

BEHEERPLAN Dirk Costerplein concept versie 2.0 26 februari 2010



INHOUDSOPGAVE

<u>INHOUDSOPGAVE.....</u>	<u>2</u>
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
Doel van dit beheerplan.....	3
Opbouw van het beheerplan.....	3
Totstandkoming en actualisatie beheerplan.....	3
<u>HOOFDSTUK 1 GEBIEDS- EN COMPLEXVISIE</u>	<u>4</u>
1.1 Gebiedsvisie	4
1.2 Complexvisie	4
Marktverwachting en huidige marktprestatie	4
Verhuurprestaties	4
Huidige doelgroep	5
Toekomstige doelgroep.....	5
1.3 Complexbeschrijving.....	5
<u>HOOFDSTUK 2 DE BEHEERSTRATEGIE</u>	<u>7</u>
2.1 Commercieel beheer.....	7
Tussenperiode	7
Leefstijl gericht aanbodproces.....	7
Bijzondere doelgroepen	7
Garages.....	7
2.2 Technisch beheer	7
Onderhoudsniveau	8
Mutatie	8
2.3 Sociaal beheer	8
2.4 Aanvullende producten	9
2.5 Financieel beheer	9
Huurprijs	9
Extra kosten.....	9
2.6 Participatie	9
2.7 Diversen	10
2.8 Inzet personeel en organisatie	10
<u>HOOFDSTUK 3 VVE INRICHTING EN BEHEER</u>	<u>11</u>
3.1 Eigendomsverdeling	11
3.2 VVE beheer	11
3.3 VVE bijdrage.....	11
3.4 Inzet personeel en organisatie	11
<u>BIJLAGEN</u>	<u>12</u>

INLEIDING

Doel van dit beheerplan

In dit beheerplan wordt de beheerstrategie voor Dirk Costerplein in Delft vastgelegd. Het is een intern Woonbron-document dat als doel dient om een heldere en integrale beheerstrategie voor de woningen van Woonbron en de opstelling van Woonbron in dit gebied vast te leggen. Deze strategie komt voort uit onze visie voor het gebied waar de flat Dirk Costerplein deel van uit maakt.

Daarmee is het voor alle medewerkers die actief zijn bij het bedienen van klanten in dit gebied duidelijk welke beleidskeuzes zijn gemaakt, waarom en wat dit voor hun dagelijks werk betekent. Ook wordt in dit beheerplan een aantal afspraken die gelden voor dit gebied bijeengebracht, zodat er een totaaloverzicht ontstaat.

De hoofdkeuzes uit dit document worden vastgelegd in de basissystemen zodat ze voor de medewerkers bij het uitvoeren van de dagelijkse processen gemakkelijk toegankelijk zijn. Het complex waarop dit plan betrekking heeft is een Te Woon complex bestaande uit appartementen met een vereniging van eigenaren (VvE). Dit betekent dat ons denkkader is dat Woonbron een van de eigenaren is binnen het gebouw, waarin een groot aantal van de beheerbesluiten binnen de vereniging van eigenaars plaatsvindt.

Van dit plan is nog geen externe versie beschikbaar. In de externe versie worden zaken die voor bewoners niet relevant zijn weggelaten en wordt ons interne jargon vermeden. Met het externe plan wil Woonbron richting haar huurders en mede-eigenaren transparant maken op welke gronden zij beheerbeslissingen neemt ten aanzien van klantbediening, onderhoud, sociaal beheer, etc. Voor de mede-eigenaren in de VvE willen we met het toelichten van ons beheerplan voorspelbaar maken hoe wij met de exploitatie van onze eigen woningen omgaan en hoe wij als mede-eigenaar in de VvE zullen stemmen.

Opbouw van het beheerplan

In dit plan starten we met het weergeven van de hoofdlijnen van onze visie op het gebied waarin het complex waarover dit beheerplan gaat zich bevindt, hierbij wordt geput uit het relevante beleidskader daarvoor. Dit is immers ons denkkader voor de beheerstrategie. Ook benoemen we in hoofdstuk 1 de complexstrategie.

In hoofdstuk 2 werken we onze strategie uit naar alle onderdelen van het dagelijks beheer.

In hoofdstuk 3 worden alle relevante onderdelen van de vereniging van eigenaren in dit complex vastgelegd.

Totstandkoming en actualisatie beheerplan

Het beheerplan is opgesteld door de werkgroep Dirk Costerplein, bestaand uit Leendert Wiebenga (Stad) en Conny Slangen (Klant), met ondersteuning van Enno Vitner (Markt & Beleid).

De voorlopige versie van het beheerplan is in het VMT van 20 oktober 2009 besproken.

Eigenaar van dit beheerplan is de regisseur beheer (Leendert Wiebenga). Deze heeft als functie om wijzigingen in de strategie of het dagelijks beheer in het beheerplan aan te passen en voor te leggen aan het VMT.

HOOFDSTUK 1 GEBIEDS- EN COMPLEXVISIE

1.1 Gebiedsvisie

Het Dirk Costerplein bevindt zich aan de rand van de Voorhof in de buurt Voorhof-hoogbouw op de hoek van de Voorhofdreef en de Westlandseweg. Vanaf de bovenste verdiepingen van de flat is er een wijds uitzicht over de zuidkant van de stad.

Deze buurt kenmerkt zich door een wat saai patroon van dezelfde hoekflats met grote, stenige aandoende parkeerplaatsen. De buurt heeft ook eengezinswoningen maar die 'mengen' niet echt met de flats en zorgen onvoldoende voor een divers beeld. Het beeld van de buurt is anoniem en weinig sfeervol. De bereikbaarheid is uitstekend, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Winkelvoorzieningen zijn er vooral in de Hovenpassage, op fietsafstand. Ouderen- en zorgvoorzieningen ontbreken binnen een straal van 250 meter.

De flat bevindt zich op een steenworpafstand van het NS station Delft Zuid. Aan de andere zijde van dit station bevindt zich het gebied Schieoevers. Ontwikkeling van dat gebied is er vooral op gericht op jongeren een kans te geven. In de toekomst kan er mogelijk een relatie ontstaan tussen deze ontwikkelingen en het Dirk Costerplein als verbinding tussen de Schieoevers en de Voorhof rond het stationsknooppunt.

De buurt laat zich omschrijven als een kruising tussen een 'modale gezinswijk' en een 'voorzieningenmilieu': er is een hoge woningdichtheid, maar geen functiemenging. Dit in tegenstelling tot een centrumstedelijk milieu, waar een hoge mate van functiemenging plaatsvindt. Er zijn standaard woningtypologieën met weinig differentiatie aanwezig en de sociale controle van een modale gezinswijk ontbreekt, het is hier anoniem wonen. Het Dirk Costerplein valt in dit gebied op dit moment nog het meest op in negatieve zin.

Het gebied moet ruimte blijven bieden aan de traditionele volkshuisvestelijke doelgroepen. Maar het gebied is door de bereikbaarheid en de voorzieningen ook zeer geschikt voor de rode leefstijl en daarbinnen de werkenden, zoals tweeverdieners en beginnende huishoudens.

Het gebied heeft al de aandacht vanuit de gemeente en er wordt door eigenaren (corporaties) gewerkt aan een kwaliteitsimpuls. Zo heeft Woonbron ook actief ingezet op een revitalisering van de flat Willem Bilderdijkhof. Tevens zorgt toepassing van Te Woon voor meer gemengde eigendomsvormen.

Er volgt nog een integrale gebiedsvisie voor het oostelijk deel van de Voorhof, hierin zal specifieke aandacht komen voor de openbare ruimte, en dan in het bijzonder het parkeren. Mogelijk wordt de Voorhofdreef versmald, wat een impuls kan geven aan de ruimte rond de Voorhof tot aan de bebouwing.

Bij het voor dit gebied benoemde woonmilieu passen de volgende leefstijlen:

- groene wereld, echter het gebrek aan functiemenging is voor hen wel een probleem of als je er echt in slaagt een beschermde woonvorm aan te bieden;
- gele wereld op hun eerste stap van de wooncarrièreladder, mits een soort van kleinschaligheid en rust gecreëerd kan worden;
- rode wereld, als gericht geprofileerd wordt op de locatie aan de rand van de wijk. Voorwaarde is ook een voldoende kwaliteit, eigenheid en flexibiliteit van de fysieke omgeving.

1.2 Complexvisie

Marktverwachting en huidige marktprestatie

Uit de Woonvisie Delft¹ blijkt hoewel Delft een krappe huurmarkt heeft, er wel sprake is van een kwalitatieve mismatch. Theoretisch is een overschot aan anonieme naoorlogse woonmilieus en daarbinnen aan goedkope flatwoningen zonder lift en –in mindere mate- met lift. Goedkope appartementen met lift in een massale opzet als het huidige Dirk Costerplein kunnen in de toekomst in aantal afnemen (circa 1.000) of moeten aan kwaliteit winnen (woonarrangement voor senioren, samenvoeging tot grote woningen etc.).

In de praktijk is er op dit moment nog een grote vraag naar goedkope huurwoningen. Echter de marktverwachting voor de verdere toekomst, en daarmee het marktrisico, van een product als het Dirk Costerplein in de Voorhof is negatief.

Verhuurprestaties

De huidige verhuurbaarheid is 'matig'. Een advertentie genereert nog veel reacties, maar de woning moet vaak aangeboden worden voordat hij verhuurd wordt. Dit komt onder andere omdat de woning en het gebouw 'sleets' aan doet. Veel zaken zijn kapot, er slingeren winkelwagens rond, de algemene ruimtes vertonen kenmerken van vernielingen en het uitrustingsniveau van de woning is niet eigentijds (badkamer, sanitair, enkel glas).

¹ Woonvisie Delft, een kennisstad op in te Wonen, COW, Delft, 2002.

De mutatiegraad ligt al tijden boven het gemiddelde van Woonbron Delft. In 2006 heeft weer bijna 13% van de woningen een nieuwe huurder mogen begroeten. Het aantal reacties ligt nog inderdaad boven de 100 per advertentie, echter het aantal kandidaten dat weigert ook. Pas met gemiddeld de 11^e kandidaat kan tot een huurcontract gekomen worden. Dit zijn cijfers die ongunstig zijn ten opzichte van het gemiddelde van de complexen van Woonbron Delft, waar 11% muteert en de 9^e kandidaat de woning accepteert. De huidige bewoners wonen er gemiddeld 9 jaar, waarbij bijna de helft van de huurders langer dan 5 jaar in het Dirk Costerplein woont en bijna 10% van de huurders woont er zelfs langer dan 25 jaar!

Huidige doelgroep

Op dit moment woont er in het Dirk Costerplein een groep oudere huishoudens uit de gele en groene wereld met een inkomen tot modaal. Deze groep woont al lang in de flat maar voelt zich hier de laatste jaren minder thuis. De nieuwe instroom wordt als vreemd ervaren en men denkt erover te gaan verhuizen. Er is sprake van botsende leefstijlen. Daarnaast wonen er in het Dirk Costerplein veel allochtone gezinnen (veelal in dezelfde leefstijlen als de autochtone bewoner) die vanuit beperkte keuzemogelijkheden of een startpositie op de woningmarkt voor de flat gekozen hebben. Zij zijn vooral gericht op goedkoop wonen. Dat wordt gevonden in het Dirk Costerplein waar de netto huur iets boven de € 300 bedraagt. Over het algemeen wordt geconstateerd dat de huidige instroom geen positieve reden heeft om voor het Dirk Costerplein te kiezen, omdat er verder niet veel beschikbaar is en men hier relatief makkelijk terecht kan.

In zijn huidige opzet is het Dirk Costerplein vooral gericht op beneden modale inkomensgroepen, gezien de huurprijs, de sobere uitstraling en het beperkte uitrustingsniveau. De woningen hebben een woonoppervlakte van ruim 50m² en zijn dus geschikt voor 2 à 3 personen. Desondanks kent de flat een relatief hoge bewoningsdichtheid ten opzichte van het Delftse gemiddelde, 2,3 in het Dirk Costerplein tegen 2,0 in Delft.

Toekomstige doelgroep

De sfeer in het complex is door de nieuwe instroom gestaag aan het veranderen. Er komt meer een sfeer van 'ieder voor zich'. Bewoners zijn meer op zich zelf gericht dan op de groep. Sociale controle past daar niet goed bij. Het is niet meer zo heel erg als er een keer een gordijntje niet recht hangt, of de ramen niet zo schoon zijn. De onderlinge verhoudingen tussen de oude garde en de nieuwe instroom komt hierdoor wel onder druk te staan. Vooral de eerste jaren zal dit extra inspanning vereisen van sociaal beheer van Woonbron. In dit kader is onlangs (eind 2006) in overleg met bewoners tot woonafspraken gekomen (zie bijlage). Deze afspraken zijn door ongeveer 65% van de huidige huurders ondertekend, tevens worden deze afspraken bij ondertekeningen van het huurcontract aangeboden. Daarnaast is door Woonbron Delft een complexbeheerder ingezet om de leefbaarheid in het complex op een acceptabel niveau te krijgen. Doel is te richten op een groep die niet alleen op negatieve gronden, maar ook voor de sterke punten kiest voor het Dirk Costerplein. Die sterke punten worden vooral gekenmerkt door de locatie, met zijn bereikbaarheid, uitvalswegen en voorzieningen. Daarnaast wordt niet verwacht dat de massaliteit en anonimiteit van het gebouw er voor zorgt dat er een hoog groepsgevoel gaat ontstaan. Daar wordt dan ook niet meer sterk op ingezet. Gekozen wordt dan ook meer voor een groep die meer 'op zichzelf' is, maar wel tolerant ten opzichte van anderen en af en toe afwijkend gedrag tolereert. Deze doelgroep zal iets meer financiële draagkracht kennen. In de Woonbron terminologie is de doelgroep het best te kenmerken als de rode belevingswereld. Demografische kenmerken van deze groep binnen deze leefstijltypering zijn dan vooral starters, kleine gezinnen, 1 á 2 persoons huishoudens.

Om de overgang goed beheersbaar te houden blijft een sterke inzet van sociaal beheer in begeleiding van o.a. de woonafspraken cruciaal. Na verloop van tijd (enkele jaren) kan bezien worden in welke mate de inzet noodzakelijk blijft.

1.3 Complexbeschrijving

De flat Dirk Costerplein bestaat uit 264 appartementen, waarvan de helft met 3 kamers en de helft met 4 kamers, allemaal met een woonoppervlak van ruim 50m². De huurprijs komt neer op ruim € 300 netto per maand.

Onder in de flat, op de begane grond bevinden zich een twintigtal garages.

Het betreft de volgende adressen:

Appartementen: Dirk Costerplein 17 t/m 280.

Garages: Dirk Costerplein 1 t/m 16, Frederik van Edenlaan 2 t/m 8 (even).

Aan de balkonzijde van het hoge gedeelte van het gebouw ligt een grote, goed onderhouden tuin, prachtig gelegen aan een vijver. De tuin is alleen toegankelijk voor de bewoners van het Dirk Costerplein. De tuin is sinds 2010 vanuit het midden van het gebouw door een deur bereikbaar voor de bewoners. Voorheen kon de tuin alleen maar bereikt worden door buiten om het gebouw heen te lopen.

Aan de galerijkant ligt een grote parkeerplaats op gemeente grond.

In het complex wordt nog steeds gebruik gemaakt van stortkokers. Bewoners geven aan dat ze graag gebruik maken van deze voorziening.

In 2006 heeft een kunstenaar de bewoners betrokken bij het maken van een kunstwerk. Het meterslange kunstwerk bestaat uit een fries die opgehangen is op de etagehallen en is gemaakt van foto's die bewoners hebben gemaakt van hun favoriete plek rond het gebouw, Delft of elders.

HOOFDSTUK 2 DE BEHEERSTRATEGIE

2.1 Commercieel beheer

Bij het in de markt zetten en het aanbiedproces zijn een aantal opties. Uitgangspunten hierbij zijn:

- doelstelling vooral startende, werkende huishoudens uit de rode leefwereld aan te trekken;
- start 'Te Woon' niet eerder dan in juni 2010. Tot die tijd is het niet mogelijk woningen te verkopen. Momenteel is de splitsingsaanvraag nog niet ingediend. Hiervoor is Verkoopdiensten nog in afwachting van diverse informatie van de afdeling Stad (MJOP, tekeningen enz.)
- doelstelling te komen tot 30% van de woningcontracten in koopvormen.

Tussenperiode

Vanaf januari 2010 komen de woningen vanuit de renovatie beschikbaar. De woningen blijven leeg staan, zolang niet met zekerheid te organiseren is dat ze eerst in gebruik gegeven worden om daarna verkocht te kunnen worden. Bij Verkoopdiensten en/of notaris wordt nagegaan of hier in de vorm van een koop-aanneemovereenkomst of iets dergelijks een oplossing voor gevonden kan worden voordat het pand gesplitst is.

Gezien de doelstelling om een omvang van ongeveer 30% in koopcontracten te bereiken, in combinatie met de doelstelling een omslag in bewoning te bereiken, is ervoor gekozen om alle beschikbare woningen aan te bieden met alleen de koopvormen, tot 30% van het totaal. Daarna worden de woningen met het volledige keuzepalet binnen Te Woon aangeboden. Tenzij blijkt dat de ondergrens van 30% in koopvormen niet meer gehaald wordt.

Leefstijl gericht aanbiedproces

In het Dirk Costerplein worden niet alle woningen individueel meer aangeboden. Er worden groepsadvertenties gemaakt (voor de 3- en de 4-kamerwoningen). Kandidaten moeten vóór het intakegesprek met de woonmakelaar thuis via internet een leefstijltest doen. Tijdens het intakegesprek zal de leefstijltest besproken worden. Het resultaat van de test is onderwerp van gesprek bij de intake, niet bedoeld om kandidaten te weigeren, maar om beter voor te bereiden op het wonen in het Dirk Costerplein.

In overleg met communicatie worden standaardadvertentie(teksten) opgesteld. De groepsadvertentie is aan te vullen met een uitgebreide extra advertentie met beschrijving 'nieuwe' Dirk Costerplein. Wellicht nog een keuze maken om te labelen op aantal personen. Volgens de huisvestingsverordening geldt voor deze woningen geen vereiste op het minimum of maximum aantal personen. De meest optimale woningbezitting is van twee tot drie personen. De overweging kan zijn om, op grond van het tegengaan van overbewoning, te sturen op een maximum aantal personen van 3 behorend bij het huishouden. Op grond van een maximale keuzevrijheid zou de keuze voor het niet hanteren van labels gemaakt kunnen worden.

Bijzondere doelgroepen

Woonbron wil een actieve bijdrage leveren aan huisvesting van bijzondere doelgroepen op de woningmarkt. Binnen de gekozen doelgroep voor het Dirk Costerplein kan het huisvesten van een bijzondere doelgroep passen en succesvol zijn, het uitgangspunt is dat deze hier tolerant tegenover zal staan. Uitgangspunt is dat maximaal 10% van de woningen (25 woningen) beschikbaar zijn voor deze groepen. Het gaat voor het Dirk Costerplein dan om een doelgroep in het begeleid wonen, waar begeleiding plaatsvindt vanuit de organisatie Perspektief.

Garages

De garages worden alleen te huur aangeboden aan bewoners van het Dirk Costerplein. In de contracten wordt de verbinding met de woning vastgelegd. Indien de woning wordt opgezegd (verkocht) wordt ook de huur van de garage beëindigd.

Vanuit de historie is een situatie gegroeid dat de huurders van een aantal garages niet in het Dirk Costerplein, maar elders in Delft wonen. Indien in het bezit van Woonbron andere –geschikte– garages beschikbaar komen worden deze huurders actief benaderd.

2.2 Technisch beheer

1. Beschrijving huidige bouwkundige staat/ conditiemeting / uitstraling.
2. Voor welk onderhoudsniveau wordt gekozen en waarom.
3. Wat valt op in de mjop? Staan er belangwekkende investeringen gepland de komende jaren (dak, lift, gevel etc.). Zijn er nog speciale onderhoudsaandachtspunten bij dit complex.
4. Wat is bekend ten aanzien van asbest en de bodem.

5. Keuze: Zijn er bij een VvE nog investeringen waarvan afgesproken is dat Woonbron ze betaalt? Opgenomen in de meerjarenplanning onder code 80.
6. Wat is het duurzaamheidsbeleid in dit complex (huidige label, gewenste label, hoe is dit ingepast in de mjob, specifieke financieringsconstructies hiervoor beschikbaar voor eigenaren).
7. Is er sprake van zeggenschapsbeperkende zaken zoals monument/beschermd stadsgezicht, collectief kwaliteitsbeeld.
8. Niet planmatig onderhoud: gelden er specifieke afspraken voor mutatieonderhoud of voor reparatiemomenten voor de Woonbron-woningen (bijvoorbeeld een vast mutatiepakket / keukenvervangen bij schade etc.).
9. Wat is de opvatting van Woonbron met betrekking tot ZAV in de woning (ivm gehorigheid etc.). Hoe is dit geregeld in de VvE?
10. Wat is de opvatting van Woonbron bij dit complex ten aanzien van aanvragen van ZAV's aan het casco (schotelantennes, zonneweringen, gevelreclame) en hoe is dit nu in de VvE geregeld?
11. Belangrijkste leveranciers CV /Glas / ontstopping, etc. (door Woonbron of de VvE gecontracteerd?) Duidelijk vermelden wat via Woonbron en wat via de VvE is gecontracteerd.
12. Is er een technische commissie en welke mandaat heeft deze commissie.

Onderhoudsniveau

Het Dirk Costerplein wordt onderhouden op het standaard niveau. Dit is de basis voor de meerjaren onderhoudsbegroting.

Hieronder wordt verstaan het technisch beheerniveau met de nadruk op het zo goed mogelijk in stand houden van de woningen gedurende de gewenste exploitatieperiode. Daarnaast wordt gestreefd naar een naar huidige maatstaven gemiddeld geacht wooncomfort (uitrustingsniveau) voor de bewoners. Dit kwaliteitsniveau is gangbaar voor het merendeel van het woningbezit. De huurprijs van de woningen zal over het algemeen in het middensegment vallen.

Mutatie

Er zijn woningen die vrij komen waarbij de oude huurder niet heeft deelgenomen aan (gedeelten van) de renovatie. Deze werkzaamheden vinden dan plaats bij mutatie. Het huidige budget is voldoende om gemuteerde woningen in de gewenste gerenoveerde staat van 2009 te brengen. In het kader van het bieden van maximale keuzevrijheid worden bij beschikbare woningen keuzes in hetgeen nog uitgevoerd moeten worden aan de definitieve kandidaat gelaten. Denk hierbij aan uitvoering van de keuken.

2.3 Sociaal beheer

Met het onderscheidende van de teksten van de schrijver Dirk Coster op de buitenkant van de balkons en galerijen zal het gebouw ook aantrekkelijker worden voor bewoners die zoeken naar een bijzonder gebouw. De andere uitstraling die het gebouw verkrijgt zal er toe bijdragen dat bewoners uit de rode wereld zullen kiezen voor wonen op het Dirk Costerplein.

Waren er voorheen voornamelijk bewoners uit de groene en de gele wereld, nu zal een andere groep vanuit een positieve keuze gaan kiezen voor het Dirk Costerplein. Deze groep zal het accepteren dat het gebouw ook huisvesting biedt aan bewoners die enigszins anders zijn en begeleid worden door perspectief. Ze zullen ook accepteren dat er bewoners zijn met een andere leefstijl.

Voor de beschreven doelgroep is het ook noodzakelijk te kiezen voor een specifieke sociale aanpak van het Dirk Costerplein. Verwacht kan worden dat als er niet ingezet wordt op intensief sociaal beheer de verschillende groepen bewoners met elkaar gaan botsen en dit tot leefbaarheidsproblemen gaat leiden. Van belang hierbij is dat de keten in het beheer goed functioneert om daadwerkelijk "thuis in de wijk" te kunnen zijn. Dit betekent dat de relatie tussen de complexbeheerder, de sociaal beheerder en de regisseur beheer goed moet zijn om het complex en het gebied optimaal te kunnen faciliteren.

De sociale aanpak moet tenminste de volgende elementen bevatten:

- Complexbeheerder: er is een complexbeheerder actief (zie bijlage voor takenpakket), die voor 18 uur per week verbonden is met het Dirk Costerplein. Momenteel zijn de kosten hiervan in het geheel voor Woonbron Delft. Uitgangspunt is dat de complexbeheerder de eerste twee jaar vooral nodig is om het complex (sociaal) te 'herwinnen'. Zodra de eerste grote resultaten zijn geboekt zullen de kosten van de complexbeheerder doorbelast gaan worden aan de bewoners.

- Schoonmaakprogramma: in de bijlage is het schoonmaakprogramma opgenomen. Dit is voornamelijk voldoende.
- Woonafspraken: met de bewoners van het Dirk Costerplein zijn woonafspraken gemaakt. Deze zijn door ongeveer 65% van de bewoners ondertekend. Bij nieuwe contracten worden deze ook ter tekening aangeboden. Doel van de woonafspraken is het zichtbaar maken van impliciete verwachtingen van gedrag tussen bewoners. Dit is de set van afspraken waarop bewoners elkaar kunnen aanspreken en waarop Woonbron Delft kan handhaven.
- Tuingroep: er is een tuingroep. Deze groep heeft de herinrichting van de tuin bij het gebouw vormgegeven. Dit zijn activiteiten die niet geheel passen bij de nu benoemde doelgroep. Echter, onder de groep oude bewoners leeft wel degelijk belangstelling voor het meedoen en bijdragen aan dergelijke activiteiten. Bij het werven en in stand houden van deze groep moet wel bedacht en geaccepteerd worden dat niet alle bewoners in gelijke mate geïnteresseerd zijn om deel te nemen.
- Begroetingsgroep²: er is al enige tijd een begroetingsgroep van enkele bewoners actief. Deze vrijwilligers heten nieuwe bewoners in het Dirk Costerplein welkom en maken ze wegwijs in het gebouw met als doel het terugbrengen van sociale verbanden en het terugdringen van de anonimiteit. Dit is een activiteit die in 2002 is gestart. Uit de ervaring in de afgelopen jaren blijkt dat de toegevoegde waarde vooral gelegen is in het gekend voelen van nieuwe bewoner. Vooral bewoners van buiten (buiten de wijk, buiten Delft) kennen direct ten minste één medebewoner, zodat ze iemand hebben die ook hen kent en bij wie ze terecht kunnen voor vragen.

De regisseur beheer voert de regie op de verschillende programma's met betrekking tot het sociaal beheer. De al lopende programma's hebben er sinds medio 2007 wel voor gezorgd dat er al een positieve ontwikkeling merkbaar is voor wat betreft de leefbaarheid en de sociale cohesie in het Dirk Costerplein. Deze projecten blijft Woonbron ondersteunen, ook financieel, zolang er voldoende actief draagvlak onder bewoners is.

2.4 Aanvullende producten

Buiten het reguliere woonarrangementenmodel van Woonbron worden geen specifieke aanvullende producten aangeboden.

2.5 Financieel beheer

1. Bijzonderheden op het gebied van service en stookkosten? Waar te vinden?
2. Bijzonderheden t.a.v. renderendheid complex en consequenties? Voorbeeld vanuit financiële overweging grens gesteld aan beheeruitgaven die als kader dient.

Huurprijs

De gewenste huurprijs draagt bij aan de positionering van het Dirk Costerplein. Vanaf 1 januari 2010 wordt, met het dan gevoerde beheer uitgegaan van een streefhuurprijs van 95% (gemiddeld € 425), waarbij de woningen nog altijd goed bereikbaar zijn en een streefhuur onder de aftoppingsgrenzen van de Huurtoeslag kennen.

Extra kosten

Enkele maatregelen genoemd in dit beheerplan leiden tot (extra) kosten:

- verhuur in de periode tot Te Woon: nog door te rekenen, afhankelijk van mogelijke opties;
- toepassen leefstijltest, nog af te stemmen met concern en opdrachtnemer (Smart Agent bv);
- extra uitgebreide advertentie in (woon)krant.

2.6 Participatie

Sinds 2005 is er een bewonerscommissie actief in het Dirk Costerplein. De commissie, in 2009 uit 5 leden bestaand (waarvan twee zeer actief), is ontstaan toen er een conflict was over de bijdrage in de schoonmaakkosten. De bewonerscommissie heeft nooit z'n negatieve imago kunnen omvormen in een partnerschap. De tegenslag bij de renovatie van de lift is de samenwerking niet ten goede gekomen.

De huurders in dit complex krijgen de mogelijkheid te participeren in de VvE, conform het Woonbronstreefmodel.

² 'Begroetingsgroep Voorhof' en 'Stappenplan begroetingsgroep', Laagland'Advies, Amersfoort, november 2002.

2.7 Diversen

Er bevinden zich zonnepanelen aan het gebouw. De energie die daarmee wordt opgewerkt wordt gebruikt voor de algemene voorzieningen (verlichting).

2.8 Inzet personeel en organisatie

1. Welke functies hebben vanuit Woonbron een rol en wat zijn de hoofdtaken? Regisseur beheer, opzichter Woonbron, Complexbeheerder.
2. Eventueel vermelden hoe communicatie en overleg georganiseerd is.

HOOFDSTUK 3 VVE INRICHTING EN BEHEER

3.1 Eigendomsverdeling

De hoofdlijnen van de splitsing in het gebouw en buiten weergeven.

Vermelden van de VvE naam + VvE nummer.

1. Wat zijn de grenzen van de vve of meerdere vve's. Zijn er overkoepelende contracten tussen de vve's. Bedoelen we hier vermelding van een hoofd en ondersplits? Zo niet deze toevoegen. Wat wordt hier dan wel mee bedoeld? Zo ja ook benoemen (in principe kunnen er geen overkoepelende contracten bestaan. Er worden altijd contracten per VvE afgesloten of omgezet op naam van de VvE).
2. Wat is individueel (dit niet vermelden, alleen vermelden wat gemeenschappelijk is) gemeenschappelijk (deuren, entrees, etc.) op hoofdlijnen. Hoe is de eigendomsverhouding buiten het gebouw (groenstroken, achterpaden etc.).
3. Verschillende type woningen globaal en breukdelen beschrijven.
4. Bijzonderheden garages, bergingen, bedrijfsruimtes.

3.2 VVE beheer

1. Triant is door de vve gecontracteerd als VVE beheerder inclusief bestuurder volgens splitsingsakte.
2. Welke contract tussen vve en bestuurder/beheerder is afgesproken (vb Triant, standaardcontract, exclusief sociaal beheer).
3. Welke partijen door Triant gecontracteerd (Woonbron / vastgoedservice / Belangrijkste overige leveranciers CV / Glas verwijderen hoort onder verzekeringen thuis / ontstopping.
4. Bijzonderheden ten aanzien van commissies en deelname/overleg in de vve?
5. Welke werkafspraken gelden tussen Triant en Woonbron ten aanzien van vergaderingen en voorbereidingen (deelname/ volmacht / voorbereiding). Hoe is de samenwerking tussen Triant en de vestiging geregeld. Zijn er afspraken over de aanwezigheid van de VvE consulent op de vestiging en de aanwezigheid van de opzichter bij Triant?
6. Welke verzekering (mij/nummer) heeft de VvE afgesloten.
7. Welke langlopende besluiten zijn er.

3.3 VVE bijdrage

1. Welke hoofdonderdelen kent de opbouw van de vvebijdrage in dit complex, bijzonderheden.
2. Heeft de VvE een lening lopen.

3.4 Inzet personeel en organisatie

Welke functies (personen) vanuit Triant hebben een rol en zijn verantwoordelijke voor het beheer van de VvE Consulent, Boekhouder, Administratieve medewerker. Inclusief de opzichter en complexbeheerder van Woonbron.

BIJLAGEN

1. woonafspraken