

Prestatieafspraken Delft 2024-2031



Prestatieafspraken Delft 2024-2031			
Thema	nr.	Prestatieafpraak	Korte tekst resultaat voor monitor 2024
Intro	1. Intro	WIJZE VAN SAMENWERKEN Goed wonen in Delft is ons doel: tevreden bewoners in combinatie met een goede groei van de stad. We weten dat we alleen resultaten kunnen boeken door intensief samen te werken, als en met partners in bondgenootschap. Maar wel met een duidelijke rolverdeling. Daarbij geldt dat het probleem van de ene partij, een gedeeld probleem voor de andere partij is. Vanuit wederkerigheid en gelijkwaardigheid kunnen we stappen zetten. We willen samen met onze netwerkpartners via een goede dienstverlening doen wat nodig is. Ontmoeting faciliteren, meedenken en meedoen door bewoners zijn voor ons belangrijke drijfveren. We spreken elkaar aan als er dingen niet goed gaan. We realiseren ons tegelijkertijd dat we niet alle problemen op woongebied voor iedereen op de woningmarkt kunnen oplossen. Realisatie van ambities is afhankelijk van menskracht, beschikbare materialen, beschikbare financiële middelen en overheidsbeleid. We spannen ons tot het uiterste in. Met deze prestatieafspraken pretenderen we niet volledig te zijn, maar wel een goed beeld te geven waar we de komende jaren aan werken. We monitoren de afspraken en actualiseren deze jaarlijks waar nodig.	We werken constructief samen: gezamenlijke analyses, kennis delen, plannen afstemmen, elkaar aanspreken en elkaar steunen waar nodig.
Beschikbaarheid	2. Beschikbaarheid	STREEFVOORRAAD SOCIALE HUUR De gemeente streeft er naar om in 2040 voor (toekomstige) Delftenaren een sociale huurvoorraad te hebben die een derde deel (33%) van de woningvoorraad omvat (exclusief studentenwoningen). We willen niet onder dat percentage komen. Uitgangspunt voor deze prestatieafspraken is een streefvoorraad voor Delft in 2031 van circa 60.000 woningen waarvan circa 9.000 studentenwoningen (excl. onzelfstandige eenheden / kamers). Op basis van 51.000 reguliere Delftse woningen, streven corporaties en gemeenten naar een voorraad van ten minste 17.000 sociale huurwoningen in 2031. Als bovengrens hanteren we 17.500 sociale huurwoningen. Met een groei naar deze streefvoorraad sociale huurwoningen voorzien we - op basis van de behoeftcijfers die de onderlegger van de woonvisie vormen - in de behoefte. We meten periodiek de woningbehoefte om te kunnen bijsturen, bij voorkeur in regionaal verband met oog voor Meer Evenwicht. In regionaal verband maken we ook een woonzorgvisie over de verdeling van de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen. Met deze prestatieafspraken beogen de corporaties en de gemeente een duurzaam betaalbare sociale huurvoorraad te creëren. In 2024 werken we de streefvoorraad - mede op basis van de regionale voortgang - nader kwalitatief uit. Stedelink, Vidomes en Woonbron verzorgen als 'stevig in Delftse verankerde corporaties' primair deze voorraad. Zij houden daarbij rekening met de huidige en toekomstige voorraad van toegelaten instellingen die op kleine schaal reguliere woningen in Delft in bezit hebben (DUWO, Bergopwaarts en Habion). Omdat nieuwbouw in Delft niet eenvoudig is, zullen de corporaties zuinig zijn op hun sociale voorraad en niet onnodig sociale huurwoningen liberaliseren, verkopen of slopen.	In 2024 geven de corporaties, Vidomes, Woonbron en Stedelink, inzicht in elkaars portefeuillestrategie. Zij gaan daarbij het gesprek aan met de gemeente. Het doel daarbij is dat de opgetelde portefeuillestrategie aanstuurt op een evenwichtige sociale voorraad van tenminste 33% van de Delftse woningvoorraad in 2031 (exclusief studentenwoningen).

	3. Beschikbaarheid	NIEUWBOUWWONINGEN DOOR CORPORATIES Op basis van het - bij Woonbron en Stedelink nog in de maak zijnde - portefeuillebeleid van de corporaties zullen de corporaties en de gemeente in 2024 nader bekijken welke nieuwbouw aan sociale huur als nieuwbouw geprogrammeerd moet worden om in Delft tot 2040 niet onder een aandeel van 33% sociale huurwoningen te komen (excl. studentenwoningen). Ter indicatie: stads-breed zal met de huidige inzichten een aandeel van circa 30% van het bouwprogramma t/m 2040 nodig zijn (excl. studentenwoningen). Het is voor de stad en de volgende gebiedsontwikkelingen van belang dat duurzaam beschikbare sociale woningbouw kan worden geëxploiteerd door een Delftse corporatie of een corporatie die Delft tot haar werkgebied heeft. Daarmee kan een corporatie dichtbij haar huurders staan. De gemeente en corporaties zullen dit als zodanig ook uitdragen naar gebiedseigenaren en de overige bij de genoemde gebiedsontwikkelingen betrokkenen. Per gebiedsontwikkeling is voor de sociale woningbouw een eerste gesprekspartner voor de eigenaar van de gebiedsontwikkeling aangewezen. Waar van toepassing koopt de desbetreffende corporatie ook grond aan van de gemeente. Voor de gebieden Kabeldistrict, Schoemakerplantage, Nieuw Delft en Staal geldt dat er reeds afspraken juridisch zijn vastgelegd en deze leidend zijn voor eventuele vervolgafspraken met een corporatie. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt tussen de eigenaar van de gebiedsontwikkeling en de genoemde corporatie kan door de corporaties een andere corporatie die Delft tot haar werkgebied heeft, naar voren worden geschoven. Via een doelgroepverordening en het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars zal de gemeente (Delftse) corporaties in positie brengen om nieuwe sociale huurwoningen te kunnen realiseren. We gaan hier aan de voorkant van projecten afspraken over maken. Van andere investeerders die sociale huurwoningen in Delft willen toevoegen, verwachten we dat zij duurzaam betaalbare sociale huurwoningen realiseren (ten minste 25 jaar), eenzelfde prestatie leveren op bijvoorbeeld instroom van reguliere en bijzondere doelgroepen als in regionaal/lokaal verband afgesproken, participeren in Woonnet en hun middelen blijvend inzetten voor Goed Wonen in Delft.	In 2024 hebben we een gezamenlijk beeld van de benodigde nieuwbouw om in Delft tot 2040 niet onder een aandeel van 33% sociale huurwoningen te komen. De gemeente heeft in 2024 een doelgroepverordening en met af te sluiten anterieure overeenkomsten bewerkstelligt de gemeente duurzaam betaalbare sociale huur voorraad.
	4. Beschikbaarheid	NIEUWBOUW STUDENTENWONINGEN De gemeente heeft ook de ambitie om in de periode 2020-2030 3.500 studentenwoningen toe te voegen. Circa 300 daarvan zijn gerealiseerd of in aanbouw. DUWO spant zich met de samenwerkingspartners tot het uiterste in om deze permanente woningen tijdig te realiseren. Deze worden waar mogelijk gecombineerd met verhoudingsgewijs kleine aantallen jongerenwoningen met jongerencontracten. Het gaat daarbij om voor studenten betaalbare woningen met een aanvangshuurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens of lage aftoppingsgrens, waarbij afstemming wordt gezocht met huidige en toekomstige (huurtoeslag)wetgeving. Het gezamenlijke uitgangspunt is om 50% onzelfstandige woningen met gezamenlijke voorzieningen te bouwen, dan wel zelfstandige eenheden met 'common rooms' (STING-concept). Met het huidige rijksbeleid voor de huurtoeslag, woningwaarderingstelsel en financiering gemeenschappelijke ruimten is dit percentage niet haalbaar, ook niet in de vorm van het STING-concept. Via het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) lobbyen we gezamenlijk op dit thema. Via een doelgroepverordening en het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars zal de gemeente DUWO waar wenselijk in positie brengen om nieuwe studentenhuisvesting met een aanvangshuurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en lage aftoppingsgrens te kunnen realiseren.	DUWO en de gemeente streven er - binnen de context van de prestatieafpraak -gezamenlijk naar om substantiële percentages STING-eenheden in het bouwprogramma op te nemen en maken dit in 2024 zichtbaar. De gemeente heeft in 2024 een doelgroepverordening. Met af te sluiten anterieure overeenkomsten bewerkstelligt de gemeente duurzaam betaalbare studentenhuisvesting.

	5. Beschikbaarheid	TEMPO NIEUWBOUW Er is versnelling van (betaalbare) nieuwbouw nodig om meer betaalbare woningen te realiseren in Delft. Nieuwbouw zorgt ook voor doorstroming. Tegelijkertijd zijn er veel belemmeringen die maken dat de bouw van nieuwe woningen een zaak van lange adem is. Corporaties en gemeente werken met andere belanghebbenden intensiever samen om planvorming sneller te realiseren. De gemeente gaat de planvoorraad en planvorming intensiever monitoren en stuurt waar nodig bij om voldoende (betaalbare) woningen te realiseren. Dit doet zij in overleg met samenwerkingspartners. Bij lastige businesscases schalen we voortaan eerder op. Hiertoe is er in 2024 en verder operationeel 1) gemeentelijk Stedelijk Programmeren ten behoeve van beoordeling van initiatieven aan de goede groei van de stad 2) structureel overleg tussen gemeente en corporaties over aankomende projecten en de voortgang van lopende projecten en 3) een lokale bouwtafel met gemeente en andere kernspelers die de onderlinge samenwerking bevordert. De lokale bouwtafel schakelt met de regionale Versnellingstafel en provinciale woondeal tafel, waar ook het ministerie van BZK en de provincie Zuid-Holland aan deelnemen. Deze nieuwe werkwijze heeft als doel om samen knelpunten op te lossen. Waar dit niet lokaal lukt, zijn duidelijke escalatie-afspraken richting regio en BZK om sneller tot besluitvorming te komen. De gemeente hanteert parkeernormen die passen bij woningtypen, mobiliteitstransitie als uitgangspunt hebben, en op projectniveau ruimte bieden voor bij de situatie passend maatwerk. Bij knelpunten in concrete projecten treden gemeente en corporatie in overleg.	Corporaties en gemeente gaan intensiever samenwerken. Vanaf begin 2024 is operationeel: 1) gemeentelijk Stedelijk Programmeren ten behoeve van beoordeling van initiatieven aan de goede groei van de stad 2) structureel overleg tussen gemeente en corporaties over aankomende projecten en de voortgang van lopende projecten en 3) een lokale bouwtafel met gemeente en andere kernspelers die de onderlinge samenwerking bevordert. In 2024 stelt de gemeente nieuw beleid op voor (lagere) parkeernormen.
	6. Beschikbaarheid	PLANVOORRAAD De (voornemens voor) bouwprojecten en de bijbehorende status van reguliere woningen en studentenhuisvesting zijn opgenomen in bijlage 1 (Planvoorraad). De planvoorraad wordt door gemeente en corporaties steeds actueel gehouden in een centraal overzicht. Deze actuele lijst vormt de basis voor de inspanningen van gemeente en corporaties om de beoogde nieuwbouw te realiseren.	We hebben een actueel overzicht van de planvoorraad beschikbaar als onderlegger voor het gesprek over (bij)sturing van de lopende en voorgenomen bouwinitiatieven.
	7. Beschikbaarheid	PROGRAMMA LANGER EN WEER THUIS Het aantal mensen met een ondersteuningsbehoefte dat in corporatiewoningen komt of blijft wonen groeit, met name door de toenemende vergrijzing. Om in deze behoefte te voorzien blijven we samenwerken in het programma Langer en Weer Thuis. De gemeente Delft en de woningcorporaties Stedelink, Vidomes en Woonbron werken hierin samen met zorgkantoor DSW, de lokale zorgaanbieders Delft voor Elkaar en Delft Support. In bijlage 2 staat beschreven op welke projecten en beleid de komende periode de focus zal liggen. Heldere processen en voldoende en gegarandeerde zorg en begeleiding zijn hiertoe belangrijk. Met behulp van stedelijk programmeren werken we aan een goede verdeling over de stad van woningen en voorzieningen. We werken samen om tot innovaties te komen die de opgave om langer en weer thuis te wonen ondersteunen en zetten daarbij bundeling van gelden in (zoals wmo).	De concrete resultaten liggen vast in het programma Langer en Weer Thuis. We bewaken de voortgang via projectenlijst nieuwbouw (voor Wonen met een plus) en via de projectenlijst Langer en Weer thuis.

	8. Beschikbaarheid	BETER BENUTTEN BESTAANDE VOORRAAD Door de bestaande woningvoorraad slimmer in te zetten, met bijvoorbeeld woningdelen, ‘friendscontracten’, hospita-wonen, kunnen meer woningzoekenden een plek in Delft vinden. Lastig punt bij woningdelen is de kostendelersnorm. Dat maakt dat de corporaties en de gemeente met een Delftse pilot woningdelen via friendscontracten ('maatjeswoningen') bij één corporatie willen starten. Vidomes gaat in 2024 een pilot uitvoeren met woningdelen, zowel voor woningzoekenden die aangeven een woning te willen delen als voor statushouders. Bij de statushouders is een stevige procesmatige bijdrage van de gemeente nodig als voorwaarde voor een succesvolle pilot met statushouders. De gemeente gaat met COA in overleg met als doel dat er setjes van statushouders worden aangeleverd om te zorgen dat er bij de blijvende huurder(s) passende opvolgende huurders worden aangeleverd als er één vertrekt. Vanuit de regiefunctie zal de gemeente begeleiding regelen als er problemen ontstaan tussen huisgenoten. Aan de voorkant wordt dat contractueel vastgelegd in het huurcontract. Het college dient nog dekking te vinden voor de lasten van het gemeentelijk deel van de pilot. Stedelink staat ondanks wisselende ervaringen onder haar rechtsvoorganger open voor experimenten. Het reguliere bezit van DUWO is niet geschikt voor woningdelen. DUWO bouwt bij mutatie woongebouwen langs de Vulcanusweg en de Evertslaen om tot studentenhuysvesting. Zelfstandige appartementen worden omgebouwd naar drie onzelfstandige kamers. Woonbron richt zich op een betere bezetting van 4-kamerwoningen en wil dergelijke woningen met een 55+label (met instroom van 1-2 persoons huishoudens) gericht gaan inzetten voor andere, grotere huishoudens. De gemeente stimuleert hospita-wonen voor studenten en Kamers met Aandacht. Vidomes faciliteert dergelijke onderverhuur van kamers, Woonbron en Stedelink gaan dit nader bekijken.	Vidomes start in 2024 een pilot woningdelen voor reguliere huishoudens en statushouders. De gemeente zorgt ervoor dat bij elkaar passende statushouders worden aangeleverd en dat er voldoende begeleiding is (contractueel vastgelegd) bij problemen tussen woning delende statushouders. DUWO bouwt bij mutatie woongebouwen langs de Vulcanusweg en de Evertslaen om tot studentenhuysvesting. Woonbron richt zich op een betere bezetting van 4-kamerwoningen en wil dergelijke woningen met een 55+label (met instroom van 1-2 persoons huishoudens) gericht gaan inzetten voor andere, grotere huishoudens. De gemeente stimuleert hospita-wonen voor studenten en Kamers met Aandacht. Vidomes faciliteert dergelijke onderverhuur van kamers, Woonbron en Stedelink gaan dit nader bekijken.
	9. Beschikbaarheid	BEVORDEREN GERICHTE DOORSTROMING Corporaties stimuleren doorstroming in hun bezit. Hiervoor wordt o.a. de seniorenmakelaar ingezet, die voor 50% door de corporaties Stedelink, Vidomes en Woonbron, en 50% door de gemeente wordt betaald. De seniorenmakelaar ondersteunt ook andere huurders bij doorstroming naar een beter passende woning. Bijvoorbeeld huurders met een dringende complexe huisvestingsvraag in combinatie met zorg, doorstroom van moeilijk ter been zijnde huishoudens naar traploze woningen, of doorstroming van sociale huursector naar vrije sector.	De seniorenmakelaars realiseren minimaal 25 verhuizingen van senioren uit een schaarse woning en 10 kwetsbare senioren die hun spoedeisende woonvraag niet zonder hulp kunnen realiseren. DUWO en WijWonen onderzoeken in 2024 nader of een doorstroommakelaar meerwaarde kan hebben voor beschikbaarheid en passend toewijzen bij studentenhuysvesting. De gemeente bekijkt op basis van de wijze van doorontwikkeling van de seniorenmakelaar een passende rol als co-financierder.

	10. Beschikbaarheid	INSTROOM BIJZONDERE DOELGROEPEN De corporaties reserveren naar rato van hun bezit ten minste 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden en stadsvernieuwingsurgenten. Maximaal 30% van de vrijkomende woningen is beschikbaar voor sociaal-medisch urgenten, statushouders en bewoners die uitstromen uit instellingen. Op het niveau van deelsegmenten (senioren, jongeren, grote woningen alle leeftijden, kleine woningen alle leeftijden) houden we ook deze verdeling aan. Door hierop te monitoren voorkomen we verdringing van deelgroepen. Om de veerkracht in buurten te vergroten, kunnen de corporaties in kwetsbare complexen tijdelijk gaan of minder huishoudens laten instromen die tot kwetsbare bijzondere doelgroepen behoren. Zo ontstaat een betere verdeling over de stad. De gemeente maakt jaarlijks een prognose voor de uitstroom uit instellingen. De corporaties maken optimaal gebruik van de 30%-ruimte. Het is nodig, gezien de grote toestroom van statushouders om aan de voorkant een richtgetal aantal statushouders vast te leggen dat instroomt in sociale huurwoningen. Bovenop de afgesproken aantallen statushouders huisvest DUWO statushouders met een studie(intentie) in haar vrijkomende voorraad via campuscontracten. De mogelijkheden hiertoe zijn afhankelijk van de aantallen statushouders met een studie(intentie) voor MBO, HBO en WO die het COA kan aandragen. Deze huishoudens tellen mee voor de taakstelling. Na beëindiging van studie gaat DUWO coulant om met de formele beëindiging van het huurcontract, maar de statushouder moet de woning net als andere afgestudeerden wel verlaten. De corporaties zorgen gedurende het jaar voor adequate monitoring van de instroom van bijzondere doelgroepen. Als er knelpunten ontstaan bij de (tweede) huisvesting van statushouders treden gemeente en corporaties in overleg, waarbij ook woonplek-oplossingen buiten de corporatiesector onderzocht worden. DUWO zet aan het begin van het nieuwe onderwijsjaar de voorrangsregeling voort voor studenten die ver weg wonen.	De gemeente gaat voor 2024 uit van circa 90 uitstromers uit instellingen (richtgetal). Binnen de uitstroom wordt de prioriteit bepaald door de volgorde van aanmelding (spoedeisende zaken daargelaten). In 2024 realiseren de drie corporaties (exclusief DUWO) circa 146 statushouders (richtgetal). Hiertoe maken zij een onderlinge verdeelsleutel. Door goed met elkaar samen te werken, waar nodig aanvangshuurprijzen (zie afspraak 17) passend te maken en een pilot-woningdelen te starten (zie afspraak 8) optimaliseren we de instroom in sociale huurwoningen. De corporaties monitoren de instroom, de gemeente meet de voortgang ten opzichte van de taakstelling. Partijen treden waar nodig met elkaar in overleg.
	11. Beschikbaarheid	HOGERE SLAAGKANS VOOR JONGEREN EN STARTERS De slaagkans voor starters en jongeren bij vrijkomende sociale huurwoningen is relatief laag. Dit is een gevolg van het rangordecriterium 'inschrijfduur'. Woonbron en Stedelink gaan tussen de 5% en 10% (maximum in verordening) van hun woningen via loting aanbieden en evalueren het effect op de slaagkans. Denkbaar alternatief is het labelen van woningen voor jongeren.	Woonbron en Stedelink komen uiterlijk Q1-2024 met een uitwerking van de wijze waarop zij loting in de woonruimtebemiddeling (gaan) toepassen.

	12. Beschikbaarheid	LIBERALISEREN VAN WONINGEN. MIDDENHUUR Corporaties zijn zuinig op hun sociale voorraad en liberaliseren niet onnodig woningen. De gemeente ziet het middenhuur segment in de stad graag groeien met 1.000 woningen, in het bijzonder woningen met voldoende oppervlakte voor de huisvesting van drie of meerpersoonshuishoudens. Ook corporaties willen hierin een rol spelen. In de eerste helft van 2024 willen de gemeente en de corporaties een gezamenlijk beeld hebben van de na te streven voorraad middenhuurwoningen en de rol van nieuwbouw en liberalisaties hierin. Vanuit in het verleden gemaakte keuzes liberaliseren Woonbron en Stedelink sociale huurwoningen. Dat gebeurt in lijn met de toenmalige DAEB- en niet-DAEB scheiding van hun voorraad. Stedelink en Woonbron hebben daarvoor oog bij het formuleren van hun voorraadbeleid. Vidomes heeft een zeer beperkt middensegment en zoekt mogelijkheden die naast het bedienen van het middensegment aan nog minimaal één andere doelstelling voldoen (gemengde buurt, realiseren bouwlocatie, ondersteunen DAEB bezit). Dat kan zowel liberalisatie in bestaand bezit als nieuwbouw zijn. Nieuwe keuzes om te liberaliseren kunnen een motief hebben om een grotere differentiatie van de woningvoorraad binnen buurten te krijgen, maar zullen aan de streefvoorraad sociale huurwoningen getoetst worden. Corporaties spannen zich in om in geval van liberalisatie het middensegment te bedienen. De prognose in bijlage 3 geeft een meerjarig overzicht van de op dit moment te verwachten liberalisaties op basis van ingeschatte aantallen momenten van bewonerswisseling.	In 2024 geven de corporaties Vidomes, Woonbron en Stedelink inzicht in elkaars portefeuillestrategie. Corporaties bespreken in 2024 met de gemeente de inzet op middenhuur of Verkoop onder Voorwaarden ten behoeve van het middensegment mede op basis van uitgangspunten van de Woonvisie.
	13. Beschikbaarheid	VERKOOP VAN HUURWONINGEN Corporaties zijn zuinig op hun sociale voorraad en verkopen niet onnodig woningen. Corporaties verkopen vanuit de eerder vastgestelde verkoopvijvers. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper. Binnen de verkoopvijvers kunnen zittende bewoners hun woning kopen. Corporaties en gemeente overleggen over aanpassingen van deze verkoopvijvers als dat aan de orde is, huurdersraden hebben een adviesrecht. Nieuwe keuzes om te verkopen kunnen een motief hebben om een grotere differentiatie van de woningvoorraad binnen buurten te krijgen, maar zullen aan de streefvoorraad sociale huurwoningen getoetst worden. De verwachte aantallen vrije verkopen en overzicht van de verkoopvijvers zijn opgenomen in bijlagen 3 en 4.	Nieuwe initiatieven voor verkoop worden in het ambtelijk en bestuurlijk overleg met elkaar besproken.

Duurzaamheid	14. Duurzaamheid	SAMENWERKEN EN AFSTEMMEN VERDUURZAMEN, ISOLEREN EN WARMTE-TRANSITIE Corporaties en gemeente willen de in 2023 ingezette lijn van meer samenwerking voortzetten. Zij willen samen strategisch vooruitkijken, waarbij de opgave van verduurzamen, isoleren en de warmte-transitie in samenhang wordt beschouwd. In lijn met de Nationale Prestatie Afspraken 2022 hebben alle corporaties de ambitie om in 2028 geen woningen meer met een E-, F-, of G-label te hebben, uitgezonderd op korte termijn te slopen woningen, monumentale woningen en woningen in een Vereniging van Eigenaren (VvE). De aanpak van deze laatste twee is ingewikkeld. Corporaties en gemeente verkennen samen de mogelijkheden om de energieprestaties in deze woningen te verbeteren en trekken samen op om belemmeringen (wet- en regelgeving, middelen) weg te nemen. Specifiek voor het (deels monumentale!) bezit van DUWO in de binnenstad wordt in 2024 ook een verduurzamingsprogramma opgesteld dat een doorlooptijd heeft van 10 jaar. Jaarlijks rapporteren de corporaties op de ontwikkeling van de voorraad in de verschillende energielabels en de voortgang van de afbouw van E-, F- en G-labels. Deze overzichten staan in bijlage 5 (ontwikkeling woningvoorraad onderscheiden naar energielabels). Om gezamenlijk strategisch vooruit te kijken, zullen corporaties vanaf 2024 jaarlijks verduurzamingsplannen op buurtniveau (en waar mogelijk complexniveau) delen en waar mogelijk afstemmen. Dit vormt vanaf 2024 jaarlijks een aparte bijlage (in deze afspraken nog niet), te noemen 'Overzicht verduurzamingsplannen per buurt (inclusief aantallen woningen, complexen, energielabel huidige en toekomstig, intensiteit van de aanpak, termijn en toekomstige warmteoptie)'. De gemeente werkt het Warmteplan Delft 2021 in samenwerking met partners als corporaties uit in warmte-uitvoeringsplannen. Het eerste warmte-uitvoeringsplan is gestart in de Multatulibuur en is uiterlijk in 2025 gereed. De gemeente en corporaties werken in 2024 samen aan de selectie en uitvoering van volgende warmte-uitvoeringsplannen (o.a. op basis van de verduurzamingsplannen). De aanleg van het Open Warmtenet Delft krijgt de komende jaren steeds verder vorm. De corporaties zijn partner in deze ontwikkeling in Voorhof en Buitenhof en sluiten hun complexen en woningen in een logische volgorde aan, wanneer het net beschikbaar komt. Corporaties participeren niet risicodragend in de exploitatie van het warmtenet zelf. Meedoen van bewoners is belangrijk voor het slagen van de warmte-transitie. De corporaties besteden bijzondere aandacht aan goede communicatie die afgestemd is op de vaardigheden van de bewoners en de technische situatie in de desbetreffende wooncomplexen. Partijen beseffen dat de boodschap moeilijk is, mede omdat (de consequenties van) oplossingen voor een deel onbekend en daarmee onzeker zijn.	In 2024 leveren de corporaties een uitvoeringsplan verduurzaming op complexniveau (EFG weg eind 2028). Specifiek voor het (deels monumentale!) bezit van DUWO in de binnenstad wordt in 2024 ook een verduurzamingsprogramma opgesteld dat een doorlooptijd heeft van 10 jaar. Stedelink onderzoekt in samenwerking met SVH en de TU Delft de mogelijkheid om pilots te testen in onze voorraad. Bij deze overleggen sluiten ook andere corporaties in de regio aan. Het gaat hier om pilots met een duurzaam alternatief voor de CV. De gemeente stelt in 2024 in samenwerking met corporaties de planning op voor Warmte uitvoeringsplannen. Corporaties en gemeente werken als partners aan de realisatie en communicatie over het Open Warmtenet. We zetten in op een start van de aanleg in 2024.
--------------	---------------------	---	--

	15. Duurzaamheid	SAMENWERKEN AAN CIRCULARITEIT, KLIMAAT EN NATUUR Corporaties streven zoveel mogelijk naar energieneutrale en circulaire (nieuw)bouw. De stichtingskosten van nieuwe woningen worden zo veel mogelijk gedekt door de huurinkomsten. De corporaties spreken hun zorg uit over de stijgende bouwprijzen en huidige kwaliteitseisen voor nieuwbouw waarmee de betaalbaarheid van het wonen onder druk kan komen te staan (zie ook afspraak 5). Gemeente en corporaties trekken gezamenlijk op om rijksmiddelen te verkrijgen. Gemeente en corporaties gaan met elkaar een structurele samenwerking aan voor een klimaatbestendige en natuurinclusieve inrichting op gebouwniveau én in de openbare ruimte. Bij klimaatadaptatie hebben (het voorkomen van) hittestress en wateroverlast bijzondere aandacht.	Door gemeente en corporaties wordt in 2024 samen uitvoering gegeven aan het soorten management plan (SMP) in Voorhof en Buitenhof en zal in overleg gewerkt worden aan de selectie en uitvoering van volgende SMP's. Woningcorporaties en gemeenten brengen in de eerste helft van 2024 gezamenlijk in kaart wat de kansen en knelpunten van klimaatverandering bij het bezit van de corporaties zijn en welke handelings-perspectieven dat geeft. De gemeente levert in 2024 een uitvoeringsagenda klimaatadaptatie op en stemt hiervoor met partners af, waaronder woningcorporaties. De gemeente levert eind 2023 een uitvoeringsagenda circulaire economie op. Deze uitvoeringsagenda biedt ruimte om een aantal initiatieven samen met de corporaties op te pakken op het gebied van circulair bouwen en slopen of renoveren. Dat kan bijvoorbeeld door het organiseren van kennissessies, aanvullend onderzoek en inhuur van experts. Gemeente en corporaties verkennen begin 2024 de kansen hiervoor.
	16. Duurzaamheid	AANPAK ENERGIEARMOEDE Huurders worden geconfronteerd met hoge energielasten. Om energiearmoede te voorkomen en aan te pakken werken gemeente en corporaties intensief samen. Complexen met slechte energielabels en lage inkomens hebben prioriteit. De in 2023 gestarte samenwerking 'Campagne Energiehulpen' - waarbij inwoners worden geadviseerd over energiezuinig wonen en gratis kleine maatregelen worden uitgevoerd - wordt gecontinueerd en waar mogelijk uitgebreid. Ook worden andere mogelijkheden verkend om beschikbare subsidies ter bestrijding van energiearmoede gezamenlijk aan te pakken. De gemeente maakt jaarlijks een afweging over de indexatie van woonlastencomponenten en voert een armoedebeleid waarin communicatie met laaggeletterden een belangrijk punt is. Samen met de maatregelen van het Rijk moet dit resulteren in zo weinig mogelijk huishoudens en studenten die in de problemen komen.	In 2024 gaat de gemeente samen met de corporaties verder met de aanpak energiearmoede.

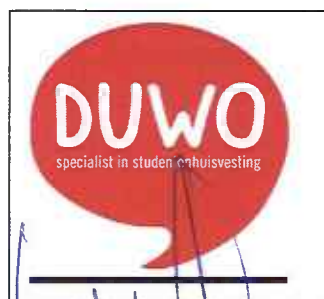
Betalbaarheid	17. Betalbaarheid	BETAALBARE (AANVANGS)HUREN Elke corporatie verzorgt financieel passende huisvesting (toepassen rijkssystematiek) en verhuurt van de vrijkomende reguliere DAEB-woningen ten minste 70% aan woningzoekenden in de primaire doelgroep. Dit betreft een driejaarsgemiddelde inclusief opgeleverde nieuwbouw en wordt gemeten over de nieuwe en vrijkomende DAEB-woningen (zie Tussenakkoord regio). Bijzondere aandacht vragen grote woningen. Ook voor grote huishoudens met een laag inkomen dient er voldoende aanbod van grote sociale huurwoningen met een huurprijs onder de bovenste aftoppingsgrens te zijn. Bij eengezinswoningen en woningen met vier of meer kamers zal het percentage van 70% niet substantieel afwijken. DUWO zorgt voor betaalbare (aanvangs)huren in relatie tot (veranderingen in) de huurtoeslagwetgeving (issues: leeftijdsgrens jongeren en positie onzelfstandige woningen in huurtoeslagstelsel).	Vidomes hanteert een streefinzet van 80%. Stedelink scherpt indien mogelijk aan op basis van het in 2023 in de maak zijnde portefeuillebeleid. Woonbron verwacht het percentage van 70% in 2024 niet te kunnen halen vanwege haar nieuwbouwactiviteiten, maar zal zich tot het uiterste inspannen om dit percentage gemiddeld over 3 jaar gemeten wel te halen.
	18. Betalbaarheid	JAARLIJKE AANPASSING HUURPRIJZEN Corporaties hanteren de wettelijke voorgeschreven huursomstijging bedrijfsbreed, niet per afzonderlijke gemeente. Deze afspraak geldt ook voor de komende jaren tot wederopzegging.	In 2024 verhogen corporaties de wettelijke huursom met gemiddeld inflatie -0,5%, conform de wettelijke definitie (loonontwikkeling). De huuraanpassing voor een individuele huurder zal niet meer dan inflatie bedragen.
	19. Betalbaarheid	TOEPASSEN INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGINGEN Vidomes en DUWO (voor wat betreft het regulier bezit) passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe conform de wettelijke vereisten. De extra huurverhoging wordt gedempt toegepast, Vidomes en DUWO zoeken de uitersten niet op. Deze prestatieafspraken gaan voor 2024 uit van meeropbrengsten buiten de reguliere huursom, maar dit is onder voorbehoud van de resultaten uit de te doorlopen adviestrajecten (per corporatie). In overeenstemming met de nationale prestatieafspraken investeren corporaties de meeropbrengsten van de inkomensafhankelijke huurverhoging in duurzaamheid, nieuwbouw en renovatie in Delft. Stedelink en Woonbron zijn voornemens de inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren in 2024 voor de huishoudens met hogere inkomens in sociale huurwoningen. De opbrengst hiervan wordt geïnvesteerd in de geplande renovaties in Delft. Over de precieze uitwerking spreken de corporaties Stedelink en Woonbron (in het eigen overleg- en adviestraject) met de respectievelijke huurdersorganisaties tijdens de gesprekken over de huuraanpassing 2024. Desgewenst maken de corporaties inzichtelijk om welke bedragen het gaat.	De monitoring richt zich op de resultaten van de overleg- en/of adviestrajecten, de effectuering daarvan per 1 juli 2024, en de besteding van de extra inkomsten aan investeringen in Delft.

	20. Betaalbaarheid	INSTROOM HUISHOUDENS MET EEN HOOG INKOMEN Corporaties hebben de ruimte om maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan huishoudens met een hoger inkomen, als zij onverhoopt meer dan de 7,5% wettelijke vrije ruimte nodig hebben om 1) de diversiteit in buurten of complexen te versterken 2) in herhuisvesting te voorzien en/of 3) gerichte doorstroming binnen de corporatievoorraad mogelijk te maken.	In 2024 is een overschrijding van 7,5% instroom van huishoudens met een hoog inkomen naar verwachting niet aan de orde.
Leefbaarheid	21. Leefbaarheid	GEZONDE VEILIGE WONINGEN Een gezonde, veilige woning is van groot belang voor het welzijn van bewoners, ongeacht of het om nieuwe of bestaande woningen gaat. Corporaties dragen zorg voor kwalitatief goede woningen. Door actieve voorlichting werken de corporaties aan kennis en bewustwording van dit thema bij huurders en de werkwijze van hun gezamenlijke protocol bij schimmel-, vocht- en ventilatieproblemen. In situaties waar huurder en verhuurder er niet uitkomen wordt volgens het protocol een onafhankelijk expert ingeschakeld die een bindend advies opstelt. De corporaties rapporteren jaarlijks separaat aan het gemeentebestuur over de resultaten van de casussen waarbij een onafhankelijk expert betrokken is.	De corporaties passen het protocol toe en leveren aan de gemeente een rapportage over de toepassing van het protocol.
	22. Leefbaarheid	NATIONAAL PROGRAMMA LEEFBAARHEID VEILIGHEID DELFT WEST De corporaties en gemeente zijn lid van de Alliantie voor het Nationaal Programma Delft West, voor de langjarige verbetering van de leefsituatie van bewoners in de wijken Voorhof, Buitenhof en Tanthof-West. Studenten kunnen en willen een bijdrage leveren aan dit programma en ook DUWO spant zich in om zelf en mét de studenten tastbare resultaten te boeken op de doelstellingen van het programma. Voor de sociaal-maatschappelijke vraagstukken werken de corporaties intensief samen met alle partners in Delft West, waarbij ze hun rolvastheid bewaken. De afspraken die in het kader van dit programma worden geacht integraal onderdeel te zijn van deze prestatieafspraken. In 2024 werken de gemeente en de corporaties o.a. het onderwerp bijsturen op instroom uit.	Concrete afspraken staan in het uitvoeringsprogramma, de voortgangsrapportage loopt via de regisseur van Delft West.
	23. Leefbaarheid	LEEFAARHEID EN VEILIGHEID ANDERE GEBIEDEN Delft kent diverse wijken die buiten het prioriteit hebbende NP Delft West vallen, en die wel aandacht behoeven om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Jaarlijks informeren partijen elkaar over de voorgenomen maatregelen in die wijken om hieraan te werken. In een gezamenlijke bijeenkomst stemmen gemeente en corporaties hun activiteiten op elkaar af, met als doel om het maximale effect uit ieders inzet te halen.	De gemeente organiseert de bijeenkomst begin 2024.
	24. Leefbaarheid	TEGENGAAN WOONFRAUDE VIA INZAGE BRP Corporaties en gemeente werken intensief aan het tegengaan van woonfraude. Hiertoe vragen de corporaties inzage in de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP) voor wat betreft relevante informatie die nodig is voor de uitvoering van gemeentelijke taken. De samenwerking en de daarbij behorende mandaatbesluiten, convenanten en verwerkersovereenkomsten worden periodiek getoetst en zo nodig aangescherpt.	Om woonfraude aan te pakken en te voorkomen implementeert de gemeente een Delfts convenant (gebaseerd op het regionale modelconvenant) zo snel als mogelijk in 2024.

	25. Leefbaarheid	AANPAK WOONOVERLAST EN ONDERMIJNENDE CRIMINALITEIT De veiligheid van buurten en complexen is gebaat bij het voorkomen en tegengaan van ondermijnende criminaliteit. Gemeente en corporaties werken samen met relevante partijen als politie en Openbaar Ministerie om misstanden te signaleren en op te sporen. Informatie-uitwisseling tussen de partijen is hierbij van groot belang en willen we binnen de kaders van de wetgeving borgen in effectieve convenanten. De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) zit dit in de weg. Gemeente en corporaties trekken samen op om onwenselijke situaties die ontstaan als gevolg van de AVG te agenderen en tot meer mogelijkheden voor informatie-uitwisseling te komen. Gemeente en corporaties doen niet aan profilering.	Corporaties en gemeente trekken samen op om de totstandkoming van een wetsvoorstel te bespoedigen dat voorziet in meer mogelijkheden om benodigde informatie uit te wisselen ten behoeve van leefbaarheid, zorg en veiligheid. In de tussentijd verkennen corporaties, gemeente en politie op welke manier zij gezamenlijk de problemen die worden ondervonden bestuurlijk kunnen agenderen richting de wetgever. Pragmatische informatie-uitwisseling vindt plaats binnen de geldende juridische kaders.
--	--------------------------------	---	--

Delft, 14 december 2023


Gemeente Delft



Huurdersorganisatie
WijWonen
Delft

Stedelink

vi)omes
wonen is leven


Huurdersraad
Stedelink


woonbron

stichting
huurdersraad
vidomes



Bijkarrouans

BIJLAGE 1 Planvoorraad corporaties

Plannaam	Woningen nieuwbouw	Woningen sloop	Uitvoerder**	Start bouw	Oplevering	hard / zacht	Type woning
TU Campus Bal Pol 4	136	0	DUWO	2023	2024	hard	Student corporatie huur
Roland Holstlaan	34	0	DUWO	2025	2026	zacht	Student corporatie huur
Prof. Evertslaen - Tienstraflat*	45*	ntb*	DUWO	2025	2026	zacht	Student corporatie huur
TU Campus Midden	500	0	TU-DUWO	2026	2028	zacht	student corporatie huur
Kabeldistrict studentenwoningen	475	0	ntb	2026	2028	hard	Student corporatie huur
Optoppen Korvezeestraat	100	0	DUWO	2027	2028	zacht	Student corporatie huur
Station Delft Campus	150	0	ntb	2027	2029	zacht	Student corporatie huur
Van Hasseltlaan	1100	-670	DUWO	2027	2031	zacht	student incl 5% jongeren corporatie huur
Jacoba van Beieren (huidige studentencomplex JvB) *	300*	ntb*	DUWO	2027	2029	zacht	Student corporatie huur
TU Campus Zuid I	500	0	GEM-TU-DUWO	2028	2030	zacht	student corporatie huur (bredere doelgroep)
Oudraadtweg	500	-261	DUWO	2029	2031	zacht	Student corporatie huur
E du Perron*	135*	ntb*	DUWO	2029	2031	zacht	Student corporatie huur
TU Campus Zuid II	500	0	TU-DUWO	2031	2033	zacht	Student corporatie huur (bredere doelgroep)
Schieoevers (Kabeldistrict) sociale huur deel 1	110	0	Woonbron	2026	2028	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Schieoevers (Kabeldistrict) sociale huur deel 2 en 3	300	0	n.t.b.(Woonbron /Stedelink?)	2028	2035	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Schoollocatie Indische buurt	32	0	Stedelink	2028	2028	zacht	zacht
Nieuwbouw Sumatra-Lombokstraat	54	-46	Stedelink	2027	2028	zacht	ntb
Indische buurt	12	0	Stedelink	2026	2027	zacht	ntb
Brassersgade Tijdelijke woningen (nader te bekijken)	88	0	Vidomes	2024	2024	zacht (ntb)	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Schoollocaties Tanthof	?	?	n.t.b (Vidomes?)	?	?	zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)

Grasbuurt 5	100	0	Vidomes / AM	2023	2024	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
RdG/Junius Beatrixzone noord (Juniusstraat/Grotius)	50	0	Vidomes / Ntb	2030	2033	zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
RdG/Junius Beatrixzone zuid (Basalt)	50	0	Vidomes / Ntb	2028	2031	zacht	APP corporatie huur middelduur (niet-DAEB)
Gele Scheikunde	44	0	Vidomes / Volker Wessels VG	2023	2025	zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
De Staal	40	0	Vidomes/Novaform	?	?	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Evides Locatie	40	0	Vidomes/Steenvlinder	?	?	zacht	
Bieslandsekade	36	0	Woonbron	2025	2026	zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
De Reiger	99	-99	Woonbron	2026	2028	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Kuyperwijk - Meermanstraat	56	-56	Woonbron	2025	2027	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Kuyperwijk - Teding van Berkhoutlaan	64	-64	Woonbron	2024	2026	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Palamedesstraat	32	-22	Woonbron	2024	2026	zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Nieuw Delft veld 6.1 Woonbron	67	0	Woonbron / PvF	2023	2026	hard	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Gillisbuurt, mogelijke verdichting?	?	?	n.t.b.(Woonbron?)	?	?	zacht	ntb
Delfiaterrein	45	0	Woonbron	2030	2033	zacht	APP corporatie huur sociaal (DAEB)
Delfiaterrein	120	0	n.t.b.(Woonbron?)	2030	2033	zacht	APP corporatie huur middelduur (niet-DAEB)

* DUWO met *: Wanneer er evt. in concrete planvorming sprake zal zijn van sloop, dan geldt de genoemde nieuwbouw als streven voor netto-toevoeging na sloophnieuwbouw.

** de aanduiding "n.t.b. (naam corporatie?)" wil zeggen dat de corporatie niet nog niet definitief bepaald is, maar wel beoogd is.

Bijlage 2: Programma's en projecten in het kader van Langer en Weer Thuis

Hieronder staan activiteiten die in 2023 of eerder vanuit het programma Langer en Weer Thuis zijn opgezet en doorlopen in 2024. Bij deze activiteiten is de inbreng van gemeente en woningcorporaties onontbeerlijk.

- Actualiseren Convenant Langer en Weer Thuis. Het convenant zelf is verlopen en is toe aan een verversing.
- Afspraken uit convenant huisvesten zorgafhankelijke doelgroepen. Hierin regelen we de toewijzing, verdeling, en begeleiding van de verdere uitstroom van kwetsbare huurder naar reguliere woningen in Delftse wijken. Deze afspraken uit 2020 zijn deels aan vernieuwing toe.
- Pilot werken aan nabuurschap in buurten met veel kwetsbare huurders (weer thuis) ter versterking veerkracht van de buurt. Voor nu gaat dit om een pilot rondom de Bikolaan van Vidomes en Gemeente.
- Samenwerken binnen pilotgebieden Gezond en Wel Thuis. Zorgkantoor DSW is een project gestart om voor ouderen los van de schotten in de financiering van de zorg gezond en wel thuis buurten te creëren. We gaan werken aan buurten waar een preferente zorgaanbieder actief is, waar een gemeenschap wordt gecreëerd waar mensen naar elkaar omkijken en waar de leefomgeving uitnodigt om te bewegen. Vanaf 2024 gaan in Delft minimaal 2 maar liefst meer van dit soort projecten lopen. De trekkers van deze projecten zijn woningcorporaties of zorgaanbieders. Het een en ander wordt gefaciliteerd door DSW.
- Aanpak scootmobielstallingen in flats voortzetten. De woningcorporaties Stedelink, Woonbron en Vidomes hebben met gemeente en Delft Support een lijst gemaakt met wooncomplexen waar nu scootmobiel niet op een veilige manier gestald kunnen worden. Op basis van cofinanciering gaan we bij deze complexen een veilige situatie creëren. Daarnaast zoekt de gemeente naar mogelijkheden om het groeiend aantal scootmobiel in de hand te houden. Beweegprogramma's en deelscootmobiel kunnen daarbij behulpzaam zijn.
- Regionale woonzorgvisie. Delft wil graag dat er een evenwichtige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen over de regio komt. Hiertoe is al een analyse van de huisvestingsmogelijkheden en aantallen inwoners per aandachtsgroep vastgesteld. Samen met de partners is het belangrijk om het gesprek over deze evenwichtige verdeling te voeren.
- Inzet van regelingen rijksoverheid zoals stimuleringsregeling ontmoetingsruimte ouderenhuisvesting (www.rvo.nl/soo) en stimuleringsregeling zorggeschikte woningen (<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/szgw>) helpt Delft om sneller de opgave voor Langer thuis te realiseren.

Corporatie	Project	Omschrijving	Doelgroep
Vidomes	Herontwikkeling De Staal	Vidomes onderzoekt de realisatie van studio's/appartementen in het kader van Weer Thuis. Door de stijgende prijzen in de bouw, is de ontwikkelaar terughoudender geworden in de verdere planvorming.	VG-doelgroep (weer thuis)
Vidomes	Prof. Schoemakerplantage	Onderzocht wordt of er nog in een huurcomplex met circa 100 woningen een deel appartementen/studio's voor de weer thuis doelgroep gerealiseerd kan worden. Er wordt versnelling gezocht in dit project.	Weer thuis
Vidomes	Gele Scheikunde	Bij de invulling voor het woonprogramma van Vidomes voor Gele Scheikunde, is het de insteek van Vidomes om hier doelgroepen van Langer en Weer Thuis te plaatsen.	Senioren
Vidomes	Flexwonen Brasserskade	Vidomes onderzoekt met de gemeente de mogelijkheid van ca. 80 flexwoningen op de locatie Brasserskade. Hier zou een brede doelgroep gehuisvest kunnen worden, waaronder Beschermd Thuis en short stay.	BT/MO
Vidomes	Kop van Buitenhof	Bij de Gebiedsontwikkeling rondom Reinier de Graaf ziekenhuis, Juniusbuurt etcetera, Wordt zowel voor middenhuur als sociale huur nadrukkelijk gekeken om seniorenhuisvesting met collectieve voorzieningen te realiseren.	senioren
Woonbron	Nieuw Delft	Woonbron ontwikkelt 67 appartementen in Nieuw Delft, aanpalend aan de ontwikkeling van Pieter van Foreest. De appartementen zijn bedoeld voor de brede doelgroep van sociale huur. Vanwege de nabijheid van het complex van Pieter van Foreest worden in 28 appartementen de toiletten zodanig geplaatst dat WMO-ingrepen mogelijk zijn. Bovendien wordt onderzocht of een deel van de appartementen beschikbaar gesteld kan worden voor de seniorenmakelaar om ouderen door te laten stromen en of een deel van de appartementen gericht op de oudere doelgroep in de markt gezet kan worden.	Brede doelgroep met gedeeltelijke reservering voor vitale ouderen om doorstroming elders in Delft te bevorderen
Woonbron	Huize Monica	Woonbron onderzoekt voor de invulling van het wooncomplex Huize Monica, waaronder een mooie mix van partijen van zowel Langer Thuis als Weer Thuis. Voor de gemeente, is voor de toekomst van dit pand een buurtfunctie in de plint van het wooncomplex voor meer dan 10 jaar, één van de speerpunten.	Nader te bepalen
Woonbron	Bieslandsekade	Vlak bij de Bieslandhof wordt onderzocht of Woonbron een wooncomplex met 34 appartementen gaat realiseren waarvan 19 ook gelabeld worden voor de doelgroep senioren.	Zelfstandige senioren (doelgroep 1 regiovisie ouderenzorg)
Woonbron	Prelude en Vrijmoedhof	Speciaal voor de doelgroepen van Langer Thuis gaat Woonbron in de complexen Vrijmoedhof (oplevering 2026) en Prelude (oplevering 2025) specials realiseren.	Mix van seniorenwoningen voor alle zelfstandige senioren (doelgroep 1 en 2 uit regiovisie ouderenzorg)
Stedelink	Huize Stefanna en Huize Abtswoude	Stedelink onderzoekt welke toekomstscenario's mogelijk zijn bij hun woningbezit bij huize Abtswoude en huize Stefanna	Brede doelgroep LWT

Bijlage 3 Ontwikkeling woningvoorraad corporaties

WOONBRON

Sociaal	Delft		
Aantal per 1-1-2023	7.335	(waarvan 343 niet-DAEB)	
Aantal per 31-12-2023	7.294		
Nieuwbouw	750		
Terugkoop huur	130		
Aankoop	-		
Verkoop	-96		
Sloop	-275		
Huurmutaties	-100	(liberalisaties)	
Aantal per 31-12-2033	7.703		
Afgerond	7.700	(waarvan 263 niet-DAEB)	
Middenhuur	Delft		
Aantal per 31-12-2023	247		
Nieuwbouw	100		
Terugkoop huur	20		
Aankoop	-		
Verkoop	-88	}	VV 83 vrije verkoop
Sloop	-30		KG 5 koopgarant (verkoop onder voorwaarde)
Huurmutaties	115	(liberalisaties en vanuit vrije sector)	
Aantal per 31-12-2033	364		
Afgerond	365		

VIDOMES				
Sociaal		Delft		
Aantal per 1-1-2023	4.115	(waarvan 50 niet-DAEB)		
Aantal per 31-12-2023	4.115			
Nieuwbouw	284			
Terugkoop huur				
Aankoop	25			
verplaatsbare woningen	90			
Verkoop	-50	80% is Koopgarant		
Huurmutaties		55 van vrije sector naar DEAB		
Aantal per 31-12-2031	4.519	(waarvan 100 niet-DAEB)		
Middenhuur		Delft		
Aantal per 31-12-2023	50			
Nieuwbouw	50			
Terugkoop huur				
Aankoop	55			
Verkoop				
Sloop				
Huurmutaties		-55 van vrije sector naar DEAB		
Aantal per 31-12-2031	100			

STEDELINK		
	Stand: 1-1-2023	Stand: 1-1-2031
DAEB	4.104	4.325
Niet-DAEB - sociaal verhuurd	789	547
Totaal gereguleerd contract	4.893	4.872
Niet-DAEB - geliberaliseerd verhuurd	412	708
Totaal aantal zelfstandige woningen	5.305	5.580

Waar liberalisatie plaatsvindt is afhankelijk van de woningen die vrij komen bij mutaties.

Uitgaande van een mutatiegraad van 5% is de inschatting 35 woningen per jaar.

Liberalisatievijver Delft 2024	
Postcodegebied	Aantal Woningen
2611	171
2612	145
2613	56
2614	73
2622	107
2624	29
2625	14
2627	12
2628	182
Totaal Delft	789

BIJLAGE 3: Ontwikkeling Woningvoorraad DUWO

(gebaseerd op portefeuillestrategie)

Aantal per 1-1-2023**9.400**

Nieuwbouw

4.900 (inc. Herstructuring/verdichting)

Sloop

900 (cumulatief Hasseltlaan en Oudtraadtweg)

Liberalisatie

0

Verkoop

400 (allemaal niet-studentenbezit)

Aantal per 1-1-2033**13.000**

Bijlage 4 Verkoopvijvers corporaties

WOONBRON -VERKOOPVIJVER

complexen met verkoopstrategie					
Complexnaam	Wijk	Type vrije verkoop	huur-->vrije verkoop	VoV -->vrije verkoop	vaststelling gem
Oude IJsbahn egw WON	Wijk 12 Vrijenban	Vrije verkoop		35	29 voornemen tot verkoop
Peperstraat mgw WON	Wijk 11 Binnenstad	Vrije verkoop		5	bestaand programma
Maria Gouweloospoort mgw WON	Wijk 11 Binnenstad	Vrije verkoop		19	8 voornemen tot verkoop
Noordeinde mgw WON	Wijk 11 Binnenstad	Vrije verkoop		6	bestaand programma
Dirklangenstraat mgw WON	Wijk 11 Binnenstad	Vrije verkoop		14	bestaand programma
Clarenstraat mgw WON	Wijk 11 Binnenstad	Vrije verkoop		8	voornemen tot verkoop
Harnaschpolder egw Knotwilg WON	Wijk 14 Voordijkshoorn	Vrije verkoop		5	2 voornemen tot verkoop
Harnaschpolder egw Waterlelie WON	Wijk 14 Voordijkshoorn	Vrije verkoop		7	7 voornemen tot verkoop
Harnaschpolder egw Rietkraag WON	Wijk 14 Voordijkshoorn	Vrije verkoop		9	4 voornemen tot verkoop
Kristalweg egw WON	Wijk 14 Voordijkshoorn	Vrije verkoop		10	4 bestaand programma
Vermeerstraat egw WON	Wijk 12 Vrijenban	Vrije verkoop		29	3 voornemen tot verkoop
Persijnlaan mgw WON	Wijk 14 Voordijkshoorn	Vrije verkoop		6	bestaand programma
Tuinstraat egw WON	Wijk 13 Hof van Delft	Vrije verkoop		3	bestaand programma
van Bleyswijkstraat e.o. WON	Wijk 13 Hof van Delft	Vrije verkoop		17	bestaand programma
Nieuwelaan WON	Wijk 11 Binnenstad	Vrije verkoop		8	4 bestaand programma
Afrikalaan mgw WON	Wijk 22 Tanthof-West	Vrije verkoop		64	13 voornemen tot verkoop
Leeuwenhof 4k mgw WON	Wijk 24 Voorhof	Vrije verkoop		18	16 voornemen tot verkoop
Leeuwenhof 5k mgw WON	Wijk 24 Voorhof	Vrije verkoop		32	28 bestaand programma
Eisenhowerlaan eo egw WON	Wijk 25 Buitenhof	Vrije verkoop		38	45 bestaand programma
Mijnbouwstraat eo mgw WON	Wijk 28 Wippolder	Vrije verkoop		55	25 voornemen tot verkoop
Cairostraat eo egw WON	Wijk 22 Tanthof-West	Vrije verkoop			13 bestaand programma
Boerderijstraat eo egw WON	Wijk 23 Tanthof-Oost	Vrije verkoop			27 bestaand programma
Cubalaan eo egw WON	Wijk 22 Tanthof-West	Vrije verkoop			12 bestaand programma
Poptahof Amber >2k mgw WON	Wijk 24 Voorhof	Vrije verkoop			34 bestaand programma
Mijnbouwstraat eo egw WON	Wijk 28 Wippolder	Vrije verkoop			5 bestaand programma

STEDELINK – VERKOOPVIJVER

Postcodegebied	Aantal Woningen
2611	8
2612	2
2613	4
2616	1
2622	1
2625	6
2628	7
Totaal Delft	29

VIDOMES – VERKOOPVIJVER

Koopgarant exploitatie (duurzame sociale koop)

Complex	Complexnaam		Totaal woningen	Nog in huur	Koopgarant- verkocht	Maximaal verkoop	Koopgarant - nog te verkoopen
1043	VvE Pijperring 57 t/m 110	APP	54	37	17	90%	31
1044	VvE Pijperring 116 t/m 169	APP	54	39	15	90%	33
1045	VvE Pijperring 172 t/m 225	APP	53	37	16	90%	31
1046	VvE Pijperring 228 t/m 280	APP	53	30	23	90%	24
1047	VvE Pijperring 283 t/m 336	APP	54	31	23	90%	25
			268	174	94		144

Vrije verkoop

Complex	Complexnaam			Nog in huur	Te verkopen - vrije verkoop
1001	J. en C. de Wittstraat e.o.	EGW		62	62
1023	VvE Roland Holstlaan	APP		3	3

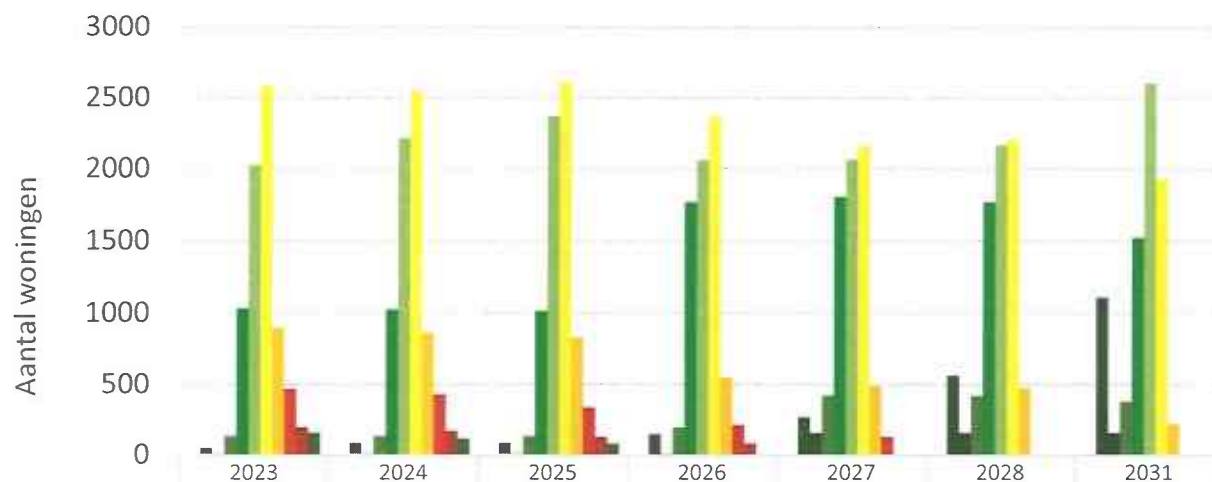
DUWO – VERKOOPVIJVER

Complexnaam	VHE
Aan 't Verlaat 2-26	9
Derde Werelddreef 12-174	26
Derde Werelddreef 31-233	38
Fuutlaan 17-164/Kraanvogelstraat	173
Gandhilaan 3-31 en 2-80	20
Gasthuislaan 225, 14-34, 173-240, 284	9
In de Veste (eengez. woningen)	45
Julialaan 87	8
Oranjestraat 30-46/Trompetstraat	4
Syriësingel 9-47/Derde Werelddreef	17
Westvest 155-183	22
Zuiderstraat	5

Bijlage 5 Ontwikkeling energieprestatie

WOONBRON

Raming ontwikkeling energie index 1-1-2023 tot 1-1-2031



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2031
≤ 0,00 (A++++)							
0,00 - 50,00 (A+++)	46	81	81	148	268	562	1111
50,01 - 75,00 (A++)	6	6	6	6	154	154	154
75,01 - 105,00 (A+)	135	135	134	197	422	420	380
105,01 - 160,00 (A)	1.031	1.025	1.014	1.772	1.808	1.771	1524
160,01 - 190,00 (B)	2.024	2.214	2.370	2.062	2.067	2.167	2607
190,01 - 250,00 (C)	2583	2545	2606	2364	2160	2205	1930
250,01 - 290,00 (D)	904	866	831	551	491	476	220
290,01 - 335,00 (E)	468	429	337	212	126	0	0
335,01 - 380,00 (F)	201	173	128	81	0	0	0
> 380,00 (G)	158	116	82	0	0	0	0

VIDOMES

Raming ontwikkeling energie index 1-1-2023 tot 1-1-2031



STEDELINK

Prognose ontwikkeling energielabels 2023 - 2028



DUWO

Ontwikkeling energielabels

	KPI	huidig	doelstelling	
Duurzaamheid	% VHE's transitiegereed	25,90%	100%	2030
<i>NB: 51,5% onbekend energielabel</i>	% VHE's energielabel E/F/G	12,00%	0%	2029

Bijna de helft van het totale Delftse bezit is opgenomen in de verschillende verduurzaming-, renovatie- en sloop-nieuwbouw projecten de komende tien jaar. En sluit een deel van de TU-wijk, Voorhof en Buitenhof de komende jaren aan op een warmtenet. Hiermee brengen we ons totale bezit op een groen label en is het in 2030 100% transitiegereed.

De complexen die de komende jaren worden verbeterd, betreffen primair een aanpak gericht op energetische verbetering, maar er zal per complex ook worden geïnventariseerd of er werkzaamheden moeten worden uitgevoerd voor de thema's veiligheid/gezondheid en gebruikswaarde.

Er is een onderscheid in 3 sporen, elk spoor heeft zijn eigen specifieke aanpak:

1. De Spoor 1 projecten betreffen de complexmatige renovaties en verduurzamingsprojecten met veelal uitverhuizingen van de bestaande bewoners.
2. De Spoor 2 projecten betreffen evenzo complexmatige renovaties en verduurzamingsprojecten met veelal uitverhuizingen, maar dan van kleinere complexen, vaak (monumentale) binnenstadspanden. Evenzo een complexmatige aanpak, echter wordt er gezocht naar clusteringen.
3. De Spoor 3 projecten betreffen verduurzamingsprojecten van complexen met een slecht energielabel, die in bewoonde staat worden aangepakt qua schil en installaties, al of niet gecombineerd met gepland onderhoud.