

PRESTATIEAFSPRAKEN VLAARDINGEN 2025-2028



WATERWEG WONEN



Samenwerking



HUURDERSRAAD
Waterweg Wonen



Huurdersraad
Samenwerking Vlaardingen



Gemeente Vlaardingen

ONDERTEKENBLAD PRESTATIEAFSPRAKEN 2025-2028, 18-12-2024

<p>Ivana Somers-Gardenier Gemeente Vlaardingen</p>	
<p>Hans Kox Waterweg Wonen</p>	
<p>Mark van de Velde Samenwerking</p>	
<p>Rob van der Knaap Huurdersraad Waterweg Wonen</p>	
<p>Jan Holtslag Huurdersraad Samenwerking</p>	

INHOUDSOPGAVE

Prestatieafspraken Vlaardingen 2025-2028	1
Ondertekenblad prestatieafspraken 2025-2028, 18-12-2024	2
INHOUDSOPGAVE	3
INLEIDING	4
KADERS	4
PROCES	5
BESCHIKBAARHEID	6
Afspraken per corporatie	8
BETAALBAARHEID	9
KWALITEIT	10
Afspraken per corporatie	12
LEEFBAARHEID	13
Afspraken per corporatie	14
NATIONAAL PROGRAMMA LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID	15
Afspraken per corporatie	15
DATAGERICHTE STURING, MIDDELEN & ACTUALISATIE	16
BIJLAGEN	17

INLEIDING

Woningcorporaties Waterweg Wonen en Samenwerking (hierna 'corporaties'), huurdersorganisaties (hierna 'huurders') en gemeente Vlaardingen (hierna 'gemeente') hebben voor een periode van 4 jaar (2025-2028) hernieuwde gezamenlijke prestatieafspraken (registratienummer gemeente 2009101) gemaakt. Hierin worden de gezamenlijke inspanningen op het gemeentelijk woonbeleid duidelijk.

Het betreft enerzijds afspraken waar we met elkaar mee zijn gestart bij de prestatieafspraken 2022 en waar we mee doorgaan, daarnaast zijn er nieuwe afspraken toegevoegd die tot doel hebben te groeien in ons bondgenootschap.

We maken onderscheid in afspraken waar alle partijen een bijdrage aan leveren en afspraken die gelden tussen een specifieke corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. Per afspraak is aangegeven welke partij de regie heeft en is een tijdpad geschetst.

KADERS

Om het woningtekort te verkleinen en de bestaande voorraad toekomstproof te maken, heeft het Rijk in 2022 de **Nationale Woon- en Bouwagenda** opgesteld. Als uitwerking hiervan is in 2023 de Regionale Realisatieagenda Regio Rotterdam gesloten waar Vlaardingen onderdeel van uitmaakt. De agenda bevat concrete afspraken en plannen tussen de overheid, gemeenten, woningcorporaties en andere betrokkenen. Er wordt gefocust op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen, en senioren en een evenwichtige verdeling van deze voorraad in de regio.

Landelijk zijn **Nationale Prestatieafspraken** (NPA) gemaakt tussen Aedes, VNG en BZK over inzet op het gebied van de volkshuisvesting voor de komende jaren. Deze landelijke doelen worden doorvertaald naar regionaal (woondeals) en lokaal (prestatieafspraken) niveau. Eind 2024 zijn de afspraken van de NPA herijkt. Eventuele consequenties voor lokaal beleid worden in 2025 bij de actualisatie van de lokale prestatieafspraken verwerkt.

Woningcorporaties dragen gezamenlijk zorg voor het behalen van de opgaven die zijn afgesproken in de NPA en dat betekent dat er ook een verantwoordelijkheid ligt voor corporaties om over de grenzen van hun eigen gemeente of werkgebied heen te kijken. Daarom is afgesproken in de **Werkwijze Solidariteit tussen woningcorporaties in Nederland** dat corporaties met voldoende middelen zich inspannen om de opgaven aan te pakken van corporaties in hetzelfde werkgebied die financieel niet in staat zijn om alle opgaven uit te voeren.

Uitgangspunt voor alle partijen is het optimaliseren van de lokale samenwerking voor de woonopgaven in de gemeente Vlaardingen vanuit een gevoel van strategisch partnerschap. Startpunt is de gemeentelijke **woonvisie 'Samen Bouwen aan Vlaardingen'** en het bijbehorende uitvoeringsprogramma. Deze woonvisie zal op termijn overgaan in een volkshuisvestelijk programma als onderdeel van de Omgevingsvisie.

Op het moment dat deze afspraken worden gemaakt is het **wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting** in behandeling in de Tweede Kamer. De wet voorziet in een versteviging van de lokale prestatieafspraken. Op het moment dat de wet van kracht wordt, wordt de implicatie hiervan meegenomen in de afspraken.

PROCES

De gemeente, Waterweg Wonen en Samenwerking hebben gedurende het jaar 2024 intensief samengewerkt om tot nieuwe prestatieafspraken te komen. De bestuurders van zowel de gemeente als de corporaties en later ook de huurdersraden zijn daar nauw bij betrokken. Naast het vastgestelde beleid zoals hierboven beschreven vormden ook het overzicht van voorgenomen activiteiten (de bodbrieven) van beide corporaties de basis voor de prestatieafspraken. Voor de onderdelen energietransitie en de financiering van herstructureringsprojecten is een aantal sessies georganiseerd met medewerking van adviesbureau Fakton. Ook voor de opgaven vanuit het sociaal domein en klimaatadaptatie zijn bestuurlijke overleggen georganiseerd. De breed gedragen en goed onderbouwde input vanuit deze sessies heeft snel tot resultaat geleid waar alle partijen zich in kunnen vinden.

BESCHIKBAARHEID

In de woonvisie staat het wensbeeld om te groeien naar 39.000 woningen in 2030, waarbij het aandeel corporatiewoningen met een huur tot de aftoppingsgrens afneemt naar 25% van de voorraad (9.750 woningen). Voor een betere balans in de stad worden diverse instrumenten ingezet, waaronder herstructurering en nieuwbouw, huurbeleid en woonruimteverdeling. Dit is in lijn met de Regionale Realisatieagenda.

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
1.1	Corporaties en gemeente spannen zich maximaal in om 600 sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2024-2028 door middel van nieuwbouw, transformatie, optoppen/aanplakken/uitplinten of flexwoningen.	gemeente, corporaties	2024-2028
1.2	De gemeente komt haar afspraak (uit de vorige prestatieafspraken) na om voor 600 corporatiewoningen geschikte locaties te leveren, dan wel de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente spant zich samen met de corporaties in om subsidies te werven voor projecten met financiële tekorten. Samenwerking heeft grondposities voor 144 (district-U) + 50 (Fortunapark) = 194 woningen. Waterweg Wonen heeft grondposities voor 128 woningen (80 Huishoudschoollocatie + 48 Heijmans One). Afgesproken is om 50 woningen te realiseren door verdichting op de locatie Snaaijer. In onderzoek: Reigerlaan 100 (60 woningen) Rivierzone (170 woningen) Parkeerplaats MUWI (60 woningen - Waterweg Wonen) Optoppen Zuidbuurt (60 woningen - Waterweg Wonen) Optoppen diverse locaties (n.n.b.) Locatie Zonnehuisgroep (Waterweg Wonen)	gemeente	2025: afspraken zijn gemaakt
1.3	Corporaties spannen zich in om 150 middenhuurwoningen te realiseren vóór 2030. Voor de definitie van middenhuur sluiten partijen aan bij de grenzen uit de Wet betaalbare huur (€900-€1.185, prijspeil 2025). Randvoorwaarde hierbij is dat Europese regelgeving voor staatssteun en financieringskracht middenhuur niet langer een belemmering vormen. Binnen herstructureringslocaties is dit al mogelijk.	corporaties	2030
1.4	De gemeente gebruikt bij nieuwe ontwikkelingen haar instrumentarium ten volle om grond tegen een sociale grondprijs te kunnen (laten) leveren. Daarbij wordt onderzocht of drie instrumenten die het kabinet uitwerkt om grond betaalbaar te houden in te zetten zijn: Planbatenheffing, belasting op onbebouwde grond en een rijksgrondfaciliteit.	gemeente	2025-2028
1.5	We gaan met elkaar in gesprek hoe de realisatiestimulans van het rijk kan helpen om bij projecten financiële tekorten te verkleinen en de woningbouwopgave te versnellen.	gemeente	2025
1.6	De gemeente zet zich in om de corporaties in positie te brengen voor grondaankoop of turnkey afname ('sleutelklaar') van sociale huurwoningen van een ontwikkelaar tegen voor sociale huurwoningen acceptabele nieuwbouwprijzen. Daar waar de gemeente grond bezit en sprake is van gronduitgifte gelden de grondprijzen voor sociale huur volgens de Nota Grondbeleid, Grondprijzenbrief en de Nota Erfpacht van de gemeente.	gemeente	2025-2028
1.7	Partijen maken in 2025 afspraken over de nadere invulling van de nieuwe huisvestingsverordening : toewijzing aan woningzoekenden met een maatschappelijke/economische binding, toewijzing aan woningzoekenden met een vitaal beroep, toewijzing aan urgenten, waaronder aandachtsgroepen.	gemeente, corporaties	2025

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
	Uitgangspunt hierbij is dat de 50% die met voorrang mag worden toegewezen optimaal wordt benut.		
1.8	Om de doorstroming te bevorderen wordt 50% van het vrijkomende niet-DAEB aanbod met voorrang verhuurd aan huishoudens die sociale huurwoningen van de corporaties achterlaten.	corporaties	2025-2028
1.9	Partijen hebben, mede in het kader van Vlaardingen MBO stad , extra aandacht voor Vlaardingse studenten, jongeren en starters. Partijen onderzoek samen met onderwijsinstellingen welke aantallen en producten nodig zijn en passen hier hun beleid op aan.	gemeente, corporaties	Q2 2025
1.10	De gemeente brengt de woon(zorg)behoefte van aandachtsgroepen in kaart. Op basis van de uitkomsten maken partijen afspraken over de bijdrage aan huisvesting.	Gemeente	2025
1.11	Partijen starten met de pilot Housing First , waarbij we de doelgroep met meeste kans van slagen nog nader definiëren. Streven is hiervoor een nog nader te bepalen woningen beschikbaar te maken.	gemeente, corporaties	2025
1.12	De gemeente onderzoekt hoe met een beleidsaanpassing in delen van de stad ruimte te bieden is aan corporatiehuurders die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen en in één woning willen wonen om zo de bestaande voorraad beter te benutten (bijvoorbeeld via friendscontracten en hospita verhuur). Partijen starten met een pilot in 2025 om de bestaande voorraad beter te benutten.	gemeente, corporaties	2025
1.13	In 2025 herijkt de gemeente haar parkeerbeleid . De corporaties worden als belangrijke stakeholders bij dit proces betrokken.	gemeente	2025
1.14	De gemeente geeft bij de ontwikkeling van sociale huurwoningen de voorkeur aan de corporaties , met als oogpunt een product te realiseren dat lange tijd beschikbaar is voor de sociale doelgroep.	gemeente	2025-2028
1.15	De corporaties en de gemeente geven een vervolg aan de bijeenkomsten over taken en verplichtingen wat betreft de financiële haalbaarheid van projecten . In de eerste helft van 2025 leidt dit tot concrete afspraken voor pakket A over de herstructureringslocaties die in voorbereiding zijn (waaronder in ieder geval Zeevaardersbuurt, Zuidbuurt en MUWI). Tevens worden in een pakket B afspraken gemaakt over de te nemen stappen voor een volgend pakket aan herstructureringslocaties. De afspraken behelzen tenminste de financiële condities die van toepassing zijn op de uit te voeren herstructureringsactiviteiten en afspraken over de beschikbaarheid van ambtelijke capaciteit en planning van de projecten. De overleggen hebben een concrete annoterende rol voor bestuurders. De uitkomsten vormen input voor het 10-jarenplan (zie 1.22).	gemeente, corporaties	2025
1.16	Gemeente geeft uitvoering aan de taakstelling huisvesting statushouders, inclusief het huisvesten van alleenstaande minderjarige vreemdelingen (AMVérs) conform landelijke wet- en regelgeving. Corporaties leveren hieraan een bijdrage.	gemeente, corporaties	2025-2028
1.17	Gemeente en corporaties voeren de Verhuisregeling uit vanaf 2025 met als doel de doorstroming te bevorderen en ouderen geschikt te laten wonen. Corporaties zetten een woonmakelaar in. De gemeente stelt een verhuisvergoeding beschikbaar. De communicatie wordt gezamenlijk opgepakt.	corporaties, gemeente	2025-2028
1.18	Partijen maken, indien dit vanuit regionaal perspectief wenselijk blijkt, nadere afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten.	gemeente, corporaties	2025-2028
1.19	Gemeente en corporaties spreken af dat de reguliere ruimte voor de instroom van huishoudens die niet tot de wettelijke groep van corporaties behoren de reguliere 7,5% mag overschrijden tot de wettelijke maximale ruimte van 15%.	gemeente	2025-2028
1.20	Corporaties ver- en aankopen sociale huurwoningen volgens de lopende verkoop- en aankoopprogramma's. Partijen overleggen over voorgenomen wijzigingen daarin en spreken zo nodig een maximum te verkopen woningen per jaar af (aantallen zijn opgenomen in de bijlage).	corporaties	2025-2028

AFSPRAKEN PER CORPORATIE

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
1.21	Waterweg Wonen zet in de nieuwbouw actief in op het ontwikkelen van DAEB-woningen in TOP-DAEB segment, met een huurprijs net onder de liberalisatiegrens, gericht op huishoudens met een modaal inkomen.	Waterweg Wonen	2025-2028
1.22	De gemeente en Waterweg Wonen maken de eerste helft van 2025 een integraal 10-jarenplan waarin de sloop, herstructurering en nieuwbouwplannen stadsbreed invulling krijgen. Hierbij kijken we o.a. naar de verhuisc bewegingen die met deze ontwikkelingen op gang komen. Waar technisch en economisch mogelijk, heeft renovatie de voorkeur boven sloop. Doelstelling van Waterweg Wonen is minimaal gelijkblijvende aantallen DAEB-woningen in Vlaardingen. De overleggen als bedoeld bij 1.15 dienen daarbij als voorbereidend overleg.	gemeente, Waterweg Wonen	Q2 2025 gereed
1.23	Waterweg Wonen ziet kansen om via conceptueel/modulair bouwen en een collectieve bouwstroom relatief snel nieuwbouwwoningen te realiseren. De gemeente onderschrijft dit concept en onderzoekt wat hiervoor nodig is qua procedures en omgevingsvergunning.	Waterweg Wonen	2025-2028
1.24	Gemeente en Waterweg Wonen geven uitvoering aan de afspraken over de verplaatsing van de Heijmans One woningen.	gemeente, Waterweg Wonen	2025-2026
1.25	Gemeente en Waterweg Wonen spannen zich in om uiterlijk eind Q1 2025 overeenstemming te hebben over het erfpachtcontract en de toewijzingsvoorwaarden voor de standplaatsen aan de Holyweg.	gemeente, Waterweg Wonen	Q1 2025

BETAALBAARHEID

Betaalbaarheid speelt een belangrijke rol bij de huisvesting van lage inkomens. Corporaties houden bewust de huren laag. Regionaal zijn afspraken gemaakt over het aandeel lage inkomens dat corporaties huisvesten. Lokaal hebben we daarnaast in de woonvisie vastgelegd dat het aandeel goedkope huurwoningen gestaag moet afnemen naar de toekomst toe. Binnen de kaders van de prestatieafspraken zoeken we naar een goede balans tussen enerzijds het betaalbaar huisvesten van de lage inkomens en anderzijds de ambitie om ook middeninkomens aan de stad te binden.

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
2.1	Corporaties streven er naar 70% van de verhuringen toe te wijzen aan de primaire doelgroep. Gezien de ambitie van de gemeente om het aantal woningen tot de aftoppingsgrens te verminderen en de wens om voor een deel van het bezit de Wet Bijzondere Maatregelen Grootstedelijke Problematiek van toepassing te verklaren kan het voorkomen dat corporaties hier in een bepaald jaar van afwijken.	corporaties	Jaarlijks
2.2	De gemeente en corporaties werken samen in het kader van Wet gemeentelijke schuldhulpverlening bij het bieden van hulp aan huurders met schulden . Doel is onder andere om huisuitzettingen op basis van betalingsachterstand te voorkomen. Indien wenselijk wordt een nieuw Convenant Preventie Huisuitzettingen opgesteld.	gemeente, corporaties	2025-2028
2.3	De corporaties hanteren vanaf 2022 een streefhuurbeleid dat tot doel heeft een gemeentelijk streefvoorraad van 25% woningen met een huur tot de aftoppingsgrenzen in 2030. Uitgaande van een groei naar 39.000 woningen gaat het om 9.750 woningen.	corporaties	2030

KWALITEIT

Corporaties zorgen met renovaties, verduurzamingsplannen en goed onderhoud voor een toekomstbestendige corporatieportefeuille met goed verhuurbare woningen.

Transitievisie Warmte en het warmteprogramma

De gemeente en de corporaties stemmen de aanpak van de energietransitie naar aardgasloze wijken af met andere netwerkpartners.

De gemeente stelt een gedetailleerd warmteprogramma op met richtlijnen voor de warmtetransitie in heel Vlaardingen en betreft de corporaties actief bij het opstellen van dit programma.

Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

Het veranderende klimaat heeft ook impact op Vlaardingen en haar inwoners, de openbare ruimte, de bebouwde omgeving en het bezit van woningcorporaties. Klimaatadaptatie en vergroening vormen maatschappelijke uitdagingen waarbij samenwerking tussen woningcorporaties en de gemeente van belang is, omdat dit een efficiënte aanpak kan bevorderen.

De gemeente is regievoerder op het gebied van circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen, terwijl corporaties verantwoordelijk zijn voor het toekomstbestendig maken van hun woningvoorraad.

Visie op wonen en zorg voor ouderen

Partijen hebben oog voor de demografische ontwikkelingen en de gevolgen voor huisvesting en het zorglandschap. In de visie en het Uitvoeringsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is vastgesteld hoeveel geclusterde woonvormen en zorggeschikte sociale woningen moeten worden gerealiseerd in het sociale segment.

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
3.1	Gemeente maakt in 2025 per wijk een keuze wat de gewenste en betaalbaarste toekomstige warmtevoorziening is. De corporaties participeren in dit traject en denken mee over de meest optimale betaalbare oplossing per wijk. Bij consensus kunnen concrete afspraken worden gemaakt over de corporatie investeringen. Op deze manier kunnen corporaties hier rekening mee houden met hun investeringsprojecten.	gemeente	2025
3.2	Gemeente en corporaties ontwikkelen samen een visie voor een aardgasvrij Holy inclusief duidelijke randvoorwaarden. Gemeente en corporaties stellen een nota van uitgangspunten vast met concrete randvoorwaarden voor een betaalbaar, betrouwbaar, eerlijk en uitlegbaar aardgasvrij Holy. Gemeente en corporaties zijn transparant over hun financiële (on)mogelijkheden, de status van het vastgoed en ruimtelijke ontwikkelingen en zijn bereid hier data over uit te wisselen.	gemeente, corporaties	2025
3.3	Gemeente en corporaties stellen een realistisch en uitdagend groeipad op voor het aantal aardgasvrije woningen en hoeveelheid kWp aan zonnepaneelvermogen te installeren in de periode 2030 & 2050.	gemeente	2026 ev
3.4	De gemeente stelt in afstemming met de corporaties een breed gedragen integrale kavelstrategie op voor heel Vlaardingen, rekening houdend met de woonopgave, ruimtelijke inpassing, technische mogelijkheden in de ondergrond en kostensocialisatie. De kavelstrategie bevat een duidelijk tijdspad en demarcatie van warmtekavels voor de overstap op collectieve warmte en gebieden met individuele warmteoplossingen.	gemeente	2026 ev
3.5	Partijen ontwikkelen een hoofdboodschap op het gebied van de energietransitie voor heel Vlaardingen. Er is ruimte voor elke partij om haar eigen accent in te brengen.	gemeente, corporaties	2025

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
3.6	Partijen hebben in het bijzonder aandacht voor hittestress . Partijen verrichten onderzoek naar welke gebouwen en ontmoetingsruimtes de meeste kans hebben op oververhitting.	gemeente, corporaties	2026 ev
3.7	Partijen voeren het Uitvoeringsprogramma Wonen en Zorg voor ouderen uit. Gemeente voert de regie en betreft de zorgpartijen. In lijn met de landelijke programmering worden er afspraken gemaakt over aantallen (te bouwen) nultreden-, geclusterde-, en zorggeschikte-, woningen.	gemeente, corporaties	2025-2028
3.8	Corporaties worden actief betrokken bij beleidsontwikkelingen, zoals het opstellen van de wijkgerichte klimaatvisies. Partijen gaan met elkaar in gesprek over kwetsbare locaties voor wateroverlast, droogte en hitte en doen onderzoek naar maatregelen. Bij renovatie- en nieuwbouwprojecten stemmen partijen af welke klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk en financieel haalbaar zijn, zoals waterbergende daken, waterdoorlatende verhardingen en meer groen. Hierbij worden de uitgangspunten van de gemeentelijke Strategie Klimaatadaptatie toegepast, die in lijn zijn met landelijke wet- en regelgeving en de afspraken die gemaakt zijn op de landelijke Woontop. Daarnaast zetten partijen zich gezamenlijk in om bewoners te betrekken bij klimaatadaptatie en het vergroenen van de omgeving. Dit doen zij door publiekscampagnes, gezamenlijke vergroeningsacties en het verstrekken van advies aan huurders, bijvoorbeeld over vergroening.	Gemeente, corporaties	2025-2028
3.9	De gemeente en corporaties betrekken VvE's waar corporaties deel van uit maken aan het begin van het proces bij de uitwerking van aardgasvrij en het isolatieprogramma.	gemeente, corporaties	2025-2028

AFSPRAKEN PER CORPORATIE

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
3.10	Corporaties spannen zich tot het uiterste in om uiterlijk 2028 95% van de woningen met het label E,F, G te hebben aangepakt. Waterweg Wonen heeft dit percentage inmiddels gerealiseerd.	Samenwerking	2025-2028
3.11	Voor de huisvesting van kwetsbare Vlaardingse jongeren zijn op korte termijn 10 woonplekken nodig. Daarbij moet woonbegeleiding worden aangeboden. Samenwerking onderzoekt met de gemeente of de locatie Oost24 (Karel Doormanhof) hier geschikt voor is.	Samenwerking	2025
3.12	Samenwerking realiseert 8 kamers voor een nader te definiëren aandachtsgroep door transformatie van een deel van de kantoorruimte. Daarbij wordt een geschikte partner gezocht. De gemeente werkt mee door toestemming te geven voor tijdelijke verhuur van deze kamers voor een periode van 10 jaar.	Samenwerking	2025
3.13	Waterweg Wonen realiseert 24-32 plekken voor Pameijer in de Zuidbuurt, tenzij er geen financiering gevonden kan worden.	Waterweg Wonen, gemeente	2027
3.14	Waterweg Wonen realiseert minimaal 11 begeleid wonen plekken aan de Potgieterstraat . Tenzij er op redelijke termijn geen zorgpartij gevonden kan worden die de woonbegeleiding vorm kan geven.	Waterweg Wonen	2025
3.15	Samenwerking en gemeente Vlaardingen zetten zich samen in voor het verbeteren van de leefbaarheid en de herinrichting van de Aalscholverlaan met een focus op vergroenen en klimaatadaptatie. Samenwerking en gemeente Vlaardingen werken in co-opdrachtgeverschap.	Samenwerking, gemeente	2025

LEEFBAARHEID

Visie op aandachtsgebieden

Vlaardingen kent vier aandachtsgebieden. Na een actieve start in 2021 is de projectmatige aanpak op deze gebieden verzwakt. Met uitzondering van de Westwijk, welke is overgegaan in het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (zie hoofdstuk 5). Vanaf 2025 wordt de projectmatige inzet, met de focus op de leefbaarheid in deze gebieden, weer opgepakt onder leiding van een gebiedsmanager vanuit de gemeente.

Visie op wonen en zorg voor aandachtsgroepen

Partijen maken de komende jaren afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen gebaseerd op het 'Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg voor aandachtsgroepen'. De verwachte aantallen uitstroom worden ook gebaseerd op actuele cijfers, nieuwe wetgeving en een evaluatie van de directe bemiddelingen. Ook zal er een tussentijdse evaluatie worden gedaan over de inzet van zorg- en welzijnsorganisaties bij huurders met psychische problematiek.

Transitievisie Sociaal Domein

De gemeente en de corporaties werken samen op de drie focusthema's uit de Transitievisie Sociaal Domein, waarvan de uitvoering is vertaald in een transformatieagenda:

1. Bestaanszekerheid en armoede
2. Toenemende sociale en/of psychische problematiek
3. Dubbele vergrijzing

Uitvoeringsagenda Wonen Welzijn Zorg

Sinds 2019 krijgen cliënten die uitstromen uit een zorg- of opvanginstelling een woning aangeboden binnen Vlaardingen als zij voor hun opvang ook woonachtig waren in Vlaardingen (één-route-regeling). Cliënten krijgen een urgentie via SUWR (Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond) en worden direct bemiddeld. Een cliënt krijgt via deze route ook standaard een huurzorgovereenkomst, waarbij de verdere ambulante begeleiding onderdeel is van de overeenkomst.

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
4.1	Partijen zetten zich in om ontmoeting en sterke gemeenschappen van bewoners en professionals te faciliteren. Corporaties zijn bereid het aantal ontmoetingsruimtes te vergroten indien passend bij de doelgroep en totaalconcept van het complex of nieuwbouwproject. De gemeente ondersteunt bewonersinitiatieven gericht op ontmoeting en het gebruik van ontmoetingsruimten vanuit het welzijnsprogramma.	corporaties, gemeente	2025-2028
4.2	Partijen maken afspraken over het aantal te huisvesten cliënten die uitstromen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang, GGZ, Wlz en andere instellingen conform de Samenwerkingsovereenkomst regeling uitstroom uit zorg- of opvanginstelling met zorg of begeleiding.	gemeente	2025
4.3	Partijen staan samen aan de lat als het gaat om leefbaarheidsvraagstukken . We willen de sociale cohesie in de meest kwetsbare wijken versterken en de vrijwillige inzet vergroten. Bewoners krijgen ruimte om zelf bij te dragen aan versterking van de samenkracht in de buurt. Projecten gericht op de het bevorderen van de betrokkenheid van bewoners stemmen we met elkaar af. Partijen pakken hierbij hun verantwoordelijkheid en rol.	gemeente, corporaties, huurders	2025-2028
4.4	Transformatie sociaal domein: Gemeente garandeert continuïteit van aanbieders op het gebied van vroegsignalering, schuldhulpverlening en buurtbemiddeling.	gemeente, corporaties	2025-2028

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
	Gemeente en corporaties onderzoeken de mogelijkheid om buurtbemiddeling door te ontwikkelen op de aspecten preventie, voorlichting en coaching van bewoners. Corporaties leveren een bijdrage in het beschikbaar stellen van ontmoetingsruimtes als voorziening in de buurt, waarin en van waaruit activiteiten worden georganiseerd voor en door buurtbewoners.		
4.5	De gemeente pakt de regie op de een-route-regeling en stemt dit af met Schiedam en Maasluis. Urgenties worden gemonitord en er wordt geborgd dat sprake is van een zorgcontract. Periodiek vindt afstemming plaats met de corporaties over de uitvoering. De gemeente organiseert jaarlijks een overleg met alle betrokken partijen (woningcorporaties + zorgpartijen) om afspraken te evalueren (conform de samenwerkingsovereenkomst). De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor een casusoverleg met betrokken partijen. De gemeente gaat in overleg met de gemeente Maasluis en Schiedam, zodat afspraken over de uitstroom op elkaar aansluiten.	gemeente	2025-2028
4.6	De aanpak van woonfraude valt uiteen in tegen gaan van onrechtmatig gebruik, onrechtmatige doorverhuur en onrechtmatige bewoning. Corporaties hebben hiervoor hun eigen aanpak, maar werken ook samen met de gemeente. De gemeente en corporaties gaan in gesprek over intensivering van de gezamenlijke aanpak. Er wordt onderzocht hoe andere partijen, zoals de politie, hierbij worden betrokken. De afspraken tussen partijen worden in een convenant vastgelegd waardoor het delen van gegevens ook mogelijk wordt gemaakt. In het convenant worden afspraken gemaakt over de overlegstructuur tussen partijen waarbij naast het nu al bestaande operationele overleg er een strategisch/tactisch uitvoeringsoverleg wordt ingesteld.	gemeente, corporaties	2025
4.7	In gebieden en complexen waar de leefbaarheid sterk onder druk staat, zorgen corporaties voor een bepaalde instroom van kwetsbare inwoners . Dit wordt onder andere gedaan door in afstemming met de gemeente gebieden aan te wijzen waar voor bepaalde tijd een lager toewijzingspercentage van de primaire doelgroep wordt toegepast. De eerste aandacht zal hierbij uitgaan naar de aandachtsgebieden.	gemeente, corporaties	2025-2028

AFSPRAKEN PER CORPORATIE

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
4.8	Waterweg Wonen neemt het initiatief tot het opstellen van gebiedsvisies voor alle gebieden waar Waterweg Wonen bezit heeft. De gemeente zal als uitwerking van de Omgevingsvisie gaan werken met gebiedsgerichte programma's. Partijen zorgen dat deze producten worden ontwikkeld in samenhang en samenwerking met elkaar en met betrokken partijen.	Waterweg Wonen, gemeente	2025-2028

NATIONAAL PROGRAMMA LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID

Het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) in Vlaardingen richt zich op het verbeteren van de Westwijk: Wij de Westwijk. Het plan is gericht op het vergroten van kansen in het leven van de kwetsbare inwoners van de Westwijk en dat van hun kinderen. Met gerichte investeringen in woningen, openbare ruimte en projecten op het gebied van onderwijs, werk en inkomen en veiligheid streeft het programma naar een betere kwaliteit van leven voor bewoners. Samenwerking tussen partners en betrokkenheid en inzet van bewoners staat daarbij centraal.

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
5.1	Partijen werken samen aan de Westwijk volgens de aanpak van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) en het plan van Wij de Westwijk. We streven naar een integrale governance , waarbij de verschillende tafels met elkaar verbonden zijn en een stevig fundament vormen om de acties die nodig zijn in de wijk tot uitvoering te brengen.	gemeente, corporaties	2025-2028
5.2	We stellen een breed gebiedsprogramma onder de Omgevingswet op voor de hele Westwijk dat zowel de fysieke aanpak van de woningvoorraad en openbare ruimte betreft als de sociale aanpak en de bijbehorende samenwerking tussen de verschillende governance tafels.	gemeente, corporaties	2025
5.3	De gemeente heeft een aanvraag ingediend voor een aanwijzing in de Westwijk op basis van de Wet bestuurlijke maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp). Indien toegekend zal Waterweg Wonen uitvoering geven aan dit beleid.	gemeente	2025-2028

AFSPRAKEN PER CORPORATIE

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
5.4	Waterweg Wonen en de gemeente werken met ketenpartners samen aan de pilot Lerende Flat . Waterweg Wonen en de gemeente gaan in gesprek over hoe zij hun rol als schuldeiser invullen.	Waterweg Wonen gemeente	2025

DATAGERICHTE STURING, MIDDELEN & ACTUALISATIE

We werken gezamenlijk en vanuit gelijkwaardigheid en wederkerigheid aan de opgaven waar Vlaardingen voor staat. Partijen zijn zich ervan bewust dat de afspraken in de prestatieafspraken met elkaar samenhangen en daarom moeten worden beschouwd als een totaalpakket.

Partijen leggen verbinding en werken samen met andere organisaties (onze maatschappelijke partners) die vanuit een erkende rol ondersteuning bieden aan onze inwoners

#	Afspraak	Regievoerder(s)	Planning
6.1	Een ambtelijke werkgroep geeft invulling aan de monitoring van de prestatieafspraken. De werkgroep wordt aangestuurd door de stuurgroep prestatieafspraken . De stuurgroep komt elk kwartaal bijeen en bewaakt het proces en de voortgang van de prestatieafspraken. Onderdeel van het proces is een heldere monitoring en escalatieladder . Waterweg Wonen heeft in 2025 de regie op het proces.	Waterweg Wonen (2025)	Q1 2025 stuurgroep ingesteld, daarna doorlopend
6.2	De datawerkgroep faciliteert en stimuleert data-uitwisseling tussen partijen onderling en met externe bronnen en partners gerelateerd aan de thema's uit deze prestatieafspraken. Het strategisch databoord wordt ondersteund door een (ambtelijke) werkgroep. De werkgroep stelt een plan van aanpak op voor de onderwerpen waar zij de komende jaren mee aan de slag gaat. Uitwisseling van databronnen maakt hier onderdeel van uit.	Waterweg Wonen gaat 2 jaar het databoord trekken	2025 opgericht, ingericht Plan van aanpak vastgesteld door databoord in Q2 2025
6.3	Partijen borgen voldoende capaciteit in de vorm van menskracht en financiële middelen om uitvoering te kunnen geven aan de prestatieafspraken. Indien blijkt dat onvoldoende capaciteit aanwezig is informeren partijen elkaar tijdig en wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing.	allen	2025-2028
6.4	Gemeente en corporaties verschaffen helderheid over de financiële middelen beschikbaar voor lopende en geplande nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in lijn met de afspraken genoemd onder 1.15	gemeente, corporaties	2025
6.5	De looptijd van deze prestatieafspraken is 1 januari 2025 tot en met 31 december 2028. Jaarlijks vindt een actualisatie plaats en worden de belangrijkste thema bepaald voor het komende jaar.	allen	2025-2028 jaarlijks
6.6	De gemeente organiseert jaarlijks een sessie waarin de huurdersorganisaties worden geïnformeerd over de nieuwbouwoontwikkelingen.	gemeente	2025-2028 jaarlijks

BIJLAGEN

Deze bijlagen zijn ter informatie. Het betreft door de corporaties vastgesteld beleid.

Tabel 1: Woningbezit Waterweg Wonen

Wijk	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Centrum	2.179	6	2.185
Holy Noord	1.714	20	1.734
Holy Zuid	1.930	2	1.932
Oostwijk	402		402
Vetenoordse Polder	249		249
Vlaardinger Ambacht	1.732	106	1.838
Westwijk	2.518		2.518
TOTAAL	10.724	134	10.858

Peildatum 20/11/24

Tabel 2: Huidig bezit Woningstichting Samenwerking

Huidige huren	Aantal van VHE	Percentage
1. Tot kwaliteitskortingsgrens < € 454	523	13,22%
2. Tot lage aftoppingsgrens < € 650	2119	53,58%
3. Tot hoge aftoppingsgrens < € 697	385	9,73%
4. Tot liberalisatiegrens <€ 879	710	17,95%
5. Boven liberalisatiegrens < € 1123	130	3,29%
6. Vanaf € 1123	7	0,18%
n.v.t.	81	2,05%
Eindtotaal	3955	100,00%

peildatum 1-1-2024

Tabel 3: Prognose nieuwbouw, aankoop, verkoop, sloop Waterweg Wonen

Beschikbaarheid	1e prognosejaar 2025	2e prognosejaar 2026	3e prognosejaar 2027	4e prognosejaar 2028	5e prognosejaar 2029
Nieuwbouw	0	28	0	314	274
Aankoop	24	0	0	0	0
Verkoop aan toekomstige bewoners	-21	-10	-5	-10	-7
Verkoop aan overigen	0	0	0	0	0
Sloop	-41	-69	-187	-187	-236
Netto toevoeging dPi	-38	-51	-193	117	31

Bron: dPi 2024

Tabel 4: Prognose nieuwbouw, aankoop en sloop Woningstichting Samenwerking

Nieuwbouw en aankopen		Prioriteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Unilever woningen	1		0	0	0	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Unilever parkeerplaatsen	1		0	0	0	88	0	0	0	0	0	0	0	88
Zeevaardersbuurt woningen	1		0	0	0	89	0	0	0	0	0	0	0	89
Zeevaardersbuurt MOG	1		0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2
Kantoor Samenwerking woningen	1		0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Marathonweg woningen	2		0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	50
De Meerpaal woningen (HZ100)	3		0	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	100
Willem Beukelszoonstraat woningen	3		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal			0	9	0	323	0	0	50	0	100	0	0	482
Sloop		Prioriteit	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Zeevaardersbuurt woningen	1		-81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-81
De Meerpaal woningen (HZ100)	3		0	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0	-100
Totaal			-81	0	0	0	0	0	-100	0	0	0	0	-181
<i>Per saldo toevoeging</i>			-81	9	0	323	0	0	-50	0	100	0	0	301
<i>Per saldo toevoeging woningen</i>			-81	9	0	233	0	0	-50	0	100	0	0	211

Tabel 5: Verduurzamingsvoortgang Waterweg Wonen

E/F/G-Labels	1e	2e	3e	4e	5e
	prognosejaar 2025	prognosejaar 2026	prognosejaar 2027	prognosejaar 2028	prognosejaar 2029
E	111	89	67	59	36
F	41	35	30	24	17
G	36	34	34	33	31
Aantal E/F/G	188	158	131	116	84

Bron: dPi 2024

Tabel 6: Prognose energie labels Woningstichting Samenwerking (Peildatum 1-1-2024)

Label	2024	2025	2026	2027	2028	2029
A+++	6	6	6	239	239	239
A++	31	31	31	31	31	31
A+	273	273	273	273	273	273
A	1.143	1.473	1.615	1.615	2.267	2.387
B	524	461	461	461	444	444
C	693	666	659	659	551	549
D	378	378	365	365	551	549
E	192	188	168	168	107	17
F	153	146	101	101	69	66
G	479	250	193	193	34	34
	3.872	3.872	3.872	4.105	4.103	4.103
Aandeel EFG	21%	15%	12%	11%	5%	3%
Gem. label	C	C	B	B	A	A

Tabel 7: Seniorencomplexen Woningstichting Samenwerking

Complexnaam	Doelgroep 2024	Aantal woningen	Geclusterde woonvorm
Centrum 48	Senioren (65+)	48	
Holy Zuid 55	Senioren (65+)	55	ja
Holy Zuid 100	Senioren (65+)	100	ja
Holy Centrum 100	Senioren (65+)	100	ja
Holy Centrum 80	Senioren (65+)	80	ja
West 64	Senioren (65+)	64	
West 120	Senioren (65+)	120	ja
Oost 39	Senioren (65+)	39	
Totaal seniorenwoningen		606	

Tabel 8: Verkoopbeleid Woningstichting Samenwerking

Complexnaam	Aantal woningen	Startdatum verkoop	Wijk
Holy NO 8	4	Verkoop loopt al. Bij mutatie verkoop overige woningen.	Holy Noord
West 30	9	Verkoop loopt al circa 10 jaar. Bij mutatie verkoop overige woningen.	Westwijk