

**Prestatiekader
Sociale Huisvesting Maassluis
2016-2020
en Prestatieafspraken 2018**

Maasdelta, VBBM, Gemeente Maassluis

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Maassluis, .. december 2017

Vereniging Bewoners Belangen Maassluis

P.J.H. Boeters,
Voorzitter

Stichting Maasdelta Groep,

I.M.J. de Groot,
Bestuurder

Gemeente Maassluis,

A.G.M. Keijzer,
Wethouder

A. Considerans

Het Prestatiekader Sociale Huisvesting Maassluis 2016-2020 en de prestatieafspraken 2018 zijn aangegaan door de volgende partijen:

- **De Vereniging Bewoners Belangen Maassluis (VBBM)**
- **De stichting Maasdelta Groep**
- **De gemeente Maassluis**

In dit prestatiekader leggen partijen vast welke doelen voor de periode 2016-2020 zij onderling afspreken. In jaarlijkse prestatieafspraken zullen zij de programma's vastleggen en actualiseren, de voortgang monitoren en waar nodig bijstellen. *De jaarlijkse prestatieafspraken zijn een verbijzondering of aanvulling op de afspraken uit het prestatiekader.*

Partijen hebben gemeen dat zij alle streven naar het bevorderen van voldoende en betaalbare woningen met een passende kwaliteit voor bewoners en woningzoekenden in Maassluis met een smallere beurs. Het prestatiekader geeft aan welke bijdrage Maasdelta kan leveren aan het realiseren van de Woonvisie. De Woonvisie 2016-2020 van de gemeente en het Ondernemingsplan 2016-2020 van Maasdelta worden in dit prestatiekader dus op elkaar betrokken. Beide documenten kijken niet precies gelijk naar de verwachte woningmarktontwikkelingen.

De **Woonvisie 2016-2020** van de gemeente Maassluis kiest voor het behoud van de betaalbare voorraad, bij het vasthouden van het tempo van de herstructurering, en het optimaal benutten van de mogelijkheden voor meer doorstroming. Wat betreft het behouden van de betaalbare voorraad is dit gebaseerd op het ABF rapport Ontwikkeling doelgroepen 2015-2030. Ontwikkelingen rondom inkomens, woonlasten, mutatiegraad, scheefheid en demografie, geven aanleiding tot een voorzichtige benadering met betrekking tot de betaalbare voorraad, waarbij de voorraad sociale huurwoningen en daarbinnen de met Huurtoeslag bereikbare voorraad, in aantallen zoveel mogelijk behouden blijft.

Het **Ondernemingsplan 2016-2020** van Maasdelta wil ervoor zorgen dat haar toekomstige sociale huurvoorraad voldoende ruimte biedt voor de huisvesting van een in omvang gelijk blijvende doelgroep van beleid. Maasdelta gaat uit van een daling van scheefheid tot 15% door gerichte toewijzing en verhuizing naar een koopwoning. Weliswaar neemt de doelgroep toe maar die woont voor een deel in een (afbetaalde) koopwoning. Het ondernemingsplan ziet daarom mogelijkheden om de voorraad sociale huurwoningen in de gemeenten waar zij werkzaam is (waaronder Maassluis) te laten afnemen.

Verschillende aanliegroutes voor de onderliggende bewegingen op de woningmarkt hebben het maken van gezamenlijke afspraken zoals hierna vermeld onder B t/m G, voor de periode 2016-2020 niet in de weg gestaan. Woningmarktanalyses geven immers een indruk van de grootte van de doelgroep uitgaande van aannames over economische ontwikkeling en daadwerkelijke verhuizingen. Er bestaat geen harde rekenmethodiek om de benodigde sociale voorraad precies uit te rekenen. Partijen komen daarom tot de volgende constatering:

- a) Partijen menen dat het verstandig is om elkaar te vinden in afspraken over zinvolle maatregelen voor specifieke deelgroepen en deelvoorraden en zullen daar nader onderzoek naar doen (zie bij 5.) Er zijn *binnen de doelgroep* grote verschillen (huishoudensgrootte, leeftijd, inkomen), evenals *binnen de sociale voorraad* (prijs, geschiktheid voor jongeren, gezinnen, ouderen, grote huishoudens).
- b) De reeds in gang gezette en afgesproken gebiedsprogramma's voor de komende jaren (Sluispolder West, Burgemeesterswijk, het Balkon) leggen de richting van de te maken afspraken in de periode 2016 – 2020 al grotendeels vast. Daarover hebben partijen geen verschil van inzicht.
- c) In de aanloop naar de periode 2020 – 2024 zal een gezamenlijke woningmarktanalyse op basis van één methodiek worden uitgevoerd.
- d) Vanwege de onzekere aannames is jaarlijkse monitoring van de voorraad en geregelde monitoring van de woningmarkt (scheefheid, doorstroming, wachttijden) noodzakelijk.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

1. Bestuurlijk overleg

Jaarlijks zal er in het voorjaar (mei) en najaar (november) overleg plaatsvinden op bestuurlijk niveau tussen gemeente, Maasdelta en VBBM. Hierbij zijn aanwezig de wethouder Wonen, een directielid van Maasdelta en een bestuurslid van de VBBM. In het voorjaarsoverleg zal door partijen verslag worden gedaan van het afgelopen jaar en in het najaarsoverleg zullen de prestatieafspraken voor het komende jaar worden afgerond.

- Contactpersoon en vertegenwoordiger in het bestuurlijk overleg is de directeur wonen en/of de vestigingsmanager (c.q. manager Omgeving & Samenleving) namens Maasdelta, de wethouder Volkshuisvesting namens de gemeente Maassluis en de voorzitter namens de VBBM.
- Het voorjaarsoverleg inzake financiële transparantie (conform bod), rapportage afgelopen jaar (2017) en bod nieuwe jaar (2019) vindt plaats in de maand mei.
- Het najaarsoverleg inzake prestatieafspraken 2019 vindt plaats in de maand oktober.
- De Gemeente nodigt de partijen minstens 6 weken van tevoren uit.

2. Ambtelijk overleg

Op ambtelijk niveau worden de onder punt 1 genoemde overleggen voorbereid. Iedere partij benoemt een contactpersoon. Elke partij zorgt ervoor dat een vertegenwoordiger uit het ambtelijk overleg ook aanwezig is bij het bestuurlijk overleg zodat de verbinding tussen beide overleggen geborgd is.

Contactpersoon voor het ambtelijk overleg is de vestigingsmanager (c.q. manager Omgeving & Samenleving in de nabije toekomst) namens Maasdelta, de beleidsadviseur Volkshuisvesting namens de gemeente Maassluis en de voorzitter namens de VBBM.

3. Werkwijze

Totstandkoming van de jaarlijkse prestatieafspraken vindt plaats conform de procedure genoemd in de Handreiking Prestatieafspraken van Aedes, VNG, Woonbond en BZK.

4. Financiële transparantie

In het voorjaarsoverleg zal Maasdelta haar financiële situatie transparant maken aan de hand van de kengetallen en beoordelingskader van het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties, conform de Handreiking inzicht in de financiële situatie van woningcorporaties, VNG juli 2015.

Partijen spreken af dat de financiële situatie van Maasdelta zal worden aangevuld met een inzicht in de financiële mogelijkheden.

5. Monitoring en tussentijdse evaluatie

Monitoring en tussentijdse evaluatie van de ontwikkeling van sociale doelgroepen in relatie tot de beschikbare voorraad vindt indien nodig plaats aan de hand van gegevens uit WoON (WoonOnderzoek Nederland), de prognose doelgroepen van ABF, regionale rapportages WoonRuimteBemiddeling en Maasdelta-rapportages in het ambtelijk en bestuurlijk overleg.

- Monitoring van de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen (zie punt 9 en de bijlage) wordt besproken in 2018 op basis van de tabellen in de bijlage.
- Voor inzicht in doorstroming uit schaarse segmenten in de sociale huur zal de (beperkte) doorstroommonitor (ontwikkeld in 2017) in 2018 worden besproken (zie punt 21).
- Partijen hebben in 2017 een marktonderzoek afgerond naar verzorgd wonen voor ouderen, doorstroommogelijkheden en mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten (zie verder bij punt 21). In 2018 wordt door partijen uitvoering gegeven aan het plan van aanpak, ook worden de resultaten geëvalueerd.
- De Actualisatie van de “Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020” is voor Maassluis gebaseerd op de DPI- cijfers van Maasdelta uit eind 2016. Daarin zijn de afspraken uit het Prestatiekader 2016-2020 nog niet verwerkt. Partijen spreken af dat Maasdelta de DPI-2018 mede zal baseren op de afspraken over de voorraadontwikkeling uit Prestatiekader 2016-2020. Mede op basis van provinciaal/regionaal beleid inzake de Actualisatie regionale woonvisie zullen partijen bezien of en in hoeverre er aanvullende maatregelen nodig zijn.

6. Kostenverdeling

Gemeente en Maasdelta dragen samen de volgende kosten:

- a) Staat van Maassluis en andere gegevens die via het Kenniscentrum MVS met name via de website voor een ieder op het terrein van het Wonen ter beschikking komen en (meer)jaarlijks geüpdatet worden, waaronder ook cijfers op basis van de tweejaarlijkse monitor leefbaarheid en veiligheid: Maasdelta draagt jaarlijks € 10.000 inclusief BTW bij aan de kosten, die in totaal jaarlijks € 40.000 (prijspeil 2016) bedragen.
- b) Externe kosten van monitoring en evaluatie, zoals beschreven onder punt 5, ieder voor 50%.
- c) Eventuele andere door partijen gezamenlijk op te pakken onderzoeken zoals een onderzoek als De Grote Woontest c.q. Grote Omgevingstest, ieder voor

- 50/50 verdeling van afgesproken kosten tussen gemeente en Maasdelta voor en samenhangend met een wooncoach in Maassluis (vanaf begin 2018) in een 2-jarig experiment op basis van de notitie gemaakt in september 2017. Bedragen zijn geprognosticeerd op 50.000 euro voor Maasdelta en 25.000 euro voor de gemeente in 2018 en 50.000 euro voor Maasdelta en 25.000 euro voor de gemeente in 2019.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

- 50%.
- d) Gebiedsoverleg gemeente/Maasdelta. Maasdelta draagt jaarlijks bij aan fysieke leefbaarheidsprojecten in de directe nabijheid van haar complexen met een maximum van de helft van het beschikbare budget inclusief BTW (heden € 18.000 per jaar inclusief BTW).
 - e) Commissie bezwaren huisvesting. Maasdelta betaalt de helft van de jaarlijkse gemeentelijke kosten aan deze commissie van de Maaskoepel.

7. Hardheidsclausule

Eén van de deelnemende partijen kan afwijken van het prestatiekader indien toepassing van het prestatiekader in alle redelijkheid en billijkheid niet van een partij kan worden gevergd. Partijen treden dan in overleg met elkaar en proberen gezamenlijk een oplossing te vinden.

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

8. Omvang sociale sector

Maasdelta spant zich in de periode 2016 – 2020 in om de voorraad sociale huurwoningen (circa 5.370 woningen aanvang 2016 met een huur onder de € 711) in de periode 2016-2020 tenminste op peil te houden. Dat is een grote opgave, vanwege:

- de afname van deze voorraad met circa 385 woningen door de herstructurering van Sluispolder-West (peil 2016);
- reeds gestarte verkoopplannen voor ongeveer 180 woningen (peil 2016).

Daar tegenover staan:

- harde voornemens voor de (terug-)bouw van circa 165 woningen;
- het bij mutatie onder de grens van de sociale voorraad brengen van duurdere huurwoningen van Maasdelta. Verwacht wordt dat er in de periode 2016 – 2020 ongeveer 130 duurdere huurwoningen zullen muteren;
- een opgave voor gemeente en Maasdelta voor zoeklocaties voor extra nieuwbouw van sociale huurwoningen. Ten behoeve daarvan onderzoeken Maasdelta en gemeente de mogelijkheden daarvoor op diverse locaties in Maassluis zoals Balkon, Wilgenrijk, Albeda-locatie, en Sluispolder-West.

De af- en toename van deelsegmenten (nieuwbouw, verkoop en huurharmonisatie, zie bijlage) zijn deels vastgelegd in concrete projectplannen, deels afhankelijk van verhuisbewegingen en deels een uitdagende taakstelling voor beide partijen.

Om uitvoering te geven aan de opgave realiseert **Maasdelta** in 2018 de volgende activiteiten:

Uitvoering nieuwbouw

- Locatie Sluispolder-West/Da Costaplein: 28 eengezinswoningen huur onder de hoogste aftoppingsgrens.
- Locatie Het Balkon: mogelijk 67 meergezinswoningen huur onder de hoogste aftoppingsgrens (naar verwachting start bouw in 2019).
- Locatie Albeda (zoeklocatie): naar verwachting 57 meergezinswoningen huur onder de hoogste aftoppingsgrens (nog in overleg over start bouw).
- Er staat in 2018 geen concreet voornemen tot aankoop (verwerven) van sociale huurwoningen op het programma. Wel zijn er contacten met gemeente en ontwikkelende partijen over het afnemen van sociale huurwoningen aan De Kade en aan de Gijsbert Dirkwagerstraat, realisatie mogelijk na 2018. En 24 sociale huurappartementen in het Wilgenrijk. Afhankelijk van de uitkomst van het overleg tussen Amvest en Maasdelta. Realisatie nog in overleg. Zie ook punt 20.

Sloopbesluit

- Deelgebied 4 (Sluispolder-West/De Vliet): 110 sociale huurwoningen, mogelijk 2019. Er is een intensief traject gaande met bewoners, de VBBM en gemeente.

Verkoop

- Ongeveer 7 woningen.

Om meer aanbod beschikbaar te krijgen voor huishoudens die vallen onder de doelgroep van sociale huisvesting nemen partijen onderstaande samenhangende maatregelen:

- De **gemeente** onderzoekt welke extra locaties (zoeklocaties) voor sociale woningbouw mogelijk zijn, waaronder het voormalige Albedaterrein.
- De **gemeente** bevordert versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in Wilgenrijk en het vastleggen van een minimum aantal sociale huurwoningen

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

bij De Kade.

- **Maasdelta** heeft in 2017 en 2018 een tijdelijke verkoopstop op een aantal complexen in Maassluis, waardoor de aantallen die jaren veel minder zijn dan te doen gebruikelijk (gem. 8 in plaats van 30). Daarnaast wordt het verkoopbeleid (wordt het juiste verkocht) herijkt in 2018 en wordt voor de jaren daarna waar mogelijk de verkoopprognose bijgesteld in de richting van de doelstelling van de ontwikkeling van de sociale voorraad. Zij verwerkt dit ook in het bod voor 2019.
- De Actualisatie van de “Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020” is voor Maassluis gebaseerd op de DPI- cijfers van Maasdelta uit eind 2016. Mede op basis van provinciaal/regionaal beleid inzake de Actualisatie regionale woonvisie zullen partijen bezien of en in hoeverre er aanvullende maatregelen nodig zijn. Zie ook punt 5.

Verder qua betaalbaarheid:

- Voor de periode 2018-2020 (lopende periode Ondernemingsplan Maasdelta) heeft Maasdelta met de VBBM een inflatievolgende huurverhoging afgesproken met toepassing van de huursombenadering als methodiek voor de huurverhoging, mits de bijdrage van Maasdelta aan het Rijk in die periode ongewijzigd blijft en de financiële continuïteit en financierbaarheid van Maasdelta niet in het geding komen.

9. Monitoring

Jaarlijks monitort de gemeente op basis van gegevens van Maasdelta de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Dit is de basis voor de prestatieafspraken. In de jaarlijkse prestatieafspraken concretiseren Maasdelta, VBBM en gemeente de plannen voor sloop, nieuwbouw en verkoop. In de bijlage is de opzet van de monitor opgenomen, met de startsituatie op 1 januari 2016 en de reeds geplande en voorziene mutaties voor de komende vier jaren.

- De monitor ontwikkeling sociale voorraad wordt ingericht zoals aangegeven in de bijlage (tabel). De jaarlijkse mutaties worden gevolgd en afgezet tegen de periode 2016-2020. Ook wordt er 5 jaar vooruit gekeken (t/m 2022) om een beeld te geven van het verloop na 2020.

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

10. Omvang vrije sector (niet-Daeb)

Maasdelta geeft in haar ondernemingsplan aan om van de voorraad van 566 duurdere huurwoningen in Maassluis na mutatie bij 388 woningen daarvan de huur te verlagen tot onder de liberalisatiegrens (verwachting is dat in de periode 2016 - 2020 130 woningen zullen muteren). De gemeente en de VBBM zullen hun zienswijze over de scheiding DAEB / Niet – DEAB in dit licht beoordelen.

- De scheiding DAEB / niet-DAEB is in 2017 afgerond. Inmiddels is door Maasdelta het definitieve scheidingsvoorstel ingediend. De VBBM en de gemeente zijn intensief betrokken geweest bij dit proces.

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

11. Nieuwbouwkwaliteit

Nieuwbouwwoningen van Maasdelta zijn altijd label A en nieuwbouwwoningen altijd levensloopbestendig. Na een pilot in de herstructureringswijk Sluispolder-West, te weten 25 woningen in het eerste deelplan aan de Guido Gezellestraat e.o., beziet Maasdelta of meer nul op de meterwoningen mogelijk zijn.

- In 2018 28st EPC-0 woningen Da Costaplein Sluispolder-West. Er worden in 2018 geen nul-op-de-meter woningen opgeleverd.

12. Investeren in energiebesparing

De energiemaatregelen van Maasdelta in de bestaande voorraad betreffen:

- individuele Cv-ketels vervangen van ketels met verbeterd rendement naar ketels met hoog rendement;
- complexgewijze bouwkundige energiemaatregelen -bijv. vloerisolatie, dubbel glas, dakisolatie- met woonlastenwaarborg bij 50% deelname;
- bouwkundige energiemaatregelen bij mutatie voor woningen waarvan de huurders niet wilden meedoen aan de complexgewijze bouwkundige energiemaatregelen.

De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 1,3 miljoen zijn (peil 2016).

- Het doel is dat ons woningbezit in 2023 gemiddeld energielabel 'B' heeft. In 2023 bevinden we ons dan gemiddeld op het randje van een 'B' label. Het streven is om in 2025 gemiddeld in het midden van een 'B' label te zitten. We gaan dus ook na 2023 door met de aanpak.
- Het bezit in Maassluis is ouder dan in Spijkenisse en Hellevoetsluis en dat is terug te zien in de energielabeling. In Maassluis is de grootste groep woningen label D en slechter (61%). De met energieplannen aan te pakken complexen liggen in verhouding meer in Maassluis dan in andere vestigingen.
- De aanpak van de woningen met een D-label of slechter doen we nog steeds zoveel mogelijk op de natuurlijke momenten. Dus bij groot onderhoud, etc. maar ook bij herstructureringsprojecten.
- De herstructureringsprojecten (Sluispolder-West) worden dus ook uitgevoerd om de kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen te verhogen. Een aantal woningen met een D- en hoger label bevindt zich in dit gebied en wordt dus voor 2023 aangepakt. Sloop en nieuwbouw draagt dus ook bij aan het behalen van het gemiddelde 'B' label in 2023.
- De investeringen in energie worden per 1 oktober 2017 niet langer terugverdiend door Maasdelta. Dit betekent dat huurders minder energielasten kwijt zijn en meer comfort ervaren, maar hun huur niet omhoog gaat. Bij huurders van 'oude' energieprojecten is de huurverhoging per half 2017 ook stopgezet. Dit heeft grote positieve effecten op de betaalbaarheid van huurders. Dit is in goed overleg met de VBBM afgestemd.
- De conceptbegroting voor energiebesparingsmaatregelen in 2018 bedraagt ongeveer € 1,6 miljoen.

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

- Na genomen energiemaatregelen zal Maasdelta huren onder de sociale huurgrenzen houden bij het DAEB-bezit.
- Gemeente onderzoekt in overleg met partijen de mogelijkheden om mee te doen met het MRDH (Metropoolregio Rotterdam Den Haag) beleid op het vlak van Next Generation Woonwijken.

13. Planmatig onderhoud

Jaarlijks worden conditiemetingen voor 1/3 van de complexen uitgevoerd. Op basis van de geconstateerde conditie en kwaliteit ervan wordt de meerjarenonderhoudsplanning bijgesteld. Waar mogelijk worden plannen gebundeld in één uitvoeringsjaar.

Het planmatig vervangen van open verbrandingstoestellen (geisers en gaskachels) is in Maassluis afgerond. Elke bewoner heeft een aanbod gehad. Bewoners kunnen niet gedwongen worden, spijtoptanten worden alsnog geholpen en verder worden de open verbrandingstoestellen bij mutaties vervangen.

De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 5,5 miljoen zijn (peil 2016).

- Wat betreft de aanpak van de niet-onderheide woningen heeft Maasdelta een onderzoek eind 2017 afgerond, onder meer Zandpad. In dit onderzoek zijn de verschillende mogelijke scenario's in een multidisciplinair projectteam naast elkaar gezet. Naast niets doen zijn er sloop-, nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsscenario's. De uitkomsten en aanpak worden in 2018 gecommuniceerd met de gemeente en VBBM.
- Maasdelta actualiseert vanaf 2018 jaarlijks de uitkomsten van de risicoscan – waaronder scan op de aanwezigheid van asbest, balkon-constructie, brand- en rookmelders, brand overslag en –doorslag, legionella, valveiligheid, etc., - en de daaruit voortkomende maatregelen.
- De conceptbegroting voor Planmatig onderhoud (PO) voor 2018 is geraamd op 6,2 miljoen euro. De conceptbegroting voor Strategisch Opgave beleid (SOB) inclusief brandveiligheid is geraamd op 2,7 miljoen euro. Extra begroot is in 2018 een post voor asbestsanering geraamd op ongeveer een half miljoen euro.

14. KTB-maatregelen (keuken-toilet-badkamer)

De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 2,2 miljoen euro zijn (peil 2016).

- De conceptbegroting voor Keuken-Toilet-Badkamer (de modernisering en verbetering van woningen door het vervangen van (delen van) een keuken, toilet en/of badkamer) in 2018 bedraagt ongeveer € 3 miljoen.

15. Niet-planmatig onderhoud

Jaarlijks worden de uitgaven, mede op grond van de verwachte mutatiegraad, bepaald. Voor 2017 zal minimaal € 2,3 miljoen worden uitgegeven aan niet-planmatig onderhoud (peil 2016).

- De conceptbegroting voor Niet Planmatig Onderhoud in 2018 bedraagt ongeveer € 2,4 miljoen.

E. Gebiedsaanpak

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

16. Gebieden

In de periode 2016-2020 is een gebiedsaanpak in de volgende gebieden voorzien:

- Burgemeesterswijk. De kernopgave in de Burgemeesterswijk is het afronden van de aanpak van de Burgemeesterswijk volgens het in 2005 vastgestelde Masterplan Burgemeesterswijk. Voor de twee resterende flats aan de Burgemeester Zaneveldstraat (fase 3b) neemt Maasdelta na 2021 een (sloop)besluit. Partijen streven conform het Masterplan Burgemeesterswijk naar de bouw van max. 40% gestapeld en qua differentiatie 40% goedkoop/40% middelduur/20% duur, met als aandachtspunt mogelijkheden voor extra sociale woningbouw.
- Sluispolder-West. In de periode 2016-2020 zullen gestapelde kleine portiekflats worden gesloopt en worden overwegend energiezuinige eengezinswoningen teruggebouwd in een lagere dichtheid, zoals vastgelegd in Visiedocument Richtinggevend Kader Sluispolder West en Vlietlocatie e.o. (vastgesteld 2014), met als aandachtspunt mogelijkheden voor extra sociale woningbouw. De exacte aantallen en planning worden per deelplan in voortdurend overleg tussen Maasdelta en de gemeente bepaald, de VBBM wordt voortdurend geïnformeerd.
- Sluispolder-Oost. In Sluispolder-Oost is in de periode 2016-2020 alleen planvorming aan de orde. Het vasthouden van de leefbaarheid is in deze periode een gezamenlijke inspanning.

- Zie verder bij 8 (omvang sociale voorraad) en bij 18 (leefbaarheid).

17. Investeringen

Gemeente en Maasdelta werken samen aan de gebiedsaanpak, in overleg met de bewoners. De plannen die per gebied zijn/worden gemaakt, zijn de inhoudelijke leidraad.

De gemeente zorgt voor tijdige besluitvorming over ruimtelijke procedures en zorgt voor continuïteit in het gebiedsoverleg.

In de jaarlijkse prestatieafspraken komen partijen de planning van aantallen en complexen overeen.

- De gemeente organiseert 2 keer per jaar een overkoepelend gebiedsoverleg
- Zie verder bij 8.

18. Leefbaarheid

Tijdens de gebiedsaanpak plegen alle partijen hun inzet om de leefbaarheid op peil te houden. Alle partijen kunnen voorstellen doen voor nieuwe projecten. De inspanningen worden vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken. De actiegebieden zijn in deze periode in ieder geval:

- Burgemeester Zaneveldstraat e.o.
- Sluispolder-West.
- Overige gebieden. Ook in overige gebieden kan leefbaarheid in relatie tot wonen een reden zijn voor tijdelijke maatregelen, zoals in Sluispolder-Oost. Hierover wordt bij de jaarlijkse prestatieafspraken besloten. www.leefbaarometer.nl en de monitor Leefbaarheid en Veiligheid (Staat van Maassluis) zijn daarvoor een indicator.
- Wijkcomite: Bewonersinitiatieven voor en door bewoners in wijken.

Maasdelta zet wijkmeesters in voor activiteiten om de complexen en hun omgeving schoon, heel en veilig te houden. Leefbaarheid in brede zin bestaat uit omgevingsbeheer, leefbaarheidsacties en achter de voordeuractiviteiten. Totaal te besteden bedrag aan leefbaarheidsacties is 200.000 euro per jaar (exclusief loonkosten wijk- en huismeesters en senior woonconsulenten).

Omgevingsbeheer

- Vogelbuurt, Burgemeesterswijk nieuwe deel, Het Balkon, Binnenstad en Taanshuurpolder, Sluispolder-Oost, Vertobuurt, Bomendal, Bloemenbuurt en Steendijkpolder Burgemeesterswijk oude deel (Zaneveldflats), Kapelpolder (buurten Kapelpolder/'t Stort en Componistenbuurt), Sparrendal en Sluispolder-West.

Leefbaarheidsacties:

- voor zover passend binnen de kaders van de Woningwet samen met de gemeente:
 1. leefbaarheidsactiviteiten in herstructureringswijk Sluispolder-West samen met de klankbordgroep en gemeente;
 2. bewonersoverleg leefbaarheidsprojecten en bewonersinitiatieven in het nieuw op te richten wijkcomite (BSC – BewonersSupportCommissie);
 3. leefbaarheidsproject Zaneveldflats samen met de gemeente.

Achter de voordeur activiteiten:

- Aanpak van multiprobleemhuishoudens en huishoudens met huurachterstanden door middel van preventieve maatregelen zoals tijdige huisbezoeken en het laatstekansbeleid gericht op het zoveel mogelijk beperken van ontruiming en ter voorkoming van verdere betalingsproblemen.
- Aanpak van hennep en overlast conform convenanten regionale aanpak hennepkwekerijen en overlast (april 2017).
- Aanpak schuldhulpverlening conform convenant afgesloten met Stroomopwaarts (april 2017).

E. Gebiedsaanpak

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

- Maasdelta participeert in de Weegtafel en de Veiligheidskamer van de gemeente rondom multiprobleem casussen.

Ernstige overlast / gedragsaanwijzing:

In geval van ernstige woonoverlast door huurders, zet Maasdelta niet bij voorbaat een procedure voor ontruiming in gang, maar kan een '2^e Kans-huurcontract' worden afgesloten met daarin een gedragsmaatregel opgenomen. Daarin wordt vastgelegd dat de huurder zich moet houden aan de genoemde afspraken, zoals samenwerking met afgesproken hulpverlening. Nieuw is dat de Burgemeester een gedragsmaatregel zelf kan opleggen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) per 1 januari 2018. Daarnaast blijft de gang naar de kantonrechter mogelijk.

De **gemeente** zorgt voor:

- beheer gericht op 'schoon, heel en veilig' van de openbare ruimte;
- beleid voor 'schoon, heel en veilig' van de openbare ruimte;
- tijdige schuldhulpverlening en het eventueel opleggen van een gedragsmaatregel door de burgemeester (vanuit de APV per 1 januari 2018).

F. Schaarste tegengaan

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

19. Passend toewijzen

Conform wetgeving wijst Maasdelta 95% van huishoudens met recht op huurtoeslag toe aan woningen onder de huurtoeslaggrenzen. Daarnaast wijst Maasdelta tenminste 80% van de woningen onder de huurtoeslaggrenzen toe aan huishoudens met recht op huurtoeslag.

- Partijen monitoren in 2018 in hoeverre tenminste 80% van de woningen onder de huurtoeslaggrenzen ook aan huishoudens met recht op huurtoeslag worden verhuurd en hoe aan de andere wettelijke eisen voldaan wordt.

20. Knelgroepen

Voor de spelregels betreffende knelgroepen hanteert Maasdelta de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015. Er zal uitvoering worden gegeven aan het bepaalde in de Verordening inzake 'voorrang in verband met passendheid van woonruimte' (art. 2.3.9) en 'voorrang voor woningzoekenden met regionale of lokale binding (art. 2.3.10) bij:

- bij jongerenwoningen aan jongeren onder de 23;
 - bij eengezinswoningen aan gezinnen;
 - bij grote woningen (meer dan 4 kamers) aan grote huishoudens
- 100% van de genoemde schaarse woningtypen zal worden aangeboden aan de genoemde knelgroepen. Maximaal 50 % van het vrijkomend aanbod van bovengenoemde eengezins- en jongerenwoningen wordt aangeboden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de regio Rotterdam. Van dit aanbod wordt maximaal 50 % aangeboden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan Maassluis.

Aanvullend neemt Maasdelta de volgende acties in 2018:

- In Maassluis is de pilot jongerenhuisvesting gestart in 2017. Maximaal 20 woningen met een streefhuur (vlak) boven de kwaliteitskortingsgrens worden aan jongeren tot 23 jaar verhuurd met een tijdelijke huurkorting. Hierdoor worden deze woningen bereikbaar voor de doelgroep jongeren. Er wordt in 2018 gezien of deze pilot voortgezet wordt.
- Vanaf 2018 wordt o.b.v. een 2-jarig experiment een wooncoach ingezet in Maassluis om het voor senioren makkelijk en aantrekkelijk te maken te verhuizen uit een schaarse eengezinswoning naar een voor hen meer geschikte woning. De eengezinswoningen worden vervolgens weer verhuurd aan gezinnen met minimaal 3 personen.
- Externe partij Amvest en Maasdelta gaan in overleg over de mogelijkheid om de 24 door Amvest te realiseren appartementen in de sociale sector (net onder de € 710) turn-key over te dragen aan Maasdelta. Maasdelta wil deze appartementen in dat geval inzetten voor doorstroming van eigen seniore huurders (65+) uit eengezinswoningen via de 'wooncoach' met een doelgroepinkomen die geen recht hebben op huurtoeslag. In 2018 leidt dit tot concrete afspraken.
- Amvest is in overleg met Maasdelta over het bevorderen van doorstroming in de gemeente, bijvoorbeeld hoe de afspraak uitgevoerd kan en mag worden dat Amvest middeldure koopwoningen (< 300.000 euro) met voorrang wil verkopen aan huurders van Maasdelta die een sociale eengezinswoning achterlaten.

F. Schaarste tegengaan

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

21. Verkennend en verdiepend onderzoek en experimenten

Gemeente, VBBM en Maasdelta starten in 2017 een behoefteonderzoek naar woonwensen van ouderen en de daaruit resulterende mogelijkheden voor enerzijds langer zelfstandig wonen en anderzijds doorstroming. Dit is de bron voor een gezamenlijke analyse en een gezamenlijke aanpak van geschikt en verzorgd wonen voor ouderen (reguliere ouderenwoningen in woonzorgzones, zie 25), doorstrommogelijkheden, kansen voor starters en mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten. Dit onderzoek dient tevens om inzicht te krijgen in geschikt en verzorgd wonen voor ouderen in het licht van het woonservicezonebeleid van de gemeente en de rapportage van maart 2016 “Van tehuis naar thuis” van het Aanjaagteam langer zelfstandig wonen.

In dat kader worden de volgende experimenten en pilots opgezet:

- doorstroming uit de schaarse segmenten in de sociale huursector is wenselijk en zal waar mogelijk worden bevorderd. Gemeente en Maasdelta ontwerpen in 2016 een doorstroommonitor;
- in samenwerking zullen Maasdelta en gemeente steeds één of meer (pilot-)projecten in uitvoering hebben ter bevordering van doorstroming uit schaarse segmenten, en/of het tegengaan van scheefheid en/of het accommoderen van tijdelijke bewoning. Deze worden gemonitord en na afloop geëvalueerd;
- de gemeente stimuleert, ten behoeve van de bevordering van de doorstroming uit de sociale voorraad naar nieuwbouw van koopwoningen en vrijesectorhuur, dat marktpartijen hierover met Maasdelta en gemeente afstemmen.

- Bespreken doorstroommonitor tijdens het voorjaarsoverleg (zie punt 5).
- Monitoring inzet wooncoach vanaf 2018 (zie punt 20). Huurders kunnen verhuizen naar Verzorgd Wonen complexen (o.b.v. een complexboek) van Maasdelta en eventuele nieuwe locaties zoals het voormalige Albedaterrein.
- Afspraken tussen Maasdelta en Amvest over doorstroming huurders uit een sociale huurwoning (zie punt 8 en 20) monitoren.
- VBBM zal een rol spelen in het blijven signaleren en inventariseren van wensen bij de achterban.

G. Bijzondere groepen – sociaal maatschappelijke opgave

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

22. Vergunninghouders

Gemeente en Maasdelta blijven in samenwerking voldoen aan de door het COA aan de gemeente opgedragen jaarlijkse doelstelling om statushouders met urgentie te huisvesten. Voor huisvesting van extra statushouders is Het Klooster beschikbaar tot en met 2021 en de vijf woningen aan de Mgr. W.M. Bekkerslaan zijn hiervoor tot de sloop van het complex beschikbaar (2019). Alternatieve vormen van (vervolg-)huisvesting worden daarin meegewogen.

Verhuur van eenheden in het Klooster en woningen aan de Bekkerslaan voor statushouders is niet meer aan de orde. Zie ook 25.

23. Achter-de-voordeur-activiteiten:

- Aanpak door gemeente en Maasdelta van overlast conform het afgesloten protocol Woonoverlast van 15 april 2014.
- Aanpak door gemeente en Maasdelta van multiproblemuishouders en huishouders met huurachterstanden door middel van preventieve maatregelen zoals tijdige huisbezoeken en het laatste-kans-beleid gericht op het voorkomen van verdere betalingsproblemen en zoveel mogelijk beperken van ontruiming. Hierbij verleent de gemeente tijdig schuldhulpverlening aan huurders van Maasdelta.
- Update van bestaande convenanten zoals het LZN-convenant (Lokaal Zorg Netwerk).
- Maasdelta rapporteert jaarlijks over het aantal gehuisveste urgente mantelzorgers.

Zie 18 (leefbaarheid).

24. Beleid 55+complexen.

In het licht van langer zelfstandig wonen in de eigen woning en meer vitaliteit van mensen op hogere leeftijd zijn 55+complexen uit de tijd. Maasdelta maakt in 2016 een aanvang maken met uitfasering in de tijd van 55+complexen door nieuwe bewoners in 55+complexen erop te attenderen c.q. contractueel vast te leggen dat in de toekomst het 55+label zal verdwijnen. Als huidige bewoners met 55+rechten niet meer of in beperkte mate in hun 55+complex wonen, zullen 55+labels verwijderd worden.

Nieuwe contracten worden hierop aangepast vanaf 2017.

G. Bijzondere groepen – sociaal maatschappelijke opgave

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2018

25. Woonservicezones/beschermd wonen

Het woonservicezonebeleid van de gemeente, dat gericht is op het realiseren van een woonservicezone in het oosten, het midden en het westen van Maassluis, is het kader voor planvorming over geschikt en verzorgd wonen.

Naast de tijdelijke opvang van specifieke doelgroepen is vanaf 2015 het beschermd wonen vanuit de AWBZ ondergebracht in de WMO. Beide zijn in eerste aanleg een taak voor centrumgemeenten (Vlaardingen). Er dient voldoende mogelijkheid te zijn om vanuit de beschermd wonen en opvanglocaties door te stromen naar een eigen woning. Gemeente en Maasdelta maken hierover afspraken met zorgaanbieders. Onderzoek naar de behoefte aan beschermd wonen en de doorstroom uit opvanglocaties maakt deel uit van het onderzoek genoemd onder 21.

- Partijen hebben een werkgroep ingesteld in 2017 om te onderzoeken hoe personen of huishoudens kunnen worden geacomodeerd met een urgente woningvraag die met begeleiding zelfstandig kunnen wonen. In dat verband wordt ook gekeken naar een maatschappelijke bestemming voor het Klooster. De werkgroep zal uiterlijk begin 2018 een advies uitbrengen.
- De uitkomsten van de behoefteraming wonen met zorg intramuraal en extramuraal worden door de gemeente in overleg met zorgpartijen en Maasdelta vertaald naar voorstellen voor acties conform het ABF-rapport tot 2020.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor de invoering van de SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) blijverslening en stimuleringslening, waardoor eigenaren van koopwoningen in staat zijn langer zelfstandig thuis te blijven wonen (de blijverslening) en VVE's (Vereniging van Eigenaren) te ondersteunen bij het opknappen van hun woongebouwen (de stimuleringslening); stand van zaken volgt in het voorjaarsoverleg.
- De gemeente geeft beter inzicht in groepen die op zoek zijn naar huisvesting (niet urgent, maar wel op zoek naar een snelle, tijdelijke oplossing) in Maassluis en mogelijke oplossingsrichtingen. Maasdelta zal trachten op basis van kwalitatief onderzoek inzicht te geven in de reële wachttijden van huurders die met enige spoed een woning zochten.

Bijlage opzet monitor voorraad

De jaarlijkse monitor volgt de deel-voorraden onder Huurtoeslaggrens (de bereikbare voorraad) en onder de liberalisatiegrens (de sociale voorraad). De afname van de bereikbare voorraad (-401) en de totale sociale voorraad (-265 woningen) in de komende 4 jaar kan (deels) worden opgevangen als daar gericht op wordt gestuurd. De kolommen 'sloop' en 'nieuwbouw hard' zijn al in eerdere afspraken overeengekomen. 'Verkoop' is beïnvloedbaar door Maasdelta. 'Huurharmonisatie na mutatie' is afhankelijk van verhuizingen uit de vrije sectorhuurvoorraad en beperkt te beïnvloeden met doorstroombeleid. 'Zoeklocaties' is een gezamenlijke opgave voor gemeente en Maasdelta. In de jaarlijkse prestatieafspraken wordt gevolgd hoe de voorraad zich ontwikkelt en worden de programma's geconcretiseerd.

Tabel prognose 2017 – 2020

opbouw woningvoorraad Maasdelta	voorraad 1-1-2016	voorraad 1-1-2017	Prognose door MDM over periode 2017-2020					voorraad 31-12-2020 prognose najaarsoverleg 2016	voorraad 31-12-2020 prognose najaarsoverleg 2017	Verwachte voorraad- mutaties 2017-2020 (t.o.v. 1-1-2016)
			af	af	bij	bij	bij			
			sloop	verkoop	nieuwbouw hard	Zoeklocaties (zie noot 3 tabel 2)	huurharmonisatie bij mutatie			
Tot kwaliteitskortingsgrens	779	925	-239	-5	0	0	-66	535	615	-164
Van k.k.grens tot 1 ^e aftoppingsgrens	3.582	3.456	-104	-53	+67	0	+41	3291	3407	-175
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	384	387	0	-10	+154	0	+22	518	553	+169
totaal bereikbare voorraad	4.745	4.768	-343	-68	+221	0	-3	4344	4575	-170
Tussen 2 ^e atg en liberalisatiegrens	632	594	0	-3	+15	0	+127	768	733	+101
totaal sociale voorraad	5.377	5.362	-343	-71	+236	0	+124	5112	5308	-69
> € 711	566	620	0	-12	0	0	-124	430	484	-82
totale voorraad	5.943	5.982	-343	-83	+236	0		5542	5792	-151

Bijlage opzet monitor voorraad

Tabel prognose 2017 – 2022

		REALISATIE 2016					PROGNOSE 2017 T/M 2022																																																																																																										
Kolom1	voorraad per 1-1-16	af: verkoop	af/bij: sloop/nieuwbou	af/bij: huurharmonisatie	voorraad per 31-12-16 (huurgrenzen 2016)	Per 1-1-2016 Geprognosticeerde voorraad 31-12-2020	Verwachte voorraadmutaties per 31-12-2020 tov 1-1-2016	voorraad per 1-1-17 (huurgrenzen 2017)	af: verkoop prognose*	af: sloop-prognose ¹	bij: nieuwbouw-prognose ²	bij: zoeklocaties prognose ³	Prognose huurbeleid	Geprognosticeerde voorraad 31-12-2022	Verwachte voorraadmutaties per 31-12-2022 tov 1-1-2016 (2)																																																																																																		
tot kwaliteitskortingsgrens	779	-1	0	-2	776	535	-244	925	-6	-306	0	0	-94	519	-260																																																																																																		
tot 1e aftoppingsgrens	3.582	-13	0	-45	3.524	3.291	-291	3.456	-92	-137	87	0	59	3.373	-209																																																																																																		
tot 2e aftoppingsgrens	384	-3	0	8	389	518	134	387	-19	0	154	0	31	553	169																																																																																																		
totaal bereikbare voorraad	4.745	-17	0	-39	4.689	4.344	-401	4.768	-117	-443	241	0	-4	4.445	-300																																																																																																		
tot liberalisatiegrens	632	0	0	41	673	768	136	594	-5	0	19	0	181	789	157																																																																																																		
totaal sociale voorraad	5.377	-17	0	2	5.362	5.112	-265	5.362	-122	-443	260	0	177	5.234	-143																																																																																																		
vanaf liberalisatiegrens	627	-5	0	-2	620	491	-136	620	-16	0	0	0	-177	427	-200																																																																																																		
totale voorraad	6.004	-22	0	0	5.982	5.603	-401	5.982	-138	-443	260	0	0	5.661	-343																																																																																																		
*verkoopprognose wordt herijkt in 2018																																																																																																																	
<p>Soeplocaties¹</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>aantallen</th> <th>kwant</th> <th>1e aftop gre</th> <th>2e aftop grens</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">SPW/Vliet t/m 2022 prognose</td> </tr> <tr> <td>J. Luykenstraat 1 t/m 39</td> <td>20</td> <td>7</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Da Costaplein 1 t/m 39</td> <td>20</td> <td>7</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Mgr. Bekkerslaan 82 t/m 200</td> <td>60</td> <td>53</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Bilderdijklaan 2 t/m 120</td> <td>60</td> <td>37</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>P.C. Hooflaan 13abc t/m 39abc</td> <td>42</td> <td>39</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>De Vliet</td> <td>110</td> <td>98</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>P.C. Hooflaan 41abcd t/m 55abc</td> <td>32</td> <td>25</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Vondellaan 19abc t/m 24abc</td> <td>18</td> <td>10</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>G. van Lennepstraat 1abc t/m 8</td> <td>24</td> <td>19</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>subtotaal</td> <td>386</td> <td>295</td> <td>91</td> </tr> <tr> <td>R. Visscherstraat</td> <td>14</td> <td>3</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>J. Catsstraat</td> <td>33</td> <td>4</td> <td>29</td> </tr> <tr> <td>C. Huygensstraat</td> <td>10</td> <td>4</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>subtotaal overige</td> <td>57</td> <td>11</td> <td>46</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>443</td> <td>306</td> <td>137</td> </tr> </tbody> </table> <p>Soeplocaties³ zijn onder voorbehoud en o.a. afhankelijk van reële grondprijzen, passend voor sociale huurwoningen, en daarom niet meegerekend. Mogelijke locaties zijn:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(Verwachte) start bouw:</th> <th>Nieuwbouw²:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Albeda locatie</td> <td>57 10x tot 2e aftoppingsgrens, rest 1e aftop grens</td> </tr> <tr> <td>De Kade</td> <td>75 tot lib grens</td> </tr> <tr> <td>Dirk Zwagerstr</td> <td>25 tot 2e aftoppingsgrens</td> </tr> <tr> <td>Wilgenrijk</td> <td>24 tot lib grens</td> </tr> <tr> <td>Balkon extra</td> <td>34 tot 2e aftoppingsgrens</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SPW/Vliet t/m 2022 prognose:</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2016</td> <td>Deelgebied 1: 25 wv 1 tot 1e aft grens, 9 tot 2e en 15 tot 1e aft grens I.G. Gezelle/G.A. Bredero</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2017</td> <td>Deelgebied 2: 48 allen tot 2e aft grens J. Luyken/Da Costa</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2019</td> <td>Deelgebied 3: 66 allen tot 1e aft grens P.C. Hoof</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2021</td> <td>Deelgebied 4: 24 4 tot lib grens, rest 1e aft gre De Vliet</td> </tr> <tr> <td>subtotaal</td> <td>163</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2019</td> <td>verder: 64 tot 2e aft gre J. Catsstraat e.o.</td> </tr> <tr> <td>vanaf 2019</td> <td>33 Balkon tot 2e aftop grens</td> </tr> <tr> <td>totaal:</td> <td>260</td> </tr> </tbody> </table>																aantallen	kwant	1e aftop gre	2e aftop grens	SPW/Vliet t/m 2022 prognose				J. Luykenstraat 1 t/m 39	20	7	13	Da Costaplein 1 t/m 39	20	7	13	Mgr. Bekkerslaan 82 t/m 200	60	53	7	Bilderdijklaan 2 t/m 120	60	37	23	P.C. Hooflaan 13abc t/m 39abc	42	39	3	De Vliet	110	98	12	P.C. Hooflaan 41abcd t/m 55abc	32	25	7	Vondellaan 19abc t/m 24abc	18	10	8	G. van Lennepstraat 1abc t/m 8	24	19	5	subtotaal	386	295	91	R. Visscherstraat	14	3	11	J. Catsstraat	33	4	29	C. Huygensstraat	10	4	6	subtotaal overige	57	11	46	Totaal	443	306	137	(Verwachte) start bouw:	Nieuwbouw ² :	Albeda locatie	57 10x tot 2e aftoppingsgrens, rest 1e aftop grens	De Kade	75 tot lib grens	Dirk Zwagerstr	25 tot 2e aftoppingsgrens	Wilgenrijk	24 tot lib grens	Balkon extra	34 tot 2e aftoppingsgrens	SPW/Vliet t/m 2022 prognose:		vanaf 2016	Deelgebied 1: 25 wv 1 tot 1e aft grens, 9 tot 2e en 15 tot 1e aft grens I.G. Gezelle/G.A. Bredero	vanaf 2017	Deelgebied 2: 48 allen tot 2e aft grens J. Luyken/Da Costa	vanaf 2019	Deelgebied 3: 66 allen tot 1e aft grens P.C. Hoof	vanaf 2021	Deelgebied 4: 24 4 tot lib grens, rest 1e aft gre De Vliet	subtotaal	163	vanaf 2019	verder: 64 tot 2e aft gre J. Catsstraat e.o.	vanaf 2019	33 Balkon tot 2e aftop grens	totaal:	260
aantallen	kwant	1e aftop gre	2e aftop grens																																																																																																														
SPW/Vliet t/m 2022 prognose																																																																																																																	
J. Luykenstraat 1 t/m 39	20	7	13																																																																																																														
Da Costaplein 1 t/m 39	20	7	13																																																																																																														
Mgr. Bekkerslaan 82 t/m 200	60	53	7																																																																																																														
Bilderdijklaan 2 t/m 120	60	37	23																																																																																																														
P.C. Hooflaan 13abc t/m 39abc	42	39	3																																																																																																														
De Vliet	110	98	12																																																																																																														
P.C. Hooflaan 41abcd t/m 55abc	32	25	7																																																																																																														
Vondellaan 19abc t/m 24abc	18	10	8																																																																																																														
G. van Lennepstraat 1abc t/m 8	24	19	5																																																																																																														
subtotaal	386	295	91																																																																																																														
R. Visscherstraat	14	3	11																																																																																																														
J. Catsstraat	33	4	29																																																																																																														
C. Huygensstraat	10	4	6																																																																																																														
subtotaal overige	57	11	46																																																																																																														
Totaal	443	306	137																																																																																																														
(Verwachte) start bouw:	Nieuwbouw ² :																																																																																																																
Albeda locatie	57 10x tot 2e aftoppingsgrens, rest 1e aftop grens																																																																																																																
De Kade	75 tot lib grens																																																																																																																
Dirk Zwagerstr	25 tot 2e aftoppingsgrens																																																																																																																
Wilgenrijk	24 tot lib grens																																																																																																																
Balkon extra	34 tot 2e aftoppingsgrens																																																																																																																
SPW/Vliet t/m 2022 prognose:																																																																																																																	
vanaf 2016	Deelgebied 1: 25 wv 1 tot 1e aft grens, 9 tot 2e en 15 tot 1e aft grens I.G. Gezelle/G.A. Bredero																																																																																																																
vanaf 2017	Deelgebied 2: 48 allen tot 2e aft grens J. Luyken/Da Costa																																																																																																																
vanaf 2019	Deelgebied 3: 66 allen tot 1e aft grens P.C. Hoof																																																																																																																
vanaf 2021	Deelgebied 4: 24 4 tot lib grens, rest 1e aft gre De Vliet																																																																																																																
subtotaal	163																																																																																																																
vanaf 2019	verder: 64 tot 2e aft gre J. Catsstraat e.o.																																																																																																																
vanaf 2019	33 Balkon tot 2e aftop grens																																																																																																																
totaal:	260																																																																																																																