

Jaarlijkse actualisatie prestatieafspraken gemeente Vlaardingen 2025-2028 (actualisatie december 2025)

Aanleiding

De vigerende prestatieafspraken gemeente Vlaardingen zijn eind 2024 ondertekend. Het betreft meerjarige afspraken voor de periode 2025-2028. Afspraak 6.5 borgt de jaarlijkse actualisatie:

- 6.5 Jaarlijks vindt een actualisatie plaats en worden de belangrijkste thema bepaald voor het komende jaar.

Dit document betreft de actualisatie voor kalenderjaar 2026. Het document kan beschouwd worden als een addendum.

Beschikbaarheid

- 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). Partijen onderzoeken of verdichting op de herontwikkelingslocatie 'Snaayer' mogelijk is.

In onderzoek:

- Reigerlaan 100 (60 woningen)
- Rivierzone (170 woningen)
- Parkeerplaats MUWI (60 woningen - Waterweg Wonen)
- Optoppen diverse locaties (n.n.b.)
- Park Dillenburg (100 woningen tot 2030 + 100 woningen na 2030 woningen - Waterweg Wonen i.s.m. Zonnehuisgroep)

Corporaties hebben zitting in de gemeentelijke taskforce woningbouw en wijzen jaarlijks één gezamenlijk afgevaardigde aan. In 2026 zal Waterweg Wonen de afgevaardigde leveren.

Waterweg Wonen is voornemens de complexen aan de Van Wesembekestraat e.o. en de Eijkmanstraat te verbeteren in plaats van te slopen. Met renovatie blijven de woningen behouden voor de huidige bewoners. Zij hoeven niet op zoek naar een andere woning. De woningen blijven betaalbaar en de bestaande gemeenschappen blijven intact. Afspraak 1.25 wordt toegevoegd aan de prestatieafspraken.



- 1.25 In 2026 verkent Waterweg Wonen met de gemeente wat de toekomstmogelijkheden zijn voor de complexen aan de Van Wesembekestraat e.o. en de Eykmanstraat. Naast de optie van sloop/nieuwbouw - zoals voorgesteld in de Woonvisie - wordt de optie van renovatie onderzocht. Uitgangspunt is een verbeterslag te maken in de woningkwaliteit, leefbaarheid en toegankelijkheid van de woningen en de omgeving. De uitkomst zal een plek krijgen in het volkshuisvestingsprogramma dat de gemeente voornemens is in 2026 op te stellen. Hierbij is de gebiedsvisie Westwijk - zoals verwoord in afspraak 5.2 – kaderstellend.

Betaalbaarheid

Inkomensafhankelijk huurverhoging

Corporaties hebben de mogelijkheid inkomensafhankelijk de huur te verhogen. Waterweg Wonen heeft dit haar huurbeleid 2026 vastgelegd. Dit beleid bevordert doorstroming, vermindert scheefwonen en draagt bij aan een evenwichtige verdeling van de woonlasten. De extra huurinkomsten worden ingezet voor onderhoud, verduurzaming en uitbreiding van de woningvoorraad in Vlaardingen.

Afspraak 2.4 wordt aan de afspraken toegevoegd.

- 2.4 Waterweg Wonen kan inkomensafhankelijke huren introduceren voor haar bezit in Vlaardingen en deze extra inkomsten gebruiken voor extra investeringen in Vlaardingen. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging blijft buiten de maximale huursomstijging.

Kwaliteit

3.2 Gemeente en corporaties ontwikkelen samen een visie voor een aardgasvrij Holy inclusief duidelijke randvoorwaarden. In samenwerking met de gemeente werken corporaties aan document 'Visie aardgasvrij Holy in 2040' met de ambitie deze in de eerste helft van 2026 vast te stellen. 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.



Actualisatie bijlagen bij de prestatieafspraken

Tabel 1: Woningbezit Waterweg Wonen Vlaardingen

wijk	DAEB	NIET-DAEB	Totaal
Centrum	2.220	6	2.226
Holy Noord	1.716	19	1.735
Holy Zuid	1.923	2	1.925
Oostwijk	360		360
Vettenoordse Polder	250		250
Vlaardinger Ambacht	1.740	105	1.845
Westwijk	2.598		2.598
	10.807	132	10.939

Aantallen inclusief kamers, standplaatsen en intramuraal vastgoed (peildatum 5-11-25)

Tabel 2: Huidig bezit Woningstichting Samenwerking (peildatum 21-10-2025)

Wijk	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Centrum	636	19	655
Holy Noord	768	134	902
Holy Zuid	1201	55	1256
Oostwijk	567	9	576
Vettenoordse Polder	202	-	202
Westwijk	266	16	282
Eindtotaal	3640	233	3873

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

Beschikbaarheid	Forecast verslagjaar 2025	1e prognose jaar 2026	2e prognose jaar 2027	3e prognose jaar 2028	4e prognose jaar 2029	5e prognose jaar 2030	Totaal
Nieuwbouw excl. Bestemming koop	-	29	-	16	295	334	674
Aankoop	-	24	-	-	-	-	24
Verkoop aan toekomstige bewoners	-19	-19	-24	-23	-23	-23	-132
Verkoop aan overigen	-	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-184	-93	-78	-257	-612
Netto toevoeging dPi	-19	34	-208	-100	194	53	-46

Bron: dPi Waterweg Wonen 2025

Tabel 4: Prognose nieuwbouw Woningstichting Samenwerking

Nieuwbouw	Prioriteit	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	Totaal
Unilever woningen	1			144								144
Unilever parkeerplaatsen	1				91							91
Zeevaarders-buurt woningen	1			89								89
Zeevaarders-buurt MOG	1			2								2
Kantoor Samenwerking woningen	1		9									9
Marathonweg woningen	2										50	50
Totaal			9	235	91						50	
Toegevoegde woningen			9	233							50	

Tabel 5: Prognose Verkoop Woningstichting Samenwerking

Complexcode (in Itrix)	Complexomschrijving	CBS- wijk	Verkoop
C723000	Holy NO 8	Holy-Noord	4
C771000	West 30	Westwijk	8
Eindtotaal			12

Tabel 6: Verduurzamingsvoortgang Waterweg Wonen

E/F/G-Labels	Forecast verslagjaar 2025	1e prognose jaar 2026	2e prognose jaar 2027	3e prognose jaar 2028	4e prognose jaar 2029	5e prognose jaar 2030
E	109	106	104	104	103	28
F	40	40	40	39	37	12
G	11	34	34	81	81	75
	160	180	178	224	221	115

Bron: dPi Waterweg Wonen 2025

Tabel 7: Prognose energie labels Woningstichting Samenwerking (Peildatum xx)

Label	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
A+++	-	9	242	242	242	242	242	242	242	292	292
A+	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
A	1.283	1.471	1.613	1.424	1.424	1.423	1.423	1.423	1.423	1.422	1.422
B	594	594	731	731	731	731	731	731	731	731	731
C	917	909	902	1.090	1.090	1.090	1.090	1.189	1.187	1.187	1.187
D	345	235	215	214	214	313	479	420	515	515	515
E	356	290	219	219	219	217	111	96	6	6	6
F	261	257	89	89	89	58	25	4	1	1	1
G	112	112	99	99	99	32	5	-	-	-	-
	3.872	3.881	4.114	4.112	4.112	4.110	4.110	4.109	4.109	4.158	4.158
Aandeel EFG	18,8%	17,0%	9,9%	9,9%	9,9%	7,5%	3,4%	2,4%	0,2%	0,2%	0,2%
Gem. Label	C	C	C	C	C	C	C	B	B	B	B

Ondertekening

Alle partijen gaan akkoord met de afspraken in deze actualisatie.

Datum: januari 2026

Ivana Somers-Gardenier Gemeente Vlaardingen	
Hans Kox Waterweg Wonen	
Mark van de Velde Samenwerking	
Ron van den Ende Huurdersraad Waterweg Wonen	
Jan Kanters Huurdersraad Samenwerking	