vanaf 2023 voor hun bewoners op elkaar afgestemde toegankelijke informatie (met pictogrammen en simpele taal) op de thema's 'inkomensondersteunende maatregelen' en 'energiezuinig wonen' en bieden deze actief aan via passende media.
- k) Bij het bereiken van bewoners met voor hen relevante onderwerpen op het gebied van energiezuinig wonen en gebruik maken van inkomensondersteunende regelingen, wordt georganiseerd:
 - (1) de inzet van contactpersonen.
 - (2) indien mogelijk de inzet van beroepsgroepen die achter de voordeur komen
 - (3) het verspreiden van informatie op toegankelijke plekken in de stad.

Bouwen

Het vinden van een sociale huurwoning duurt steeds langer en slaagkansen voor woningzoekenden nemen af. De woningnood is groot. Ook studenten hebben hiermee te kampen. Gemeente Delft en de corporaties zetten op regionaal niveau in op het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen. Conform het tussenakkoord Nieuwe Woning Markt Afspraken (NWMA) Haaglanden dat in 2021 in de regio is gesloten, heeft Delft de ambitie om 1.700 DAEB woningen toe te voegen tot 2030. Het doel van de inzet van gemeente en corporaties is om dit te realiseren en daarmee de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren. Het tweede doel van de inzet is dat er voldoende betaalbare woningen zijn, zodat de verschillende doelgroepen van sociale huur hun woonwens goed kunnen invullen.

Daarnaast hebben gemeente, onderwijsinstellingen en DUWO afgesproken om tussen 2020 en 2026 circa 2.500 studenteneenheden te realiseren, waarbij andere partijen in de regio ook een deel realiseren. In het nieuwe Coalitieakkoord zijn daar 1.000 extra eenheden in Delft aan toegevoegd in de periode 2026 t/m 2029. Traditioneel wordt onderscheid gemaakt tussen zelfstandige en onzelfstandige studenteneenheden. De woningvraag van studenten laat een grote behoefte aan community zien en daar was vooral de onzelfstandige eenheid met gemeenschappelijke ruimten het antwoord op. Uitbreiding daarvan levert (nog) betaalbaarheidsproblemen op (want geen huurtoeslag mogelijk). De oplossing kan een derde type zijn: de zelfstandige eenheid met gemeenschappelijke ruimte.

De Nationale Prestatie Afspraken zijn gericht op het verdubbelen van de woningbouw door corporaties. In de ambities van het regionale tussenakkoord is hierin voorzien.

Doorlopende afspraken Bouwen

- l) Gemeente en corporaties werken aan circa 1.600 nieuwbouwwoningen (nog veelal zachte plannen) en 136 studenteneenheden, en zien daarnaast kansen voor circa 850 nieuwe corporatiewoningen en 2.100 studenteneenheden, zoals aangegeven in bijgaande projectenlijst (bijlage 1).
- m) De gemeente zorgt voor voldoende capaciteit om plannen te realiseren zodat de groei van de DAEB-voorraad tijdig wordt gerealiseerd. De capaciteitsvraag en eventuele afwijkingen worden tijdig in de diverse overleggen geagendeerd.
- n) De stichtingskosten van nieuwe woningen worden zo veel mogelijk gedekt door de huurinkomsten. De corporaties spreken hun zorg uit over de stijgende bouwprijzen en huidige kwaliteitseisen voor nieuwbouw waarmee de betaalbaarheid van het wonen onder druk kan komen te staan. Op het punt van de energieprestatie is voor hen het Bouwbesluit het uitgangspunt. Gemeente en corporaties trekken gezamenlijk op om rijksmiddelen te verkrijgen. Bij knelpunten in concrete projecten treden gemeente en corporatie in overleg. Alhoewel de gemeente graag tenminste energieneutrale woningbouw ziet, zal ze geen bovenwettelijke eisen stellen die de stichtingskosten zodanig verhogen dat een verantwoorde investering in betaalbare woonruimte onmogelijk wordt.
- o) De gemeente voert de regie om locaties waarin sociale nieuwbouw is geprogrammeerd te koppelen aan corporaties. De eerder overeengekomen samenwerkingsafspraken tussen gemeente en corporaties voor sociale nieuwbouw zijn hiervoor leidend.

- p) Corporaties en de gemeente werken nauw samen om de geplande nieuwbouw en vernieuwingsprojecten tijdig te starten en volgens planning te laten plaatsvinden. Waar vertraging dreigt, spreken partijen af om in overleg tot oplossingen en besluiten te komen. In bijlage 1 'Woningbouwprojecten corporaties' is een overzicht toegevoegd van alle lopende en door corporaties voorgenomen projecten t/m 2030. De voorgenomen projecten zijn nog niet definitief en worden in kader van de uitvoeringsagenda van de actualisatie van de gemeentelijke woonvisie nader afgewogen.
- q) Omwille van de doorstroming en het tijdig verhuizen van senioren zetten corporaties*), op daarvoor geschikte locaties, zoveel mogelijk in op het realiseren van 2sterren seniorenwoningen.
- r) Bij sloop/nieuwbouw is een helder stappenplan en goede communicatie met bewoners en omwonenden van groot belang. Om die reden is het stappenplan bij sloop of renovatie geactualiseerd en als bijlage 4 bij deze prestatieafspraken toegevoegd. Voor studentenhuisvesting is een afzonderlijk sociaal plan opgesteld door WijWonen en DUWO.
- s) De gemeente faciliteert de Bouwstroom Haaglanden die erop gericht is de bouw van (flex)woningen te versnellen. Dit is een regionaal initiatief van de woningcorporaties.

Bestaande voorraad en doorstroming

Met het voorraad- en huurbedeid zorgen corporaties ervoor dat de slaagkansen voor diverse doelgroepen min of meer evenredig verdeeld is. Ingrepen volgen als de wachttijdenmonitor aangeeft dat er van bepaalde woningen te weinig vrijkomen.

Naast het bouwen van woningen is meer doorstroming noodzakelijk om woningzoekenden sneller aan een woning te helpen. Gemeente en corporaties*) werken daaraan met diverse samenhangende instrumenten.

Doorlopende afspraken Bestaande voorraad en doorstroming

- t) De corporaties zorgen dat van de vrijkomende zelfstandige DAEB-woningen minimaal 70% (over drie jaar gemeten) aan de primaire doelgroep wordt verhuurd. Per jaar maken we een inschatting van het vrijkomend aanbod per segment, op basis van het huur- en voorraadbeleid, met als afspraak: realiseer, of leg uit en stuur bij. Grote woningen hebben hierbij bijzondere aandacht.
- u) We bouwen waar mogelijk woningen voor de doorstroming. In het middensegment voor de huurders die zich een hogere huur kunnen permitteren en aantrekkelijke seniorencomplexen voor huurders die nu alleen of met zijn tweeën nog in een gezinswoning wonen.*)
- v) De gemeente pleit in regionaal verband voor doorstroom bevorderende regels in de huisvestingsverordening en volgorde van het Regionaal en Lokaal Maatwerk.
- w) Vestia / Stedelink, Vidomes, Woonbron en de gemeente bekostigen samen de inzet van 36 uur seniorenmakelaar op basis van een jaarlijkse begroting.

B. Kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid

Inleiding

Dit hoofdstuk gaat over de fysieke aspecten van de woningen en woonomgeving. Welke kwaliteit streven we na, voor zowel de woningen als de directe omgeving daarvan? Daarbij heeft duurzaamheid een grote invloed. Dat gaat over de warmtetransitie, energie besparen (met name door isoleren) en energie opwekken door zonnepanelen. Het gaat ook over rekening houden met circulariteit van grondstoffen, klimaat en natuur in de volle breedte. Onderdeel hiervan is de woon- en leefomgeving weerbaar maken tegen de effecten van klimaatverandering, zoals wateroverlast, hittestress, langdurige droogte, bodemdaling en verschraling van biodiversiteit.

Verduurzaming wordt gekoppeld aan natuurlijke momenten zoals renovatie. In bijlage 2 'Woningbouwprojecten corporaties' zijn de renovatie- en verduurzamingsprojecten van de corporaties opgenomen. Deze projecten dragen alle bij aan een betere woningvoorraad. We*) zien bij renovaties ook een kans om met bewoners in contact te komen en ook andere problemen te signaleren en erop te kunnen reageren. Op die manier verbinden we verduurzaming met leefbaarheid, participatie en zorg. Een duurzame woning is ook een woning waarin anders gewoond moet worden, bijvoorbeeld doordat stoken en ventileren anders werken dan in andere woningen. Daarom nemen we veel tijd om mensen goed te informeren en ze te laten wennen aan hun nieuwe, of vernieuwde woning. In Voorhof en Buitenhof wordt renovatie waar mogelijk en haalbaar gekoppeld aan het aansluiten op het Open Warmtenet.

Landelijke afspraken

Zowel de doelstellingen voor 2050 uit het landelijk klimaatakkoord, als de in juni 2022 getekende Nationale Prestatie Afspraken zijn richtinggevend voor de inzet van gemeente, corporaties en huurders in Delft. Alle corporaties hebben de ambitie om in 2028 geen woningen meer met een E-, F-, of G-label te hebben. Bijlage 3 geeft de ontwikkeling van de energieprestatie van het bezit van de Delftse corporaties weer (zelfstandige woningen).

Doorlopende afspraken

- a) De corporaties werken aan een toekomstbestendige en goede woningvoorraad. Door renoveren en onderhoud worden woningen verbeterd en op een goed niveau gehouden, zodat het prettig, veilig en gezond wonen is in woningen die technisch in orde zijn. Speciale aandacht gaat uit naar de aanpak van schimmel. De corporaties gaan in 2023 werken volgens een gezamenlijk op te stel en protocol waarvan de inzet van een onafhankelijk expert deel uitmaakt, monitoren dit en rapporteren daarover aan de gemeente.
- b) De klimaatmaatregelen uit de Nationale Prestatie Afspraken werken corporaties en gemeente naar een programma, waarin ook voor Delft duidelijk is welke maatregelen (naar rato) de komende jaren worden uitgevoerd om deze afspraken na te komen.
- c) De gemeente werkt het Warmteplan Delft 2021 in samenwerking met partners zoals corporaties uit in warmte-uitvoeringsplannen (WUP's). Gemeente en corporaties stemmen prioriteiten af. Het eerste warmteuitvoeringsplan is gestart in de Multatulibuurt en het plan is uiterlijk in 2025 gereed. De gemeente werkt nauw samen met de woningcorporaties in het plannen van de volgende WUP's.
- d) We gaan met elkaar een structurele samenwerking aan voor een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting op gebouwniveau en in de openbare ruimte. Bij klimaatadaptatie hebben hittestress en wateroverlast bijzondere aandacht. Dit vraagt om een minder gefragmenteerde en meer gebiedsgerichte aanpak, waarbij koppelkansen benut worden met bijvoorbeeld werkzaamheden Warmtenet, rioolvervanging, 'van gevel tot gevel acties' en landelijk acties zoals 'tegelwippen'. Bij activiteiten wordt zoveel mogelijk gekeken welke maatregelen in dit kader genomen kunnen worden. We maken werk met werk en voorkomen dat de straat vaker open moet.
- e) Alles begint bij de basis. Voor de kwaliteit van woningen en de woonomgeving geldt daarbij dat het schoon, heel en veilig moet zijn. Die basis brengen en houden we op orde.
- f) We benutten beschikbare subsidies voor verduurzaming en bestrijding van energie-armoede. De gemeente zet subsidies ook in voor huurders van corporaties.

C. Leefbaarheid en huisvesting kwetsbare groepen

Inleiding

Levendige wijken, waar mensen naar elkaar omkijken en elkaar steunen. Wijken waar corporaties en gemeente klaar staan om die mensen te helpen die daar behoefte aan hebben. Waar het netjes is en mensen zich prettig voelen. Dat noemen we vitale en veerkrachtige wijken. Die wijken zijn leefbaar en dat willen we voor de inwoners van Delft. Dit streven we na en hier zetten we ons samen met de bewoners elke dag voor in. Dit doen we door in te grijpen waar dat nodig is. We bouwen nieuwe woningen, we onderhouden bestaande woningen en verduurzamen ze. We onderhouden het groen, de stoepen en de wegen, zodat de omgeving schoon, heel en veilig is. Dat is de materiele kant. Een wijk wordt gemaakt door gebouwen die er staan en tot leven gebracht door de mensen die er leven. In corporatiewoningen komen door bijvoorbeeld extramuralisering (we willen mensen minder snel en minder lang in een instelling laten opnemen) en passend toewijzen (mensen met hogere inkomens mogen niet meer in een sociale huurwoning gaan wonen) steeds meer mensen te wonen die soms of doorlopend ondersteuning nodig hebben. We zorgen daarom voor voldoende ondersteuning in de wijk.

We werken gebiedsgericht aan veerkrachtige wijken met interventies in zowel het sociaal als het fysiek domein. Het rapport Veerkracht dat in opdracht van Aedes is gemaakt en de verdiepingsslag die voor Delft is gemaakt, laten zien dat de leefbaarheid in corporatiebezit onder druk staat, mede als gevolg van instroom van mensen zonder werk en uitstroom van mensen met werk. Dat wordt versterkt door de extramuralisering, waardoor meer mensen met een ondersteuningsbehoefte in corporatiewoningen komen of blijven wonen. Daarvoor blijven we samenwerken in het programma Langer en Weer Thuis.

In de **Nationale Prestatie Afspraken** krijgt de leefbaarheid een impuls door de bouw van geclusterde woningen voor ouderen.

Doorlopende afspraken:

Iedereen heeft sterke kanten en kwetsbaarheden. Een inwoner die op een punt kwetsbaar is, kan op een ander gebied juist sterk zijn en anderen helpen. Toch is de steun van de overheid soms nodig en die moet dan makkelijk kunnen worden ingeroepen. Ook helpen we problemen te voorkomen waar dat kan. Dat doen we door:

- a) Uitgangspunt is dat minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar reguliere woningzoekenden gaan. Dus is tot 30% beschikbaar voor uitstroom instellingen (inclusief ex-delinquenten), statushouders en urgenten, exclusief stadsvernieuwingsurgenten, mits complexen en portieken niet overbelast worden met huurders met problemen. Ook is van belang dat deelgroepen nog voldoende kans maken op een woning. Corporaties en gemeente maken jaarlijks tijdig een nadere analyse waarmee duidelijk wordt welke aantallen verantwoord gehuisvest kunnen worden. Op basis hiervan worden voor 1 januari concrete afspraken over de aantallen gemaakt, waarmee ook een basis wordt gelegd voor het zo nodig gezamenlijk zoeken van passende oplossingen, zoals bijvoorbeeld flexwoningen voor onder andere statushouders.
- b) Met maatwerk in de toewijzing te zorgen dat ook voldoende mensen in de wijk wonen die ondersteuning kunnen geven. *)
- c) We voorkomen het ontstaan van schulden met het programma EMMA (Eerder melden, minder achterstand). De gemeente organiseert een keer per jaar een evaluatiebijeenkomst.
- d) Met het vangnet in de wijk zorgen we*) dat steun nabij is en ondersteuners in de wijk de steun krijgen die zij nodig hebben. Professionele ondersteuning kan snel worden ingezet indien nodig.

- e) We*) creëren plekken waar mensen korte tijd kunnen verblijven. Als eerste stap na verblijf in een instelling, of omdat het thuis even niet meer gaat. Plekken in de wijk waar zorg en begeleiding dichtbij zijn. Zo'n plek is bijvoorbeeld Abtswoude bloeit.
- f) Waar nodig en haalbaar passen corporaties*) de huurprijs van woningen aan om toewijzing mogelijk te maken. Bijvoorbeeld bij grote woningen om grote gezinnen met een laag inkomen te helpen.
- g) De gemeente zorgt voor ondersteuning en begeleiding voor wie dat nodig heeft.
- h) Bij de prestatieafspraken hoort een projectenlijst als bijlage met een aantal projecten in het kader van Langer en Weer Thuis (bijlage 2) waar het volgende jaar concrete stappen gezet zullen worden.
- i) Naast de ondersteuning van kwetsbare bewoners werken we aan het versterken van de wijken in Delft. Hiertoe blijven we inzetten op de volgende maatregelen. We streven naar gemengde wijken. Hiertoe maken corporaties en gemeente buurtplannen, organiseren we buurtmiddagen en -indien gewenst- een wijkschouw. Doel hiervan is om informatie uit te wisselen. We concentreren ons hierbij op de meest urgente wijken en/of buurten om te kijken welke aanpak nodig is. De corporaties en gemeente betrekken de uitkomsten hiervan bij hun beleid (planvorming, huurbeleid, leefbaarheid, kwaliteit van de woningvoorraad).
- j) Wijkversterkingsgebieden zijn gebieden waar kwaliteit van de woningvoorraad, de leefbaarheid en de veiligheid sterk onder druk staan. Dit is in 2023 het NPLV-gebied Buitenhof / Voorhof / Tanthof-West. De gemeente zorgt daar voor een gebiedsgerichte aanpak die aangestuurd wordt door (vertegenwoordigers van) bewoners en samenwerkingspartners (waaronder corporatievertegenwoordigers). In deze aanpak werken corporaties*) en gemeente aan verbetering van het woon- en leefmilieu, waarbij de woningvoorraad, doorstroming van bewoners door gerichte toewijzing, langer & weer thuis, duurzaamheid, veiligheid en de kwaliteit van openbare ruimte in samenhang worden beschouwd.
- k) Elk jaar voor het einde van het jaar presenteren partijen elkaar de inzet op leefbaarheid in overige gebieden voor het komende jaar ter informatie en inspiratie en desgewenst nadere afstemming.
- l) Gemeente en corporaties continueren de aanpak van drugscriminaliteit volgens het convenant 'Aanpak drugscriminaliteit eenheid Den Haag 2020 – 2024'.
- m) De gemeente blijft de corporaties en huurders betrekken bij het ontwikkelen van afvalinzameling. De corporaties stimuleren hun huurders bij het juiste gedrag met de afvalinzameling door het verstrekken van informatie op het juiste moment (ondertekening huurcontract, verlaten woning) en door het toezicht hierop van complexbeheerders.

3. Overzicht 2023

3.1 Bijdrage van DUWO

Thema	Onderwerp bieding	Toelichting (compacte omschrijving)	2023
Beschikbaarheid	1. Nieuwbouw sociale huur	In 2023 werkt DUWO het bidbook uit waarin opgenomen is welke nieuwbouw en renovatieprojecten tot 2030 uitgevoerd worden. Hiermee wil DUWO een bijdrage leveren aan het toevoegen van 2.500 studenteneenheden tot 2026 en de 1.000 studenteneenheden tot 2030 uit het Coalitie-akkoord 2022-2025.	136
	a. Permanent	Balthasar vd Polweg Noord (136 vhe). Er zijn verschillende mogelijke projecten (voor in totaal ca. 1.750 vhe) maar dit vergt nader onderzoek en besluitvorming van gemeente, TU-Delft en DUWO. DUWO zal het project Campus Zuid verder ontwikkelen in de vorm van 1.000 permanente eenheden. Van Hasseltlaan: 200 tot 400 vhe als onderdeel van renovatieproject	1.136
	b. Tijdelijke woningen	Het tekort aan studenteneenheden is groot. Bouwen van permanente eenheden duurt lang. DUWO wil daarom in 2023 met de gemeente verder onderzoeken waar tijdelijke en flex-eenheden mogelijk zijn.	
	c. Flexwoningen		
	2. Transformatie naar sociale huurwoningen	DUWO is bereid om projecten transformatie bestaande bouw te onderzoeken, maar er zijn op dit moment geen beschikbare locaties.	
	3. Sociale huur geclusterde ouderenwoningen (nieuwbouw & aanpassing in bestaande bouw	NVT DUWO	
	4. Doorstroming	DUWO zal in 2023 het campuscontract hanteren en dit is een bewezen instrument om de doorstroming in de studentenvoorraad te bevorderen; er wonen nagenoeg uitsluitend studenten.	
Betaalbaarheid	1. Omvang betaalbare voorraad	100% van de studentenwoningen heeft een (subsidiabele) huur tot de laagste aftoppingsgrens met een nader onderscheid naar een prijs tot de kwaliteitskortingsgrens (KKG) en tot de aftoppingsgrens. Hiermee zijn deze woningen betaalbaar voor studenten tot resp. 23 jaar en van 23 jaar en ouder. In de gemeente Delft houdt minimaal 75% een (subsidiabele) huur tot aan de kwaliteitskortingsgrens.	100% betaalbaar en 81% onder KKG
	2. Huurverhoging	DUWO volgt het huurverhogingsbeleid dat de minister voor VRO jaarlijks vaststelt. Indien wettelijk vastgelegd wordt de huur voor huurders met een inkomen tot 120% sociaal minimum verlaagd tot € 550 (prijspeil 2020) per 1 juli 2023. Bij overige woningen waar de streefhuur hoger is dan de contracthuur wordt de huur met een hoger percentage verhoogd, tot het maximaal toegestane percentage op woningniveau. De maximale huurverhoging die gemeentebreed wordt na gestreefd is	

		inflatie + 1%, met de beperking van overheidsrichtlijnen of regels, of hetgeen dat volgt uit de lokale prestatieafspraken.	
3.	Inkomensafhankelijke huurverhoging	DUWO past geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe.	0
4.	Huursomstijging	DUWO volgt het huursomstijging beleid van de minister voor VRO. Indien de huursomstijging hoger mag zijn dan de huurverhoging voor individuele woningen, maakt DUWO hiervan gebruik teneinde investeringen in nieuwbouw en de bestaande voorraad mogelijk te maken.	
5.	Bruto woonlasten & energielasten	DUWO zorgt bij gemeenschappelijk gebruik voor inkoop van energie van duurzame energiebronnen. De inkoop is op een zodanige schaal dat de studenten goedkoper uit zijn dan bij individuele inkoop. De stijging van de energielasten kunnen huurders in financiële problemen brengen. DUWO verduurzaamt de woningen met als doel lagere energielasten en biedt huurders die in problemen komen tijdig betalingsregelingen aan.	
6.	Liberalisatie	Alle woningen van DUWO behoren tot de sociale huurvoorraad en DUWO liberaliseert de woningen niet.	0
7.	Overig	Nvt	

Duurzame woning voor-raad				
Duurzame woning voor-raad	1.	Zelfstandige woningen reductie E, F, G-labels	DUWO maakt in 2023 een plan van aanpak om zo veel als mogelijk zelfstandige woningen met een E, F of G-label voor eind 2028 te verbeteren. Voor de onzelfstandige eenheden is een dergelijke aanpak in 2023 nog niet mogelijk door het ontbreken van de labelmethodiek in het WWS voor deze woningen.	481
	2.	Aanbrengen zonnepanelen	DUWO brengt PV-panelen aan en verrekent de opbrengst met de huurders op basis van een met de huurdersorganisaties vastgestelde methodiek. Als een complex wordt gerenoveerd dan is het aanbrengen van PV-panelen (indien mogelijk) standaard. Tot 2022 zijn alle 'grote' daken zijn reeds voorzien van PV-panelen.	1422 m2
	3.	Vervangen CV-ketels met duurzame warmte-oplossing	DUWO voert vervanging uit van CV-ketels naar de meest moderne en zuinige variant. Waar warmte ontwikkeling plaatsvindt door de gemeente worden de complexen hierop aangepast. DUWO beraadt zich op dit moment nog hoe omgegaan dient te worden met de aankondiging dat vanaf 2026 elke CV-ketel mutatie duurzaam moet zijn.	

4. Inzage in energieverbruik voor huurders	DUWO zal zo veel als mogelijk huurders van hun energieverbruik op de hoogte stellen om bewonersbewustzijn te verhogen in combinatie met tips om energie te besparen door ander gebruikersgedrag. In 2023 werken we daarvoor een plan van aanpak uit in samenspraak met onze huurdersorganisaties.	
5. Overig	Om in 2050 CO2-neutraal te zijn heeft DUWO in 2021 de routekaart Duurzaamheid geïmplementeerd en maakt complexen transitiegereed. Het transitiegereed zijn van panden wordt naar verwachting op een goede manier weergegeven door middel van de BENG 1 eis in de nieuwe energielabelsystematiek. DUWO werkt in 2023 mee aan de verdere uitwerking van het Delftse warmtenet in de wijken Voorhof en Buitenhof.	

Kwaliteit woningvoorraad			
Kwaliteit woningvoorraad	1. Renovatie- en woningverbeteringsprojecten	In 2023: Jacoba van Beierenlaan (575 vhe), Ruys de Beerenbrouckstraat (23vhe). Daarna (jaartallen onder voorbehoud) in 2024 diverse binnenstadspanden, in 2025: Roland Holstlaan (374 vhe). In 2026: Van Hasseltlaan (716 vhe) en in 2027: E. du Perronlaan (456 vhe) en Oudraadtweg (258 vhe)	598
	2. Aantal zelfstandige woningen met conditiescore score 5 en 6 (verbeteren naar score 4, 3, 2, of 1)	DUWO scoort in 2022-2023 haar woningbezit op basis van de conditiemeting conform de NEN-systematiek. Vooralsnog zijn er geen woningen met een conditiescore van 5 en 6.	
	3. Veilige woningvoorraad:		
	a. aanpak schimmel	Als schimmel wordt geconstateerd, krijgt de huurder een uitleg over het voorkomen van schimmel door wijziging in huurdersgedrag en (bij uitblijven effect) worden (technische) maatregelen genomen om de schimmel te verwijderen.	
	b. aanpak loden leidingen	DUWO rondt in 2023 de inventarisatie van loden leidingen in de panden in de binnenstad af en start aansluitend in overleg met de bewoners de vervanging ervan. Dit loopt door tot en met 2025.	
	c. aanpak brandveiligheid	DUWO voert jaarlijks in 33% van haar woningen brandveiligheidscontroles uit.	33%
Wonen & zorg			
Wonen & zorg	1. Toevoegingen/uitbreiding voorraad	NVT DUWO	
Spoe d-			
Spoe d-	1. Aanbod voor bijzondere doelgroepen:		

a. Aandachtsgroepen	DUWO zal in samenspraak met Jados studenten huisvesten (ca. 40) die een rustige woonomgeving nodig hebben. Jados biedt gespecialiseerde begeleiding aan studenten met autisme. Afspraak met TUD 20 studenten die met urgentie gehuisvest moeten worden ivm sociale of medische problematiek.	60
b. Spoedzoekers	DUWO is bereid om studerende spoedzoekers in tijdelijke en flexwoningen te huisvesten.	
c. Statushouders	DUWO zal het afgesproken aandeel (6%) in de gemeentelijke taakstelling van statushouders huisvesten.	6% taakstelling
d. Studerende statushouders	DUWO is bereid 25 studerende vergunninghouders huisvesten. Het campuscontract is van toepassing. De begeleiding van de statushouders valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, ook als de studie is gestaakt.	25
e. Vluchtelingenopvang	DUWO is bereid om vluchtelingen in tijdelijke en flexwoningen te huisvesten.	

Leef-baar-heid

1. Wijkplannen	Er is een taskforce overlast waaraan DUWO deelneemt samen met andere stakeholders. Hierin werken we wijkgericht.	
2. Leefbaarheidsuitgaven	DUWO heeft een sociaalbeheerbudget om initiatieven van bewonerscommissies te ondersteunen. DUWO heeft een apart potje daarbovenop om klanttevredenheid te verhogen.	€ 100.000
3. Communityvorming	DUWO realiseert de komende jaren living en <i>common rooms</i> waar haar huurders gebruik van kunnen maken. Tevens wordt ca. 50% van de nieuwbouw gerealiseerd als onzelfstandige eenheid dan wel als STING-eenheid. Centraal hierbij is de gemeenteschappelijke ruimte.	
4. Afvoeren afval	Op verzoek van WijWonen zal DUWO de gemeente ondersteunen bij de evaluatie van het afvoeren/scheiden vuil bij de binnenstadspanden	
5. Overig	Welkomstfeest voor internationale studenten ism internationale studentenvereniging.	

3.2 Bijdrage van Vestia / Stedelink

1. Beschikbaarheid	Inzet 2023	2023
1. Nieuwbouw sociale huur	Geen nieuwbouwprojecten te starten in 2023	
a. Permanent (<i>exclusief transformatie & flexwoningen</i>)	In 2023 88 opleveringen nieuwbouw. De energieprestatie van de nieuwbouw is conform wettelijke eisen.	88
b. Tijdelijke woningen	Vestia / Stedelink heeft geen tijdelijke woningen gepland	
c. Flexwoningen	Vestia / Stedelink heeft geen flexwoningen woningen gepland	
2. Transformatie naar sociale huurwoningen	Vestia / Stedelink heeft geen transformaties gepland	
3. Sociale huur geclusterde ouderenwoningen (nieuwbouw & aanpassing in bestaande bouw	Vestia / Stedelink heeft geen ouderenwoningen gepland	
4. Doorstroming	Corporaties en gemeente stimuleren de doorstroming met seniorenmakelaars en zetten de inzet van de seniorenmakelaar door in 2023. De kosten worden voor 50% door de gemeente gedragen en 50% door de corporaties Vestia / Stedelink, Vidomes en Woonbron. Partijen bekijken voor 2023 een verbreding van de doelgroep en de doorontwikkeling van seniorenmakelaar naar wooncoach.	
5. Investerings in duurzame sociale woningvoorraad	Vestia / Stedelink begroot in 2023 circa € 44,2 miljoen voor de voorbereiding en/of uitvoering van investeringen voor woningverbeteringen/ renovaties en/of nieuwbouw inclusief duurzaamheid in Delft.	
7. Verkoop	In 2023 vindt geen verkoop plaats van woningen aan zittende huurders of bij mutatie. Incidentele verkopen die bijdragen aan de optimalisering van het beheer van de woningvoorraad zijn wel mogelijk. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper.	
2. Betaalbaarheid		

1. Omvang betaalbare voorraad	<ul style="list-style-type: none"> - Ten tijde van de bieding heeft Vestia in Delft 4.525 woningen met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens. Jaarlijks maken de Delftse corporaties een inschatting van het vrijkomend aanbod per segment, op basis van het huur- en voorraadbeleid. - Vestia / Stedelink verhuurt volgens de regionale afspraak minimaal 70% (driejaars gemiddelde) van het DAEB-aanbod, inclusief nieuwbouw, aan de Huurtoeslaggroep (de primaire doelgroep). - Vestia / Stedelink biedt haar huurders in 2023 de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevriezing aan te vragen conform de wettelijke bepalingen. 	
2. Huurverhoging	Vestia / Stedelink volgt de wettelijke uitgangspunten voor de huurverhoging. Dit houdt vooral nog in dat de huursom van sociale huurcontracten in 2023 mag stijgen met de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn betreft Stedelink de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550 (prijspeil 2020). Nadat de wettelijke uitgangspunten definitief zijn, betreft Stedelink de huurdersorganisatie (conform hun wettelijk adviesrecht) bij de verdere uitwerking.	
3. Inkomensafhankelijke huurverhoging	Vestia / Stedelink past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe als deze mogelijkheid ook in 2023 blijft bestaan. De meeropbrengsten hiervan worden ingezet voor investeringen zoals nieuwbouw, woningverbetering, duurzaamheid, technische leefbaarheid, planmatig onderhoud en mutatieonderhoud zoals in deze bieding opgenomen. De inkomensafhankelijke huurverhoging gebeurt in lijn met landelijke wet- en regelgeving en in afstemming met de huurdersorganisatie.	
4. Huursomstijging	Geen extra huurverhoging vanwege investeringen.	
5. Bruto woonlasten & energielasten	Vestia / Stedelink kan geen woonlasten waarborg afgeven gezien de afhankelijkheid van derden en wereldwijde ontwikkelingen bij energievoorziening.	
6. Liberalisatie	Vestia / Stedelink verwacht in 2023 circa 40 sociale huurwoningen te liberaliseren uitgaande van een geschatte mutatiegraad van 5%. Deze liberalisaties zijn conform de DAEB / niet-DAEB scheiding.	
7. Huurbevriezing	Vestia / Stedelink biedt haar huurders in 2023 de mogelijkheid om huurverlaging of huurbevriezing aan te vragen conform de wettelijke bepalingen.	
3. Duurzame woningvoorraad		
1. Aantal zelfstandige woningen E/F/G label naar minimaal D	De woningen met E/F/G labels worden vanaf 2023 verbeterd. De aantallen voor de komende jaren zijn een voorlopige prognose.	144

2. Aanbrengen zonnepanelen	Vestia / Stedelink ontwikkelt nieuw beleid voor zonnepanelen.	
3. Vervangen CV-ketels met duurzame warmte-oplossing	Vestia / Stedelink werkt toe naar het aansluiten van diverse complexen op het warmtenet.	
4. Inzage in energieverbruik voor huurders	Inzage verloopt via reguliere wijze van afrekening energierekening en/of stookkosten, geen aanvullende maatregelen Vestia / Stedelink.	
5. Energietransitie en klimaatadaptatie	Vestia / Stedelink onderzoekt per planmatige onderhoudsactiviteit welke kwalitatieve verbeteringen en/of duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden.	
4. Kwaliteit woningvoorraad		
1. Renovatie en woningverbetering	In uitvoering: - Javastraat (67 woningen), gereed begin 2023 - Lodewijk van Deysselhof (132 woningen), gereed medio 2023 In onderzoek: - Indische Buurt Noord (124 woningen), start bouw eind 2023	
2. Aantal zelfstandige woningen conditiescore score 5 en 6 naar score 4, 3, 2, of 1	De nieuwe conditiescores en meerjarenonderhoudsbegroting zijn in voorbereiding. Als indicatie gaat het om 27 woningen die in 2023 vervangen worden.	27
3. Veilige woningvoorraad:		
a. aanpak schimmel	Het huidige Vestia besteedt in het dagelijks onderhoud circa 1,4% van haar totale onderhoudsbudget aan schimmel. Hiernaast leveren investeringen in sloop/nieuwbouw en woningverbeteringen een substantiële bijdrage in het oplossen van schimmelproblematiek. Dit laat zich echter niet goed kwantificeren. In 2023 werkt Stedelink met de andere corporaties een gezamenlijk protocol uit voor de aanpak van schimmel, waarvan de inzet van een onafhankelijk expert deel uitmaakt.	
b. aanpak loden leidingen	Loden leidingen zijn vrijwel overal verwijderd. In eventuele sporadische gevallen lossen we dit probleem alsnog op.	
c. aanpak brandveiligheid	Het huidige Vestia besteedt circa 5% van haar totale onderhoudsbudget aan brandveiligheid. De toedeling naar complexen wordt uitgewerkt en vervolgens kunnen we de inzet voor Delft aangeven.	

4. Onderhoud	Het concept bedrag van Vestia / Stedelink in 2023 voor planmatig en niet-planmatig onderhoud voor haar totale voorraad (woningen/BOG/MOG/ZOG) bedraagt circa € 26,5 miljoen. Het bedrag voor gemeente Delft voor planmatig onderhoud in 2023 is € 3,5 miljoen	
5. Wonen met zorg		
1. Uitbreiding voorraad	Geen uitbreiding in het kader van langer en weer thuis in 2023	
6. Bijzondere doelgroepen en spoedzoekers		
1. Aanbod voor bijzondere doelgroepen:		
a. Aandachtsgroepen	Vestia / Stedelink levert haar bijdrage en labelt en topt zo nodig en waar mogelijk woningen af voor bijzondere doelgroepen.	
b. Spoedzoekers	Vestia / Stedelink onderzoekt en benut waar mogelijk kansen voor de huisvesting van spoedzoekers. Hierbij maken gemeente en corporaties de afweging dat mogelijke tijdelijke oplossingen en woonvormen buiten de reguliere woningvoorraad ook kunnen worden ingezet voor de huisvesting van vluchtelingen.	
c. Statushouders	Vestia / Stedelink levert naar rato haar bijdrage en labelt en topt zo nodig en waar mogelijk woningen af voor statushouders.	
d. Studerende statushouders	n.v.t. (=DUWO)	
e. Vluchtingenopvang	Afhankelijk van de ontwikkelingen en de gemeentelijke opgave onderzoekt en benut Vestia / Stedelink waar mogelijk kansen voor de huisvesting van vluchtelingen buiten de reguliere woningvoorraad	
2. Grote gezinnen	Vestia / Stedelink verhuurt de vrijkomende grote sociale huurwoningen aan grote gezinnen. Voor het oplossen van knelpunten bij de huisvesting van grote gezinnen van minimaal 6 personen levert Vestia / Stedelink maatwerk door nog 4 grote woningen sociaal te verhuren.	
7. Leefbaarheid		

1. Wijkplannen	<p>Vestia / Stedelink werkt samen met de andere corporaties en gemeente in de wijkversterkingsgebieden volgens de doorlopende afspraken.</p> <p>Gemeente en corporaties werken actief samen om de leefbaarheid te bevorderen. Aandachtspunten hierbij zijn mensen met een zorgvraag of multiproblematiek, de kwaliteit van de buitenruimte, afvalbestrijding en woonoverlast. Vestia / Stedelink en de gemeente optimaliseren hiervoor de ketensamenwerking in de wijken.</p>	
2. Leefbaarheidsuitgaven	<p>Vestia / Stedelink besteedt in 2023 het benodigde budget voor leefbaarheidsactiviteiten in wijken waar Vestia bezit heeft. Dit is in lijn met de inzet van de afgelopen jaren.</p> <p>De gemeente en woningcorporaties werken samen om woonoverlast, criminaliteit en ondermijning tegen te gaan.</p>	
3. Communityvorming	n.v.t. (=DUWO)	
4. Participatie	<ul style="list-style-type: none"> - Bij investeringsprojecten past Vestia / Stedelink de Routekaart Participatie toe. Na afronding van een investeringsproject stimuleert Vestia / Stedelink de voorzetting van de bewonersgroep als bewonerscommissie. - Vestia / Stedelink onderhoudt regelmatig contact met bewonersgroepen en commissies in haar complexen. Daar waar geen groep bewoners actief is, maakt Vestia / Stedelink gebruik van een natuurlijke aanleiding (onderhoud, activiteit in de buurt) om in contact te treden met bewoners en bewoners te betrekken. - Bewonersinitiatieven voor het oprichten van bewonerscommissies worden door Vestia / Stedelink omarmd. 	

3.3 Bijdrage van Vidomes

Vidomes Delft		2023-2027	
Thema	Onderwerp bieding	Toelichting (compacte omschrijving)	aantallen
Beschikbaarheid	1. Nieuwbouw sociale huur	We willen graag ons aandeel -1450 woningen Vidomesbreed - bouwen van de totaal afgesproken aantallen in het Tussenakkoord, en zoeken hier in onze gemeenten locaties voor.	
	a. Permanent (<i>exclusief transformatie & flexwoningen</i>)	Concrete voornemens nieuwbouw: projecten/kansen Grasbuurt, De Staal en Gele Scheikunde. Totaal omstreeks 180 woningen, periode 2025 tm 2027. Vidomes is hier beoogd als corporatie die de sociale huur bouwt, gemeente stuurt hier op aan.	180 tm 2027
		Vidomes zoekt meer locaties voor omstreeks 150-300 woningen, voor realisatie in periode 2028 tm 2031	150-300 locaties gezocht DAEB
	b. Flexwoningen	Afspraak ontwikkeling 80 flexwoningen Brasserskade, met toezegging gemeente dat locatie 10 jaar beschikbaar is.	80 flex
		Bereidheid tot verkenning meer flexlocaties in Delft	
	2. Transformatie naar sociale huurwoningen	Geen concrete plannen op dit moment in Delft. Vidomes is wel bereid dit te verkennen.	
	3. Sociale huur geclusterde ouderenwoningen (nieuwbouw & aanpassing in bestaande bouw	Zie projectenlijst Langer en Weer thuis. Inzet minimaal 50 extra, nieuwbouw of bestaande bouw.	50 ouderen
	4. Doorstroming	Voortzetting bijdrage en coördinatie van gezamenlijke seniorenmakelaars conform voorstel BO juni 2022. Nadere werkafspraken maken we in de stuurgroep.	
	5. Taakoverdracht Duwo-Vidomes	Overdracht per 1-1-2023 van 947 zelfstandige DAEB woningen naar Vidomes, 107 onzelfstandige eenheden naar Duwo	overname 947 Duwo
	6. Beter benutten bestaande woningvoorraad	Verkenning optimalisering toewijzing, waaronder vormen van woningdelen (pilot maatjeswoningen).	

	7. Nieuwbouw middenhuur	Vidomes zoekt locatie voor realisatie middenhuur en/of Koopgarant, ondersteunend aan DAEB. Concrete locatie ter verkenning: Juniusbuurt.	
Betaalbaarheid (ambitie nader te bepalen nadat rijksbeleid bekend is)	1. Omvang betaalbare voorraad	Vidomes houdt in Delft minimaal 75% van het vrijkomend aanbod zelfstandige DAEB woningen onder de aftopgrenzen. Voor de grote woningen daarbinnen is dat minimaal 65%.	75% betaalbaar, 65% van grote woningen
	2. Huurverhoging	Zie doorlopende afspraken over huurverhoging. Niet meer dan inflatie op basis van CAO loonontwikkeling, m.u.v. volgende punten.	
	3. Inkomensafhankelijke huurverhoging	Zie doorlopende afspraken over huurverhoging. Vidomes vraagt in beginsel de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging, maar met matiging in complexen waar we sturen op behoud en instroom van (wat) hogere inkomens.	
		Vidomes biedt tijdelijke huurverlaging aan, invulling in 2023 afhankelijk van in NPA afgesproken eenmalige huurverlaging 2023.	huurverlaging 120% minimum, € 550 (2020)
	4. Huursomstijging	Zie doorlopende afspraken over huurverhoging. Wettelijke huursomstijging in 2023 niet meer dan inflatie conform CAO loonontwikkeling, minus 0,5%.	CAO inflatie - 0,5%
	5. Bruto woonlasten & energielasten	Aanpak EFG labels: zie verderop. Inzet fixbrigades bij complexen met hoge energielasten in samenwerking met gemeente	
		Gemeente en Vidomes werken samen bij inzet van energiecoaches en inzet fixbrigade, waarbij de regelingen ofwel samen worden aangeboden, of goed op elkaar zijn afgestemd.	
		Vidomes stuurt op prijs naar kwaliteit, waarbij de energieprestatie goed is uitgelijnd door toepassing minder WWS-punten bij E-labels B en hoger, obv vergoedingentabel. Bijstelling vindt plaats op aangekondigd rijksbeleid (aanpassing WWS punten obv energielabel). Zie ook onder inkomensafhankelijke huurverhoging	

	6. Liberalisatie	Vidomes zet sinds 2021 in op een niet-DAEB segment van 5% van de voorraad, mits dat maatschappelijk toegevoegde waarde heeft. Dat kan via nieuwbouw zijn, of via liberalisatie bestaande woningen, voor zover daar compensatie in locaties voor sociale huurwoningen voor komt.	100 locaties gezocht voor niet-DAEB
	7. Overige: tweedoelgroepenbeleid	We breiden in 2023 het tweedoelgroepenbeleid uit naar ong 25% van het aanbod bedrijfsbreed (nog nader te bepalen per gemeente).	25% aanbod
Duurzame woning-voorraad	1. Zelfstandige woningen reductie E, F, G-labels	Vidomes prioriteert verbeteringrepen onder meer aan de hand van de hoogte van de energielasten. Vaak, maar niet uitsluitend, gaat het hier om woningen met een slecht energielabel (E, F of G). In Delft pakken we de komende jaren circa 500 van deze woningen aan in combinatie met planmatig onderhoud of renovatie. Inzet is wegnemen EFG labels vóór 2023.	500 EFG wegwerken
	2. Aanbrengen zonnepanelen (aantal woningen met zonnepanelen)	Vidomes schat in dat op 50% van de woningrenovaties zonnepanelen komen. Daarnaast krijgen eengezinswoningen geschikt voor zon-pv in 2023-2027 een aanbod hiervoor. Ook op meergezinswoningen met geschikte daken worden via eigen investering van Vidomes of een energiecoöperatie zonnepanelen geplaatst.	
	3. Transformatie duurzame warmteoplossingen	De komende jaren staat de transitie naar gasloze warmte-oplossingen gepland voor diverse van onze complexen. De financiële en technische haalbaarheid van de oplossingen blijft een zorgpunt.	731
	4. Inzage in energieverbruik voor huurders	Vidomes zet volop in op voorlichting, energiecoaches en fixbrigade, in nauwe samenwerking met gemeente.	
	5. [Overige, per corporatie in te vullen]	Vidomes blijft zich actief inzetten in de samenwerking voor het Open Warmtenet.	

Kwaliteit woning- voorraad	1. Projecten renovatie en woningverbetering	Het renoveren van onze complexen is onderdeel van ons dagelijks werk, maar de komende jaren willen we het tempo flink opvoeren. Met een integrale aanpak brengen we de woningen weer up-to-date op gebied van veiligheid, gezondheid en techniek, waarbij we proberen hoge ambities op het gebied van verduurzaming en de transitie naar aardgasloos te behalen.	195
	2. Aantal zelfstandige woningen met conditiescore score 5 en 6 verbeteren naar score 4, 3, 2, of 1	Vidomes heeft geen woningen met conditiescore 5 of 6	
	3. Veilige woningvoorraad:		
	a. aanpak schimmel	Slechte complexen zijn al aangepakt. Bij woningverbetering is altijd aandacht voor binnenmilieu (opgenomen % is inschatting aandeel uitgaven aan binnenmilieu bij groot onderhoudsprojecten). Bij geschil tussen huurder en Vidomes over oorzaak schimmelprobleem zetten we een onafhankelijk expertisebureau in en nemen dat advies over.	
	b. aanpak loden leidingen	Vidomes heeft geen loden leidingen meer in haar bezit	
	c. aanpak brandveiligheid	We inventariseren dit jaar in Delft minimaal 11 complexen met in totaal ca. 1100 woningen. Deze pakken we aan conform het brandveiligheidsbeleid.	1100
Wonen met zorg	1. Toevoegingen/uitbreiding voorraad	Vidomes wil dat haar huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Wij realiseren daarom zoveel mogelijk seniorenwoningen en woningen die voldoen aan het Wonen met een Plus label.	50
	2. Samenwerking	Optimaliseren samenwerking en werkafspraken met de WMO voor onder andere MIVA-woningen en scootmobielen.	
	3. Woonzorgvisie	Wij realiseren de projecten zie in het uitvoeringsprogramma zijn opgenomen, en werken graag mee aan het doorontwikkelen van het programma.	

Spoedzoekers	1. Aanbod voor bijzondere doelgroepen:		
	a. Aandachtsgroepen	Zie doorlopende afspraken	
	b. Spoedzoekers	Vidomes werkt aan het ontwikkelen van flexwoningen om spoedzoekers aan een woning te helpen.	
	c. Statushouders	Zie doorlopende afspraken	ntb
	d. Studerende statushouders	Zie vorige.	
	e. Vluchtelingenopvang	In overleg nader bepalen.	ntb
	2. Flexwoningen en magic mix	Flexwoningen (zie boven) zetten we in voor een mix van doelgroepen, per project nader in overleg te bepalen met de gemeente. Wij denken hierbij met name aan statushouders, lokale jongeren, zorgdoelgroepen en andere spoedzoekers.	
Leefbaarheid	1. Wijkplannen	Waar mogelijk wil Vidomes in vitale coalities werken aan het opzetten en realiseren van wijkplannen. Concreet: Tanthof, Voorhof en Buitenhof.	
	2. Leefbaarheidsinzet	We delen rond de jaarwisseling het leefbaarheidsprogramma voor 2023, ter afstemming en ter lering van elkaar.	
	3. Communityvorming	Communityvorming maakt onderdeel uit van de leefbaarheidsprogramma's en de interventies die worden ingezet ten bate van de sociale cohesie.	
	4. Integrale wijkaanpak Buitenhof en Voorhof	Samenwerking in Delft West: nadere vormgeving vindt plaats in het kader van Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid.	

3.4 Bijdrage van Woonbron

Thema	Onderwerp bieding	Toelichting (compacte omschrijving)	2023
Beschikbaarheid	1. Nieuwbouw sociale huur	(Alle nieuwbouw conform wettelijke eisen voor energieprestatie)	
	a. Permanent (<i>ex. transformatie & flex</i>)	Zie projectenlijst in bijlage 1	35
	b. Tijdelijke woningen	Vooralsnog geen tijdelijke woningen in Delft. Wel is er tijdelijke verhuur, o.a. in De Reiger, nu 54	
	c. Flexwoningen	Woonbron voorziet geen flexwoningen in Delft, Woonbron bouwt ze in Rotterdam	
	2. Transformatie naar sociale huurwoningen	Dit is niet voorzien omdat Woonbron geen te transformeren bezit heeft in Delft	
	3. Sociale huur geclusterde ouderenwoningen (nieuwbouw & aanpassing in bestaande bouw)	Prelude en Dr. Vrijmoedhof zijn onze twee 'specials' die we de komende jaren aanpassen tot aantrekkelijke seniorencomplexen, zoals al opgenomen in de prestatieafspraken 2022	
Betaalbaarheid	1. Omvang betaalbare voorraad	70% van de Daeb-voorraad is in 2027 betaalbaar verhuurd (tot tweede aftoppingsgrens)	70%
	2. Huurverhoging	Binnen de wettelijk ruimte van ontwikkeling CAO-lonen -/-0,5%, voorstel volgt in januari 2023	
	3. Inkomensafhankelijke huurverhoging	Ja, mogelijk gedempt zoals in 2022.	
	4. Huursomstijging	In lijn met wettelijke mogelijkheden	
	5. Bruto woonlasten & energielasten	Zie begeleidende bieding voor een korte toelichting op onze inzet voor verduurzaming van ons bezit. Daarnaast wordt onze inzet voor het warmtenet doorgezet.	
	7. Liberalisatie	Afhankelijk van mutaties worden enkele woningen geliberaliseerd.	9
	8. Doorstroming	Doorstroommakelaar/seniorenmakelaar: 25 verhuizingen in 2023 voor de gezamenlijke corporaties; daarnaast zien we ook dat senioren zelf stappen zetten en verhuizen vanuit hun grote eengezinswoning. We willen in de aanloop naar de evaluatie van de seniorenmakelaar ook deze stroom goed in kaart brengen.	

Duurzame woning voorraad	1. Zelfstandige woningen reductie E, F, G-labels	Op dit moment nog ca. 1.250 woningen met een E, F of G label. In 2023 worden er ca. 300 verbeterd naar minimaal label D; Eind 2028 nog ongeveer 100 resterend	-/-300
	2. Aanbrengen zonnepanelen	Inventarisatie van mogelijkheden loopt; In ieder geval 36 woningen krijgen PV-panelen, mogelijk meer	36
	3. Vervangen CV-ketels met duurzame warmte-oplossing	Openverbrandingstoestellen worden nog in 2022 vervangen door HR-ketels. Ongeveer 70 woningen moeten nog gedaan worden maar hier hebben we te maken met weigeringen van huurders. We zullen hier nader maatwerk voor ontwikkelen. In 2023 doen we de eerste ervaringen op met hybride warmtepompen in bestaande bouw.	196
	4. Inzage in energieverbruik voor huurders	Onze huurders hebben inzicht in hun energieverbruik.	ja
Kwaliteit woning voorraad	2. Aantal zelfstandige woningen met conditiescore score 5 en 6 (verbeteren naar score 4, 3, 2, of 1)	Op dit moment 344 woningen met score 5 of 6. Hiervan worden er in 2023 minstens 122 verbeterd.	222
	7. Veilige woningvoorraad:		
	a. aanpak schimmel	Aanpak d.m.v. onze Klusbus: technische problemen wegnemen en bewoners voorlichten. In 2023 werkt Woonbron met de andere corporaties een gezamenlijk protocol uit voor de aanpak van schimmel, waarvan de inzet van een onafhankelijk expert deel uitmaakt	
	b. aanpak loden leidingen	Inventarisatie is gedaan op basis van bouwjaren en ingrepen. Theoretisch resteert er weinig in Delft. De programma-aanpak wordt in 2022 gemaakt. Deze kunnen we later dit jaar met u bespreken. Eerder dit jaar is al afgesproken dat in het vierde kwartaal een overleg van corporaties, gemeente en GGD hieraan gewijd zal worden.	
	c. aanpak brandveiligheid	Er is een programma brandveiligheid en Woonbron werkt jaarlijks aan de geprioriteerde complexen om ze op niveau te brengen.	

Spoedzoekers	1. Aanbod voor bijzondere doelgroepen:		
	a. Aandachtsgroepen	Wij huisvesten ons aandeel conform de afgesproken verdeelsleutel, mits 70% van de vrijkomende woningen beschikbaar blijft voor regulier woningzoekenden.	
	b. Spoedzoekers	De huisvesting van spoedzoekers is maatwerk en nauwelijks planbaar. Een doel hiervoor opnemen biedt geen toegevoegde waarde.	
	c. Statushouders	Wij huisvesten ons aandeel conform de afgesproken verdeelsleutel. We vragen de gemeente om een eventuele hogere taakstelling op andere manieren te huisvesten om verdringing in de corporatievoorraad te voorkomen. Ook hiervoor geldt: minimaal 70% van de vrijkomende woningen moet beschikbaar zijn voor regulier woningzoekenden.	
	e. Vluchtelingenopvang	We zien de huisvesting van (Oekraïense) vluchtelingen niet als onze primaire taak. We vragen de gemeente om dit, waar nodig met COA of het Rijk, buiten de corporatievoorraad op te lossen om zo verdringing in de corporatievoorraad te voorkomen.	
Leefbaarheid	1. Wijkplannen	Op vele manieren werken we aan veerkrachtige wijken en complexen. We trekken samen op met gemeente en wijkpartners in al onze wijken. Specifiek sluiten we aan bij het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid voor Delft West. Ook staan we klaar om meer inzet te plegen in de Kuyperwijk. Van belang is dat ook de gemeente voldoende capaciteit vrijmaakt.	
	2. Leefbaarheidsuitgaven	We bespreken graag welke maatregelen wij en de gemeente nemen en welke middelen we daarvoor reserveren. Vooralsnog voorzien we uitgaven in lijn met voorgaande jaren.	

3.5 Bijdrage van Gemeente Delft

Corporaties hebben voor hun bijdrage aan Goed Wonen vaak inzet van de gemeente nodig. DUWO, Vestia / Stedelink, Vidomes en Woonbron hebben dat in hun biedingen expliciet gemaakt. In de doorlopende afspraken is een belangrijk deel van de gemeentelijke bijdrage verwoord. Voor 2023 hebben de volgende onderwerpen gegeven de voorgenomen activiteiten van corporaties de bijzondere aandacht van de gemeente.

Samenwerken

Het is voor de stad en de volgende gebiedsontwikkelingen van belang dat duurzaam beschikbare sociale woningbouw kan worden geëxploiteerd door een Delftse corporatie of een corporatie die Delft tot haar werkgebied heeft. Daarmee kan een corporatie dichtbij haar huurders staan. Door gemeente en corporaties zullen dit als zodanig ook uitdragen naar gebiedseigenaren en de overige bij de genoemde gebiedsontwikkelingen betrokkenen.

Per gebiedsontwikkeling is voor de sociale woningbouw een eerste gesprekspartner voor de eigenaar van de gebiedsontwikkeling aangewezen. Waar van toepassing koopt de desbetreffende corporatie ook grond aan van de gemeente. In de bijlage is per locatie aangegeven welke corporatie aan welke locatie is gekoppeld.

Voor de gebieden Kabeldistrict, Schoemakerplantage, Nieuw Delft en Staal geldt dat er reeds afspraken juridisch zijn vastgelegd en deze leidend zijn voor eventuele vervolgspraken met een corporatie.

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt tussen de eigenaar van de gebiedsontwikkeling en de genoemde corporatie kan door de corporaties een andere corporatie die Delft tot haar werkgebied heeft, naar voren worden geschoven.

Gemeente en corporaties hebben in 2023 structurele overleglijnen over ambities en doelen van 1) het woonbeleid 2) verduurzaming in brede zin (energieprestatie, energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit) 3) voortgang lopende projecten en kansen voor op te starten projecten, en werken samen in de uitvoering(splannen) hiervan.

Gemeente en corporaties zien het belang van gegevensuitwisseling in het kader van betere en eenvoudiger dienstverlening aan inwoners, uitwerking van inkomensafhankelijke huurverlaging, voorkomen van woonfraude etc. Hierbij moet een balans gevonden worden tussen die belangen en de wettelijke beperkingen vanuit de wet BRP en de AVG. In 2023 zullen de partijen een nieuwe uitwerking maken en zo mogelijk invoeren. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar hoe deze samenwerking in andere gemeenten is vormgegeven.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Betaalbaarheid en energiearmoede is een manifest thema geworden, ook op rijksniveau. Wij vertrouwen erop dat het Rijk zijn verantwoordelijkheid neemt, zodat huishoudens in hun levensonderhoud kunnen blijven voorzien en deze taak niet verschuift naar gemeente en corporaties. Waar nodig overleggen gemeente en corporaties over additionele lokale regelingen.

De gemeente stelde over 2022 de bijzondere bijstand ook open voor studenten die niet voor de energietoeslag in aanmerking kwamen, maar wel te maken hebben met hogere energielasten. Als zij voldoen aan de voorwaarden kunnen zij bij ontvangst van de jaarrekening over 2022 hiervoor een aanvraag doen. Hoe de regeling bijzondere

bijstand in 2023 vormgegeven gaat worden is nog niet uitgewerkt. De gemeente houdt het belang van studenten in het oog bij de uitwerking van een regeling bijzondere bijstand energiekosten 2023 en zal, als het Rijk geormerkte middelen voor studenten beschikbaar stelt deze benutten voor compensatie van gestegen energielasten van studenten.

De gemeente wil met regiogemeenten, provincie en Rijk - conform de Nationale Woon en Bouwagenda en in lijn met de inzichten uit het maakproces van de te actualiseren Delftse woonvisie - een regionale realisatieagenda maken voor de nieuwbouwpoging met concrete afspraken over locaties en bijpassende uitvoeringsvoorwaarden zoals financiële middelen van het Rijk.

De gemeente verwerkt de regionale opgave zodanig in de lokale woonvisie dat helder is welke aantallen sociale huurwoningen, middenhuur woningen en studentenwoningen moeten worden toegevoegd tot en met 2030. In de woonvisie vertalen we dat in een streefvoorraad woningen (eind 2030) en de ontwikkelrichting per wijk/buurt.

Het doel is om in 2023 meerjarige afspraken te maken gerelateerd aan een gezamenlijk gedragen streefvoorraad corporatiewoningen. Corporaties en gemeente bekijken daartoe de gewenste samenstelling van de corporatievoorraad in Delft, naar prijsklasse, toe- en doorgankelijkheid, woninggrootte en energieprestatie. We maken ook een doorkijkje naar 2040 (Agenda 2040).

Het gaat om corporatiewoningen voor de primaire doelgroep waaronder studenten (huurprijs tot de aftoppingsgrens), secundaire doelgroep (huurprijs tot liberalisatiegrens) en de middeninkomens (huurprijs tot circa 1.050 euro) en verkoop onder voorwaarden (Koopgarant of varianten hierop).

Op gebiedsniveau zetten we accenten voor wat betreft de richting waarin die voorraad zich zou moeten bewegen. In de afweging betrekken we de veerkracht van gebieden. We bekijken welke handelings-perspectieven bij de te maken beweging passen, zoals huurprijsbeleid, renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop en maken hierbij de aansluiting met het Stedelijk Programmeren en de bijbehorende (nieuwe) gebiedsteams Noordoost, Zuidoost en West.

Het Gebiedsteam Noordoost en DUWO gaan het gesprek met elkaar aan over de behoeften van de buurt Krakeelpolder. DUWO vraagt om capaciteit van de gemeente voor een plan van aanpak van deze buurt. Dit als uitwerking van het door DUWO bekostigd stedenbouwkundig plan.

De gemeente wil het woningbouwprogramma en andere instrumenten optimaal inzetten om gerichte doorstroming te faciliteren. Bij senioren gebeurt dit bij voorkeur binnen de buurt om de kracht van sociale netwerken te behouden.

Bij corporatiewoningen werkt de gemeente mee aan pilots voor woningdelen. Voorwaarde is een goed beheer.

Huisvesting kwetsbare groepen

Voor 2023 wordt een substantieel hogere taakstelling voor statushouders en opvang van vluchtelingen verwacht. De gemeente spant zich in 2023 tot het uiterste in om het deel van de taakstelling dat boven het reguliere niveau van 2022 ligt via flexwoningen van corporaties, bestaande panden en nog nader te verkennen wijzen te realiseren. De gemeente houdt rekening met een structurele inzet van flexwoningen en verkent daartoe breed locaties. We streven bij flexwoningen een mix van statushouders en andere spoedzoekers na. Zo drukt dat niet op de slaagkansen van reguliere woningzoekenden die in een sociale huurwoning willen wonen. Mocht de inspanning van de gemeente onvoldoende resultaat hebben, dan benadert zij de corporaties voor extra instroom in sociale huurwoningen.

De gemeente werkt op regionaal niveau aan een woonzorgvisie, waar nodig inclusief verdelingsafspraken voor specifieke doelgroepen zoals uitstroom maatschappelijke opvang en Beschermd Thuis. Dit past bij het streven naar Meer evenwicht waarbij vitale gebieden een rol kunnen spelen om kwetsbare gebieden te ontlasten.

De gemeente zal met de corporaties*) een analyse maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen op basis van de handreiking SVH op voorwaarde dat dit eenvoudig is op te pakken.

De gemeente Delft, zorgkantoor DSW en de lokale zorgaanbieders voeren het Convenant Intramurale Zorg en nieuwe woonoplossingen (en arrangementen) uit. De gemeente heeft de regierol bij deze inzet van partijen. Corporaties*) zetten zich in voor realisatie van nieuwe tussenvormen en eventueel intramurale zorgplekken. Zie bijlage 2 met concrete projecten uit het programma Langer en Weer thuis.

De gemeente wil stappen zetten bij personen met onbegrepen gedrag. We werken aan een gezamenlijke bemoeizorgaanpak met ketenpartners en zijn ons ervan bewust dat de privacy goed geborgd moet zijn. Het resultaat willen we schriftelijk met elkaar vastleggen.

Gezamenlijke huisbezoeken van een corporatiemedewerker*) en een medewerker van Delft voor Elkaar kunnen een manier zijn om efficiënter te werken en tegelijkertijd een hechter netwerk te creëren. Dat geven we Delft voor Elkaar mee. Initiatieven van medewerkers op dit vlak juichen we toe.

Kwaliteit en verduurzaming:

Gemeente Delft werkt samen met inwoners, bedrijven en woningcorporaties aan verduurzaming en het klimaatadaptief maken van de gebouwde omgeving. Draagvlak is essentieel en begint met informeren.

De gemeente stelt een Isolatieplan op waarvoor zij de samenwerking met de corporaties opzoekt. De gemeente ziet graag innovatieve pilot-projecten verduurzaming om nieuwe aanpakken uit te proberen die mogelijk tot een versnelling of betere aanpak van de verduurzaming kunnen leiden.

Met de corporaties verkennen we de mogelijkheden voor betere energieprestaties van woningen in 'hun' VvE-complexen. De gemeente verwacht dat de corporaties daarin het voortouw nemen.

De gemeente zet de samenwerking met corporaties in project Open Warmtenet voort. Er wordt bijzondere aandacht gegeven aan communicatie met inwoners in de betrokken – kwetsbare – buurten. Van ervaringen uit kwetsbare wijken Rotterdam – zoals Dubbel Duurzaam – willen we in Delft met elkaar leren.

De campagne De Delft wordt Groen wordt uitgebouwd, offline en online. Het Energieloket adviseert inwoners over het verduurzamen van hun woning en geeft tips om energie te besparen. De energiecoaches van 015 Duurzaam geven advies over het verduurzamen van de eigen woning (energie besparen, isoleren, zonnepanelen) waarna de inwoner zelf maatregelen neemt.

Deze aanpak wordt eind 2022 uitgebreid met energiefixers. Zij gaan een stap verder. Een energie fixer ondersteunt inwoners met hoge energielasten met energiezuinig wonen en brengt zelf maatregelen aan, gaat meermaals op huisbezoek, spreekt meerdere talen en heeft ervaring met problematiek achter de voordeur. Er is commitment van corporaties voor de inzet van de energiecoaches en energiefixers.

De gemeente maakt in samenwerking met corporaties een plan voor klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit en richt de openbare ruimte op basis hiervan in. Corporaties vertalen dit naar een programma voor hun woningen en woonomgeving in hun eigendom. Op deze manier kijken we gezamenlijk in Voorhof (rioolvervangend) of en hoe de vergroening kan worden versterkt. Corporaties verkennen of zij kunnen werken volgens het gemeentelijk kader Natuurinclusief Bouwen (puntensysteem).

Leefbaarheid

We werken gebiedsgericht aan veerkrachtige wijken met interventies in zowel het sociaal als het fysiek domein. De gemeente participeert met Delft West in het Nationale Programma Leefbaarheid & Veiligheid. Er ligt een opgave om de wijken Buitenhof, Voorhof, Tanthof West te versterken. Dit gebeurt met een stevige programmatische aanpak. Samen met bewoners(organisaties) en partners verkennen we vernieuwende vormen van gebiedsgericht werken. In dit gebied kan een extra inspanning geleverd worden om tot een meer datagerichte aanpak te komen van woonoverlast, criminaliteit en ondermijning.

Voor de wijken Vrijenban, Voordijkshoorn (incl. Kuyperwijk), Tanthof-Oost, Wippolder en Hof van Delft gaat de gemeente een lichte vorm van sociale wijkregie invoeren. Een sociaal wijkregisseur is dan contactpersoon in de wijk en kan vanuit die rol vanuit de wijk signaleren wat er nodig is in de wijk. Dan zal ook blijken of deze lichte vorm van wijkregie voldoende is voor deze wijken of dat er meer nodig is.

De gemeente blijft inzet geven voor het project Flatcoaches. Huurdersraden organiseren een wijkshow in mei.

De gemeente wil de werkwijze bij aanbieden en afvoeren huishoudelijk afval in de binnenstad verbeteren, en verkent maatregelen. Zij zal hiertoe in overleg treden met huurdersorganisatie WijWonen en DUWO.

Bijlage 1: Woningbouwprojecten corporaties

Projectnaam	Uitvoerder	Plantype	Start bouw	Oplevering	Status	Afkorting type woning	Woningen	nultreden senioren
Schieoevers (Kabeldistrict)	DUWO	Transformatie	2026	2030	kans	student corporatie huur	473	
TL Campus Bal Pol 4	DUWO	Herstructurering	2023	2025	Hard	Student corporatie huur	136	
TL-Campus Zuid	DUWO	nieuwbouw	2025	2025	kans	student corporatie huur	1000	
Van Hasseltlaan	DUWO	verdichting	2025	2034	kans	student corporatie huur	200-400	
Gillis - Delfia - Mozartstrip	n.t.b.	Transformatie	2026	2029	Zacht	APP corporatie huur middelduur (niet-DAEB)	120 ?	
Schieoevers (Kabeldistrict)	n.t.b. (Woonbron/Vestia/Stedelink)	Transformatie	2025	2035	Kans	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	450	
Aart vd Leeuwlaan (Abtswoude) sloop	Vestia/Stedelink	sloop (bouw ntb)	2026	2028	Zacht	ntb	-110	
Bcmenwijk fase 3 & 4	Vestia/Stedelink	Herstructurering	2021	2023	aanbouw	APP corporatie huur middelduur (niet-DAEB)	28	
Bcmenwijk fase 3 & 4	Vestia/Stedelink	Herstructurering	2021	2023	aanbouw	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	88	88
Bcmenwijk fase 3 & 4	Vestia/Stedelink	Herstructurering	2021	2023	aanbouw	EGW corporatie huur middelduur (niet-DAEB)	31	
Schoollocatie Indische buurt	Vestia/ Stedelink	Herstructurering	2026	2028	kans	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	ntb	
Brasserskade Tijdelijke woningen	Vidomes	Flexwoningen	2023	2023	kans	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	88	88
Schoollocaties Tanthof	Vidomes	Transformatie	?	?	Zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	?	
Grasbuurt 5	Vidomes / AM	Transformatie	2023	2024	Hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	100	100
RdG/Junius Beatrixzone noord (Juniusstraat/Grotius)	Vidomes / Ntb	Transformatie	2030	2033	Zacht	APP corporatie huur middelduur (niet-DAEB)	50	50
RdG/Junius Beatrixzone zuid	Vidomes / Ntb	Transformatie	2028	2031	Zacht	APP corporatie huur middelduur (niet-DAEB)	50	50
Gele Scheikunde	Vidomes / Volker Wessels Vastgoed	Transformatie	2023	2025	Zacht	APP particulier huur sociaal	45	45
Bieslandsekade	Woonbron	Transformatie	2024	2025	Zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	38	
De Reiger	Woonbron	Vernieuwing	2025	2027	Kans	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	99	
Kuyperwijk - Meermanstraat	Woonbron	Vernieuwing	2025	2027	Zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	56	
Kuyperwijk - Teding van Berkhoutlaan	Woonbron	Vernieuwing	2024	2026	Zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	64	
Palamedesstraat	Woonbron	Vernieuwing	2024	2026	Zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	32	88
Bethelpark	Woonbron / BRE	Transformatie	2021	2023	aanbouw	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	35	
Nieuw Delft veld 6.1 Woonbron	Woonbron / PvF	Transformatie	2024	2025	Hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)	67	

Bijlage 2: Projecten in het kader van Langer en Weer Thuis

Corporatie	Project	Omschrijving	Doelgroep
Vidomes	Herontwikkeling De Staal	Vidomes onderzoekt met Ipse de Bruggen en Fonteynenburg de realisatie van studio's/appartementen in het kader van Weer Thuis. De verwachte oplevering is 2026.	VG-doelgroep (weer thuis)
Vidomes	Prof. Schoemakerplantage	Onderzocht wordt of er nog in een huurcomplex met circa 100 woningen een deel appartementen/studio's voor de weer thuis doelgroep gerealiseerd kan worden.	Weer thuis
Vidomes	Gele Scheikunde	Bij de invulling voor het woonprogramma van Vidomes voor Gele Scheikunde wordt onderzocht of Vidomes hier doelgroepen van Langer en Weer Thuis kunnen plaatsen.	Nader te bepalen
Vidomes	Flexwonen Brasserskade	Vidomes onderzoekt met de gemeente de mogelijkheid van ca. 90 flexwoningen op de locatie Brasserskade. Hier zou een brede doelgroep gehuisvest kunnen worden, waar on der Beschermd Thuis en uitstroom maatschappelijke opvang	BT/MO
Woonbron	Nieuw Delft	Woonbron ontwikkelt 67 appartementen in Nieuw Delft, aansluitend aan de ontwikkeling van Pieter van Foreest. De appartementen zijn bedoeld voor de brede doelgroep van sociale huur. Vanwege de nabijheid van het complex van Pieter van Foreest worden in 28 appartementen de toiletten zodanig geplaatst dat WMO-ingrepen mogelijk zijn. Bovendien wordt onderzocht of een deel van de appartementen beschikbaar gesteld kan worden voor de seniorenmakelaar om ouderen door te laten stromen en of een deel van de appartementen gericht op de oudere doelgroep in de markt gezet kan worden.	Brede doelgroep met gedeeltelijke reservering voor vitale ouderen om doorstroming elders in Delft te bevorderen
Woonbron	Huize Monica	Woonbron onderzoekt voor de invulling van het wooncomplex Huize Monica na augustus 2024 diverse varianten, waaronder een mix van partijen van zowel Langer Thuis als Weer Thuis. Voor de gemeente is een buurtfunctie in de plint voor meer dan 10 jaar, één van de speerpunten.	Nader te bepalen
Woonbron	Bieslandse Kade	Vlakbij de Bieslandhof wordt onderzocht of Woonbron een wooncomplex met 34 appartementen gaat realiseren waarvan 19 ook gelabeld worden voor de doelgroep senioren.	Zelfstandige senioren (doelgroep 1 regiovisie ouderenzorg)
Woonbron	Prélude en Vrijmoedshof	Speciaal voor de doelgroepen van Langer Thuis gaat Woonbron in de complexen Vrijmoedshof (oplevering 2026) en Prelude (oplevering 2025) specials realiseren.	Mix van seniorenwoningen voor alle zelfstandige senioren (doelgroep 1 en 2 uit regiovisie ouderenzorg)
Vestia/ Stedelink	Bomenwijk	Binnen de herontwikkeling in de Bomenwijk worden 14 woningen voor verstandelijk gehandicapten bestemd. Ipse de Bruggen begeleidt deze bewoners.	verstandelijk gehandicapten (Weer Thuis)
Vestia/ Stedelink	Huize Stefanna / Abtswoude	Vestia / Stedelink onderzoekt welke toekomstscenario's mogelijk zijn bij hun woningbezit bij Huize Abtswoude en Huize Stefanna.	Brede doelgroep LWT

Bijlage 3: Ontwikkeling voorraad sociale huurwoningen, onderscheiden naar energieprestatie

De aantallen zullen komende tijd door systeemwijzingen ook administratief veranderen. De aantallen die we komend jaar zullen laten zien, zullen daarom niet geheel vergelijkbaar zijn met de aantallen die we hier tonen.

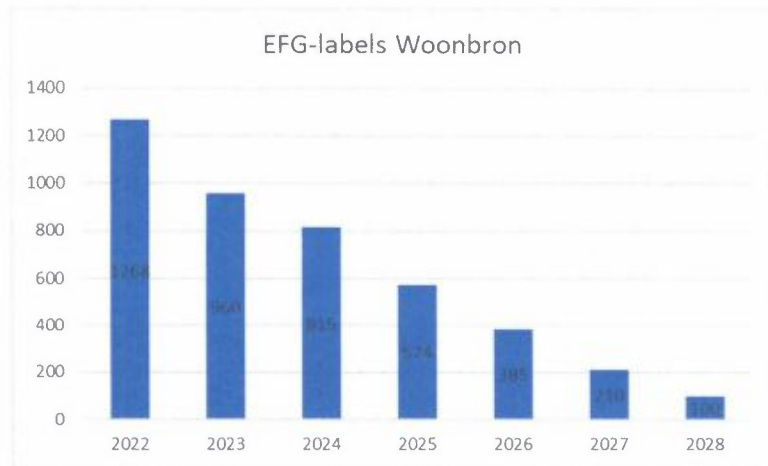
Prognose Vestia / Stedelink, het uitgangspunt is dat in de periode t/m 2028 alle slechte labels EFG minimaal label C worden.

Ontwikkeling E-labels
(prognose)

Jaar	A	B	C	D	E	F	G	Totaal vhe
2022	957	942	1897	707	342	174	390	5409
2023	957	942	2015	671	336	172	316	5409
2024	957	942	2197	620	302	129	313	5460
2025	957	942	2673	455	189	84	160	5460
2026	957	942	2854	344	163	78	122	5460
2027	957	942	2890	336	162	78	95	5460
2028	957	942	3290	184	15	7	65	5460
2029	957	942	3314	196	0	0	0	5409

Ontwikkeling E-label Vestia bezit Delft
(prognose)





Na laatste actualisatie (voor de ondertekening!) volgt volledig overzicht van alle labels



De prioriteit bij complexen met de hoogste energielasten. Dat betreft niet altijd EFG labels.

Energielabels DUWO:

Volgens het Portefeuilleplan 2022: In Delft verschuiven de aankomende jaren 2.088 woningen met EFG-labels naar AB-labels, waarvan 481 stuks in 2023. DUWO maakt in 2023 een plan van aanpak om zo veel als mogelijk zelfstandige woningen met een E, F of G-label voor 2028 te verbeteren. Voor de onzelfstandige eenheden is een dergelijke aanpak in 2023 nog niet mogelijk door het ontbreken van de labelmethodiek in het WWS voor deze woningen.

Bijlage 4 Stappenplan bij sloop of renovatie

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

Beleidsmatig gezien is de basis voor sloop/nieuwbouw en grote renovaties het door de gemeenteraad vastgestelde woonbeleid. Hierin staan de kaders voor *een woningmarkt die aansluit bij de woonwensen*. In het verlengde hiervan worden door corporaties, huurdersorganisaties en gemeente *prestatieafspraken* gemaakt en hierbinnen ook de afspraken over voorgenomen sloop/nieuwbouw en renovaties.

Aangegeven kan hierbij worden dat het om wederzijdse voorspelbaarheid gaat, waarbij iedere betrokken partij zijn/haar rol op zorgvuldige wijze vervult.

Voorwaarde om tot sloop of renovatie over te kunnen gaan is de beschikbaarheid van een sloopreglement. Op basis van de woningwet dienen corporaties vanaf 1 januari 2017 te kunnen beschikken over een met de huurdersorganisatie en gemeente afgestemd sloopreglement. In dit reglement zijn rechten en plichten voor verhuurder en huurder opgenomen inzake sloop, renovatie en groot onderhoud.

In voorkomende gevallen kan na overleg door betreffende corporatie en gemeente in gezamenlijkheid worden besloten af te wijken van het onderstaande stappenplan.

TE NEMEN STAPPEN:	VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DE TE NEMEN STAP:
1. eerste gesprekken met bewonersvertegenwoordiging en ook individuele huisbezoeken bij bewoners van complex dat op nominatie voor sloop of renovatie staat	corporatie
2. na de intake maken de corporaties een inschatting met hulp van burensignalen, of er klanten met een zorgbehoefte of zelfs zorgmijddend zijn. Dit wordt in eerstvolgend Uitvoeringsoverleg (UO) tussen corporaties en Delft Support (DS) besproken. Daarop wordt vroeg in het proces gekeken hoe maatwerk geboden kan worden via DS of een seniorenmakelaar of het burennetwerk.	corporatie
3. corporatie en gemeente bespreken welke afweging is gemaakt voor een sloop of renovatieplan van afzonderlijk complex → bepalend zijn bouwkundige staat in relatie tot toekomstbestendigheid, of sociaal/maatschappelijke ontwikkelingen, prestatieafspraken en woonvisie. Bij sloop vanwege slechte bouwkundige staat van de woningen wordt door de corporatie een recent bouwkundig onderzoek, uitgevoerd door een gerenommeerd bureau, overlegd)	corporatie
4. bestuurders corporatie en gemeente spreken af of en welke vervolgstappen kunnen worden genomen	bestuurder corporatie
5. communicatie met bewoners, waarbij de Delfts Doen aanpak wordt overwogen en melding in bestuurlijk overleg met gemeente en overige corporaties	corporatie
6. aanvragen vergunning tijdelijke verhuur	corporatie
7. besluit over verstrekken vergunning tijdelijke verhuur o.b.v. leegstandswet	gemeente
8. informeren bewoners over tijdelijke verhuur	corporatie
9. opstellen sociaal plan o.b.v. sloopreglement (indien binnen een jaar geen overeenstemming kan worden bereikt zal mediation worden ingeschakeld)	corporatie
10. definitief sloop (nieuwbouw-), renovatie- of investeringsbesluit	corporatie

11. aanvragen onttrekkingsvergunning voor sloop*)	corporatie
12. besluit over verstrekken onttrekkingsvergunning *)	gemeente
13. innemen aanvragen voor urgentie/voorrangsverklaring	corporatie
14. - afstemming met Toegang/WMO i.v.m. woonzoekvragen personen met beperking - bepalen verhuisprofielen - voorbereiden voorrangsverklaringen	gemeente/urgentiecommissie (DAV)
15. aanvragen aanwijzing actiegebied als voorwaarde voor verhuizen met voorrang	corporatie
16. voornemen om actiegebied aan te wijzen afstemmen met overige sloop- en renovatieplannen in Delft en regio (met oog op slaagkansen bij met voorrang uitverhuizen)	gemeente
17. besluit over aanwijzen actiegebied o.b.v. huisvestingsverordening gemeente Delft (art. 3)	gemeente (college van b en w) zie voorgaande punt?
18. schriftelijk informeren bewoners over aanwijzen actiegebied en gelijktijdig verstrekken voorrangsverklaringen	gemeente en urgentiecommissie (DAV) en corporatie
19. gezamenlijk persbericht	corporatie en gemeente
20. Nazorgfase: 2 of uiterlijk 3 maanden na definitieve woonplek een gesprek of huisbezoek voor de mensen die dat willen om het ingrijpende proces goed te kunnen afsluiten.	corporatie

*) onder het verbod om woonruimte 'aan bestemming te onttrekken'(zie artikel 21 Huisvestingswet) zonder de daartoe vereiste vergunning valt zowel slopen als elk gebruik voor een ander doel dan (zelfstandige) bewoning

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

aangepast op 20 maart 2018

aangepast op 22 november 2021 (Uitvoeringsoverleg woningcorporaties, sociale partners en gemeente)

Ondertekening:

Gemeente Delft, K. Schrederhof

DUWO, T. Hoekveld

Vestia, M. Beekman

Vidomes, D. Braal

Woonbron, Z. El-Khetabi

Delft, 8 december 2022

WijWonen, J. Yassien

Huurdersraad Vestia, B. Simon

Huurdersraad Vidomes, S. Seubert

Vereniging

Bewonersorganisatie Delft, G. Karremans