

**Prestatiekader
Sociale Huisvesting Maassluis
2016-2020
en Prestatieafspraken 2017**

Maasdelta, VBBM, Gemeente Maassluis

Ondertekening

Aldus overeengekomen te Maassluis, 1 december 2016

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 2017 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 2017

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 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 vindt plaats in de maand mei.
- Het najaarsoverleg inzake prestatieafspraken 2018 vindt plaats in de maand november.
- De Gemeente nodigt de partijen 6 weken 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 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.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

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 op het voorjaarsoverleg 2017.
- Voor inzicht in doorstroming uit schaarse segmenten in de sociale huur zal een beperkte doorstroommonitor worden ontwikkeld (zie punt 21). De nulmeting wordt besproken op het voorjaarsoverleg 2017.
- Partijen ronden in 2017 een marktonderzoek af naar verzorgd wonen voor ouderen, doorstroommogelijkheden, kansen voor starters en mogelijkheden voor tijdelijke huurcontracten (zie verder bij punt 21). Dit geeft richting aan de prestatieafspraken 2018 en is beschikbaar vóór het najaarsoverleg 2017.

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 (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 en een behoefteonderzoek naar verzorgd en geschikt wonen, ieder voor 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.

B. Organisatie en samenwerking

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

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 gevegd. Partijen treden dan in overleg met elkaar en proberen gezamenlijk een oplossing te vinden.

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

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 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;
- reeds gestarte verkoopplannen voor ongeveer 180 woningen.

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 2017 de volgende activiteiten:

Uitvoering nieuwbouw

- Locatie voormalige Guido Gezellestraat/G.A. Brederolaan: 25 woningen (11 eengezinswoningen huur en 4 meergezinswoningen huur onder de liberalisatiegrens, 9 eengezinswoningen huur en 1 meergezinswoning huur onder de hoogste aftoppingsgrens).
- Locatie Sluispolder-West/Jan Luykenstraat en Da Costaplein: 48 eengezinswoningen huur onder de laagste aftoppingsgrens (20 in 2017 en 28 in 2018), na mutatie harmonisatie tot onder de hoogste aftoppingsgrens.
- Locatie Het Balkon: 33 eengezinswoningen huur onder de hoogste aftoppingsgrens (naar verwachting 13 in 2017 en 20 in 2018).

Sloopbesluit

- 57 huurwoningen J. Catsstraat, R. Visscherstraat en C. Huygensstraat.

Verkoop

- Ongeveer 32 woningen.

Verhogen van de sociale voorraad door middel van streefhuurbeleid:

- Ongeveer 27 woningen.

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

- De **gemeente** stelt (in overleg met Maasdelta) vóór april 2017 een lijst op van mogelijke locaties voor extra sociale woningbouw. In ieder geval krijgen de volgende locaties voorrang om te onderzoeken
 - Albeda-locatie
 - Extra mogelijkheden in Sluispolder-west en Jacob Catsstraat e.o.
 - Fasering sociale woningen het Balkon vervroegen.
- De **gemeente** bevordert versnelling van de bouw van sociale huurwoningen in Wilgenrijk en het vastleggen van een minimum aantal sociale huurwoningen bij De Kade.

C. Woningvoorraad en prijsklassen

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

- **Maasdelta** gaat in 2017 het verkoopbeleid (wordt het juiste verkocht) en eventueel het streefhuurbeleid evalueren en waar mogelijk bijstellen in de richting van de doelstelling van de ontwikkeling van de sociale voorraad. Zij verwerkt dit in het bod voor 2018.

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. De mutaties in 2016 worden afgezet tegen de verwachting zoals vastgelegd in die bijlage en worden geagendeerd ter bespreking voor het voorjaarsoverleg.

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 zienswijzen worden al in 2016 geformuleerd.
- In het voorjaarsoverleg 2017 wordt de stand van zaken over de scheiding DAEB / Niet- DAEB geagendeerd.

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

11. Nieuwbouwkwaliteit

Nieuwbouwwoningen van Maasdelta zijn altijd label A en nieuwbouwappartementen 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.

- De huurwoningen aan de locatie voormalige Guido Gezellestraat/G/A. Brederolaan zullen nul-op-de-meter-woningen zijn. De 48 te realiseren huurwoningen aan de Jan Luykenstraat en het Da Costaplein zullen EPC 0-woningen zijn.

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.

- Maasdelta onderzoekt in 2017 de mogelijkheden om naar een gemiddeld B-label voor haar woningbezit te komen in 2021.
- De concept begroting voor energiebesparing in 2017 (o.b.v. de meerjarenbegroting 2016-2025) bedraagt € 1,29 miljoen.
- Na genomen energiemaatregelen zal Maasdelta huren onder de sociale huurgrenzen houden.

13. Planmatig onderhoud

Jaarlijks worden conditiemetingen voor 1/3 van de complexen uitgevoerd. Op basis van de geconstateerde conditie en kwaliteit ervan wordt de meerjarenonderhoudsplanung 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.

- Maasdelta onderzoekt in 2016/2017 voor de drie vestigingsgemeenten welke niet-onderheide eengezinswoningen in aanmerking komen voor vernieuwing. Voor Maassluis geldt dat o.a. voor 32 niet onderheide woningen aan het Zandpad e.o. en woningen aan de Weverskade.

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

De gemiddelde jaarlijkse uitgave zal € 2,2 miljoen euro zijn.

- De concept begroting voor Keuken-Toilet-Badkamer (de modernisering en verbetering van woningen door het vervangen van (delen van) een keuken, toilet en/of badkamer) in 2017 (o.b.v. de meerjarenbegroting 2016-2025) bedraagt € 2,26 miljoen (ook voor de jaren daarna). Dit is een kwart meer dan

D. Woningkwaliteit en duurzaamheid

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

in voorgaande jaren.

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.

- De concept begroting voor Niet Planmatig Onderhoud in 2017 bedraagt € 2,3 miljoen, geschat o.b.v. de begroting 2016.

E. Gebiedsaanpak

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

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. Investerings

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.

- 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.
- Gebiedsoverleg: leefbaarheidsprojecten 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).

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. het leefbaarheidsproject in herstructureringswijk Sluispolder-West samen met de klankbordgroep,
 2. gebiedsoverleg en
 3. leefbaarheidsproject Zaneveldflats.

Achter de voordeur activiteiten:

- aanpak van overlast conform het afgesloten protocol Woonoverlast van 15 april 2014 en aanpak van 'multiproblem'-huishoudens en huishoudens met huurachterstanden door middel van preventieve maatregelen en het laatstekansbeleid.

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 bestrijden van overlast conform bestaande convenanten.

F. Schaarste tegengaan

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

19. Passend toewijzen

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

- De exacte invulling van de huursombenadering conform de Wet doorstroming huurmarkt vindt begin 2017 plaats, na consultatie van de VBBM. De uitkomst is onderwerp van bespreking in het voorjaarsoverleg.

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 actie in 2017:

- Vanwege de meer dan twee keer zo hoge marktdruk als gemiddeld en de afname van het aantal beschikbare jongerenwoningen de komende jaren, verhuurt Maasdelta in 2017 maximaal 20 woningen met een huur boven de jongerengrens aan woningzoekenden tot 23 jaar woonachtig in Maassluis. Maasdelta verlaagt hiertoe tijdelijk, dat wil zeggen totdat de huurder de leeftijd van 23 jaar bereikt heeft, de huur van deze woningen tot onder de betreffende kwaliteitskortingsgrens.

F. Schaarste tegengaan

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

21. Verkennend en verdiepend onderzoek en experimenten

Gemeente 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), doorstroommogelijkheden, 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.

- Met de opzet van de doorstroommonitor wordt al in 2016 gestart. Partijen willen komen tot een overzicht dat relatief makkelijk is te vullen met gegevens. De opzet en de vulling voor 2016 (nulmeting) zal worden geagendeerd op het voorjaarsoverleg 2017.
- Gemeente, VBBM en Maasdelta vormen al in 2016 een werkgroep die invulling gaat geven aan de doelstellingen en randvoorwaarden voor het genoemde marktonderzoek. De opzet en start van het onderzoek wordt uiterlijk op het voorjaarsoverleg besproken en besloten. Het onderzoek wordt in het vroege najaar afgerond, zodat de uitkomsten richting kunnen geven aan de prestatieafspraken 2018. De Albeda-locatie zal worden bezien op de mogelijkheden om aan deze doorstroming bij te dragen.
- VBBM zal een rol spelen in het signaleren en inventariseren van wensen bij de achterban.
- Maasdelta start in 2017 het doorstroomexperiment jongerenwoningen (zie 20.)

G. Bijzondere groepen – sociaal maatschappelijke opgave

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

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.

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 multiproblemuishoudens en huishoudens 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 ontruimingen. 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.
- In het najaarsoverleg wordt de oriëntatie op de update van de bestaande convenanten geagendeerd.
 - Zie punt 18.

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.

G. Bijzondere groepen – sociaal maatschappelijke opgave

Prestatiekader 2016 – 2020

Prestatieafspraken 2017

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.

- Zie verder bij 21.

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 monitor sociale voorraad Maasdelta 2016 - 2020

opbouw woningvoorraad Maasdelta	voorraad						voorraad	Verwachte
	1-1-2016	af	af	bij	bij	bij	31-12-2020	voorraad- mutaties 2016-2020
		sloop	verkoop	nieuwbouw hard	zoeklocaties (ze punt 8, pagina 6.)	huurharmonisatie bij mutatie		
< € 410	779	-137	-9		P.M.	-98	535	-244
€ 410 - € 587	3582	-248	-153	40	P.M.	70	3291	-291
€ 587 - € 629	384		-9	105	P.M.	38	518	134
totaal bereikbare voorraad	4745	-385	-171	145		10	4344	-401
€ 629 - € 711	632		-9	22	P.M.	123	768	136
totaal sociale voorraad	5377	-385	-180	167		133	5112	-265
> € 711	627		-3		0	-133	491	
totale voorraad	6004	-385	-183	167		0	5603	