

Prestatieafspraken Woonbeleid Maassluis sociale huursector 2020 – 2024

VBBM

Maasdelta

Gemeente Maassluis

Inleiding

Deze prestatieafspraken zijn het resultaat van goed overleg tussen de VBBM, Maasdelta en de Gemeente Maassluis. Ze zijn een uitwerking van de Woonvisie 2019-2024 van de gemeente Maassluis en zijn gebaseerd op het bod 2020 van Maasdelta.

De opzet is gewijzigd ten opzichte van de afspraken die in de afgelopen jaren zijn gemaakt.

Als onderverdeling zijn de 7 speerpunten uit de Woonvisie aangehouden.

In blauw staat het kader voor de periode 2020-2024, daaronder staan 34 prestatieafspraken voor 2020.

Per afspraak is aangegeven welke partij trekker is, of het een resultaatafpraak of een monitorafpraak betreft, en de geplande datum van realisatie of bespreking.

Afgesloten wordt met 7 samenwerkingsafspraken.

De beide tabellen maken onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Opgave 1 Betaalbaar voor alle groepen

Meerjarenafspraak 2020-2024

Het streven naar 6020 sociale huurwoningen in 2030 (incl. 150 Vestia) conform Regioakkoord 2019, op basis van voldoende nieuwbouwmogelijkheden (waarvan minimaal 5575 sociale huurwoningen van Maasdelta). De gemeente Maassluis heeft als doel dat de voorraad sociale huurwoningen tenminste 33% is van de woningvoorraad. Dat monitoren we jaarlijks. Saldo voorraadontwikkeling sociale huur is per 31 december 2024 naar verwachting 5.485 (cf. bod 2020 van Maasdelta)

Afspraken 2020

nr	Afspraak	partij	aard	datum
1.	De jaarschijf 2020 (o.b.v. begroting 2020) leidt tot een verwachte toevoeging van 55 sociale huurwoningen door Maasdelta: <ul style="list-style-type: none">Start bouw van +91 woningen;Onttrekken van -42 woningen;Huurbeleid +17 woningen;Aan- en verkoop: -11 Woningen. Zie bijlage voorraadontwikkeling 2020-2024.	Maasdelta	resultaat	31-12-2020
2.	Start uitvoering doelgroepenverordening.	Gemeente	resultaat	Q1
3.	Tenminste 70% van de sociale huurvoorraad onder aftoppingsgrens houden.	Maasdelta	resultaat	31-12-2020
4.	Inflatievolgende huurverhoging o.b.v. huursombenadering. Nieuwe afspraken met de VBBM voor periode vanaf 2021.	Maasdelta i.o.m. VBBM	resultaat	31-12-2020

Opgave 2 Doorstroming en woonruimtebemiddeling

Meerjarenafspraak 2020-2024

We bieden kansen voor verschillende groepen woningzoekenden, die elders niet op woningmarkt terecht kunnen. Daarnaast proberen we de doorstroming te bevorderen van huur naar huur en van huur naar koop. Maatregelen die genomen worden in de woonruimtebemiddeling worden onder andere getoetst aan: de doelstelling om de doorstroming van ouderen uit huureengezinswoningen naar appartementen te bevorderen (wooncoach), het voldoende beschikbaar hebben van jongerenwoningen en het huisvesten van zogenaamde knelgroepen, die tussen 'wal en schip' dreigen te geraken.

Afspraken 2020

nr	Afspraak	partij	Aard	datum
5.	Jaarlijkse monitor' doorstroming en woonruimtebemiddeling' en 'voorraadontwikkeling' (o.a. via infographics).	Gemeente –Maasdelta	Monitor	voorjaarsoverleg
6.	Gemeente en Maasdelta evalueren de gezamenlijke 'pilot Wooncoach', op zoek naar verbeterpunten (waaronder werkwijzen, inbedding en kosten). Daarna zal in gezamenlijk overleg worden besloten over de wijze van voortzetting (waaronder de kostenverdeling).	Gemeente –Maasdelta	Monitor	Voorjaarsoverleg
7.	'Maatwerk overleg' wordt ingesteld voor mensen tussen wal en schip. Aantal naar de werkelijke behoefte (zie de behoefteraming 'Maatwerk en pauzewonen') waarbij rekening wordt gehouden met de druk op de woningmarkt. Deze woningen worden verantwoord als directe bemiddeling, op basis van artikel 2.2.3.f. in de Verordening Woonruimtebemiddeling.	Gemeente – Maasdelta	Monitor	31-12-2020
8.	Invoering nieuwe verordening woonruimtebemiddeling.	Gemeente	Resultaat	1-7-2020
9.	Eengezinswoningen, grote woningen en jongerenwoningen worden gelabeld voor gezinnen, grote huishoudens en jongeren, deels met binding cf. Huisvestingswet. Afspraken opnieuw bezien in najaarsoverleg 2020, na de nieuwe verordening en op basis van doorstroommonitor.	Maasdelta	Monitor	voorjaarsoverleg
10.	> 75% van de vrijkomende huurwoningen onder liberalisatiegrens toewijzen aan primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).	Maasdelta	Resultaat	31-12-2020
11.	In 2020 worden maximaal 20 woningen gelabeld via Woonnet Rijnmond voor jongeren tot 28 jaar. Hierbij wordt een tijdelijk huurcontract afgesloten voor de duur van maximaal 5 jaar (ondertussen behouden ze hun inschrijftijd).	Maasdelta	Resultaat	31-12-2020

Opgave 3 Bouwen, bouwen, bouwen

Meerjarenafspraak 2020-2024

Met voortvarendheid wordt gewerkt aan het uitbreiden van de woningvoorraad. Gedifferentieerde woningbouw voor aantrekkelijke gemengde wijken is het gezamenlijke doel. Het bouwprogramma beoogt een bijdrage te leveren aan de gewenste doorstroming.

Afspraken 2020

nr	Afspraak (2020 bouwopgave: zie ook bij Opgave 1).	partij	Type	datum
12.	Nieuwe locaties voor woningbouw incl. sociale huur met sociale grondprijzen. Beoogde locaties zijn: <ul style="list-style-type: none">• Spechtstraat;• Schoollocatie Mgr. Bekkerslaan;• mogelijke andere locaties.	Gemeente	Onderzoek	31-12-2020
13.	<ul style="list-style-type: none">• Onderzoek beperken sloop deelplan 6 SPW (Schuurhof).• Onderzoek vervallen deelplan 7 (RK-kerk).	Gemeente en Maasdelta	Onderzoek	Q1
14.	Gemeente en Maasdelta maken een update Masterplan Burgemeesterswijk, met eindbeeld en planning. Over de periode 2020-2024 is afgesproken: <ul style="list-style-type: none">• 1e blok met 108 wordt gesloopt. Voornemen is om een gedifferentieerd programma terug te bouwen, met een flink aandeel sociale huurwoningen en daarnaast grondgebonden koopwoningen.• Gezien de grote druk op de sociale huurvoorraad en de herhuisvestingsopgave wordt sloop van het 2e blok met 140 woningen en terugbouw na deze periode opgepakt. In 2024 wordt daarvoor in gezamenlijk overleg tussen Maasdelta en Gemeente een herziening van de planning gemaakt.	Gemeente en Maasdelta	Onderzoek	31-12-2020
15.	Afspraken in exploitatie nemen sociale huurwoningen woningen de Kade en Wilgenrijk.	Maasdelta	Resultaat	continu
16.	Gemeente informeert Maasdelta bij voornemens tot de ontwikkeling van middenhuur per locatie.	Gemeente	Resultaat	continu

Opgave 4 Maassluis duurzamer maken

Meerjarenafspraak 2020-2024

Bij nieuwbouw en renovatie is investeren in energiebesparende maatregelen een vanzelfsprekendheid.

De prognose voor de energie-index eind 2024 is 1,40 (label B) voor de totale woningvoorraad van Maasdelta.

Bij nieuwbouw wordt gasloos gebouwd. Waar technisch en financieel haalbaar worden EPC = 0 of EPV/Nul op de meter-woningen gerealiseerd.

Bij sloopwerkzaamheden zorgt de aannemer voor gescheiden afvalinzameling om hergebruik van materialen mogelijk te maken.

Maasdelta past uitsluitend FSC- gecertificeerd hout toe.

Bij groot onderhoud, renovatie, verduurzaming en nieuwbouw houdt Maasdelta rekening met natuur inclusief bouwen (bescherming van het leefgebied van dieren (vogels, vleermuizen) naar de Natuurwet.

De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van een Warmtenet in Maassluis (Maasdelta stakeholder).

Afspraken 2020

nr	Afspraak	partij	Aard	datum
17.	Klimaat adaptief bouwen onderzoeken.	Maasdelta en gemeente	onderzoek	31-12-2020
18.	Opstellen warmtetransitie visie (Maasdelta stakeholder).	Gemeente	resultaat	31-12-2020
19.	Energieprojecten 2020: <ul style="list-style-type: none">• 32 egw Zandpad e.o.• 53 egw Weverskade• 322 mgw Sparrendal (50%)• 164 mgw De Vloot• 121 egw Binnenstad	Maasdelta	resultaat	31-12-2020
20.	Afspraken Maasdelta onderhoud 2020 cf. begroting 2020: <ul style="list-style-type: none">• Planmatig Onderhoud: 6,9 miljoen 2020, indicatief gem. 5,4 miljoen per jaar erna.• Begroting Strategisch Opgave Beleid incl. duurzaamheid: 7,1 miljoen 2020. Aanpak duurzaamheid tijdens renovatie Sluispolder-West.• Extra post veiligheid (incl. legionella en asbest): 2,6 miljoen 2020.• Begroting KTB (keuken/toilet/badkamer): 2,2 miljoen 2020.	Maasdelta	resultaat	31-12-2020

21.	Maasdelta heeft alle gestapelde bezit laten onderzoeken op (brand-)veiligheidsaspecten. Waar nodig worden corrigerende maatregelen uitgevoerd in de jaren 2019 tot 2023. Maasdelta overlegt met de brandweer, bewonerscommissies/VBBM en eventuele VVE besturen.	Maasdelta en VBBM	overleg	31-12-2020
-----	--	-------------------	---------	------------

Opgave 5 Wonen met begeleiding en zorg

Meerjarenafspraak 2020-2024

Het doel is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen en waar nodig/gewenst door te laten stromen naar een voor hen geschikt complex. Het voortzetten van het huidige beleid met drie Woonservicezones in Maassluis is daarbij belangrijk om dit mogelijk te maken.

Afspraken 2020

nr	Afspraak	partij	aard	datum
22.	In beeld brengen voor ouderen geschikte complexen in woonservicezones.	Maasdelta	resultaat	Q2
23.	Bij nieuwbouw rekening houden met levensloopbestendig bouwen, en aanleg scootmobielplekken in complex Sparren- en Dennendal.	Maasdelta	resultaat	31-12-2020
24.	Onderzoek haalbaarheid uitbreiding 'verzorgd wonen plus' afronden.	Gemeente	onderzoek	Q2
25.	Campagne 'Wat nu als? Denk op tijd na over ouder worden' voortzetten.	Gemeente	resultaat	continu
26.	Voortzetting project Zonneburcht met Argos Zorggroep i.o.m. gemeente.	Maasdelta	resultaat	31-12-2020

Opgave 6 Leefbaarheid in wijken en buurten bevorderen

Meerjarenafspraak 2020-2024

Gemeente en Maasdelta werken nauw samen bij het bevorderen van leefbaarheid en het aanpakken van overlast en investeren daar samen in. Sociale cohesie wordt bevorderd, onder meer via het programma 'de wijk op maat'.

Afspraken 2020

nr	Afspraak	partij	aard	datum
27.	Start programma 'de wijk op maat', waarbij Maasdelta en VBBM betrokken worden.	Gemeente	monitoren	najaarsoverleg
28.	Bestrijden woonoverlast conform nota Woonoverlast 2019	Gemeente en Maasdelta	monitoren	najaarsoverleg
29.	(Vorbereiding) aanpak verward gedrag in wijken (i.v.m. Sluitende aanpak verward gedrag): <ul style="list-style-type: none"> Het afstemmen van werkprocessen woonoverlast bij psychisch kwetsbaren (o.a. door afstemming tussen de casus overleggen woonoverlast, E33, en Veiligheidskamer). Casussen verward gedrag waarbij sprake is van een veiligheidscomponent worden in de Veiligheidskamer besproken. De gemeente biedt een awareness training verward gedrag aan eerstelijnsmedewerkers (ook van Maasdelta). 	Gemeente	resultaat	31-12-2020
30.	Onderzoeken mogelijkheden van Buurtbemiddeling	Gemeente en Maasdelta	resultaat	voorjaarsoverleg
31.	Beleidsregels over bewoning invoeren	Gemeente	resultaat	Q1
32.	Maasdelta begroot 200.000 euro in leefbaarheid (excl. loonkosten huis- en wijkmeester en senior woonconsulenten) naar deelprojecten (zie bijlage). Dit wordt afgestemd op de nota 'de wijk op maat'.	Maasdelta	resultaat	31-12-2020

Opgave 7 Tijdelijk wonen

Meerjarenafspraak 2020-2024

Het streven is het segment pauzewoningen geleidelijk uit te breiden tot 75 woningen in 2024. E.e.a. afhankelijk van de evaluatie van de pilot pauzewoningen en regionale verordening Woonruimtebemiddeling.

Afspraken 2020

nr	Afspraak	partij	aard	datum
33.	Pilot Pauzewoningen in regulier bezit opstarten, conform beleidslijnen uit de behoefteraming 'Maatwerk en pauzewonen'. Eerste tranche toewijzingen in 2020, streven naar 25, toewijzing via 'maatwerk overleg' in plaats van directe kans.	Maasdelta en Gemeente	resultaat	31-12-2020
34.	Pilot jongerenhuisvesting vervolgen (zie ook: afspraak 11).	Maasdelta	resultaat	31-12-2020

Samenwerkingsafspraken

nr	Afspraak
35.	Jaarlijks zal er in het voorjaar (mei) en najaar (november) overleg plaatsvinden met een vertegenwoordiging op bestuurlijk en ambtelijk niveau tussen gemeente, Maasdelta en 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.
36.	Op ambtelijk niveau worden het voor- en najaarsoverleg 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.
37.	Gemeente en Maasdelta en VBBM voeren daarnaast informeel overleg. Nieuwe regelgeving, nieuwe opgaven en actualiteiten op aanpalende beleidsterreinen worden daar geagendeerd.
38.	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.
39.	Gemeente en Maasdelta dragen samen de volgende kosten: a) Kosten van monitoring en evaluatie, zoals beschreven onder punt 38, ieder voor 50%. b) Eventuele andere door partijen gezamenlijk op te pakken onderzoeken zoals een onderzoek als De Grote Omgevingstest of specifieke behoefteramingen, ieder voor 50%. c) Onderzoek Leefbaarheid, veiligheid en welzijn en andere gegevens die via het Kenniscentrum MVS met name via de website voor eenieder op het terrein van het Wonen ter beschikking komen en (meer)jaarlijks geüpdatet worden. Maasdelta draagt jaarlijks € 10.000 inclusief btw bij aan de kosten, die in totaal jaarlijks € 50.000 (peiljaar 2018) bedragen. d) Maasdelta betaalt de helft van de jaarlijkse gemeentelijke kosten aan de Commissie bezwaren huisvesting van de Maaskoepel.
40.	Monitoring van de 'ontwikkeling van de woningvoorraad' en van 'woningtoewijzing en doorstroming' vindt plaats aan de hand van tabellen die daartoe in de afgelopen jaren zijn ontwikkeld en die door Maasdelta worden aangeleverd (zie bijlage bij deze prestatieafspraken). Zij vormen een onderdeel van de jaarlijkse afspraken.
41.	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 (hardheidsclausule).

Voorraadontwikkeling 2019-2024

Cf. Begroting 2019

MAASSLUIS	2017	Realisatie 2018							Prognose 2019 - 2024							2019-2024
Kolom1	voorraad per 31-12-2017 o.b.v. huurgrenzen 2017 - cf. bod	voorraad per 1-1-2018 o.b.v. huurgrenzen 2018 * incl.extr. murale zorg	af: verkoop	af: sloop	Af/bij diverse mutaties en omzetting van intra-extramurale zorg	bij: nieuwbouw	Huur-harmonisatie	voorraad per 31-12-18 - huurgrenzen 2018 * incl. extr. murale zorg	voorraad per 1-1-19 - huurgrenzen 2019	af: verkoop prognose cf. begroting**	af: sloop-prognose cf. begroting	bij: nieuwbouw-prognose cf. begroting	bij: zoek-locaties prognose ³	Huur-harmonisatie prognose	Voorraad prognose 31-12-2024 * extr. murale zorg	Verwachte voorraad-mutaties t.o.v. 2019 - 2024
tot jongerengrens	901	949	-1	-49	-1	5	-113	790	939	-	-306	24	-	-101	556	-383
tot eerste aftoppingsgrens	3.372	3.390	-6	-13	-15	10	16	3.382	3.360	-30	-295	231	-	14	3.280	-80
tot tweede aftoppingsgrens	400	378	-	-	-	5	32	415	377	-7	-1	335	-	85	789	412
totaal bereikbare voorraad	4.673	4.717	-7	-62	-16	20	-65	4.587	4.676	-37	-602	590	-	-2	4.625	-51
tot lib. Grens	667	623	-	-	-	-	16	639	650	-	-	69	-	141	860	210
totaal sociale voorraad	5.340	5.340	-7	-62	-16	20	-49	5.226	5.326	-37	-602	659	-	139	5.485	159
va lib. grens	613	613	-1	-	-53	-	49	608	508	-9	-	-	-	-139	360	-148
totale voorraad	5.953	5.953	-8	-62	-69	20	-	5.834	5.834	-46	-602	659	-	-	5.845	11

Verdeling zorgeenheden

Extramurale zorg *	99	46	46
Intramurale zorg	46	117	117
	145	163	163

**Toelichting Verkoopprognose: Afhankelijk van de financiële positie van Maasdelta en marktontwikkelingen kan het verkoopprogramma 2019-2024 worden verhoogd.

Specificatie

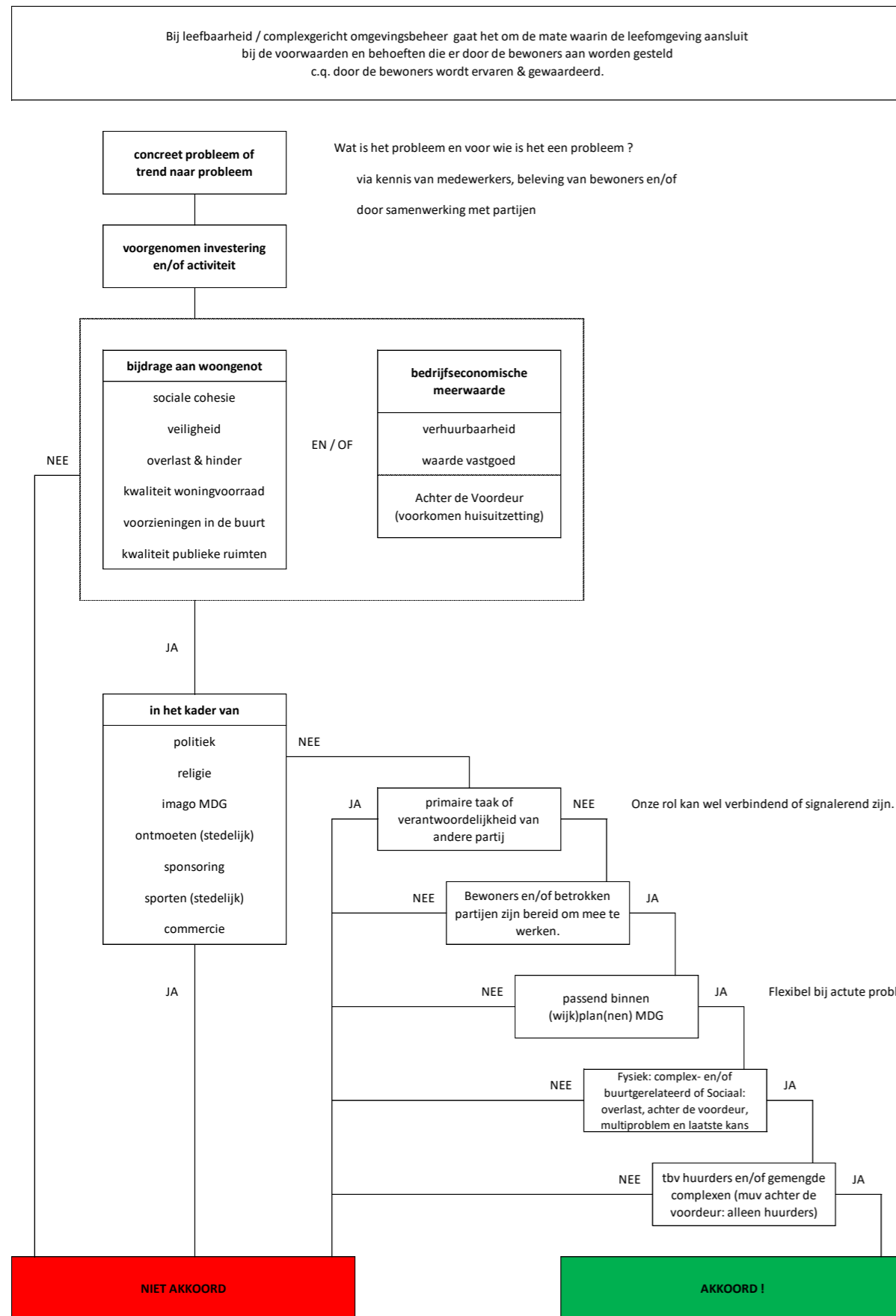
	<u>sloop</u>	<u>Nieuwbouw</u>	
Catsstr / R. Visscher	57	64	
Deelplan 3 - PC Hooftlaan		64	
Deelplan 4 - PC Hooftln / Vondelln	74	27	
Deelplan 5 -N. Beetstr	72		
Deelplan 6 - Schuurhof	69	5	vermindering sloop In onderzoek
Deelplan 7 - RK		14	onderzoek vervallen nieuwbouw
Deelplan 2 - Costaplein		28	
Deelplan 2 - Bekkerslaan	47		
Vliet	109	24	
BMW wijk	108		
Balkon		57	
Albeda		58	
GAB-laan	66	46	nog in onderzoek
De Kade		100	nog in onderhandeling
Lelyterrein		145	nog in onderhandeling
Dirk Zwagerstraat		27	
	602	659	

Leefbaarheidsuitgaven 2020 Maasdelta

O.b.v. begroting 2020

Leefbaarheid Uitgaven Maasdelta Maassluis	
Woonmaatschappelijk werk:	
- Achter-de-voordeur	€ 15.000
Schoon Heel Veilig:	
- Onderhoud in en rondom complexen	€ 75.000
- Tuinen en achterpaden	€ 15.000
Kleinschalige infrastructuur:	
- Initiatieven bewoners	€ 31.000
- Schuttingen, o.a. Oranjewijk	€ 20.000
- Project Zonneburcht	€ 14.000
- Bijdrage gebiedsoverleg	€ 20.000
- Cruyff-court	€ 5.000
- Flexibel/onvoorzien	€ 5.000
TOTAAL	€ 200.000

Beslisboom Leefbaarheid Maasdelta



Ondertekening

VBBM

S. Juursema
Voorzitter

Maasdelta

R. de Groot
bestuurder

Gemeente Maassluis

S.B. Kuiper
wethouder

Datum: