

Prestatieafspraken Delft 2026-2031



Stedelink



Prestatieafspraken Delft 2026-2031			
Thema	Nummer	Prestatieafpraak	Resultaat 2026
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.	Resultaat 2026 We werken constructief samen: gezamenlijke analyses, kennis delen, plannen afstemmen, elkaar aanspreken en elkaar steunen waar nodig. In 2026 werken we gezamenlijk toe naar een herziening van de opzet van de prestatieafspraken. De focus komt (nog) meer te liggen op het meerjarig karakter, en we maken helder onderscheid tussen kwalitatieve en kwantitatieve prestatie-indicatoren. Waar mogelijk vereenvoudigen we de indeling, en brengen we het aantal afspraken terug. Hierbij hebben we aandacht voor de wijze van monitoring en voortgang, inclusief de terugkoppeling hiervan naar de gemeenteraad. In 2026 werken we aan een Delftse variant van een Stedelijk Sociaal Statuut (Huurdersparticipatie). Hierbij vertrekken we vanuit reeds bestaande routekaart Stedelink en stappenplan sloop/nieuwbouw (bijlage 5).
eschikbaarheid	2. Beschikbaarheid	STREEFVOORRAAD SOCIALE HUUR De gemeente streeft ernaar 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 woningcorporaties en gemeenten naar een voorraad van ten minste 17.000 sociale huurwoningen in 2031. Met een groei naar deze streefvoorraad sociale huurwoningen voorzien we - op basis van de behoeftecijfers 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 woningcorporaties en de gemeente een duurzaam betaalbare sociale huurvoorraad te creëren. In 2024 werken we de streefvoorraad - mede op basis van de regionale	Resultaat 2026 Gemeente en woningcorporaties sturen aan op een evenwichtige sociale voorraad van ten minste 33% van de Delftse woningvoorraad in 2031. Daarvoor is het belangrijk dat in de nieuwbouwprogramma's in de komende jaren stadsbreed ook minimaal 33% sociale huur opgenomen is of wordt door de gemeente. Gemeente en woningcorporaties delen actief de portefeuillestrategie met elkaar (ook met aandacht voor grootschalige renovatie, herinrichting openbare ruimte en rioolaanpak), en betrekken de huurdersorganisaties hierbij.

		voortgang - nader kwalitatief uit. Stedelink, Vidomes en Woonbron verzorgen als 'stevig in Delftse verankerde woningcorporaties' 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 woningcorporaties zuinig zijn op hun sociale voorraad en niet onnodig sociale huurwoningen liberaliseren, verkopen of slopen. (Zie tevens punt 13)	
	3. Beschikbaarheid	NIEUWBOUWWONINGEN DOOR WONINGCORPORATIES Het portefeuillebeleid van de woningcorporaties is de belangrijkste bouwsteen om te kunnen bekijken welke 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 het gemiddelde percentage van circa 20% (peildatum: 2024) verhoogd moeten worden naar 33% (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 dicht bij haar huurders staan. De gemeente en woningcorporaties 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, Gele Scheikunde, Nieuw Delft en Staal geldt dat er reeds afspraken juridisch zijn vastgelegd en deze leidend zijn voor eventuele vervolgspraken met een corporatie. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt tussen de eigenaar van de gebiedsontwikkeling en de genoemde corporatie kan door de woningcorporaties een andere corporatie die Delft tot haar werkgebied heeft, naar voren worden geschoven. Via een omgevingsplan waarin woningbouwcategorieën worden vastgelegd en het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars zal de gemeente (Delftse) woningcorporaties 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.	Resultaat 2026 Gemeenten, huurders en woningcorporaties erkennen de behoefte aan meer nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Daarvoor zetten we in 2026 in op: - Versnellen realisatie van bestaande plannen door waar noodzakelijk sneller te escaleren, - Samen blijvend zoeken naar nieuwe tijdelijke en permanente locaties voor (sociale) woningbouw, - Het verkennen van kansen uit het gezamenlijk afstemmen van portefeuillestrategieën, mede gericht op extra kansen verdichting. In 2026 werkt de gemeente het Volkshuisvestingsprogramma uit. Onderdelen hiervan zijn: - De opbouw van de streefwoningvoorraad op nader te bepalen schaalniveau, - Programmering van voldoende betaalbare nieuwbouw (t.b.v. doelstelling 33% sociaal stadsbreed), - Huisvesting van diverse inkomensgroepen i.c.m. kwaliteit van de woningen, - Huisvesting van aandachtsgroepen. De gemeente continueert in 2026 de verkenning naar mogelijkheden tot uitbreiding van standplaatsen op de woonwagenlocatie Lau Mazirelweg. Stedelink en de gemeente blijven werken aan normalisatie van het beheer op deze locatie. Stedelink heeft voldoende investeringscapaciteit maar ondanks intensieve verkenning geen perspectief op het toevoegen van woningen, en kan hierdoor geen bijdrage leveren aan de RRA-ambities in Delft. Stedelink vraagt in 2026 om gezamenlijke inzet van de corporaties en gemeente op het realiseren van locaties en posities om de gewenste bijdrage door Stedelink wel mogelijk te maken.

	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. 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, woningwaarderingssysteem 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 omgevingsplan waarin woningbouwcategorieën worden vastgelegd 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.	Resultaat 2026 De gemeente voert samen met DUWO en de TU Delft het actieplan studentenhuisvesting uit gericht op het toevoegen van 3.500 extra studentenwoningen. De realisatie van die woningen zal naar alle waarschijnlijkheid lopen tot na het jaar 2030. De gemeente doet er, in samenwerking met DUWO en de TU, alles aan om een versnelling tot nieuwbouw in te zetten. De gemeente betreft daarbij tevens de aanvullende activiteiten in omliggende gemeenten voor Delftse studenten en de ontwikkelingen in het aanbod van studentenhuisvesting door de andere partijen dan DUWO. DUWO en de gemeente streven er -binnen de context van de prestatieafspraken -gezamenlijk naar om 50% onzelfstandige woningen dan wel STING-eenheden in het bouwprogramma op te nemen en maken dit zichtbaar bij de uitwerking op projectbasis.
	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. Woningcorporaties 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 woningcorporaties 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 woondealtafel, 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 sloop-vervangende nieuwbouw van (en naar) DAEB-woningbezit behoort 'saldere' tot vanzelfsprekende uitgangspunten (waarvoor de ruimte is gegeven in het parkeerbeleid, maar telkens tot overloze discussies leidt) zodat woningcorporaties niet onnodig	Resultaat 2026 Woningcorporaties en gemeente blijven intensief met elkaar samenwerken via: 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; 3) Een lokale bouwtafel met gemeente en andere kernspelers die de onderlinge samenwerking bevordert. De lokale bouwtafel stuurt op doorlooptijd en rapporteert hierover aan het bestuurlijk overleg. De gemeente zet zich in om bij conflicterende beleidsdoelen op één locatie, sneller te escaleren en keuzes te maken om zo helderheid te creëren over (on)mogelijkheden. Bij nieuwe ontwikkelingen waar een percentage sociale nieuwbouw is geprogrammeerd, worden woningcorporaties tijdig in stelling gebracht om het programma nader in te vullen.

		worden opgezaaid met forse uitgaven aan (gebouwde) parkeervoorzieningen. Bij knelpunten in concrete projecten treden gemeente en corporatie in overleg.	
	6. Beschikbaarheid	PLANVOORRAAD De (voornemens voor) bouwprojecten en de bijbehorende status van reguliere woningen en studentenhuysvesting zijn opgenomen in bijlage 1 (Planvoorraad). De planvoorraad wordt door gemeente en woningcorporaties steeds actueel gehouden in een centraal overzicht. Deze actuele lijst vormt de basis voor de inspanningen van gemeente en woningcorporaties om de beoogde nieuwbouw te realiseren. Gemeente en woningcorporaties hanteren als basis voor het samenwerken bij sloop van woningen of andere transformatie waarbij huishoudens geherhuisvest moeten worden het stappenplan sloop-nieuwbouw (bijlage 5). In overleg kan passend maatwerk toegepast worden.	Resultaat 2026 We hebben een actueel overzicht van de planvoorraad beschikbaar als onderlegger voor het gesprek over (bij)sturing van de lopende en voorgenomen bouwinitiatieven (bijlage 1).
	7. Beschikbaarheid	PROGRAMMA LANGER EN WEER THUIS; INCLUSIEAGENDA 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. Heldere processen, voldoende en gegarandeerde zorg en begeleiding, toegankelijkheid en plekken voor (spontane) ontmoeting zijn belangrijk in het Programma langer en weer thuis. Dit draagt bij aan gemeenschapsvorming en een inclusieve samenleving. Met behulp van stedelijk programmeren werken we aan een goede verdeling over de stad van woningen en voorzieningen, mede onder de vlag van Gezond & Wel Thuis Buurten. 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). We werken samen met partners aan de beschikbaarheid van voldoende ontmoetingsruimte en buurtvoorzieningen voor mensen in een kwetsbare situatie. We zetten samen in op het ondersteunen van gemeenschapsvorming met inzet van welzijn voorliggend aan de inzet van zorg. Onder andere door de gezamenlijke inzet van flatcoaches of communitybuilders. We werken samen aan het realiseren van zorggeschikte en geclusterde ouderenwoningen (wonen met een plus) in de bestaande bouw en nieuwbouw. We werken samen om tot nieuwe locaties en woon- en beheerconcepten te komen (vooralsnog Woonbron en Vidomes). Daarnaast zetten wij in op geclusterde woonvormen voor aandachtsgroepen (Vidomes).	Resultaat 2026 Het programma Langer & Weer Thuis loopt inmiddels een aantal jaar. Komende periode komt de gemeente, in lijn met zoals besloten in de regiegroep Langer en weer thuis, met een voorstel voor de doorontwikkeling van de governance van het programma, waarin tevens opnieuw wordt vastgelegd waar de focus op ligt v.w.b. projecten en beleid. Daarbij wordt onder meer gewogen of een tijdelijk programma passend is voor doelstellingen die al meerdere jaren worden nagestreeft en waar ook de komende tijd inzet op plaats zal blijven vinden. We monitoren de resultaten van de inzet flatcoach op het welzijn van de bewoners en bepalen n.a.v. de uitkomst de voortzetting De gemeente stelt een projectleider aan om te bepalen hoe de scootmobielstallingen te realiseren zijn in samenwerking met de woningcorporaties.
	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 woningcorporaties en de gemeente met een Delftse pilot woningdelen via friendscontracten ('maatjeswoningen') bij één corporatie willen starten.	Resultaat 2026 Woningcorporaties continueren en evalueren de lopende pilots aangaande woningdeling en hospitaverhuur. Woningcorporaties maken dit bij voldoende perspectief, in samenspraak met de huurders en gemeente tot vast onderdeel van hun verhuurbeleid. Waar nodig wordt dit in regionaal

		verband besproken als input voor aanpassingen in de Huisvestingsverordening. DUWO is voornemens bij mutatie de vrijkomende woningen om te zetten in studentenwoningen in de aangewezen woongebouwen op de Isaïc da Costalaan, Nicolaas Beetslaan, de Louis Couperuslaan en de Professor Evertslaan. Het beleid voor omzetting en woningvorming (huisvestingsverordening Delft 2023) wordt geëvalueerd. Eventuele beleidsvoorstellen ten behoeve van beter benutten hebben een verwachte inwerkingtreding op 1-7-2027. De gemeente stimuleert hospita-wonen voor studenten en Kamers met Aandacht.
9. Beschikbaarheid	BEVORDEREN GERICHTE DOORSTROMING Woningcorporaties stimuleren doorstroming in hun bezit. Hiervoor wordt o.a. de seniorenmakelaar ingezet, die voor 50% door de woningcorporaties 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.	Resultaat 2026 De seniorenmakelaars realiseren een meerjarig gemiddelde van minimaal 25 verhuizingen van senioren uit een schaarse woning en 10 kwetsbare huurders die hun spoedeisende woonvraag niet zonder hulp kunnen realiseren.
10. Beschikbaarheid	INSTROOM BIJZONDERE DOELGROEPEN De woningcorporaties reserveren naar rato van hun bezit ten minste 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen voor regulier woningzoekenden en stadsvernieuwingsurgente en maximaal 30% voor bijzondere doelgroepen. Jaarlijks spreken we vooraf het aantal beschikbare verhuringen voor bijzondere doelgroepen af. Dat betreft sociaal-medisch urgente, statushouders, bewoners die uitstromen uit instellingen en bijzondere bemiddelingen. Voor het bepalen van het totaal aantal bijzondere doelgroepen dat woningcorporaties kan huisvesten rekenen we met een maximum van 30% per deelsegment. Bij jongerenwoningen en woningen voor alle leeftijden onder de aftopgrens ervaren we de grootste druk. Bij het daadwerkelijke verhuren nemen woningcorporaties de ruimte om die 30% per deelsegment te onder- en overschrijden, enerzijds zodat verhuringen aan bijzondere doelgroepen beter gespreid kunnen worden of om de veerkracht in kwetsbare complexen of portieken te versterken. Anderzijds omdat niet te voorzien is in welk deelsegment woningen vrijkomen. We monitoren hoe de huisvesting uitpakt voor kwetsbare buurten en het aanbod in de diverse deelsegmenten. De gemeente maakt jaarlijks een prognose voor de uitstroom uit instellingen en Housing First. Uitstromers uit instellingen hebben recht op een beschermde omgeving, waarbij ingegrepen wordt als dit ondanks de benodigde en hierop afgestemde begeleiding (tijdelijk) niet goed gaat. Daar hebben ook omwonenden baat bij. De gemeente zorgt voor voldoende time-out plekken (bij KesslerPerspektief), zo nodig is uitbreiding mogelijk. Als de keten goed functioneert, kunnen uitstromers juist bijdragen aan de	Resultaat 2026 We continueren de aantallen van 2025 (165 Statushouders, 35 urgente, 70 uitstromers) gezien de taakstelling vanuit de provincie (deze is hoger dan de genoemde aantallen). Bij wijziging van wetgeving gaan we opnieuw in gesprek. DUWO huisvest 30 uitstromende AMV'ers met een studie-intentie op basis van een statushoudercontract (jongerencontract) van maximaal 5 jaar. Vidomes en gemeente vervolgen het experiment met woningdelen voor alleenstaande statushouders, waarbij gezinsherenigers een andere vorm met meer begeleiding vragen. In 2026 verkennen we de mogelijkheden voor een multifunctionele locatie voor een mix aan doelgroepen, buiten de reguliere woningvoorraad in Delft.

		leefbaarheid in de wijk, mede omdat we er zo bovenop zitten. Hiertoe hebben samenwerkende gemeente, woningcorporaties en zorgaanbieders het Convenant huisvesting zorgafhankelijke groepen ondertekend. 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. Dat richtgetal kan lager zijn dan de omvang van de wettelijk taakstelling, zodat aanvullende oplossingen nodig kunnen blijken te zijn. Ook dan nog kan dit ertoe leiden dat de wettelijke taakstelling van huisvesting statushouders niet wordt gehaald. Dit escaleren we gezamenlijk naar hogere overheden. Boven op 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 via de gemeente aandragen worden. 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 woningcorporaties 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 woningcorporaties in overleg, waarbij ook woonplek-oplossingen buiten de woningcorporatiesector onderzocht worden. DUWO zet aan het begin van het nieuwe onderwijsjaar de voorrangsregeling voort voor studenten die ver weg wonen.	We verkennen zo breed mogelijk het instrumentarium voor alternatieve huisvestingsoplossingen voor bijzondere doelgroepen. Het incidenteel aankopen van panden is een van deze mogelijkheden.
	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 bieden tussen de 5% en 10% (maximum in verordening) van hun woningen via loting aan. Denkbaar alternatief is het labelen van woningen voor jongeren.	Resultaat 2026 Woonbron en Stedelink hebben eind 2025 het verdelen van woningen via 'loting' geëvalueerd en werken in 2026 de resultaten daarvan uit. Woningcorporaties onderzoeken de inzet van zogenaamde 'jongerencontracten'.

	12. Beschikbaarheid	LIBERALISEREN VAN WONINGEN. MIDDENHUUR Woningcorporaties 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 woningcorporaties willen hierin een rol spelen. 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. Woningcorporaties spannen zich in om in geval van liberalisatie het middensegment te bedienen. De prognose in bijlage 2 geeft een meerjarig overzicht van de op dit moment te verwachten liberalisaties op basis van ingeschatte aantallen momenten van bewonerswisseling.	Resultaat 2026 In 2026 hebben de gemeente en de woningcorporaties een gezamenlijk beeld van de na te streven voorraad middenhuurwoningen en de rol van nieuwbouw en liberalisaties hierin. De gemeente neemt dit mee in het Volkshuisvestingsprogramma dat in 2026 wordt opgesteld.
	13. Beschikbaarheid	VERKOOP VAN HUURWONINGEN Woningcorporaties zijn zuinig op hun sociale voorraad en verkopen niet onnodig woningen. Woningcorporaties verkopen vanuit de eerder vastgestelde verkoopvijvers. Bij verkoop geldt een zelfbewoningsplicht voor de koper. Binnen de verkoopvijvers kunnen zittende bewoners hun woning kopen. Woningcorporaties 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 2 en 3.	Resultaat 2026 Nieuwe initiatieven voor verkoop worden in het ambtelijk en bestuurlijk overleg met elkaar besproken. Aandachtspunt hierbij is het op peil blijven houden van de sociale voorraad, ook bij uitblijvende nieuwbouw. Corporaties heroverwegen in 2026 de verkoopvijver. Dit gebeurt binnen de kaders van de opgetelde portefeuillestrategieën die begin 2026 nader worden afgestemd. De heroverweging vindt plaats in relatie tot duurzaamheidsopgaven en kwaliteitsverbeteringen in het bestaande bezit en, daarnaast, de ambitie voor nieuwbouw in Delft.
Duurzaamheid	14. Duurzaamheid	SAMENWERKEN EN AFSTEMMEN VERDUURZAMEN, ISOLEREN EN WARMTETRANSITIE Woningcorporaties 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. Woningcorporaties en gemeente verkennen samen de mogelijkheden om	Resultaat 2026 De gemeente en woningcorporaties werken in 2026 samen verder aan de warmteuitvoeringsplannen in de buurten Voorhof en Buitenhof, met als eerste aandacht voor de Aart van der Leeuwbuurt, Roland Holstbuurt en de Pijpperring. In 2026 worden nog 3 buurten opgestart.

	de energieprestaties in deze woningen te verbeteren en trekken samen op om belemmeringen (wet- en regelgeving, middelen) weg te nemen. Specifiek voor hun (deels monumentale!) bezit in de binnenstad heeft DUWO een verduurzamingsprogramma opgesteld dat een doorlooptijd heeft tot en met 2034. Jaarlijks rapporteren de woningcorporaties op de voortgang van de afbouw van E-, F- en G-labels. Deze overzichten staan in bijlage 4 (ontwikkeling woningvoorraad onderscheiden naar energielabels). Om gezamenlijk strategisch vooruit te kijken, delen woningcorporaties jaarlijks verduurzamingsplannen op buurtniveau (en waar mogelijk complexniveau) en stemmen waar mogelijk met elkaar en de gemeente af. De gemeente werkt het Warmteplan Delft 2021 in samenwerking met partners als woningcorporaties uit in warmte-uitvoeringsplannen. Gemeente en woningcorporaties werken samen aan de selectie en uitvoering van volgende warmte-uitvoeringsplannen (o.a. op basis van de verduurzamingsplannen). Woningcorporaties en gemeente werken, samen met de warmtepartners (NetVerder, GTD en Inwarmte) als partners aan de realisatie van en communicatie over het Open Warmtenet en hebben daartoe overeenkomsten getekend. De aanleg van het Open Warmtenet Delft gaat nu echt starten. De corporaties zijn partner in deze ontwikkeling in Voorhof en Buitenhof. Woningcorporaties sluiten hun complexen aan op basis van de planning van NetVerder. Meedoen van bewoners is belangrijk voor het slagen van de warmte-transitie. De woningcorporaties besteden 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.	
15. Duurzaamheid	SAMENWERKEN AAN CIRCULARITEIT, KLIMAAT EN NATUUR De samenwerking tussen de gemeente, de woningcorporaties op het thema klimaatadaptatie en biodiversiteit verstevigen we o.a. in samenwerking met het Hoogheemraadschap van Delfland (HHD). Dit is zo benoemd in de Uitvoeringsagenda 2024-2025 Klimaatadaptatie. Bij klimaatadaptatie hebben (het voorkomen van) hittestress en wateroverlast bijzondere aandacht. De gemeente richt de openbare ruimte steeds klimaat adaptiever in. De gemeente draagt met klimaat adaptieve maatregelen in projecten bij aan het voorkomen van o.a. hittestress en wateroverlast in de openbare ruimte. Woningcorporaties spannen zich in om hierbij aan te haken. Om bewoners van Delft te stimuleren en te ondersteunen bij het klimaatbestendig én biodivers maken van hun private terrein, is enkele jaren geleden 'De Klimaatmaat' gestart. Een samenwerking van Duurzaamheidscentrum De Papaver met de gemeente Delft. Huurders kunnen ondersteund worden door De Klimaatmaat bij het vergroenen en onttegelen. Aan nieuwbouw stelt de gemeente eisen vanuit klimaatadaptatie en biodiversiteit. Voor nieuwbouw en renovatie geldt de beleidsregel natuurinclusief bouwen en ontwikkelen. De beleidsregel Klimaatadaptief bouwen geldt voor alle nieuwbouw.	Resultaat 2026 Gemeente en woningcorporaties trekken, conform het hitteprotocol, samen op bij een drietal maatregelen voor het tegengaan van hittestress: - We zoeken actief naar (ontmoetings)plekken voor verkoeling. - Bij renovatie of nieuwbouw worden waar nodig zonwerende maatregelen toegepast. - Het opstellen van beleid en een werkproces voor de aanpak richting huurders, zodat zij weten waar ze terecht kunnen voor vragen en het indienen van klachten. DUWO heeft reeds in 2025 beleid en een werkproces over het tegengaan van hitte in de woning opgesteld. De gemeente heeft in 2025 beleid circulair bouwen vastgesteld en bespreekt in 2026 met de woningcorporaties of en hoe zij dit kunnen toepassen.

		Woningcorporaties streven zoveel mogelijk naar energieneutrale en circulaire (nieuw)bouw. De stichtingskosten van nieuwe woningen worden zo veel mogelijk gedekt door de huurinkomsten. De woningcorporaties spreken hun zorg uit over de stijgende bouwprijzen en huidige kwaliteitseisen voor nieuwbouw waarmee de betaalbaarheid van het wonen onder druk komt te staan (zie ook afspraak 5). Gemeente en woningcorporaties trekken gezamenlijk op om rijksmiddelen te verkrijgen. Door gemeente en woningcorporaties wordt samen uitvoering gegeven aan de soorten management plannen (SMP). In overleg wordt gewerkt aan de selectie en uitvoering van volgende SMP's.	
	16. Duurzaamheid	AANPAK ENERGIEARMOEDE Huurders worden geconfronteerd met hoge energielasten. Om energiearmoede te voorkomen en aan te pakken werken gemeente en woningcorporaties 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.	Resultaat 2026 De gemeente heeft in 2026 middelen beschikbaar vanuit het convenant Energiearmoede. Woningcorporaties leveren projecten aan om die middelen te benutten. De huurdersorganisaties worden hierin betrokken.
Betaalbaarheid			
	17. Betaalbaarheid	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 (groter dan 65m² en minimaal 4 kamers). 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. DUWO zorgt voor betaalbare (aanvangs)huren in relatie tot (veranderingen in) de huurtoeslagwetgeving (issues: leeftijdsgrens jongeren en positie onzelfstandige woningen in huurtoeslagstelsel).	Resultaat 2026 Vidomes hanteert in 2026 een bodem van 70%, en streeft naar een percentage dat aansluit met de vraagverhouding (80%). Woonbron, Stedelink en DUWO hanteren een percentage van 70%, (in het geval van DUWO geldt dit voor hun reguliere woningen). Gemeente en corporaties werken samen om huurkortingsregelingen van de corporaties zo veel mogelijk te harmoniseren en verkennen de mogelijkheden om naast vroegsignalering (wettelijke taak) meer samen te werken om geldzorgen te voorkomen of vroegtijdig op te lossen. In samenspraak met huurders wordt op zoveel mogelijk plekken gecommuniceerd over regelingen en tegemoetkomingen voor mensen zonder- of met een laag inkomen.
	18. Betaalbaarheid	JAARLIJKE AANPASSING HUURPRIJZEN Woningcorporaties hanteren de wettelijke voorgeschreven huursomstijging bedrijfsbreed, niet per afzonderlijke gemeente. Deze afspraak geldt ook voor de komende jaren tot wederopzegging.	Resultaat 2026 In 2026 gebruiken corporaties de wettelijke ruimte in de huuraanpassing, conform de afspraken volgend uit de NPA. Daarin is een maximale huurverhoging opgenomen van de driejaarsgemiddelde inflatie (CPI).). Corporaties benutten de

			bandbreedte voor het verbeteren van de prijs naar kwaliteit/inkomen. De corporaties zijn bereid om waar nodig maatwerk toe te passen.
	19. Betaalbaarheid	TOEPASSEN INKOMENSAFHANKELIJKE HUURVERHOGINGEN De woningcorporaties passen de inkomensafhankelijke huurverhoging toe voor huishoudens met hogere inkomens in sociale huurwoningen. De opbrengst hiervan wordt geïnvesteerd in Delft. Over de precieze uitwerking spreken de woningcorporaties in het eigen overleg- en adviestraject met de respectievelijke huurdersorganisaties tijdens de gesprekken over de huuraanpassing. Woningcorporaties zoeken de uitersten niet op. Desgewenst maken de woningcorporaties inzichtelijk om welke bedragen het gaat.	Resultaat 2026 Woningcorporaties passen in 2026 opnieuw de inkomensafhankelijke huurverhoging toe.
	20. Betaalbaarheid	INSTROOM HUISHOUDENS MET EEN HOOG INKOMEN Woningcorporaties 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 woningcorporatievoorraad mogelijk te maken. Vidomes zet deze ruimte in voor woningdelers. De seniorenmakelaars mogen deze ruimte gebruiken voor de bemiddeling van senioren.	Resultaat 2026 In 2026 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. Woningcorporaties dragen zorg voor kwalitatief goede woningen. Door actieve voorlichting werken de woningcorporaties 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 woningcorporaties rapporteren jaarlijks separaat aan het gemeentebestuur over de resultaten van de casussen waarbij een onafhankelijk expert betrokken is.	Resultaat 2026 Woningcorporaties passen hun eigen protocol toe met betrekking tot Vocht en schimmelaanpak en leveren in Q2 2026 een rapportage op over de toepassing ervan.
	22. Leefbaarheid	NATIONAAL PROGRAMMA LEEFBAARHEID VEILIGHEID DELFT WEST De woningcorporaties 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. Voor de sociaal-maatschappelijke vraagstukken werken de woningcorporaties intensief samen met alle partners in Delft West, waarbij ze hun rolvastheid bewaken. Het gaat om samenwerking in het signaleren en ondersteunen van mensen in een kwetsbare situatie. We zien een sterke samenhang tussen een hoog aandeel huurders met lage inkomens en een lage veerkracht en woonbeleving in een deel van de wooncomplexen van woningcorporaties. Die concentratie van mensen in een kwetsbare situatie versterken de overlast, onveiligheid en individuele problematiek. Het is noodzakelijk dat er meer domeinoverstijgende begeleiding en ondersteuning, maar	Resultaat 2026 Concrete afspraken staan in het uitvoeringsprogramma, de voortgangsrapportage loopt via de opgaveregisseur van Delft West. In 2026 lichten we daarin uit: - Het analyseren van de dynamiek en draagkracht van de buurten met in het bijzonder het NPLV. Dit met als doel om het instrumentarium binnen het programma NPLV te verbijzonderen in overleg met de huurderorganisaties. In

	ook onderlinge samenwerking is om het wonen in deze complexen leefbaar te houden. De gemeente stelt hiervoor voldoende zorg- en ondersteuning beschikbaar. We organiseren gezamenlijk casuïstiek overleg en een escalatieplatform, de gemeente voert de regie. De afspraken in het kader van dit programma worden geacht integraal onderdeel te zijn van deze prestatieafspraken. Woningcorporaties kunnen met hun niet-woning vastgoed een bijdrage leveren aan sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Bijvoorbeeld in de vorm van betaalbare werkruimte. Renovatie – en (ver)nieuwbouwprojecten bieden kansen om plekken voor betaalbare werkruimte te creëren. Partijen vinden dat belangrijk.	Q1 2026 wordt het onderzoek afgerond zodat de uitkomsten besproken kunnen worden in de retraite Wij West in maart 2026. Woningcorporaties inventariseren het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed. Woningcorporaties bekijken met de gemeente wat er in het bestaand bezit aan betaalbare werkruimte toegevoegd zou kunnen worden en hoe dat in financiële zin in wederkerigheid opgepakt kan worden. De huurdersorganisaties worden in 2026 betrokken in de aanpak van bovengenoemde afspraken.
23. Leefbaarheid	LEEFBAARHEID EN VEILIGHEID ANDERE GEBIEDEN Delft kent diverse wijken die buiten het prioriteit hebbende Nationale Programma 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 woningcorporaties hun activiteiten op elkaar af, met als doel om het maximale effect uit ieders inzet te halen. Woningcorporaties kunnen met hun niet-woning vastgoed een bijdrage leveren aan sociaal-maatschappelijke vraagstukken. Bijvoorbeeld in de vorm van betaalbare werkruimte. Renovatie – en (ver)nieuwbouwprojecten bieden kansen om plekken voor betaalbare werkruimte te creëren. Partijen vinden dat belangrijk. Mogelijkheden voor wooncoöperaties en beheercoöperaties zijn bij wet geregeld. Woningcorporaties staan hier open voor, maar er moet aan veel kritische succesfactoren voldaan worden om het te laten slagen. Het initiatief dient vanuit bewoners te komen ('right to challenge'). Gemeente en woningcorporaties vinden het belangrijk dat er goede afspraken gemaakt worden over de instroom bij vrijkomende woningen. We borgen dat coöperatieve woonvormen ook hun aandeel in huisvesting van bijzondere doelgroepen nemen.	Resultaat 2026 De gemeente en woningcorporaties stemmen hun afzonderlijke en gezamenlijke activiteiten gericht op het vergroten van leefbaarheid en veiligheid op wijkniveau op elkaar af. De gemeente organiseert hiervoor een bijeenkomst begin 2026 en nodigt daar de woningcorporaties en huurdersraden voor uit. Woningcorporaties inventariseren het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed. Woningcorporaties bekijken met de gemeente wat er in het bestaand bezit aan betaalbare werkruimte of maatschappelijke voorzieningen toegevoegd zou kunnen worden en hoe dat in financiële zin in wederkerigheid opgepakt kan worden.
24. Leefbaarheid	TEGENGAAN WOONFRAUDE VIA INZAGE BRP Woningcorporaties en gemeente werken op basis van een convenant en werkafspraken intensief aan het tegengaan van woonfraude. Hiertoe hebben de woningcorporaties inzage in de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP) nodig voor de uitvoering van gemeentelijke taken. De samenwerking en de daarbij behorende mandaatbesluiten, convenanten en verwerkersovereenkomsten worden periodiek getoetst en zo nodig aangescherpt.	Resultaat 2026 In 2026 delen gemeente en woningcorporaties waar nodig bij (vermoedens van) woonfraude en overlast gegevens met elkaar op basis van de gemaakte werkafspraken.
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 woningcorporaties 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 hebben we binnen de kaders van de wetgeving geborgd in een	Resultaat 2026 Woningcorporaties en gemeente trekken samen op om nieuwe wetgeving te bespoedigen die voorziet in meer mogelijkheden om benodigde informatie uit te wisselen ten behoeve van leefbaarheid, zorg en veiligheid.

		regionaal drugsconvenant. Nieuwe mogelijkheden als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving willen we ook benutten en borgen. Gemeente en woningcorporaties doen niet aan profilering.	Pragmatische informatie-uitwisseling vindt plaats binnen de geldende juridische kaders. Om de leefbaarheid in specifieke complexen te versterken, continueren woningcorporaties (Vidomes en Woonbron) in samenwerking met gemeente en huurders de aanpak om in specifieke complexen woningen te verhuren op basis van motivatie. De ervaringen hiermee van 2025 en 2026 worden in regionaal verband meegenomen in eventuele wijzigingsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening.
--	--	--	--