

Reg.nr. 985302

Prestatieafspraken 2009-2012

van gemeente Delft en Delftse corporaties DUWO, Vestia, Vidomes en Woonbron

Voorwoord

Voor u liggen de nieuwe prestatie-afspraken 2009-2012. Een belangrijk convenant waar wij trots op zijn. In dit document hebben we vastgelegd hoe de gemeente Delft en de Delftse woningcorporaties Woonbron, Duwo, Vidomes en Vestia doelstellingen uit de Woonvisie Delft 2008 – 2020 omzetten in concrete prestaties voor de komende vier jaar. Het is (en wordt) een gezamenlijke prestatie. Want zonder een goede samenwerking, durf en enthousiasme worden er geen concrete resultaten behaald die voldoen aan onze ambities.

Op allerlei gebieden zijn ambitieuze afspraken gemaakt. Bijvoorbeeld over de aanpak en vernieuwing van de sociale woningvoorraad en over de verdeling van woonruimte. Maar ook over het makkelijker maken om van huur naar koop over te stappen. En natuurlijk gaat het ook over duurzaamheid en leefbaarheid in de wijken. Twee basisvoorwaarden voor goed en prettig wonen in Delft.

Voorop staat dat in Delft plaats moet zijn voor iedereen. Jong en oud. Met meer of minder geld. Er wordt in dit convenant dan ook rekening gehouden met verschillende doelgroepen. Zoals jongeren, kenniswerkers, startende ondernemers, ouderen en gezinnen. Maar ook kwetsbare groepen die wel een extra steuntje in de rug kunnen gebruiken. We proberen aan alle Delftenaren te denken.

Er worden innovatieve methodes geïntroduceerd om de doelstellingen te bereiken. Zo wordt in 2009 en 2010 voor een aantal wooncomplexen gekozen voor de leefstijlbenadering. Doel is om wooncomplexen een meer eigen, herkenbare identiteit te geven waardoor bewoners meer gebonden raken aan hun wooncomplex en directe omgeving.

Om de kwaliteit en diversiteit van de bestaande woningvoorraad te vergroten hebben de corporaties de intentie uitgesproken om waar mogelijk en gewenst huurwoningen te transformeren tot onder meer aantrekkelijke koopwoningen. Over ambitie gesproken! Deze transformatie moet bijdragen aan een aanzienlijke vergroting van het aantal koopwoningen voor starters.

Naast veranderen hebben we in Delft ook een forse nieuwbouwpoging. We zetten in op de realisatie van 3.600 studentenwoningen (tot 2016) en gaan voort met de uitrol van de woonservicezones waarbij tot 2020 2.500 woonvormen voor ouderen en kwetsbare groepen worden gerealiseerd.

De wijkaanpak, de gebiedsaanpak, maar ook de gezamenlijke aanpak van overlastgevende huishoudens, graffiti, hennep en onrechtmatige bewoning zullen flink bijdragen aan een prettig woon- en leefmilieu voor alle inwoners van Delft.

De afspraken zijn geordend aan de hand van de volgende thema's:

- Woonvisie
- Corporaties als partners

- Aanpak en vernieuwing van de sociale woningvoorraad
 - *Aanpak*
 - *Nieuwbouw*
- Duurzaamheid

- Woonruimteverdeling
- Bruggen slaan tussen huren en kopen

- Kwetsbare doelgroepen
- Jongeren
- Kenniswerkers en startende ondernemers
- Gezinnen
- Ouderen

- Leefbaarheid en kansen
- Gebiedsagenda

- Monitoren

Woonvisie

In februari 2008 hebben de gemeente en de vier Delftse woningcorporaties de Woonvisie 2008-2020 vastgesteld. In de woonvisie staat de gewenste ontwikkelingsrichting op het gebied van wonen in Delft beschreven en zijn een aantal concrete ambities verwoord om deze doelen te behalen. In deze prestatieafspraken zijn de ambities zoveel mogelijk vastgelegd in concrete prestaties voor de komende vier jaar. De bijdrage per corporatie aan de verschillende ambities kan onderling verschillen, passend bij de focus van de corporatie. De bijzondere positie van Duwo als studenten- en jongerenhuisvester betekent bijvoorbeeld geen realisatie van ouderen- of gezinshuisvesting door Duwo. Het totaalresultaat echter telt en hiervoor dragen we de gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Corporaties als partners

1. Voor het realiseren van de ambities uit de Woonvisie worden kansen in de stad onderzocht en waar mogelijk benut. Daar waar zich bij het realiseren van de gebiedsagenda nieuwe fysiek ruimtelijke kansen voor nieuwbouwontwikkelingen voordoen vormen corporaties vanuit hun positie en het gemeenschappelijk belang zoals verwoord in de Woonvisie natuurlijke partners, ook voor marktonwikkelingen. Naast partij voor woningbouwontwikkelingen zijn corporaties ook partners voor het ontwikkelen en beheren van maatschappelijk vastgoed, de woonomgeving en leefbaarheidsaspecten.

Aanpak en vernieuwing van de sociale woningvoorraad

2. Gemeente en corporaties streven naar voldoende kwalitatief goede sociale woningen. Corporaties investeren hiervoor in de bestaande sociale voorraad en nieuwbouw. Ten behoeve van de financiering van nieuwbouw in de sociale sector hanteert de gemeente sociale grondprijzen. Woningcorporaties zetten waar mogelijk de ruimte in om maximaal 5.000 bestaande sociale woningen uit de voorraad te transformeren om verbetering van de kwaliteit en de diversiteit van de bestaande voorraad te vergroten. De transformatie moet tevens bijdragen aan een aanzienlijke vergroting van de voorraad koopwoningen voor starters.

Bij de aanpak en vernieuwing van de voorraad worden stedelijke beleidsthema's meegenomen zoals:

- Woonmilieus en leefstijlen
- Duurzaamheid
- In iedere wijk ruimte voor ouderen en kwetsbare doelgroepen
- In iedere wijk ruimte voor doorstroming en doorschuiven
- Wonen-leren-werken, ondernemen
- Openbare ruimte
- Parkeren niet op maaiveld / meervoudig grondgebruik
- In iedere wijk ruimte voor kenniswerkers (kan ook zijn studenten)

Aanpak

3. Jaarlijks investeren woningcorporaties in de aanpak en vernieuwing van 1,5% van de woningvoorraad ten behoeve van stabiele woon- en leefmilieus. Corporaties investeren in de woningvoorraad teneinde deze courant te houden en gedifferentieerde woonmilieus te realiseren. Gezien de bestaande kwaliteit van de woningen hoort ook ingrijpende aanpak en vernieuwing hierbij. Voor komende 4 jaren is de ambitie gericht op de aanpak van zo'n 1.000 sociale woningen.

4. Om in gebieden te kunnen starten met verbetering of vernieuwing van de woningvoorraad is de beschikbaarheid van een start- of veranderlocatie in of bij zo'n gebied van belang. Gemeente en corporaties verkennen de beschikbaarheid van dergelijke locaties en spannen zich in afspraken te maken over het daadwerkelijk inzetten van deze locaties.

5. De corporaties onderzoeken in 2009 of en hoe complexuitwisseling kan plaatsvinden passend bij 'hoofdaannemerschap in een gebied'.

6. Vestia onderzoekt aan de hand van een concreet complex op welke wijze de in Delft veel voorkomende complexen van portiek-etage woningen zo kunnen worden aangepast dat een grotere variëteit van huishoudenstypes en prijsklassen ontstaat, ook ten behoeve van collega-corporaties.

7. Woonbron, Vidomes, Vestia en gemeente onderzoeken binnen het bredere kader van de Aanpak aandachtsbuurten Buitenhof hoe (her)labelling van woningen en kleinschalige bouwkundige ingrepen in de woningvoorraad kunnen bijdragen aan een lagere doorstroming van bewoners.

8. De corporaties en de gemeente experimenteren in 2009 en 2010 met de leefstijlenbenadering. Door meer identiteit te geven aan wooncomplexen raken bewoners meer gebonden aan hun wooncomplexen. Woonbron experimenteert hiermee in Poptahof en Harnaschpolder en wil dit ook in de Gillisbuurt en het complex Dirk Costerplein inzetten. Vestia onderzoekt in welke complexen zij dit kan inzetten (o.a. Rode Dorp). De opgedane ervaringen worden onderling gewisseld en gebruikt in andere complexen. Toepassen van leefstijlconcepten kunnen niet leiden tot uitsluiting van woningzoekenden.

9. Jaarlijks kunnen 400 reguliere sociale woningen aan de bestaande sociale voorraad worden onttrokken door sloop, samenvoeging, verkoop of ingrijpende verbetering waardoor de woningen in een ander prijssegment terechtkomen. Er bestaat een globale evenredigheid tussen het gebruik dat een individuele corporatie van deze ruimte maakt en de bijdrage van die corporatie aan de afgesproken prestaties. Jaarlijks monitoren we de voortgang.

10. Corporaties en gemeente spreken af het sociaal plan herstructurering te zullen toepassen. Bij herstructurering vormt het sociaal plan in bijlage 4 het kader voor de maatwerkplannen die corporaties per ontwikkeling opstellen en afspreken met de bewoners. Het plan geldt niet voor onzelfstandige woningen en studentencomplexen. Bij sloop en renovatie van dit soort complexen maken gemeente en corporaties hier aparte afspraken over.

Nieuwbouw (excl. studentenwoningen)

11. In het reguliere nieuwbouwprogramma wordt ingezet op het realiseren van 30% sociale sector (= 2.000 woningen tot 2020). Voor komende 4 jaar betekent dit de realisatie van 670 sociale sectorwoningen. Er staan tot en met 2012 ruim 1.000 woningen in de plannen.

12. De plannen voor reguliere sociale woningbouw voorzien in ca 1.750 nieuwbouw sociale woningen tot 2020. Gemeente en corporaties zoeken samen naar locaties en kansen voor de realisatie van de nog benodigde extra 250 sociale nieuwe woningen in de stad.

13. Corporaties en gemeente spreken af halfjaarlijks de woningbouwlijst vast te stellen in het Bestuurlijk Overleg Wonen waarin de aantallen woningen die vallen onder ingrijpende woningverbetering, herstructureren en nieuwbouw per corporatie voor de drie daaropvolgende jaren worden vermeld. De woningbouwlijst bevat harde plannen (=bestemmingsplanprocedure doorlopen) en zal door de gemeente intern gehanteerd worden als richtsnoer voor (de planning of prioritering) van gemeentelijke procedures en activiteiten en de monitoring van deze prestatieafspraken

14. Gemeente en corporaties streven naar realisatie van de productie aantallen zoals vermeld op de woningbouwlijst die periodiek in het Bestuurlijk Overleg Wonen wordt vastgesteld. Gemeente faciliteert en is verantwoordelijk voor het in gang zetten en stroomlijnen van de benodigde procedures. Gemeente stelt verder BLS-middelen beschikbaar voor projecten tot en met 2009. Voor het behalen van de sociale taakstelling BLS leveren de corporaties in 2009 minimaal 530 sociale sectorwoningen op.

15. Corporaties en gemeenten spreken af opnieuw gelden in de Voorziening Volkshuisvesting te gaan storten als het bedrag onder de 50.000 euro komt. Gelden uit deze voorziening worden aangewend ten behoeve van onderzoeks- en samenwerkingsprojecten van corporaties en gemeente rond onder anderen nieuwstedelijk bouwen, op gang brengen herstructurering en de ontwikkeling van de leefstijlbenadering.

Duurzaamheid

16. Bij sloop en nieuwbouw hanteren gemeente en corporaties voor de reguliere woningbouw de regels van duurzaam bouwen.

17. De totale woningvoorraad van de corporaties verbruikt in 2020 20% minder energie en veroorzaakt 20% minder CO2 uitstoot dan in 2008. In dat kader onderzoeken we in 2009 hoe we dit kunnen realiseren en maken we afspraken over het aantal te realiseren labelstappen en het te behalen streeflabel in de sociale woningvoorraad en wie welk aandeel levert.

18. Het Warmtebedrijf Eneco Delft is een samenwerking tussen gemeente, Eneco en de vier corporaties. Corporaties spannen zich in om in aanmerking komende projecten in Delft te (doen) voorzien van een aansluiting op het warmtedistributienet. Gezamenlijk wordt de warmtelijst beheerd met aan te sluiten projecten. Het aandeel aan te sluiten woningen wordt bepaald binnen de afspraken Warmtebedrijf Delft. Bij nieuwbouw en herstructurering worden steeds de mogelijkheden van aansluiting op het warmtenet meegenomen.

19. Gemeente en corporaties zetten in op het realiseren van een binnenklimaat dat blijvend aan de gezondheidsnormen voldoet. In 2010 worden over deze normen nadere afspraken gemaakt. Gemeente en corporaties streven naar een integrale aanpak van energiebeleid en verbetering van het binnenklimaat. Bij nieuwbouw, ingrijpende renovatie en herstructurering worden de volgende thema's meegenomen:

- EPC-norm (nieuwbouw en energielabel bij renovatie);
- onderzoeken mogelijkheid van aansluiting op het warmtenet of de realisatie van een ander duurzaam energiesysteem;
- Onderzoeken mogelijkheid en realisatie van één pilotproject klimaatneutrale woningbouw;
- Voorlichting over binnenklimaat en ventilatie aan de (toekomstige) bewoners.

Voorlichting over het binnenklimaat kan plaatsvinden via folders, voorlichtingsbijeenkomsten en huisbezoeken of met een persoonlijk advies op maat. Woonbron onderzoekt de mogelijkheid tot het inzetten van het leerwerkbedrijf voor de Poptahof in dit kader.

De gemeente stelt voor voorlichting over een gezond binnenklimaat in 2009 en 2010 30.000 euro per jaar beschikbaar.

Woonruimteverdeling

20. Corporaties en gemeente spreken af dat de regionale woonruimteverdeling het kader vormt voor de lokale woonruimteverdeling en dat de regionale prestatieafspraken hierover in de Delftse woonruimteverdeling opgenomen worden.

21. Corporaties en gemeente spreken af dat de prestaties van de corporaties bij de woonruimteverdeling beoordeeld worden aan de hand van het percentage van de bestaande voorraad dat toegewezen wordt aan de doelgroep (70%) en het begrip slaagkans. De regionale definities en prestatieafspraken hierover zijn leidend.

22. Gemeente en corporaties kunnen -binnen de regionale kaders- ten behoeve van lokale volkshuisvestelijke doelen vrije beleidsruimte hanteren mits hier overeenstemming over is.

23. Gemeente en corporaties spreken af in 2009 een pilot in Delft te starten naar onrechtmatige bewoning/Woonfraude. De pilot moet inzicht geven in de aard en omvang van onrechtmatige bewoning en leiden tot een aanpak van de problematiek van de hele woningvoorraad. De pilot wordt door Vidomes uitgevoerd in samenwerking met de gemeente.

24. Per 1 maart 2009 wordt de Delftse Adviescommissie Voorrangsbepaling ingesteld met een gemeentelijk secretariaat. Vestia, Vidomes en Woonbron participeren in deze commissie. Genoemde corporaties en gemeente leveren beiden één lid voor de commissie alsmede een plaatsvervanger. De commissie wordt geleid door een onafhankelijk voorzitter. De intakes worden uitgevoerd door de genoemde corporaties. Gemeente en genoemde corporaties gaan uit van een gelijke verdeling van kosten. Ter dekking ontvangen genoemde corporaties de helft van de urgentieleges en 20% van de huisvestingsleges voor het afgeven van huisvestingsvergunningen bij het tekenen van huurcontract.

Bruggen slaan tussen huren en kopen

25. In 2009 evalueren gemeente en Woonbron het experiment 'Te woon' en zetten dit experiment zo mogelijk door in een definitieve vorm, passend binnen de regionale woonruimteverdeling.

26. Vidomes onderzoekt in 2009 of in één of meerdere complexen koopgarant kan worden toegepast.

Kwetsbare doelgroepen

27. Corporaties en gemeente spreken af jaarlijks een aantal woningen beschikbaar te stellen voor groepen woningzoekenden die niet regulier dan wel via de bestaande urgentiecriteria aan woonruimte kunnen komen. Het gaat hierbij om woningen die bewoond gaan worden door cliënten van maatschappelijke instellingen die in hun woonsituatie begeleiding ontvangen van de instelling. De gemeente voert de regie over de vraag. Gemeente stelt in samenwerking met de corporaties de voorwaarden waaraan een instelling moet voldoen om hiervoor in aanmerking te komen. Aanvragen worden via het Sociaal Overleg ingebracht. In bijlage 2 is het overzicht aan instellingen met daarbij benodigde aantallen voor 2009 opgenomen. Corporaties monitoren de toewijzingen naar wijk, doelgroep, instelling en contractvorm (incl. eventueel aanvullende afspraken) en leveren hier jaarlijks een overzicht van.

28. Gemeente richt een schakelpunt op om vraag en aanbod aan beschermde woonvormen voor kwetsbare groepen bij elkaar te brengen en hierop regie te voeren. Nieuwe vragen komen binnen bij het schakelpunt en worden geagendeerd in het SO. Vraag en aanbod worden gemonitord. Partijen leveren daartoe jaarlijks de gewenste informatie aan. Instellingen geven jaarlijks aan welke behoefte zij verwachten voor de verschillende doelgroepen en welke woonvormen en huurcontracten daarbij passen. Hierbij worden afspraken gemaakt over de uitstroom uit bijzondere woonvormen.

29. Corporaties en gemeente spreken af in voldoende huisvesting te voorzien voor statushouders in het kader van de generaal pardonregeling en de reguliere taakstelling. Huisvesting geschiedt door het verstrekken van urgenties. Gemeente monitort de voortgang.

Jongeren

30. Gemeente en corporaties zetten in op voldoende woonruimte voor Delftse werkende jongeren van 18 tot 23 jaar. Er is minimaal anderhalf jaar inschrijftijd nodig om voor zelfstandige woonruimte in aanmerking te komen. Als je 18 bent kun je je inschrijven voor woonruimte. We gaan jongeren daar via de Woonkrant en andere op jongeren gerichte kanalen op wijzen. In 2010 onderzoeken corporaties en gemeente de woonsituatie en –behoefte van Delftse jongeren. Op basis daarvan worden verdere productieafspraken gemaakt.

31. In Delft volgen veel jongeren een opleiding aan een HBO instelling of de universiteit. Gemeente en Duwo zetten in op realisatie van minimaal 3.600 studenteneenheden voor 2016. Samen met de TU werken gemeente en Duwo aan het realiseren van de opgave in de Taskforce studentenhuysvesting. In de Taskforce wordt gezocht naar kansen voor studentenhuysvesting buiten het TU-gebied op de korte termijn en binnen het TU-gebied op de middellange termijn. In 2009 worden de locaties Station Delft Zuid, Buitenhof en enkele potentiële kantorenlocaties nader onderzocht.

32. Duwo onderzoekt samen met de andere corporaties naar mogelijkheden om de doorstroom uit studentenwoningen te verbeteren door te zorgen voor vervangend aanbod. Duwo komt met een plan voor inzet van regulier woningbezit ten behoeve van de huisvesting van studenten. De gemeente ondersteunt dit onder voorwaarden.

Kenniswerkers en startende ondernemers

33. Gemeente en corporaties werken aan het realiseren van onderscheidende woonmilieus voor kenniswerkers en startende ondernemers in Poptahof, Schieoevers en TU-midden. Een mooi voorbeeld hiervan is Blauw. Daarnaast dient in iedere wijk ruimte te zijn voor kenniswerkers en startende ondernemers.

Gezinnen

34. Gemeente en corporaties realiseren minimaal 300 gezinswoningen in de sociale sector tot 2020. Ingezet wordt op woningen met een gebruiksoppervlak van minimaal 100m² en een buitenruimte.

35. Minimaal de helft van de eengezinswoningen wordt toegewezen aan huishoudens met minimaal één kind jonger dan 12 jaar. Gemeente en corporaties verzoeken het stadsgewest en de SVH het WMS-systeem op dit onderdeel aan te passen.

36. Corporaties en gemeente spreken af dat de mogelijkheden tot huisvesting van grote gezinnen worden verbeterd. Voor grote gezinnen (≥ 6 personen) dient de slaagkans gelijk te zijn aan de gemiddelde slaagkans van alle woningzoekenden. In 2009 wordt het experiment van 20 verhuringen aan grote gezinnen waarbij het 12m²-criterium is losgelaten door de corporaties geëvalueerd.

37. Gemeente en corporaties spreken af dat terughoudend wordt omgegaan met de vrije verkoop van eengezinswoningen. Verkoop van betaalbare eengezinswoningen (woningen met een streefhuur tot aan de aftoppingsgrens voor een 3- of meerpersoonshuishouden) is alleen mogelijk als dit een volkshuisvestelijk doel dient. Corporaties spreken af elk jaar voor 1 december bij hun activiteitenplan een overzicht van te verkopen woningen te leveren.

38. Gemeente en corporaties voeren, met andere maatschappelijke partners, het laatste kansbeleid uit ter voorkoming van huisuitzettingen. Het daarop betrekking hebbende convenant loopt af op 1 juli 2009 en wordt geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt bekeken of en zo ja hoe het laatste kansbeleid wordt gecontinueerd.

Ouderen

39. In iedere wijk realiseren gemeente en corporaties voldoende mogelijkheden voor diverse groepen om te wonen. Jaarlijks start de realisatie van een woonservicezone en de te realiseren woonvormen lopen hierin mee. In 2008 is Buitenhof afgerond en is gestart met Voorhof. In 2009 start de woonservicezone Vrijenban, in 2010 Tanthof en in 2011 Hof van Delft. In bijlage 1 is de opgave aan huisvesting per wijk opgenomen.

40. Gemeente en corporaties hebben de toegankelijkheid van resp. de particuliere voorraad en de sociale voorraad met sterren geclassificeerd. Bij de verdere inrichting van de woonservicezones worden deze gegevens beschikbaar gesteld op buurt- en complexniveau.

41. De gemeente onderzoekt en faciliteert de behoeften aan woongroepen voor ouderen en andere zorgvragers. Corporaties nemen exploitatie en beheer op zich. Vestia realiseert woonruimte voor een woongroep in Harnaschpolder. Vidomes zet zich samen met de gemeente in voor de realisatie van een woongroep in Wippolder.

42. Vestia, Vidomes en Woonbron bieden fasegewijs het Opplussen op maat aan hun huurders aan. De gemeente stelt hiervoor in 2009 250.000 euro beschikbaar en draagt bij in maximaal de

helpt van de kosten per aanvraag. Inzet is totale aanwending van dit budget. In 2009 wordt over de inzet van 2010 gesproken.

43. Gemeente en corporaties spreken af om bij woongebouwen waar tenminste 20% van de bewoners 75 jaar of ouder is, de toegankelijkheid van het woongebouw te verbeteren. Bij prioritering van complexen worden de volgende criteria aangehouden:

- (on)mogelijkheden voor aanpassingen
- aandeel ouderen in complex
- lukt het een voldoende aantal 'zorg'woningen in een woonservicezone te realiseren.

De gemeente draagt per woongebouw voor het beter toegankelijk maken van verkeersruimten de kosten tot 50% mee te betalen met een maximum van 25.000,- euro. Voor 2009 stelt de gemeente 125.000 euro beschikbaar voor het aanpassen van 5 woongebouwen.

In 2009 worden de op te plussen woongebouwen voor 2009 en 2010 vastgelegd.

44. Gemeente en corporaties streven bij reguliere nieuwbouwprojecten (excl. studentenhuisvesting) in woonservicezones naar het realiseren van voldoende loze leidingen en brede en diepe meterkasten ten behoeve van domotica-toepassingen. Er komt in 2009 een zorg- en techniek demonstratiewoning op het gebied van 'wonen-zorg-welzijn' in een bestaande woning in Buitenhof-Noord. De ervaringen uit dit project worden gebruikt om in bestaande bouw goede technologische voorzieningen te kunnen toepassen op het vlak van wonen, zorg, welzijn en veiligheid. Het gaat hier om een samenwerking tussen Vidomes, Vestia, gemeente Delft, Pieter van Foreest en Uneto-VNI en Otib.

Leefbaarheid en kansen

45. Gemeente en corporaties onderzoeken op welke wijze verdere samenwerking en afstemming in het kader van de wijkaanpak vorm kan krijgen. Hierbij wordt ingezet op het meer structureel vormgeven van de tweejaars- of meercyclus, waarin de voorgenomen activiteiten voor de nieuwe periode worden gedeeld, gewenste gezamenlijke uitgaven vervolgens worden opgenomen in de eigen begroting en een gezamenlijke afspraak. Naast bundeling van krachten en realiseren van doelen biedt deze werkwijze ook kansen voor efficiencycyclagen, bijvoorbeeld bij de afstemming van personele inzet.

46. Gemeente en corporaties werken samen aan het verder vormgeven van de tweejaarlijkse wijkbarometer en de wijkprogramma's waarin ook indicatoren van de leefbaarheid worden opgenomen. Inzet is het delen en integreren van gegevens op verschillende schaalniveaus (wijk, buur, complex, straat). Er vindt afstemming plaats over de gewenste basisset en corporaties leveren jaarlijks de gewenste gegevens uit hun administratie en het woonruimteverdeelbestand aan. In bijlage 3 zijn een aantal gewenste basisgegevens opgenomen.

47. Vanuit het partneroverleg wijkaanpak, ondernemen corporaties en gemeente gezamenlijk initiatieven gericht op het vergroten van ontmoetingskansen tussen bewoners en acties gericht op het voorkomen van spanningen door verschillende leefstijlen van bewoners. Voor het creëren van ontmoetingskansen heeft de gemeente 150.000 euro beschikbaar in 2009 en in 2010.

48. Corporaties en gemeente spreken af dat de samenwerking en aanpak van overlastgevende huishoudens met het bureau mediation in Den Haag in 2009 wordt geëvalueerd. Op basis van de evaluatie wordt bekeken of en zo ja hoe de samenwerking wordt gecontinueerd.

49. Gemeente en corporaties voeren de afspraken uit het in 2008 getekende hennepconvenant uit. Bij het programma veiligheid wordt hiervoor in 2009 een medewerker aangesteld.

50. De gemeente voert vanaf 2008 een graffiti aanpak. Gelet op het beperkte budget start deze in de binnenstad. Corporaties geven medewerking en toestemming voor de eerste schoonmaak van hun panden. In 2009 bekijken gemeente en corporaties hoe deze aanpak verder gestalte krijgt. Daarnaast worden meerdere legale grafiti-plekken aangewezen.

51. Gemeente, BWD en de corporaties zetten in op een uitrol van de Burenhulpcentrale over de stad in 2009. Er zal een verbinding worden gelegd met o.a. de Club van Delft en het Startpunt Wonen, Zorg, Welzijn.

52. Over de ruimte in eigendom van de corporaties wordt in 2009 nadere verkend hoe deze aangepast kan worden aan de visie op de openbare ruimte. Daarbij worden andere kansen voor de publieke ruimte ook verkend. De verkenning (op huidige staat en gebruik) van formele speelplekken in eigendom van corporaties maakt hier tevens onderdeel van uit.

Gebiedsagenda

53. Gemeente en corporaties voeren samen met partners de in de Woonvisie opgenomen gebiedsagenda uit.

54. Buitenhof (aandachtsbuurten), Voorhof-Zuid en Vrijenban worden integraal opgepakt. Voor Buitenhof is in 2008 een gemeentelijke projectleider voor twee dagen per week benoemd. Met Voorhof-Zuid en Vrijenban wordt in 2009 gestart.

Partijen werken als volgt samen:

- gemeente en relevante professionele partners uit het gebied participeren in een bestuurlijke trekkersgroep;
- per gebied wordt een projectleider aangesteld;
- door het (steviger) inzetten van een aantal korte termijnmaatregelen wordt de gezamenlijke aanpak direct concreet en merkbaar;
- Voor de middellange termijn worden aanbevelingen gedaan over de gewenste toekomstige ontwikkeling van het gebied; Uitgangspunt is dat dit gebiedsinteger wordt gedaan met betrokkenen op basis van het verhaal van het gebied.
- Partijen brengen hun aanpak bij elkaar in een concrete, uitvoerbare gebiedsvisie;
- Corporaties spreken onderling af wie als trekker in een gebied optreedt.

De overige in de gebiedsagenda aangewezen gebieden kennen reeds een projectstructuur. Voor Kuyperwijk (2012 e.v.), Tanthof (2009 e.v.) en Krakeelpolder (2012 e.v.) worden nadere afspraken gemaakt t.a.v. breedte van aanpak en projectinrichting.

Monitoren

55. Deze prestatieafspraken zijn tot stand gekomen in het Bestuurlijk Overleg Wonen Delft. Aan dit overleg nemen de vier corporatiedirecteuren en de wethouder wonen en de wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Delft deel. Minimaal twee keer per jaar wordt de voortgang van de prestatieafspraken in dit overleg geagendeerd. Daartoe wordt een concrete format gehanteerd.

Bijlage 1: Beschermd, verzorgd en gewoon wonen, de opgave per wijk

Binnenstad 2611

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	209	131	214
Bouwprog. 2006-2020	82		
Prognose totaal 2020	209	131	214
Tekort/overschot	82	0	0

Vrijenban 2612

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	143	8	697
Bouwprog. 2006-2020	368		24
Prognose totaal 2020	595	194	135
Tekort/overschot	-84	-186	586

Onbek. Aantal op GGZ Delfland terrein waarsch. Verzorgd wonen

Hof van Delft 2613

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	61	114	39
Bouwprog. 2006-2020	1167		
Prognose totaal 2020	866	358	161
Tekort/overschot	362	-244	-122

Voordijkshoorn 2614

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	434	66	0
Bouwprog. 2006-2020	28	116	24
Prognose totaal 2020	605	236	165
Tekort/overschot	-143	-54	-141

Tanthof 2622 & 2623 (W/O)

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	108	5	0
Bouwprog. 2006-2020	0		
Prognose totaal 2020	108	5	0
Tekort/overschot	0	0	0

Voorhof 2624

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	583	236	460
Bouwprog. 2006-2020	779		
Prognose totaal 2020	1160	502	368
Tekort/overschot	202	-266	92

Buitenhof 2625

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	1625	304	173
Bouwprog. 2006-2020	517		21
Prognose totaal 2020	1132	401	232
Tekort/overschot	1010	-97	-38

Wippolder 2628

Type	Gewoon	Verzorgd	Beschermd
Voorraad 2006	308	65	9
Bouwprog. 2006-2020	164		
Prognose totaal 2020	825	323	225
Tekort/overschot	-353	-258	-216

Bijlage 2: Inschatting benodigde woningen regulier sociaal bezit corporaties op jaarbasis:
(aantallen jaarlijks 'buiten de woonkrant om' te verdelen woning)

doelgroep/activiteit	Aantal woningen	Soort	begeleidende instelling	Toelating op basis van:	Corp.
zorgwoningen t.b.v. uitstroom i.h.k.v. Kompas dakloosheid	60	1pers.	Coördinatiepunt dakloosheid	Op te stellen protocol	allen
'Samen wonen' (uitstroom GGZ-Delfland/RIBW PerspeKtief)	10	1pers.	GGZ Delfland	Convenant Samen Wonen	allen
ex- gedetineerden/veelplegers	10	1pers.	Coördinatiepunt dakloosheid		allen
huiselijk geweld/vrouwenopvang	30	meerpers.	PerspeKtief / Op de Rails	Afspraak met PerspeKtief / vrouwenopvang	allen
jeugdzorg (0 – 18)	1	eensgezins - hoekhuis	Jeugdformaat		
jongeren 18 – 23 jr./ tienermoeders	4 tot 8	meerpers. (portiek)		Op te stellen protocol	Woonbron Vidomes

Bijlage 3

Gewenste basisgegevens in kader van de tweejaarlijkse wijkbarometer

- A) woonruimteverdelingsgegevens op buurtniveau
 - aantal reacties en aantal weigeringen
 - gemiddelde inschrijfduur
 - mutatiegraad
 - gemiddelde huurprijs
- B) Oordeel over woning en woonomgeving van bewoners
- C) Exit enquêtes van bewoners

Bijlage 4 : Delfts sociaal plan bij gedwongen verhuizing i.v.m. herstructurering

1. Algemeen

Een aantal inwoners van de gemeente Delft, die een woning huren van één van de woningcorporaties, krijgen te maken met ingrijpende renovatie van de door hen gehuurde woning of met sloop en vervangende nieuwbouw. Gevolg van een dergelijke herstructurering is meestal dat bewoners gedwongen dienen te verhuizen.

Om deze gedwongen verhuizing op een goede manier te laten verlopen, worden een aantal afspraken vastgelegd in een Sociaal Plan.

Deze tekst bevat een aantal bindende afspraken voor de professioneel betrokken partijen, te weten de woningcorporaties en de gemeente Delft, over de inhoud van sociale plannen voor alle nieuwe sloop- en ingrijpende renovatie in Delft.

Het leidende principe van deze afspraken is dat de rechtspositie van bewoners bij herstructureringsprojecten in heel Delft gelijk dient te zijn. Voor het leveren van maatwerk hebben partijen de mogelijkheid om aanvullende afspraken op gebieds- of zelfs complexniveau te maken.

Het sociaal plan is uitsluitend van toepassing op inwoners van de gemeente Delft die op de in het sloopbesluit vermelde peildatum:

- met toestemming van de eigenaar als hoofdbewoner/huurder woonachtig is in een in het herstructureringsgebied gelegen zelfstandige woonruimte, of
- met toestemming van de eigenaar op basis van een huurcontract voor bepaalde tijd tenminste anderhalf jaar aaneengesloten woonachtig is in een in het herstructureringsgebied gelegen zelfstandige woonruimte, of
- aantoonbaar tenminste anderhalf jaar met toestemming van de eigenaar inwonend is in een in het betreffende herstructureringsgebied gelegen zelfstandige woonruimte, die met toestemming van de eigenaar door de hoofdbewoner/huurder wordt bewoond.

Een sociaal plan wordt opgesteld indien het sloop of ingrijpende renovatie betreft van tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen. Het sociaal plan geldt niet voor onzelfstandige woningen en studentencplexen.

Deze afspraken gelden met ingang van inwerkingtreding voor de sociale plannen bij alle nieuwe sloop- en ingrijpende renovatiebesluiten.

Leidend zijn de afspraken zoals vastgelegd in de regionale Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden, alsmede de regionale Uitvoeringsregels Voorrangsbepaling. Naast deze afspraken gelden nog onverkort een aantal landelijke kaders. Denk aan de BBSH, de Leegstandswet, de Wet op het overleg huurders verhuurder en de gemeentelijke Bouwverordening.

2. Procedure

1. De huurders(belangen)vereniging en eventuele bewoners(overleg)commissie, gemeente en corporatie(s) maken afspraken over het te voeren overleg en hun betrokkenheid bij het plan- en beslissingsproces.
2. De huurders worden in een vroegtijdig stadium geïnformeerd over de gesprekken en worden op de hoogte gehouden van de voortgang en de mogelijkheden tot participatie.
3. In het sociaal plan worden in elk geval regelingen opgenomen over herhuisvesting, bijdragen in de verhuiskosten, vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen, geschillenbeslechting alsmede beheer, huurprijs en onderhoud van de woning en het complex vanaf de datum sloop-/renovatiebesluit.
4. De verhuurder legt het concept-sociaal plan schriftelijk ter instemming voor aan de huurders. Het plan is vastgesteld wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd.
5. Wanneer partijen overeenstemming hebben bereikt over het Sociaal Plan neemt de verhuurder per complex een sloop-/renovatiebesluit en stelt de sloopdatum of startdatum renovatie vast.

6. Het sloop-/renovatiebesluit wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 18 maanden voor de geplande startdatum schriftelijk aan de huurders en de gemeente medegedeeld. Daarbij worden de huurders direct op de hoogte gesteld van de rechten die zij kunnen ontlenen aan het sociaal plan.
7. Medewerkers van de verhuurder gaan na het sloop-/renovatiebesluit tot uiterlijk 12 maanden voor de geplande startdatum op huisbezoek bij de huurders om
 - informatie te verstrekken over de gehele procedure alsmede de rechten en plichten van de huurder;
 - de woonwensen van de huurder te inventariseren en de mogelijkheden om die te honoreren;
 - zelfaangebrachte veranderingen in de woning te inventariseren;
 - het benodigde zoekprofiel voor de voorrangsverklaring vast te stellen;
 - knelpunten te inventariseren.
8. Per complex komen vanaf 12 maanden voor de geplande startdatum de huurders in aanmerking voor vergoedingen uit het sociaal plan. Deze datum heet de "peildatum".
9. De peildatum is tevens bepalend voor het recht van huurders op vervangende woonruimte.
10. Huurders en inwoners die niet behoren tot de in paragraaf 1 genoemde categorieën bewoners kunnen géén rechten ontlenen aan de inhoud van het sociaal plan en krijgen geen zelfstandige voorrangsmogelijkheid. Inwoners dienen mee te verhuizen met de huurder.
11. Het Sociaal Plan wordt jaarlijks geëvalueerd en waar nodig in gezamenlijk overleg aangepast.

3. Herhuisvesting¹

Er is een regionale voorrangregeling voor de huurder met eventuele inwonende huisgenoten. Deze geldt ook voor Delft. Daarnaast kent Delft aanvullende afspraken voor de herstructureringskandidaten, die als aanvulling op de regionale afspraken worden gehanteerd. Herstructureringsurgenties worden pas afgegeven als er een Sociaal Plan is vastgesteld.

1. De aanvraag om voorrang wordt ingediend en verzorgd door de voor uitplaatsing verantwoordelijke verhuurder. De corporatie noteert op het aanvraagformulier of de huurder het eens is met het voorgestelde zoekprofiel. Gezien het gedwongen karakter van de verhuizing, zijn voor de aanvraag geen leges verschuldigd.
2. Uiterlijk 12 maanden voor de geplande sloopdatum hebben alle kandidaten een besluit inzake de aanvraag om voorrang ontvangen. Verhuurder en gemeente dragen er zorg voor dat alle aanvragen om voorrang tijdig worden ingediend en afgehandeld.
3. De kandidaat krijgt een beschikking waarin de voorrangsverklaring wordt toegekend voor de duur van 1 jaar, ingaande op de peildatum.
4. De voorrangsverklaring geeft voorrang op 'overige' woningzoekenden in de regio, op een wijze zoals omschreven in de vigerende Huisvestingsverordening stadsgewest Haaglanden.
5. Bij vaststelling van het zoekprofiel geldt het uitgangspunt dat de kandidaat via de voorrangsverklaring geen stap(pen) voorwaarts mag doen op de wooncarrière ladder, tenzij een aangepast zoekprofiel om sociaal-medische redenen noodzakelijk is om kandidaten passend en veilig te huisvesten.
6. Bij toepassing van het gestelde in lid 5 hanteren gemeente en corporaties de regionale zoekprofiel regels voor herstructureringskandidaten.²

¹ *In relatie tot het 'laatste kansbeleid' in Delft is bij het verlenen van rechten op vervangende woonruimte een aanvullende procedure van toepassing voor uit te plaatsen huurders met een laatste kanscontract of zorgcontract. Zie paragraaf 8.*

² *Art. 31 lid 3 Huisvestingsverordening Stadsgewest Haaglanden 2005 en de regionale Uitvoeringsregels Voorrangsverklaring 2008, Deel I, paragraaf 4.1*

7. Voor Delft geldt in aanvulling op lid 5 en 6 dat het zoekprofiel voor herstructureringskandidaten met een bepaald woningtype als volgt is:

HUIDIG WONINGTYPE VAN KANDIDAAT	GELIJKWAARDIG WONINGTYPE
Eengezinswoning	Alle woningtypes met uitzondering van aangepaste of aan te passen benedenwoningen voor mensen met een handicap
Benedenwoning	Alle woningtypes met uitzondering van aangepaste of aan te passen benedenwoningen voor mensen met een handicap
Bovenwoning	- Bovenwoning/portiekwoning - Bovenmaisonnette - flat met of zonder lift 1 ^e etage en hoger
HAT-eenheid	HAT-eenheid

8. Een urgent woningzoekende behoudt zijn in de te verlaten woning opgebouwde woonduur gedurende de eerste 2 jaar na zijn verhuizing. Dit wordt schriftelijk bevestigd bij het verlaten van de woning.
9. Per herstructureringsproject is het mogelijk om sociale huur- en koopwoningen te reserveren voor de uit te plaatsen huurders, die willen terugkeren. Een claim hierop wordt door de verantwoordelijke verhuurder officieel aangemeld bij de Gemeente Delft en zo goed mogelijk gespecificeerd.
10. Uiterlijk 3 maanden voor het aflopen van de voorrangsverklaring worden de huurovereenkomsten van de nog niet geherhuisveste herstructureringskandidaten schriftelijk opgezegd door de verhuurder.
11. Indien nodig vindt vanaf 3 maanden voor het aflopen van de voorrangsverklaring actieve bemiddeling plaats door de verhuurder. Alle herstructureringskandidaten krijgen in elk geval 2 aanbiedingen voor passende woonruimte.
14. Indien na afloop van de voorrangsverklaring nog geen alternatieve woonruimte gevonden is wordt individueel beoordeeld of verlenging en/of aanvullende bemiddeling door de corporatie noodzakelijk is. Indien in de periode van actieve bemiddeling passende woningen onterecht zijn geweigerd dan wel de kandidaat geen medewerking verleent aan het tijdig verhuizen zal de voorrangsverklaring niet verlengd worden en zal een ontruimingsprocedure worden gestart.

4. Bijdragen in de verhuiskosten

- De verhuiskostenvergoeding bedraagt minimaal het in het BBSH vastgestelde normbedrag (€5.264,28 , prijspeil 1 maart 2009); dit bedrag wordt jaarlijks door het Rijk geïndexeerd.
- Het recht op de verhuiskostenvergoeding vervalt indien de huurder de woning niet op de geplande sloop-/renovatedatum heeft verlaten, tenzij dit aantoonbaar buiten zijn schuld om het geval is.
- Per adres wordt slechts eenmalig de verhuiskostenvergoeding uitgekeerd, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel.
- In geval de betrokken huurder tweemaal moet verhuizen, of wordt uitgeplaatst naar een wisselwoning, om na uitvoering van de ingreep weer terug te kunnen keren naar de oorspronkelijke woning, wordt een aanvullende vergoeding uitgekeerd. Over het voor het nieuwe kalenderjaar vast te stellen bedrag wordt jaarlijks in het "Sociaal Overleg" tussen de Delftse corporaties besloten op grond van de door het CBS gepubliceerde 'Consumentenprijsindex alle huishoudens'.

5. De huur van de door de verantwoordelijke corporatie ter beschikking gestelde wisselwoning is maximaal gelijk aan de huur van de tijdelijk te verlaten woning.
6. Om het betalen van 'dubbele huur' tijdens de verhuisperiode te voorkomen is de ingangsdatum van de huur van de nieuwe woning gelijk aan de einddatum van de huur van de oude woning, met dien verstande dat de huurder daarna 1 maand de tijd heeft om de oude woning leeg op te leveren.
7. De Gemeente Delft heft geen leges voor de huisvestingsvergunning voor de nieuwe woning.
8. De Gemeente Delft draagt er zorg voor dat de vergoedingen in deze paragraaf niet in mindering worden gebracht op sociale uitkeringen van uitkeringsgerechtigden.
9. Indien de kandidaat verhuist naar een andere gemeente zal de corporatie de daar berekende leges aan de huurder vergoeden.
10. De normale administratie- of contractkosten voor de nieuwe woning wordt kwijtgelaten/ danwel de door een andere verhuurder berekende kosten aan de huurders wordt vergoed.

5. Overige financiële regelingen

1. De verantwoordelijke corporatie stelt een "sociaal fonds" beschikbaar. Uit dit fonds worden eventuele goederen en diensten (verhuisbedrijf bijv.) geleverd indien duidelijk is dat huurders ernstig in de problemen komen door de gedwongen verhuizing, er geen sprake is van een eigen sociaal netwerk en huurder over geringe financiële middelen beschikt. De betreffende corporatie stelt hiervoor in overleg met de betrokken bewonersvertegenwoordiging eigen criteria vast, passend bij de lokale situatie.
2. De huurder die de huur opzegt na de peildatum heeft recht op een vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen ("ZAV"), indien deze een verbetering of toevoeging aan de woning inhouden en zijn aangebracht voor de peildatum.
3. Indien de huurder schriftelijk op de hoogte is gebracht van het sloopvoornemen en/of de ingrijpende) woningverbetering, dan zal nooit een financiële tegemoetkoming voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) worden uitgekeerd die na deze schriftelijke kennisgeving zijn aangebracht. De huurder dient aan te tonen dat de ZAV is aangebracht vóór bekendmaking van de herstructureringsplannen voor het complex.
4. De hoogte van de vergoeding wordt vastgesteld conform het ZAV-beleid van de corporatie zoals dat ook bij normale mutaties gehanteerd wordt.
5. Verhuurder en huurders spreken een procedure af inzake de afhandeling van verschillen van mening over de vergoeding ZAV.

6. Leefbaarheid en zorgvuldig beheer tot aan sloopdatum

1. De verhuurder verhuurt de woning vanaf het sloopbesluit op basis van een tijdelijke huurovereenkomst onder de Leegstandwet tot een moment zo dicht mogelijk bij de daadwerkelijke start van de eventuele sloop/ingrijpende renovatie. De tijdelijke verhuur wordt uitgevoerd na schriftelijke toestemming van de gemeente Delft middels het verstrekken van een vergunning.
2. Uitzonderingen op de afspraak over tijdelijke verhuur zijn slechts mogelijk als de ingreep volgens de planning binnen 6 maanden na start van de uitplaatsing zal beginnen of als de leegkomende woning gezien (woon-)technische staat feitelijk onbewoonbaar is.
3. De corporatie voert het normale klachtenonderhoud uit, echter wel aangepast aan de restantlevensverwachting van de woning.
4. Woningen die definitief leeg blijven worden 'ontmanteld' (verwijderen/afsluiten van nutsvoorzieningen en van nog bruikbare onderdelen, zoals geisers); daarna wordt de woning ofwel goed dichtgezet of een 'bewoond aanzien' gegeven.
5. Corporatie en gemeente spannen zich in om betrokken instanties, zoals Reiniging, Brandweer en Politie, te betrekken bij het leveren van de noodzakelijke extra inspanningen om veiligheid en leefbaarheid op een aanvaardbaar peil te houden.

7. Geschillenregeling

Het Sociaal Plan bevat een geschillenregeling.

De verhuurder beslist binnen een termijn van 3 weken na indiening op de klacht.

Als de klager niet tevreden is over de afhandeling van de klacht door de corporatie, kan hij zich middels een schriftelijke melding wenden tot een in het sociaal plan vermelde onafhankelijke geschillencommissie.

Indien de huurder ook dan nog niet tevreden is over de afhandeling door de onafhankelijke geschillencommissie, kan hij/zij de zaak voorleggen aan het kantongerecht.

8. Procedure uitplaatsing van huurders met een laatste kanscontract of pensionovereenkomst

1. De uitverhuizende corporatie kijkt in de computer na of er sprake is van Laatste Kanscontracten of pensionovereenkomsten.
2. Indien er sprake is van dergelijke contracten wordt de projectleider/coördinator LKB geïnformeerd.
3. De projectleider/coördinator vraagt de casemanager/zorgcoördinator en/of woonbegeleider, corporatie en de budgetbeheerder advies uit te brengen.
4. Casemanager/zorgregelaar, beheerder en woonbegeleider beoordelen of betrokkene wel of niet in aanmerking kan komen voor zelfstandige huisvesting met of zonder aanvullend voorwaarden.
5. De medewerker(s) van de betrokken corporatie(s) leg(t)gen samen met de casemanager/zorgregelaar en/of woonbegeleider een huisbezoek af en informeert betrokkene.
6. De projectleider/coördinator bespreekt het advies met de corporatie(s) stellen vast of:
 - aanvullende voorwaarden moeten worden gesteld om in aanmerking te komen voor zelfstandige huisvesting.
 - de voorwaarden van het Laatste Kans Beleid (laatste kans- en zorgcontract) van toepassing blijven.
 - betrokkene in aanmerking moet komen voor een urgentie om zelfstandig een woning te vinden.
 - de pensionovereenkomst moet worden omgezet in een Laatste Kans Contract.
7. Bij het verhuizen naar de nieuwe woning wordt een huurcontract (met voorwaarden) of opnieuw een Laatste kans Contract en/of een zorgcontract aangeboden.